

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE LONGEVES

DDTM 85 / SUA

17 SEP. 2020

Arrivée

LE MAIRE DE LONGEVES

Vu le Code de la Santé publique et notamment les articles L.1321-1 à L.1321-10 et R.1321-1 à R.1321-36 ;

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L.211-1, L.211-3, L.214-1 à 10, L.215-13, R.123-4 et R.214-1 à 151 sur l'eau et les milieux aquatiques ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.152-7, L.153-60 et R.153-18

Vu la délibération du 13 septembre 2005 par laquelle le Conseil Municipal de Longèves approuve le Plan Local d'Urbanisme, la délibération du 24 octobre 2012 approuvant sa modification simplifiée n° 1, la délibération du 24 avril 2013 approuvant sa modification simplifiée n° 2, la délibération du 20 novembre 2013 approuvant sa modification simplifiée n° 3

Vu l'arrêté préfectoral ARS-PDL/DT/SSPE/2018/057/85 en date du 16 juillet 2018 déclarant d'utilité publique les travaux de dérivation des eaux et la révision des périmètres de protection des captages de Gros Noyer

Considérant la nécessité pour la Commune de LONGEVES, concernée par la révision des périmètres de protection des captages de Gros Noyer, de mettre à jour son document d'urbanisme en cours

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LONGEVES est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, les annexes sont complétées par l'arrêté préfectoral ARS-PDL/DT/SSPE/2018/057/85 en date du 16 juillet 2018 comprenant les plans des périmètres de protection des captages de Gros Noyer 1 et 2 ainsi que la liste des parcelles appartenant au périmètre de protection rapprochée.

ARTICLE 2 : La mise à jour a été effectuée dans les documents tenus à la disposition du public, à la Mairie de Longèves.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet ainsi qu'à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée en charge des instructions des autorisations du droit des sols pour la Commune de Longèves.

A LONGEVES, le 15 Septembre 2020



Le Maire,

Roger MAROT

Pièce n° 1

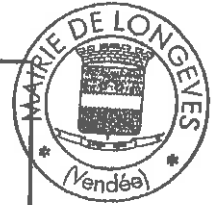
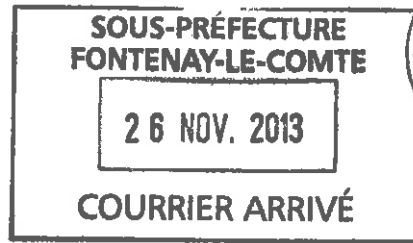


M A I R I E
DE
LONGÈVES
85200

Tél. 02 51 69 89 13

Fax 02 51 69 13 08

E-mail : mairie-longeves85@wanadoo.fr



Commune de Longèves
Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
Projet de suppression de l'emplacement réservé n° 1

Notice explicative

Le décret n° 2009-722 du 18 Juin 2009, pris pour l'application de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, a modifié l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Le nouvel article permet sans enquête publique, des modifications ayant pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou portant sur des éléments mineurs déterminés par décret en Conseil d'Etat.

Ledit décret a déterminé les éléments mineurs pour lesquels cette procédure de modification simplifiée peut être mise en place. Il s'agit entre autres :

- de la suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou de réduire leur emprise.

L'objet de la présente modification simplifiée du PLU de Longèves est la suppression de l'emplacement réservé n° 1.

Le PLU a été approuvé le 13 septembre 2005.

Ce PLU a institué un certain nombre « d'emplacements réservés », dont l'emplacement réservé portant le n° 1, situé sur les parcelles cadastrées ZE n° 234 et n° 271.

L'emplacement réservé n° 1 avait pour objet d'être intégré dans un équipement communal à intervenir à partir du terrain communal voisin cadastré ZE 272.

Mais ni la nature, ni la dimension de ce projet communal n'avaient été définies. L'instauration de cet emplacement réservé relevait essentiellement d'une démarche de précaution pour un éventuel besoin communal.

En 2007 le Conseil Municipal a choisi de construire un nouveau groupe scolaire sur le terrain communal ZE 272. Les travaux de ce groupe scolaire ont eu lieu en 2008 et 2009, avec possibilité d'extension ultérieure. Une extension est intervenue en 2013.

Aujourd'hui il apparaît clairement que, compte-tenu du type et de la dimension actuelle ou potentielle de l'équipement réalisé sur le terrain communal ZE 272, l'emplacement réservé n° 1 sur des parcelles privées n'a pas lieu d'être maintenu, doit être supprimé par une modification simplifiée du PLU.

La présente notice est destinée à être jointe au dossier qui sera mis à la disposition du public pendant une période d'un mois. Elle sera accompagnée d'un plan de zonage avant modification, et d'un plan de zonage après modification.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20/11/2013

Le Maire

Simey GERZEAU



Commune de Longèves (Vendée)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

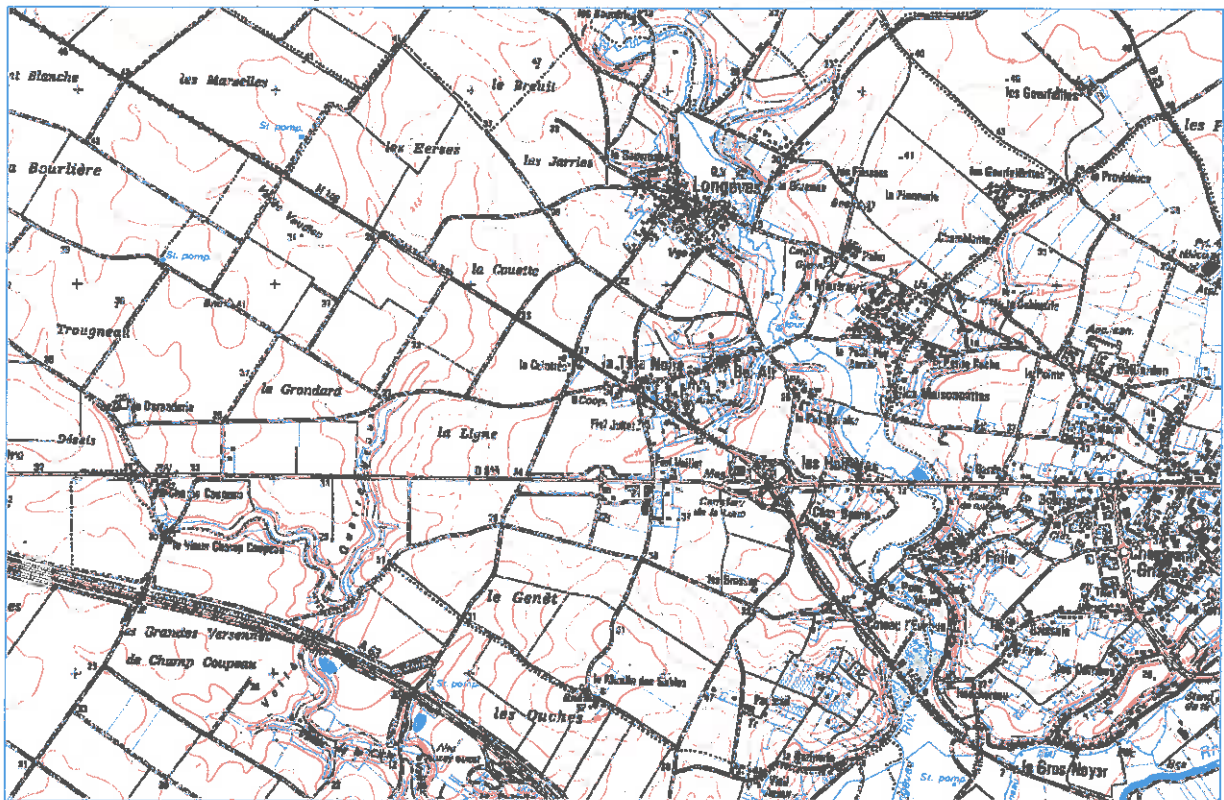
Pièce I – Rapport justificatif

Document d'approbation

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

03 MAI 2013

COURRIER ARRIVÉ

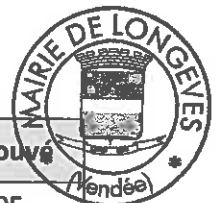


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2013

Le Maire

Avril 2013

Jimmy GERZEAU



PLAN LOCAL D'URBANISME	Prescription	Projet Approuvé
Élaboration	28/01/2002	13/09/2005
Modification n°1	<i>11/03/2012</i>	<i>24/10/2012</i>
Modification n°2	02/05/2012	<i>24/4/2013</i>

SOMMAIRE

Les raisons de la modification.....	3
Objet n°1 : Modification de zonage de la ZAD	
« Le Fief des Grandes Plantes » de 2AU en 1AU.....	4
Une démarche cohérente avec le projet communal.....	4
Extrait du plan de zonage avant la modification.....	6
Un programme de faible impact.....	7
Impact agricole.....	7
Impact paysager.....	8
Impact environnemental.....	9
Autres enjeux environnementaux.....	10
Un projet urbain cohérent.....	11
Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	13
Extrait du plan de zonage après la modification.....	15
Objet n°2 : Intégration des Zones Humides dans le zonage du PLU.....	16
Cartographie des zones humides.....	18
Enjeux pour la commune.....	19
Extrait du plan de zonage avant modification du PLU avec le repérage des zones humides.....	21
Extrait du règlement de la Zone A avant modification du PLU.....	22
Extrait du règlement de la Zone N avant modification du PLU.....	23
Extrait du règlement de la Zone A (Article A2) après modification du PLU.....	24
Extrait du règlement de la Zone N (Article N2) après modification du PLU.....	25
Annexe 1 : délibération du Conseil Municipal.....	27
Annexe 2 : délibération du Conseil Municipal.....	28
Annexe 3 : délibération du Conseil Municipal.....	29
Annexe 4 : rapport de synthèse 2011 épuration.....	30

Les raisons de la modification

La commune de Longèves engage la modification de son PLU (délibération du Conseil Municipal en date du 02 Mai 2012, en annexe au présent document) pour l'adapter sur deux points :

- Modification du zonage de la ZAD « Le Fief des Grandes Plantes » de 2AU en 1AU.
- Intégration dans le PLU de l'inventaire des zones humides réalisé en 2011.

La modification, notamment le point premier, va permettre d'ouvrir à la construction à court terme des espaces classés urbanisables à long terme. La commune en a acquis, en grande partie, la maîtrise foncière. Dans le même temps, des espaces classés urbanisables à court terme sont classés urbanisables à long terme. Ce sont des espaces bloqués en terme de dynamique foncière. Ainsi, la commune maîtrise son potentiel de développement.

OBJET N°1 : MODIFICATION DE ZONAGE DE LA ZAD « LE FIEF DES GRANDES PLANTES » DE 2AU EN 1AU

Une démarche cohérente avec le projet communal

L'extrait ci-après du zonage du PLU de Longèves permet de comprendre aisément la démarche de la collectivité locale :

Au moment de l'établissement du PLU, la commune comptait près de 1 100 habitants. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a entériné un objectif démographique de 1 500 habitants à l'horizon de 2015. Actuellement, la population communale est estimée à 1 300 habitants (au recensement de Janvier 2012, l'INSEE a arrêté à 1 260 habitants la population communale, sans tenir compte des « doubles comptes »).

La commune a construit des lotissements sur tous les sites classés en 1AU, sauf deux sites :

- Une parcelle de 1.30 hectares, cadastrée section ZR numéro 126, située au lieu-dit « Sur le Champ ».
- Deux parcelles de 1.50 hectares, cadastrées section ZW numéros 104 et 105, situées au lieu-dit « Les Garennes ».

Actuellement, la commune se trouve bloquée dans son développement car les deux derniers espaces classés 1AU ne sont pas mobilisables.

Le site « Les Garennes » fait l'objet d'un bail à ferme. La propriétaire de cette parcelle, interrogée par courrier du 23 Juin 2011 sur le point de savoir si elle envisageait de vendre ce terrain à la commune, a répondu, par lettre du 07 Juillet 2011, qu'elle laisserait courir le bail jusqu'en 2017. En réalité, le titulaire du bail ayant un enfant majeur comme associé sur son exploitation, le bail fera l'objet de l'exercice du droit de renouvellement.

Le site « Sur le Champ » est également exploité. De plus, il a été classé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles « zone d'intérêt archéologique » n°85-126-8-AH. La commune n'envisage pas de se lancer dans des procédures de fouilles préventives et autres recherches d'intérêt archéologique, préalables à un éventuel aménagement urbain.

A l'inverse, « Le Fief des Grandes Plantes », d'une surface de 5.28 hectares, n'est pas exploité, parce qu'il n'est pas exploitable pour de multiples raisons :

- La plus grande partie de son étendue est constituée de terrains sans potentiel agricole.
- Il n'y a pas d'accès.
- Le profil des terrains est hétéroclite (anciennes carrières, dénivelés...).

Le Conseil Municipal, en choisissant d'aménager « Le Fief des Grandes Plantes » ne soustrait donc aucune surface aux exploitations agricoles.

La démarche est, de plus, cohérente avec des décisions antérieures. Sur ce site, une ZAD a été mise en place, ce qui lui permet d'aborder les enjeux fonciers de façon sereine. La commune est titulaire d'un compromis d'achat pour 3 hectares 1 are et 62 centiares libres à la vente. Elle est propriétaire de 63 ares et 26 centiares non exploités. Elle a enfin la possibilité d'acquérir d'autres parcelles actuellement en friche. La démarche de la commune vise donc à faire que « Le Fief des Grandes Plantes » (5.28 hectares) devienne constructible à court terme (1AU) et à classer en urbanisable à long terme (2AU) les sites de « La Garenne » (1.50 hectares) et « Sur le Champ » (1.30 hectares).

En solde, le potentiel à court terme de la commune (zonage 1 AU) progresse de 2,80 hectares. Les 5, 28 hectares classés en 1 AU représentent, en tenant compte des contraintes propres à ce site, et en fixant à 13 la densité minimale par hectare utilisable, un potentiel bâti d'au moins 55 logements, soit l'accueil d'une population qui peut être estimée à 137 personnes.

La réalisation de ce programme permettra à terme à la Commune d'atteindre ou d'approcher les objectifs fixés au PADD.

Un programme de faible impact

Impact agricole



Source : IGN Géoportail – Échelle : 1/2 500^{ème}

LÉGENDE

— Limite de la zone 2AU



« Le Fief des Grandes Plantes » ne fait pas l'objet d'une valorisation agricole. L'essentiel des parcelles est en friche dans la mesure où, historiquement, c'était un site de carrière, abandonné après exploitation.

L'accessibilité est également réduite. Le site est bloqué à l'arrière de la rue, au Nord, et par la RD 148, au Sud.

L'urbanisation de ce site n'aura donc aucun impact agricole.





Source : IGN Géoportail – Échelle : 1/10 000^{ème}

LÉGENDE

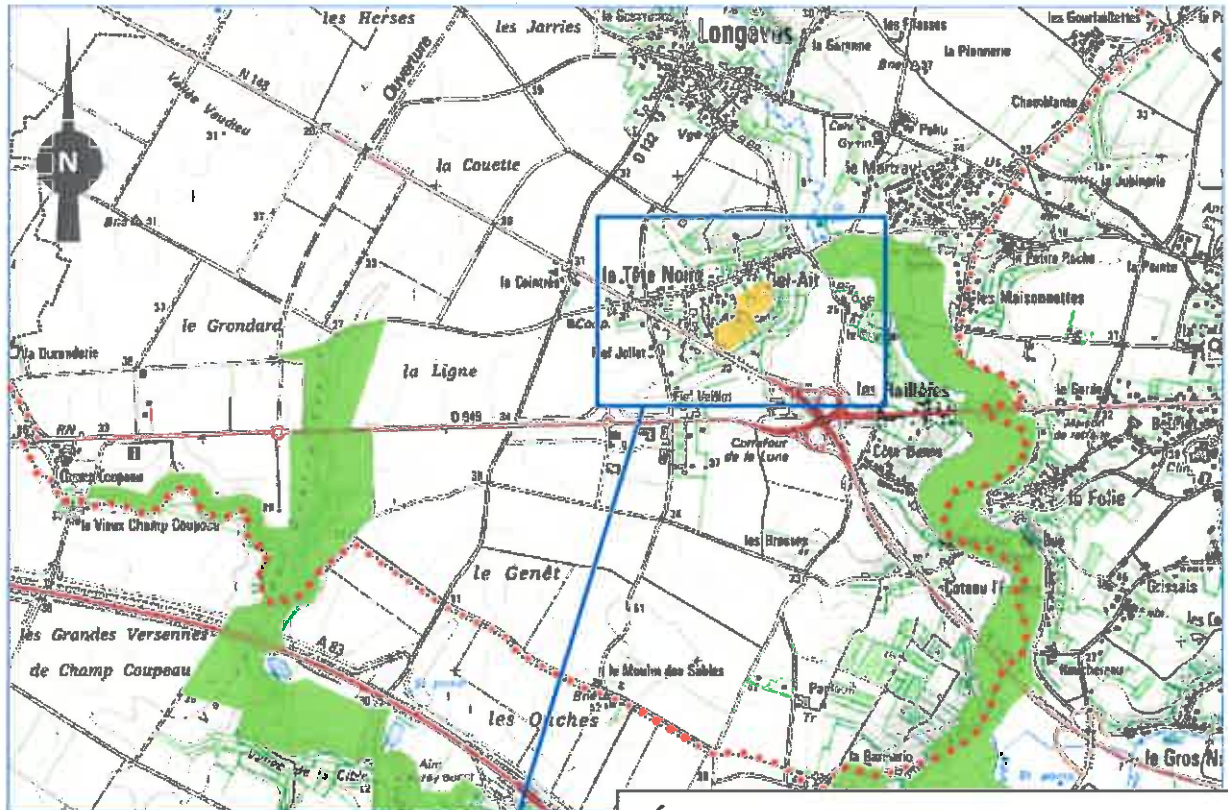
— Limite de la zone 2AU

L'aménagement de ce site n'aura que peu d'impact paysager.

Depuis le Nord et l'Ouest, un tissu bâti pavillonnaire est déjà en place. Le projet s'inscrit en continuité. Il n'y aura pas de rupture visuelle.

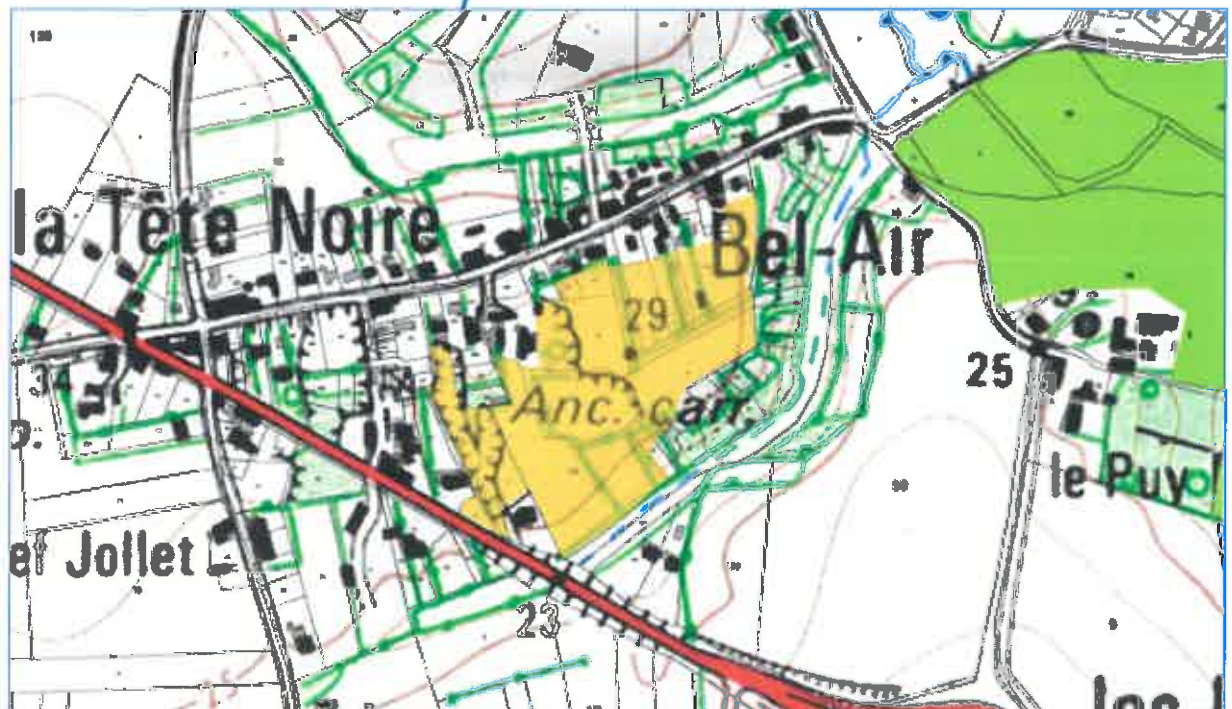
Du fait de la topographie, le site se situe sur une pente exposée au Sud qui verse vers une vallée sèche et la RD 148. La perception visuelle du site depuis la RD 148 est très limitée. Des pavillons sont en place au premier plan. Des espaces boisés masquent également une part conséquente du site. Certains de ces espaces seront rendus constructibles mais une frange boisée restera en place.

