



# Commune de Longvilliers

## Plan Local d'Urbanisme

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



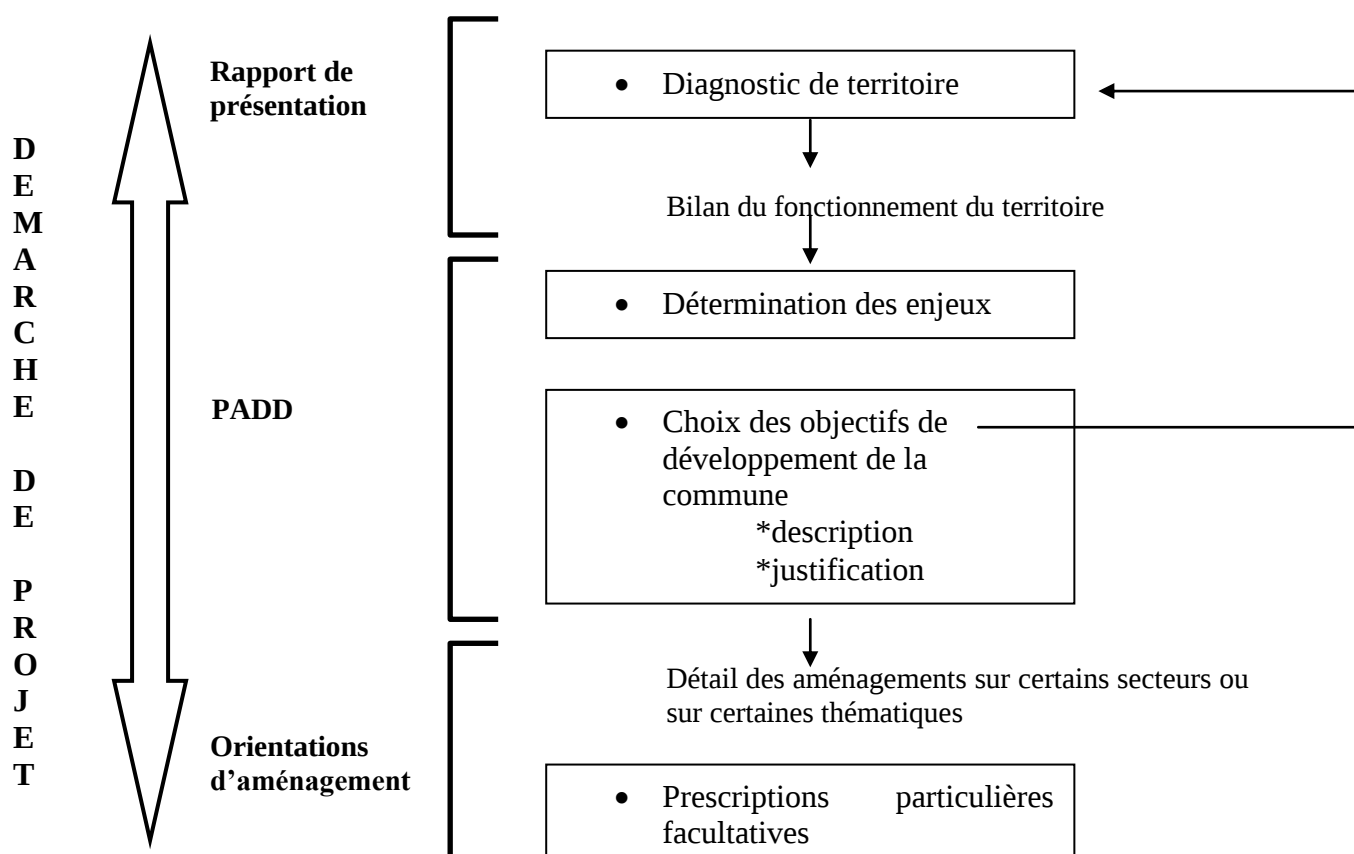
# PREAMBULE

## 1.1.La notion de « projet » dans les documents d'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durable est un document constitutif du Plan Local d'Urbanisme depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain votée le 13 décembre 2000. Cette dernière enrichie le contenu des documents d'urbanisme en les dotant d'un projet global redéfini par la loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003) qui restreint le champ de la réglementation qui concourait initialement à ce projet.

Le document d'urbanisme n'est donc plus un simple outil de politique foncière. L'attention est portée sur la reconstruction de la ville sur elle-même induisant des actions plus fines et diversifiées s'inscrivant dans une vision globale du devenir du territoire communal. La relation entre le plan et le territoire se trouve ainsi renforcée. Le territoire n'est plus un élément du champ d'application mais devient l'objet même d'un projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit dans le respect des objectifs et principes des articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (Art. R.123-3).



