



Commune de Longvilliers

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

Avant-propos :

Articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

En transformant le POS en PLU, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain puis la loi Urbanisme et Habitat ont voulu faire de ce nouveau document un vecteur d'un urbanisme de projet.

◆ELABORATION

Le PLU est élaboré soit par le maire soit par le président de l'établissement public intercommunal.

L'élaboration du PLU reste facultative, et une commune ou un EPCI peut abroger son PLU, pour élaborer une carte communale par exemple.

La loi SRU ne permet plus l'élaboration d'un PLU partiel, sauf existence d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (L 123-1 du code). L'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable ne saurait du reste se concevoir sur une partie seulement d'un territoire communal.

Sur certains aspects, la procédure d'élaboration est simplifiée : la phase de plan rendu public avant l'enquête publique est supprimée, et la consultation des personnes associées de plein droit à l'élaboration du PLU est étalée dans le temps sans formalisme. Toutefois, cette consultation peut s'avérer dans la pratique particulièrement délicate à gérer pour le maire ou le président de l'EPCI. En particulier, la rédaction de l'article L 123-10 interdisant implicitement que le projet de PLU ne soit modifié avant l'enquête publique – comme c'était le cas auparavant pour les POS afin de tenir compte des avis des personnes consultées, il est préférable que la consultation des personnes associées ait abouti à un consensus avant qu'elles n'émettent leur avis sur le projet arrêté, afin d'éviter que le dossier soumis à l'enquête publique ne mentionne des avis défavorables ou accompagnés de réserves. En conséquence, le maire ou le président de l'EPCI a intérêt à ne pas attendre la demande de ces personnes d'être consultées mais plutôt à provoquer des réunions ou à échanger avec elles par courrier, le plus tôt possible.

Par ailleurs, le débat en conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable prévu à l'article L 123-9 constitue une formalité substantielle dont l'absence est susceptible d'entraîner l'annulation du PLU en cas de contentieux (il doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU et ne peut avoir lieu lors de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU).

◆ HIERARCHIE DES NORMES

Les PLU, comme les autres documents d'urbanisme, doivent respecter les principes directeurs des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme. Ces principes sont les suivants : équilibre, diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, respect de l'environnement. Le principe de mixité sociale dans l'habitat est nouveau ; il est non seulement urbain mais aussi rural ; de plus, son champ d'application est beaucoup plus large que la règle du quota de logements sociaux dans certaines communes (code de la construction et de l'habitation, art L 302-5).

Ces principes doivent figurer dans les documents d'urbanisme en tant qu'objectifs à atteindre et comme références pour les options de développement et d'aménagement du territoire. En effet, l'article L 123-1 dispose que les PLU « fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1 (...) », l'article R 123-2 prévoit que le rapport de présentation « (...) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 (...) », et l'article R 123-3 prévoit que « 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 par la commune. »

Le PLU doit également être compatible avec les dispositions des SCOT, schéma de secteur, schéma de mise en valeur de la mer, charte de parc naturel régional, plan de déplacements urbains et programme local de l'habitat (L 123-1 avant-dernier paragraphe) ainsi qu'avec le plan d'exposition au bruit (L 147-1) lorsque ces documents existent. L'article L 111-1-1 précise que, en l'absence des schémas de secteur et des SCOT, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les DTA et, en l'absence de DTA, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et du littoral.

Lorsqu'un SCOT, un SMVM, une charte de parc naturel régional, un PDU ou un PLH est approuvé(e) après l'approbation d'un PLU, celui-ci reste en vigueur jusqu'à sa révision, qui doit être achevée dans un délai de trois ans (article L 123-1).

Par ailleurs, lorsque le PLU comporte des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le SCOT, il ne peut être approuvé ou créé que si le SCOT est préalablement mis en révision ; la révision du SCOT et l'approbation du PLU font alors l'objet d'une enquête publique unique, organisée par le président de l'établissement public compétent pour élaborer et réviser le SCOT (L 122-16).

Enfin, le PLU doit « prendre en considération » les projets d'intérêt général (R 121-4), les opérations d'intérêt national (L 121-2), ainsi que le document de gestion de l'espace agricole et forestier (R 123-17) , lorsqu'ils existent.

D'autres documents s'imposent également aux PLU. Il en est ainsi des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme se doit également d'être compatible.

En revanche, les PLU doivent être compatibles avec les plans de prévention des risques naturels prévisibles prévus à l'article L 562-1 du code de l'environnement, annexés au PLU en tant que servitudes d'utilité publique (L 562-4). Ils doivent également être compatibles avec les schémas d'exploitation coordonnée des carrières, prévus à l'article 109-1 du code minier, lorsqu'ils existent.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues par la loi « paysage » du 8 janvier 1993 (article 1^{er}).

Il n'est pas prévu de rapport de compatibilité du PLU avec les chartes de pays, sauf si les communes membres du pays décident d'appliquer tout ou partie des dispositions prévues à l'article L 122-1 (SCOT) dans le cas où le territoire du pays est soumis à une forte pression foncière (article 1^{er} B I de la loi SRU) ; toutefois, il serait incohérent que les projets d'aménagement et de développement durable des PLU de communes incluses dans un pays ne prennent pas en considération la charte de celui-ci.

♦CONTENU

Le PLU, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que les documents graphiques et des annexes.

φ le rapport de présentation

Aux termes de l'article L 121-1, les PLU « déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1) l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement du territoire d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, dans le respect des objectifs du développement durable ;
- 2) la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3) la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces naturels, la sauvegarde du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles. »

C'est le rapport de présentation qui assure cette fonction : il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 (...) (R 123-2).

A la différence du POS, le rapport de présentation du PLU n'a plus à justifier du respect des servitudes d'utilité publique et du PIG, ni de la compatibilité avec les normes supérieures. Il demande un travail de réflexion plus important, notamment, en cas de révision, tous les changements apportés doivent être justifiés.

φ le projet d'aménagement et de développement durable

Aux termes de l'article L 123-1, « les plans locaux d'urbanisme présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publiques, les entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

Ce document doit être compréhensible par le public, il ne doit donc pas être trop technique. Le PADD illustre le mélange d'urbanisme réglementaire et d'urbanisme opérationnel traduit dans les PLU.

φ le règlement et les documents graphiques

Les règles de constructibilité accompagnées des documents graphiques sont destinées à atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1.

L'article L 122-2 consacre le principe suivant : en l'absence de SCOT applicable et uniquement pour les communes situées à moins de 15 km du rivage ou de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants, les zones naturelles et les zones d'urbanisation future délimitées par les PLU ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation. Cette disposition vise à éviter les problèmes de développement anarchique mais aussi à inciter les communes à se doter d'un SCOT, afin de permettre aux élus de développer leurs territoires de manière cohérente. Toutefois, le préfet peut autoriser l'ouverture de ces zones à l'urbanisation s'il constate l'existence d'une rupture géographique ou bien autoriser l'extension limitée de l'urbanisation dans ces zones, après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture.

SOMMAIRE

<i>Avant-propos :</i>	1
I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
I. 1. TOPOGRAPHIE.....	9
I. 2. HYDROLOGIE.....	11
I. 2. 1. Réseau hydrographique superficiel	11
I. 2. 2. Réseau hydrographique sous-terrain.....	13
I. 2. 3. Risques d'inondation	13
I. 3. GEOLOGIE	17
I. 4. LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	19
I. 4. 1. Les zones arborées.....	19
I. 4. 2. Les entités naturelles.....	19
I. 4. 3. Le patrimoine paysager	21
I. 5. LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE	22
I. 5. 1. Les sites et édifices faisant l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques.....	22
I. 5. 2. Les autres édifices présentant un intérêt architectural particulier	24
I. 5. 3. Un patrimoine architectural typique du Boulonnais	24
I. 6. ORGANISATION COMMUNALE	27
 II. ANALYSE FONCTIONNELLE ET EVALUATION DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL	 30
II. 1. LA POPULATION DE LONGVILLIERS	30
II. 1. 1. Evolution de la population	30
II. 1. 2. Structure par âge de la population.....	32
II. 1. 3. Structure par ménage	34
II. 1. 4. Population active.....	34
II. 2. LE PARC DE LOGEMENTS	36
II. 2. 1. Données générales du parc	36
II. 2. 2. Modalités d'occupation du parc.....	37
II. 2. 3. Mobilité résidentielle.....	39
II. 2. 4. Mobilité des actifs.....	39
II. 3. ECONOMIE DE LA COMMUNE	41
II. 3. 1. Activités recensées sur la commune	41
II. 3. 2. L'activité agricole.....	41
II. 4. INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS	42
II. 4. 1. La voirie.....	42
II. 4. 2. Les carrefours.....	43
II. 4. 3. Les déplacements liés au tourisme	44
II. 5. LES RESEAUX	47
II. 5. 1. Le réseau d'eau potable	47
II. 5. 2. Le réseau de défense incendie	47
II. 5. 3. Le réseau d'assainissement	47
II. 6. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	49
II. 7. SYNTHESE DES ATOUTS ET CONTRAINTES.....	51

III. LA PRISE EN COMPTE DES EXIGENCES SUPRA COMMUNALES	54
III. 1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE.....	54
III. 2. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'ARTOIS- PICARDIE.....	54
III. 3. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE LA CANCHE.....	54
 IV. LE PROJET COMMUNAL	 56
IV. 1. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS	56
IV. 1. 1. <i>Habitat</i>	56
IV. 1. 2. <i>Activités économiques et équipements</i>	57
IV. 2. CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PROJET	59
IV. 3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL.....	62
IV. 3. 1. <i>Présentation des différentes zones</i>	62
IV. 3. 2. <i>Bilan des surfaces de zone</i>	74
IV. 3. 3. <i>Justification des limites de zone</i>	75
IV. 3. 4. <i>Justification des autres éléments réglementaires</i>	84
 V. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	 87
V. 1. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	87
V. 2. MESURES PRISES POUR LIMITER L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET	90
 ANNEXES :	 92

□ Présentation générale

Longvilliers est une commune du Pas-de-Calais située à une dizaine de kilomètres au Nord-Ouest de Montreuil. Le territoire communal couvre une superficie de 1100 ha.

Longvilliers appartient au canton d'Etaples et à l'arrondissement de Montreuil.

Longvilliers est membre de la **Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale** (CCMTO). Cet établissement public de coopération intercommunale regroupe 15 communes (Brexent-Enocq, Camiers, Cormont, Cucq, Etaples, Frencq, Lefaux, Longvilliers, Maresville, Merlimont, Saint-Aubin, Saint-Josse, Le Touquet, Tubersent, Widehem).

Les compétences de cette structure sont les suivantes :

• Compétences obligatoires

Aménagement de l'espace :

- le schéma directeur d'études des transports publics ;
- le schéma directeur d'aménagement de sentiers et randonnées pédestres, équestres, cyclables ;
- le programme local de l'habitat ;
- les études générales d'urbanisme et d'aménagement et notamment le schéma de cohérence territoriale ;

Actions de développement économique :

- l'étude du développement économique de la zone d'activités Opalopolis ;
- l'acquisition et l'aménagement de terrains pour la création de zones d'activités économiques agricoles ;
- les actions pour le maintien des activités de proximité et de commerces ;
- les actions pour le développement de l'information, de l'accueil et de l'hébergement touristique.

• Compétences optionnelles

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- la collecte et le traitement des ordures ménagères, des déchets commerciaux, objets encombrants et déchets toxiques à compter du 1^{er} janvier 2002 ;
- l'ouverture et l'exploitation de déchetteries ;
- le renforcement du dispositif de lutte contre l'incendie des communes rurales ;
- la lutte contre l'érosion des sols et les inondations.

I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. 1. Topographie

Le relief de la commune de Longvilliers est très marqué. Les différences d'altitude sont très importantes ; le point le plus bas se situe à 19m d'altitude au niveau du hameau de Maresville ; le point le plus haut culmine à 120m d'altitude.

Le relief est marqué par deux fonds de vallée :

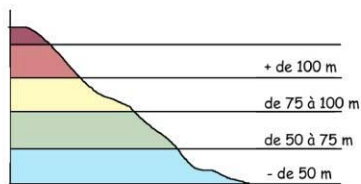
- La vallée de la Dordogne dans une orientation Nord / Sud. Ce fond de vallée est constitué de versants relativement abrupts et symétriques. De part et d'autre, on lie la présence de plus petits cavins qui organisent les bassins versants. Là aussi, la symétrie de ces cavins par rapport à l'axe de la Dordogne est relativement remarquable.
- Le ravin de la forêt au niveau du bois de Longvilliers. Les eaux de ce ravin rejoignent la rivière sur le territoire de la commune de Brexent.

De part et d'autre de ces fonds de vallée, les talus sont très nombreux (le long des voies et en limite de pâtures). Leur hauteur est parfois importante (2 à 3 mètres de haut).

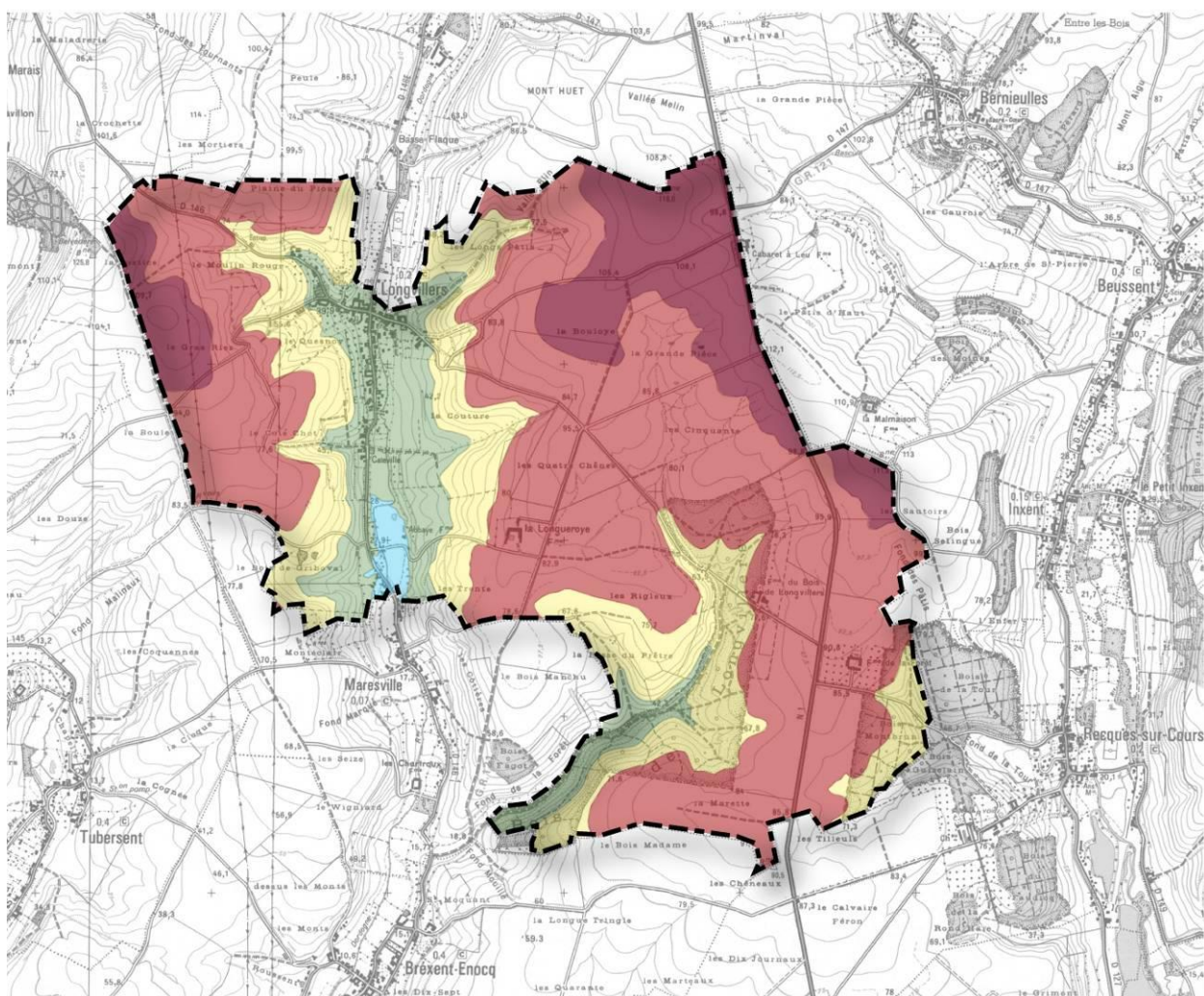
Au-delà de ces fonds de vallée, les plateaux se situent à une altitude de 100 à 120 mètres. Les pentes y sont beaucoup plus douces et les accidents dans le relief se font rares.

Par ailleurs, il existe un lien étroit entre le relief du territoire et l'occupation des sols.

Elaboration du P.L.U.



TOPOGRAPHIE DE LA COMMUNE



mars 2006



I. 2. Hydrologie

I. 2. 1. Réseau hydrographique superficiel

Le territoire de Longvilliers est traversé par un seul cours d'eau permanent : la Dordonne. Cette rivière se jette dans le Witrepin qui se jette dans la Canche. Ce cours d'eau prend sa source à Cormont et se jette dans la Canche à Enocq, après 8km de parcours environ.



L'ensemble du bassin versant de ce cours d'eau a une surface totale de 5000ha environ. Il est formé d'une zone limoneuse relativement plate à l'amont surplombant des pentes abruptes jusqu'à la rivière. Ce bassin versant regroupe plusieurs facteurs favorables à l'expression de phénomènes de ruissellement et d'érosion :

- sols très battants,
- pluviométrie importante,
- pentes et agriculture potentiellement déstructurante.

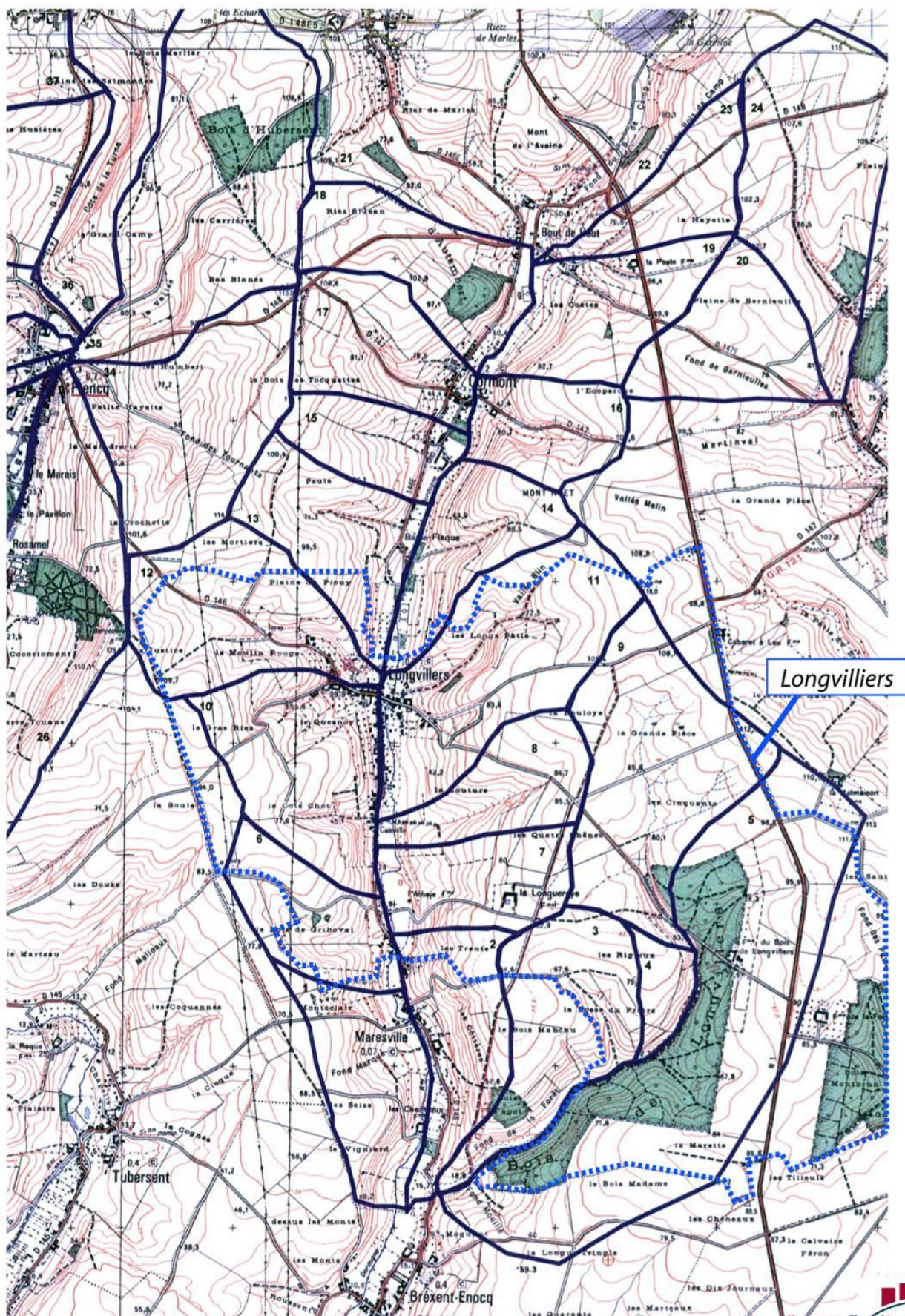
Le parcellaire des plateaux est de grande dimension suite à des échanges de terre ou des remembrements anciens réalisés, le plus souvent, sans travaux hydrauliques spécifiques.

Au contraire, les pentes sont occupées le plus souvent par des prairies bordées parfois de haies bocagères. Ces haies jouent un rôle particulièrement important dans la régulation des eaux pluviales en créant de petite zone tampon et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Sur Longvilliers, comme sur la plupart des villages du secteur, l'urbanisation s'est développée en fond de vallée (proximité de l'eau, habitation à l'abri des vents forts...). Ces fonds de vallée ont également connu un développement des boisements (peupleraies le plus souvent). Ces boisements peuvent parfois jouer un rôle négatif du point de vue hydraulique en créant des retenues d'eaux qui peuvent impacter les zones d'habitat situées à proximité. Ce phénomène est cependant resté mesuré sur Longvilliers (on recense un boisement de ce type en fond de vallée le long de la Dordonne).

Le territoire de Longvilliers peut être découpé en plusieurs sous bassins versants en fonction de la topographie du territoire (voir la carte ci-dessous).

Bassins versants de la Dordogne



Source : Etude de lutte contre le ruissellement des eaux
Chambre d'Agriculture du Pas de Calais et Conseil Général 62 - Octobre 2004

I. 2. 2. Réseau hydrographique sous-terrain

La région se caractérise par l'existence de deux systèmes hydrogéologiques représentés par :

- la nappe alluviale au niveau de la zone dépressionnaire ;
- la nappe de la craie.

• la nappe alluviale au niveau de la zone dépressionnaire

Le réservoir de cette nappe est constitué par les niveaux grossiers situés à la base de la formation. Elle est en relation avec la nappe de la craie et constitue son niveau de base. La surface piézométrique est généralement située à faible profondeur et les fluctuations de niveau sont peu importantes. Cette nappe constitue l'axe de drainage principal de la région pour l'aquifère de la craie.

• La nappe de la craie

Elle existe au droit du plateau du Ponthieu et se trouve drainée par les vallées. La surface piézométrique de cette nappe est localisée à grande profondeur sur le plateau et se rapproche de la surface à proximité des zones alluviales.

I. 2. 3. Risques d'inondation

La commune de Longvilliers est concernée par de nombreux arrêtés de catastrophe naturelle liés à des inondations ou des coulées de boue.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	20/01/1988	25/02/1988	07/04/1988	21/04/1988
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	20/01/1988	25/02/1988	07/04/1988	21/04/1988
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	13/11/1991	15/11/1991	21/09/1992	15/10/1992
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	13/11/1991	15/11/1991	21/09/1992	15/10/1992
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	18/11/1991	22/11/1991	21/09/1992	15/10/1992
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	18/11/1991	22/11/1991	21/09/1992	15/10/1992
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	13/12/1993	14/12/1993	12/04/1994	29/04/1994
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	13/12/1993	14/12/1993	12/04/1994	29/04/1994
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	19/12/1993	02/01/1994	11/01/1994	15/01/1994
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	19/12/1993	02/01/1994	11/01/1994	15/01/1994
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	09/05/2000	09/05/2000	03/08/2000	23/08/2000
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/05/2000	09/05/2000	03/08/2000	23/08/2000

Suite à ces arrêtés, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été prescrit sur la commune le 30 octobre 2001. Cette étude est en cours ; aucune cartographie des risques n'est actuellement disponible au titre de ce document. Une cartographie des zones inondées en 2000 et 1999 a été transmise dans le cadre du porter à connaissance. La zone concernée est reprise à la carte des risques naturels (voir infra). Les inondations sont consécutives à un débordement de la Dordogne lors d'événements pluvieux particulièrement importants.

Dans l'attente du Plan de Prévention des Risques d'inondation, un diagnostic a été établi à la demande de la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale dans le cadre de la convention passée entre la chambre d'agriculture du Pas de Calais et le Conseil Général ayant pour objectif la lutte contre le ruissellement.

Ce diagnostic a permis de souligner la présence de nombreuses mesures agri environnementales dans le sous bassin versant de la Dordogne, notamment la couverture hivernale des sols. L'ensemble des communes ont entrepris des travaux hydrauliques dans les sous bassins versants. La Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale a également entrepris la réalisation d'aménagements plus importants sur Longvilliers et Maresville.

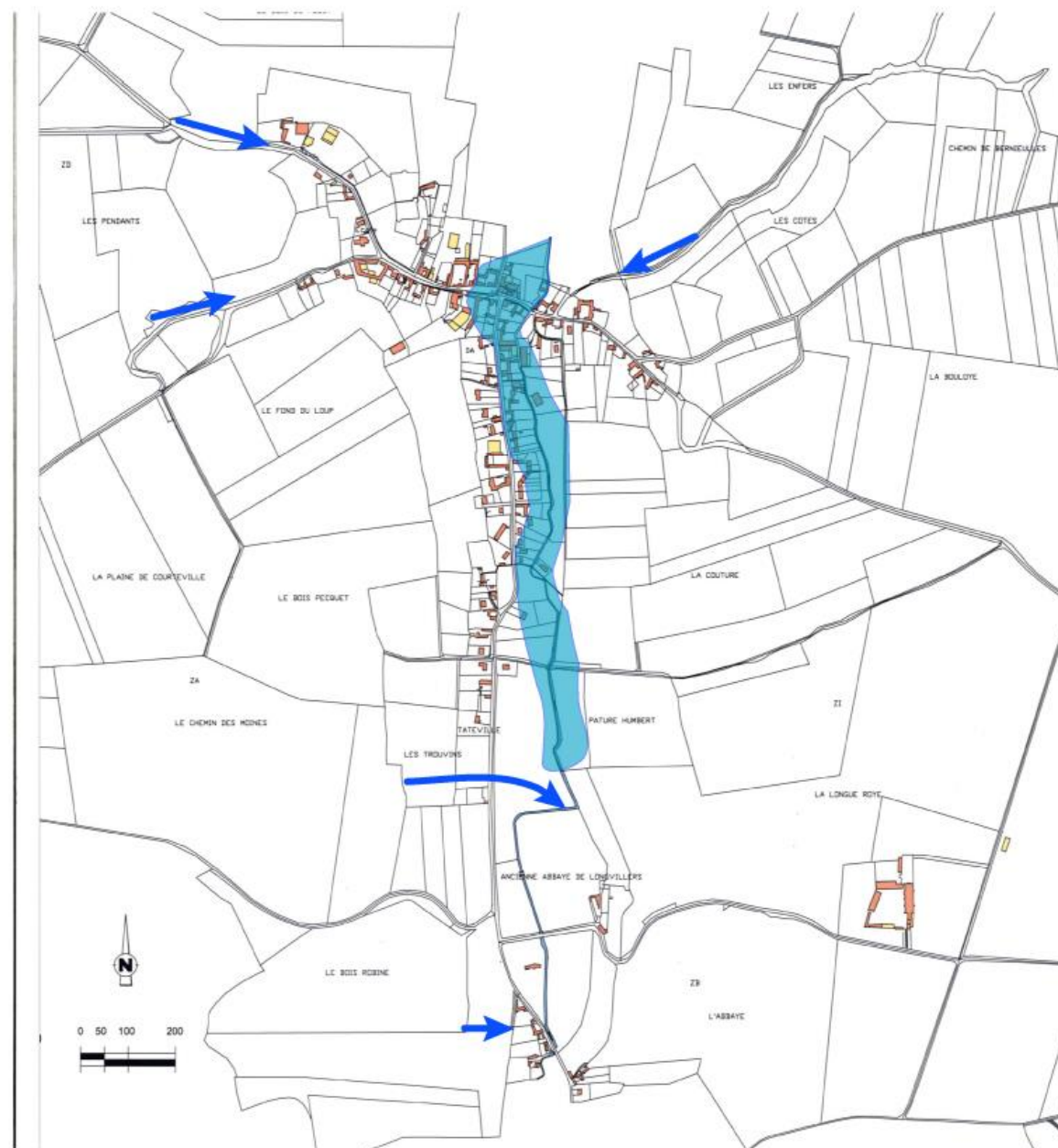
Sur Longvilliers, de nombreuses fascines ont été aménagées au niveau des cavins (cavin de la Couture notamment) de manière à assurer une meilleure gestion des eaux de ruissellement dans ces secteurs. Ces structures permettent une retenue des eaux de ruissellement et une meilleure répartition des infiltrations. Elles permettent également de limiter le phénomène d'érosion des sols. La carte ci-dessous localise l'ensemble de ces ouvrages.

Exemple de fascines sur Longvilliers :



☐ Identification des axes de ruissellement

Le territoire de Longvilliers présente une topographie très marquée avec des pentes importantes. Ces pentes de terrain sont génératrices d'axes de ruissellement importants. Les axes de ruissellement majeurs pouvant présenter des risques (coulées de boue notamment) sont identifiés sur la carte ci-dessous. Ces axes doivent être préservés de toute construction afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ne pas aggraver la situation actuelle, notamment pour les terrains situés en amont ou à proximité.



Commune de Longvilliers

Révision du P.L.U.

RISQUES NATURELS

 Zone inondée

 Principaux axes de ruissellement



I. 3. Géologie

Le sous-sol de Longvilliers est constitué de quatre entités géologiques principales :

- *Le plateau*

Les limons pléistocènes masquent le substratum crayeux. L'épaisseur de ces limons peut varier de manière importante.

- *Le versant*

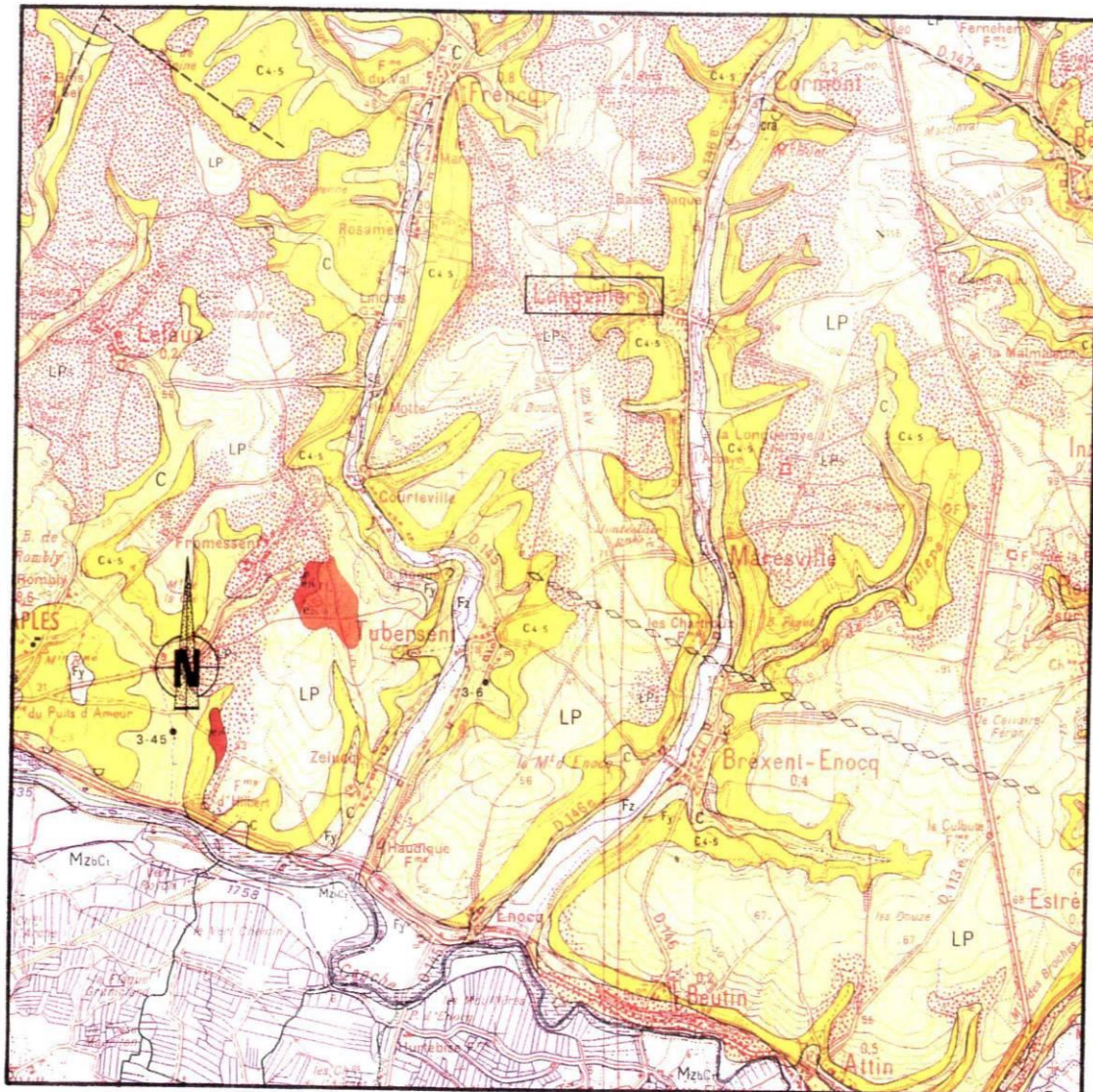
Sur la partie haute, la craie sénonienne affleure ; la couverture limoneuse enrichie en silex y est réduite. Ponctuellement, des poches de dissolution de la craie sont parfois remplies de sable éocène.