Les enjeux Natura 2000



LÉGENDE

- Limite de territoire communal
- Zone Natura 2000 du Marais Poitevin
- Projet urbain



Source : IGN Géoportail – Echelle : 1/7 500^{ème}

La commune de Longèves est concernée par le site Natura 2000 FR 5200659 du Marais Poitevin, notamment dans sa partie Sud. Ce site a été défini pour assurer la protection de cette vaste zone humide qui, à l'échelle européenne, est porteuse de nombreux enjeux, notamment ornithologiques. Il est de la responsabilité des collectivités territoriales de le respecter et de le valoriser.

Le projet urbain qui concerne « Le Fief des Grandes Plantes » n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000. Une distance de 150 mètres linéaires les sépare et le contexte morphologique ne permet pas d'échanges directs ou indirects entre les deux espaces.

La commune de Longèves se localise en totalité sur la plaine calcaire du Sud-Vendée, composée de calcaires Bathoniens, donnant des sols perméables. Cette perméabilité explique la vallée sèche qui limite le site au Sud et rejoint, en direction Nord/Nord-Est la Longèves, qui elle-même rejoint le Marais Poitevin. Sur la commune, l'inventaire des zones humides a été réalisé en Juin et Juillet 2011. Aucune zone humide n'a été révélée dans la vallée sèche, attestant ainsi de la faiblesse des écoulements et de la perméabilité des sols.

Au Sud du site, le réseau routier est très dense (Carrefour de la Lune entre la RD 949 et la RD 148) et des zones commerciales et artisanales sont en place. Vers le Sud, les continuités écologiques avec le marais sont rompues. La création d'une nouvelle zone bâtie n'aura pas d'impact sur le site Natura 2000.

Autres enjeux environnementaux

Impact sur le site lui-même

L'espace à urbaniser, comme évoqué au chapitre sur l'impact agricole, est en fait un espace laissé en friche et/ou un arrière de parcellaire constitué de vergers (Cf. photo aérienne en page 7 du présent rapport). Dans la partie centrale, les traces de l'ancienne carrière sont visibles. La partie la plus au Sud, le long de la vallée sèche, est boisée.

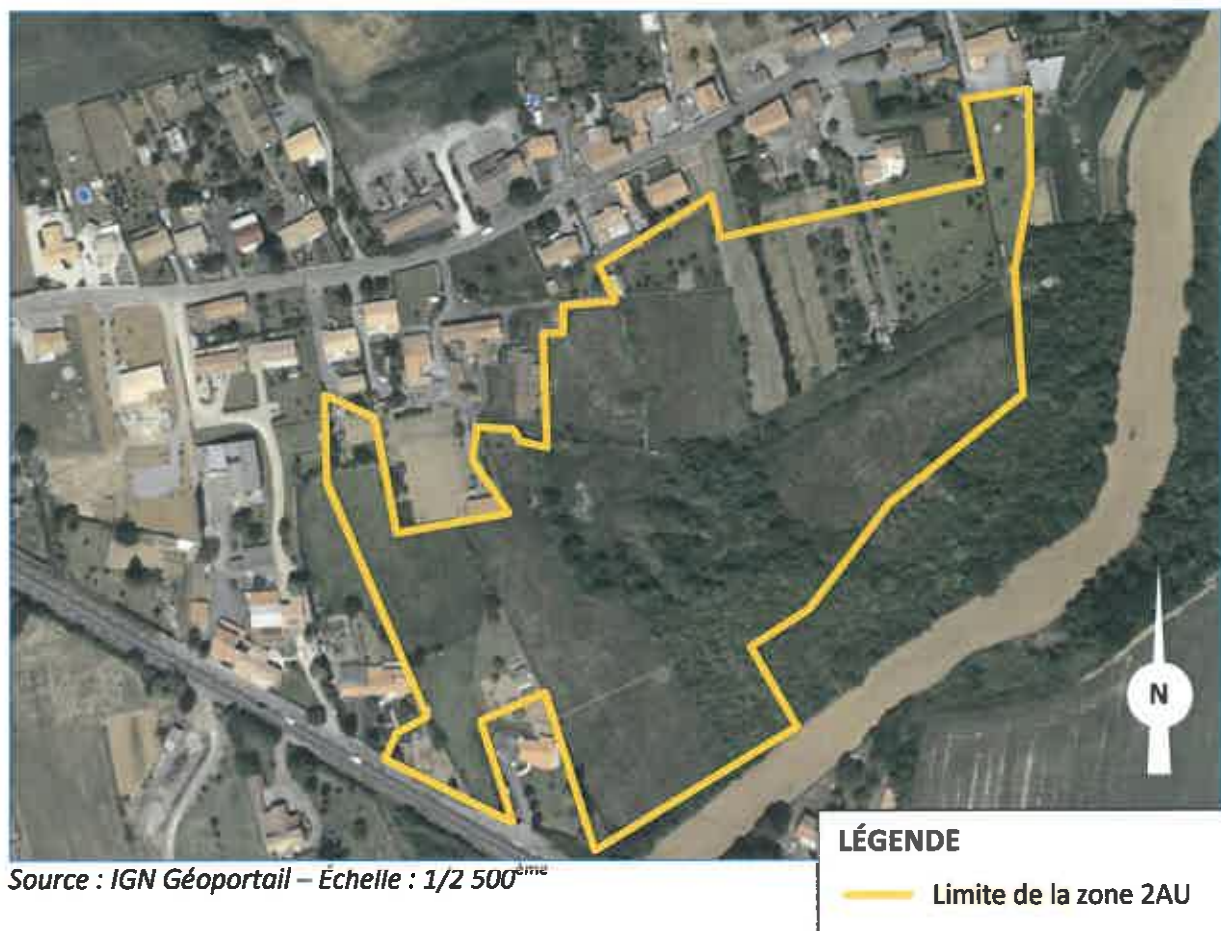
Dans le contexte de la grande Plaine du Sud-Vendée qui fait l'objet d'une mise en valeur agricole intensive, cet espace offre un réel potentiel biologique « ordinaire » sans espèce phare répertoriée. Le projet urbain va évidemment modifier cet état initial dans une logique de simplification des écosystèmes. Toutefois, le développement pavillonnaire laisse la place à des espaces verts (jardins, haies et espaces publics), notamment sur le site de l'ancienne carrière.

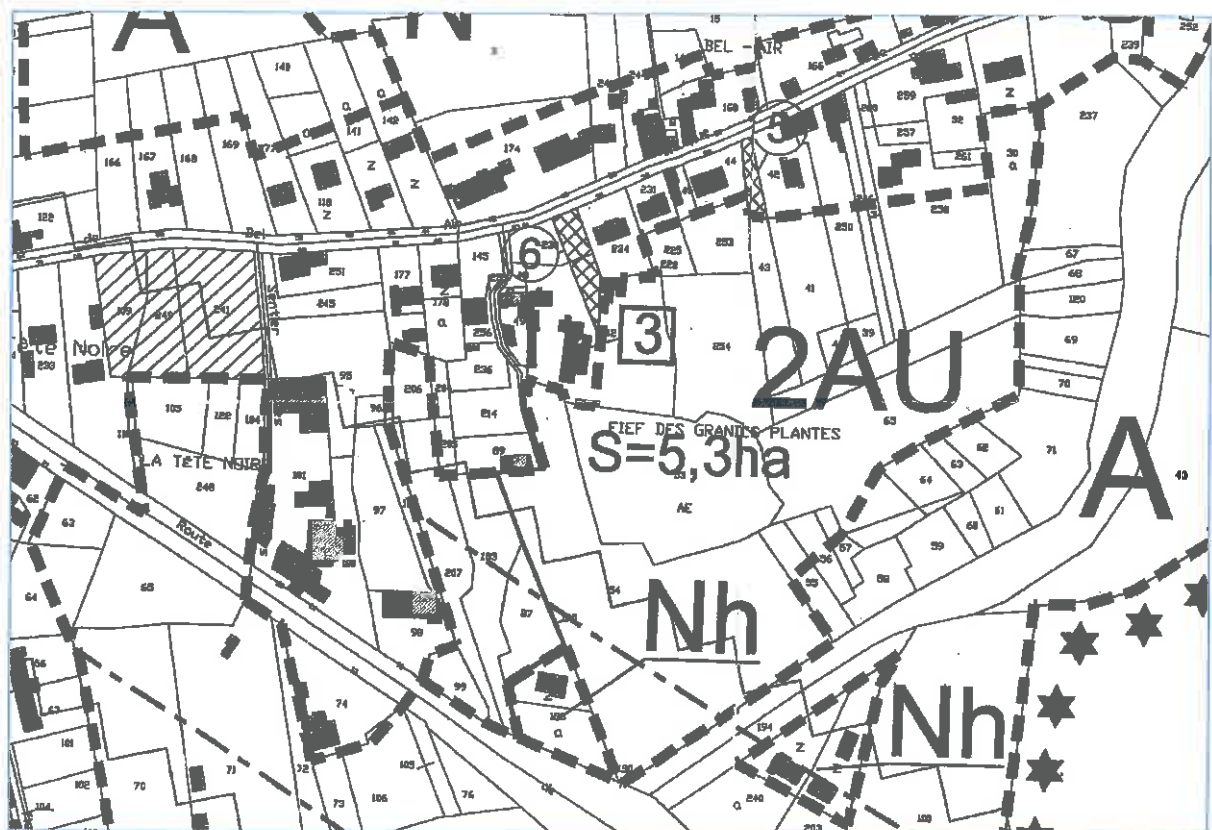
L'impact est donc limité.

Un projet urbain cohérent

L'ouverture à la construction du site « Le Fief des Grandes Plantes » repose sur une réflexion urbanistique qui prend en compte les contraintes physiques, notamment topographiques, le tissu urbain déjà en place (rue de Bel Air et le long de la RD 148) et le cadre réglementaire défini au PLU initial, à savoir les limites du zonage et les emplacements réservés.

Les cartographies ci-après illustrent ces différents éléments.





Extrait du zonage du PLU – Échelle : 1/2 500^{ème}

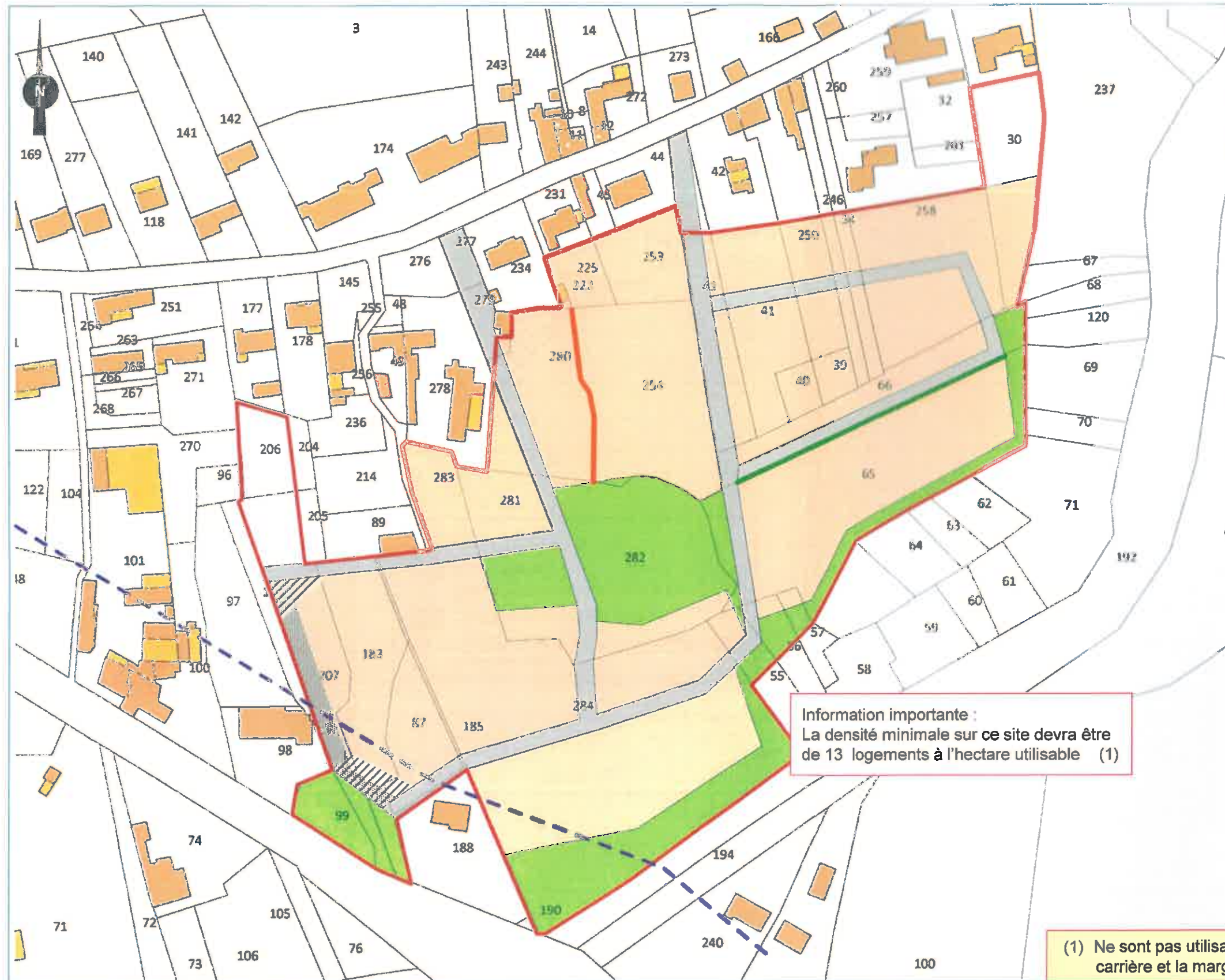
Le site à aménager est assez vaste et enclavé à l'arrière du parcellaire de la rue de Bel Air. En prévision de cet aménagement, deux emplacements réservés avaient été mis en place pour éviter des empiètements.

En cœur d'îlot (parcelle numéro 53), l'ancienne exploitation de pierres a créé une sorte de cirque où la topographie est assez marquée.

Il est important de permettre l'optimisation de l'usage du foncier qui va être urbanisable à court terme. Les conditions de desserte sont essentielles pour les espaces situés en 2AU mais également pour certaines parcelles classées U. L'enjeu est de créer un réel tissu urbain autour d'un réseau de voirie qui limite le plus possible les impasses et permette une certaine convivialité autour d'une vie de quartier.

Dans cette perspective, le « cirque » de l'ancienne carrière ne doit pas être nié mais il doit plutôt participer à la composition paysagère. Il peut être un lieu de rencontres et de jeux pour les enfants. Du fait de la topographie, les eaux pluviales peuvent y être regroupées.

Ces réflexions sous-tendent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui a été conçue et qui est exprimée graphiquement ci-après. Elle constitue un guide pour l'action des aménageurs. Les actes d'urbanisme ultérieurs (permis d'aménager, permis de construire) devant être compatibles avec cette orientation qui repose sur un principe de densité minimum de 13 maisons par hectare utilisable.



LÉGENDE

- Limite de la future zone 1AU
- Espace constructible
Potentiel d'accueil : 53 000 m²
- Espace vert. Aménagement paysager,
zone de régulation des eaux pluviales
- Voirie et dessertes des parcelles
- Démolir à maintenir (mur de pierres)
- Haie à maintenir sauf en
entrées de parcelles
- Zone de retournement conforme à
l'Article 3 de la zone 1AU
- ou
- Bouclage de voirie
- Limite d'application du recul au titre de
l'Article L.111-1-4 du Code de
l'Urbanisme (Loi Barnier)

Information importante :
La densité minimale sur ce site devra être
de 13 logements à l'hectare utilisable (1)

(1) Ne sont pas utilisables les surfaces occupées par l'ancienne
carrière et la marge de recul par rapport à la RD 148 (Loi Barnier)

Source : GéoVendée – Cadastre base DGI/PCI – Échelle : 1/1 000^{ème}

OBJET N°2 : INTÉGRATION DES ZONES HUMIDES DANS LE ZONAGE DU PLU

Cet objet de modification vise à mettre en conformité le PLU approuvé avec les exigences réglementaires qui résultent de la Loi sur l'Eau et du SDAGE Loire Bretagne approuvé le 15 Octobre 2009.

L'étude des zones humides a été réalisée en 2011 en conformité avec les prescriptions du SAGE Vendée et avec la collaboration de l'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sèvre Niortaise (IIBSN).

Les zones humides constituent des milieux à enjeux forts, par leurs fonctions hydrologiques, biogéochimiques et biologiques. Leur prise en compte ou protection est inscrite dans différentes Lois ou directives :

- La Loi 92-3 du 03 janvier 1992 sur l'eau, modifiée en 2006, qui a été adoptée dans l'objectif d'instituer une gestion équilibrée de la ressource en eau et qui vise notamment à assurer la protection des zones humides.
- La Directive Cadre de l'Eau 2000/60/CE adoptée le 23 Octobre 2000 et transcrite en droit français en Avril 2004, qui a pour objet d'établir un cadre pour « la protection des eaux intérieures de surface, des eaux de transition, des eaux côtières et des eaux souterraines ». Elle inscrit dans ses objectifs l'amélioration de l'état des zones humides et fixe des obligations de résultats d'ici 2015.
- La Loi 2000-1208 Solidarité et Renouveau Urbain (SRU), qui a permis de transcrire dans le Code de l'Urbanisme la protection des zones humides, essentiellement par l'intermédiaire du Plan d'Aménagement de Développement Durables (PADD).
- La Loi 2005-157 du 23 Février 2005 relative au Développement des Territoires Ruraux (DTR), qui a permis de renforcer la protection des zones humides par un volet « zones humides » très marqué. Celle-ci pose le principe que la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général.

Par ailleurs, le SDAGE Loire Bretagne, adopté le 15 Octobre 2009, comprend dans son huitième objectif la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides.

Selon la disposition 8E-1 du SDAGE, le SAGE doit réaliser l'inventaire des zones humides avant le 31 Décembre 2012.

De même, le SAGE Vendée, initié en 1997 et adopté par la CLE après enquête publique le 31 Janvier 2011, est établi autour de trois enjeux principaux :

- L'amélioration de la qualité des eaux pour contribuer à une meilleure qualité des eaux littorales et à une amélioration des ressources en eau potabilisable.
- La gestion quantitative de la ressource.
- La protection et la restauration des écosystèmes aquatiques.

En conséquence, l'enjeu de connaissance et de protection des zones humides a été identifié dès l'état des lieux, et c'est ainsi que les mesures et dispositions concernant les zones humides ont été inscrites dans l'objectif 5 du SAGE, sous-objectif 1 : préservation et reconquête des zones humides.

Afin d'avoir un inventaire cohérent sur l'ensemble du périmètre du SAGE, la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vendée a validé, le 17 Mai 2010, une méthodologie d'inventaire, conformément à la mesure 5A du SAGE.

L'inventaire doit en conséquence être réalisé par chaque commune du périmètre SAGE sur l'ensemble de leur territoire, à l'exception des surfaces imperméabilisées (urbanisation), et des boisements gérés par l'Office National des Forêts (ONF).