## 1.2. La commune de Longvilliers

Longvilliers est un petit village rural dont l'identité est encore très préservée. Il appartient à l'entité du Boulonnais. Ses paysages de vallons et de champs ouverts sont caractéristiques du secteur tout comme le bâti. La qualité du bâti est à souligner dans le village. La présence majoritaire du bâti traditionnel du boulonnais et de sites remarquables (église et ruines du château de Longvilliers) participe grandement à la beauté du village et en constitue un atout indéniable pour son développement.

Longvilliers est également marqué par un relief important. Le village s'inscrit dans le fond de vallée de la Dordogne. Cette rivière constitue un élément identitaire de la commune même si elle reste insuffisamment mise en valeur, notamment en raison de l'organisation du bâti. Par ailleurs, la problématique des ruissellements est particulièrement importante sur la commune. Cette thématique constitue le principal enjeu environnemental sur la commune.

Le tissu urbain est relativement concentré en fond de vallée. On distingue deux entités :

- le centre bourg organisé de manière linéaire le long de la rue de Tateville, de la rue de Recques et de la rue de Frencq ;
- le hameau de Maresville dont les constructions s'intègrent plus avec le village voisin.

Le mitage du territoire reste très limité. Il s'agit essentiellement d'anciennes fermes ou d'exploitations agricoles en activité.

L'exploitation agricole est d'ailleurs un élément important de la commune. Il s'agit d'une activité essentielle au maintien du caractère de la commune et à la bonne gestion du territoire, la grande majorité de la superficie de la commune étant dédiée à l'agriculture (en dehors des zones boisées).

Le territoire de la commune est fortement attractif en raison de la combinaison de deux atouts majeurs :

- une bonne desserte grâce à la proximité de l'ancienne route nationale 1 ;
- un cadre de vie rural préservé et particulièrement remarquable.

La commune a donc décidé d'engager une procédure d'élaboration de son document d'urbanisme afin de répondre notamment :

- à un manque de disponibilité foncière (terrains à bâtir),
- **à une volonté de structurer son développement autour d'un projet global d'aménagement,**
- à la nécessité de prendre en compte les risques naturels sur la commune.

Il s'agit au travers du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de planifier le développement du territoire et précisément d'établir un cadre de référence et de cohérence pour mettre en œuvre les différents éléments d'un projet partagé.

## **LE PROJET COMMUNAL**

Le bilan des potentialités du territoire ainsi que les attentes exprimées par les acteurs locaux (élus, population...) ont nourri les multiples réflexions menées autour de la notion de projet et ont abouti, à la détermination de quatre axes du développement communal sectorisés ces prochaines années :

- 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.**

**Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Longvilliers vise donc à concilier le développement du village avec le maintien et le respect de son cadre de vie actuel qui en fait son principal attrait.**