Vers sa base, les formations limoneuses plus épaisses y recouvrent la craie. Il s'agit de limons récents, parfois enrichis en fragments de silex.

- *Le vallon humide de la Dordonne*

Cette zone concentre les colluvions et les dépôts meubles alluvionnaires. Il s'agit de formation fluviatiles récentes.

CARTE GEOLOGIQUE



LEGENDE

Mz&Ct	Sédiments de colmatage marin endigués ou déposés à l'abri des cordons littoraux et des dunes.	LP	"Limons des plateaux" et limons rouges à silex (LPs)
Fz	Alluvions fluviales récentes	Arg. 3	Argiles de Saint-Aubin (Thanétien supérieur)
My	Restes de cordons littoraux et poulriers : galets de silex	Arg. 2	Argiles de Saint-Aubin (Thanétien inférieur "Sparnacien")
Fy	Alluvions fluviales anciennes : cailloutis de silex, sables et graviers	Arg. 1	Sables de Saint-Josse (Thanétien ?)
C	Colluvions de fond de vallées sèches et dépôt meubles sur les pentes	C4.5	Senonian Craie blanche à silex
		C3	Turonien Craie blanche à silex

ECHELLE : 1/50000

Source : Etude du schéma d'assainissement – Syndicat intercommunal de la région de Beutin (Longvilliers)

I. 4. Le patrimoine naturel et paysager

Le territoire de Longvilliers n'est concerné par aucun site naturel appartenant au réseau Natura 2000. Néanmoins, on recensera les entités naturelles suivantes :

- les zones boisées à l'Est du territoire qui s'intègrent dans le système écologique de la vallée de la Course et ses versants (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2) ;
- les plateaux agricoles répertoriés comme zone d'intérêt pour la conservation des oiseaux (plateaux agricoles des environs de Frencq) ;
- les zones bocagères du fond de vallée.

I. 4. 1. Les zones arborées

☐ Le bois de Longvilliers

Il s'agit d'un bois privé, géré et exploité pour produire du bois de charpente, du bois de placage, du bois d'ébénisterie et du bois de chauffage.

Il s'agit d'une forêt de feuillus. Les principales essences sont les suivantes : hêtres, châtaigniers, frênes, sicomores, merisiers. Le bois est également utilisé comme bois de chasse. La faune y est relativement riche (faisan, lièvre...).

☐ Les haies et boisements sur talus

Longvilliers est un village marqué par une vallée encaissée. La topographie particulière de la commune a favorisé le développement puis le maintien de haies et de boisements au niveau des talus et des cavins. Ces alignements végétaux créent un paysage de bocage intéressant. Ils sont liés :

- aux boisements développés au niveau des cavins ;
- aux haies plantées en limite de pâture ;
- aux haies aux abords des chemins d'exploitation ou des champs.

I. 4. 2. Les entités naturelles

• La ZNIEFF de la Vallée de la Course et ses Versants

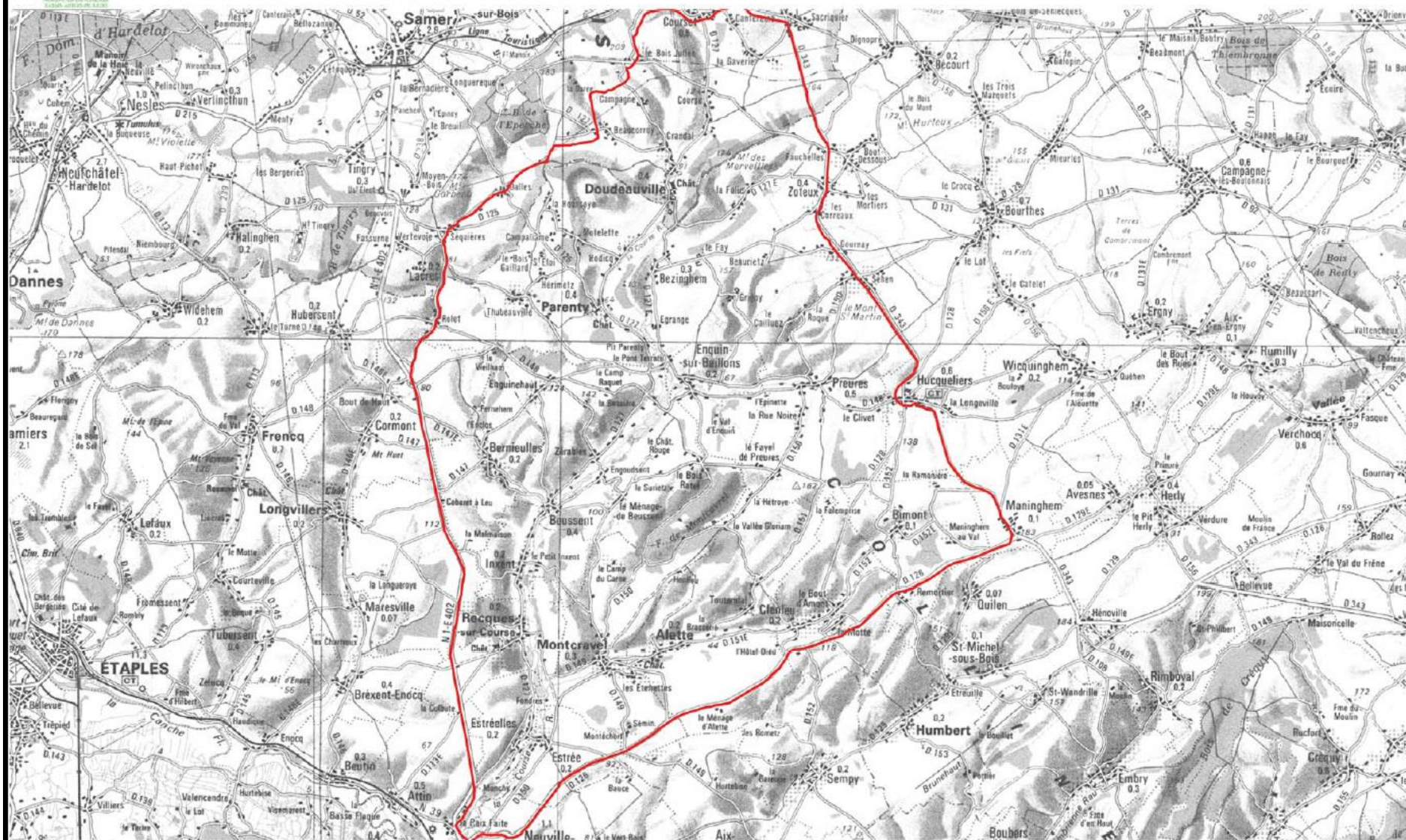
Il s'agit d'une ZNIEFF de type II identifiant un grand ensemble écologique qui s'étend au nord de Saint-Omer depuis Nordausques côté Ouest jusqu'à Noordpeene côté Est.

Cet ensemble est constitué d'un réseau hydrographique dense formé de rivières, étangs et prairies humides.

La faune et la flore sont liées en grande partie à la qualité du réseau hydrographique.

Plus particulière l'intérêt faunistique du secteur résulte dans la présence de rivières de première catégorie à salmonidés dominants (anguille, vairon, lamproie de planer, présence de saumons), nombreuses frayères naturelles.

La vallée de la Course et ses versants



I. 4. 3. Le patrimoine paysager

Le territoire de Longvilliers est marqué par une dichotomie de paysage. On peut distinguer :

- les paysages de champs ouverts ;
- les paysages de bocage et de fond de vallée.

• Les paysages de champs ouverts

Ces paysages sont majoritaires au-delà de 100m d'altitude environ. Ils sont constitués de larges perspectives visuelles sur des champs de culture (openfields). On y devine seulement les fonds de vallée par la présence de boisements ou de pâtures.

Le mitage du territoire reste très limité sur Longvilliers de telle sorte que ces paysages sont souvent vierges de toute construction. Le village, caché dans le fond de vallée, n'apparaît qu'en certains endroits.

Le bâti isolé (ferme le plus souvent) et les zones boisées rompent l'uniformité des terres de culture et créent un point d'arrêt pour la vue.

Vue depuis le chemin d'Etaples :



• Les paysages de bocage et de fond de vallée

Les zones urbanisées (centre village, hameau de Maresville) s'inscrivent dans le fond de vallée. Elles sont ceinturées de pâtures et de bocages qui créent un véritable écrin végétal. Depuis les voies aménagées sur les versants, les perspectives plongeantes sur le village sont remarquables. La cohérence du village ressort nettement.

Au cœur du village, les paysages sont beaucoup plus fermés et intimistes. Les vues sont encadrées par les éléments bâtis ou les éléments naturels (boisements, haies...).



Vue sur le bocage du fond de vallée

• *La coupure paysagère entre le centre village et Maresville*

Il n'existe actuellement aucune covisibilité entre les constructions rattachées à la commune limitrophe de Maresville et celle du centre village. La coupure entre ces deux entités est encore très marquée par :

- la présence de pâtures et de bocages ;
- une topographie particulière (un point haut sépare les deux entités bâties) ;
- des talus importants aux abords de la route départementale.



Vue sur la coupure paysagère (en sortant du centre village, rue de Tateville)

I. 5. Le patrimoine bâti remarquable

Longvilliers dispose d'un patrimoine architectural très riche. Certains édifices sont répertoriés au titre de législation sur les monuments historiques.

I. 5. 1. Les sites et édifices faisant l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques

• *L'église Saint-Nicolas*

Cet édifice situé rue de Frencq est classé à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 5 août 1932. Cette église date du XV^{ème} et XVI^{ème} siècle. Elle est propriété communale.

Cette église est généralement considérée comme la plus belle église rurale de style flamboyant du canton d'Etaples. La tour du clocher est originale par sa forme hexagonale à pans inégaux.

Vue depuis le chemin d'Etaples :



• *La Ferme de la Longueroye*

La grange de cette ferme est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 7 octobre 1991. Cette construction date du XIIème ou XIIIème siècle. L'édifice classé est constitué d'une ancienne dépendance d'une abbaye cistercienne. L'ensemble de la ferme est une propriété privée (exploitation agricole en activité).



• *Les ruines du château de Longvilliers*

Les ruines du château de Longvilliers font l'objet d'une protection particulière au titre des sites classés. Le classement a été opéré par arrêté ministériel du 30 avril 1919 (sur le fondement de la loi du 21 avril 1906 organisant la protection des sites et monuments naturels de caractère artistique).

La construction de ce château a été entreprise vers 1049 par Eustache puis par Matthieu d'Alsace, tous deux comtes de Boulogne. Il est situé au sud d'une ligne Nord/Sud constituée par 4 châteaux forts : (Fiennes, Belle Houllefort, Tingry et Longvilliers). Dans la seconde moitié du XVIIIème siècle, des travaux de modernisation furent entrepris mais interrompus par la révolution en 1789. La famille de Longvilliers racheta le château en 1853 mais sans terre alentour. Depuis l'incendie de 1900 qui détruisit les bâtiments, ceux-ci n'ont pas cessé de se dégrader.

I. 5. 2. Les autres édifices présentant un intérêt architectural particulier

En dehors des édifices protégés au titre d'une législation particulière, d'autres éléments bâtis présentent un intérêt particulier :

- les restes de l'ancienne abbaye de Longvilliers : elle se situe rue de l'Abbaye dans le fond de vallée mais demeure isolée du reste du village. Il s'agit d'un patrimoine privé aujourd'hui peu mis en valeur ;
- la ferme de la forêt et son environnement boisé aujourd'hui utilisée comme résidence secondaire.



Vue sur l'ancienne abbaye

I. 5. 3. Un patrimoine architectural typique du Boulonnais

La commune de Longvilliers est un village rural caractérisé par la prédominance de l'habitat traditionnel du Boulonnais. Cette identité traditionnelle est actuellement conservée.

• L'habitat traditionnel du Boulonnais



Cet habitat se caractérise par :

- son implantation sur le terrain : l'habitat traditionnel se colle au plus près du niveau du sol naturel, soit par encastrement d'une partie du bâtiment, soit par décrochage successif des volumétries ;
- son orientation : pour une protection par rapport aux intempéries, la façade principale est orientée sud-est ou sud, indépendamment de la voie ;
- l'organisation des constructions sur le terrain : les annexes sont le plus souvent collées au bâti principal mais avec des volumétries inférieures et des hauteurs inférieures ;
- la volumétrie des constructions principales : allongées, basses (combles non aménagés) et toitures aveugles à forte pente sont des éléments caractéristiques du bâti.

Les matériaux des constructions traditionnelles sont divers. La typologie la plus courante sur Longvilliers est la *construction à pan de bois et torchies*. Les façades sont le plus souvent badigeonnées à la chaux. Les sous-bassements sont mis en valeur par différents procédés

(goudron noir, bardage bois, saillie...). Les fenêtres de ces constructions sont plus hautes que larges.

On recense sur le territoire également quelques *constructions en grès et calcaire dur*. Ces constructions se distinguent par :

- le matériau de façade : la maçonnerie en moellons ;
- l'encadrement des ouvertures traité en saillie ;
- les ouvertures en toitures.

Enfin, les constructions en craie sont réservées à des constructions plus « cossues », assimilées à la typologie des manoirs et liées ou non à une exploitation agricole.

Au niveau des abords extérieurs, on peut souligner :

- le fait que l'entrée soit marquée par 2 piliers portant les barrières ;
- la présence de cours devant la façade principale, souvent dans les anciennes exploitations agricoles, cernées par les bâtiments annexes. Certaines de ces cours sont engravillonnées, d'autres sont engazonnées.

• *Les constructions contemporaines*

Comme sur le reste du Boulonnais, Longvilliers a vu se développer les constructions contemporaines dont les règles d'implantation et de volumétrie sont bien différentes des constructions traditionnelles :

- implantation avec recul par rapport à la voie ;
- implantation de la construction avec une marge de retrait par rapport aux limites séparatives ;
- orientation de la façade parallèle à la voie de desserte ;

Les constructions les plus récentes présentent généralement une volumétrie unique, comprenant des combles aménagés. Elles combinent la brique et l'enduit.

Sur Longvilliers, l'importance du relief a entraîné l'apparition de constructions sur des terrains en pente qui nécessitent des déplacements de terre importants.



TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

-  Bâti traditionnel
-  Bâti traditionnel réhabilité
-  Bâti d'après guerre (période de reconstruction)
-  Bâti pavillonnaire contemporain
-  Bâti agricole
-  Opération groupée
-  Bâti remarquable



I. 6. Organisation communale

Longvilliers présente une organisation caractéristique du village-rue. L'urbanisation s'est développée de manière linéaire en fond de vallée le long de la route départementale. On peut distinguer deux secteurs urbanisés :

- le centre village ;
- le hameau de Maresville.

□ Le centre village

Le centre village est constitué d'un tissu urbain relativement dense mais développé de manière très linéaire :

- parallèlement à la Dordonne, le long de la rue de Tateville ;
- en remontant les versants, le long des voies principales qui viennent se connecter sur la rue de Tateville (rue de Frencq et rue de Recques).

Le tissu urbain de Longvilliers a ainsi une morphologie en croix.

➤ Dynamique récente :

Les constructions pavillonnaires se sont implantées au niveau des dents creuses. L'essentiel de ces constructions se concentre au niveau de la rue de Tateville et de la rue de Recques.



□ Le hameau de Maresville

Les constructions situées au sud du territoire, le long de la Dordonne sont à rattacher à la commune limitrophe de Maresville. Le tissu urbain se prolonge sur le territoire voisin. Ici aussi, les constructions se sont implantées de manière linéaire le long de la voie de circulation qui longe la Dordonne.

□ Espaces publics

Le carrefour et la place centrale marquent le centre du village. La place est faiblement aménagée. Elle est mise en valeur par la qualité du bâti implanté à l'alignement (anciennes fermes traditionnelles du Boulonnais). Les alignements d'arbres présentent un caractère majestueux et viennent embellir le site. L'absence de traitement différencié des zones de stationnement par rapport à la chaussée ne permet pas d'optimiser la mise en valeur du site.

Vues sur la place centrale du village :

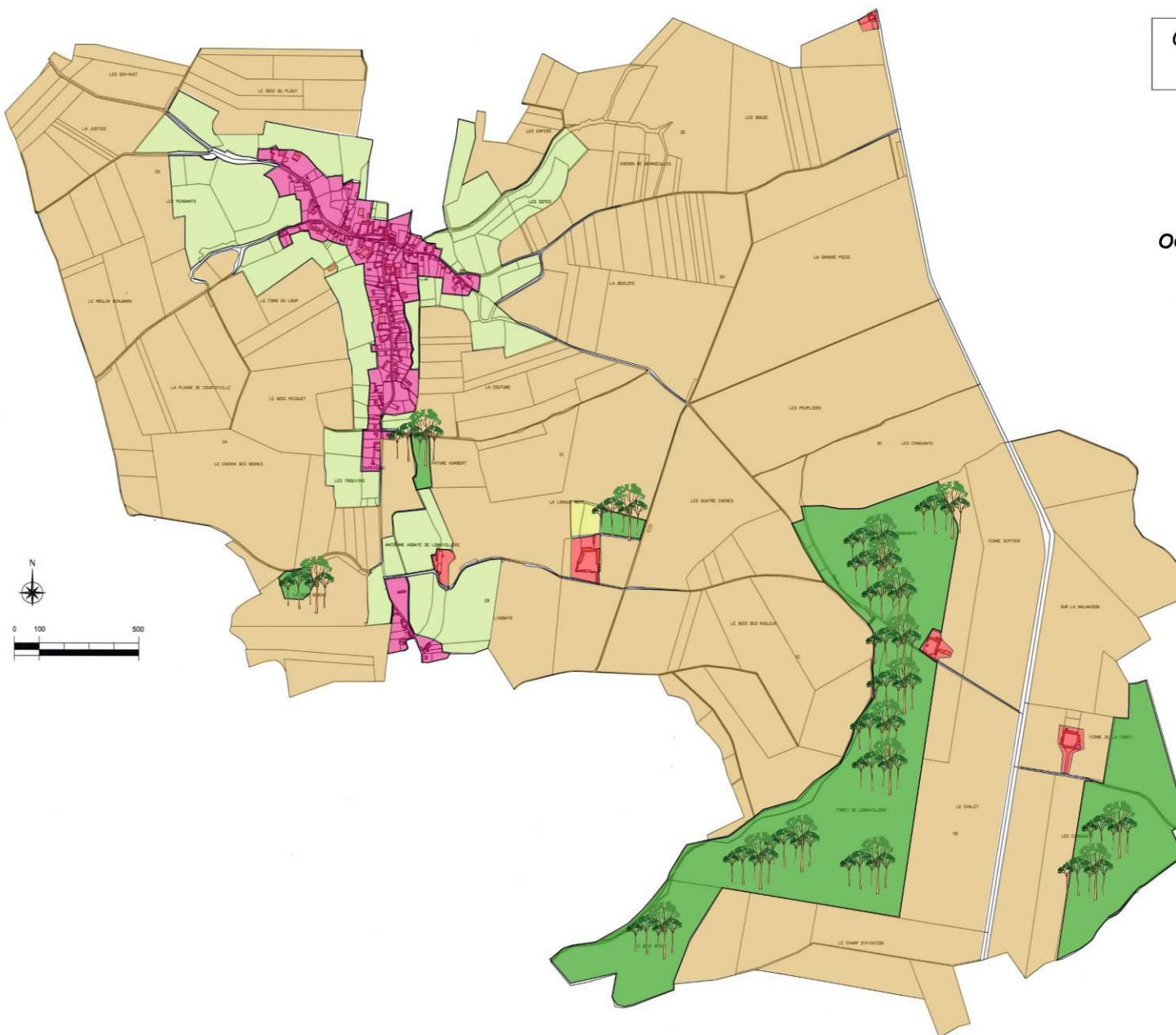


L'église est implantée à l'écart du croisement des voies principales de circulation. Elle est ceinturée du cimetière et n'organise pas d'espace public important (absence de place aux abords de l'église). Par contre, cet édifice est mis en valeur par les ruines du château et les pâtures qui les bordent. Le château et l'église créent un ensemble cohérent présentant un intérêt architectural et paysager majeur. Les deux bâtiments se répondent et les pâtures créent un écrin de verdure assurant une covisibilité entre les deux sites.



Elaboration du P.L.U.

	Espace urbanisé
	Ensemble bâti isolé
	Pâtures
	Boisements
	Champs
	Volière



II. ANALYSE FONCTIONNELLE ET EVALUATION DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

II. 1. La population de Longvilliers

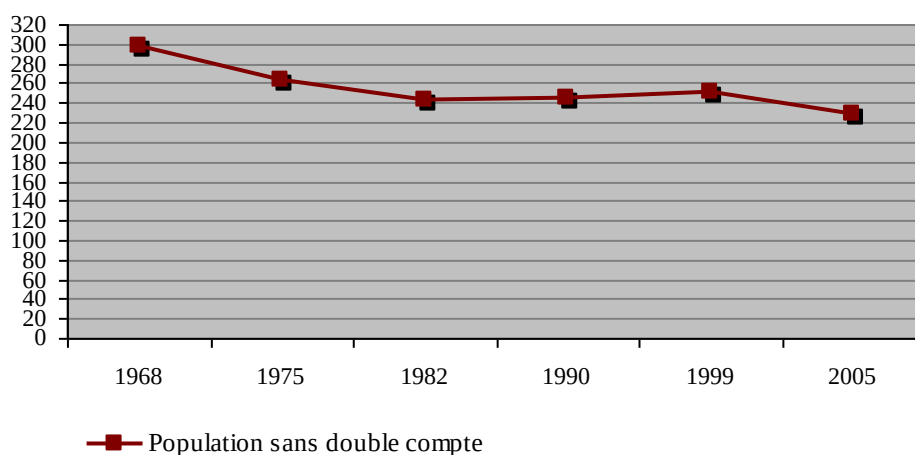
II. 1. 1. Evolution de la population

La commune de Longvilliers a connu une baisse constante de son nombre d'habitants ces dernières décennies. Entre 1968 et 1990, la population a connu une baisse de près de 18% de sa population. Lors du dernier recensement général de 1999, la population de la commune est estimée à 250 habitants. Entre 1990 et 1999, la population de Longvilliers a connu une légère hausse d'environ 2,5% sur la période. Au contraire, entre 1999 et 2005, le nombre d'habitants est reparti à la baisse pour s'établir à 229 habitants recensés en 2005.

Tableau : Evolution de la population

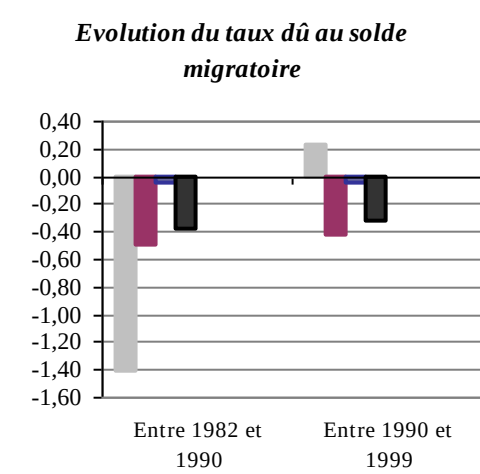
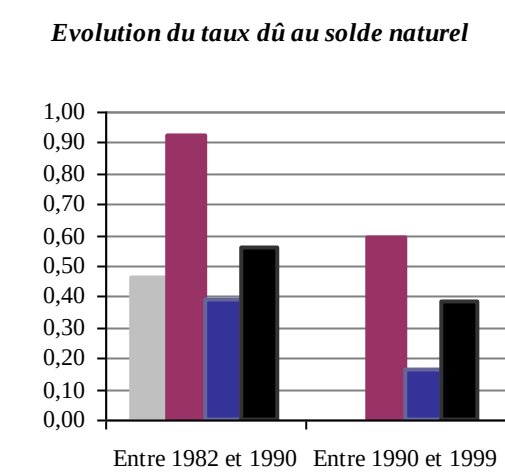
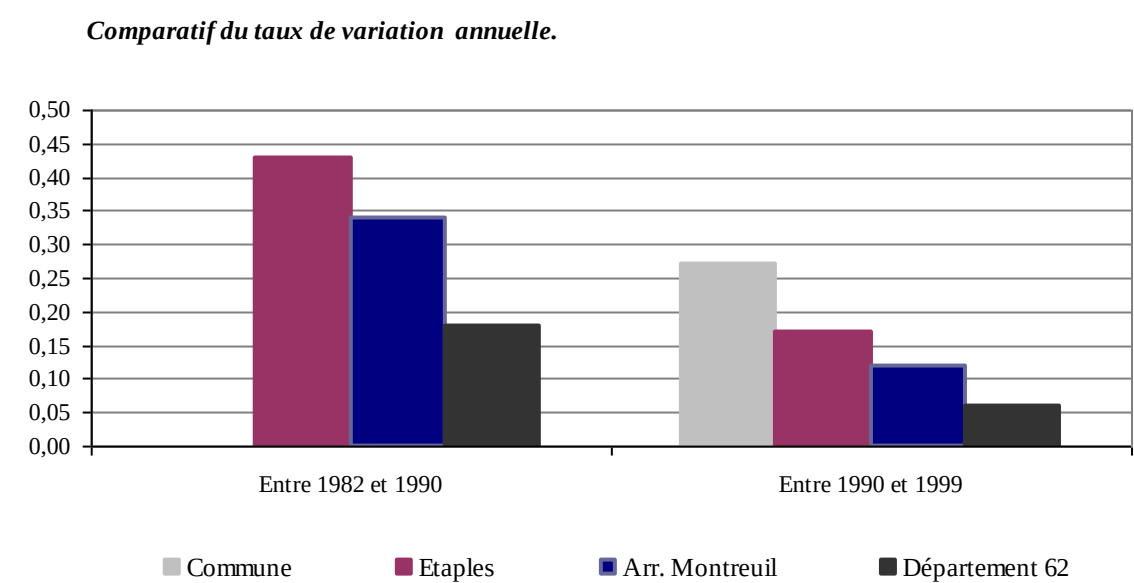
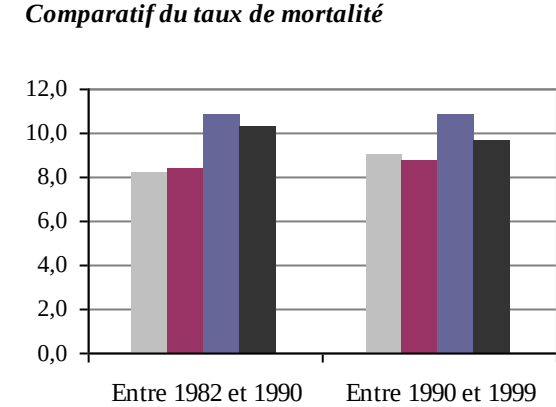
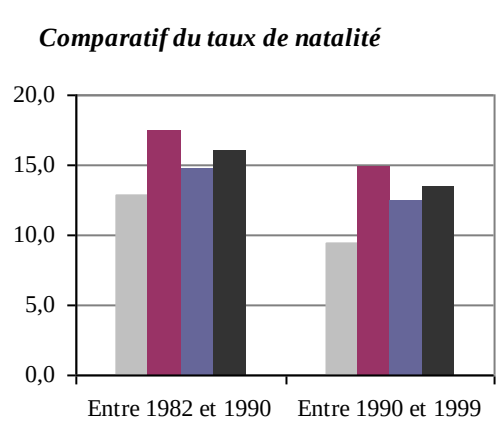
	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population sans double compte	297	263	243	244	250	229

Source: INSEE, Evolution démographique de la population entre 1968 et 2005



L'analyse des différents taux de variation de population dans le temps et par rapport aux entités territoriales auxquelles Longvilliers appartient (canton d'Etaples, arrondissement de Montreuil, département du Pas-de-Calais), permet d'obtenir une vision plus précise de l'évolution réelle de la population communale.

Tableau comparatif : Evolution du taux de natalité ‰			Tableau comparatif : Evolution du taux de mortalité ‰		Tableau comparatif : Evolution du taux de variation annuelle		Tableau comparatif : Evolution du taux dû au solde naturel		Tableau comparatif : Evolution du taux dû au solde migratoire	
	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999
Commune	12,8	9,4	8,2	9,0	0,00	0,27	0,46	0,00	-1,41	0,22
Etaples	17,50	14,90	8,32	8,77	0,43	0,17	0,92	0,59	-0,50	-0,42
Arr. Montreuil	14,72	12,42	10,81	10,78	0,34	0,12	0,39	0,16	-0,05	-0,05
Département 62	16,00	13,50	10,30	9,60	0,18	0,06	0,56	0,38	-0,38	-0,32



Les tableaux et graphiques ci-dessus présentent l'évolution du taux de variation annuelle globale de la population, puis la décomposition de ce taux en fonction de deux facteurs : le solde migratoire (habitants s'installant à Longvilliers ou quittant Longvilliers) et les mouvements naturels (naissances et décès).

Le taux d'évolution de la population dû au solde naturel est nul et largement inférieur à celui des autres entités territoriales. La baisse de ce taux traduit, comme pour les autres échelles, le vieillissement de la population et la diminution du nombre d'enfant par ménage.

Le taux d'évolution dû au solde migratoire est quant à lui positif sur la commune à la différence des autres échelles de territoire. Cette donnée traduit l'attractivité du territoire, Longvilliers attire des populations recherchant un cadre de vie rural.

La combinaison des soldes migratoires et naturels permet de déterminer le taux de variation annuelle et les variations de la population totale. Le taux de variation annuelle de Longvilliers, sur la période 1990-1999 est en hausse, à l'inverse des autres entités territoriales qui connaissent une tendance à la baisse.

Un des enjeux du PLU est de maîtriser le développement urbain de la commune et l'accueil de nouvelles populations. Le rythme de développement devra tenir compte du caractère rural de la commune et de l'attractivité du territoire.

II. 1. 2. Structure par âge de la population

Les tableaux ci-dessous présentent la répartition de la population en fonction des différentes tranches d'âge. Cette répartition peut ensuite être comparée à la structure par tranche d'âge des populations des autres échelles de territoire.

Tableau : Répartition de la population par tranches d'âge

	Population de 0 à 19 ans	Population de 20 à 39 ans	Population de 40 à 59 ans	Population de 60 à 74 ans	Population de 75 ans et +	Ens.
En 1990	78	61	58	30	14	241
	32,4%	25,3%	24,1%	12,4%	5,8%	
En 1999	63	68	62	36	20	249
	25,3%	27,3%	24,9%	14,5%	8,0%	
Evolution	-19,2%	11,5%	6,9%	20,0%	42,9%	

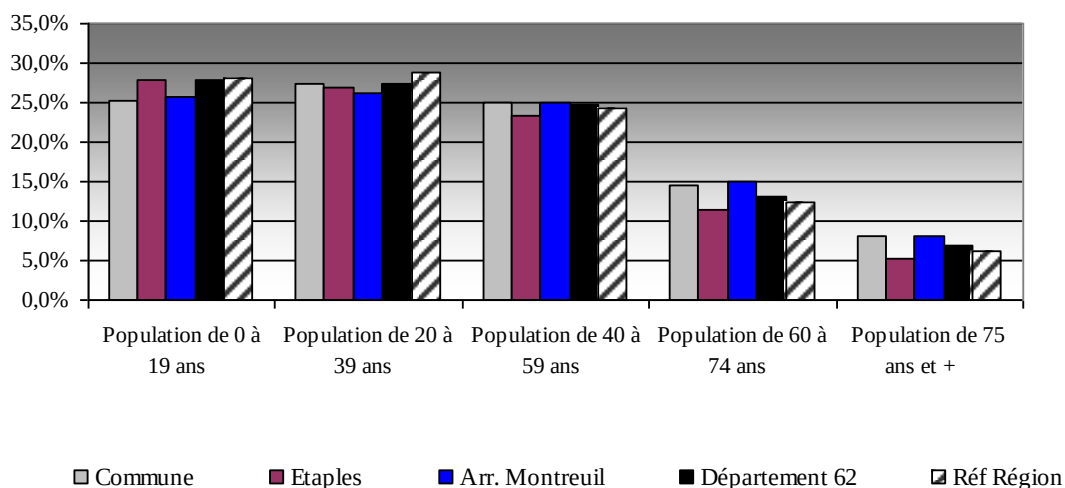
Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Tableau comparatif de la répartition par tranches d'âges en 1999

	Population de 0 à 19 ans	Population de 20 à 39 ans	Population de 40 à 59 ans	Population de 60 à 74 ans	Population de 75 ans et +	Ens.
Commune	25,3%	27,3%	24,9%	14,5%	8,0%	100%
Etaples	27,8%	26,9%	23,4%	11,5%	5,3%	100%
Arr. Montreuil	25,7%	26,1%	24,9%	15,0%	8,2%	100%
Département 62	27,8%	27,5%	24,7%	13,2%	6,8%	100%
Réf Région	28,0%	28,8%	24,4%	12,5%	6,3%	100%

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Comparatif de la composition de la population par tranches d'âges



Il ressort de ces données les points suivants :

- la part des moins de 19 ans résidant sur la commune est en baisse et est inférieure à celle présente au niveau des autres entités territoriales.
- la part des plus de 60 ans est quant à elle, en hausse. Ces chiffres démontrent clairement le problème du vieillissement de la population sur le territoire de la commune.

II. 1. 3. Structure par ménage

Le tableau ci-dessous présente la comparaison du nombre de ménages de la population des ménages et du taux d'occupation entre 1990 et 2005. Le taux d'occupation représente le nombre moyen de personnes par résidences principales.

Tableau : Evolution du nombre de ménages

	Nombre de ménages	Population des ménages	Taux d'occupation
En 1990	77	244	3,17
En 1999	89	249	2,80
En 2005	87	229	2,63
Evolution (1990/2005)	13,0%	-6,1%	

Source: INSEE, Evolution démographique de la population entre 1990 et 1999

La structure des ménages reflète encore la situation démographique de la commune. Le nombre de ménages sur la commune est en hausse importante sur la période 1990/2005 (+13%), alors que la population des ménages diminue de plus de 6% sur la même période. Cette évolution opposée résulte du vieillissement de la population et du phénomène de décohabitation.