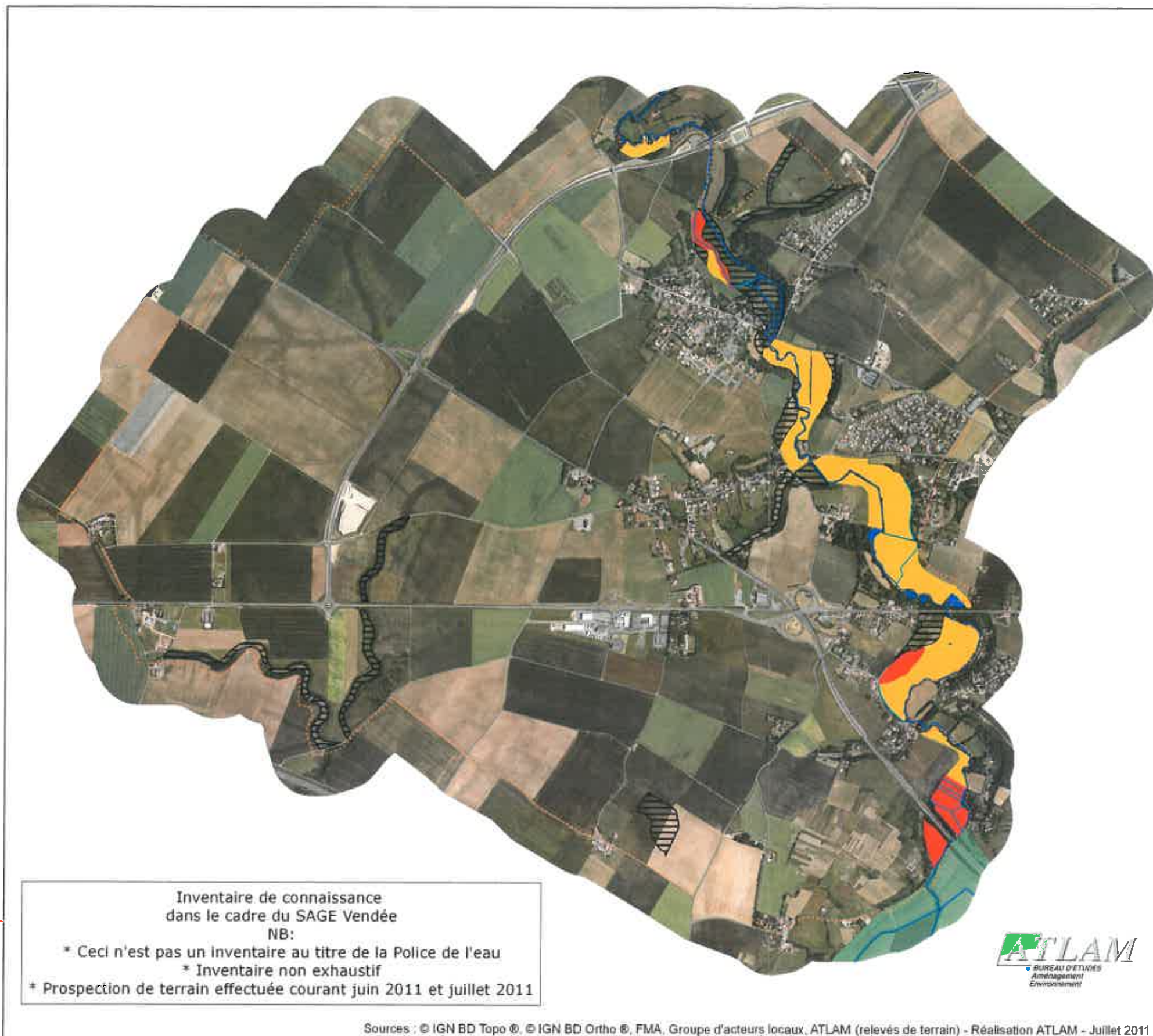
La commune de Longèves n'est pas concernée par un boisement géré par l'ONF.

En revanche, une infime partie de son territoire, à son extrémité Sud, est comprise dans la zone humide du Marais Poitevin, soit 0.90 hectare, exclue du périmètre d'inventaire.

Qualité et fonction des zones humides

Les zones humides identifiées sur la commune présentent des caractéristiques et qualités variables :

- Les zones humides en culture, ayant perdu leur intérêt biologique (cultures intensives) conservent uniquement une fonctionnalité hydraulique.
- Les zones humides boisées, principalement celles situées au Sud de la commune (Coteau l'Évêque), présentent un intérêt biologique très intéressant. Elles se situent en continuité de la zone humide du Marais Poitevin et constituent une partie du corridor écologique qui rejoint la vallée de la Vendée, classée Natura 2000. La présence de la grenouille agile, espèce protégée, peut notamment être signalée sur ce site.
- Les zones humides en prairie présentent, pour la plupart, une fonctionnalité hydraulique importante mais un faible intérêt d'un point de vue biologique (pâturage important, diversité végétale souvent faible...). Leur situation en fond de vallée de la Longèves leur confère un rôle très important au niveau de l'expansion des crues.



Ces milieux doivent en conséquence être préservés en tant que tel.

Enjeux pour la commune

Bien que les zones humides communales s'inscrivent uniquement dans la vallée de la Longèves, identifiée également comme zone inondable, et qu'elles ne soient pas liées directement au développement de l'urbanisation, leur intégration dans le document d'urbanisme constitue une démarche indispensable à leur préservation.

En effet, celles-ci présentent un grand intérêt et de nombreuses fonctions, aussi bien à l'échelle de la commune que de l'ensemble du bassin versant.

La cartographie (page suivante) présente une hiérarchisation des zones humides, selon leurs enjeux, pouvant guider la commune dans sa réflexion de classement au PLU.

Ainsi, cette carte identifie trois types de zones humides :

- Les zones humides à enjeux très forts, se rapportant aux zones humides présentant un enjeu hydraulique très fort (zones humides et inondables) ou un enjeu biologique fort (habitat d'intérêt, bonne diversité du milieu).
- Les zones humides à enjeux forts, se rapportant aux zones humides présentant un enjeu biologique moyen (habitat de moindre intérêt).
- Les zones humides à enjeux moyens, se rapportant aux zones humides à enjeu hydraulique moindre, associées à des habitats d'intérêt faible ou dégradés.

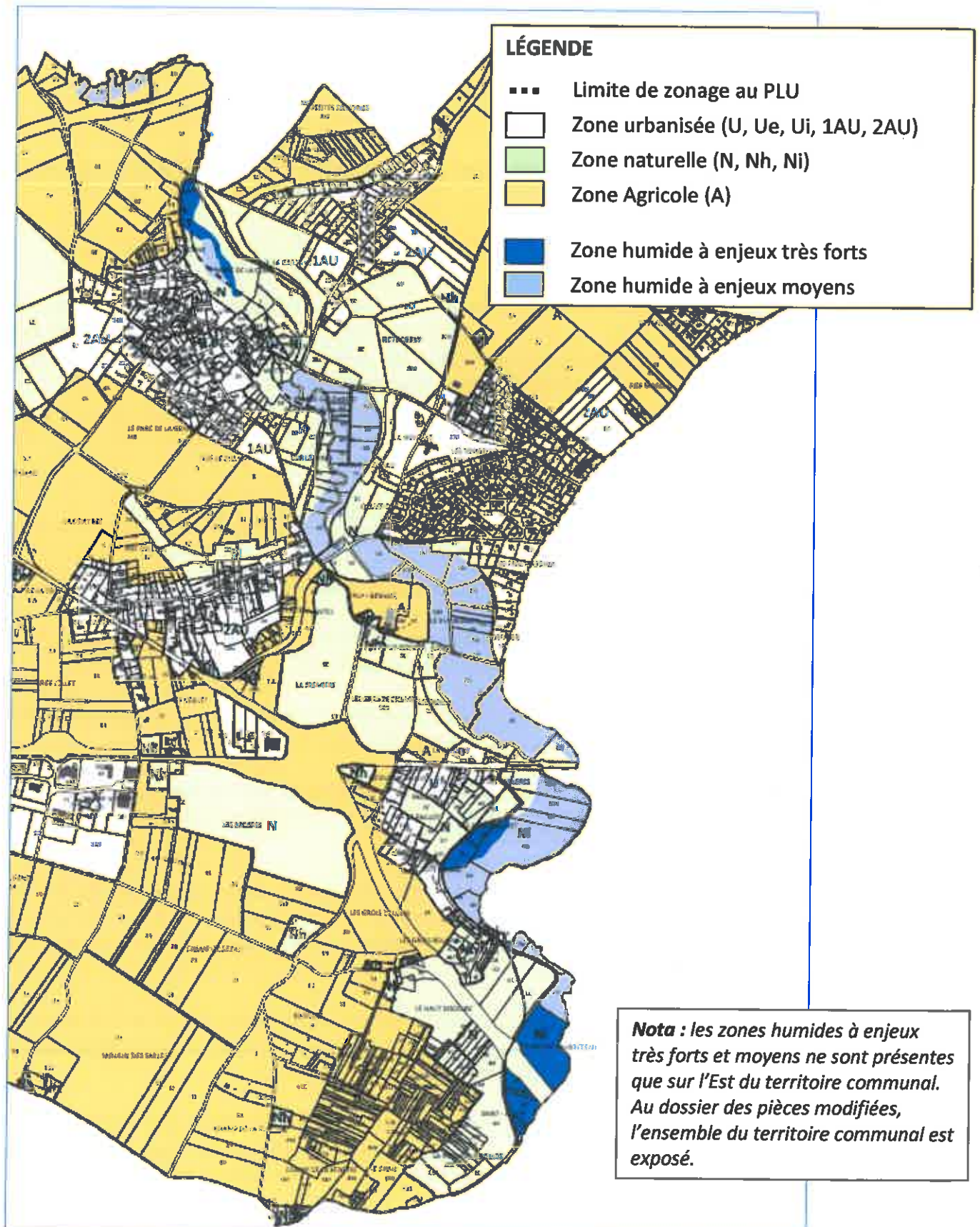
Au-delà des zones humides, ce sont aussi les zones inondables qui apportent des contraintes au regard de l'urbanisation et qui constituent un critère tout aussi pertinent pour une réflexion autour de la gestion de l'eau sur la commune.

La carte ci-après donne une superposition du zonage du PLU et de l'inventaire des zones humides.

Elle met en évidence que l'essentiel des secteurs humides (à enjeux très forts et moyens) sont classés en zone N (Naturelle), voire en zone Ni (Naturelle inondable). À l'extrême Nord de la commune, un petit secteur est classé en A.

Sur le PLU actuel, les secteurs humides sont donc dès à présent protégés quant à l'usage qui peut en être fait. Ils ne sont pas constructibles.

**Extrait du plan de zonage avant modification du PLU avec le repérage
des zones humides**



Source : Bureau d'Études ATLAM – Cadastre base DGI/PCI – Échelle : 1/20 000^{ème}

Toutefois, la question des exhaussements et affouillements, qui constituent des actes d'urbanisme, et qui représentera un enjeu fort pour la préservation des zones humides, n'est pas gérée. Les exhaussements et affouillements sont interdits en secteurs Ni mais pas en secteur N ni en zone A. Il importe donc d'adapter le règlement tout en prenant en compte les enjeux de l'activité agricole.

Extrait du règlement de la Zone A avant modification du PLU

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations non prévues en article A 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations **liées et nécessaires** aux exploitations agricoles ainsi que celles liées à la vente directe des produits agricoles.

Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du secteur.

Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA*, Installations classées, Règlement sanitaire...)

La création d'activités agro-touristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) à condition qu'elle soit liée à une activité permanente et principale par transformation, aménagement et / ou extension de bâtiments existants.

La pratique du camping soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme **à condition** qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.

Les affouillements et exhaussements de sol **liés et nécessaires** à une activité agricole.

Rappel: conformément à la loi sur l'eau, la réalisation d'affouillements et d'exhaussements d'une surface supérieure à 1000 m² est soumise soit à déclaration soit à autorisation préalable.

Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.

La démolition du petit patrimoine à préserver repéré sur les plans de zonage, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Extrait du règlement de la Zone N avant modification du PLU

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone naturelle

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- Le secteur N correspond aux zones naturelles à protéger.
- Le secteur Ni correspond aux zones humides et aux zones inondables.
- Le secteur Nh correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. L'activité artisanale existante peut s'y maintenir.
- Le secteur Nhi correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel en zone inondable.

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations non prévues en article N 2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits en secteur Ni.

Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA*, Installations classées, Règlement sanitaire...).

La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 6 du titre I du présent règlement.

Les équipements et installations d'intérêt général.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

Sont admis les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrauliques.

En secteur Nh :

La création de logements par transformation du bâti existant, à condition :

- que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
- qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,
- qu'elle n'entraîne pas le développement des activités agricoles à proximité.

Les extensions ainsi que les annexes des constructions existantes, la confortation et l'extension des activités en place.

La démolition du petit patrimoine à préserver repéré sur les plans de zonage, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

En secteur Nhi :

la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I et si le sinistre n'est pas dû aux risques d'inondation.

Les annexes aux constructions existantes réalisées en ossature de poteaux et toiture.

Extrait du règlement de la Zone A (Article A2) après modification du PLU

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations ***liées et nécessaires*** aux exploitations agricoles ainsi que celles liées à la vente directe des produits agricoles.

Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du secteur.

Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA*, Installations classées, Règlement sanitaire...)

La création d'activités agro-touristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) à condition qu'elle soit liée à une activité permanente et principale par transformation, aménagement et / ou extension de bâtiments existants.

La pratique du camping soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme **à condition** qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.

Les affouillements et exhaussements de sol **liés et nécessaires** à une activité agricole.

Rappel 1 : conformément à la loi sur l'eau, la réalisation d'affouillements et d'exhaussements d'une surface supérieure à 1000 m² est soumise soit à déclaration soit à autorisation préalable.

Rappel 2 : les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits dans les secteurs classés « zone humide » (Cf. plan de zonage).

Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.

La démolition du petit patrimoine à préserver repéré sur les plans de zonage, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Extrait du règlement de la Zone N (Article N2) après modification du PLU

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits dans les secteurs classés « zone humide » (Cf. plan de zonage), et de façon générale en secteur Ni. †

Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA*, Installations classées, Règlement sanitaire...).

La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 6 du titre I du présent règlement.

Les équipements et installations d'intérêt général.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

Sont admis les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrauliques.

En secteur Nh :

La création de logements par transformation du bâti existant, à condition :

- que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
- qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,
- qu'elle n'entraîne pas le développement des activités agricoles à proximité.

Les extensions ainsi que les annexes des constructions existantes, la confortation et l'extension des activités en place.

La démolition du petit patrimoine à préserver repéré sur les plans de zonage, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

En secteur Nhi :

la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 6 du titre I et si le sinistre n'est pas dû aux risques d'inondation.

Les annexes aux constructions existantes réalisées en ossature de poteaux et toiture.

Annexe 1 : délibération du Conseil Municipal

Mairie de LONGEVES
Vendée

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 13

L'an deux mil douze, le deux mai, à 18 h 15, le Conseil Municipal de la Commune de LONGEVES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Simon GERZEAU.
Date de convocation du Conseil Municipal : 20.04.2012

Présents : Mr GERZEAU Simon, Mr GRAYON Patrick, Mme GANNI Suzanne, Mr DONZE Alain, Mmes ARNOUX Guylaine, GRANIER Danièle, LECOMTE Nathalie et MANSON Cécile, Mrs BERTRAND Grégory, CAQUINEAU Robert-Jacques, GIRARD Paul, MAROT Roger et TURGNE Eric.

Absentes : Mmes BIOUS Marie-Luce et CHEVALLEREAU Catherine excusées.

Madame Cécile MANSON est nommée secrétaire de séance.

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - INTEGRATION DES ZONES HUMIDES

En 2005, le Conseil Municipal a adopté un Plan Local d'Urbanisme. A cette occasion a été créée une zone constructible, classée en ZAU, au lieu-dit « Le Fief des Grandes Plantes ». En 2006 une zone d'aménagement différé a été constituée sur cette zone constructible du « Fief des Grandes Plantes ».

Le 6 juillet 2010 la Commune de Longèves a signé avec les Consorts BAUDRY :

- un acte d'achat portant sur 5 a 96 ca compris dans la zone précitée
- un acte de vente comportant engagement conditionnel de vendre à la Commune 3 ha 01 a 62 ca compris dans la zone précitée.

Par délibération du 25 février 2011, le Conseil Municipal a donné son accord pour que soient réalisées les opérations nécessaires au passage de la ZAD « Le Fief des Grandes Plantes » de ZAU en IAU, et a donné pouvoir au Maire à cet effet.

En 2011 la Commune, avec le concours de l'Institution Interdépartementale du Marais Poitevin Bassin de la Sèvre niortaise, a fait procéder à l'inventaire des zones humides sur la Commune de Longèves. Les résultats de cet inventaire ont été approuvés par le Conseil Municipal de Longèves, dans sa délibération du 27 juillet 2011, et par la Commission Locale de l'Eau dans sa séance du 15 décembre 2011.

Il convient donc, à l'occasion de la modification du Plan Local de l'Urbanisme, d'intégrer dans ce PLU l'inventaire des zones humides.

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve la démarche d'intégration de l'inventaire des zones humides dans le PLU, et donne pouvoir au Maire pour entreprendre et réaliser toutes les opérations nécessaires à ce sujet.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus

Le Maire

Simon GERZEAU



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

085-210501260 20130502-20120568-01

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/05/2012
Publication : 04/05/2012

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

03 MAI 2013

COURRIER ARRIVÉ

Annexe 2 : délibération du Conseil Municipal

**MAIRIE DE LONGEVES
VENDEE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 13

L'an deux mil onze, le 23 février à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de LONGEVES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Simon GERZEAU.
Date de convocation du Conseil Municipal : 17.02.11

Présents : Mr GERZEAU Simon, Mr GRAYON Patrick, Mme GANNE Suzanne, Mr DONZE Alain, Mmes ARNOUX Guylaine, BIOU Marie-Luce, GRANIER Danièle, LECOMTE Nathalie, Mrs BERTRAND Grégory, CAQUINEAU Robert-Jacques, GIRARD Paul, MAROT Roger et TURGNE Eric.

Absentes : Mmes CHEVALLEREAU Catherine et MANSON Cécile excusées

Monsieur BERTRAND Grégory est nommé secrétaire de séance.

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – PASSAGE DE LA ZAD « LE FIEF DES GRANDES PLANTES » DE 2AU EN 1AU

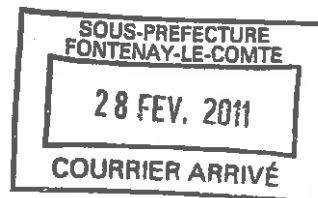
Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, le Conseil Municipal donne son accord pour que soient réalisées les opérations nécessaires au passage de la ZAD « Le Fief des Grandes Plantes » de 2 AU en 1 AU, et donne pouvoir au Maire à cet effet.

Certifié exécutoire
Transmis en Sous-Préfecture
Le 28/02/11
Publié ou Notifié
le 28/02/11

Fait et délibéré le jour mois et an que dessus

Le Maire

Simon



Annexe 3 : délibération du Conseil Municipal

MAIRIE DE LONGEVES VENDEE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15
Présents : 11
Votants : 11

L'an deux mil onze, le 23 mars à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de LONGEVES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Simon GERZEAU.
Date de convocation du Conseil Municipal : 17.03.11

Présents : Mr GERZEAU Simon, Mr GRAYON Patrick, Mr DONZE Alain, Mmes ARNOUX Guylaine, BLOU Marie-Luce, GRANIER Danièle, LECOMTE Nathalie, Mrs BERTRAND Grégory, CAQUINEAU Robert-Jacques, GIRARD Paul et MAROT Roger.

Absents : Mmes GANNE Suzanne, CHEVALLEREAU Catherine et MANSON Cécile, Mr TURGNE Eric excusés
Madame Danièle GRANIER est nommée secrétaire de séance.