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de Longvilliers

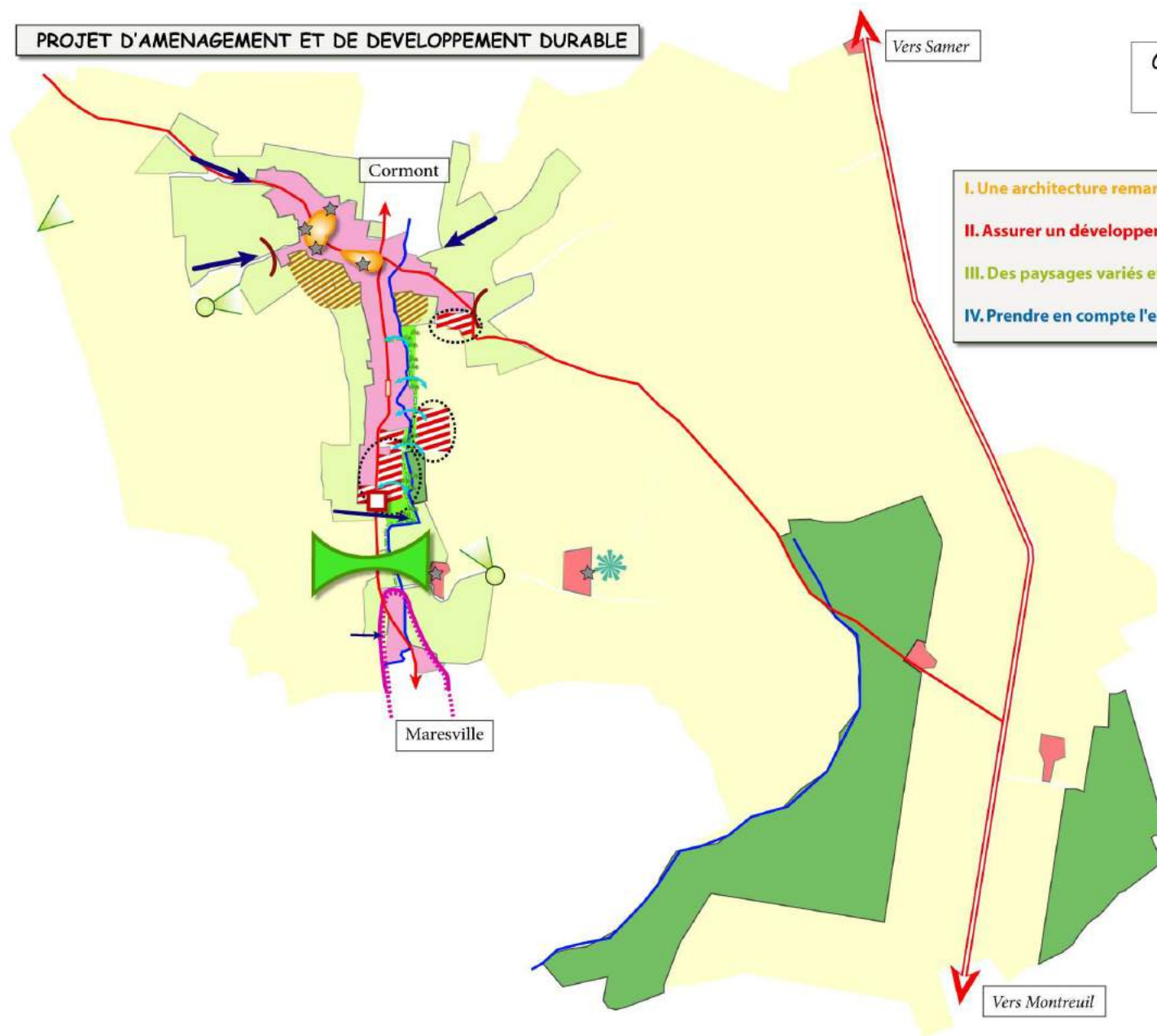
Elaboration du P.L.U.

I. Une architecture remarquable et identitaire du Boulonnais

II. Assurer un développement mesuré et cohérent du village

III. Des paysages variés et de qualité

IV. Prendre en compte l'environnement et l'activité agricole



## I. Une architecture remarquable et identitaire du Boulonnais

La préservation d'une architecture remarquable est l'enjeu premier du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. L'architecture traditionnelle du Boulonnais y est largement majoritaire et participe au charme et à l'identité du village. Il s'agit d'un des atouts majeurs de la commune : cette architecture singularise le village et participe à son attractivité touristique (tourisme vert).

### Orientations



· *Préserver les bâtiments les plus remarquables et les ensembles identitaires :*  
Longvilliers compte un grand nombre de bâtiments présentant un intérêt architectural majeur. Il s'agit prioritairement de l'église de Saint Nicolas et de la Ferme de la Longueroye qui sont répertoriés au titre des monuments historiques. Par ailleurs, les ruines du château, la ferme de la forêt, l'ancienne abbaye de Longvilliers, la grange cistercienne de la Longueroye sont autant d'éléments identitaires à entretenir et à préserver.



Au delà des bâtis eux-mêmes, les espaces publics du centre de la commune sont marqués par la cohérence du bâti. Cette cohérence est à préserver.



· *Favoriser une réhabilitation de qualité :*

Le maintien d'une architecture remarquable passe d'abord par la maîtrise de l'évolution des constructions existantes lors de leur réhabilitation. Plusieurs constructions traditionnelles ont déjà été réhabilitées sur la commune, en préservant plus ou moins bien l'image traditionnelle du village. L'orientation prise est de permettre les travaux d'amélioration et de réhabilitation des constructions existantes tout en préservant les principaux éléments identitaires du Boulonnais.

· *Assurer une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions :*

L'apparition de nouvelles constructions ne doit pas nuire à l'identité architecturale de la commune. Les constructions contemporaines ne répondent généralement plus aux règles de construction de l'habitat traditionnel. Le projet communal tendra à une maîtrise de l'architecture des nouvelles constructions.