Le taux d'occupation est en forte baisse sur la période (-16,9%). Cette diminution du taux d'occupation est une tendance lourde constatée sur l'ensemble du département mais est particulièrement marquée sur Longvilliers. Elle implique un nombre plus élevé de logements nécessaires au logement d'une population stable en nombre.

Cette donnée est à prendre en compte lors de la définition des besoins de construction et des perspectives de développement (voir infra).

II. 1. 4. Population active

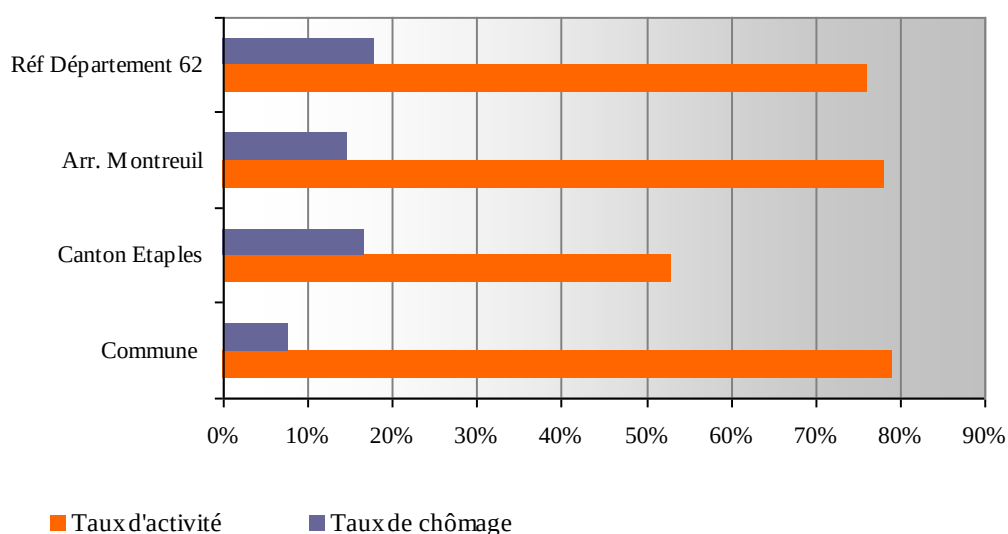
Au dernier recensement général de 1999, la population active de la commune était de 105 personnes. En 2005, cette population s'établissait à 101 personnes. Les indicateurs généraux concernant l'activité sur la commune sont très positifs. Le taux de chômage est très faible (7,6% par rapport à 16,6% au niveau du canton d'Etaples et 14,4% au niveau de l'arrondissement). La commune de Longvilliers ne pose pas de difficulté particulière au regard de l'emploi.

Tableau : Comparatif de la population active

	Population active	Taux d'activité	Population active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage
Commune	105	79,2%	97	8	7,6%
Canton Etaples	7918	52,9%	6565	1317	16,6%
Arr. Montreuil	41 106	78,2%	34 944	5 997	14,6%
Réf Département 62	590 141	76,0%	482 149	105 153	17,8%

Source: INSEE, Population active en 1999

Comparatif du taux d'activité et du taux de chômage



Au niveau de la répartition de la population selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence, la comparaison des données des deux derniers recensements traduit les dernières évolutions :

- Une augmentation de la population agricole
- Une diminution de la part des cadres, professions intellectuelles et des professions intermédiaires
- l'augmentation du nombre de retraités : cette évolution est liée au vieillissement de la population.

Tableau : Catégorie socio-professionnelle de la population

	1999		1990	
	Nombre	en %	Nombre	en %
Agriculteurs	12	5,7%	0	0,00%
Artisans, commerçants	8	3,8%	4	1,47%
Cadres, professions intellectuelles	4	1,9%	0	0,00%
Professions intermédiaires	16	7,5%	12	4,41%
Employés	28	13,2%	16	5,88%
Ouvriers	32	15,1%	48	17,65%
Retraités	40	18,9%	44	16,18%
Autres inactif	72	34,0%	148	54,41%
Ensemble	212	100%	272	100,00%

Source: INSEE, Recensement de la population de 1999

II. 2. Le parc de logements

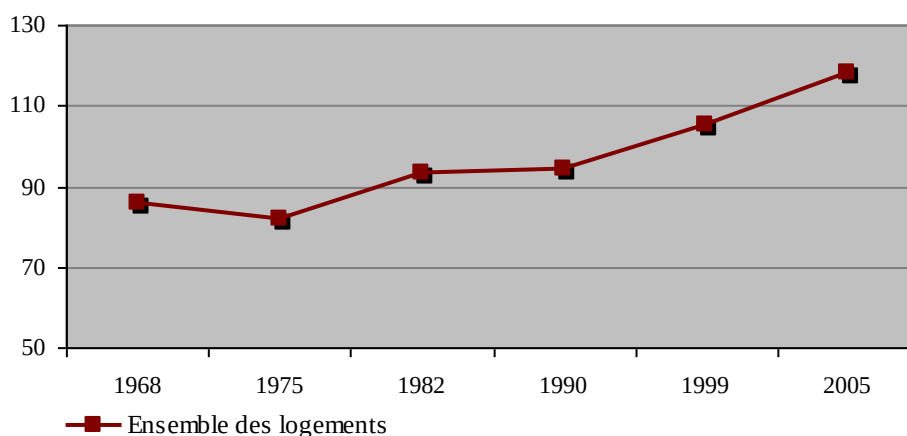
II. 2. 1. Données générales du parc

A l'inverse de la population, le nombre de logements est en augmentation constante depuis 1975. Sur la dernière période inter censitaire (1999/2005), le nombre de logements a augmenté de 12,4% environ (+13 logements). Le rythme de construction apparaît relativement important surtout au regard de la taille de la commune et de son caractère rural.

Tableau : Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Ensemble des logements	86	82	93	94	105	118

Source: INSEE, Recensements 1999 et 2005



Depuis le dernier recensement, le rythme de dépôt des permis de construire est le suivant :

- 2000 : 4 PC
- 2001 : 3 PC ;
- 2002 : 4 PC ;
- 2003 : 0 PC ;
- 2004 : 3 PC.
- 2005 : 4 PC

Soit 3 PC déposés par an en moyenne sur ces six dernières années.

Une étude plus approfondie du parc de logements laisse entrevoir un parc relativement ancien par rapport aux autres entités territoriales. En effet, 59 % du parc a été construit avant 1949. L'on peut également remarquer que la part des logements construits après 1990 est plus importante sur la commune qu'au niveau des autres entités territoriales, cela montre l'attractivité naissante du territoire de Longvilliers.

Composition de parc seon l'époque d'achèvement

- Avant 1949
- De 1949 à 1974
- De 1975 à 1989
- De 1990 à 1999

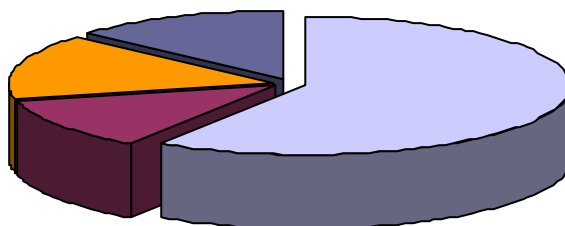


Tableau comparatif de la composition du parc selon l'époque d'achèvement

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 1999
Commune	59,0%	12,4%	15,2%	13,3%
Canton	26,40%	34,80%	29,60%	9,30%
Arr. Montreuil	33,6%	30,2%	26,7%	9,4%
Réf Département 62	38,7%	29,6%	24,0%	7,7%

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

II. 2. 2. Modalités d'occupation du parc

Le parc de logements est constitué principalement de résidences principales (environ 74%). Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels représente tout de même plus de 20% en 2005. Surtout, la part des résidences secondaires est en forte augmentation sur la période 99/2005 au détriment de celle des résidences principales. Le territoire de Longvilliers s'avère particulièrement attractif sur ce point.

Le taux de vacance s'établit quant à lui à 5,1% en 2005 et ne représente que 6 logements.

Tableau : Composition du parc logement par type de logement

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ens.
En 1999	89	13	3	105
En 2005	87	25	6	118
Soit en 2005	73,7%	21,2%	5,1%	
Evolution (99/2005)	-2,3%	48,0%	50,0%	

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Au niveau des résidences principales, la part des propriétaires est largement dominante ; ils représentent près de 78% des occupants. Le parc locatif est assez faible mais il est composé à

part égale de locatif privé et de locatif social. L'on peut toutefois remarquer une baisse importante du locatif privé sur la période 1990-1999 (-27%).

La comparaison avec les autres échelles de territoire souligne la faiblesse du parc locatif et la sur représentation des propriétaires.

Tableau : Composition du parc selon le statut d'occupation

	Propriétaire	Locataire privé	Locataire social	Logé gratuitement	Ens.
En 1999	69	8	8	4	89
	77,5%	9,0%	9,0%	4,5%	100,0%
Evolution 1990-1999	13,1%	-27,0%	##	0,0%	

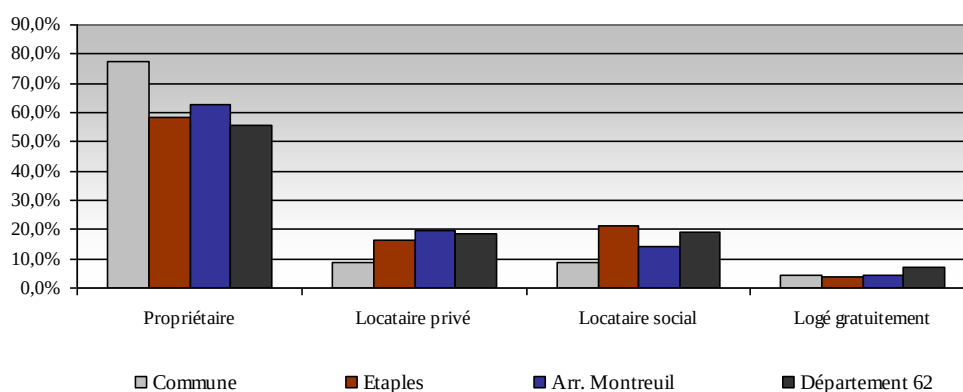
Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Tableau comparatif de la composition du parc selon le statut d'occupation

	Propriétaire	Locataire privé	Locataire social	Logé gratuitement	Ens.
Commune	77,5%	9,0%	9,0%	4,5%	100,0%
Etaples	58,4%	16,5%	21,4%	3,7%	100,00%
Arr. Montreuil	62,7%	19,4%	14,0%	4,1%	100,20%
Département 62	55,6%	18,5%	19,1%	6,9%	100,10%

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Comparatif de la composition du parc logement selon statut d'occupation



II. 2. 3. Mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle est à dissocier clairement du nombre de logement. En effet, l'emménagement de ménages sur la commune peut être lié à la libération de certains logements sur la commune.

La mobilité résidentielle des ménages est relativement faible sur la commune. Plus de 65% des ménages de Longvilliers ont emménagé sur la commune depuis plus de 9 ans.

Tableau : La mobilité résidentielle

	Emménagés depuis			Ens.
	moins de 2 ans	entre 2 et 9 ans	plus de 9 ans	
Nombre de ménages	4	27	58	89
	4,5%	30,3%	65,2%	
Nombre de personnes	13	86	150	249
	5,2%	34,5%	60,2%	

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

II. 2. 4. Mobilité des actifs

La grande majorité des actifs travaillent sur une unité urbaine différente de celle de Longvilliers. Seul 24 actifs travaillent et résident à Longvilliers, de plus, leur part a baissé depuis 1990 de 11%.

La voiture particulière est, de ce fait, le mode de transport le plus utilisé par les actifs de la commune.

Tableau : Lieu de résidence, lieu de travail.

Actifs ayant un emploi		1999	Evolution 1990-1999
travaillent et résident dans la commune		24	-11,00%
travaillent et résident dans une commune différente	_de la même U.U.	0	##
	_du même dpt et U.U différente	70	34,00%
	_d'un autre département	3	-40,00%
ensemble		97	15,50%

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Tableau : Mode de transport utilisé par les actifs en 1999.

mode de transport	nombre	part
voiture particulière	72	74,23%
transport en commun	2	2,06%
deux roues	3	3,09%
pas de transport	16	16,49%
autres	4	4,12%
Total	97	100,00%

Source: INSEE, Recensement démographique de la population en 1999

Tableau : Motorisation des ménages

	1990		1999	
	Nombre	en %	Nombre	en %
Aucune voiture	13	16,88%	12	13,48%
1 voiture	30	38,96%	46	51,69%
2voitures	34	44,16%	31	34,83%
total	77		89	

Source INSEE recensement démographique de la population 1999

II. 3. Economie de la commune

II. 3. 1. Activités recensées sur la commune

Les activités présentes sur la commune sont essentiellement orientées vers le tourisme vert. On recense ainsi plusieurs chambres d'hôtes et plusieurs gîtes ruraux. Ceux-ci sont dispersés sur le territoire. Des gîtes ruraux sont notamment aménagés au niveau de la ferme de la Longue Roye. L'ensemble de ces hébergements sont recensés sur la carte des équipements et activités (voir infra).

Cette activité touristique est liée au caractère préservé du village et à la qualité de son cadre de vie (architecture, paysage...).

En dehors de ces activités d'hébergement touristique, la commune compte quelques artisans et un garagiste rue de Cormont. Ce garagiste génère un stationnement de véhicules le long de la chaussée.

II. 3. 2. L'activité agricole

L'activité agricole reste fondamentale pour la commune de Longvilliers. Au dernier recensement agricole (2000), la superficie communale agricole utilisée était de 855ha (sur une superficie totale de 1100ha). La très grande majorité de cette superficie (851ha) est exploitée par des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur Longvilliers.

En 2006, on recense 6 exploitations agricoles pratiquant l'élevage sur la commune, dont 4 dans le centre. On recense également une exploitation sans activité d'élevage dans le centre (voir la carte ci-dessous des équipements et activités présents sur la commune). Le nombre d'exploitation est constant depuis le dernier recensement agricole de 2000.

3 de ces exploitations sont répertoriées comme ICPE :

- Exploitation de M. Dupend (rue de Frencq) – porcs et bovins ;
- EARL du Moulin (ferme de la Longue Roy) - faisans ;
- GAEC Martel (rue de Frencq) – vaches laitières.

L'exploitation située le long de la rue de Frencq, à l'extrémité du tissu urbain est également en cours de classement.

On soulignera également la présence d'un bâtiment d'élevage à proximité du hameau de Maresville lié à une exploitation agricole dont le siège se situe sur la commune limitrophe.

En ce qui concerne les exploitations qui ne sont pas classées, elles peuvent néanmoins être source de nuisance pour le voisinage. Aussi, des distances d'éloignement des habitations peuvent parfois être imposées. Le Règlement Sanitaire Départemental prévoit des distances d'éloignement spécifiques en fonction de l'activité pratiquée dans l'exploitation (type d'élevage, techniques utilisées...)

Sur Longvilliers, plusieurs exploitations agricoles sont insérées dans le tissu urbain et notamment dans le centre de la commune. Cette localisation pose le problème de la coexistence de l'activité agricole avec l'habitat.

II. 4. Infrastructures et déplacements

II. 4. 1. La voirie

➤ La route départementale 901 (ancienne route nationale 1)

- ☐ Un rôle fondamental dans l'organisation du trafic au niveau intercommunal

La Route départementale 901 traverse la commune et passe à l'Ouest du centre bourg. Cet axe est un axe majeur et participe fortement au développement du village. Au nord, l'ancienne RN1 permet de gagner Boulogne-sur-Mer et l'autoroute A16. Au sud, elle mène directement à Montreuil.

Le trafic sur cet axe est important. En 2004, les comptages réalisés par les services gestionnaires ont recensé plus de 4300 véhicules par jour avec une proportion élevée de poids lourds (13% environ). Il s'agit, pour une part importante, d'un trafic de transit. Pour ce qui est des poids lourds, une partie du trafic résulte du coût élevé de l'Autoroute A 16 qui pousse les entreprises à ne pas utiliser cet axe en lui préférant le réseau secondaire resté gratuit.

- ☐ Un rôle de desserte du village

La route départementale 901 se situe sur la partie Est du territoire. Elle ne structure par l'urbanisation du village mais facilite la desserte à partir des voies communales qui sont directement reliées à cet axe (chemin de Recques).

- ☐ Les principales réglementations applicables à cette infrastructure

L'ancienne route nationale 1 constitue également une source de nuisances, notamment acoustiques. Au niveau départemental, l'arrêté préfectorale du 14 novembre 2001 classe la route nationale 1 comme axe terrestre bruyant et fixe des prescriptions de protection acoustique pour les bâtiments construits à proximité. (voir sur ce point les annexes du Plan Local d'Urbanisme)

Par ailleurs, pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès direct à la route départementale doit être limité. Cet axe est classé comme route à grande circulation au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Les constructions ou installations y sont donc en principe interdites dans une bande de 75m en dehors des espaces urbanisés.

➤ La route départementale 146

La route départementale 146 constitue l'axe structurant de la commune. Cette voie, parallèle à l'axe de la Dordogne, a été le support au développement linéaire du village. Les accès directs sur cette voie se sont multipliés.

Elle joue un rôle secondaire au niveau de l'organisation des circulations dans le secteur. Le trafic est essentiellement lié à la desserte des villages qu'elle traverse (Cormont, Maresville, Brexent-Enocq...). Le trafic de poids lourd reste marginal.

Sur le territoire, la route départementale 146 comprend également une branche (la RD146E) qui relie le village à la commune limitrophe de Frencq.

La rue de Tateville identifie les deux entrées de commune principales :



- en venant de Cormont : l'entrée de commune ne fait l'objet d'aucun aménagement spécifique. Le tissu urbain se prolonge sur la commune limitrophe et seul le panneau vient marquer l'entrée sur le territoire de Longvilliers.



- En venant de Maresville : l'entrée de commune est identifiée par le tissu urbain qui s'inscrit entre le fond de vallée de la Dordogne et le versant abrupt situé à l'arrière des constructions à usage d'habitation.

➤ *Les autres voies de circulation*

En dehors des routes départementales, la commune compte plusieurs voies communales permettant de relier les secteurs urbanisés entre eux mais également d'assurer la connexion avec les axes structurants (RD901, RD146...).

La commune est également quadrillée par plusieurs chemins d'exploitations pour faciliter les cultures.

II. 4. 2. Les carrefours

Le développement linéaire de l'urbanisation la commune a pour corollaire un nombre très faible de carrefour.

Le carrefour principal est situé au centre du village et formé par le croisement entre la RD146, la RD146E et la rue de Recques (voie communale). Ce carrefour est géré en priorité à droite. La visibilité y est correcte et la circulation automobile ne présente pas de dangerosité

particulière. Par contre, les traversées piétonnes sont faiblement aménagées. Le trafic réduit sur ces axes permet néanmoins de limiter les risques d'accident.

Carrefour central :



II. 4. 3. Les déplacements liés au tourisme

Longvilliers possède un cadre paysager remarquable (paysage bocager marqué par le fond de vallée de la Dordogne). Ce cadre est à l'origine de l'essentiel de l'activité touristique sur la commune. Ce tourisme vert s'appuie notamment sur les liaisons douces (randonnée pédestre...) mais également sur l'attractivité résidentielle (résidences secondaires, gîtes ruraux....).

➤ Les chemins de randonnée

Deux chemins de randonnée balisés sont recensés au niveau du territoire. Ils sont gérés par la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale. Il s'agit :

- du circuit du « Witrepin à la Dordogne » d'une distance de 12,5km, dont le point de départ est la place de Frencq ;
- du circuit du « Bois de Longvilliers » d'une distance de 10,5km qui part du centre de Longvilliers.

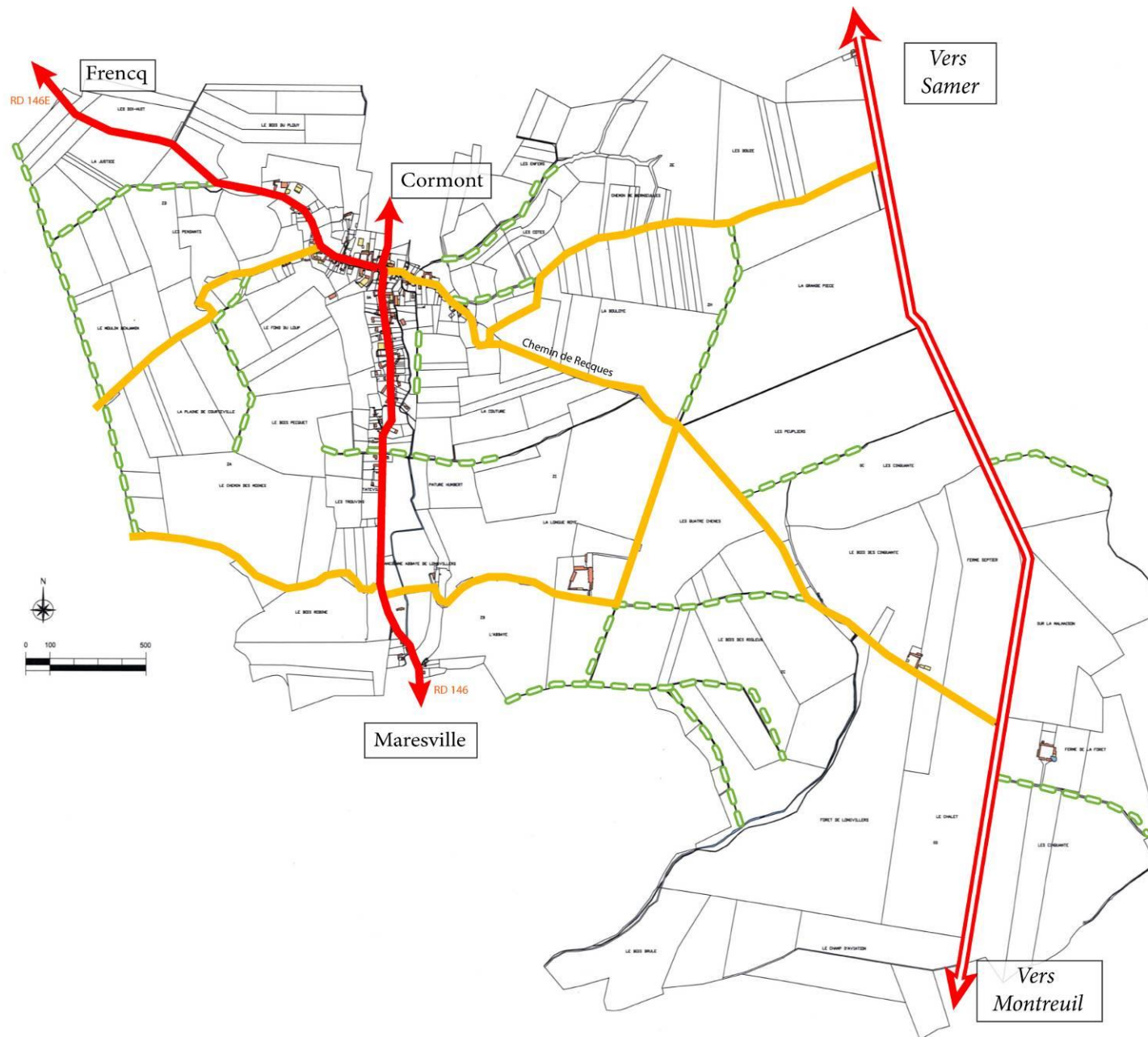
Ces circuits passent dans le centre de Longvilliers et à proximité des éléments remarquables du village (église et château, ferme de la Longueroye). La rivière de la Dordogne n'est pas mise en valeur dans le cadre de ces circuits. Par ailleurs, les aménagements pour les randonneurs demeurent insuffisants.

Ces circuits sont répertoriés sur la carte infrastructures (voir infra).

La commune est également traversée par l'itinéraire de grande randonnée n°121 (voir cartographie ci-dessous et plan des servitudes d'utilité publique).

➤ Les circuits cyclistes

La commune n'est concernée par aucun itinéraire cyclotouristique. Aucune piste cyclable n'est aménagée sur les voies de circulation de la commune. Pour mémoire, les itinéraires de randonnées répertoriés sur la commune peuvent être empruntés par les VTT.



Commune de Longvilliers

Elaboration du P.L.U.

INFRASTRUCTURES

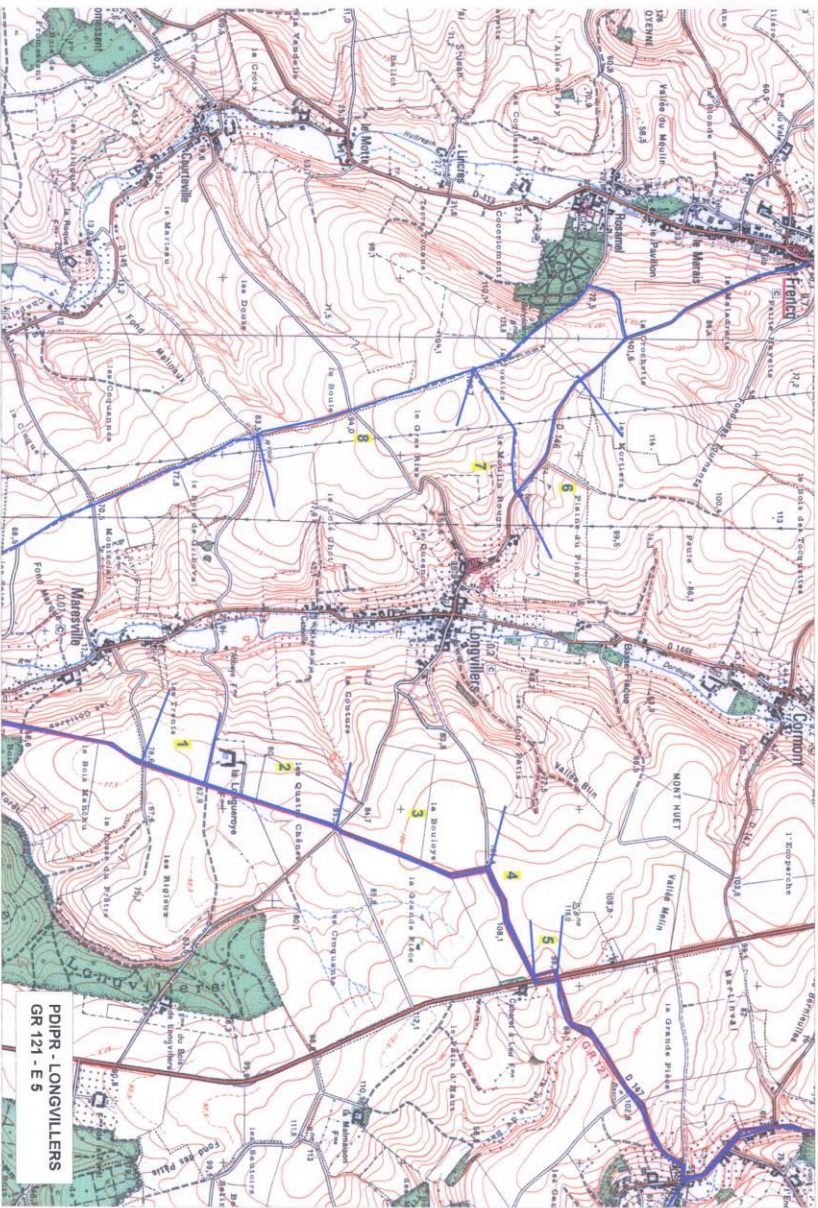
- == Route départementale 901 (ancienne RN1)
- Voie départementale structurante
- Voie secondaire
- - - Chemin d'exploitation

AAAA PDIPR AAAA
 Liste des chemins concernés par commune
 1ère tranche - le 29 Novembre 1993

Canion	Commune	Itinéraire	n° de tronçon	Dénomination	Statut (Public ou Privé)	Observations
ETAPES	LONGVILLIERS	GR 121	1	CR de Marenville à la linguette	Privé (communal)	La commune possède quatre hameaux, chacun avec la PDIPR et les boucles de pistes nordiques sont tous en place, et que, dans ce cadre, une aide soit apportée.
ETAPES	LONGVILLIERS	GR 121	2	CR de Saint	Privé (communal)	
ETAPES	LONGVILLIERS	GR 121	3	CR de la linguette	Privé (communal)	
ETAPES	LONGVILLIERS	GR 121	4	CR de Longvillers à Bernolles	Privé (communal)	
ETAPES	LONGVILLIERS	GR 121	5	RN n°1	Public (national)	
ETAPES	LONGVILLIERS	E 5	6	RD n°146 à la RD n°148	Public (départemental)	
ETAPES	LONGVILLIERS	E 5	7	CR de la justice	Privé (communal)	
ETAPES	LONGVILLIERS	E 5	8	CR de vieux chemin de Marenville à Fresnoy	Privé (communal)	

Légende :
 GR : itinéraire de Grande Randonnée / GRP : itinéraire de Grande Randonnée de Pays / E : itinéraire de liaison équestre / L : itinéraire de liaison entre les espaces naturels départementaux / CR : chemin rural / VC : voie communale / RD : route départementale / CVO : chemin vicinal ordinaire / RN : route nationale /

Conseil Général
 DPM/E



II. 5. Les réseaux

II. 5. 1. Le réseau d'eau potable

La commune de Longvilliers est rattachée au syndicat d'adduction d'eau de la région de Beutin pour son alimentation en eau potable. Le captage de ce syndicat est localisé sur la commune de Tubersent au lieu-dit « champs de Moitié » ; il exploite la nappe de la craie. Le forage de Tubersent sera abandonné au profit de la mise en service d'un nouvel ouvrage situé sur le territoire de Brexent-Enocq dans le cadre du S.I. de Beutin.

Les communes desservies sont : Attin, Beutin, Brexent-Enocq, Longvilliers, Maresville, Frencq et Tubersent. Le captage actuel de Tubersent correspond à un forage d'une profondeur totale de 35mètres. Les prélèvements nécessaires pour satisfaire les besoins en eau peuvent être estimés à 1200m³/j sous un débit de 65m³/h. Ce captage a fait l'objet d'une définition des périmètres de protection par l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique.

Le centre du village et les constructions du hameau de Maresville sont desservies en gravitaire à partir du réservoir principal implanté en limite communale (chemin des Moines) et dont les caractéristiques sont les suivantes :

- réservoir de 600m³ ;
- radier : 83,5m.

Par ailleurs, une station de surpression permet de desservir les constructions isolées et situées à une altitude plus élevée (ferme de la Longueroye, ferme Septier...).

II. 5. 2. Le réseau de défense incendie

Le réseau de défense incendie est directement lié au réseau d'eau potable.

La défense contre le risque incendie est actuellement assurée à partir de 5 poteaux incendies aménagés à partir du réseau d'eau potable. L'un de ces ouvrages est de diamètre 80, insuffisant pour assurer une défense contre le risque incendie conforme aux exigences de la réglementation. L'ensemble de ces ouvrages sont localisés sur le plan du réseau d'eau potable annexé au présent document.

Un programme de travaux a été défini en fixant les priorités de la commune pour assurer à terme une couverture incendie correcte (voir les annexes sanitaires sur ce point).

II. 5. 3. Le réseau d'assainissement

La commune est couverte par un schéma directeur d'assainissement approuvé par délibération du Conseil Municipal en 2003. La solution retenue est l'assainissement collectif sauf les écarts. Le zonage d'assainissement a été approuvé en décembre 2007.

Actuellement, une micro-station a été réalisée à l'arrière de l'opération groupée réalisée rue de Tateville. L'assainissement collectif de la commune nécessiterait la création d'une station d'épuration plus importante. La localisation de cet ouvrage n'est pas encore validée.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une surface minimale de 700m² (terrain plat et absorbant) est recommandée par les services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

II. 6. Equipements et services publics

La commune dispose des équipements généraux nécessaires au fonctionnement de la commune :

- une mairie (rue de Frencq) ;
- une mairie annexe et une salle communale (rue de Tateville) ;
- une salle privée (rue de Recques) ;
- une école (rue de Tateville).

Vue sur la mairie-école rue de Tateville :



Les services publics actuels de la commune permettent de répondre aux besoins de la population. Au niveau des équipements scolaires, la commune est en regroupement pédagogique intercommunal avec plusieurs autres communes du secteur de la manière suivante :

- Ecole de Longvilliers : cycle I ;
- Ecole de Cormont : cycle II ;
- Ecole de Hubersent : cycle III.

Les effectifs ont diminué par le passé. La création récente d'une 4^{ème} classe semble témoigner d'un nouveau dynamisme dans le secteur.

Commune de Longvilliers

Elaboration du P.L.U.

EQUIPEMENTS ET ACTIVITES

I. Equipements

 Edifices religieux : Eglise Saint Nicolas et cimetière

 Equipements publics

II. Activités

 Activités (services, artisanat...)