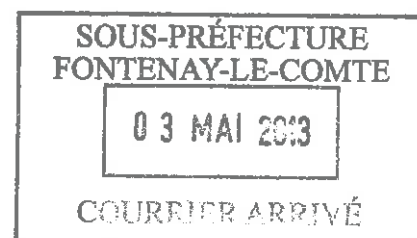
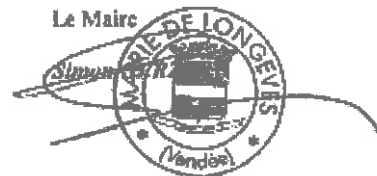
MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, le Conseil Municipal donne pouvoir au Maire pour entreprendre les démarches nécessaires pour, en tant que de besoin, modifier le plan communal de zonage d'assainissement, dans la perspective de la construction d'un lotissement dans la ZAD du Fief des Grandes Plantes.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus

Certifié exécutoire
Transmis en Sous-Préfecture
le 29/3/2011
Publié ou Notifié
le 31/3/2011

Le Maire



Annexe 4 : rapport de synthèse 2011 épuration



RAPPORT DE SYNTHESE ANNÉE 2011 Station : LONGEVES - Bel Air Code national : 0485126S0001

Commune d'implantation	Longèves	Date de mise en service de la station	mars 2011
Capacité:	1500 EH (90 Kg DBO ₅)	Débit nominal (de temps sec) :	225 m ³ /j
Type d'épuration	Boues activées	Exploitant :	Nantaise des eaux
Maître d'ouvrage :	COMMUNE DE LONGEVES	Filières boues :	Deshydratation mécanique
Filières eau prolongée	Boues activées - aération	Industries raccordées :	
Type de réseau :	Séparatif	Technician référent :	Yoann DUCEPT
Nom du milieu récepteur	La Longèves		

Charges reçues, concentrations sur effluent traité et rendements station

	Débit m ³ /j	Ch. Hyd %	MES			DCO			DBO5			Ch. Org. %	NK			NGL			Pt			
			Entr. kg/j	Sortie mg/l	Rend %	Entr. kg/j	Sortie mg/l	Rend %	Entr. kg/j	Sortie mg/l	Rend %		Entr. kg/j	Sortie mg/l	Rend %	Entr. kg/j	Sortie mg/l	Rend %	Entr. kg/j	Sortie mg/l	Rend %	
Janv	272																					
Févr	180																					
Mär	88																					
Avr	69																					
Mai	69																					
Juin	88																					
Juil	87																					
Aoü	68																					
Sept	89	31	15	10	97	51	45	86	17	6	94	15	6,6	2,8	98	5,9	3,1	88	0,83	1,4	91	
Oct	89	31	26	5	99	80	43	97	31	3	97	15	6,6	3,2	98	6,7	4,1	87	1,0	1,30	88	
Nov	71																					
Déc	86																					
Moy	98	31	24	7,5	98	70	44	96	24	4,5	96	27	7,6	3,2	96	7,8	3,6	87	0,93	0,85	85	
Mini	87	31	15	5	97	51	43	96	17	5	94	15	6,6	2,8	98	5,9	3,1	87	0,83	0,30	81	
Maxi	272	31	24	10	99	80	45	97	31	6	99	35	8,6	3,5	98	8,7	4,1	88	1,0	1,4	98	
Norme				30				60		3a	60				60		20					

Concentrations sur effluent traité (prélèvements ponctuels)

Date	MES (mg/l)	DCO (mg/l)	DBO5 (mg/l)	NK (mg/l)	NGL (mg/l)	Pt (mg/l)
------	------------	------------	-------------	-----------	------------	-----------

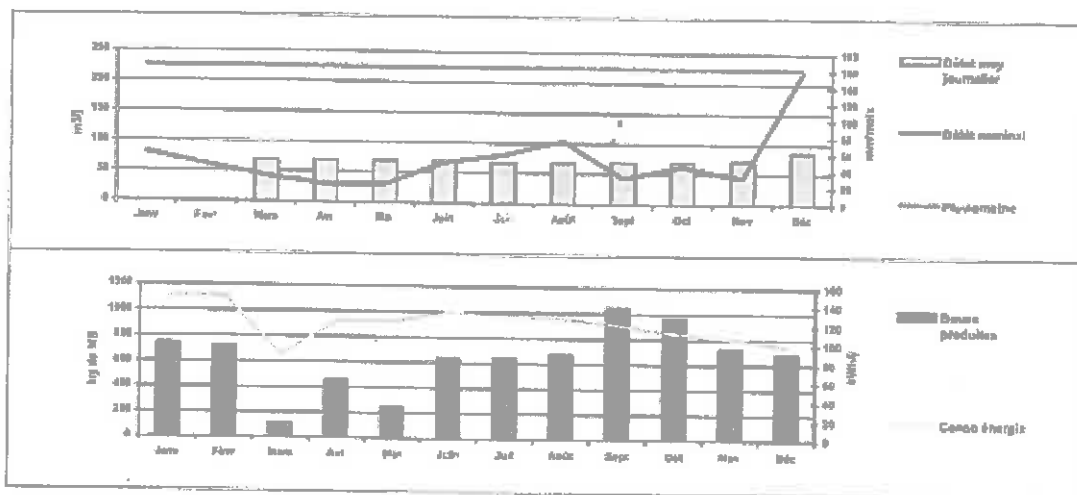
Paramètres de fonctionnement

	N-NH4 (mg/l)				N-NO3 (mg/l)				P-PO4 (mg/l)			
	Moy	Mini	Maxi	Nb tests	Moy	Mini	Maxi	Nb tests	Moy	Mini	Maxi	Nb tests
Janvier	2,4	0	14	9	1,2	0	7,1	9	0,30	0	1,4	8
Février	2,4	0	12	8	3,1	0	8,0	6	2,0	0,13	1,2	8
Mars	0,64	0	2,2	4	5,7	0	20	4	3,1	0,60	6,3	4
Avril	3,1	0,57	10	5	0	0	0	5	5,5	2,4	14	5
Mai	1,1	0,50	2,0	6	0	0	0	6	1,4	0,77	2,1	6
Juin	2,1	1,2	3,2	4	1,3	0	3,2	4	0,43	0	1,3	4
Juillet	2,0	0,76	4,0	4	0,71	0	2,5	4	2,0	1,7	2,3	4
Août	0,81	0,15	1,5	5	0	0	0	5	1,7	0,34	2,6	5
Sept	0,31	0	1,6	5	0,12	0	0,60	5	0,58	0	1,4	5
Octobre	1,4	0,95	1,5	5	0	0	0	5	0,83	0	1,2	5
Nov	1,4	0,12	2,1	5	0,51	0	0,94	5	1,4	0,030	1,8	5
Déc	0,62	0	3,6	5	1,1	0	3,8	5	0,66	0,33	1,3	5

Station LONGEVES - Bel Air - Code national : 0485126S0001 - Année 2011/12
 CONSEIL GENERAL DE LA VENDEE - Service de TEA
 40 rue de Metéchal Foch - 85300 LA ROCHE SUR YON Cedex 9
 tél 02 51 44 26 12 - fax 02 51 44 26 38 - mer pau@vendee.fr

	Débit m ³ /j	Energie kWh/j	Ratio kWh/m ³	Boues produites kg MS/j
Janv		148		743
Fév		149		724
Mars	68	87	1,3	118
Avr	68	122	1,8	461
Mai	69	123	1,8	247
Juin	68	133	2,0	636
Juil	67	130	1,9	641
Août	68	126	1,9	674
Sept	69	121	1,7	1047
Oct	69	113	1,6	666
Nov	71	108	1,5	723
Déc	68	99	1,2	683

Année	Volumé traité m ³ /an	Energie kWh/an	Boues produites kg MS/an
2008	66061	37100	
2010	28017	38850	6836
2011	21946	44379	7859



Commentaires

Nombre de visites du SATESE ou participation à des réunions au cours de l'année 2011 : 1 réparties :

Statut 24h	AS réglementaire	Visites avec analyse	Visites test	Visites courantes d'AS	Visites réception d'AS	Réunions
			1			

Système de collecte

Les mesures du débitmètre électromagnétique en entrée de station montrent que le réseau est peu sensible aux eaux parasites.

Station d'épuration

La nouvelle station d'épuration est en service depuis le mois de mars 2011.

L'autosurveillance est réalisée correctement.

Le fonctionnement des débitmètres est bon. Il n'y a plus d'écart significatif entre les volumes mesurés en entrée et en sortie.

Les performances épuratoires et la qualité du rejet sont bonnes.

Fillière boues

La quantité de boues épandues en agriculture en 2011 est de 7,72 tonnes de matières sèches.

Station LONGEVES - BOLAÏ - Code National. 04851265001 - Année 2011/2
 CONSEIL GENERAL DE LA VENDEE - Service de l'Eau
 40 rue du Maréchal Foch - 85030 LA ROCHE SUR YON Cedex 9
 tel : 02 51 44 26 12 - fax : 02 51 44 26 36 - mail : eau@vendee.fr

MAIRIE DE LONGEVES
VENDEE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15
Présents : 10
Votants : 10

L'an deux mil treize, le vingt quatre Avril, à 20 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de LONGEVES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Simon GERZEAU.
Date de convocation du Conseil Municipal : 19.04.2013

Présents : Mr GERZEAU Simon, Mr GRAYON Patrick, Mme GANNE Suzanne, Mr DONZE Alain, Mmes ARNOUX Guylaine, BIOU Marie-Luce et GRANIER Danièle, Mrs GIRARD Paul, MAROT Roger et TURGNE Eric.

Absents : Mmes LECOMTE Nathalie, MANSON Cécile et CHEVALLEREAU Catherine, Mrs BERTRAND Grégory et CAQUINEAU Robert-Jacques excusés.

Mr DONZE Alain est nommé secrétaire de séance.

APPROBATION DE LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le Conseil Municipal,

VU la délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2003 approuvant le plan de zonage d'assainissement des eaux usées,

VU l'arrêté du 21 décembre 2012 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées,

Entendu les conclusions du Commissaire Enquêteur,
Considérant que le projet de mise-à-jour du zonage d'assainissement des eaux usées,
Tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité,

- décide d'approuver le dossier de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées,
- dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal,
- dit que le plan de zonage d'assainissement des eaux usées mis à jour est tenu à la disposition du public à la mairie de Longèves et à la Préfecture, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, seront exécutoires dès la transmission au Préfet et après accomplissement des mesures de publicité (affichage durant un mois, insertion dans un journal).

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus

Le Maire

Simon GERZEAU



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

085-218501260-20130424-20130410-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/04/2013

Publication : 29/04/2013





MAIRIE
DE
LONGÈVES
85200



Tél. 02 51 69 89 13
Fax 02 51 69 13 08
E-mail : mairie-longeves85@wanadoo.fr

Commune de Longèves

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Projet de suppression de l'emplacement réservé n° 8

----- Notice explicative

Le décret n° 2009-722 du 18 Juin 2009, pris pour l'application de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, a modifié l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Le nouvel article permet sans enquête publique, des modifications du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou portant sur des éléments mineurs déterminés par décret en Conseil d'Etat.

Ledit décret a déterminé les éléments mineurs pour lesquels cette procédure de modification simplifiée peut être mise en place. Il s'agit entre autre :

- de la suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

L'objet de la présente modification simplifiée du PLU de Longèves est la suppression de l'emplacement réservé n° 8.

Le PLU a été approuvé le 13 septembre 2005.

Ce PLU a institué un certain nombre « d'emplacements réservés », dont l'emplacement réservé portant le n° 8, situé sur les parcelles cadastrées AC n° 283 et n° 110.

L'emplacement réservé n° 8 avait pour objectif, grâce à un aménagement urbain à intervenir, de désenclaver un ensemble d'immeubles situé à l'extrémité de la rue des Venelles (qui est en réalité une impasse). Cet Objectif s'inscrivait dans une perspective de transfert du siège d'exploitation agricole situé rue des Venelles, et de libération d'immeubles accompagnant ce transfert de siège.

En fait le transfert du siège d'exploitation, un moment envisagé, n'a pas eu lieu, et donc aucun immeuble n'a été libéré ; dès lors aucun aménagement urbain n'est possible. Donc l'emplacement réservé n° 8 n'a plus d'intérêt et peut être supprimé.

La présente notice est destinée à être jointe au dossier qui sera mis à la disposition du public pendant une période d'un mois. Elle sera accompagnée d'un plan de zonage avant modification, et d'un plan de zonage après modification.

Département de la Vendée
Commune de Longèves

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision

DOCUMENT D'APPROBATION

Pièce n°1
Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la
Délibération du : 13 SEP 2005
Le Maire,

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

28 SEP 2005

COURRIER ARRIVÉ

U 244

P.O.S.	Prescrit	Le	Arrête	Approuvé
Élaboration				Le 21 septembre 1988
Révision 1				Le 19 juin 1997
Révision simplifiée				Le 13 mai 2004
Révision 2	Le 28 janvier 2002	Le	Le 18 janvier 2005	Le 13 septembre 2005
Elaboration du P.L.U				



Sommaire

CHAPITRE 1 : LE TERRITOIRE DE LONGEVES	2
I. LE CONTEXTE LOCAL.....	3
A. <i>Une commune rurale bénéficiant d'une très bonne desserte</i>	3
B. <i>Longèves et les dynamiques territoriales</i>	5
C. <i>Une histoire, un patrimoine</i>	8
II. LE CONTEXTE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	10
A. <i>Historique du Plan d'Occupation des Sols de Longèves</i>	10
B. <i>Le porter à connaissance</i>	11
III. L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL.....	23
A. <i>Le milieu physique</i>	23
B. <i>Occupation générale des sols</i>	26
C. <i>Milieus et paysages</i>	27
D. <i>Le bourg et les espaces urbanisés</i>	29
E. <i>Les projets communaux</i>	35
IV. ACTIVITE ECONOMIQUE.....	37
A. <i>Population active</i>	37
B. <i>Les activités économiques</i>	38
 CHAPITRE 2 : QUELLES ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ?	 41
I. DEMOGRAPHIE.....	42
A. <i>Évolution de la population</i>	42
B. <i>Évolution des structures de la population</i>	44
II. LOGEMENT.....	48
A. <i>Un parc de logements en forte augmentation</i>	48
B. <i>Caractéristiques du parc de logements en 1999</i>	49
C. <i>Évolution de la construction et de la rénovation</i>	51
III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	53

A. Les perspectives d'évolution de la population	53
B. Perspectives d'évolution du logement	55
CHAPITRE 3 : LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT URBAINS RETENUS	58
I. UN CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE A RESPECTER	59
A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme	59
B. Un développement urbain maîtrisé.....	60
C. La préservation des espaces agricoles.....	61
D. La protection des espaces naturels et des paysages	61
E. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale.....	62
F. La satisfaction des besoins présents et futurs.....	62
G. La sauvegarde du patrimoine bâti.....	64
H. La prévention des risques et nuisances.....	65
II. OBJECTIFS DE L'ELABORATION ET PROJET DE DEVELOPPEMENT	80
III. ÉLABORATION DES REGLES D'UTILISATION DES SOLS	81
CHAPITRE 4 : INCIDENCE DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT	87
I. PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE	88
II. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU MILIEU NATUREL ET DES PAYSAGES	89
III. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI	90

Chapitre 1 : Le territoire de Longèves

I. Le contexte local

Voir carte de localisation

Longèves est située au Sud-Est du département de la Vendée. La commune est limitrophe de Fontenay Le Comte, sous-préfecture du département. Elle se caractérise par son environnement agricole de plus en plus confronté à un développement périurbain.

Le territoire de la commune couvre **une superficie de 11.7 km² et rassemblait 910 habitants** en 1999 (population sans doubles comptes, population totale de 961 habitants).

A. Une commune rurale bénéficiant d'une très bonne desserte

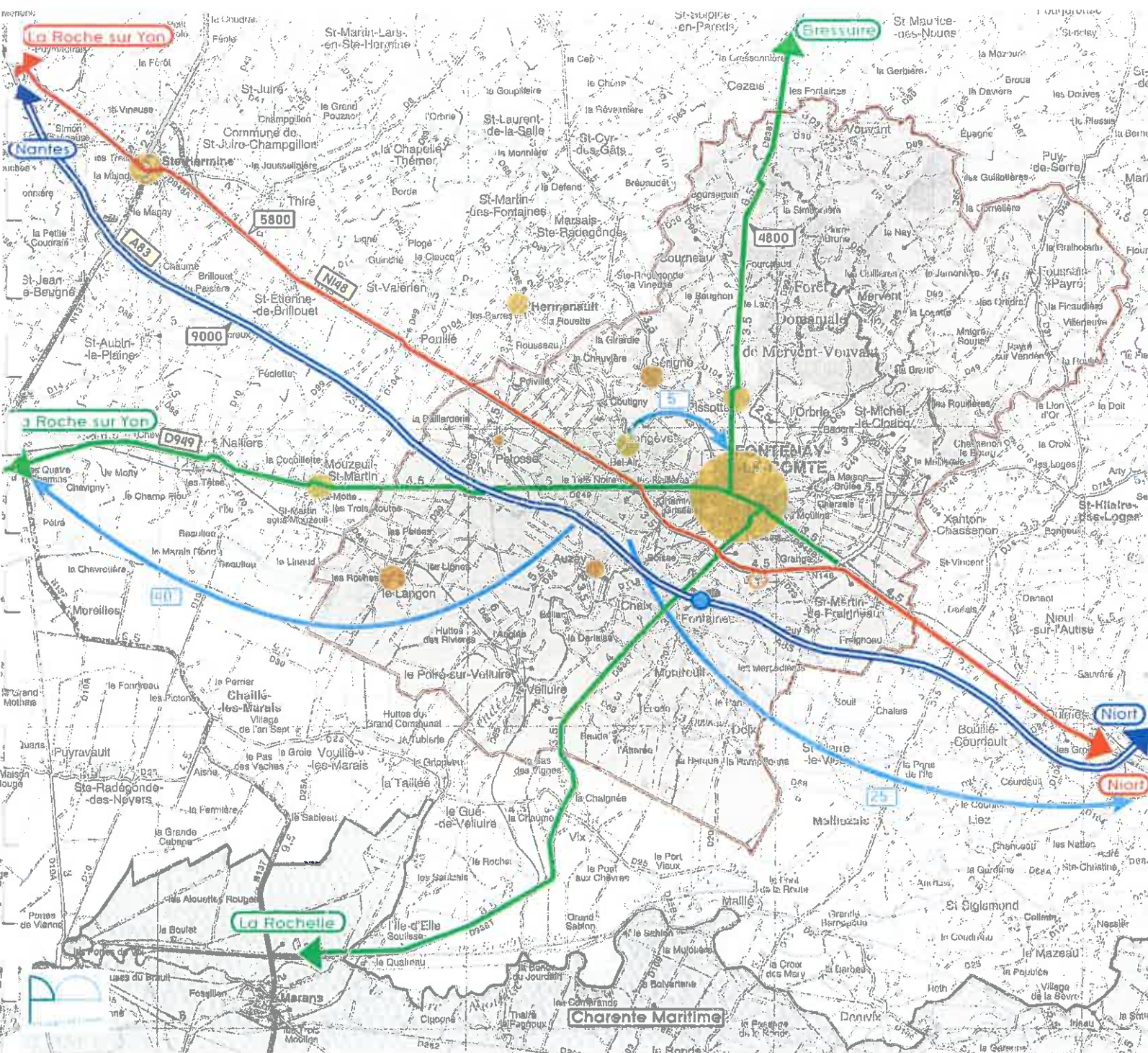
Longèves est située à moins de 10 minutes de Fontenay Le Comte, pôle urbain majeur de cette région. Cette commune s'inscrit dans un cadre rural mais elle bénéficie d'une desserte de niveau national assurant des liaisons rapides vers les principales villes :

- ⇒ **N 148** : voie reliant La Roche sur Yon à Niort. Elle traverse le territoire communal en marge du bourg. Elle constitue un axe majeur de desserte avec près de 6000 véhicules/jour. Plusieurs carrefours permettent de rejoindre cet axe depuis le bourg dont l'échangeur aménagé avec la RD 949
- ⇒ **D 949** : axe est/ouest, elle permet de relier directement Fontenay Le Comte mais également la côte Atlantique et ses stations balnéaires : Les Sables d'Olonnes, La Tranche sur Mer, ... Cette Voie dispose également d'un **échangeur avec l'A 83 (Nantes-Niort) situé à seulement 6 km** de Longèves.

La commune bénéficie également de la proximité de Fontenay Le Comte qui est desservie notamment par la D 938T. Il s'agit d'un axe Nord-Sud de liaison principale qui permet de rejoindre La Rochelle par la N 137. En outre, le réseau de voies communales constitue autant d'alternatives pour rejoindre la ville proche. La Localisation de la commune présente donc non seulement des atouts sur un plan local mais également à l'échelle de la région, pour preuve la zone d'activités installée à l'échangeur N 148/D 949.

La **trame viaire** de desserte du territoire communal est formée par la **juxtaposition d'un réseau en étoile et d'un autre en damier** caractéristique de la région. La voie principale de desserte de Longèves a été départementalisée en 1999 sous le nom RD 132.

Cette position favorable devrait être accentuée à terme. Un **projet de déviation** de la D 938T est à l'étude. Une hypothèse de tracé contourne le bourg par le Nord pour rejoindre la D 949 par un nouvel échangeur et, à terme l'A83. Longèves se retrouverait ainsi au cœur d'un maillage de routes principales, favorable à son développement en lien avec celui de la région.



Longèves

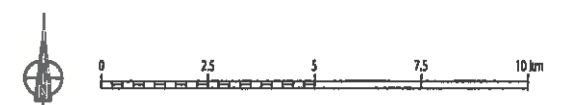
- Commune de 910 habitants d'une superficie de 11.72km².
- ..Intégrée à la Ccommunauté de Communes de Fontenay.