### Actions



· *Instaurer le permis de démolir et identifier les éléments bâtis remarquables :*

Le plan local d'urbanisme offre des outils réglementaires permettant de protéger les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural. Certains éléments seront soumis à permis de démolir.

· *Fixer des règles strictes dans le règlement :*

Le Plan Local d'Urbanisme permet de « déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leur dimensions et l'aménagement de leurs abords afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. » Une réglementation stricte sera élaborée pour imposer le respect des principales règles architecturales du bâti traditionnel. La volumétrie, la couleur des constructions et leur implantation seront définies à partir des canons du bâti traditionnel tout en restant compatibles avec les exigences et les techniques de la construction actuelle.



· *Valorisation du centre :*

Les espaces publics centraux de la commune sont à valoriser. Un aménagement léger et respectueux du caractère rural peut être proposé : différenciation de la chaussée, sécuriser les déplacements doux, effacer ou déplacer les éléments disgracieux (structure de collecte des déchets).

La préservation de l'entité église/ruines du château se traduit par l'absence de nouvelles constructions entre ces deux édifices remarquables. La covisibilité entre les deux doit être maintenue.

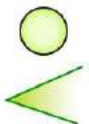
## II. Assurer un développement mesuré et cohérent du village

Le développement urbain de la commune restera restreint en raison des multiples contraintes qui pèsent sur le territoire et de la volonté de préserver le cadre rural. Il s'agit de délimiter au mieux les zones de développement et de prévoir les conditions de leur insertions dans le tissu urbain existant de la commune. Une attention particulière doit être portée sur la morphologie future de la commune et sur son organisation.

| Orientations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Actions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Limiter le développement linéaire</i><br/>Longvilliers a connu un développement urbain très linéaire le long des axes principaux d'urbanisation (RD 146). Ce mode de développement n'est plus souhaité pour les années à venir. L'implantation de nouvelles constructions ayant des accès directs sur la route départementale sera limité aux dents creuses et aux vis-à-vis.</li> </ul>                                                                                                                                                                               |  <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Définir des orientations d'aménagement assurant un développement cohérent</i><br/>Les zones de développement futur font l'objet de schémas d'aménagement opposables. Ces schémas définissent notamment la trame viaire de la zone.</li> </ul>                                                                                                                                                      |
|  <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>S'appuyer sur la Dordogne pour en faire un axe central de la commune</i><br/>Le lit de la Dordogne constitue la zone de développement historique du village. Le projet communal prévoit de conforter ce modèle historique en créant une dynamique de développement parallèle au tissu urbain actuel mais sur l'autre versant du lit. A très long terme, dans le centre, les deux versants de la Dordogne pourront être urbanisés. La Dordogne devient alors un axe central de la commune dont il faut favoriser les perceptions depuis les espaces publics.</li> </ul> |  <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Favoriser les opérations d'ensemble intégrées au tissu existant</i><br/>Longvilliers a un tissu urbain relativement dense et compte peu de dents creuses. Même si la commune a des volontés de développement très mesurées, il est donc nécessaire de définir des zones de développement avec la création de nouvelles voies de circulation.</li> </ul>                                            |
|   <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Renforcer le centre et maintenir la coupure dans l'urbanisation</i><br/>La localisation des zones de développement devra s'inscrire dans une volonté de renforcement du centre bourg. La coupure paysagère entre le hameau de Maresville et le centre du village est actuellement très visible (topographie, structure végétales...).</li> </ul>                                                                                                                                 |  <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Renforcer l'interface entre la Dordogne et les espaces urbanisés</i><br/>Le développement de la commune ne peut se faire sans prendre en compte la présence de la Dordogne. Des respirations entre les entités naturelles et les espaces urbanisés ont été prévues pour mettre en valeur la présence du court d'eau et éviter son utilisation exclusive par les parcelles attenantes.</li> </ul> |
|  <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Limiter le développement du hameau</i><br/>La volonté de maintenir la coupure entre le centre et le hameau de Maresville et de renforcer le centre a pour corollaire le non développement du hameau. Celui-ci s'organise avec la commune limitrophe. La zone urbaine se limitera aux constructions existantes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### III. Des paysages variés et de qualité

Le projet communal a pris en compte les paysages identitaires de la commune. En raison notamment de la topographie, Longvilliers présente des paysages divers et qui invitent à la découverte du territoire. Ils constituent un élément important de son attractivité touristique et doivent être et mis en scène.