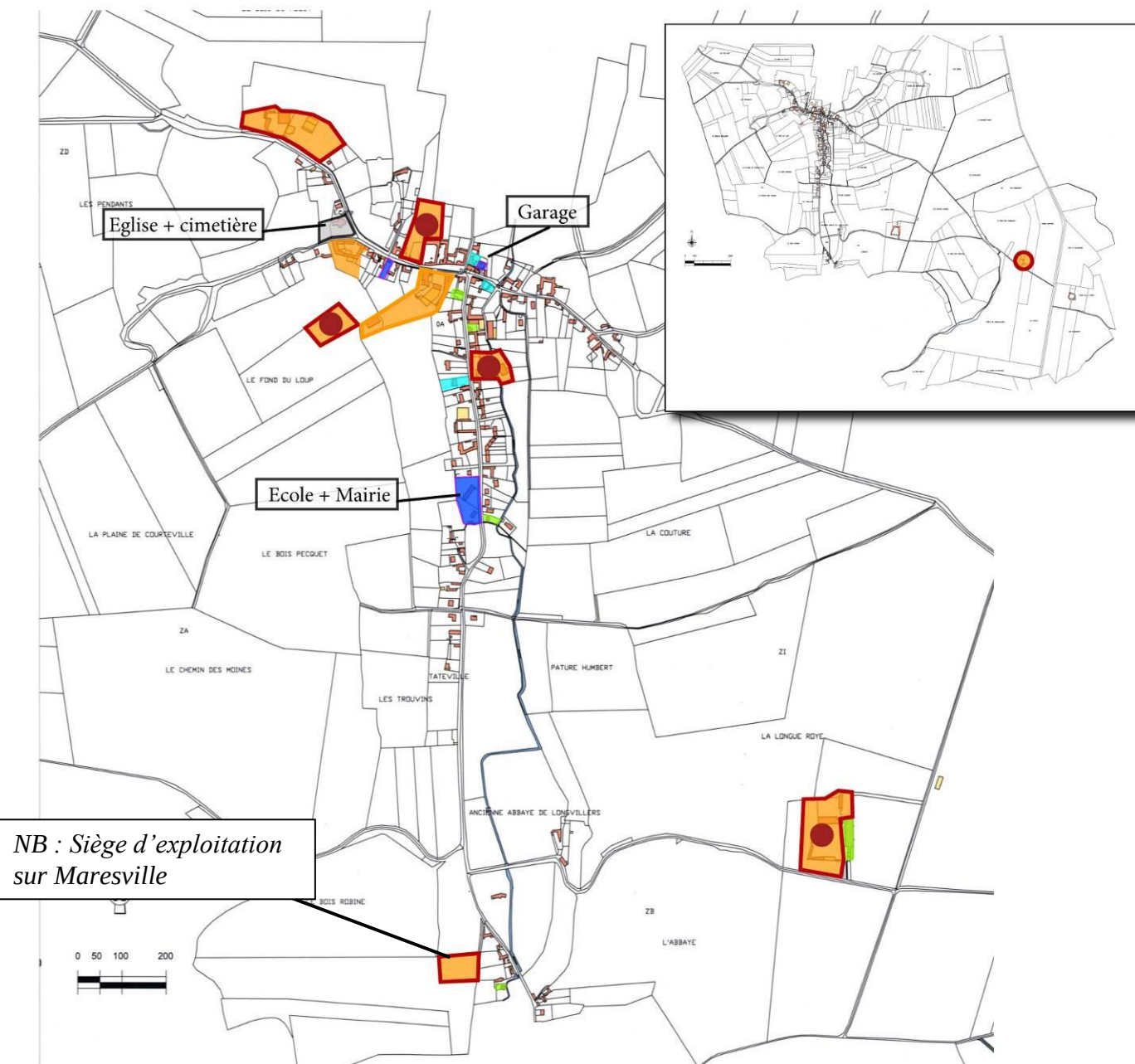
 Gîtes ruraux et chambres d'hôtes

III. Activité agricole

 Exploitations et bâtiments d'élevage

 Autres exploitations agricoles

 Installations classées pour la protection de l'environnement



II. 7. Synthèse des atouts et contraintes

Les éléments du diagnostic présentés ont permis par croisement des thématiques étudiées, de dresser un portrait de la commune dans ses atouts en terme d'aménagement urbain (cadre de vie), et dans ses contraintes de développement (topographie...).

➤ *Urbanisation*

Atouts :

- Une architecture traditionnelle du Boulonnais très présente ;
- Des bâtiments et sites remarquables et encore préservés ;
- Un village inscrit dans le fond de vallée au sein d'une auréole bocagère ;

Faiblesses :

- Un tissu urbain très linéaire ;
- Présence de nouvelles constructions qui risquent de banaliser le tissu urbain ;
- Continuité de l'urbanisation sur la commune limitrophe de Cormont ;

➤ *desserte/ circulation/ transports*

Atouts :

- proximité de la RD901 (axe Boulogne/ Montreuil) ;
- existence de chemins de randonnées facilitant les déplacements piétons et deux roues à travers la commune (intérêt local et touristique) ;

Faiblesses :

- Pas d'aménagement sécuritaire ;
- Connexion au réseau principal qui reste délicate ;

➤ *Attractivité urbaine/ équipements/*

Atouts :

- Caractère rural préservé ;
- Charme ;
- Tourisme vert.

Faiblesses :

- peu d'équipements ;

➤ *Environnement/ Agriculture*

Atouts :

- Activité agricole forte et dynamique ;
- Nombreux points de vue paysagers ;
- Présence d'une auréole bocagère identitaire ;
- Cours d'eau : la Dordonne...

Faiblesses :

- présence d'exploitations agricoles insérées dans le tissu urbain ;
- présence d'axes de ruissellement importants dans le fond de vallée ;
- risques de débordement de la Dordonne ;
- protection des eaux potables (périmètre lié au point de captage) ;

Commune de Longvilliers Contraintes

I. Servitudes d'utilité publique

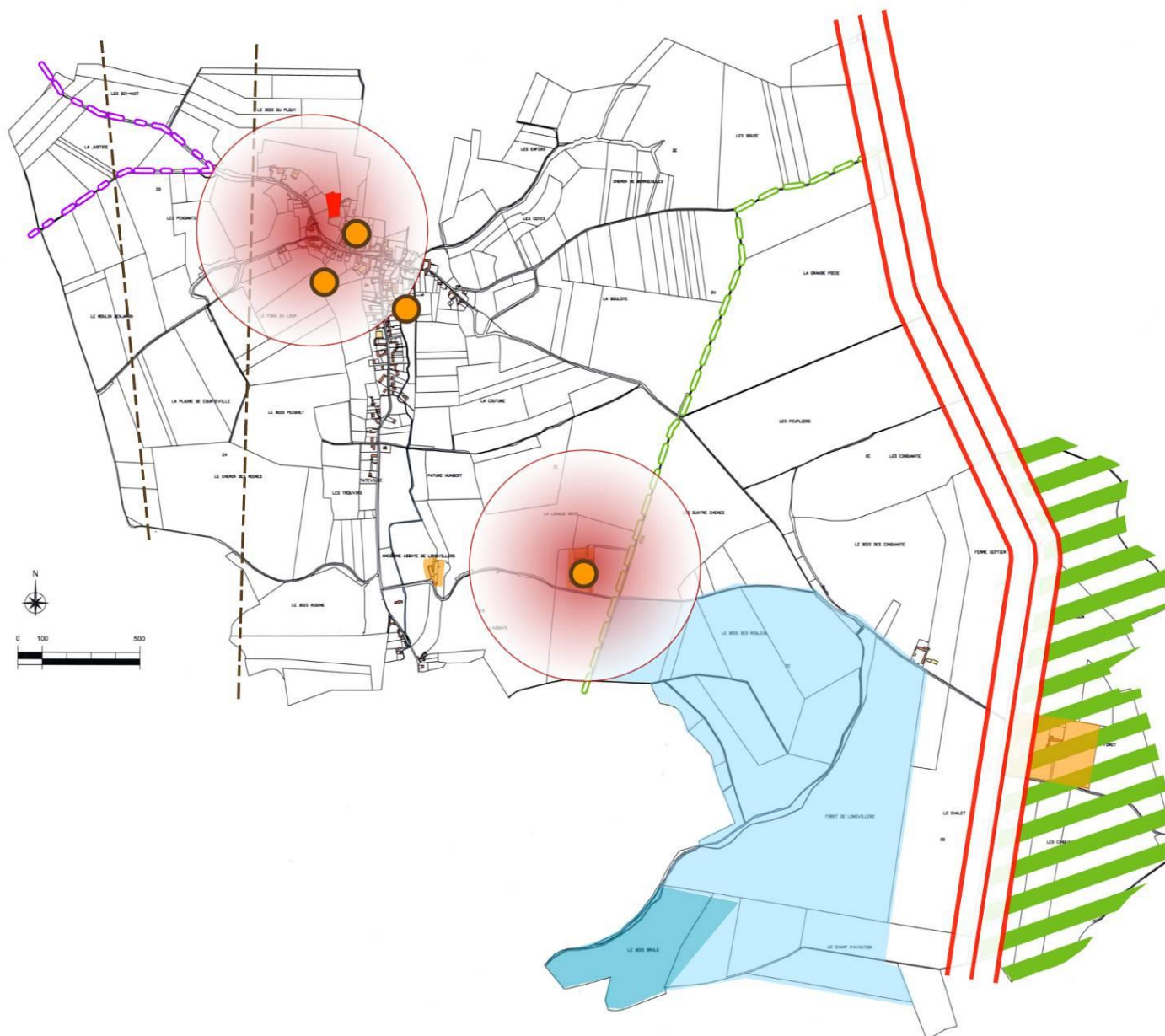
-  Monuments historiques (500m)
-  Site classé : ruines du château
-  Ligne électrique

II. Obligations diverses

-  Axe terrestre bruyant (100m)
-  Edifices à protéger
-  Itinéraire de grande randonnée
-  Itinéraire de liaison équestre
-  ICPE agricole
-  ZNIEFF de type II (vallée de la Course)

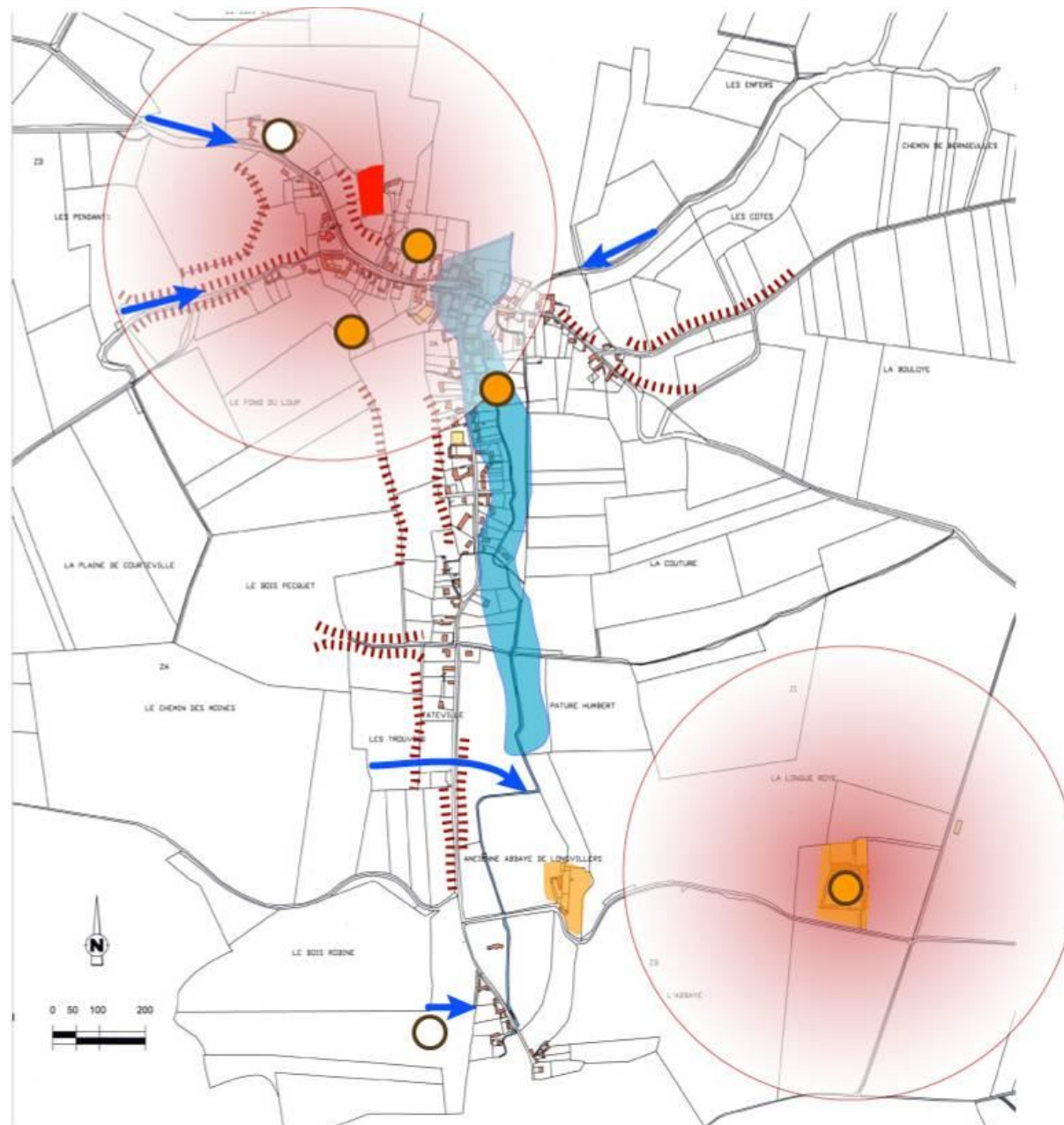
Protection des captages (en cours d'instance) :

-  périmètre rapproché
-  périmètre éloigné



Mars 2006





Commune de Longvilliers

Révision du P.L.U.

CONTRAINTES

I. Servitudes d'utilité publique

Monuments historiques (500m)

Site classé : ruines du château

II. Obligations diverses

Edifices à protéger

ICPE agricole

Zone inondée

III. Contraintes liées aux activités

Exploitations et bâtiments d'élevage non répertoriés au titre des ICPE

IV. Contraintes naturelles

Principaux talus

Principaux axes de ruissellement

III. LA PRISE EN COMPTE DES EXIGENCES SUPRA COMMUNALES

III. 1. Le schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Longvilliers n'est pas comprise dans un périmètre de Schéma de Cohérence territoriale approuvé ou à l'étude. Des réflexions sont en cours au niveau de la communauté de Communes Mer et Terres d'Opale afin de développer les réflexions à l'échelle supra communale.

La commune est soumise aux dispositions de l'article L122-2¹ du code de l'urbanisme.

III. 2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Artois-Picardie

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, approuvé le 20 décembre 1996, détermine pour le bassin Artois –Picardie les objectifs concernant la gestion des eaux. Ce document est actuellement en cours de révision. Un état des lieux du bassin Artois-Picardie a été approuvé le 27 juin 2005 par arrêté préfectoral. La révision du SDAGE doit être approuvée au plus tard pour le 22 décembre 2009 et les objectifs de bon état écologique des eaux doivent être atteints en décembre 2015.

Le schéma actuel fixe des orientations très générales suivant 6 thèmes :

- la garantie de l'alimentation en eau potable ;
- l'amélioration de la qualité des eaux de rivière ;
- l'intégration de l'eau dans la ville ;
- la reconquête du patrimoine écologique ;
- la valorisation du littoral ;
- la maîtrise des usages de l'eau.

III. 3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Canche

Ce document est actuellement en cours d'élaboration. Le périmètre du SAGE a été fixé par arrêté préfectoral du 26 février 1999. Il s'appuie sur les limites du bassin versant de la Canche et regroupe 203 communes majoritairement non couvertes par un document d'urbanisme.

¹ Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application des 1° à 6° et du 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce ou d'autorisation de création des salles de spectacles cinématographiques en application du I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.[...]

La composition de la Commission Locale de l'Eau (CLE) a été arrêtée le 13 juillet 1999. Suite à un état des lieux réalisé en septembre 2004, des mesures et actions ont été rédigées et sont actuellement en cours de relecture avant validation par la CLE courant 2008.

Le SAGE de la Canche concerne un bassin versant dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

La Canche est la plus importante rivière non canalisée de la Région Nord-Pas-de-Calais. Son bassin versant s'étend sur le haut et le moyen pays d'Artois et a une longueur de 85km. L'attrait de ce territoire réside dans les multiples richesses de son patrimoine naturel, source également de contraintes puisqu'il importe de concilier la protection d'un environnement privilégié et les différentes activités urbaines, agricoles et touristiques. Depuis une dizaine d'années, ce bassin versant observe des phénomènes d'érosion des sols qui portent atteinte au milieu naturel et au cadre de vie (risque de coulées de boues) et aux travaux agricoles (ravines dans les parcelles).

Cette vallée connaît également des problèmes d'inondation qui constituent une menace pour les zones habitées de la vallée.

Enfin, la vallée de la Canche est caractérisée par un ensemble de zones humides qui constitue une entité remarquable sur le plan paysager et écologique mais qui est menacé par les actions anthropiques.

☐ Problèmes majeurs rencontrés sur le territoire du SAGE

Ce sont des problèmes liés à la gestion des eaux : le SAGE de la Canche est soumis dans sa partie aval à des problèmes d'inondation et sur l'un de ses principaux affluents à des problèmes de pollution d'origine industrielle. Le SAGE de la Canche doit en outre s'efforcer de préserver les milieux aquatiques remarquables qui le caractérisent.

☐ Enjeux du SAGE

Les principaux enjeux sont :

- la maîtrise de l'érosion ;
- la lutte contre les inondations ;
- la protection des zones humides.

IV. LE PROJET COMMUNAL

IV. 1. Prévisions de développement et besoins

IV. 1. 1. Habitat

• Rythme de construction

Le rythme de construction sur la commune est relativement faible. Entre 1990 et 1999, le nombre de logements a augmenté de 11 unités.

Au niveau du nombre de permis de construire, sur la période 2000-2005, il y a eu, en moyenne, 3 permis déposés par an.

• Dents creuses

La commune ne dispose actuellement pas de document d'urbanisme. Elle est soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme.

Le nombre de dents creuses insérées dans les espaces actuellement urbanisés de la commune est très faible – le tissu urbain est relativement concentré. Les possibilités de construction dans les dents creuses sont évaluées entre 16 et 20 constructions au maximum dans les espaces actuellement urbanisés et sans tenir compte de la rétention foncière.

• Estimation de la rétention foncière

La rétention foncière est estimée à 2/5 des terrains libres. Cette rétention est relativement importante du fait, notamment, de la présence de plusieurs exploitations agricoles implantées sur le territoire.

Le tissu urbain actuel offre donc la possibilité de construire 10 à 12 constructions à une échéance de 10 ans environ.

• Estimations des besoins

• Constructions nécessaires au maintien de la population (prise en compte du phénomène de desserrement des ménages)

Le taux d'occupation des logements a diminué de 12,5% entre 1990 et 1999. Au cours de cette période, sur les 12 logements supplémentaires (nouvelles constructions essentiellement), 10 ont permis de compenser la baisse du nombre moyen de personnes par logement.

Le taux d'occupation actuel de 2,6 risque de continuer à diminuer en raison, notamment, de la répartition par tranche d'âge de la population et de la poursuite du phénomène de vieillissement. Sur les dix prochaines années, on estime que le phénomène de desserrement des ménages nécessitera la création de 10 logements supplémentaires pour permettre de maintenir la population (projection réalisée à partir d'un taux d'occupation moyen de 2,5 à une échéance de 10 ans).

• Constructions nécessaires au développement

Le secteur est soumis à une pression foncière importante liée notamment à la proximité du littoral et au charme du village. Néanmoins, les possibilités de développement du village sont limitées et la préservation du caractère du village passe par un développement mesuré, compatible avec les équipements et les possibilités d'accueil. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'inscrit donc dans un développement mesuré du territoire basé sur un rythme de construction de l'ordre de 3 logements par an. Ce rythme de construction s'avèrerait ainsi proche de celui constaté sur le territoire ces dernières années.

Sur le plan des statuts d'occupation des logements, il est à noter que la commune de Longvilliers bénéficie déjà de la présence de logements locatifs aidés sur son territoire (8 sont recensés en 1999). La présence de ces logements permet de faciliter le parcours résidentiel des ménages tout en restant compatible avec les services présents sur le territoire.

• *Perspectives de développement*

En dehors du comblement des terrains libres en zone urbaine, seule la zone 1AU est envisagée à moyen terme. Les autres zones d'urbanisation future (2AU) nécessitent un renforcement des réseaux au pourtour de la zone **et** une modification du document d'urbanisme. Les zones 2AU traduisent une vision à très long terme du développement de la commune en préservant les seuls secteurs aptes à accueillir de nouvelles constructions sur le long terme.

Les perspectives de développement peuvent se présenter de la manière suivante :

Zone	Classement	Superficie (ha)	Potentiel	Echéancier prévisionnel
Dents creuses	U	##	10 – 12	10 ans
Rue de Tateville	1AU	2,58	12 – 14	6 ans
Rue de Recques	2AU*	1,46	8 – 10	9 ans
Abords de la Dordonne	2AU*	2,55	20 – 25	12 à 15 ans

** L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessite une modification du document d'urbanisme*

L'impact de ce développement sur la démographie de la commune peut être estimé de la manière suivante :

- nombre de construction envisagées sur 10 ans : 30 à 36 constructions ;
- dont 10 constructions pour le desserrement des ménages ;
- soit environ 50 à 65 personnes supplémentaires sur la commune pour les constructions restantes (avec un taux d'occupation moyen de 2,5).

La commune atteindrait alors entre 279 et 294 habitants, sous réserve que le développement des résidences secondaires soit maîtrisé. L'évolution future des résidences secondaires est en effet particulièrement délicate à estimer pour l'avenir.

IV. 1. 2. Activités économiques et équipements

La commune n'a pas vocation à accueillir de zones d'activités. Les besoins se limitent à l'implantation de petits artisans ou de commerces de proximité. Ces activités peuvent

s'implanter dans le tissu urbain existant de la commune (dents creuses ou changement de destination des constructions existantes).

Par contre, le développement de Longvilliers est particulièrement lié à la dynamique du tourisme vert en raison du charme du village. De nombreux chemins piétons quadrillent déjà le territoire et permettent sa découverte. Plusieurs structures d'accueil existent sur Longvilliers mais les demandes et le potentiel du village restent élevés. Aussi, le développement de nouvelles structures d'accueil touristique apparaît-il souhaitable, notamment dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti de la commune.

Au niveau des équipements publics, la commune a pour objectif de conserver les équipements existants (et notamment l'école). Il n'y a pas de besoin particulier en matière d'équipements publics. Les équipements actuels permettront de répondre aux besoins des nouvelles populations attendues sur le territoire.

IV. 2. Choix retenus pour élaborer le projet

Le projet communal s'appuie sur 4 axes principaux :

- 1. préserver une architecture remarquable et identitaire du Boulonnais ;**
- 2. assurer un développement mesuré et cohérent du village ;**
- 3. maintenir des paysages variés et de qualité ;**
- 4. prendre en compte l'environnement et l'activité agricole.**

• Préserver une architecture remarquable et identitaire du Boulonnais

Le premier axe du projet d'aménagement et de développement durable de la commune vise à la préservation d'une architecture remarquable et identitaire du secteur. Il s'agit d'un atout majeur du territoire qui constitue un pilier de son développement :

- pour l'accueil de nouvelles populations désireuses de bénéficier d'un cadre de vie rural particulièrement préservé ;
- pour le développement touristique (résidences secondaires et activités liées au tourisme vert).

L'objet du PADD est donc de préserver le caractère du village.

Cet axe se décline en plusieurs actions :

- l'inscription d'un règlement strict concernant l'aspect extérieur des constructions en vue de maîtriser, dans la mesure du possible, la typologie des nouvelles constructions dans le respect de l'architecture existante ;
- la préservation des sites du centre village qui en constituent un élément identitaire (place du village, ensemble église / ruines du château). Il s'agit notamment de maintenir la covisibilité entre ces deux éléments architecturaux.

• Assurer un développement mesuré et cohérent du village

Si la préservation du caractère du village constitue l'axe principal du projet, il s'agit également de déterminer un mode de développement de la commune cohérent avec sa morphologie actuelle. Les contraintes sont relativement fortes sur le territoire (axes de ruissellement, sites remarquables, topographie, exploitations agricoles...). Le renforcement du secteur de l'église n'est pas envisageable en raison des multiples contraintes qui s'appliquent dans le secteur.

Le mode de développement retenu vise à renforcer le fond de vallée qui reste le mode d'organisation du village. Cette modalité permet d'éviter le développement linéaire de l'urbanisation et favorisera une mise en valeur de la Dordonne. L'objectif est, à très long terme, de créer une dynamique de construction parallèle à la rue de Tateville. La jonction entre ces différents secteurs sera alors particulièrement importante (jonction piétonne notamment vers les équipements de la commune).

L'inscription d'une zone de développement au niveau de la rue de Tateville, dans le prolongement du tissu urbain existant doit permettre d'assurer le maintien de la population à court terme et constitue l'unique possibilité de développement du village :

- Par ailleurs, la zone de développement dans le prolongement du tissu urbain de la rue de Tateville se situe à proximité immédiate de l'école et de la mairie du village qui constituent des éléments de centralité importants. La zone 1AU se situe ainsi à moins de 300 mètres de ces équipements. Enfin, les prescriptions fixées dans le cadre de l'orientation d'aménagement visent :

-

Distance de 300 mètres par rapport à l'école et à la mairie

Ce mode de développement en fond de vallée permet également de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les paysages du territoire. Il s'inscrit ainsi dans le respect du caractère du village et de son mode de développement historique.

• **Maintenir des paysages variés et de qualité**

Les paysages de la commune sont variés en raison de la topographie particulière du territoire. Le fond de vallée marqué est à l'origine de perspectives intéressantes et remarquables. Il s'agit d'un élément identitaire du secteur qui participe à la ruralité du village.

Les perspectives les plus remarquables sont à préserver de nouvelles constructions. Par ailleurs, l'impact des nouvelles constructions sur les paysages doit être maîtrisé. Elles seront en effet visibles depuis certains points du territoire. Leur concentration dans le fond de vallée permet de garder une organisation cohérente avec la morphologie actuelle de la commune et ainsi de ne pas impacter négativement les vues.

Par ailleurs, la coupure dans l'urbanisation entre le centre bourg et le hameau de Maresville est affirmée dans le cadre du PADD. Il s'agit d'une orientation forte du projet. Le maintien de cette coupure vise :

- à éviter le développement linéaire ;
- à maintenir le caractère des deux entités ;
- à préserver la ruralité de la commune.

• **Prendre en compte l'environnement et l'activité agricole de la commune**

La commune de Longvilliers compte plusieurs axes de ruissellement importants. Dans la mesure du possible, le projet prévoit la préservation de ces axes et des entités bocagères qui jouent un rôle majeur dans la gestion des ruissellements.

Par ailleurs, le fonds de vallée de la Dordogne, concerné par des épisodes d'inondation a fait l'objet d'une attention particulière. La protection de ce secteur constitue l'une des orientations du projet. L'impact des nouvelles constructions sur les eaux de ruissellement a également été pris en compte (gestion des eaux pluviales à la parcelle).

L'activité agricole constitue un élément important dans la constitution de l'identité de la commune et demeure l'activité principale implantée sur le territoire. La préservation de cette activité constitue une des orientations du projet. L'enquête agricole a permis de déterminer les sièges d'exploitation à protéger et les secteurs à vocation agricole.

IV. 3. Traduction réglementaire du projet communal

IV. 3. 1. Présentation des différentes zones

☐ Les zones urbaines

- Présentation générale de la zone U

Une zone urbaine mixte reprend l'ensemble du tissu urbain existant du centre du village. Le bâti est relativement homogène et ne nécessite pas de distinction particulière.

Cette zone reprend les constructions existantes ainsi que les dents creuses et terrains situés en vis-à-vis de parcelles déjà bâties.

Le secteur Ui identifie les zones confrontées à un aléa lié au débordement de la Dordogne. Des règles particulières de rehaussement des constructions s'appliquent.

- Principales dispositions réglementaires de la zone

☐ Articles U1 et U2

La zone urbaine est une zone mixte et a vocation à accueillir les constructions de différentes destinations (habitation, commerce, équipements publics, bureaux, artisanat...). Par ailleurs, la présence d'exploitations agricoles au sein de la zone urbaine doit être prise en compte. La création de bâtiments agricoles est donc autorisée sous réserve d'être liée à une exploitation existante.

En zone Ui, les constructions ne sont admises que sous condition de mise en sécurité. Pour ce faire, une réhausse des constructions est imposée et les caves et sous-sols sont interdites. L'article U2 in fine prévoit ainsi que :

« En sus, en zone Ui pour toutes les constructions, la construction de sous-sol et de caves est interdite. Les constructions doivent avoir leur premier plancher 0,50 mètre au minimum et 1 mètre au maximum au-dessus du niveau du sol avant aménagement. »

☐ Articles U3 et U4

Les dispositions de ces articles visent à garantir une desserte satisfaisante des nouvelles constructions (en terme de réseau, de voirie) et un accès sécurisé et satisfaisant aux constructions et en conformité avec la législation.

☐ Article U5

La commune de Longvilliers ne bénéficie pas encore de la présence d'un réseau d'assainissement collectif. Dans l'attente de la réalisation de cet assainissement, les constructeurs auront recours à l'assainissement individuel. Ces techniques nécessitent des superficies de terrain plus importantes afin de garantir le traitement des eaux usées au niveau des parcelles.

□ Article U6

Le tissu urbain existant de Longvilliers ne se caractérise pas par un alignement des constructions. Au niveau du tissu urbain existant, les constructions sont le plus souvent implantées à proximité de la limite d’emprise de la voie.

Pour ces raisons, l’article U6 prévoit que :

« Les constructions doivent être implantées :

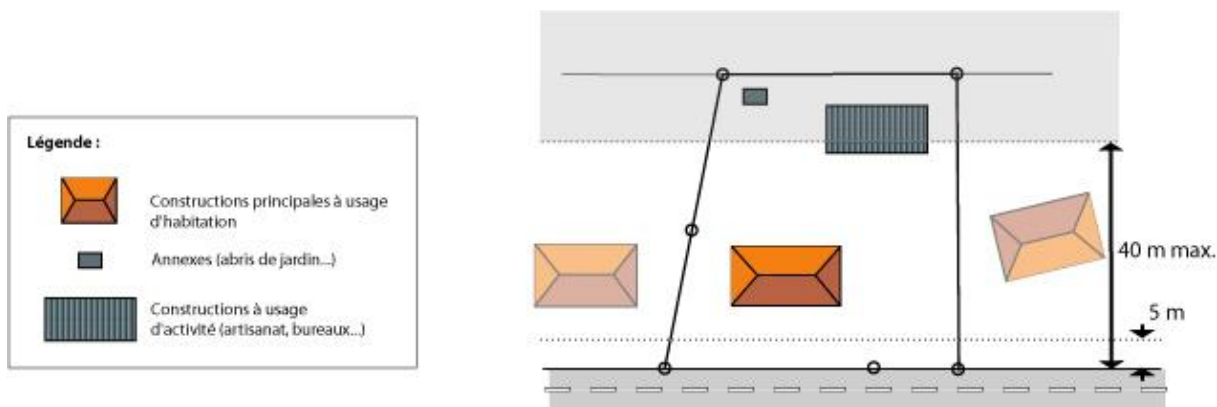
- soit à l’alignement de la voie publique ;
- soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës ;
- soit avec un recul d’au moins 5 mètres par rapport à l’alignement public.

Les constructions principales à usage d’habitation ne pourront s’implanter que dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de l’alignement public. Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction, à l’extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées à plus de 40 mètres par rapport à l’alignement public. »

Le second paragraphe fixe une limite maximale d’implantation des constructions principales à usage d’habitation par rapport à l’alignement. Cette limite est fixée à 40 mètres. L’objectif de cette règle est double :

- assurer une certaine cohérence du tissu urbain interdisant les implantations en fond de parcelle peu compatibles avec le caractère du village ;
- éviter la réalisation de constructions dites « en marteau » ou en deuxième front urbain qui risquent de poser des difficultés (vues sur les fonds voisins, défense incendie...) et qui ne s’inscrivent pas dans le cadre du bâti actuel.

Cette règle ne s’applique qu’aux constructions principales à usage d’habitation et non aux bâtiments annexes (abris de jardin, garage...).



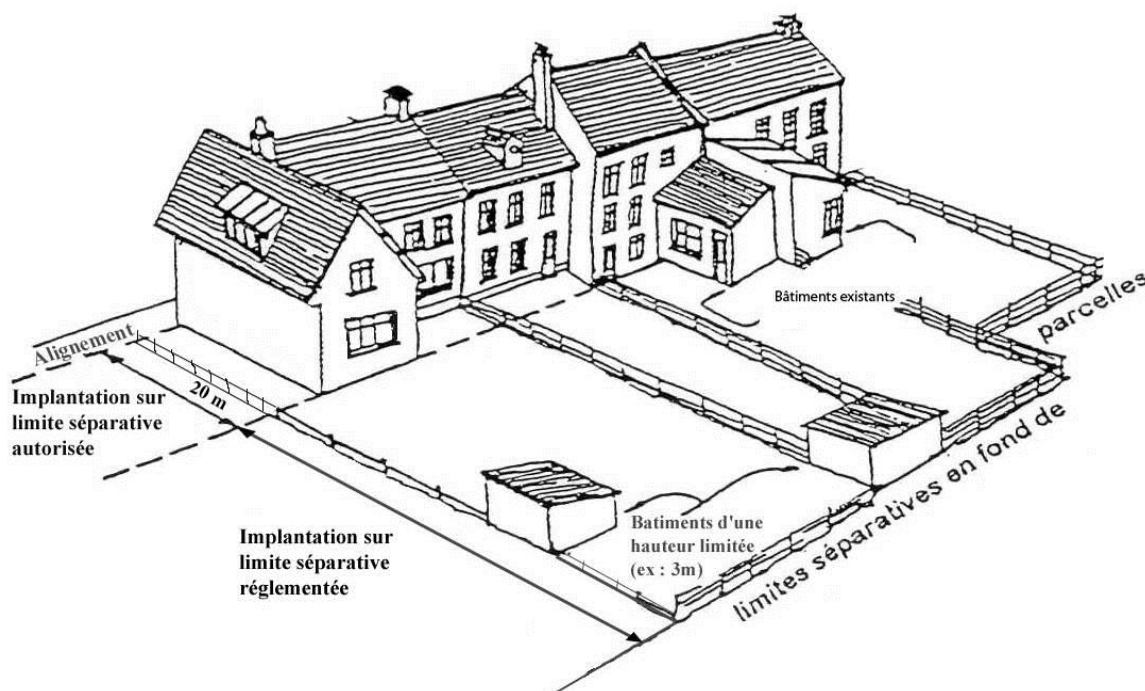
L’article U6 prévoit également des règles spécifiques de recul des constructions par rapport à la berge des cours d’eau dans le but de faciliter le curage des cours d’eau, d’éviter les risques éventuels d’inondation et de maintenir un caractère aéré aux abords des cours d’eau.