...Limitrophe d'un pôle urbain important

- Fontenay Le Comte 13792 habitants
- Sainte Hermine 2256 habitants
- Petosse 444 habitants

...Localisée à proximité d'axe majeur à échelle de la région.

- A83 Nantes/Roche sur Yon/Niort
- Echangeur complet
- RN 148: Roche sur Yon/Niort
- D949: axe de liaison principale
- 3400 Flux
- ➔ Temps de parcours
- ✈ Aérodrome



B. Longèves et les dynamiques territoriales

1. Les structures intercommunales

Longèves est intégrée à la communauté de communes du Pays de Fontenay Le Comte. Elle est composée de 20 communes regroupant plus de 30000 habitants. Ces communes appartiennent à différents cantons dont la totalité du canton de Fontenay Le Comte et certaines communes des cantons de Maillezais, Saint-Hilaire des Loges, l'Hermenault et La Châtaigneraie. Derrière ce découpage assez particulier réside une véritable cohérence territoriale basée sur le rapport entre les communes rurales et le pôle urbain central : Fontenay Le Comte est la ville centre avec 14000 habitants alors qu'aucune autre commune ne dépasse les 1500 habitants. Cette Communauté de communes formée en 2000 s'inscrit d'ailleurs à la suite du district créé il y a plus de 35 ans.

La structure intercommunale s'est attribuée les compétences suivantes :

- En matière d'aménagement de l'espace : élaboration d'un schéma directeur d'aménagement et de schémas de secteur ; charte d'aménagement ; politiques contractuelles avec les partenaires publics ; aménagement rural et élaboration de ZAC, lotissements d'intérêt communautaire ; constitution de réserves foncières pour la communauté ou en assistance à une seule commune.
- En matière de développement économique : aménagement des zones d'activités économiques, gestion et promotion des zones d'activités économiques communautaires : observatoire économique, assistance aux communes, actions contractuelles de soutien (CRD, FISAC,...)
- Services incendies et secours
- Protection et mise en valeur de l'environnement : gestion des déchets, assainissement individuel.
- Actions en matière de logement et de cadre de vie dont élaboration d'un PLH, d'une OPAH, création et gestion de logements sociaux,...
- Développement touristique : Accueil, promotion, aménagement de sites, équipements, ...
- Soutien aux actions sportives (aménagements d'équipements communautaires) ; culturelles.
- Soutien aux actions sociales d'intérêt communautaire : lutte contre l'illettrisme, chantier d'insertion, petite enfance, jeunesse, personnes âgées.

La politique des Pays, inscrite dans la loi Pasqua du 4 février 1995 et précisée par la loi Voynet du 25 juin 1999, a abouti à la détermination de périmètre d'étude dans la Région des Pays de la Loire. **Fontenay Le Comte et sa Communauté de communes sont ainsi intégrées au Pays du Sud Vendée.** Au stade actuel, le périmètre définitif a été établi et a reçu un avis favorable de la Commission Régionale pour l'Aménagement et le Développement du Territoire en date du 12 février 2001. Le pays regroupe les 8 cantons du sud Vendée, soit 7 Communautés de communes et quelques communes intégrées à titre individuel.

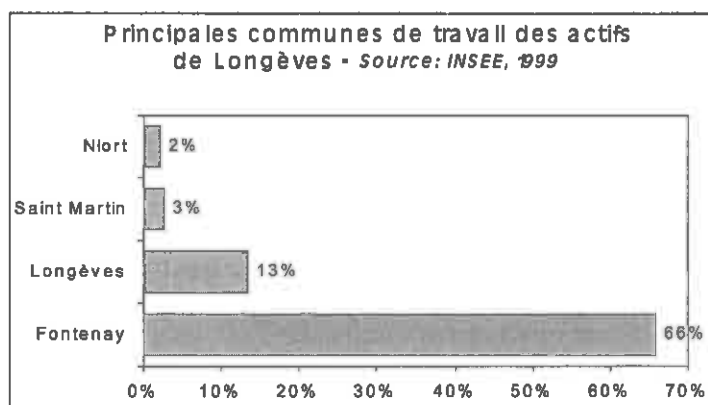
La Charte de Territoire est en cours d'élaboration. Le Contrat Régional de Développement dont bénéficie la commune va être transformé prochainement en **Contrat Régional de Pays** afin d'assurer le financement des objectifs retenus. **Les orientations définies dans la révision du PLU devront être compatibles avec les orientations fixées au niveau du Pays.**

2. Les migrations alternantes

Voir carte « Flux de migrations Domicile-Travail »

La commune de Longèves se caractérise par les échanges très importants avec Fontenay Le Comte. Les migrations liées au travail se définissent comme suit :

- 55 actifs vivent et travaillent à Longèves soit seulement 13% des 412 longevois ayant un emploi,
- 141 actifs viennent travailler à Longèves et occupent donc plus de 70 % des 196 emplois recensés à Longèves,
- 357 Longevois vont travailler dans une autre commune, 86 % se rendent dans les environs de Fontenay Le Comte,



L'analyse montre la très forte dépendance de Longèves vis à vis de Fontenay :






- 66 % des actifs travaillent à Fontenay soit $\frac{3}{4}$ de ceux se déplaçant.
- Les déplacements vers les secteurs de la Roche sur Yon et du Sud-Vendée ne concernent que 14% des actifs.

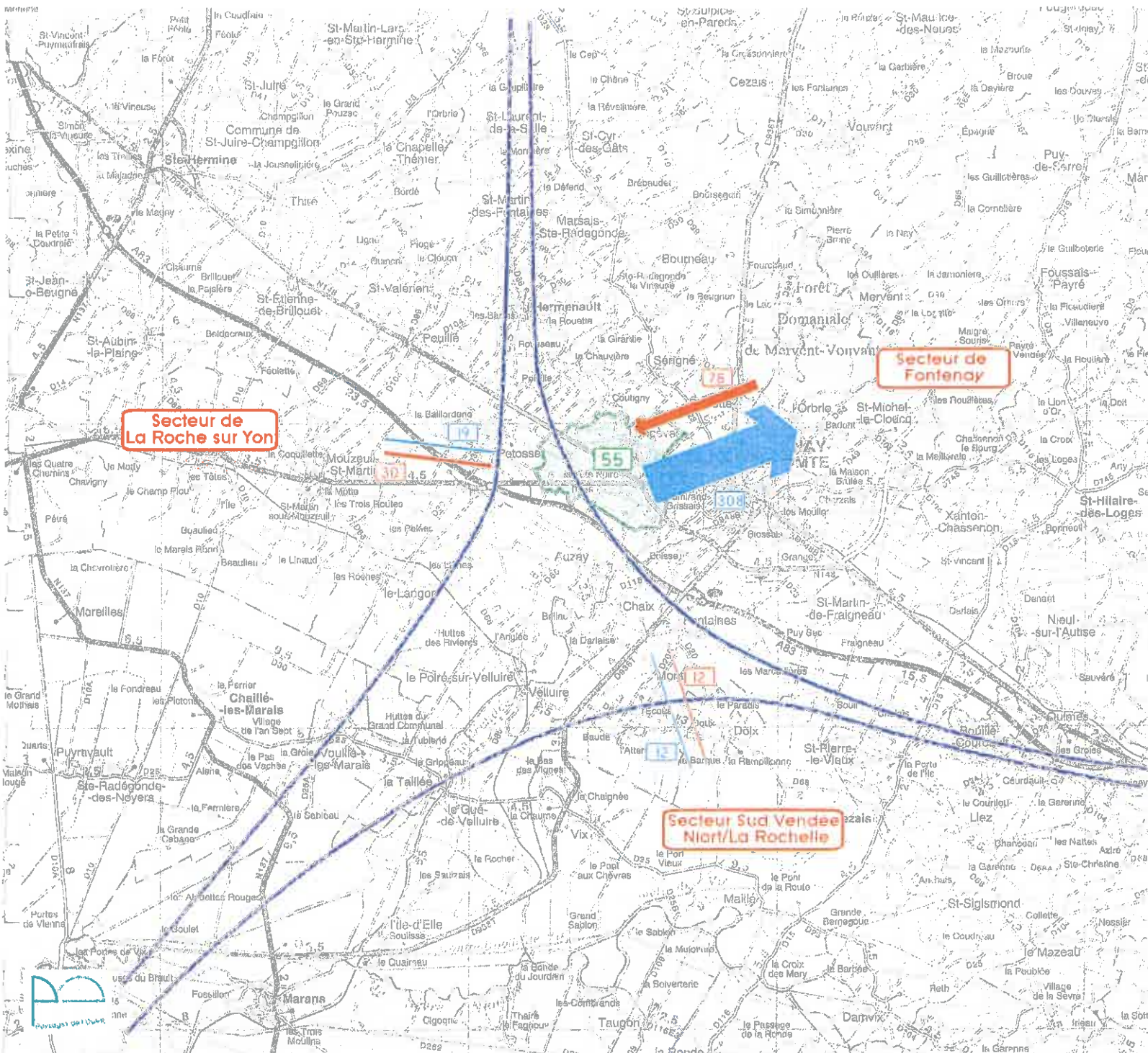
Longèves est intégrée à l'aire urbaine de Fontenay de part les échanges liés au travail. Il est cependant intéressant de remarquer que Longèves, avec sa zone d'activités, propose près de 200 emplois et est donc partie intégrante du pôle économique de Fontenay.

Longèves

Flux de migrations domicile-travail

Source INSEE. Les échanges ne concernant qu'une personne ne sont pas détaillés: 18 actifs sortants pour 21 entrants

-  Sorties d'actifs
-  Entrées d'actifs
-  Secteur de
-  Pôle majeur d'échange
-  Zone d'emplois



- 55** Actifs travaillant et résidant à Longèves, soit 13% des actifs de la commune.
- 357** Actifs longévols travaillant hors de la commune: plus de 86% sur le secteur de Fontenay, 76% sur la ville de Fontenay.
- 141** Actifs venant travailler à Longèves, 55% vivant dans le secteur de Fontenay

Longèves compte 196 emplois occupés à 28% par des Longévols. Les échanges concernent presque exclusivement le secteur de Fontenay marquant le rôle de Longèves dans l'accueil d'actifs travaillant à Fontenay



C. Une histoire, un patrimoine

Source : *Le patrimoine des communes des Pays de la Loire*, Ed. Flohic, 1998

L'occupation de Longèves remontrait au III^{ème} siècle, des monnaies romaines ayant été retrouvées sur le territoire. Le fameux « Chemin vers » est une ancienne voie romaine dont on retrouve encore quelques traces. Le bourg a du être un « Oppidum », fort Gallo-romain s'appuyant sur la rivière « Longève » signifiant « longue eau ». Au Moyen Âge, le village est constitué par la seigneurie de La Court et par un lieu de culte dont l'église fut édifiée au X^{ème} siècle. De nombreux sarcophages ont été découverts au lieu dit « Les Tombeaux » près de la ferme de Pahu.

Le XV^{ème} siècle est marqué par l'importance prise par Fontenay Le Comte qui laissa quelques traces à Longèves avec l'installation d'hommes importants. Les guerres de religion n'ont pas épargné la commune. Un tiers de la population s'est converti au protestantisme et l'église fut détruite en 1568. Un temple protestant aurait été édifié à Puy Bernier.

A la révolution, les cahiers de doléances font état d'une commune en très mauvais état (ponts, routes abîmées) abritant des villageois très pauvres. Bien que située en Vendée, la commune est très peu touchée par la révolte royaliste, la majorité de sa population étant républicaine. Sous l'empire, le général Belliard devient propriétaire de Pahu et y développe l'élevage de chevaux arabes. L'église est reconstruite à partir de 1869. Aujourd'hui, Longèves reste un bourg rural mais son développement actuel est en passe de changer radicalement cette perception.

Le patrimoine de Longèves présente des éléments architecturaux relativement intéressants : la Tour de la Grange (XVI^{ème}), le Logis de Vaudurand (XVII^{ème}), le Logis de Puy-Bernier et son porche (XVIII^{ème}), l'église Saint Christophe (XIX^{ème}) et la tour de Panteuil dressée au début du XX^{ème} siècle. A cela s'ajoute tout un « petit patrimoine » : religieux avec la croix de la Barre, le statut en bois de Saint Christophe, le calvaire Pahu ; architectural avec le portail de la demeure Belliard, le Pont Buaille, ...

Ces éléments, **répartis sur le territoire communal** présentent un intérêt tout particulier notamment dans le rapport avec l'environnement : les franchissements de la rivière, l'impact visuel de certains bâtiments en point haut.

Synthèse

Longèves est une commune de 910 habitants, limitrophe de Fontenay Le Comte, sous préfecture de la Vendée. Elle bénéficie d'un réseau routier particulièrement bien développé avec notamment la N 148 et l'échangeur avec l'A 83. La commune appartient à la Communauté de communes du Pays de Fontenay Le Comte et est intégrée au Pays du Sud Vendée dont la Charte est en cours d'élaboration. La révision du PLU devra être compatible avec les orientations fixées par ces structures.

Cette commune rurale connaît actuellement un fort développement lié à la proximité d'un pôle urbain. Elle est donc dans une phase de transition lui conférant une image de commune périurbaine.

Son histoire remonte aux premiers siècles après Jésus-Christ. Elle laisse un patrimoine architectural relativement intéressant qu'il est important de préserver voire de valoriser.

II. Le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent l'ancien Plans d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme qui présente « le projet d'aménagement et de développement durable retenu » par la commune. Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

« Le PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, accompagné de documents graphiques
- un règlement et le plan de zonage,
- des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc...). » (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme).

A. Historique du Plan d'Occupation des Sols de Longèves

La commune dispose d'un POS approuvé le 21 septembre 1988. Le POS a ensuite évolué au travers de modifications et révisions :

- Révisé le 19 juin 1997
- Modifié le 28 juillet 1999
- Modifié le 12 décembre 2000
- Modifié le 2 avril 2001
- Modifié le 27 juillet 2001

Par délibération du conseil municipal en date du 19 mars 2002, la commune a décidé la révision de son POS, transformé en PLU. Ceci s'est avéré nécessaire à la vue de l'évolution rapide de la commune depuis la dernière révision et du rythme de développement prévisible.

B. Le porter à connaissance

Le préfet de Vendée porte à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de l'élaboration du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau. Les porters à connaissance sont tenus à la disposition du public. (Art. L. 121-2 et R. 123-1).

1. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- les articles L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme,
- la loi d'orientation pour la ville, du 13 juillet 1991,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999,
- la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 25 juin 1999,
- la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999,
- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi habilitant le Gouvernement à simplifier le droit du 2 juillet 2003,

De plus, les PLU doivent être compatibles avec les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

- équilibre entre renouvellement urbain , développement urbain et développement de l'espace rural,
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale,
- utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

2. Servitudes d'utilité publique

Le PLU doit prendre en compte les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune :

- **Servitude de type AS1** relative à la conservation du patrimoine naturel, des eaux potables et minérales, concernant les périmètres de protection du captage du « Gros Noyer 1 et 2 » instaurés par les arrêtés préfectoraux du 20 juillet 1977 et du 27 septembre 1988,
- **Servitude de type PT2** relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements. Cette servitude est relative à la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception dans les relations radioélectriques. La commune est grevée de la servitude des liaisons hertziennes régionales suivantes :
 - Fontenay Le Comte – L'île d'Elle, instaurée par décret du 20 juin 1989 ;
 - Fontenay Le Comte – Le Langon, instaurée par décret du 26 mars 1992 ;
 - Fontenay Le Comte – La Roche sur Yon, instaurée par décret du 20 avril 1982. Toutefois, cette liaison n'est plus en service. L'abrogation du décret a été demandée et sera notifiée aux collectivités locales.
- **Servitude de type PT3** relative aux lignes et installations téléphoniques et télégraphiques. La commune est grevée de la servitude du câble national N° : F 206/4 posé en domaine public et terrain privé, par arrêté du 29 juin 1989.

3. Les enjeux supracommunaux

a. Le développement économique et l'emploi

Le PLU doit aborder les réflexions sur l'évolution économique et l'emploi à une échelle intercommunale et doit justifier que les dispositions choisies permettent de satisfaire les besoins des populations.

b. L'habitat

Les politiques de l'habitat, mis en place par les lois du 13 juillet 1991 et du 29 juillet 1998, ont pour objectifs une approche globale et intercommunale des politiques de l'habitat, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements, le droit au logement pour tous. En Vendée, la mise en œuvre de cette politique est réalisée par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Populations Défavorisées (PALOPOD). L'ensemble de ces objectifs a pour vocation à être repris dans les programmes locaux de l'habitat et par les PLU.

Longèves fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay Le Comte qui mène depuis 1994, en association avec le SIVOM de l'Herminault, une politique de l'habitat à travers la mise en oeuvre d'un programme local de l'habitat.. Les PLU doivent être compatibles avec les dispositions du PLH. Trois opérations d'amélioration de l'habitat se sont succéder sur la commune jusqu'en 2003.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est souhaitable d'intégrer les objectifs de développement de l'offre de logements, notamment locatifs, en favorisant la réhabilitation du bâti ancien et l'amélioration de l'habitat, mais aussi la construction neuve par la délimitation des espaces nécessaires et la mise en place d'une politique foncière.

c. La protection des ressources et des milieux naturels

(a) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

La loi sur l'eau pose comme principe que la protection, la mise en valeur et le développement de la ressource en eau sont d'intérêt général.

Longèves fait partie du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, ayant pris effet le 1^{er} décembre 1996 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de La Vendée. Le PLU doit être compatible avec les orientations retenues par le SDAGE et le SAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux, SDAGE, fixe les objectifs à atteindre, notamment par le moyen des SAGE. Les sept objectifs du SDAGE sont les suivants :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable ;
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ;
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer ;
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides ;
- Préserver et restaurer les écosystème littoraux ;
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture ;
- Savoir mieux vivre avec les crues.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement passé à enquête publique, dont les résultats devront être pris en compte dans le PLU.

(b) Remembrement

Une opération de remembrement a lieu pendant la période d'étude du PLU. Intégrée dans la présente étude.

(c) Boisements

Il apparaît opportun de procéder à un inventaire des espaces boisés afin d'adapter en fonction de leur qualité les mesures de protection à mettre en place.

(d) Inventaire du patrimoine naturel

Plusieurs parties du territoire de la commune ont été identifiées dans le cadre de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il s'agit des zones de type 1 (secteurs de superficie en général limitée caractérisée par leur intérêt biologique remarquable) :

- N° 5056.0009 : vallée de la Vendée et Basse Longèves ;
- N° 5056.0010 : vallées sèches de Nalliers – Mouzeuil – Longèves – Auzay ;
- N° 5056.0016 : coteaux de la Vendée.

Par ailleurs, des études complémentaires sont en cours sur le département de la Vendée (dans le cadre de la modernisation des ZNIEFF). Des secteurs naturels riches, offrant des potentialités biologiques importantes ont été identifiés sur le territoire de la commune. Un projet de mise à jour des inventaires naturels de type 2 est donc recensé :

- N° 5018. 0000 : Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonay.

De même, la commune compte 3 projets de mise à jour des inventaires de type 1 :

- N° 5056.0009 : vallée de la Vendée et Basse Longèves ;
- N° 5056.0010 : vallées sèches de Nalliers – Mouzeuil – Longèves – Auzay ;

- N° 5056.0016 : coteaux de la Vendée.

Ces compléments d'information et modifications sont actuellement en phase de validation. La commune se situe également dans une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux recensée dans le cadre de l'application de la directive européenne n° 79/409 concernant la protection des oiseaux sauvages :

- PL 12 : Plaine calcaire du sud Vendée.

La commune est également concernée par une Site Potentiel d'Intérêt Communautaire (SPIC) au titre de la Directive « Habitat » :

- N° 5200.0659 : Marais Poitevin et Baie de l'Aiguillon.

Il fait partie des propositions de sites qui sont susceptibles de constituer le futur réseau « Natura 2000 ». La constitution de ce réseau écologique européen a pour but de conserver des habitats et des espèces d'intérêt communautaires au titre des directives « Oiseaux » et « Habitat » dans un souci de développement durable. A ce titre, la commune de Longèves, est concernée par une Zone de Protection Spéciale qui a fait l'objet de l'arrêté ministériel du 27 août 2002 modifié par l'arrêté du 23 décembre 2003, portant désignation du site Natura 2000 du Marais Poitevin.