| Orientations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Actions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Préserver les perspectives et ouvertures paysagères :</i><br/>Conformément à la distinction opérée dans le diagnostic, certaines perspectives doivent être préservées de toute perturbation par de nouveaux éléments bâtis.<br/>Ces perspectives bordent de nombreux chemins piétons et participent ainsi à l'attractivité du territoire.</li> </ul>                                                                                                                                                              |  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Identifier les éléments de paysage identitaires et préserver l'auréole bocagère :</i><br/>L'article L123-1-7° du Code d'urbanisme permet d'identifier les éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur et notamment l'auréole bocagère qui ceinturent les espaces urbanisés. L'atteinte à des éléments structurants du paysage (bocage, arbres de hautes tiges...) pourra être soumise à autorisation du Maire.</li> </ul>                           |
|  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage :</i><br/>Les perspectives qui existent sur le village comptent de nombreux éléments bâtis parfois dissimulés derrière un écran de verdure. L'impact des nouvelles constructions sur ces perspectives peut être très important (notamment au niveau des toitures). Certaines exigences sur les nouvelles constructions s'inspirent de cette nécessité.</li> </ul>                                                                                     |  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aménager les points de découverte du paysage :</i><br/>Certains points de vue seront aménagés pour inciter à la découverte du patrimoine naturel de la commune. Ces aménagements seront liés aux chemins de découverte et destinés à accueillir les personnes venant sur le territoire (aire de pic-nique, informations touristiques...) Une amélioration de la signalétique des chemins de randonnée existants pourra également être envisagée.</li> </ul> |
|  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Faire de la qualité paysagère un pilier de l'attractivité du territoire</i><br/>Longvilliers compte de nombreux chemins de découverte du territoire et dispose également de structures d'accueil (chambres d'hôtes...) Le tourisme vert est un des facteurs de développement de la commune. De nouvelles structures d'accueil touristique peuvent être envisagées, notamment dans le cadre de la valorisation du site de la Longueroye.<br/>La place laissée aux liaisons douces doit être affirmée.</li> </ul> |  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Définir de nouveaux itinéraires de découverte du territoire :</i><br/>Pour renforcer le tourisme vert sur la commune, un nouvel itinéraire de découverte des abords de la Dordogne pourra être mis en place.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Eviter la banalisation de l'entrée du village :</i><br/>Le développement de l'urbanisation rue de Tateville ne doit pas modifier de manière trop forte l'entrée de commune en la banalisant. La place importante laissée aux espaces verts dans la zone d'urbanisation, l'aménagement paysager des abords de la chaussée et l'orientation des façades sont autant d'orientations garantissant le respect du caractère de l'entrée du village.</li> </ul>   |

## IV. Prendre en compte l'environnement et l'activité agricole

Longvilliers est une commune rurale où l'activité agricole est encore très présente. Plusieurs exploitations agricoles sont insérées dans le tissu urbain de la commune. L'hydrologie particulière de la commune constitue également une donnée fondamentale pour le projet communal.

### Orientations



- Limiter les risques d'inondation et préserver les axes de ruissellement :

Les abords de la Dordogne présentent par endroits des risques d'inondation. La topographie est également à l'origine d'axes de ruissellement important. Des structures ont déjà été mises en place pour favoriser la retenue des eaux (création de diguette...). Le projet communal doit renforcer cette prise en compte des risques.



- Préserver l'activité agricole

Les exploitations agricoles sont des gestionnaires importants du territoire. Il est important d'assurer le maintien de ces exploitations et ne pas contrarier leur développement éventuel.

### Actions



- Maintenir une zone non constructible en fond de vallée :

Une zone tampon a été identifiée en fond de vallée. Déclarée inconstructible, cette zone permettra de recevoir les débordements éventuels de la Dordogne.

- Inscrire des préconisations en matière de gestion des eaux pluviales :

Dans la mesure du possible, l'assainissement des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera exigé. Dans les zones de développement de l'urbanisation, la création de noue constitue un moyen de traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement. (voir les orientations particulières d'aménagement sur ce point) Dans le règlement, des dispositions particulières sur le bâti viseront à limiter les risques d'inondation (interdiction des caves...).



- Protéger les structures végétales jouant un rôle particulier dans la gestion des ruissellements :



Au-delà de leur intérêt paysager, les nombreuses haies du fond de vallée jouent également un rôle important dans la gestion des ruissellements. Des mesures de protection de ces régulateurs naturels seront instaurées.

La commune compte des espaces boisés remarquables déjà soumis à des régimes particuliers (autorisation de défrichement). Ces espaces font également l'objet d'un repérage dans le PLU.