□ Article U7

Implantation sur limite séparative :

Les constructions actuelles sont pour beaucoup implantées sur limite séparative. Cette possibilité est maintenue dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Néanmoins, cette possibilité est encadrée afin d'éviter une trop forte densification des fonds de parcelle. En effet, les plus fortes densités de constructions se retrouvent actuellement dans les secteurs peu éloignés de la voie de desserte (<20m).

Au-delà de cette bande de 20 mètres, l'implantation sur limite séparatives est réglementée et soumise à conditions particulières.



Implantation avec marge d'isolement :

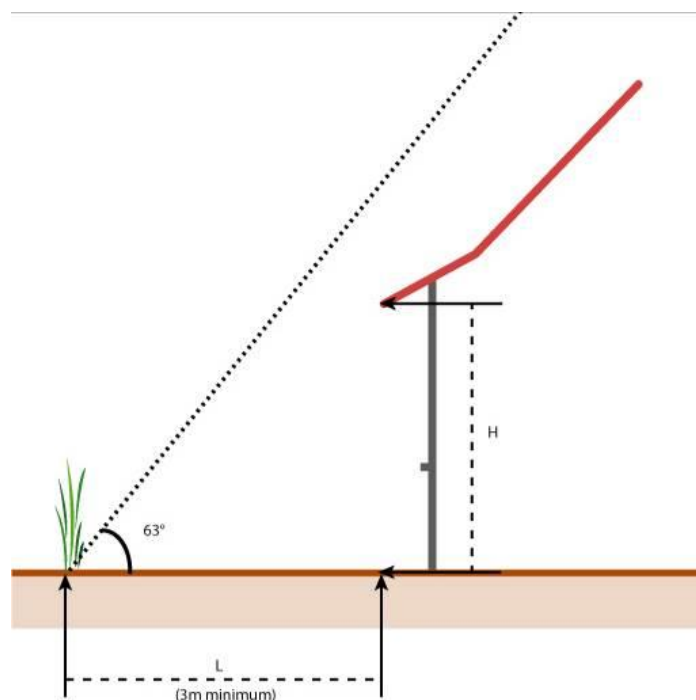
Dès lors que les constructions ne sont pas implantées sur limite séparative, une marge d'isolement doit être respectée de manière :

- à faciliter l'entretien de ces marges d'isolement,
- d'éviter une incidence trop forte des constructions sur les fonds voisins.

La marge d'isolement qui doit être respectée est également fonction de la hauteur des constructions. Il s'agit de limiter l'incidence sur l'ensoleillement des parcelles voisines.

L'article U7 prévoit ainsi que « sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$). »

Le schéma ci-dessous présente la hauteur de la construction et la distance par rapport à la limite séparative.



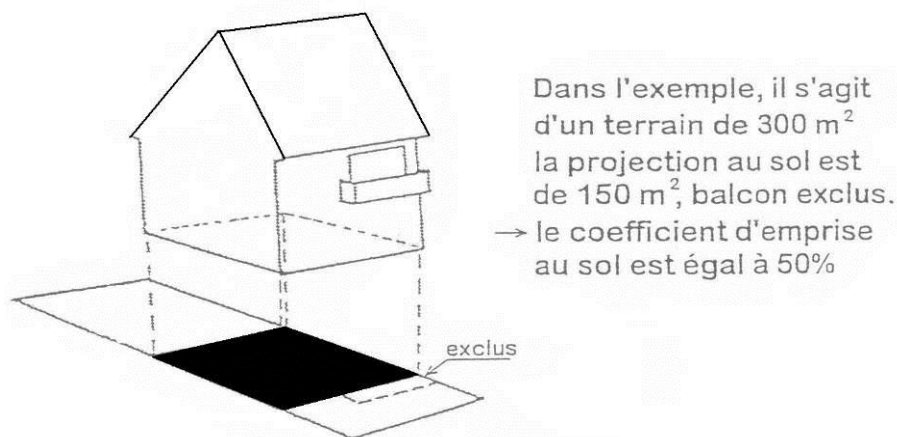
□ Article U8

Les dispositions de l'article 8 imposent des distances de manière à garantir un entretien aisé des espaces entre les constructions et à faciliter le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

□ Article U9

Le coefficient d'emprise au sol est défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière. La zone U présente une certaine densité de constructions. Néanmoins, afin d'éviter une densification excessive, le coefficient d'emprise au sol a été fixé à 0,70. Au niveau de la zone Ui, soumise à un risque d'inondation, ce coefficient est limité à 0,50 afin d'éviter une imperméabilisation excessive des parcelles et de risquer ainsi d'aggraver les risques d'inondation en cas d'événement pluvieux importants. Il s'agit également de restreindre les possibilités de développement dans ces zones à risque.

Le coefficient d'emprise au sol est calculé par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière. Ce coefficient peut être représenté par le schéma ci-dessous.



□ Article U10

Les constructions traditionnelles du boulonnais se caractérisent par une hauteur à l'égout de toiture très faible. Pour ces raisons, l'article U10 prévoit que :

« La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 3,5 mètres mesurés à l'égout de toiture. Ces constructions ne peuvent comporter que deux niveaux, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables. »

L'aménagement des combles reste possible dans la mesure où il convient de tenir compte des techniques modernes de construction et de maintenir des possibilités d'aménagement au sein des constructions existantes.

Au niveau de la zone à risque d'inondation, il est précisé que la hauteur des constructions sera mesurée par rapport au sol après aménagement. Cette disposition est nécessaire dans la mesure où un remblai sera parfois nécessaire pour assurer la mise en sécurité des constructions.

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

□ Article U11

Longvilliers présente une cohérence architecturale marquée. Les constructions traditionnelles du Boulonnais restent majoritaires. Les dispositions de l'article U11 sont relativement strictes de manière à tenter de préserver le cadre architectural de la commune.

Il est ainsi prévu que *les constructions en bois dont l'aspect extérieur évoque les chalets savoyards ou les chalets « type nordique »*. Ce type de construction est en effet particulièrement « défigurant » pour le cadre bâti et ne peut s'intégrer dans la trame urbaine actuelle.

Concernant les revêtements des constructions, l'article U11 reprend les éléments de l'architecture traditionnelle du Boulonnais :

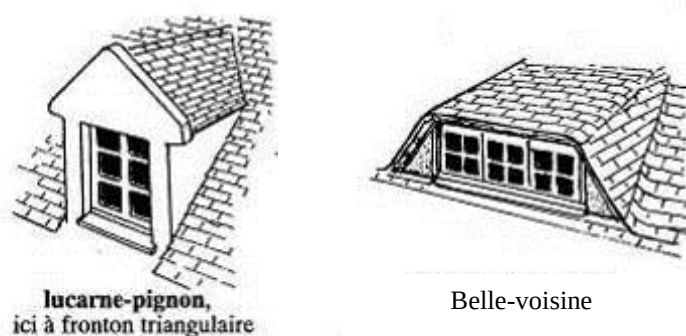
« Les enduits des constructions principales seront nécessairement de teinte blanche. En cas de réalisation de soubassements, ceux-ci seront nécessairement de teinte sombre. »

Certains éléments architecturaux ne relèvent pas de l'architecture traditionnelle du Boulonnais. Néanmoins, ces éléments sont déjà présents sur certaines constructions existantes et sont liés à la nécessité de permettre l'aménagement des combles. Afin de maintenir une certaine latitude aux constructeurs tout en préservant la cohérence du bâti depuis l'espace public, le règlement soumet la réalisation de ces éléments à des conditions particulières. Tel est le cas pour les vérandas, les lucarnes-pignons et les belles-voisines :

« - Les vérandas réalisées en verre ne seront autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas directement visibles depuis l'espace public.

- En cas d'aménagement de comble, les lucarnes-pignons et belles-voisines ne sont autorisées que sous réserve de ne pas être directement visible depuis la voie de desserte. Les fenêtres de toit seront autorisées. »

Les lucarnes-pignons et les belles-voisines peuvent être représentées de la manière suivante :



Le Plan Local d'Urbanisme régit également les toitures des constructions à usage d'habitation. Il s'agit en effet d'un élément fondamental de l'aspect des constructions. Ici aussi, le règlement impose le respect des principes de l'architecture traditionnelle du Boulonnais en terme de pente de toit et d'aspect des matériaux. L'article U11 prévoit ainsi que :

« La pente principale des toitures devra être comprise entre 45 et 55° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles. Ces tuiles seront nécessairement de teinte rouge et de préférence en terres cuites. Les tuiles vernissées et les tuiles canales sont interdites. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse sont interdites.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte.

L'article U11 permet tout de même le recours aux techniques d'utilisation de l'énergie solaire sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte.

Enfin, l'article U11 comprend quelques dispositions concernant les clôtures. Ces dispositions visent à garantir la qualité de l'aspect extérieur de la construction et son insertion par rapport au bâti traditionnel.

□ Article U12

Le centre de Longvilliers est confronté à un stationnement sur trottoir des véhicules. En raison de l'augmentation continue du taux d'équipement des ménages en véhicule, le Plan Local d'Urbanisme prévoit que :

*« Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement. »*

□ Article U13

La hauteur des plantations sur limite de propriété est limitée de manière :

- à éviter une incidence trop forte sur les parcelles voisines (ensoleillement) ;
- en front à rue, à éviter la constitution d'écrans végétaux trop imposants.

Pour ces raisons, l'article U13 prévoit que :

- « La hauteur des plantations ne peut dépasser :*
- 2 mètres lorsqu'elles sont implantées sur limite séparative ;*
 - 1,50 mètres lorsqu'elles sont implantées en front à rue. »*

Par ailleurs, des dispositions spécifiques visent à assurer la protection des éléments du patrimoine naturel identifié au niveau du plan de zonage (réseau de haie notamment).

□ Les zones d'urbanisation future

• Caractère général de la zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme destinée à recevoir un aménagement global. La desserte en réseau au pourtour de la zone est suffisante pour le développement urbain qui y est pressenti. Cette zone est destinée principalement à l'habitat.

• Principales dispositions réglementaires de la zone 1AU

Les dispositions réglementaires de la zone 1AU visent à préserver la cohérence du tissu urbain par rapport au tissu existant. Le règlement de la zone 1AU est donc en adéquation de la zone U et de nombreuses dispositions s'en rapprochent. Seules les dispositions spécifiques du règlement de la zone 1AU sont ici justifiées.

□ Articles 1AU1 et 1AU2

La zone 1AU est une zone d'urbanisation à vocation mixte. Le règlement demeure donc relativement permissif quant aux destinations autorisées.

Une disposition spécifique vise à assurer la mise en sécurité des constructions en raison de la sensibilité du secteur au regard de l'hydrologie. L'article 1AU2 prévoit ainsi que :

« Par ailleurs, la construction de sous-sol et de caves est interdite. Les constructions principales devront avoir leur premier plancher 0,50 mètres au minimum et 1 mètre au maximum au-dessus du niveau du sol naturel avant aménagement. »

La limite maximale de 1 mètre se justifie dans le but d'éviter la création de « taupinières » (construction implantée sur une butte) qui défigureraient le secteur.

□ Article 1AU6

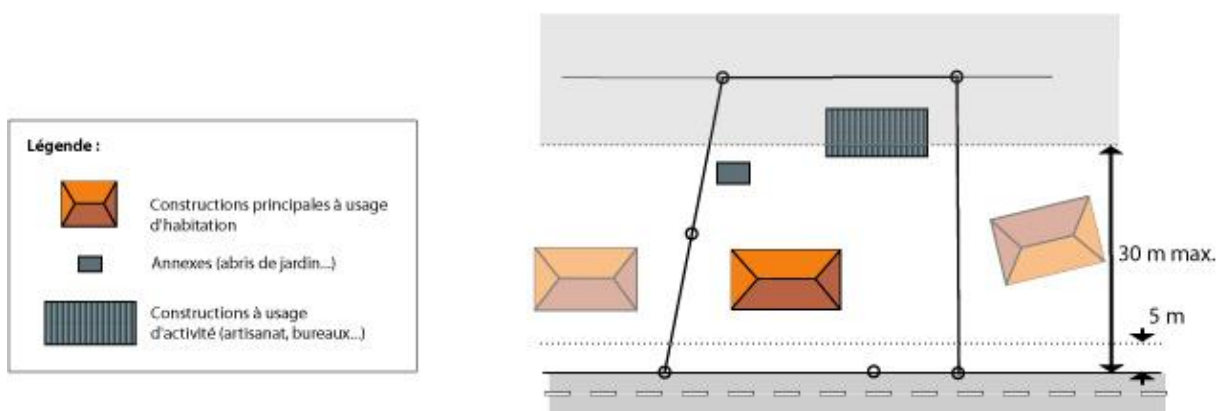
Une marge de recul de 5 mètres minimum est imposée aux constructions de manière à assurer un caractère aéré au tissu urbain. Néanmoins, l'implantation en limite de voie est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction. En effet, les constructions traditionnelles du secteur s'implantent parfois sur ces limites, notamment lorsqu'il s'agit du pignon de la construction. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme a donc souhaité reprendre cette possibilité afin de permettre la création d'une zone reprenant la typologie des constructions traditionnelles.

« 1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Toutefois, l'implantation des constructions à la limite d'emprise des voies publiques ou privées est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. »



□ Article 1AU9

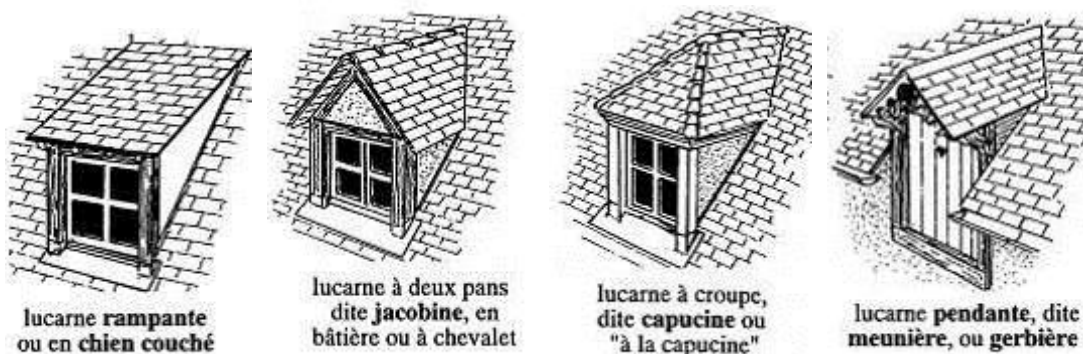
Le coefficient d'emprise au sol vise à limiter la densité des constructions de manière à maintenir un tissu urbain aéré au niveau de l'entrée de commune. Celui-ci a été fixé à 0,50.

□ Article 1AU11

Les dispositions de cet article reprennent en grande partie les dispositions de la zone U. Néanmoins, la réglementation des ouvertures en toiture est plus encadrée de manière à éviter la réalisation d'ouvertures qui ne seraient pas compatibles avec l'architecture dominante du village.

- *En cas d'aménagement de comble, seules seront autorisées :*
 - les lucarnes rampantes ou en chien couché ;
 - les lucarnes à deux pans, dites jacobines ;
 - les lucarnes à croupe, dites capucines ;
 - les lucarnes pendantes, dites meunière ou gerbière ;
 - les fenêtres de toit.

Les dessins ci-dessous symbolisent les lucarnes autorisées :



• La zone 2AU

Ces zones d'urbanisation future ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après renforcement des réseaux sur le secteur et **modification** du document d'urbanisme. Elles sont destinées essentiellement à l'habitat et permettent de conserver des possibilités de développement à très long terme sur la commune.

□ Les zones naturelles

• La zone N

Cette zone identifie les espaces de la commune dont la destination naturelle doit être préservée (ensembles boisés, secteurs concernés par le périmètre de protection des captages...).

- La zone Np

Cette zone naturelle de protection identifie plus spécifiquement un secteur de la commune présentant une sensibilité paysagère plus marquée. L'implantation de bâtiments agricoles y est possible mais de manière limitée.

□ Les zones naturelles : la zone Nv

- Présentation générale de la zone Nv

Cette zone naturelle identifie spécifiquement le fond de vallée. Des règles spécifiques s'appliquent de manière à préserver ce fond de vallée.

- Principales dispositions réglementaires de la zone Nv

Cette zone doit conserver son caractère naturel de fond de vallée. Il s'agit de prairies humides mais également de fonds de parcelles dont les parties bâties sont répertoriées en zone urbaine. En raison de la vocation différente de ces terrains, sont notamment autorisées en zone N les bâtiments agricoles et les annexes des constructions à usage d'habitation. Cependant, il convient de préserver le caractère naturel. L'importance des constructions autorisées est donc limitée. Par ailleurs, pour les constructions à usage d'habitation, leur mise en sécurité doit être garantie grâce à une réhausse du premier plancher.

□ Les zones naturelles : la zone Nl

- La zone Nl

Ce secteur est réservé aux activités de loisirs dans le cadre de la valorisation du patrimoine architectural de la ferme de la Longueroye.

- Principales dispositions réglementaires de la zone Nl

L'article Nl2 permet :

*« -Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Les constructions et installations annexes de l'activité d'hébergement hôtelier ou touristique (restauration, activités de loisir...). »*

Le pôle de loisir sera principalement orienté vers l'hébergement hôtelier ou touristique, dans le prolongement des chambres d'hôtes existantes au niveau de la ferme de la Longueroye. Il convient d'autoriser également les constructions liées à une activité annexe à celle d'hébergement (restauration, piscines, loisirs...).

Par ailleurs, les dispositions des autres articles visent à limiter l'importance des constructions ; la zone NI se situe en effet dans un secteur isolé de la commune, dont la desserte en réseaux demeure restreinte. A cette fin :

- le coefficient d'emprise au sol des constructions a été limité à 5% ;
- la hauteur des constructions a été limitée à 9 mètres mesurés au faîtage.

Par ailleurs, les dispositions de l'article 11 reprennent, pour ce secteur, celles proposées dans le cadre de la zone urbaine pour les toitures des constructions comme pour les clôtures. Il s'agit d'assurer la réalisation de constructions traditionnelles.

□ Les zones naturelles : la zone NH

• la zone NH

Cette zone identifie les zones d'habitat isolé dont le développement n'est pas souhaité. Seules la confortation et l'extension limitée de l'existant sont autorisées. Les possibilités de construction sont donc fortement réduites conformément à la volonté d'éviter le mitage du territoire.

• Principales dispositions réglementaires de la zone NH

Le classement en zone NH vise à permettre le maintien et le développement limité des constructions existantes tout en tenant compte du caractère isolé des constructions ou du cadre naturel dans lequel elles s'inscrivent. Pour ces raisons, sont seuls admis au niveau des zones NH :

*« La reconstruction des constructions détruites après sinistre ;
L'extension des constructions existantes dans une limite de 1,5 fois la SHON du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
Le changement de destination des constructions existantes (habitat, hébergement touristique, artisanat, commerce, bureaux) ;
La création de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation ou d'activité ;
Les constructions et installations liées aux services et équipements publics. »*

Par ailleurs, afin de limiter l'importance des constructions, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 40%.

Les autres dispositions de la zone NH sont relativement similaires à celles de la zone urbaine en raison de la proximité des typologies de constructions présentes dans ce secteur.

□ Les zones agricoles

• La zone A

Cette zone identifie les espaces de la commune dont la destination agricole est affirmée.

• Principales dispositions réglementaires de la zone A

La zone A identifie les zones à vocation agricole du territoire où l'implantation de constructions en lien avec l'activité agricole est possible mais strictement encadrée. Les

possibilités de changement de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural sont soulignées. Ces possibilités sont relativement permissives, dans la mesure où elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et où elle ne nécessite pas de renforcement des réseaux.

Le caractère particulier de la zone justifie certaines dispositions. Ainsi, les règles de prospect sont relativement plus importantes qu'en zone U. De la même manière, la hauteur des constructions autorisées est également plus importante.

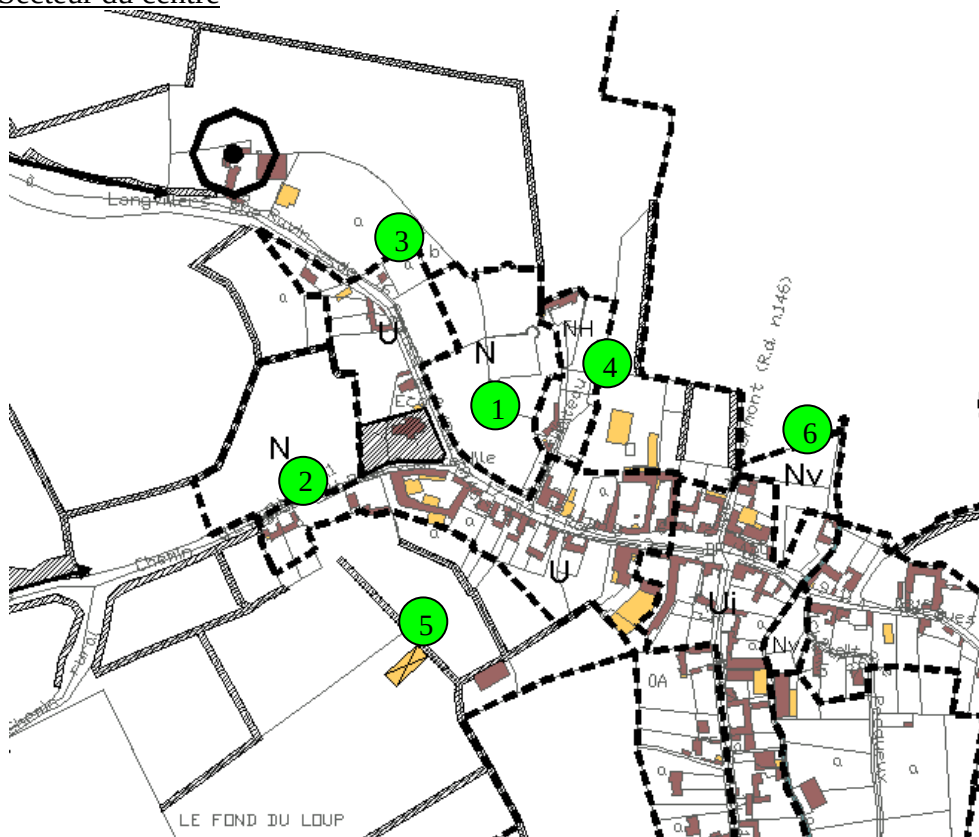
IV. 3. 2. Bilan des surfaces de zone

Le tableau ci-dessous présente la répartition des surfaces des différentes zones sur la commune.

Type de Zone	PLU : Superficie (ha)
Zones urbaines	
Zones U, à vocation mixte	14,68
Zones Ui, présentant des risques d'inondation	6,13
TOTAL Zones U	20,82
Zones à urbaniser	
Habitat court terme (1AU)	2,58
Habitat long terme (2AU)	4,01
TOTAL Zones AU	6,59
Zones naturelles de protection	
zones N	241,21
zones Np et Nv, de préservation des paysages et du fond de vallée	37,25
zones NH – habitat diffus	4,97
TOTAL zones naturelles	283,43
Zones agricoles	
Zones A	789,16
TOTAL zones agricoles et naturelles	1072,59
TOTAL	1100,00

IV. 3. 3. Justification des limites de zone

□ Secteur du centre



Le zonage dans le centre du village doit tenir compte de la présence de l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques et du site classé du château. Les limites des différentes zones se justifient de la manière suivante.

1 : La protection de la perspective entre le château de Longvilliers et l'église



Ce site présente une qualité paysagère et architecturale remarquable. Ce secteur fait l'objet de réglementations spécifiques liées à la proximité de l'église et du site classé du château. Les terrains situés entre l'église et le château sont actuellement constitués d'une pâture de qualité, ceinturée d'une haie bocagère et comprenant quelques arbres de haute tige. Cette pâture assure une covisibilité entre l'église et le site du château qui renforce la cohérence du site et sa qualité.

Le projet communal affirme la volonté de préservation de ce site grâce à la définition d'une zone naturelle inconstructible.

Cependant, de nouvelles constructions peuvent être envisagées dans le prolongement de la construction existante. Ces constructions s'inséreront dans la trame végétale existante (réseau de haie, arbres de hautes tiges...) et ne porteront pas atteinte à la covisibilité entre l'église et le château ; ces constructions ne se situent en effet pas dans l'axe église/château. De plus, ces constructions seront soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Ce service fixera des prescriptions permettant de compléter celles inscrites dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et assurer le respect du cadre architectural.

2 : Chemin d'Etaples

Ce chemin est très encaissé et est marqué par la présence d'un cavin à proximité. L'implantation de nouvelles constructions à l'arrière de l'église n'est pas apparue possible en raison :

- de la nécessité de préserver le site de l'église, de nouvelles constructions auraient nécessairement pour effet de banaliser le site en détruisant l'écrin de verdure dans lequel s'inscrit actuellement l'église ;
- de la sensibilité du secteur pour ce qui est du ruissellement des eaux pluviales ;
- d'une topographie marquée qui imposerait des travaux de terrassement conséquents ; lesquels auraient un impact fort sur le site.

Les terrains situés à l'arrière de l'église sont donc classés en zone naturelle.

Les limites de la zone U ont été fixées par rapport aux dernières constructions existantes. L'extension de l'urbanisation n'est pas souhaitable. Outre les raisons ci-dessus évoquées (topographie, site de l'église à préserver), la faiblesse du réseau d'eau potable (diam. 53/63) ne permet pas la desserte de nouvelles habitations.

3 : Rue de Frencq

La limite de la zone U a été fixée par rapport aux dernières constructions existantes. La présence d'une exploitation agricole en activité et pratiquant l'élevage ne permet pas d'envisager une extension de l'urbanisation dans ce secteur. De plus, le réseau d'eau potable y est très faible (diam. 53/63).

4 : Rue du château

Les constructions de la rue du château sont identifiées en zone NH. Leur développement est possible mais le renforcement de l'urbanisation n'est pas souhaitable en raison :

- de l'organisation en impasse ;
- de la proximité des sites remarquables (église + château),
- de la proximité d'une exploitation agricole répertoriée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'arrière de la zone déjà bâtie est classé en zone agricole. Des bâtiments d'élevage sont implantés sur ce site (ICPE).

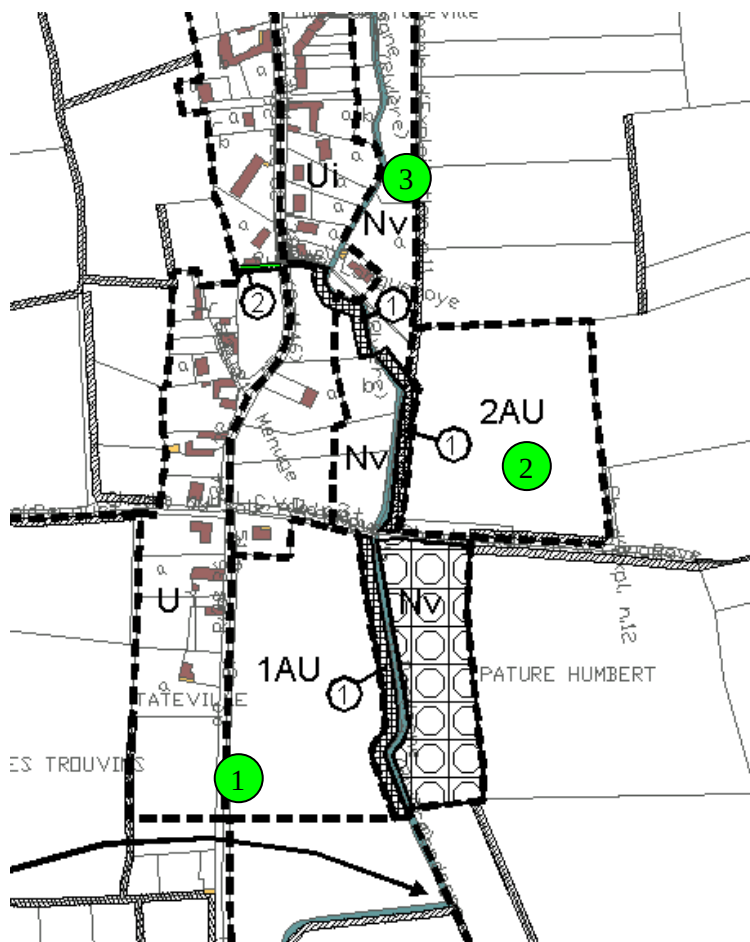
5 : Zone agricole arrière

A l'arrière de la rue de Frencq, le secteur a une vocation agricole. L'ensemble du secteur est classé en zone agricole. Il comporte déjà plusieurs bâtiments agricoles.

6 : Zone Nv en entrée de commune

Ce secteur actuellement non urbanisé est situé en entrée de commune et est soumis à un aléa d'inondation justifiant le maintien en zone naturelle.

□ Secteur de la rue de Tateville



1 : Zone 1AU rue de Tateville

La limite sud de la zone constructible a été fixée en tenant compte de l'axe de ruissellement. Cet axe de ruissellement a été précisément localisé et inscrit au plan de zonage. Il constitue la limite de la zone constructible de part et d'autre de la route départementale.



l'entrée de commune.

Cette orientation d'aménagement prévoit également la création d'une zone tampon entre la Dordonne et les premières constructions. Cette zone tampon devra inclure la réalisation d'un cheminement piéton permettant, à long terme, de créer un cheminement de valeur le long du

Le classement en zone 1AU se justifie en raison de la suffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone (eau potable : diamètre 125 au droit de la rue de Tateville). Le réseau d'électricité est également suffisant. L'orientation d'aménagement prévoit la création d'une voie interne à la zone de manière :

- à éviter la création d'accès directs sur la route départementale pour des raisons de sécurité ;
- d'optimiser l'utilisation de cette zone qui constitue l'unique possibilité de développement à court terme ;
- de permettre un aménagement cohérent de

cours d'eau et une liaison piétonne vers la zone 2AU (justification de l'emplacement réservé n°1).

2 : Chemin de la Longue Roye

Une zone 2AU a été identifiée par delà la Dordogne. Le classement en zone 2AU se justifie par l'absence de réseaux à la périphérie immédiate de la zone (absence d'eau potable, d'électricité et de voirie suffisante). Cette zone préfigure le développement à très long terme du village. Il s'agit de préserver les possibilités de développement de la commune sur le très long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est d'ailleurs soumise à modification du document d'urbanisme.

Le développement de l'urbanisation de l'autre côté de la Dordogne constitue l'unique possibilité de développement à long terme de la commune en raison des contraintes du site. Ce mode de développement permettra de rester fidèle au mode d'organisation du village qui s'inscrit en fond de vallée. Les limites de la zone 2AU ont été fixées de manière à respecter la topographie du secteur et l'organisation de l'activité agricole sur le site. La limite Est de la zone 2AU tient compte d'une rupture dans la topographie qui marque la sortie du fond de vallée.

L'aménagement de la zone 2AU nécessitera des travaux importants et coûteux, la taille relativement importante de la zone vise à faciliter l'amortissement de ces travaux sur toute la zone.

Cette zone 2AU fait également l'objet d'une orientation particulière d'aménagement qui met en œuvre les principes suivants :

- zone ouverte sur la vallée de la Dordogne afin de faire de la Dordogne un axe central dans l'organisation communale ;
- zone tampon intégrant un cheminement piéton permettant de rejoindre le centre du village et les équipements publics.

3 : Fond de vallée

Le fond de vallée est classé en zone naturelle en raison des aléas recensés dans ces secteurs. Il s'agit essentiellement de fonds de parcelles. L'aléa demeure cependant limité ; le règlement permet certaines constructions en lien avec les constructions principales existantes de la zone Ui.

[illegible]

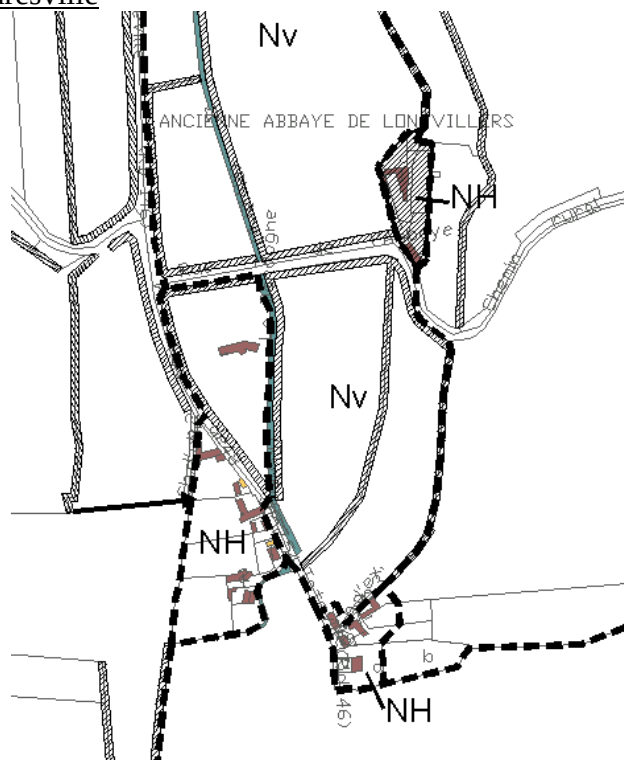
Une zone 2AU a été définie à l'extrémité de la rue de Recques. Le classement en zone 2AU se justifie par l'insuffisance du réseau d'eau potable au droit de la zone (une reprise du réseau d'eau potable depuis le carrefour principal de la commune serait nécessaire à la desserte de cette zone). La délimitation de cette zone permet d'acter le principe d'une jonction à très long terme de la rue de Recques à la zone 2AU délimitée en fond de vallée (chemin de Longue Roye). La délimitation prend également en compte la nécessité d'un aménagement de l'accès à la zone.

Les limites de la zone U ont été fixées par rapport aux dernières constructions existantes et aux autorisations récemment accordées. L'extension de l'urbanisation dans ce secteur n'est pas souhaitable en raison :

- de l'absence de réseau ;
- du caractère très encaissé du chemin ;
- de la présence d'un axe de ruissellement.

Ce secteur a une vocation agricole forte (présence d'une exploitation agricole classée). Le classement en zone agricole s'impose donc. La zone U se limite à l'identification du tissu urbain existant de la commune.