Cet inventaire fournit des éléments de connaissance du patrimoine naturel dont le PLU doit tenir compte pour assurer la protection des espaces concernés.

d. La protection des sites et paysages

Le Code du Patrimoine est issu de la loi habilitant le Gouvernement à simplifier le droit du 2 juillet 2003. le code du Patrimoine concerne les monuments historiques, les sites archéologiques, les zones de protection du patrimoine, architectural, urbain et paysager et les secteurs sauvegardés.

Voir carte « sites archéologiques »

(a) Les vestiges archéologiques

Une vingtaine de sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi a été recensée sur le territoire de Longèves, à intégrer en zonage N au PLU pour ce qui concerne les parcelles situées en zones naturelles. Le positionnement des sites en zones U et AU aura

d'éventuelles incidences techniques (diagnostic archéologique suivi d'éventuelles fouilles préventives) et financières (redevance archéologique). Tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol dans ces périmètres, nécessitera de contacter la Direction régionale des Affaires Culturelles des Pays de La Loire, service régional de l'archéologie.

Les sites recensés sur la commune sont les suivants :

- Site no : 85 126 1 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZW:25, ZW:24

LES GOURFAILLETES

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE CURVILINEAIRE, INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 356.950 Y = 2169.550, Cartes IGN:1427E

- Site no : 85 126 2 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZL9

LE PUY BERNIER. LES GRANDS CHAMPS LA LUNE

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE COMPLEXE, INDETERMINE PARCELLAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 355.700 Y = 2168.100, CartesIGN : 1427^E

- Site no : 85 126 3 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZR:30

LA LIGNE LA LIGNE

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 354.335 Y = 2168.250, CartesIGN :1427^E

- Site no: 85 126 4 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZS:47, ZS:46, ZS:45, ZS:44

LE GENET LE GENET (I)

Chronologies / structures : INDETERMINE Fossé

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 354.220 Y = 2167.430, Cartes IGN : 1427E

- Site no : 85 126 5 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1984 Parcelles : ZI:7, ZI:6, ZI:5

LE GENET LE GENET (II)

Chronologies / structures : INDETERMINE Fossé

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 353.700 Y = 2167.600, CartesIGN :1427E

- Site no : 85 126 6 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZW:17

LES GOURFAILLETES LES GOURFAILLETES 2

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 356.500 Y = 2169.850, CartesIGN :1427E

- Site no :85126 7 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZW:45, ZW:44

LA GARENNE

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 355.825 Y = 2169.250, CartesIGN :1427E

- Site no: 85 126 8 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZR:7

SUR LE CHAMP

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 355.325 Y = 2169.000, Cartes IGN : 1427E

- Site no: 85 126 9 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : Z0:19, Z0:18

LES JARRIES LES JARRIES (1)

Chronologies / structures : INDETERMINE CHEMIN, INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 354.730 Y = 2169.560, Cartes IGN : 1427E

- Site no : 85 126 10 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1984 Parcelles : ZB:49, ZB:46, ZB:45, ZB:44, ZB:36, ZB:35, ZB:34

LES PETITES JARRIES LES PETITES JARRIES

Chronologies / structures : INDETERMINE CHEMIN

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = Y =, Cartes IGN : 1427E

- Site no: 85 126 11 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZP:29, ZP:17

LA COUETTE. LES PETITES JARRIES LA COUETTE (1)

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 354.050 Y = 2169.300, CartesIGN :1427^E

- Site no: 85 126 12 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZV:41

LE CHIRON BLANC LE CHIRON BLANC

Chronologies / structures : INDETERMINE PARCELLAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 354.060 Y = 2168.860, CartesIGN :1427E

- Site no : 85 126 13 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZV:17, ZV:16

VALLEE VAUDIEU VALLEE VAUDIEU

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 353.110 Y = 2169.160, CartesIGN :1427E

- Site no : 85 126 14 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZT:7, ZT:5, ZT:4

LA DURANDERIE LA DURANDERIE

Chronologies / structures : INDETERMINE CHEMIN

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 352.725 Y = 2168.430, Cartes IGN : 1427E

- Site no: 85 126 15 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZT:18

L'ORMEAU PENDU VALLEE DES QUATRE VEAUX

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 353.340 Y = 2168.050, CartesIGN :1427E

- Site no: 85 126 16 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZL37

CARREFOUR DE LA LUNE

Chronologies / structures : INDETERMINE PARCELLAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 355.465 Y = 2167.890, CartesIGN :1427E

- Site no: 85 126 17 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZP:28, ZP:27, ZP:26, Z0:15

LA COUETTE LA COUETTE (2)

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE COMPLEXE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 354.450 Y = 2169.350, CartesIGN :1427E

- Site no: 85 126 18 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZT:6

LA DURANDERIE LA DURANDERIE

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE CURVILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 352.950 Y = 2168.675, CartesIGN : 1427E

- Site no: 85 126 19 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : Z0:17

LES JARRIES LES JARRIES (2)

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 354.680 Y = 2169.450, Cartes IGN : 1427E

- Site no : 85 126 20 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : Z0:16, Z0:15

LES JARRIES LES JARRIES (3)

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 354.650 Y = 2169.300, Cartes IGN : 1427E

- Site no: 85 126 21 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZV:14

VALLEE VAUDIEU VALLEE VAUDIEU

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE RECTILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 353.125 Y = 2169.375, Cartes IGN : 1427E

- Site no: 85 126 22 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1992 Parcelles : ZL99

BELAIR

Chronologies / structures : INDETERMINE ENCEINTE CURVILINEAIRE

Localisation : bonne

Coordonnées du centre du site X = 355.560 Y = 2168.300, Cartes IGN: 1427E

- Site no : 85 126 23 AP, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : Parcelles :

PANTEUIL

Chronologies / structures : NEOLITHIQUE MATERIEL LITHIQUE

Localisation :

Coordonnées du centre du site X = Y =, CartesIGN :1427E

- Site no : 85 126 24 AH, Commune : LONGEVES, Année du cadastre : 1984 Parcelles : C:36, C:35

PUY-BERNIER PUYBERNIER

Chronologies / structures : MEDIEVAL MAISON, MODERNE MAISON

Localisation : bonne

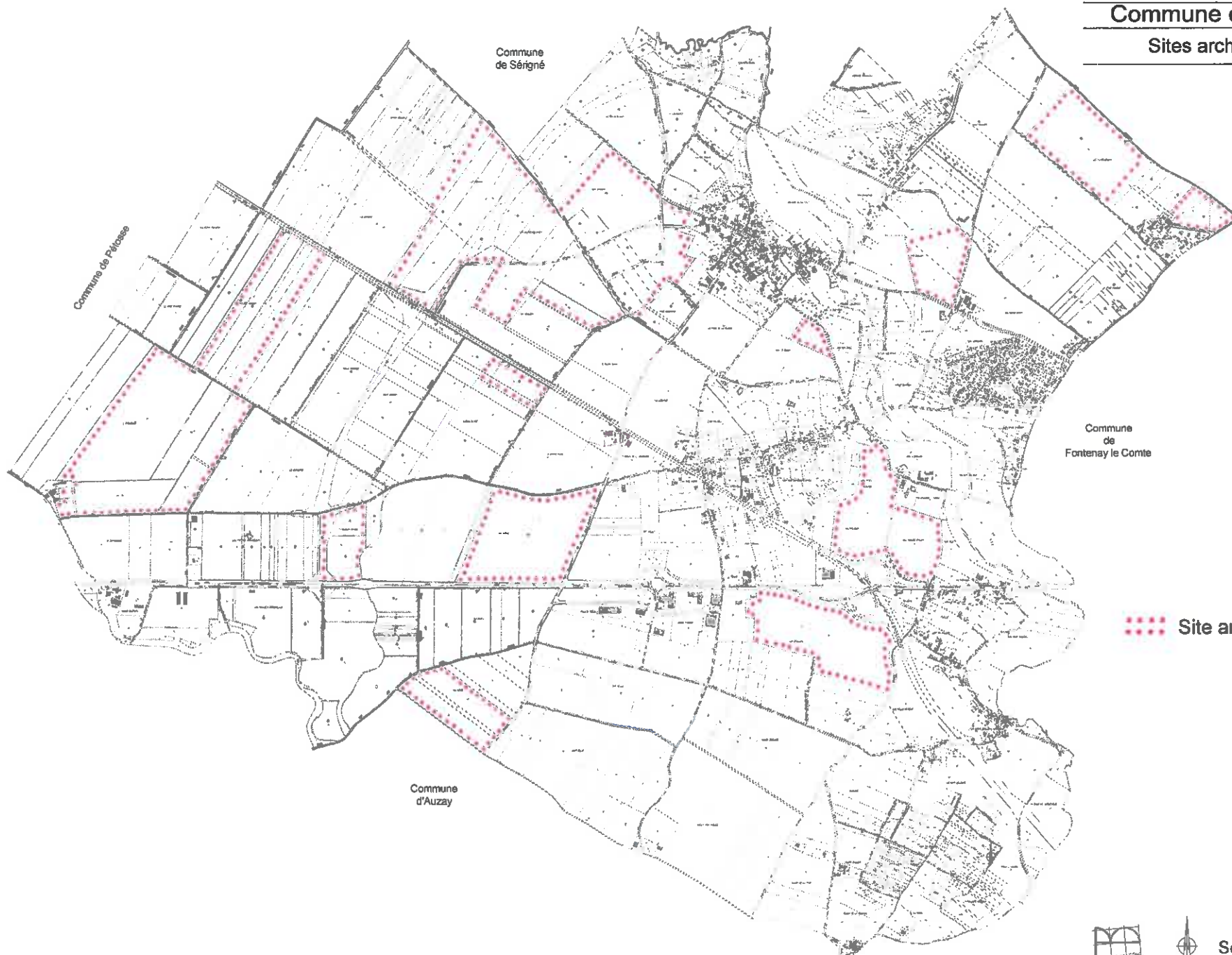
Coordonnées du centre du site X = 355.700 Y = 2168.400, CartesIGN : 1427E

(b) Les abords des principaux axes routiers

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme introduisent un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation. Ces dispositions sont applicables dans le PLU de la commune, qui est traversée la route nationale 148 et la route départementale 949, classées voies à grande circulation.

Commune de Longèves

Sites archéologiques



e. La prise en compte des nuisances et des risques**(a) Les carrières**

Le Schéma départemental des carrières a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 juin 2001. La commune recense une ancienne carrière au lieu dit « la Tête Noire ».

(b) Les inondations

La rivière « La Vendée » (hors commune de Fontenay Le Comte) a fait l'objet d'un Plan de prévention du Risque Inondation (PPR) qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001. Toutefois, les éléments prescriptifs qui s'appliquent sur le territoire de la commune de Longèves n'ont pas été inclus dans le PPRI approuvé. Par ailleurs, compte tenu des inondations régulières le long de La Longèves, une étude a été réalisée sur l'ensemble du cours d'eau.

(c) Les infrastructures routières et sonores

La commune est concernée par l'application de trois arrêtés préfectoraux du 19 mars 2001, relatifs au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la RN 148, de RD 949 et des projets routiers concernant la liaison Longèves – Sérigné – Pissotte.

III. L'environnement communal

A. Le milieu physique

Voir carte « Relief et hydrographie », « zone inondable et zones humides »

1. Le climat

Longèves est situé dans une zone intermédiaire entre le littoral et le bocage. L'intensité des précipitations s'accroît d'Ouest en Est, elles sont de l'ordre de 700 à 800 mm par an. C'est la zone de Vendée où les températures estivales sont les plus élevées.

2. Géologie et relief

Le territoire de Longèves est situé sur la plaine calcaire de Fontenay Le Comte recouverte par endroit de dépôts sédimentaires témoignant de la présence de la mer. Le relief se caractérise par la plaine avec des altitudes comprises entre 20 et 40 m mais le terrain calcaire est coupé par deux vallonnements ayant un impact très marqué sur le paysage. On distingue donc trois entités :

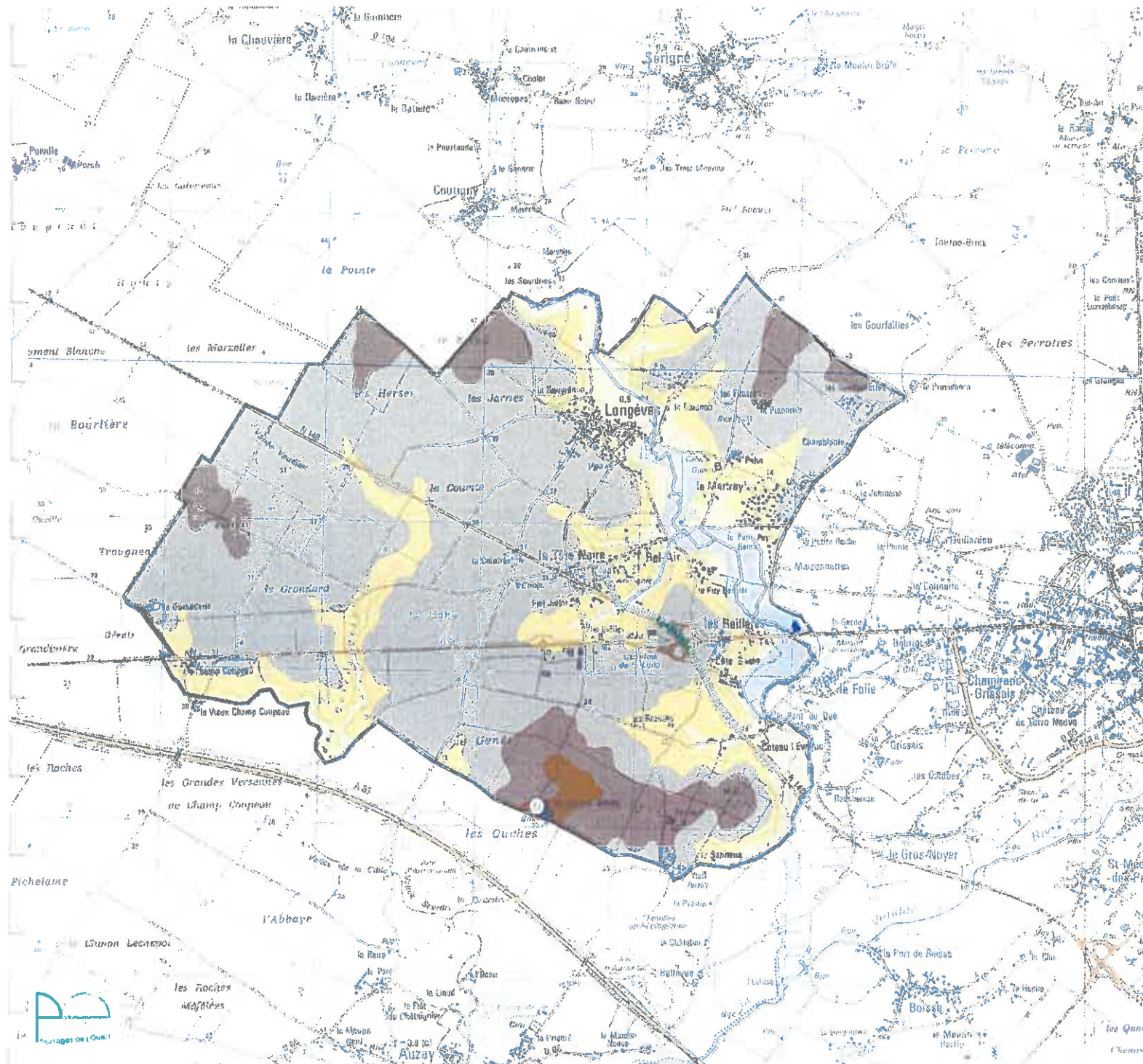
- La plaine formant une vaste étendue à la topographie ondulée.
- La vallée des Quatres Veaux, vallée ancienne désormais asséchée et exploitée par les agriculteurs.
- La vallée de la Longève, étroite et sinueuse présentant par endroits des versants très abrupts en particulier dans la partie nord de la commune.

3. Le réseau hydrographique

La commune ne compte qu'une rivière, la Longève traversant le territoire du Nord au Sud en longeant le bourg installé sur un coteau et créant de fait une coupure physique entre le centre ancien et les zones de lotissement à l'Ouest. Cette rivière est alimentée par de nombreux ruisseaux et se caractérise par des inondations en période hivernale contrastant avec l'été où le cours d'eau peut disparaître dans les fissures calcaires. Les eaux sont de bonnes qualités, classées 1B.

Longèves

Relief et Hydrographie



Altitude:

-  supérieure à 50 m
-  entre 40 et 50 m
-  entre 30 et 40 m
-  entre 20 et 30 m
-  entre 10 et 20 m
-  moins de 10 m
-  Points repères du relief
-  Rupture de pente
-  Ruisseaux et rivières
-  Lac, mare, retenues

La vallée de la Longèves marque le paysage relativement plat avec des pentes importantes par endroit.

Commune de Longèves

Zones humides, zone inondable



Commune de Sérigné

Commune de Pithouze

Commune de Fontenay le Comte

Commune d'Auzay

 Zones humides, zone inondable



B. Occupation générale des sols

Occupation du sol à Longèves		
<i>Source : Direction Générale des Impôts 2001</i>		
	Surface (ha)	Pourcentage
Zones non urbaines	1 053	89,8%
<i>dont terres cultivables</i>	945	80,6%
<i>dont prés</i>	50	4,3%
<i>dont vergers</i>	10	0,9%
<i>dont landes</i>	4	0,3%
<i>dont vignes</i>	9	0,8%
<i>dont bois</i>	17	1,5%
<i>dont jardins</i>	17	1,5%
<i>dont carrières</i>	1	0,1%
Voie et chemins	51	4,4%
<i>dont chemins de fer</i>	0	0,0%
Zones urbaines	68	5,8%
<i>dont bâties</i>	55	4,7%
<i>dont non bâties</i>	13	1,1%
Superficie totale de la commune	1 172	100,0%

Les surfaces agricoles (prés et terres cultivables) représentent près de 85% du territoire communal : le paysage est essentiellement constitué de terres agricoles de type Openfield sur la plaine.

Les surfaces bâties représentent 5.8% de la surface communale : elles sont dispersées en plusieurs entités dont certaines créées récemment à l'Ouest du bourg en limite de la frontière avec Fontenay Le Comte.

C. Milieux et paysages

Voir carte « Analyse paysagère »

Longèves s'inscrit dans un long couloir de plaine, de paysages découverts qui s'étend de Luçon à Fontenay le Comte. Cette plaine est marquée par sa fausse platitude, les vastes perspectives visuelles qui se dégagent et son habitat groupé en gros villages. Sur le territoire de Longèves, il est possible de distinguer trois grandes entités :

- ☞ **Un paysage agricole ouvert marqué par les grandes parcelles céréalières** sur des terrains légèrement ondulés. Elle se caractérise par une très grande uniformité sans interruption réellement marquée par les voies ou alignement d'arbres. De ce paysage se dégagent de vastes perspectives sur la plaine mais aussi le marais.
- ☞ **Un paysage semi-ouvert regroupant les coteaux et les villages.** Son intérêt réside dans la diversité de la couverture végétale sur un relief aux pentes plus marquées. On y trouve également des éléments architecturaux caractéristiques de la région. Plusieurs sites formés par les villages implantés sur le relief sont intéressants : Puy Bernier, le Pont du Gué ou encore le secteur de Pahu et l'ensemble ferme/salle polyvalente. L'intégration de ces villages est globalement bien réussie mais ces lieux restent sensibles notamment vis à vis des nouvelles constructions dont l'intégration paysagère doit être pensée afin de ne pas nuire à la perception d'ensemble. Quelques perspectives se dégagent sur Fontenay Le Comte et la plaine. Il serait intéressant de les préserver de même que la vue sur le bourg depuis l'entrée sud.
- ☞ **Un paysage de vallon formé par la rivière de Longèves** et marqué par une ripisylve encore bien présente : frênes, peupliers, saules. Cette unité doit être préservée tant elle est rare dans le secteur. De plus elle a une fonction de coupure verte de part sa localisation entre le bourg et les villages, cadre particulièrement apprécié des riverains.

Le vallon des Quatres Veaux offre également une coulée verte dans la plaine. Cet espace colonisé par l'agriculture conserve sur les bordures une variété paysagère. L'ensemble paysager reste fragile de part les besoins liés à l'activité agricole.