□ Secteur de Maresville



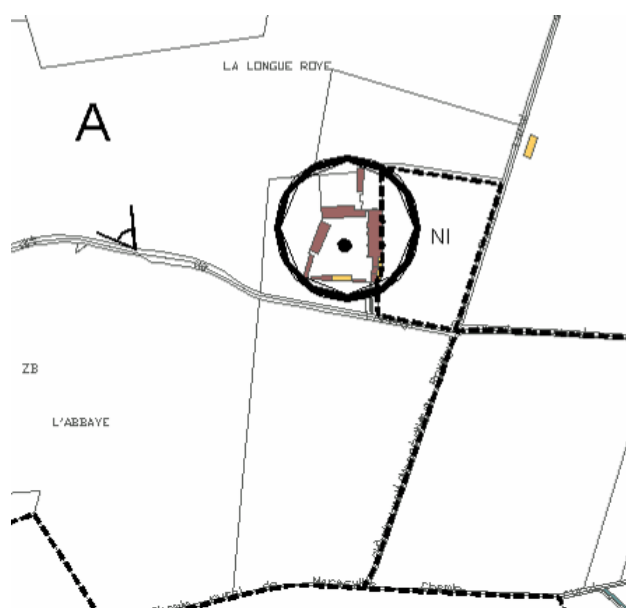
• *Limites de la zone NH*

La zone NH identifie les constructions faisant partie du hameau de Maresville. Ces constructions s'intègrent au tissu urbain de la commune limitrophe. Le développement de l'urbanisation dans ce secteur n'est pas souhaité en raison :

- de leur éloignement par rapport au centre du village,
- de la proximité de la Dordogne,
- de la présence d'axes de ruissellement,
- de la volonté de conserver le caractère actuel de ce hameau.

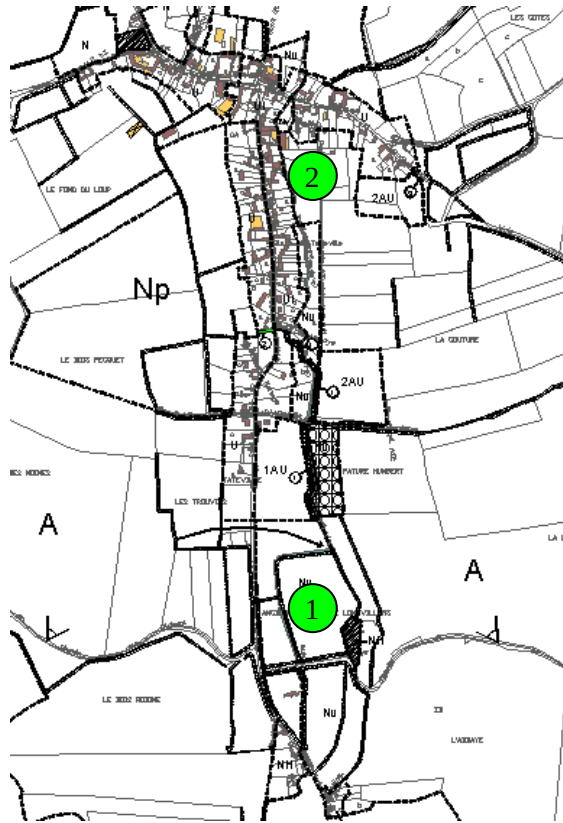
La zone NH permet de conforter les constructions existantes.

□ Secteur de la Longueroye



Le secteur de la Longueroye offre un potentiel intéressant sur le plan du tourisme vert. Le site présente en effet une qualité architecturale marquée et accueille déjà des structures d'hébergement (chambres d'hôtes).

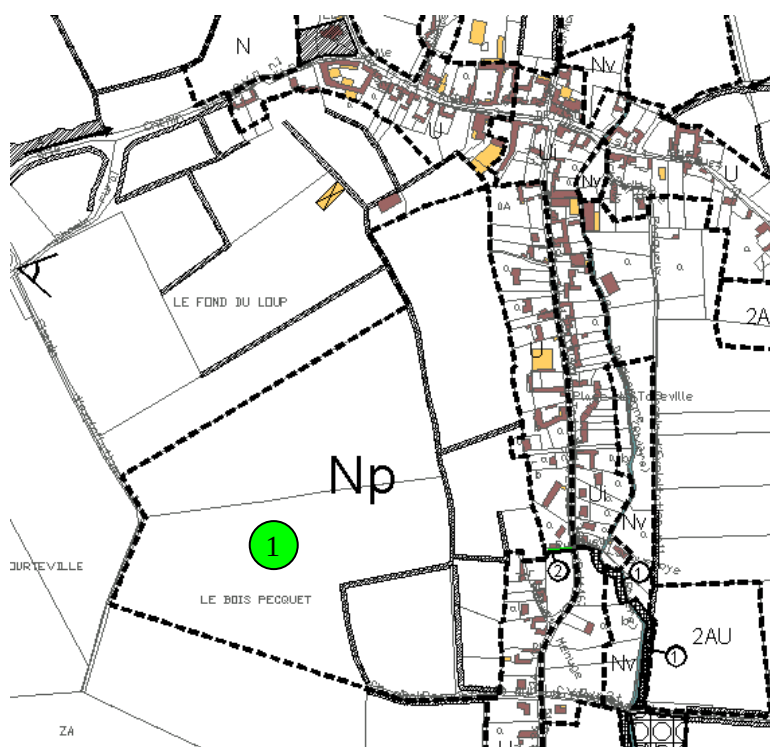
Le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit la possibilité de conforter ce pôle touristique grâce à l'identification d'une zone naturelle de loisir (zone NI). Cette zone vient se greffer sur le bâtiment actuellement aménagé en chambres d'hôtes. Les dispositions de la zone NI encadrent cependant les possibilités de construction de manière à respecter le caractère du site.

□ Secteur Nv

De manière générale, la zone Nv identifie le fond de vallée de la Dordogne (1). Les limites ont été fixées en tenant compte de la topographie et de l'occupation des sols. La sortie du fond de vallée est relativement bien marquée sur le territoire (pentes importantes et changement dans l'occupation des sols).

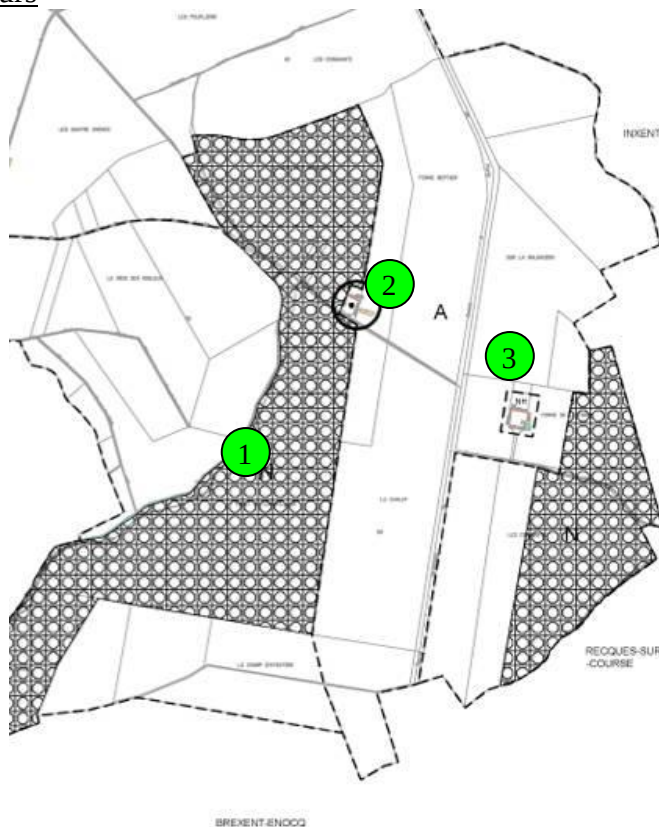
Sur la partie nord du territoire (2), la délimitation de la zone Nv tient compte de la présence d'une exploitation agricole en activité. Une zone agricole a été délimitée dans ce secteur de manière à permettre le maintien de l'activité existante. La zone Nv est donc réduite aux zones sensibles au regard des inondations et ne présentant pas d'enjeu agricole.

□ Secteur Np



La zone Np identifie une zone sensible du point de vue du paysage. Ce secteur est en effet directement visible depuis les perspectives identifiées au niveau du chemin de l'Abbaye et de la rue de Recques mais également depuis le chemin d'Etaples. L'implantation de nouveaux bâtiments sur ce secteur porterait atteinte à la qualité du paysagère secteur. Les possibilités de construction y sont donc restreintes.

□ Autres secteurs



1 : Zone de protection des captages et espaces boisés

Longvilliers est concernée par plusieurs espaces boisés d'intérêt. Ces espaces sont repris en espaces boisés classés afin d'en assurer la protection. Il s'agit d'espaces boisés résiduels par rapport à des forêts beaucoup plus importantes par le passé.

La commune de Longvilliers est également concernée par un périmètre de protection des captages (Arrêté préfectoral du 4 mai 2005). L'ensemble des secteurs concernés par ces périmètres sont repris en zone naturelle afin d'assurer une préservation forte des terrains.

2 : Les exploitations isolées de la commune sont reprises en zone agricole ainsi que les terres de culture qui restent dominantes dans le secteur.

3 : Le bâti isolé est repris en zone NH, zone naturelle identifiant l'habitat isolé. Il s'agit d'une ancienne exploitation agricole aujourd'hui utilisée comme résidence secondaire.

IV. 3. 4. Justification des autres éléments réglementaires

- *La protection des éléments naturels remarquables*

La protection peut intervenir au titre de la protection de l'environnement au sens strict ou au titre de la préservation des paysages.

Concernant les boisements de la commune, ceux-ci font l'objet d'un classement au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement vise à assurer la préservation de ces secteurs boisés. La plupart (bois de Longvilliers, bois des Cinquantes) font déjà l'objet d'une

réglementation spécifique au titre du code forestier. L'article L130-1 du code l'urbanisme implique, notamment, le rejet d'office des autorisations de défrichement.

Le diagnostic a révélé le rôle majeur du réseau de haies présent sur la commune dans la gestion des ruissellements et dans la constitution d'un paysage identitaire (auréole bocagère). Des mesures spécifiques ont donc été mises en place pour les principales haies du fond de vallée.

• *La protection des éléments spécifiques du paysage*

Longvilliers présente un paysage remarquable. Les éléments boisés qui jouent un rôle dans la constitution du paysage (zone bocagère) font l'objet de dispositions particulières dans le règlement de manière à assurer leur maintien. Par ailleurs, les cônes de vue les plus remarquables ont été repérés au plan de zonage, l'objectif étant de maintenir ces perspectives visuelles sur les fonds de vallée.

• *Les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et dont le changement de destination est autorisé*

L'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Longvilliers compte encore de nombreuses exploitations agricoles. Ces exploitations comprennent souvent des anciens bâtiments en briques caractéristiques du secteur avec, pour certains d'entre eux, des pignons tout à fait remarquables. Le bâti agricole remarquable présent en zone A a été identifié au plan de zonage afin de permettre son changement de destination suivant les critères suivant :

- intérêt architectural du bâtiment : il s'agit notamment d'ancienne grange reprenant les typologies traditionnelles du boulonnais ;
- intérêt patrimonial, notamment en raison de l'intérêt du tourisme vert sur le territoire.

Les bâtiments identifiés appartiennent à 3 exploitations différentes :

□ *exploitation de la Longue Roye :*

Cette exploitation présente un caractère architectural remarquable de part sa structure en cours carrée et la qualité architecturale de ces bâtiments (l'ancienne grange cistercienne est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques). Les bâtiments identifiés constituent des anciennes granges dont la préservation est nécessaire au maintien du caractère du site. Ces bâtiments présentent un potentiel de reconversion important (une partie ont déjà été aménagés en gîtes ruraux).



□ exploitation près de la forêt de Longvilliers :

Cette exploitation est constituée d'un ensemble de bâtiments plus anciens, ouverts sur la chaussée, et de deux bâtiments plus récents (hangars). Seule une de ces anciennes granges présente un potentiel de reconversion lié à sa qualité architectural.



*Vue sur le pignon du bâtiment identifié dans
le cadre du PLU*

□ exploitation de la rue de Frencq

Cette exploitation est constituée d'une partie ancienne (habitat + ancienne grange) et de bâtiments plus récents situés face à l'habitat (hangars).

Seuls les bâtiments situés à l'arrière présentent une qualité architecturale particulière et offrent un potentiel de valorisation.

• Les emplacements réservés

Conformément à l'article R123-11 du code de l'urbanisme, le plan de zonage indique :

« les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »

Un tableau sur le plan de zonage indique les différents emplacements réservés. L'institution d'un emplacement réservé a pour effet de « geler » le terrain concerné, c'est à dire de le frapper d'une servitude non aedificandi excluant en principe la délivrance de permis de construire, sous réserve de l'admission de constructions à caractère précaire. Par ailleurs, l'établissement d'emplacements réservés confère aux propriétaires la possibilité de recourir au droit de délaissement conformément aux articles L230-1 et suivant du code de l'urbanisme.

V. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

V. 1. Incidences du projet sur l'environnement

• *Incidence générale sur l'environnement*

Le développement de la commune a été défini de manière à maintenir le développement de la commune dans la continuité de l'existant et dans le respect de l'organisation du village en fond de vallée. La définition de ces zones d'urbanisation future doit permettre de favoriser l'utilisation des déplacements doux (liaisons piétonnes vers les équipements publics notamment).

Les zones d'extension sont actuellement constituées de terres de culture ne présentant aucun intérêt environnemental particulier au regard de la flore ou de la faune.

La promotion des liaisons douces traduite à travers le Plan Local d'Urbanisme participe également à l'amélioration de l'environnement en évitant le recours systématique aux véhicules.

• *Incidence sur le ruissellement des eaux de surface*

Une attention particulière a été portée à la maîtrise du ruissellement des eaux de surface dans le cadre du projet de développement de la commune. La localisation précise des axes de ruissellement a permis d'assurer leur maintien en limitant l'extension de l'urbanisation (voir limite sud de la zone 1AU rue de Tateville). Dans le fond de vallée, l'emprise au sol des constructions est limitée de manière à éviter une artificialisation trop importante des sols dans ces secteurs. Surtout, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est rendue obligatoire. L'impact des nouvelles constructions sur les eaux du fond de vallée sera ainsi maîtrisé.

Le rôle particulier des structures végétales en place dans la gestion des ruissellements a également été souligné au cours de la phase de diagnostic. La constitution de nouvelles fascines sur les versants de la Dordonne est à souligner.

Le PLU prévoit la préservation des structures végétales existantes (haies, boisements) afin de maîtriser les risques d'inondation dans le fond de vallée.

Une réglementation spécifique vise également à assurer la protection des axes de ruissellement. L'inconstructibilité prévue à proximité de ces axes vise à garantir le libre écoulement des eaux de ruissellement et l'absence d'incidence sur les constructions.

• *Incidence sur les espaces agricoles*

Les superficies dédiées à l'extension de l'urbanisation demeurent très limitées et font l'objet d'un phasage.

Le projet communal a une certaine incidence sur l'agriculture au niveau des zones à urbanisées car celles-ci concernent essentiellement des terres de culture. L'enquête agricole a néanmoins permis de préciser que cette incidence ne remet pas en cause la viabilité des

exploitations concernées (exploitation Martel et exploitation de la Longue Roye principalement).

Les exploitations agricoles insérées dans le tissu urbain de la commune ont également posé un problème spécifique. Il a fallu composer avec les besoins de l'activité agricole et les nuisances que ces activités peuvent générer aux populations situées à proximité. Tous les bâtiments agricoles ne sont donc pas interdits en zone U.

Enfin, le projet de PLU vise également à rendre compatible le développement de l'agriculture avec l'environnement particulier de Longvilliers. Pour cette raison, des secteurs (fond de vallée – zone Nv, versant très visible – zone Np) font l'objet d'une préservation particulière. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles fait l'objet de restrictions particulières. Il s'agit de pâtures actuellement. Le développement des exploitations agricoles implantées à Longvilliers demeure compatible avec ces restrictions.

• Incidence sur les paysages

Le principe de développement de la commune prévoit une organisation renforcée en fond de vallée. Ce mode de développement permet de maîtriser l'impact du développement sur les paysages de champs ouverts qu'on repère au-delà d'une altitude moyenne de 100 mètres environ. La photo ci-dessous prise au niveau du chemin d'Etaples précise l'impact de la zone de développement sur les vues dans ce secteur.



Zone en
contrebas de la
rue de Recques

Au contraire, les zones de développement restent visibles depuis les vues plongeantes qui donnent directement sur le village (chemin de Recques et chemin de l'abbaye principalement). L'impact de ces zones sur les paysages demeurera mesuré dans la mesure où les zones en question viennent renforcer le tissu urbain existant de manière cohérente avec son organisation traditionnelle en fond de vallée.

Vue sur les zones de développement depuis le chemin de l'Abbaye :



Vue sur les zones de développement depuis le chemin de Recques :



• *Incidence sur le patrimoine architectural*

Longvilliers bénéficie d'un patrimoine architectural relativement riche. Certains bâtiments font déjà l'objet de mesures de protection sur la base de législation spécifique (ruine du château, église, grange cistercienne de la Longueroye...). Ces législations permettent également d'assurer la protection des constructions avoisinantes de ces sites remarquables. En effet, les constructions situées dans le périmètre de 500 mètres autour des édifices répertoriés en temps que monuments historiques sont-elles soumises d'office au permis de démolir et à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme identifie certains sites à protéger, notamment le site de l'ancienne abbaye de Longvilliers. Ce site est en effet situé en dehors du périmètre de 500 mètres des monuments historiques. Le repérage en site à protéger de l'ancienne abbaye garantit sa protection.

Par ailleurs, le règlement du Plan Local d'Urbanisme fixe certaines dispositions de manières à assurer la préservation du patrimoine architectural traditionnel (disposition concernant les enduits, les toitures...). Il s'agit d'imposer le respect d'une architecture compatible avec le cadre actuel :

- respect de la couleur des enduits (teinte blanche) et de la couleur des soubassements ;
- pente de toiture importante ;
- réglementation des lucarnes ;
- utilisation de la tuile ou de matériaux similaires.

V. 2. Mesures prises pour limiter l'impact sur l'environnement du projet

• Limiter l'impact général sur l'environnement

Les mesures prises pour limiter l'impact sur l'environnement du projet s'expriment dans les orientations générales du projet :

- limiter la consommation de l'espace agricole par l'arrêt de l'urbanisation linéaire, le non développement du hameau de Maresville et la définition de zones de développement à proximité du centre ;
- favoriser, autant que possible, l'utilisation des modes de déplacement doux par la définition de chemin piétons de liaison (connections des zones aux abords de la Dordonne avec le centre).

• Limiter l'impact sur les ruissellements

Dans le fond de vallée, l'emprise au sol des constructions est limitée de manière à éviter une artificialisation trop importante des sols dans ces secteurs. Surtout, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est rendue obligatoire. L'impact des nouvelles constructions sur les eaux du fond de vallée sera ainsi maîtrisé.

Parallèlement dans les secteurs à urbaniser longeant la Dordonne, le maintien de zones tampon en bordure de la Dordonne est prévu dans le cadre de l'orientation d'aménagement. En zone 1AU, l'orientation d'aménagement prévoit l'aménagement de structures de gestion des eaux pluviales en entrée de commune.

• Limiter l'impact sur les paysages

Les secteurs à urbaniser sont très visibles par certains endroits. Des dispositions particulières ont été insérées dans le règlement concernant :

- les toitures des nouvelles constructions de manière à respecter les typologies existantes ;
- les clôtures, pour garantir une harmonie aux nouvelles zones.

De manière générale, la hauteur des constructions est limitée dans ces zones conformément aux typologies existantes dans le village. L'impact visuel restera ainsi cohérent avec l'habitat existant.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement retenue pour la zone 1AU vient garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant de la commune, notamment en favorisant une implantation de nouvelles constructions conforme aux implantations traditionnelles (pignon sur rue). De plus, l'orientation d'aménagement impose également une orientation pour le faîtage des constructions principales de ce secteur. L'objectif est d'éviter la banalisation des paysages urbains sur ce site en imposant la reprise d'une des caractéristiques essentielle de la typologie des constructions principales traditionnelles.

Annexes :

- Liste des essences locales préconisées dans le secteur

LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Erable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
Frêne commun	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier grisard*	(<i>Populus canescens</i>)
Peuplier tremble*	(<i>Populus tremula</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba vittelina</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers	
Poiriers	Variétés
Cerisiers	Régionales
Pruniers	

Voir Centre Régional de
Ressources Génétiques
03.20.67.03.51

ARBUSTES

Ajonc d'Europe*	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines **	(<i>Crataegus monogyna</i> et <i>laevigata</i>)
Argousier*	(<i>Hippophae</i> <i>ramnoides</i>)
Bourdaie	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Lyciet *°	(<i>Lycium barbarum</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Prunellier*°	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule cendré*	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault*	(<i>Salix caprea</i>)
Sureau noir*	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun*	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne mancienne	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buddleia	(<i>Buddleia davidii</i>)
Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Forsythia	(<i>Forsythia x intermedia</i>)
Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)
Symphorine blanche	(<i>Symphoricarpos albus</i>)

* Arbres et arbustes pour bord de mer

** Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Remarque :

Ces essences apparaissent de manière spontanée dans le Parc naturel régional.

Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à appeler le Parc Naturel Régional au 03.21.87.90.90

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20221117-2022-323ANNEXES-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/11/2022

Commune de Longvilliers

Modification du PLU

Rapport de présentation de la modification n°1



Modification de droit commun
du Plan Local d'Urbanisme de LONGVILLIERS



Notice explicative

SOMMAIRE

1 ^{ERE} PARTIE : CONTEXTE DE L'ETUDE	4
I. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
II. CONTEXTE TERRITORIAL.....	6
2 ^{EME} PARTIE : PRESENTATION DU PROJET.....	8
I. L'ENJEU DE L'EVOLUTION DU PLU	8
II. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU.....	10
3 ^{EME} PARTIE : MODIFICATION DES PIECES DU PLU	21
I. MODIFICATION DES OAP.....	21
II. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	24
III. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE	31
4 ^{eme} PARTIE : MODIFICATIONS INTEGREES SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	33

I. Cadre législatif et réglementaire

A) **Le champ d'application de la procédure de modification**

La modification d'un plan local d'urbanisme est requise lorsque, conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, « (...) *L'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Cette procédure intervient sous réserve des cas où une révision, générale ou allégée, s'impose, en application des articles L153-31 et L153-34 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme distingue 2 procédures de modification du document d'urbanisme, à savoir la modification de droit commun (articles L153-41 à L153-44) et la modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48)

La modification de droit commun, tel que le prévoit l'article L153-41 du code de l'urbanisme, intervient lorsque le projet a pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière d'habitat, lorsque le document tient lieu de programme local de l'habitat.

La modification simplifiée correspond aux évolutions du document d'urbanisme qui interviennent dans les autres cas que ceux précités : majoration inférieure à 20% des possibilités de construire dans une zone, majoration inférieure à 50% des règles de densité en faveur des règles de densité en faveur des logements sociaux, majoration inférieure à 30% des règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique, rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, l'évolution du document d'urbanisme concerne l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU existante :

- Réduction du périmètre de la zone 1AU (déclassement de la partie arrière de la zone 1AU en zone agricole A)
- Adaptation du projet au nouveau périmètre d'aménagement en conséquence (diminution du nombre de logement)
- Adaptation des principes d'aménagement afin de prendre en compte le risque d'inondation

Cette évolution nécessaire portée sur l'OAP de la commune de Longvilliers génère donc une évolution du plan local d'urbanisme communal qui entre dans le régime de la modification de droit commun. En effet, le périmètre de la zone 1AU est impacté par une diminution de sa surface, reclassant la partie concernée en zone agricole (A). Le projet d'aménagement est réadapté en fonction de la forme de la zone et de la prise en compte du risque d'inondation à proximité.

Ces modifications entrent dans le champ de l'article L153-41 du code et la procédure de modification de droit commun s'avère être la procédure la plus adaptée.

B) La mise en œuvre de la procédure

Le code de l'urbanisme précise les modalités de mise en œuvre de la procédure susmentionnée.

Article L153-37 du code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-43 du code de l'urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

L'approbation de la modification du PLU intervient par délibération motivée du conseil communautaire, conformément à l'article L153-44.

Le dossier de modification de droit commun comprend :

- une notice explicative de la procédure (cf art R151-5 du CU)
- les pièces du PLU modifiées : dans le cadre de la modification du PLU, cela concerne le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP
- le compte rendu de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

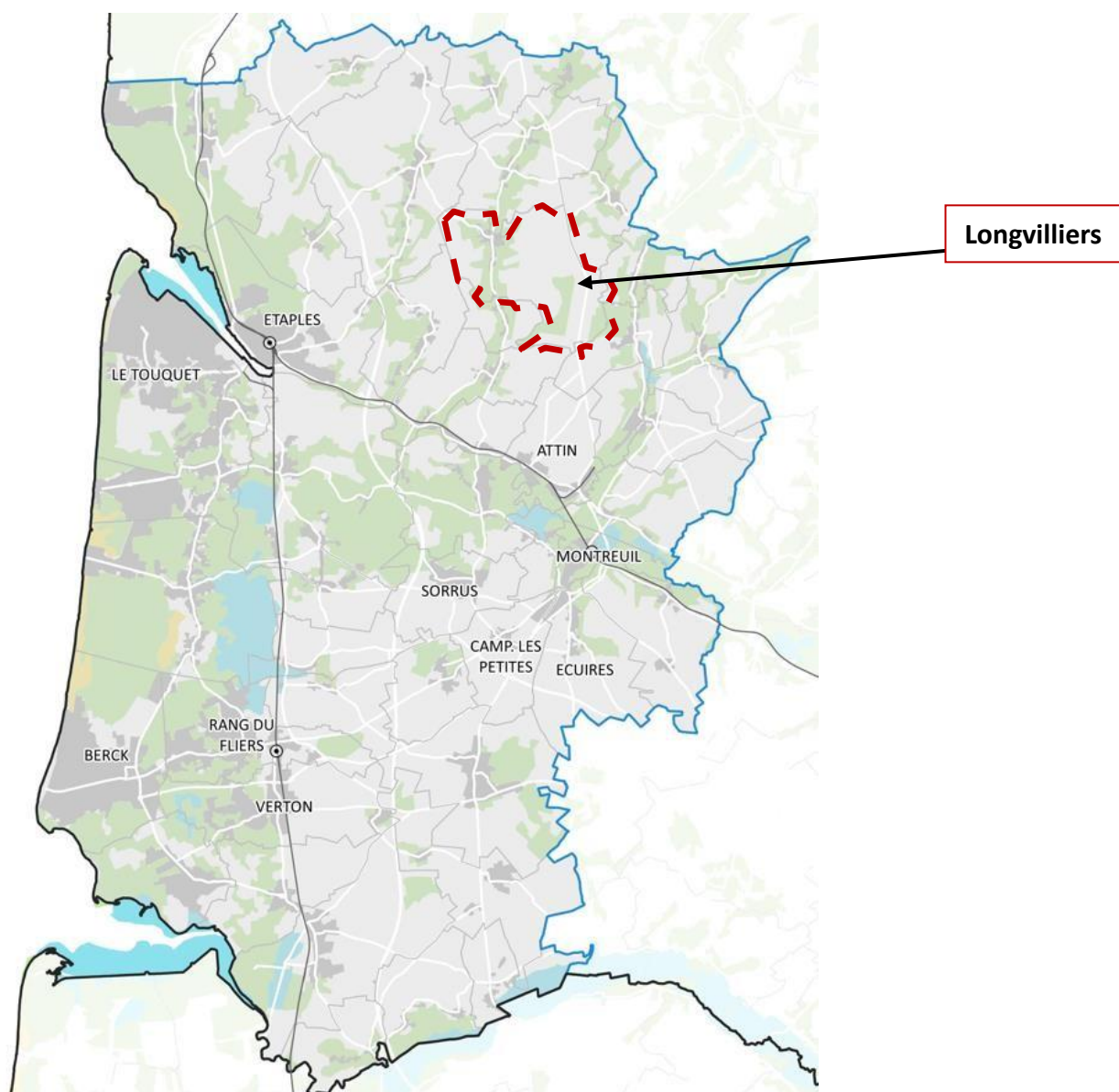
II. Contexte territorial

A) **La commune dans l'intercommunalité**

La commune de Longvilliers appartient à la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM), laquelle se compose de 46 communes pour un total de 66 119 habitants (sources INSEE 2018). La communauté d'agglomération a été créée le 1^{er} janvier 2017, elle est issue de la fusion des 3 communautés de communes suivantes : Opale Sud, Mer et Terres d'Opale (dont la commune de Longvilliers est issue) et du Montreuillois.

La CA2BM est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Le territoire communautaire représente environ 409 km² pour une densité de population d'environ 162 habitants au km², ce qui en fait un territoire globalement rural, bien qu'il existe une dualité urbaine en façade maritime, densément peuplée, et un arrière-pays rural à l'identité agricole prononcée. Le territoire bénéficie d'une attractivité économique et d'emplois importante par le biais notamment de son rayonnement touristique, des activités du secteur tertiaire, du secteur de la santé et de l'enseignement.



La commune de Longvilliers est de très faible taille, avec une population recensée en 2018 (données INSEE) de 250 habitants pour une densité de population moyenne inférieure à 23 habitants au km². Elle représente donc assurément une commune très rurale de l'arrière littoral de l'agglomération.

Le territoire est faiblement occupé par les espaces urbanisés, la grande majorité utilisée à des fins agricoles et notamment en culture. Il existe quelques espaces naturels, en l'occurrence des espaces boisés.

Le territoire est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) communal, lequel a été approuvé le 7/12/2007.

Il faut relever que la communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois a entrepris une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, intégrant un volet Habitat, sur son périmètre intercommunal ; la délibération a été prescrite par le conseil communautaire en date du 6/4/2017. La commune de Longvilliers est concernée par la procédure en cours et sera couverte à termes par un document intercommunal.

Actuellement la procédure d'élaboration en est à la phase de définition du projet de territoire. Le bilan du diagnostic et les enjeux ayant pu être dégagés, il s'agit d'imaginer le territoire pour les 10 à 15 années à venir, en prenant en compte une diversité de thématiques toutes autant importantes les unes que les autres. Cette réflexion se fait de manière différenciée à l'échelon intercommunal, à l'échelle des bassins de vie, selon l'entité paysagère.

Dans le cadre actuel, chaque document d'urbanisme opposable peut ainsi évoluer afin de permettre l'adaptation de certaines de ses pièces, permettre la réalisation de certains projets. Au demeurant, l'évolution des documents d'urbanisme en vigueur se doit de suivre une logique de prise en considération des enjeux dégagés au projet intercommunal. Afin d'apparaître cohérent avec le droit actuel et le projet intercommunal à venir, il s'agit de d'ores et déjà illustrer l'intention de ne pas aller dans le sens contraire des objectifs recherchés.

Sans impact sur le projet d'évolution du document d'urbanisme, mais pris en compte au futur PLUi-H, sont notamment considérés :

- Les objectifs de croissance de population et de production logements : ces évolutions génèreront des opérations à inclure dans les « coups partis » (productions réalisées) à déduire des droits à construire calculés à échéance
- La thématique du foncier : en corrélation avec la production de logements, l'éventuelle consommation foncière générée par le projet pourra impacter les droits en termes de foncier et donc à construire. Aussi, le foncier s'analyse, selon le projet et son enjeu, en fonction des impacts potentiels, localisation.

B) SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois en révision

Le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois couvre l'intégralité du territoire de la CA2BM, ainsi que l'intercommunalité voisine en partie. Longvilliers est intégrée au périmètre de celui-ci, et donc concernée par les dispositions du SCoT. Celui-ci avait été approuvé en 2014, un bilan à 6 ans a été mené afin d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs du SCoT. A l'issue du bilan et suite à l'extension du périmètre des intercommunalités membres, il a été décidé de prescrire la révision complète du SCoT.

La procédure de PLUi-H engagée se superpose sur la même période de temps que celle de la révision du SCoT, ce qui permet a priori au PLUi-H d'effectuer un travail plus fin et plus concret. Ce qui sera traduit aux pièces règlementaires en fin de procédure sera retranscrit a posteriori au SCoT révisé. Les procédures menées en concomitance sont donc complémentaires.

I. L'enjeu de l'évolution du PLU

A) Objectif de la procédure

La volonté de faire évoluer le document d'urbanisme de la commune de Longvilliers résulte de la nécessité d'adapter les principes d'aménagement de la zone à urbaniser future au contexte dans lequel elle s'inscrit. Particulièrement, cette modification intervient afin de prendre en compte des enjeux liés à un risque d'inondation, lequel concerne en partie la zone actuellement opposable.

L'objectif est donc de revoir ce secteur d'aménagement prévu à l'entrée Sud de la zone urbanisée de la commune, initialement déterminée à l'élaboration du PLU en 2007, de sorte à prendre en compte les risques par la mise en œuvre de dispositifs de précaution ainsi que de moyens de prévention, conformément à la Charte de l'Environnement. Par le déploiement de ces moyens amenant l'évolution du secteur à aménager, la volonté est de préserver la zone à aménager dans ses parties les plus adaptées.

L'enjeu de la procédure de modification engagée est d'assurer la sécurité des personnes et des biens pour l'aménagement de la future zone d'urbanisation 1AU par la prise en compte des risques liés aux inondations. Le projet d'aménagement est donc revu en conséquence et adapté au nouveau périmètre de la zone et aux enjeux qui y sont présents.