Ces deux vallons sont classés en ZNIEFF de type 1 présentant donc un intérêt remarquable. **La révision du PLU se doit d'assurer la protection de ces espaces mais aussi de valoriser l'ensemble des paysages par des mesures d'intégration ou de préservation notamment pour les perspectives visuelles.**

Longèves

Analyse paysagère

Un paysage ouvert marqué par les vallées

 Paysage agricole ouvert: Openfield

 Paysage de vallée

 Paysage urbanisé ayant conservé une trame bocagère résiduelle

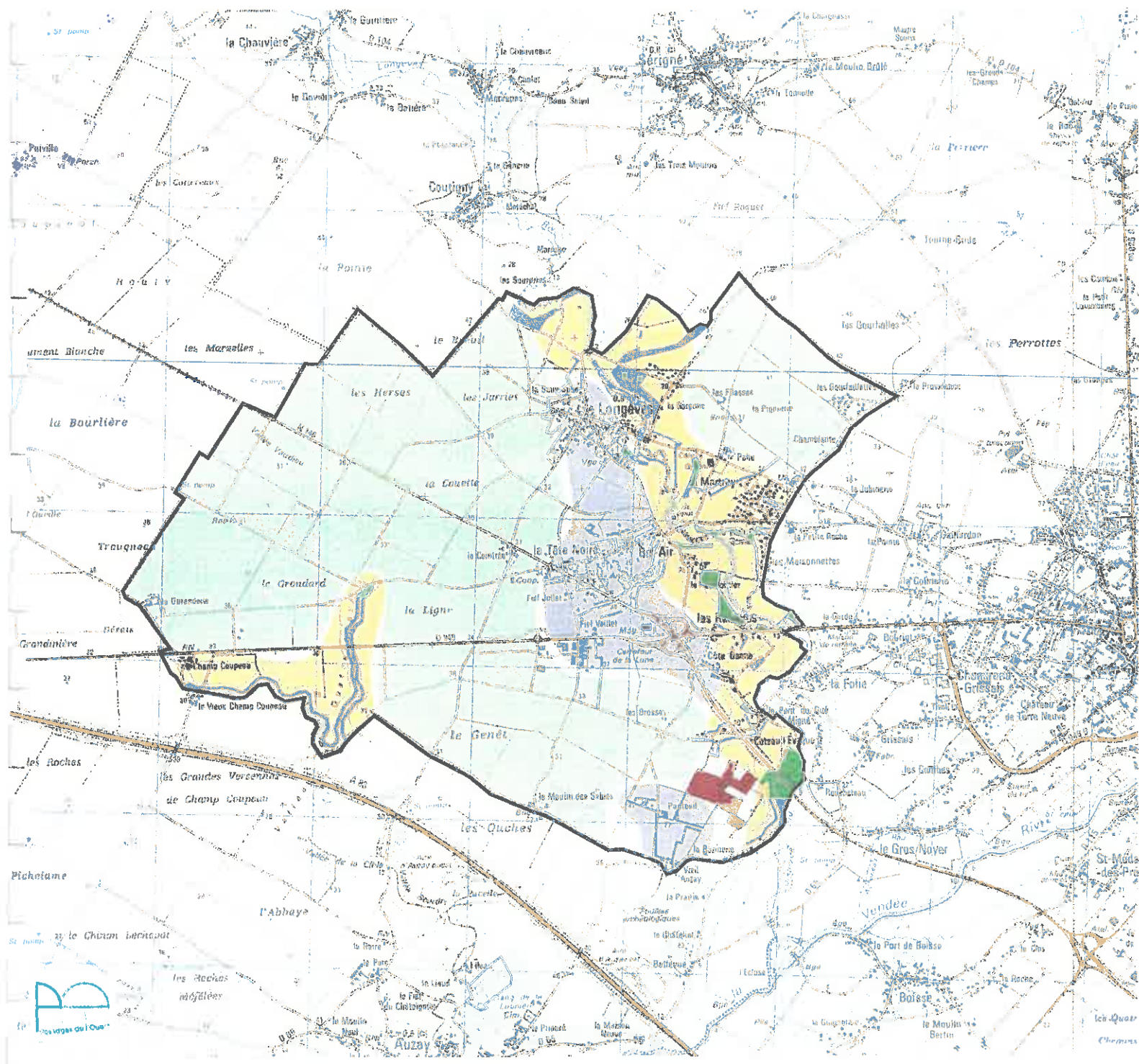
Éléments végétaux

 Vignes

 Haies et boisements

 Ripisylvies

Perspectives visuelles



D. Le bourg et les espaces urbanisés

Longèves se caractérise par une urbanisation éclatée en plusieurs sites. Le bourg est en marge des axes routiers importants. Comme souvent dans ce cas, plusieurs villages se sont développés en parallèle sur ces axes. La Proximité de la commune avec le pôle urbain de Fontenay a entraîné plus récemment l'urbanisation sous forme de lotissements des espaces situés à l'Ouest de la commune avec en particulier les lotissements du Martray.

Face à cet éclatement progressif, le bourg ancien a quelque peu perdu sa fonction de centralité au profit du secteur du Pahu de part sa localisation entre bourg ancien, lotissements et villages mais aussi son rôle fonctionnel avec la salle polyvalente.

1. Les formes urbaines

a. Le bourg

Installé sur le coteau de la Longève, le bourg est dissimulé par le relief. Il n'est visible que depuis le Pahu, l'entrée de bourg depuis ce site a été fortement valorisée par l'aménagement du franchissement de la Longève et de ses abords, lieu de promenade des longevois.

Le bourg est admirablement préservé ce qui lui confère un charme certain dans ce cadre naturel. Il s'organise autour de la rue du Général Belliard, axe traversant la totalité de la zone urbanisée à mi-hauteur du coteau. Il assure la distribution de la circulation vers les autres axes et les équipements publics. Cette rue est entièrement aménagée avec un effort remarquable sur les murs de clôture et la totalité des réseaux est enterrée. Le cadre bâti a été globalement bien préservé. De nombreuses maisons ont été restaurées dans le style traditionnel ou sont en cours de réhabilitation. Il subsiste néanmoins quelques « verrues ». L'église s'appuyant sur la vallée et les espaces publics proches ont bénéficié d'aménagements donnant à ce secteur une qualité esthétique certaine. Cet espace constitue le centre de Longèves.

Le bourg ne compte que très peu de constructions récentes, elles sont localisées au nord du bourg sur les pentes de la Longèves. Ces constructions sont donc très peu visibles ce qui permet de conserver l'image traditionnelle. Une autorisation de lotir a été délivrée dans ce secteur pour trois nouvelles constructions. Situées à l'arrière d'un ensemble bâti, leur intégration ne pose pas de problème.

La qualité architecturale d'ensemble et l'écrin naturel dans lequel est situé le bourg doivent être préservés. Il apparaît important de limiter la construction neuve et de veiller au maintien de l'image architecturale. Un permis de démolir pourrait éventuellement être instauré. L'OPAH qui vient d'être lancée pourrait favoriser la restauration des bâtiments dégradés.

b. Les écarts

La commune compte **plusieurs villages en dehors du bourg**. **Les plus anciens se sont développés en même temps que le bourg sur les axes de transit** : La Cintrée à proximité de la N 148, La Lune sur la D 949. Ces deux hameaux se sont développés en linéaire des voies et sont de taille réduite. Ils souffrent du trafic important qui pose des problèmes de sécurité et entraîne une dégradation des façades. La Cintrée a connu un développement récent en marge de la N 148. Une continuité urbaine s'est créée avec le village de Bel Air développé en linéaire de voie. Cet axe se caractérise par une grande hétérogénéité entre habitat ancien et récent.

La commune est également formée de **zones d'extension pavillonnaire à l'écart du bourg mais proche de Fontenay Le Comte**. On en dénombre trois localisées à proximité de l'axe reliant Longèves à Fontenay :

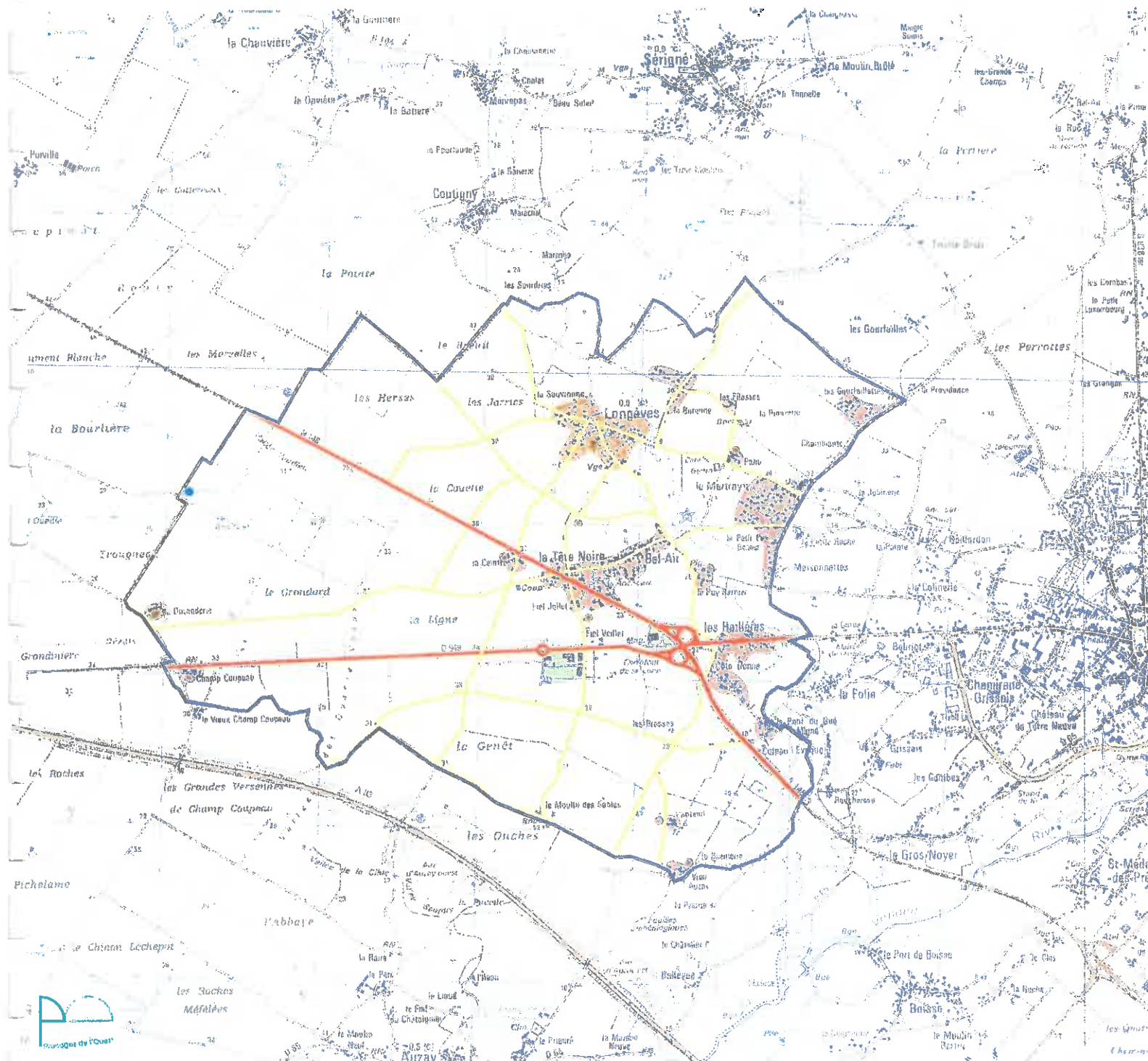
- **Les Garennes et les Gourfaiettes** : plusieurs lotissements ont été créés successivement à proximité de bâtiments plus anciens. La surface urbanisée reste relativement limitée. Il ne semble pas souhaitable de développer davantage ces écarts, il s'agit avant tout de les conforter dans leurs limites actuelles.
- **Le Martray** : principale zone de lotissements en limite communale, elle est actuellement en plein développement avec un lotissement en cours d'urbanisation sur la partie Ouest, à proximité de la salle polyvalente. Implantée sur un relief assez vallonné, cette zone est visible depuis le coteau. L'uniformité des constructions et sa localisation renvoie une image peu valorisante de « cité dortoir ». La trame routière n'est pas structurée et l'unicité de la fonction résidentielle n'en fait pas un quartier à part entière.

Toutefois, cette situation est en passe d'évoluer. La commune prévoit l'implantation des équipements publics sur le site du Pahu situé à proximité immédiate. Le Pahu a vocation à devenir le centre fonctionnel de la commune avec l'implantation de la quasi-totalité des équipements (voir ci-après : les projets communaux).

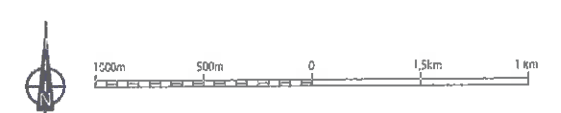
Il existe sur le territoire plusieurs autres secteurs d'habitats dispersés essentiellement dans la partie ouest de la commune aux abords de la Longèves : Puy Bernier, Croix Roulin, Vieil Auzay,... L'habitat pavillonnaire s'y est quelque peu développé mais les bâtiments sont relativement bien intégrés. Toutefois il conviendrait de les limiter le plus possible afin de préserver l'ambiance d'ensemble notamment à la Croix Roulin ou à Puy Bernier. Signalons également le site de Panteuil et sa tour dominant la vallée. L'initiative privée garantit le maintien de cette architecture originale.

Longèves

Analyse du territoire



- Bourg
- Villages, hameaux, habitats diffus
- Activités
- Stations d'exploitation
- Axes majeurs: réseau vert
- Voies de desserte du territoire communal
- Station de pompage
- Station d'épuration



c. La zone d'activités du Verron

La commune, profitant d'une localisation stratégique a proximité de l'échangeur entre la D 949 et la N 148, a aménagé en 1987 la zone d'activités du Verron. Cette zone a été agrandie en 1995 et est désormais gérée par la Communauté de communes. Cette zone couvre 11 ha et est organisée en linéaire au sud de la D 949. Actuellement 6 entreprises sont implantées, elles relèvent de secteurs très différents (garage, maçonnerie, grossiste) et comptent une soixantaine d'employés. Une nouvelle entreprise doit s'y implanter prochainement. Il reste actuellement un peu plus de 4 ha disponible.

La Communauté de communes prévoit en collaboration avec Longèves une extension de cette zone d'activités. La révision du PLU doit intégrer la réflexion sur les terrains qui pourrait être utilisés et les surfaces nécessaires.

2. Les équipements de superstructure

a. L'absence de commerce

La commune ne compte aucun commerce de proximité excepté des salons de coiffure (voir : III- Economie). La dispersion de l'habitat et la proximité du pôle commercial « Leclerc » ne facilita pas le développement de cette activité. **Toutefois la croissance forte de la population et le développement du site du Pahu sont des atouts majeurs. Cette question doit être traitée dans la révision du PLU.**

b. Les équipements scolaires, sportifs et de loisirs

La commune a une école publique implantée dans le bourg. Les équipements de loisirs sont implantés au Pahu avec la salle polyvalente et un terrain de foot. Un cours de tennis a également été créé dans les lotissements du Martray. Signalons le site de la Motte en entrée de bourg qui forme une zone naturelle de loisirs appréciée des habitants.

La mairie est implantée dans le bourg au niveau de l'espace central formé par l'église.

c. Le réseau d'assainissement

Actuellement, la commune est équipée d'une station d'épuration de 800 équivalent-habitant implantée sur les bords de la Longèves. Sa position est un atout car elle permet de développer un réseau d'assainissement sur le bourg, le Martray, La Garenne et bel Air.

Tous les lotissements sont reliés au réseau d'assainissement collectif.

Une partie du bourg est relié au réseau d'assainissement collectif (rue des Chevaliers, rue du Général Béliard, rue de l'Abbé Rousteau, rue de La Mairie, allée du Repos) ainsi que rue de bel Air (excepté 2 maisons).

Le reste de la commune est en assainissement non collectif.

Une réflexion va être engagée pour une éventuelle extension de la station d'épuration.

La commune possède quelques terrains au nord du Verron pour la réalisation éventuelle d'une station de lagunage.

E. Les projets communaux

La révision du PLU est liée principalement aux besoins en terrains constructibles mais c'est aussi l'occasion pour la mairie de se positionner sur les projets publics et les orientations du développement de la commune. Longèves doit traiter le problème de la dispersion de l'habitat sur plusieurs secteurs entraînant un changement de vocation du bourg dont la fonction de centralité ne tient plus qu'à la présence de la mairie et de l'école. Il n'apparaît pas souhaitable de la renforcer car, comme il l'a été indiqué, les extensions urbaines tendraient à dénaturer l'image qu'il a réussi à garder. **Le site du Pahu, de part sa position centrale vis à vis des zones urbanisées semble être beaucoup plus adapté et les possibilités d'interventions sont plus importantes. La commune a prévu, dans le cadre de son développement, de créer un véritable pôle fonctionnel basé sur l'implantation de plusieurs équipements :**

- le déplacement de la mairie dans la ferme du Pahu qui a ouvert ses portes l'été 2005,
- la construction d'un nouveau groupe scolaire,
- l'agrandissement de la salle polyvalente avec la création d'une salle de réunion et de loisirs, réalisé en 2003,
- la création d'un foyer des jeunes dans l'actuelle mairie,
- la réorganisation de la zone de loisirs,
- l'extension de la station d'épuration,

Ce secteur serait également développé en terme de logements ce qui permettrait de créer une continuité avec les lotissements du Martray. Il conviendrait d'améliorer les relations notamment par l'aménagement des accès. Le parti urbain pourrait être de reprendre les composantes de l'aménagement du bourg afin d'établir un rappel visuel entre ces deux entités. L'aménagement de ce secteur représente donc un enjeu majeur car il permettrait de renforcer la cohérence d'ensemble.

La création d'une **déviations de Fontenay entre la D 938 et la D949** est également prévue en contournant le bourg de Longèves par le Nord. A terme, elle pourrait rejoindre l'A 83 par un nouvel échangeur. Ce projet fait de la ZA du Verron un site stratégique de développement économique pour la région de Fontenay. C'est pourquoi la mairie en collaboration avec la Communauté de communes envisage **d'étendre cette zone vers l'ouest** de façon à se rapprocher de cet axe.

Ces données ont pour vocation de présenter les idées générales qui sont développées dans la réflexion sur l'élaboration du PLU. Elles permettent de mieux visualiser les problématiques à traiter. Elles seront bien évidemment développées par la suite.

Synthèse

Longèves est caractérisée par une dualité entre les paysages ouverts ne comptant que très peu d'habitations et la vallée de la Longève où sont implantées les principales zones urbanisées.

La structure urbaine de la commune se traduit par un bourg intégré dans le cadre naturel, préservé des nouvelles constructions et les zones d'extension dispersées sur plusieurs sites dont le plus important est situé au Martray.

Le bourg a perdu peu à peu sa fonction de centralité. C'est pourquoi la mairie réfléchit au développement du site du Pahu qui occupe une position centrale. Le projet vise à en faire le nouveau centre fonctionnel regroupant les équipements publics et complété par de nouvelles zones d'habitat. Ceci pourrait en outre être favorable à l'implantation d'un commerce de proximité.

La ZA du Verron, implantée sur la RD 949, est au centre d'un projet de développement important. La future déviation de Fontenay en ferait un site économique stratégique à l'échelle de la région. Il est donc nécessaire d'intégrer cette évolution à la réflexion.

Tous ces projets doivent intégrer la question du développement durable. Après analyse, il apparaît souhaitable de limiter les extensions dans certains hameaux et de veiller à la préservation de la vallée dont le paysage présente un intérêt majeur. Il en est de même pour l'extension de la ZA qui s'inscrit en opposition avec l'activité agricole : une concertation est indispensable.

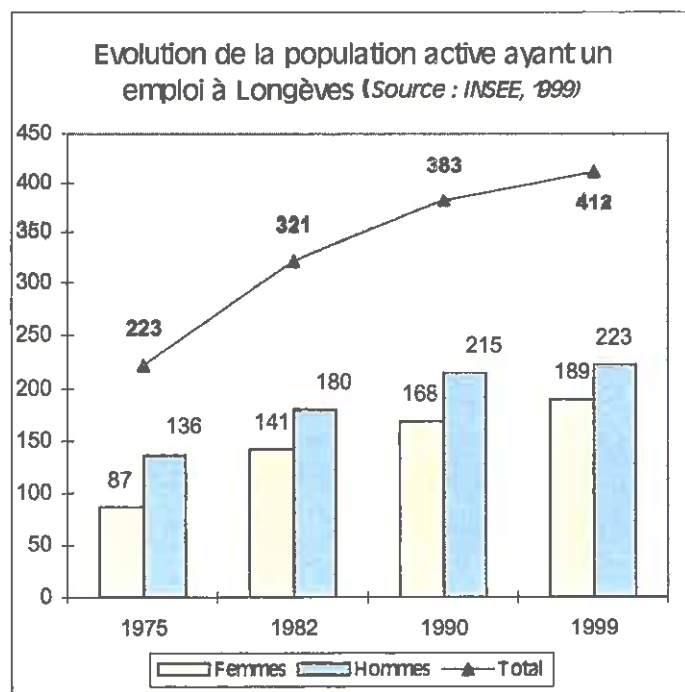
Le PLU devra traiter deux problématiques majeures : un développement urbain respectueux du cadre environnant et la réorganisation de la commune autour d'un nouveau centre fonctionnel.