Les évolutions portées se justifient pour :

- L'assurance de la sécurité des personnes et des biens dans le cadre de la prise en compte des risques. Le projet évolue tenant compte des enjeux contextuels existants, précisément au niveau des risques.
- L'ajustement du périmètre de la zone d'aménagement en application du principe de précaution, favorisant la protection contre les risques et valorisant l'opération dans les espaces les plus adaptés.
- Un projet d'aménagement qualitatif, dont les principes et les règles sont réadaptées (aspect des constructions, traitement paysager)

B) Objet de l'étude

Cette procédure de modification de droit commun se répercute sur différentes pièces du document de PLU communal, lesquelles doivent obligatoirement évoluer pour admettre l'opposabilité de la modification en objet. Il s'agit en l'occurrence :

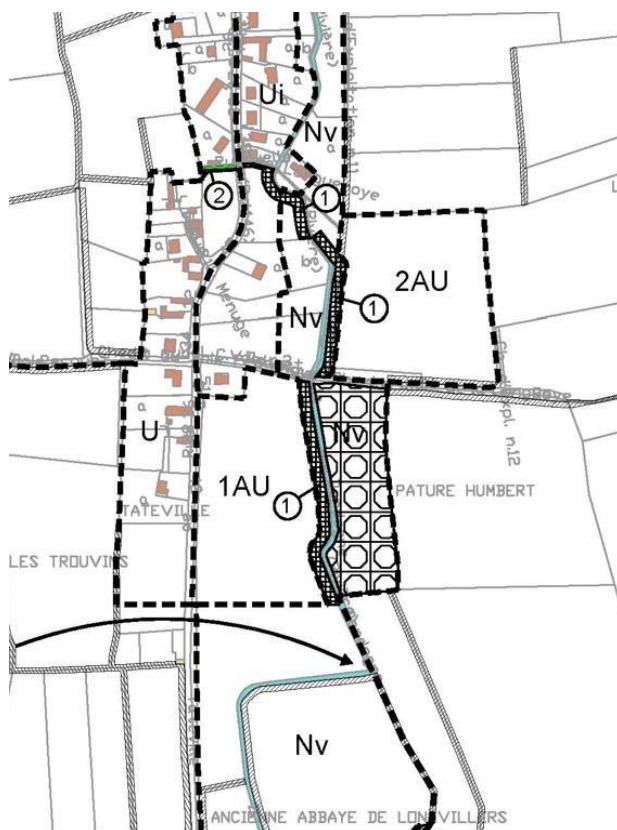
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'OAP évolue quant à son périmètre qui est revu, un point important sur le contexte lié aux enjeux des risques et la mise en œuvre des mesures qui permettent d'en tenir compte dans la future opération. En outre des précisions pourront être apportées (enveloppe logement ou densité logements/Ha, intégration paysagère, ...)

- Le règlement écrit : Des ajustements sont notamment portés en cohérence avec la modification de l'OAP sur la zone 1AU. Ces ajustements permettront de rendre opposable certaines mesures à strictement respecter (prise en compte des risques, intégration paysagère, aspect des constructions...)
- Plan de zonage : La modification du périmètre de l'OAP engendre de fait une modification du plan de zonage. Le périmètre de la zone 1AU est réduit, afin de rendre effectif et opposable ce nouveau périmètre, le plan de zonage est ajusté en cohérence avec la modification que connaît le projet d'aménagement.

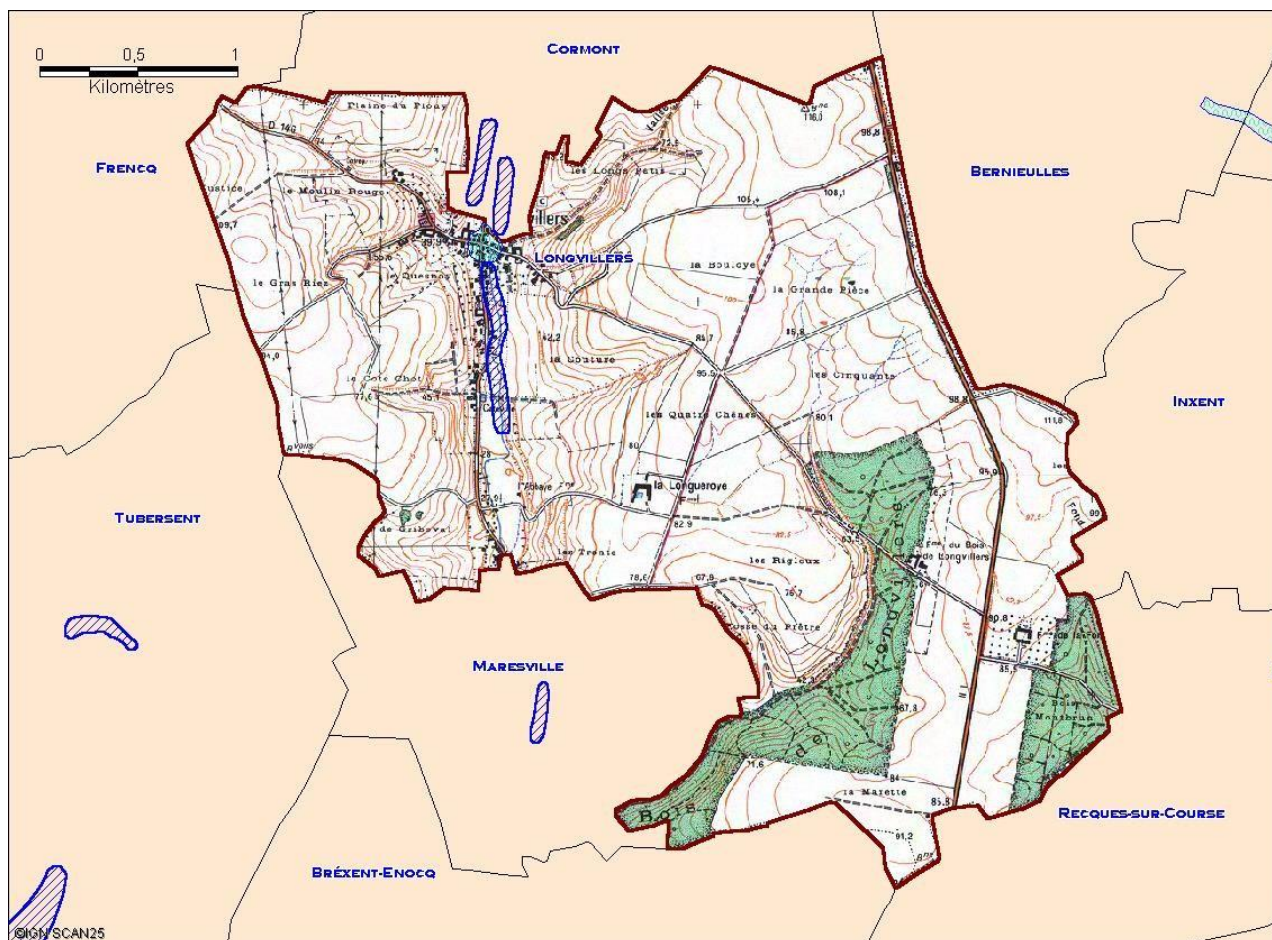
II. Le projet de modification du PLU

A) **L'aménagement**

Le secteur d'aménagement futur est principalement repensé dans le cadre de la prise en compte des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales. Le site actuel, par sa localisation, est exposé au risque mentionné, notamment du fait de la présence de la Dordogne, cours d'eau bordant le site 1AU immédiatement sur sa frange Est.



L'évolution de la situation des risques en présence, et plus particulièrement du risque évoqué, est la raison de cette évolution de l'opération d'aménagement. A l'époque de l'élaboration du PLU, les zones inondables identifiées sur la commune se déterminaient de la manière ci-dessous.



L'étendue des zones inondables était très limitée, d'ailleurs ces dernières n'apparaissent n'impacter que peu la zone à urbaniser, laquelle mettait en œuvre des moyens de précaution.

Ces zones inondables sont évaluées plus importantes, les zones inondées constatées traversent la « cuvette » de la commune, aux abords du cours d'eau (tenant compte de la topographie). Ainsi des axes de ruissellement se dégagent perpendiculairement vis-à-vis des axes de circulation qui desservent la commune, et particulièrement la zone urbanisée (rue de Frencq, rue de Recques...).

L'atlas des zones inondables (AZI) ne relève pas de zone de la sorte sur la commune au regard des données issues du diagnostic des Risques, réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la CA2BM.



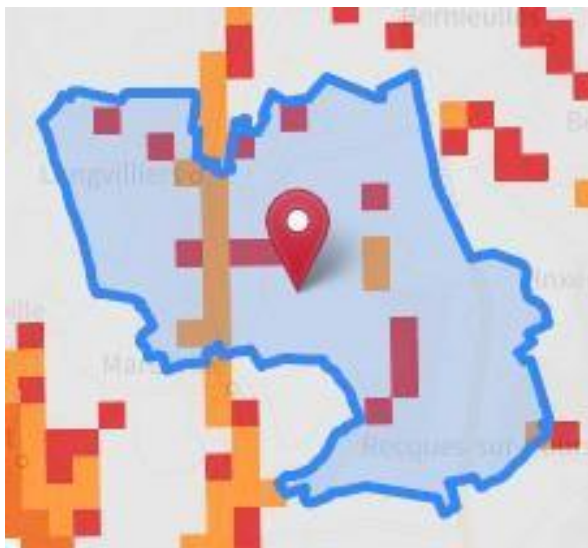
Atlas des zones inondables



Données concernant le ruissellement



Eu égard à l'état des risques présents sur le territoire, les données Etat permettent d'observer des secteurs sensibles à l'aléa de remontées de nappes, précisément aux abords de la Dordogne. La topographie du territoire engrange des secteurs plus étendus exposés à l'aléa.



Cartographies extraites de Géorisques : « Zones sensibles aux remontées de nappes » et « Enveloppes approchées des inondations potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare ».

Le niveau de fiabilité de l'aléa sur le territoire est en majorité « Fort » pour ce qui concerne les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, soit le niveau maximum. Concernant les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, le niveau de fiabilité est moyen ; ces risques sont situés à l'écart du cours d'eau de la Dordogne.

Il faut d'ailleurs noter qu'en matière de risque inondation, la commune de Longvilliers a vu la réalisation d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI), le PAPI de la Canche pour aléa Inondation, lequel a été signé le 27/07/2015.

Programmes d'actions

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation	Date de signature	Date de fin de réalisation
62DREAL20200002 - PAPI Canche	Inondation	06/11/2014	27/07/2015	

En outre, un plan de prévention des risques naturels a été prescrit à l'échelle de la commune, le PPR de Longvilliers pour l'aléa par ruissellement et coulée de boue ainsi qu'inondation. Ce PPR, bien que prescrit le 30/10/2001, n'a jamais été approuvé jusqu'à maintenant. Il n'a donc pas de valeur opposable : ni règlement graphique, ni règlement écrit.

Arrêtés

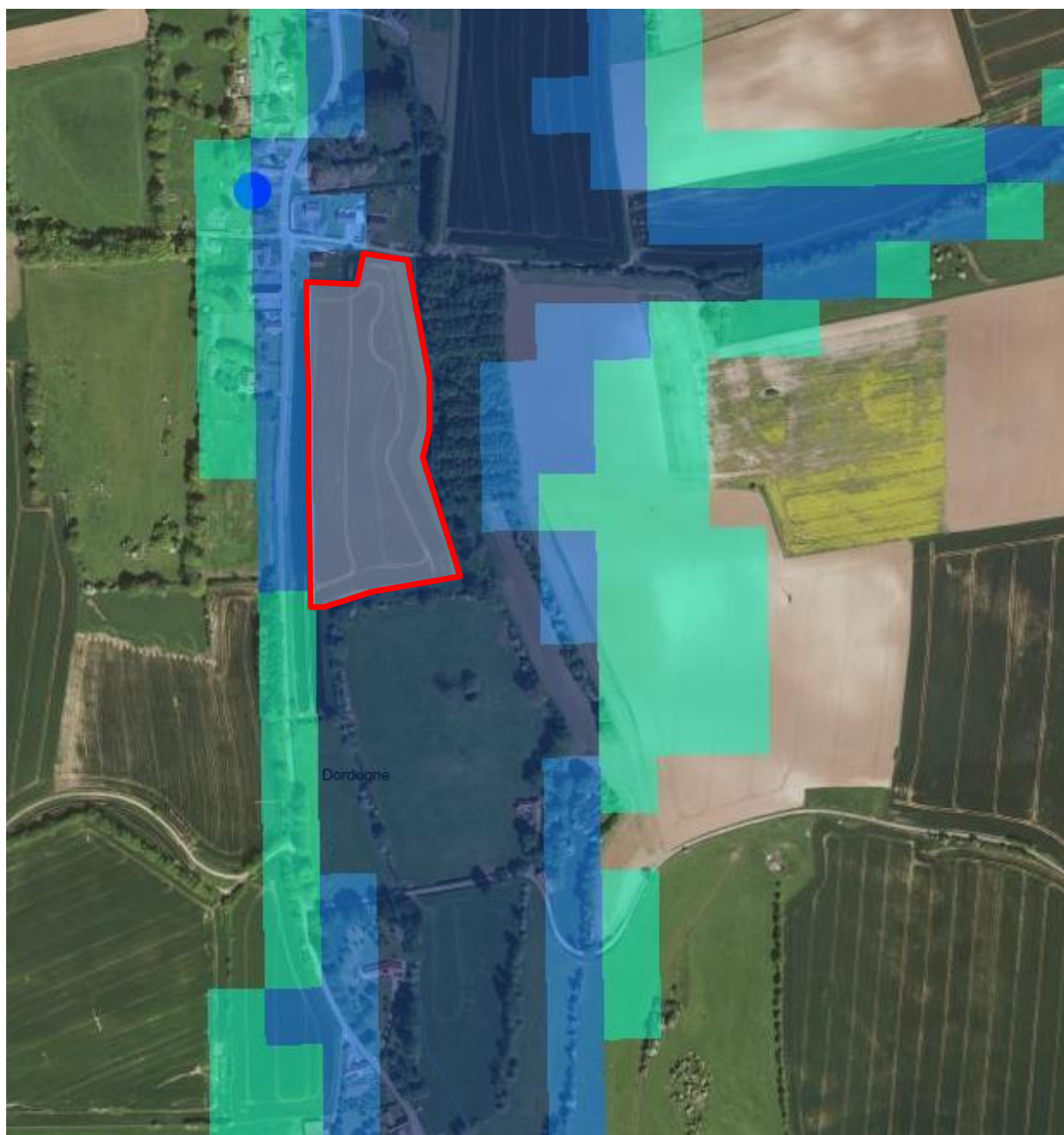
PPRN	Aléa	Prescrit le	Approuvé le
62DDTM20010175 - PPR - Longvilliers	Par ruissellement et coulée de boue Inondation	30/10/2001	

Dans le cadre des enjeux environnementaux liés à la thématique eau, des zones à dominante humide du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau Artois-Picardie traversent le territoire en sa partie centrale, suivant le cours de la Dordogne, et donc la topographie du territoire. Les zones à dominante humide couvrent notamment l'entièreté du site d'aménagement futur, ce qui dénote un certain intérêt dans le secteur en question et peut caractériser, sous réserve d'études spécifiques, le caractère humide des terrains.



Zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie

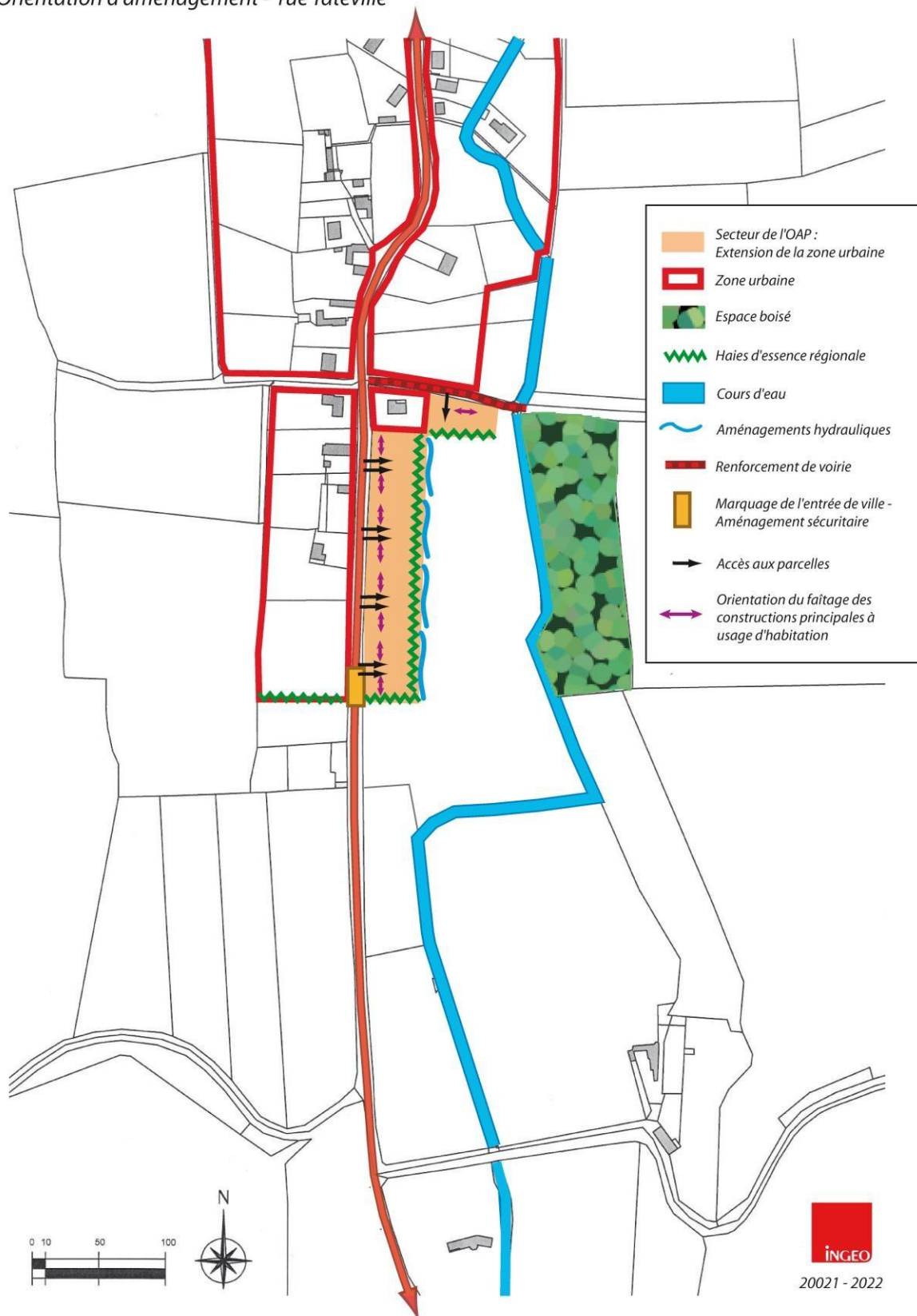
Les milieux potentiellement humides sur la commune apparaissent comme étant de très forte probabilité aux abords du cours d'eau de la Dordogne. Ces fortes probabilités renforcent l'éligibilité du secteur à l'exposition à un risque d'inondation par ruissellement d'eau pluviale considérant la topographie de la commune, ainsi qu'au débordement du cours d'eau à proximité immédiate.



Milieux potentiellement humides

Le nouvel aménagement doit apporter des garanties suffisantes en termes de sécurité pour les personnes et les biens. Le périmètre de la zone est donc adapté afin d'éviter les risques au titre du principe de précaution. Au surplus, des dispositifs sont intégrés à l'aménagement futur au titre du principe de précaution.

Orientation d'aménagement - rue Tateville



Les modifications apportées à l'opération d'aménagement sont principalement :

- La réduction du secteur de l'OAP : le périmètre est révisé pour être cantonné au front à rue. En « éliminant » la possibilité de se prolonger sur les franges arrières, une marge de sécurité est maintenue avec le cours d'eau. Ainsi les anciens terrains intégrés en zone 1AU sont reclassés en zone agricole N, laquelle n'admet aucune construction. L'absence d'artificialisation des sols à proximité du cours d'eau ne sera que bénéfique aux terrains qui pourront assurer un rôle de barrière naturelle en cas de ruissellement.
- Adapter le dispositif de prévention : des dispositions interviendront en complément pour assurer la prise en compte du potentiel risque. La réhausse des constructions par rapport au niveau de la route est notamment cadré (+0,2m)
Le traitement paysager limite de zone ainsi que les aménagements hydrauliques permettront de garantir la sécurité de la population et des biens.

L'opération d'aménagement initialement réfléchie demeure, dans ses autres aspects, préservée en tant qu'elle constitue un quartier en renforcement du bourg, en entrée de village. La volonté est de poursuivre un aménagement qualitatif de la porte d'entrée Sud, intégré à la trame bâtie et démarquant clairement la partie urbanisée des secteurs naturels et entités paysagères. Cette opération d'aménagement garde comme objectif de conforter l'habitat du village, en proposant de l'habitat résidentiel cohérent avec le cadre préexistant.

D'ailleurs, le règlement de la zone 1AU est ajusté de manière mineure quant aux dispositions relatives aux toitures, de manière à harmoniser l'habitat et la cohérence du bâti nouveau avec l'existant, pour créer une réelle entrée de ville. Aussi le traitement paysager vise un objectif d'intégration paysagère et priorise le végétal, afin d'assurer la transition entité bâtie et entité naturelle.

La modification de cet aménagement vient donc purement et simplement réduire les éventuels impacts négatifs qui peuvent exister, en plus de prévoir des dispositifs de précaution.

B) Faisabilité de la procédure

- ❖ Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD du projet communal, approuvé en 2007, déterminait 4 axes :

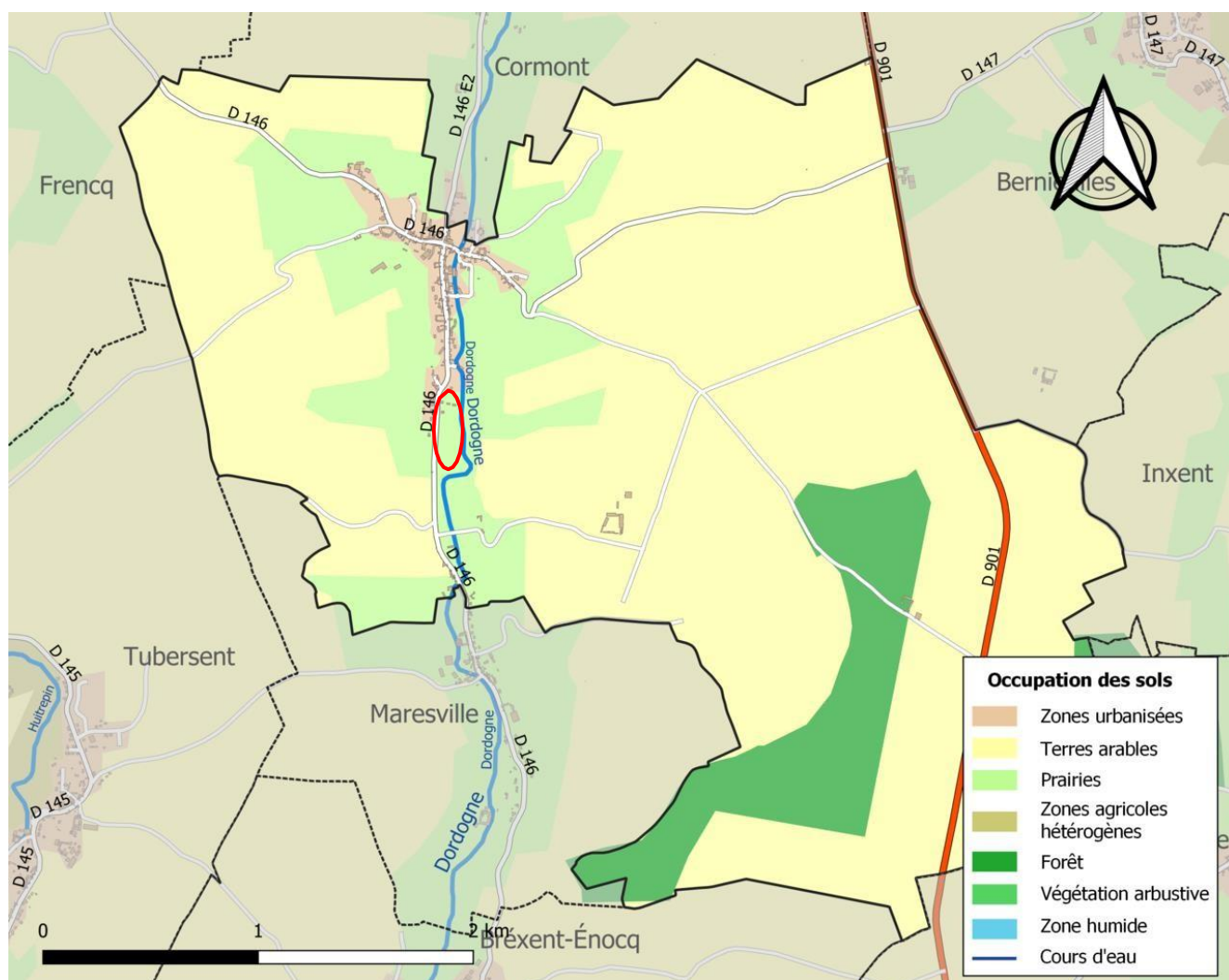
- *Préserver une architecture remarquable et identitaire du Boulonnais*
- *Assurer un développement mesuré et cohérent du village*
- *Maintenir des paysages variés et de qualité*
- *Prendre en compte l'environnement et l'activité agricole*

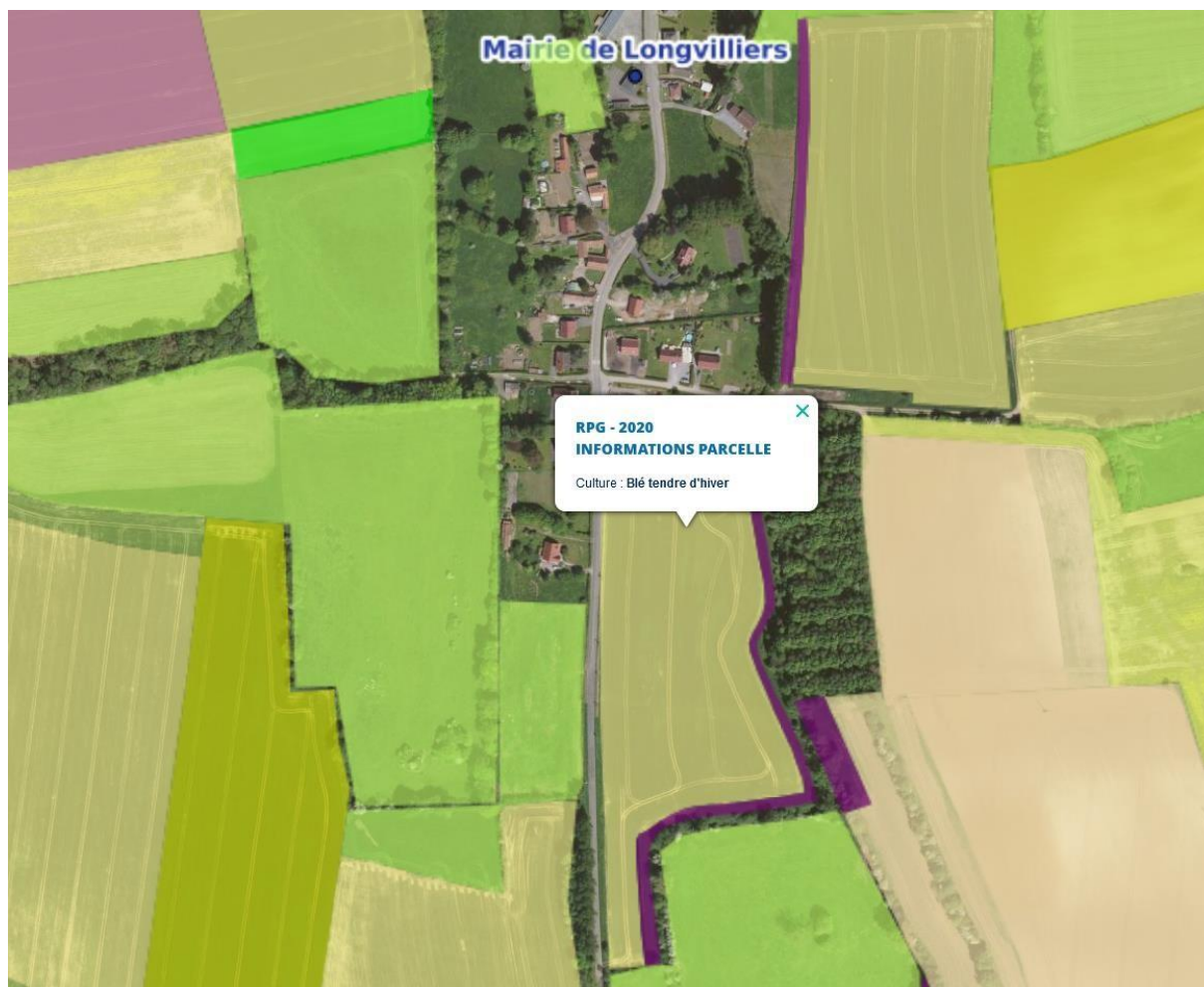
Le projet de modification est cohérent avec le projet de territoire établi dans le sens où initialement, les axes « *Assurer un développement mesuré et cohérent du village* », « *Des paysages variés et de qualité* » et « *Prendre en compte l'environnement et l'activité agricole* » prévoient plusieurs orientations et actions incluses à l'aménagement, notamment :

- « S'appuyer sur la Dordonne pour en faire un axe central de la commune » : comme indiqué, le développement souhaité doit à long termes permettre l'urbanisation des 2 versants de la Dordonne. Si cela sera révisé au PLUi, il n'en reste pas moins que la Dordonne est un axe central de la commune est que l'enjeu est de favoriser les perceptions depuis les espaces publics. En l'espèce, en préservant des espaces non bâtis à ses abords immédiats.
- « Renforcer le centre et maintenir la coupure dans l'urbanisation » : La localisation de la zone de développement concernée, zone 1AU, bien que diminuée et formant désormais davantage une opération en linéaire en sortie Sud de la zone urbanisée, se situe au même emplacement désigné et notamment à proximité des équipements publics communaux (250m de la mairie, école maternelle et salle des associations).
- « Définir des orientations d'aménagement assurant un développement cohérent » : la zone 1AU voit son schéma de principe modifié en conséquence, et par répercussion les dispositions réglementaires qui doivent nécessairement évoluer. Une OAP demeure donc sur ce secteur.
- « Favoriser les opérations d'ensemble intégrées au tissu existant » : l'opération souhaitée s'imbrique dans le tissu urbanisé existant et en continuité de la partie urbanisée. Le périmètre a simplement été réduit. Il s'agit d'une opération d'ensemble.
- « Renforcer l'interface entre la Dordonne et les espaces urbanisés » : Cette action est davantage valorisée par le biais d'un espace de transition reclassé en zone agricole, anciennement zone 1AU. La réduction de la zone 1AU dans sa profondeur permet de prendre en compte les risques et, en outre, valoriser les aspects paysagers.
- « Eviter la banalisation de l'entrée du village » : l'opération étant située rue de Tateville, l'enjeu est de proposer de la cohérence dans l'urbanisation future du secteur, qui plus est en entrée de ville. Les orientations des façades et les toitures notamment font sont cadrées afin de valoriser l'entrée Sud du village.
- « Limiter les risques d'inondation et préserver les axes de ruissellement » : l'évolution de l'OAP intervient afin d'assurer plus de sécurité aux personnes et aux biens eu égard à l'aléa inondation, étant donné la proximité de la Dordonne.

❖ Entités paysagères et agricoles

Le territoire est très majoritairement occupé par des terres agricoles cultivées. Les pourtours de la zone urbaine sont davantage en prairie. Les entités paysagères sont peu nombreuses : des réseaux de haies, des boisements, espaces en prairie ... ils sont assez dispersés et notamment aux abords de la zone urbaine. L'objectif de la modification étant de diminuer la superficie de la zone 1AU au profit de terres agricoles A, l'impact est nul sur l'ensemble de ces espaces naturels, agricoles et ensembles paysagers, voire même positif.



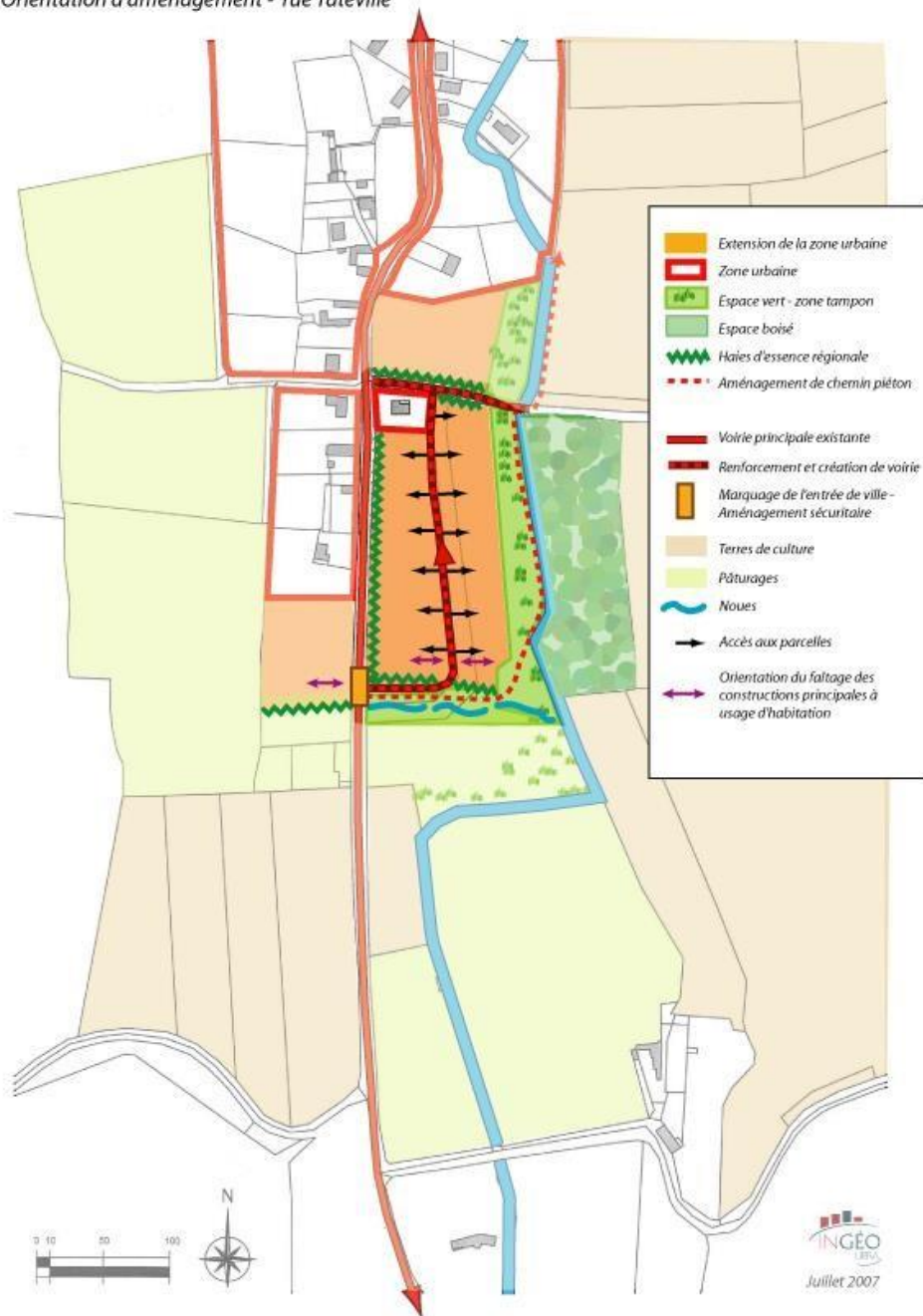


Le terrain concerné par le projet en question est actuellement une terre cultivée, le registre parcellaire graphique 2020 (RPG) fait état d'une culture de blé tendre d'hiver sur le terrain en question. Tel que relevé, le classement 1AU va être réduit au profit d'une zone A, agricole, laquelle apparaît tout à fait appropriée. L'impact du projet est donc nul, voire même tout à fait positif.

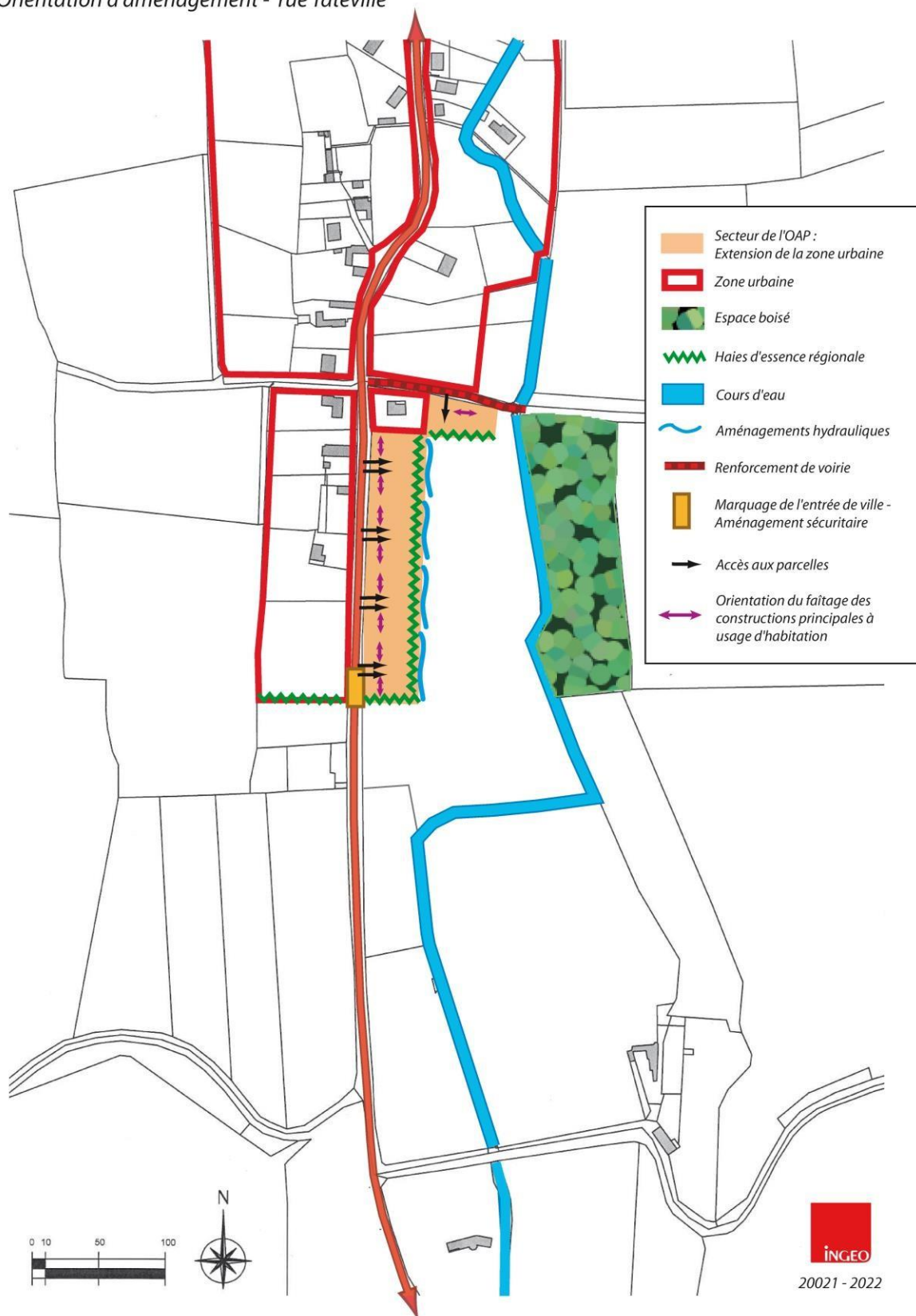
I. Modification des OAP

OAP initiale au PLU approuvé en 2007

Orientation d'aménagement - rue Tateville



Orientation d'aménagement - rue Tateville



❖ Aménagements prévus

- Opération d'aménagement en extension de la zone urbaine, en continuité du tissu urbanisé
- Orientations des faîtages des constructions principales d'habitation devront être parallèles à la rue de Tateville et impasse de la Couture, afin de respecter la cohérence du cadre bâti préexistant le long de chacune de ces voies
- Construction prévue allée de la Couture
- Desserte des parcelles depuis la rue de Tateville avec 1 accès pour 2 parcelles
- Renforcement et création de voirie allée de la Couture
- Marquage de l'entrée de ville Sud de Longvilliers, aménagement sécuritaire (véhicules et piétons)
- Ajustement des dispositions de la zone 1AU : cadrage relatif aux toitures, insertion paysagère

❖ Evolution des principes du projet

- Réduction du périmètre de la zone 1AU au bénéfice d'un reclassement en zone naturelle sur les arrières, à proximité du cours d'eau de la Dordonne, en cohérence avec les secteurs classés naturels sur le Sud du territoire
- Prise en compte des risques d'inondation par la mise en œuvre de dispositifs de prévention et de précaution en frange arrière de zone 1AU : aménagements hydrauliques (noues), remblais...
- Ajustement des dispositions de la zone 1AU : cadrage relatif aux toitures, insertion paysagère

II. Modification du règlement écrit

L'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation sur la zone 1AU génère des ajustements au règlement écrit de la zone en question, l'objectif étant d'adapter le projet évolué aux enjeux en place.

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
<u>CHAPITRE 1 – Dispositions applicables aux zones 1AU</u> Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. Le secteur classé en zone 1AU fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable. <u>SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</u> ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2. ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone : 1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone ; 2- Les groupes de garages uniquement s'ils ne comptent pas plus de deux unités ; 3- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou d'hébergement hôtelier de type gîte rural ou chambre d'hôte sous réserve des conditions cumulatives ci-après : • que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ; • que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances éventuelles. 4- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et ceux nécessaires à la desserte par les réseaux.	<u>CHAPITRE 1 – Dispositions applicables aux zones 1AU</u> Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. Le secteur classé en zone 1AU fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable. <u>SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</u> ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2. ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone : 1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone ; 2- Les groupes de garages uniquement s'ils ne comptent pas plus de deux unités ; 3- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou d'hébergement hôtelier de type gîte rural ou chambre d'hôte sous réserve des conditions cumulatives ci-après : • que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ; • que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible les nuisances éventuelles. 4- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et ceux nécessaires à la desserte par les réseaux.

5- Les exhaussements et affouillements des sols uniquement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

Par ailleurs, la construction de sous-sol et de caves est interdite.

Les constructions principales devront avoir leur premier plancher 0,50 mètres au minimum et 1 mètre au maximum au-dessus du niveau du sol naturel avant aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICI

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou destinée à être rétrocédée au domaine public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4m à une voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales

1.Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

5- Les exhaussements et affouillements des sols uniquement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

Par ailleurs, la construction de sous-sol et de caves est interdite.

Le niveau des constructions doit être 0,20m au-dessus du niveau de la route afin de prévenir des risques d'inondation dues au ruissellement des eaux pluviales.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICI

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou destinée à être rétrocédée au domaine public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4m à une voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales

1.Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2.En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux usées

1.Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

2.En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Distribution électrique et de téléphonie

En cas d'opération d'aménagement, les réseaux de téléphonie et d'électricité doivent être enfouis sauf lorsque les contraintes techniques empêchent l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement des constructions présente sur la parcelle après avis des services gestionnaires.

2.En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux usées

1.Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

2.En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Distribution électrique et de téléphonie

En cas d'opération d'aménagement, les réseaux de téléphonie et d'électricité doivent être enfouis sauf lorsque les contraintes techniques empêchent l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1.Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux voies de desserte :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Toutefois, l'implantation des constructions à la limite d'emprise des voies publiques ou privées est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

2. Par rapport à la Dordogne :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

1. En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir la limite d'emprise des voies de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3m au droit de la limite séparative.

Implantation avec marges d'isolement

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

1. Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

2. Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au 1 ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle. La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4mètres.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

2. Par rapport à la Dordogne :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

1. En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir la limite d'emprise des voies de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2. Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3m au droit de la limite séparative.

Implantation avec marges d'isolement

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

1. Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

2. Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au 1 ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle. La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4mètres.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol défini par le rapport entre la projection au sol des surfaces bâties et la superficie totale de l'unité foncière ne peut dépasser 0,50.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du niveau du sol après aménagement ne peut dépasser 3,5 mètres mesurés à l'égout de toiture. Ces constructions ne peuvent comporter que deux niveaux, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les constructions en bois dont l'aspect extérieur évoque les chalets savoyards ou les chalets « type nordique » ;

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades ;
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale ;

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le niveau des constructions doit être 0,20m au-dessus du niveau de la route afin de prévenir des risques d'inondation dues au ruissellement des eaux pluviales.

1. Construction à usage d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du niveau du sol après aménagement ne peut dépasser 3,5 mètres mesurés à l'égout de toiture. Ces constructions ne peuvent comporter que deux niveaux, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 8 mètres mesurés au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les constructions en bois dont l'aspect extérieur évoque les chalets savoyards ou les chalets « type nordique » ;

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades ;
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale ;
- Les enduits des constructions principales seront nécessairement de teinte blanche.

En cas de réalisation de soubassements, ceux-ci seront nécessairement de teinte sombre ;

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques ;

- Les vérandas réalisées en verre ne seront autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas directement visibles depuis la

-Les enduits des constructions principales seront nécessairement de teinte blanche.

En cas de réalisation de soubassements, ceux-ci seront nécessairement de teinte sombre ;

-Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques ;

-Les vérandas réalisées en verre ne seront autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas directement visibles depuis la voie de desserte.

-Les coffrets de raccordement EDF doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

-En cas d'aménagement de comble, seules seront autorisées :

- *les lucarnes rampantes ou en chien couché ;
- *les lucarnes à deux pans, dites jacobines ;
- *les lucarnes à croupe, dites capucines ;
- *les lucarnes pendantes, dites meunière ou gerbière ;
- *les fenêtres de toit.

Les Toitures

- Pour les constructions principales à usage d'habitation :

La pente principale des toitures devra être comprise entre 45 et 55° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles. Ces tuiles seront nécessairement de teinte rouge et de préférence en terres cuites. Les tuiles vernissées et les tuiles canales sont interdites. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse sont interdites.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte.

- Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Elles seront de teinte sombre. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface hors œuvre brute.

Les clôtures

•Nature des clôtures :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'emploi de plaque béton brut est interdit.

•Hauteur des clôtures En front à rue, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,50 m de hauteur. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80m.

Au delà de cette hauteur, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut.

voie de desserte.

-Les coffrets de raccordement EDF doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

-En cas d'aménagement de comble, seules seront autorisées :

- *les lucarnes rampantes ou en chien couché ;
- *les lucarnes à deux pans, dites jacobines ;
- *les lucarnes à croupe, dites capucines ;
- *les lucarnes pendantes, dites meunière ou gerbière ;
- *les fenêtres de toit.

Les Toitures

- Pour les constructions principales à usage d'habitation :

Les toitures devront être composées de 2 pans dont le degré de pente est situé entre 45 et 55° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de tuiles en terre cuite, dans des teintes rouge/orangée. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasse sont interdites.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte.

- Pour les autres constructions :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Elles seront de teinte sombre. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface hors œuvre brute.

Les clôtures

•Nature des clôtures :

Pour assurer l'intégration paysagère, les clôtures devront obligatoirement comporter des haies végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'une grille, grillage ou autre dispositif à claire-voie, avec ou sans mur bahut.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'emploi de plaque béton brut est interdit.

•Hauteur des clôtures En front à rue, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,50 m de hauteur. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80m.

Sur limites séparatives, les clôtures ne peuvent dépasser 2 m de hauteur.

Annexes

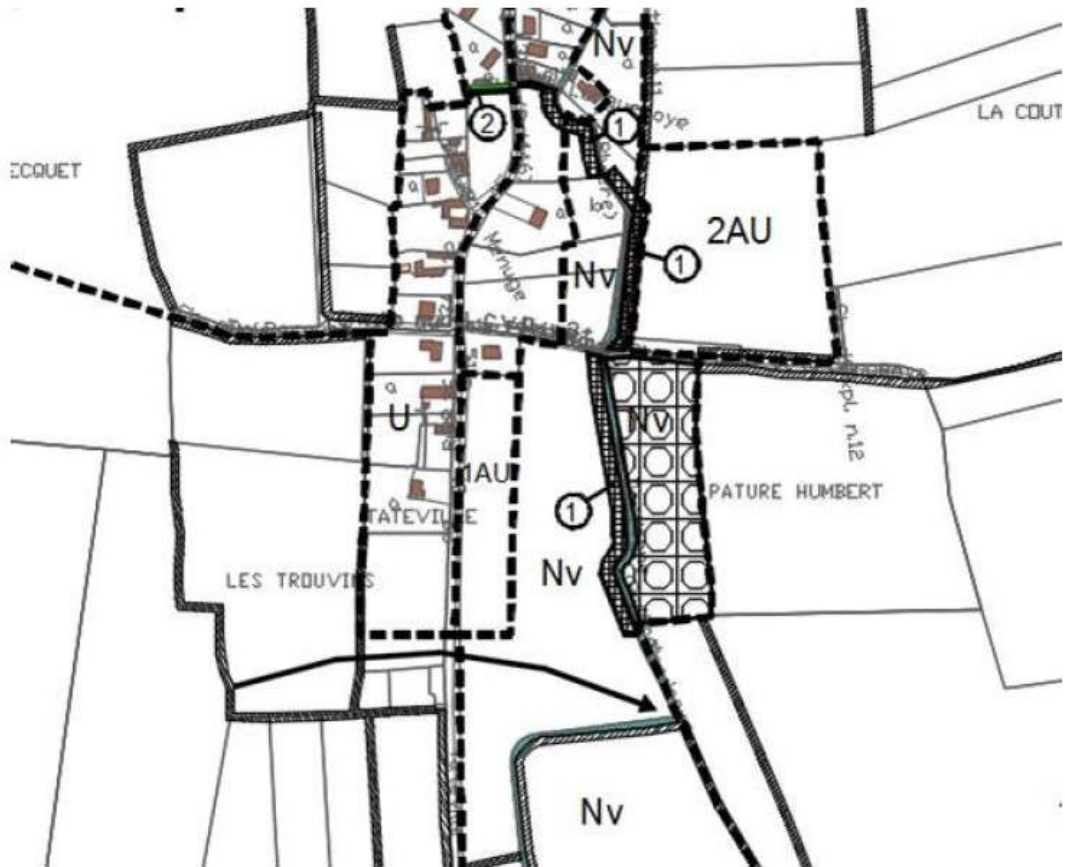
Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit.

ARTICLE 1AU12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Sur limites séparatives, les clôtures ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. <u>Annexes</u> Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit. ARTICLE 1AU12 - AIRES DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. <u>Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols</u> <u>1.Constructions à usage d'habitation</u> Il est exigé deux places de stationnements par logement (garage compris) hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement. <u>2.Autres constructions</u> Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation. ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. <u>Obligation de planter</u> 1. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. 2. Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes. <u>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS</u> ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS(C.O.S.) Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. <u>Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols</u> <u>1.Constructions à usage d'habitation</u> Il est exigé deux places de stationnements par logement (garage compris) hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement. <u>2.Autres constructions</u> Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation. ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS En cas de clôture végétale, on utilisera obligatoirement des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation. <u>Obligation de planter</u> 1. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. 2.Un arbre de haute tige devra être planté pour 200m² d'espace de pleine terre. 3. Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes. <u>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS</u> ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS(C.O.S.) Non réglementé
---	--

Zonage après modification de droit commun



4EME PARTIE : Modification apportées suite à l'enquête publique

L'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un projet de modification de droit commun de PLU peut, à l'issue de l'enquête publique, être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur avant d'être approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI portant le projet de modification.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec réserve sur le projet de modification et des observations.

Cette réserve concerne l'aménagement prévu au niveau de l'impasse de la Couture.

-Suppression de l'aménagement prévue Impasse de la Couture (1 construction) qui se situe après modification en zone Nv (construction impossible), non conforme à la réglementation.

De Plus cet aménagement n'apparaît pas cohérent, en raison de sa proximité avec le cours d'eau La Dordogne (10m), avec l'objectif prioritaire recherché dans le cadre de cette modification : « « « augmenter une bande, inconstructible plus importante aux abords de la Dordogne pour assurer : la protection des personnes et des biens contre le risque d'inondations » » ».

•-Il convient également dans le même contexte d'adapter le règlement écrit notamment de revoir :

L'article 1 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

***2/Par rapport à la Dordogne : » » » Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif « « «.**

Le libellé de cette disposition » *2 Par rapport à la Dordogne » est caduque puisque la zone Nv (non constructible) après modification, se situe à un peu plus de 50m (50 à 60m) du cours d'eau.

•-Il convient également de corriger dans le règlement modifié (une possible erreur matérielle) :

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs Abords :

Les toitures

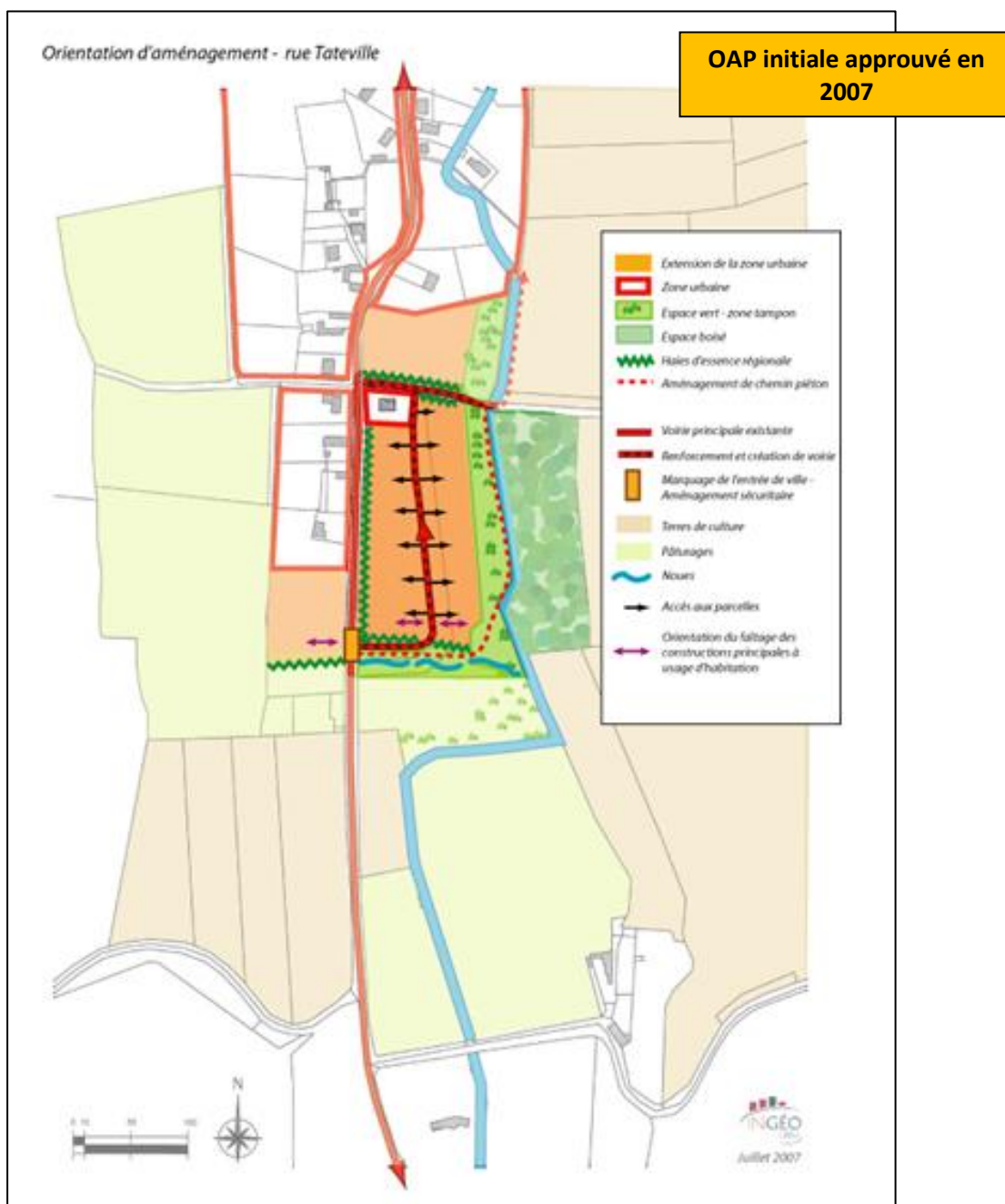
La mention « 20m² de surface hors œuvre brute ». Dans le paragraphe « Pour les autres constructions... » n'a pas été remplacée par : La modification-20m² d'emprise au sol -comme le précise la Modification du règlement écrit dans le dossier.

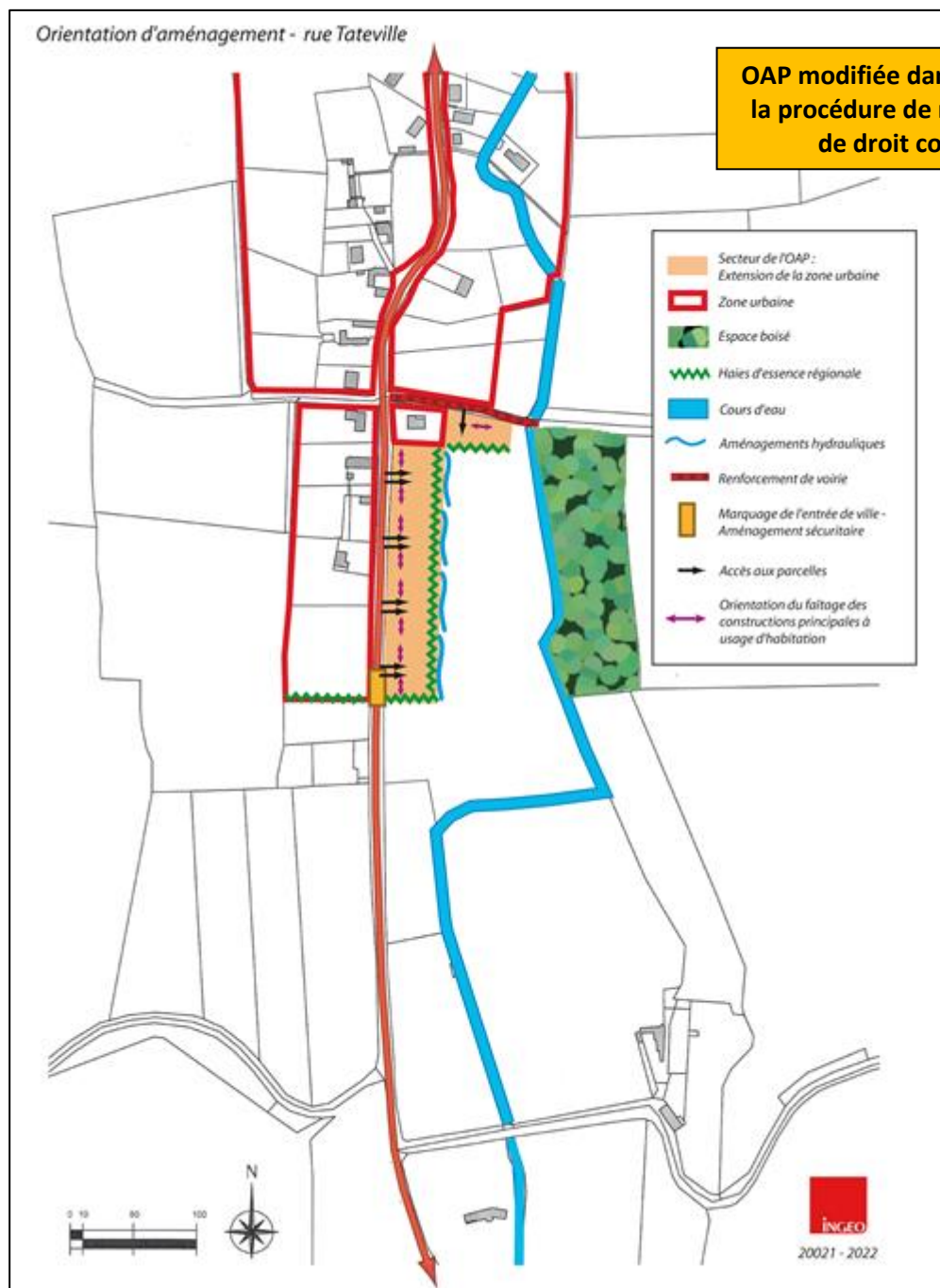
Le conseil communautaire a décidé de prendre en compte l'entièreté des remarques du commissaire enquêteur précédemment retranscrites (une réserve et deux observations).

I - Adaptation du périmètre de l'OAP

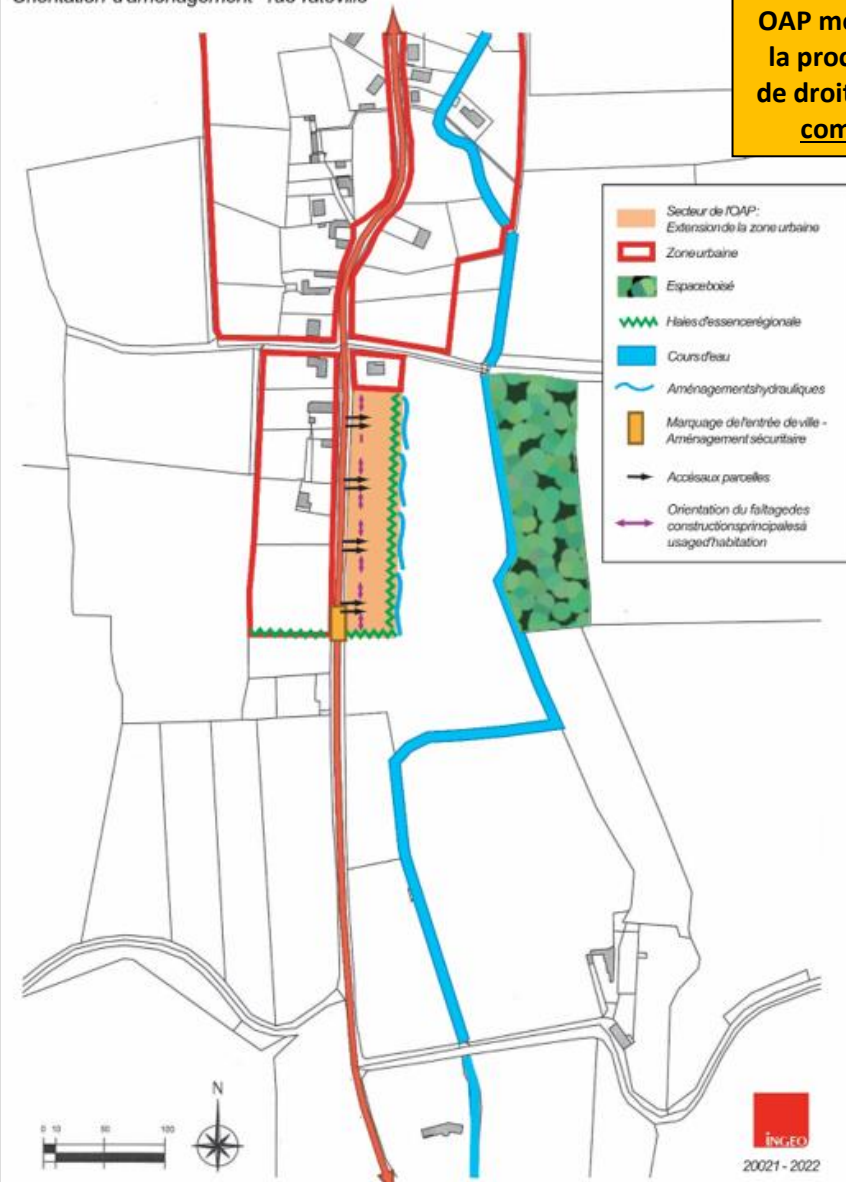
Dans le cadre de la réserve du commissaire enquêteur, le périmètre de l'OAP se doit d'être conforme au périmètre du plan de zonage modifié par rapport à l'extension de la zone Nv du PLU Impasse de la Couture.

La suppression de l'aménagement Impasse de la Couture (1 construction) engendre une modification du périmètre de l'OAP afin qu'il soit identique au plan de zonage modifié :



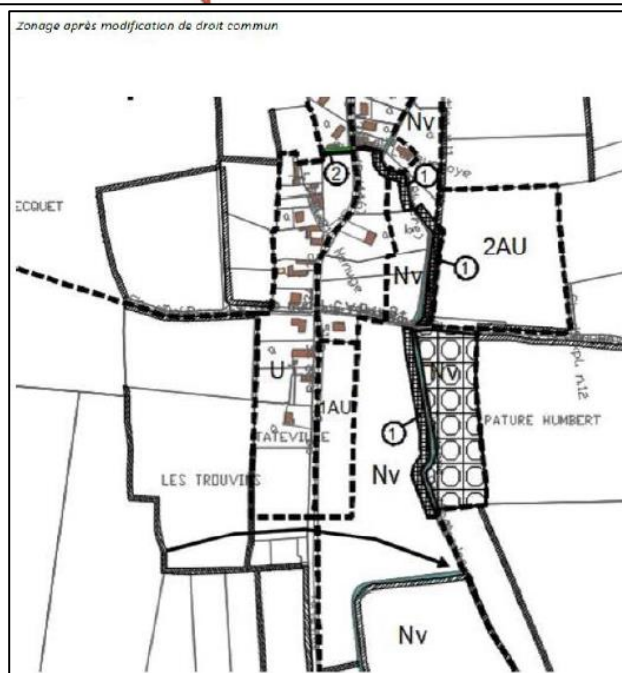


Orientation d'aménagement - rue Tateville



OAP modifiée dans le cadre de la procédure de modification de droit commun après avis du commissaire enquêteur

Zonage après modification de droit commun



Concordance entre le plan OAP et le plan de zonage

II – Modification de l'écriture du règlement écrit

La suppression de la construction Impasse de la Couture engendre une modification de l'écriture du règlement de la zone 1AU du PLU, ce qui correspond aux observations du commissaire enquêteur à savoir :

-1AU6 : Implantations des constructions par rapport aux voies :

Suppression de la disposition « point 2 : par rapport à la Dordonne » : le périmètre de l'OAP étant réduit, la Dordonne se retrouve à l'écart du périmètre OAP d'un peu plus de 50 mètres. De plus, il n'y a pas d'autres zone 1AU au sein de la commune. Il convient donc de supprimer ce libellé (voir tableau ci-après.)

Avant modification	Après modification	Après modification et avis du commissaire enquêteur
<u>1.Par rapport aux voies de desserte :</u> Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Toutefois, l'implantation des constructions à la limite d'emprise des voies publiques ou privées est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction. Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.	<u>1.Par rapport aux voies de desserte :</u> Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Toutefois, l'implantation des constructions à la limite d'emprise des voies publiques ou privées est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction. Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.	<u>1.Par rapport aux voies de desserte :</u> Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Toutefois, l'implantation des constructions à la limite d'emprise des voies publiques ou privées est autorisée lorsqu'il s'agit du pignon de la construction. Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
<u>2. Par rapport à la Dordonne :</u> Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.	<u>2.Par rapport à la Dordonne :</u> Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10m de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.	

-1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et aménagement de leurs abords

Il s'agit d'une correction d'une erreur matérielle : la mention « surface hors œuvre brute » n'a pas été remplacée par « emprise au sol » comme le précise la modification du règlement écrit dans le dossier (voir ci-après).

Avant modification	Après modification et avis du commissaire enquêteur
<u>Les Toitures</u> - Pour les constructions principales à usage d'habitation : La pente principale des toitures devra être comprise entre 45 et 55° par rapport à l'horizontale. Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles. Ces tuiles seront nécessairement de teinte rouge et de préférence en terres cuites. Les tuiles vernissées et les tuiles canales sont interdites. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont interdites. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte. - Pour les autres constructions : Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Elles seront de teinte sombre. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m2 de surface hors œuvre brute.	<u>Les Toitures</u> - Pour les constructions principales à usage d'habitation : Les toitures devront être composées de 2 pans dont le degré de pente est situé entre 45 et 55° par rapport à l'horizontale. Les toitures seront constituées de tuiles en terre cuite, dans des teintes rouge/orangée. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas. Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont interdites. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée sous réserve de ne pas être directement visibles depuis la voie de desserte. - Pour les autres constructions : Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Elles seront de teinte sombre. Les matériaux utilisés seront peu réfléchissants. La pente des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m2 d'emprise au sol.