IV. Activité économique

A. Population active

1. Caractéristiques de la population active

L'étude des migrations alternantes (I. A-les dynamiques territoriales) met en avant la plus grande mobilité des actifs mais sur un secteur restreint. Malgré la création de la zone d'activités, le nombre d'actifs résidants dans la commune a diminué depuis 1990. L'analyse doit donc se faire sur un plan global à l'échelle de Fontenay et sa région. Il en est de même pour la question des commerces.



En 1999, la commune de Longèves comptait 412 actifs pour 910 habitants, soit une augmentation de près de 100% depuis 25 ans.

- Le taux d'activité des 15-60 ans (nombre d'actifs par rapport à la population totale de cette classe d'âge) est de 77.2%, taux supérieur à la moyenne du département (75.6%) et à celle des communes de même type (76.6%).
- Le taux de chômage de 9.3% est légèrement inférieur à la moyenne départementale qui est de 9.7%.

La forte augmentation du nombre d'actifs est bien évidemment lié au bassin d'emplois de Fontenay Le Comte et à la fonction résidentielle exercée par la commune dans cet ensemble.

B. Les activités économiques

1. L'activité industrielle

La commune compte près de 200 emplois sur son territoire notamment grâce à la ZA du Verron mais aussi à l'entreprise « Longex » qui emploie 82 salariés. Le poids économique de la commune sur la région est certes inférieur à celui de Fontenay mais est loin d'être négligeable. La localisation de Longèves est favorable à son développement économique. La ZA du Verron, créée à proximité de la D 949, en est le symbole. Comme il l'a été décrit précédemment, cette ZA abrite déjà 6 entreprises et bientôt 7, une extension est d'ores et déjà envisagée. Le potentiel économique de cette zone est relativement important pour cette région. En effet, le projet de déviation de Fontenay par Longèves et la proximité d'un réseau routier national et notamment de l'échangeur avec l'A 83 sont des éléments fondamentaux pour le développement du site. Cela montre l'importance de gérer cette problématique à une échelle intercommunale.

Récemment, la société SOFAREB, présente sur la zone du Verron, s'est portée acquéreur de 16 688 m² pour agrandir ses ateliers de production.

Le développement de cette zone est également lié à la capacité d'accueil. Là encore, il existe un potentiel en terrain relativement important notamment au nord de la D 949 constitué de terrains agricoles.

2. Le commerce et l'artisanat

L'offre commerciale sur la commune est relativement faible et ne propose qu'une offre de proximité limitée. On ne dénombre ainsi que 2 salons de coiffure, un infirmier, un commerce de couture et un magasin de meubles implanté sur la D 949 (source Inventaire communal-DATAR-1998). Il n'existe aucun commerce alimentaire sur la commune.

Le potentiel commercial est bien évidemment limité par la proximité du pôle de Fontenay présentant une offre complète en commerces et services avec en particulier ses zones commerciales. Dès lors, il apparaît difficile d'envisager un développement de ces activités sur la commune. Toutefois, l'absence de commerces alimentaires constitue un manque important dans la vie sociale de la commune. Il serait intéressant de réfléchir à l'implantation d'un commerce multiservices sur la commune répondant aux besoins d'une population qui ne cesse d'augmenter.

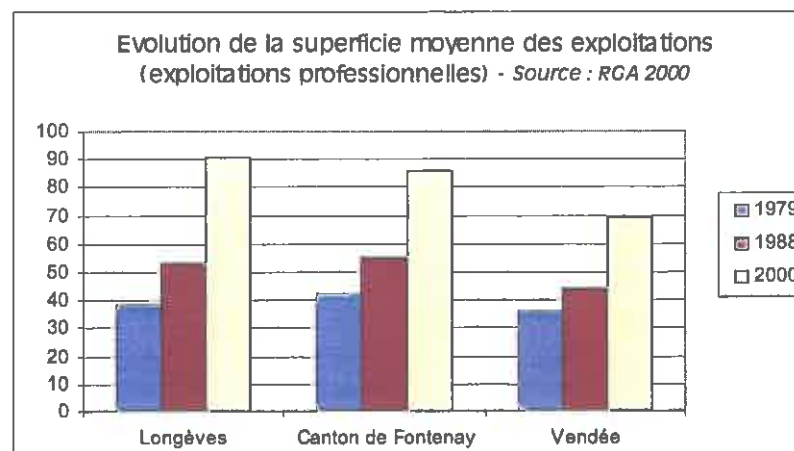
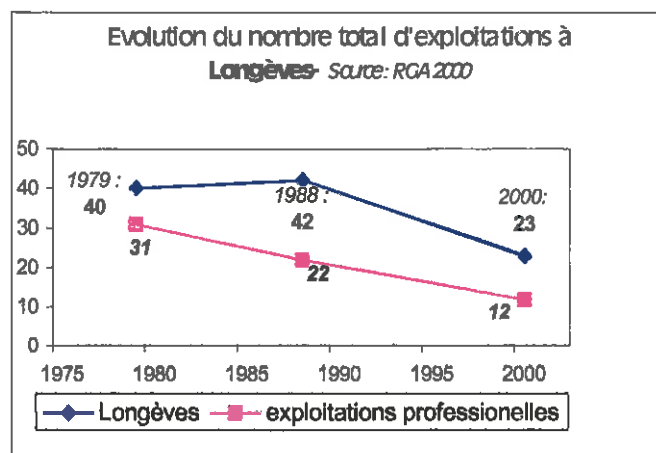
L'activité artisanale concerne principalement le bâtiment (maçon, peintre, ...) mais on compte également un atelier de réparation de matériel agricole. Quelques-uns sont implantés sur la ZA du Verron ce qui favorise leur activité (atelier).

Il est intéressant de noter la présence d'activité de type tertiaire s'inscrivant plus dans un cadre intercommunal : conseil assistance, marketing import export, services administratifs, ... Ils forment un cadre favorable à l'implantation de nouvelles entreprises.

3. Un secteur agricole encore très présent

L'agriculture joue un rôle majeur dans l'organisation territoriale de Longèves : plus de 80% (954 ha.) du territoire communal constitue la superficie agricole utile (SAU). La plaine a été favorable au développement des cultures céréalières qui sont les principales ressources de l'agriculture : 300 ha de blé, 200 ha de maïs, 300 ha d'oléoprotagineux. L'activité d'élevage est très peu développée excepté pour le hors-sol : un élevage de canard est désormais implanté à l'ouest de la commune.

À Longèves, comme partout ailleurs dans le département, la population agricole et le nombre d'exploitations ont fortement diminué depuis 1979.



Le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de 60% en 20 ans alors que dans le même temps la taille moyenne d'une exploitation passait de 38 à 91ha. Cette progression est logique compte tenu du fait qu'il s'agit de cultures céréalières. En 2000, 20 personnes vivaient de l'agriculture à Longèves.

Sur un plan territorial, les sièges d'exploitations sont principalement répartis dans la moitié est de la commune. Leur repérage est essentiel car certaines sont à proximité d'habitation ce qui induit la prise en compte des périmètres de protection des installations classées dans la

détermination des zones constructibles. D'autre part, la révision du PLU doit veiller au maintien de l'activité. Il s'agit ici principalement de limiter autant que faire ce peu l'utilisation des principales terres agricoles. D'autre part la question de la ressource en eau est à étudier car ces cultures ont entraîné la création de nombreux forages qui doivent être protégés. Ils sont principalement localisés en périphérie de la commune.

Synthèse

La commune de Longèves dispose d'un potentiel économique relativement important participant à la dynamique économique de cette région. La commune compte plus de 200 emplois et 400 actifs.

La ZA du Verron bénéficie d'une situation idéale à proximité d'axes majeurs et surtout de l'échangeur avec l'A 83. Son potentiel de développement est relativement important. La Communauté de communes gère cette zone et envisage son extension sur les terrains libres à proximité.

Sur le plan des commerces et services, la commune dispose d'une offre de proximité très limitée, sans aucun commerce alimentaire. Cette activité est de fait limitée par la proximité du pôle commercial de Fontenay Le Comte. Il conviendrait néanmoins de réfléchir à la possibilité d'implantation d'un commerce alimentaire avec par exemple le soutien de la Communauté de communes.

Le secteur agricole tourne autour des cultures céréalières. On dénombre 12 exploitations professionnelles sur la commune. La révision du PLU doit veiller au respect de cette activité notamment dans l'utilisation du sol. L'enjeu principal reste les terrains face aux besoins en logement et pour l'activité économique. La présence de bâtiments d'exploitation à proximité de zones habitées risque également de nuire au développement de celles-ci. Ce point doit être partie intégrante de la réflexion sur le développement urbain.

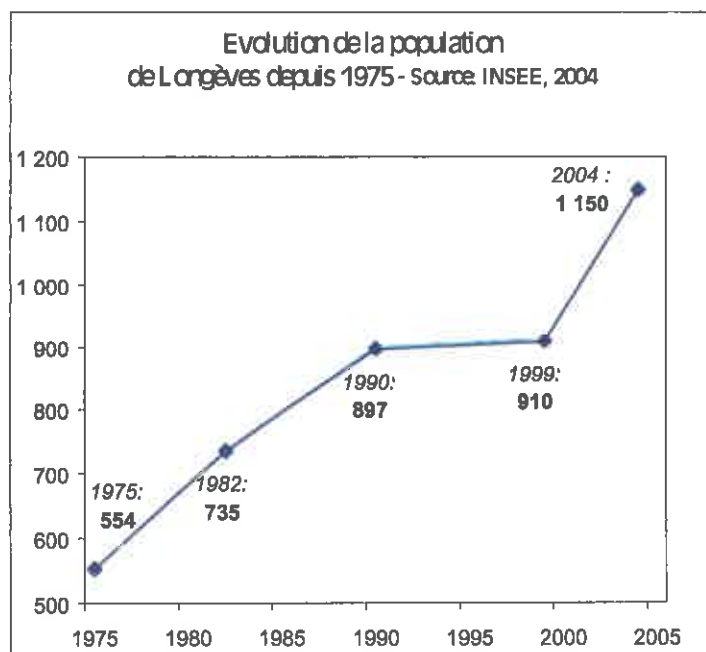
Chapitre 2 : Quelles orientations pour le développement de la commune ?

I. Démographie

Sauf indication contraire, les données concernant la population exposées ci-après sont basées sur la **population sans double compte** calculée par l'INSEE suite au recensement de 1999 : **910 habitants**.

A. Évolution de la population

1. Une progression forte jusqu'en 1990



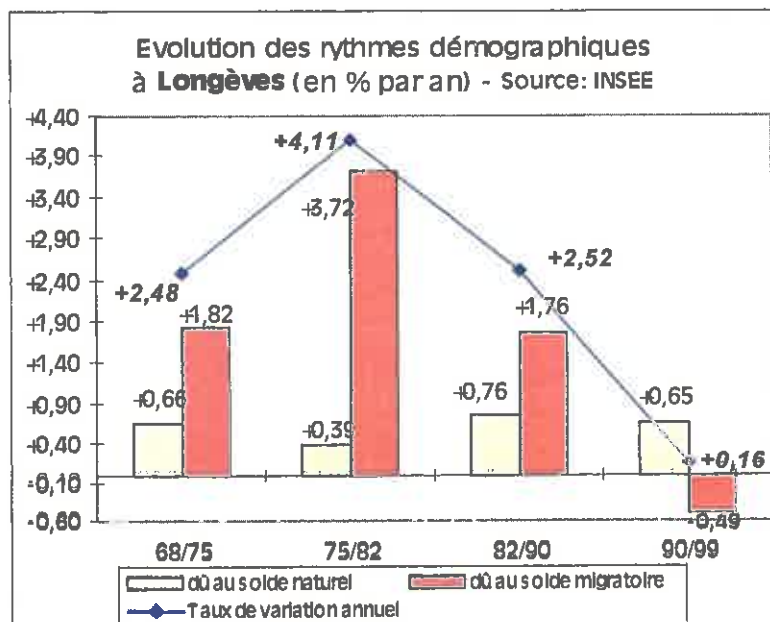
- Une très forte hausse de la population de plus de 60% entre 1975 et 1990 mais un très fort ralentissement dans les années 90 : +1% soit une quasi-stagnation.
- L'évolution démographique correspond à celle des communes rurales du canton avec néanmoins un rythme plus rapide (+4.1% entre 1975 et 1982) et à l'opposé de la ville centre dont la population diminue depuis 20 ans.
- La stagnation depuis 1990 est à mettre en corrélation avec le solde migratoire de cette période.

Évolution de la population et croissance démographique, source : INSEE/RGP			
Taux de variation annuel	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Longèves	+4,10%	+2,52%	+0,16%
Canton de Fontenay	+0,57%	-0,29%	-0,19%
dont communes rurales	+1,60%	+0,69%	+0,45%
Vendée	+0,99%	+0,67%	+0,64%

Cette analyse intègre également les données communales concernant ces dernières années. En effet, la commune, au travers de nouveaux lotissements, a accueilli une nouvelle population depuis 1999. Un recensement complémentaire a évalué la population

communale à 1150 habitants en 2004 soit une nouvelle progression de 26% de sa population en seulement 5 ans montrant ainsi la grande attractivité de la commune !

2. Une évolution contrastée basée sur l'accueil de population



➤ Le solde migratoire est à l'origine des variations de population. La commune bénéficie de la proximité de Fontenay et se place comme **une des communes les plus attractives de la région sur le plan du logement** avec des taux records de progression : +3.72 entre 1975 et 1982.

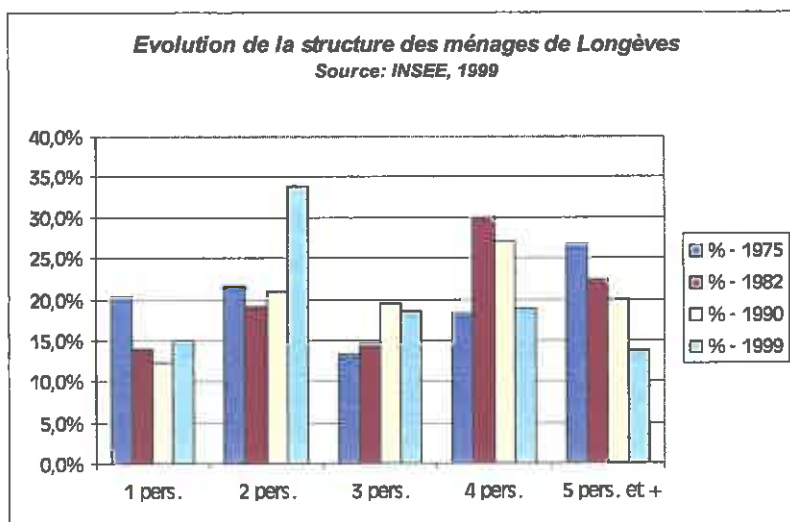
➤ Le solde naturel est relativement stable, de l'ordre de +0.7% par an depuis 1982. Il permet depuis 1990 de maintenir une progression positive de la population.

Toutefois il est impératif de prendre en compte le fait que **le solde naturel dépend directement de la présence de jeunes ménages et donc de l'arrivée de cette population**. Si la commune ne maintenait pas une politique de développement (ex : 1990/1999), il serait à craindre une chute du solde naturel allant de pair avec le vieillissement de la population.

Le maintien d'un rythme de progression satisfaisant implique nécessairement de poursuivre dans le sens de l'accueil de population et donc du développement urbain. S'agissant généralement d'une population jeune, cela garantit à court terme le maintien d'un solde naturel assez élevé.

B. Évolution des structures de la population

1. Une forte hausse de ménages de 2 personnes

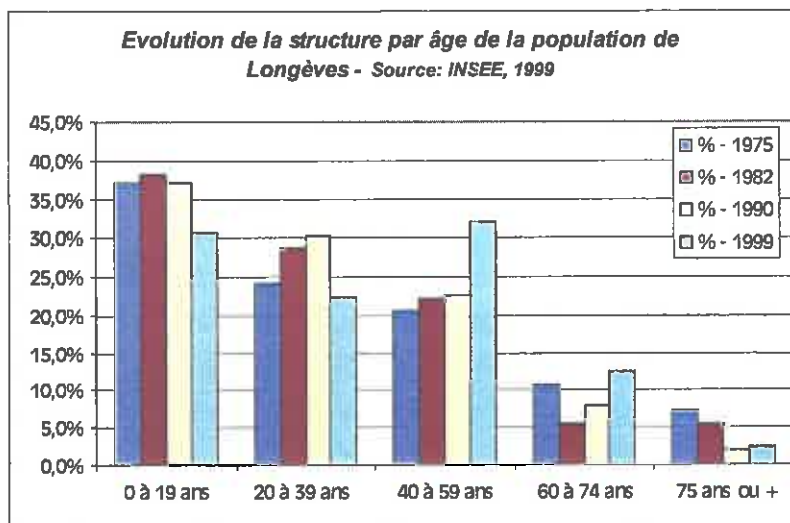


- La hausse importante de la part des ménages de 2 personnes (33.9% des ménages soit + 86% en 10 ans) est à relativiser car cette part correspond aux moyennes des communes de mêmes types et du département.
- Les ménages de plus de 3 personnes représentent une part de plus en plus limitée mais reste supérieure aux moyennes relevées avec 51.1% des ménages soit 13 points de plus que la moyenne départementale.
- La très faible part des ménages composés d'une seule personne (15% soit 2 fois moins qu'au niveau départemental) traduit bien les caractéristiques familiales des ménages : le taux d'occupation est de 2.85 contre 2.41 en Vendée.

Une telle structure des ménages avec une part importante de ménages de 2 personnes correspond à un double phénomène : l'installation de jeunes couples et la décohabitation des enfants. Étant donné l'évolution du solde migratoire, ce dernier point semble le principal facteur. Il traduit un vieillissement de la population et à des conséquences sur l'équilibre démographique et social.

Évolution de la composition des ménages					
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
1999	48	108	59	60	44
% - 1999	15,0%	33,9%	18,5%	18,8%	13,8%
Com. rur. de 500 à 999 hab. - 1999	21,9%	34,7%	16,6%	16,6%	10,2%
Département - 1999	31,3%	30,7%	15,0%	14,5%	8,5%

2. De moins en moins de jeunes

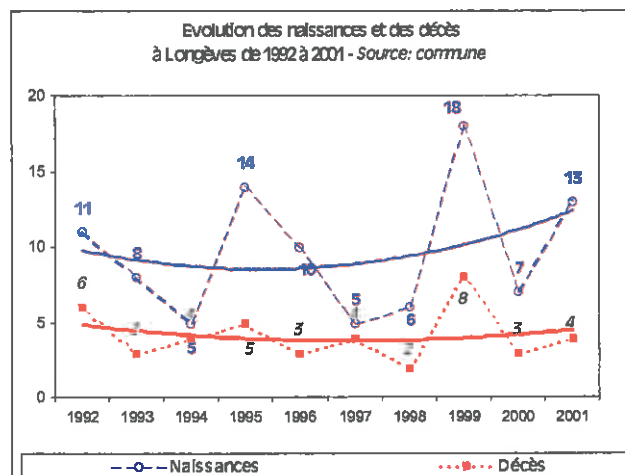


- A Longèves, comme à toutes les échelles d'analyse, on observe un vieillissement de la population depuis la fin des années 70 avec une baisse de près de 8 points des moins de 20 ans. Toutefois la comparaison avec le canton et le département indique une situation plutôt positive.
- La part des 40/59 ans a fortement augmenté (32%, +10% en 10 ans) pour devenir supérieure aux moyennes relevées au niveau cantonal et départemental. Combiné à la hausse des plus de 60 ans, il est à craindre une évolution rapide de la pyramide des âges vers une population plus âgée.
- L'indice de jeunesse de 2.1 est élevé pour le département. Il est supérieur à 2 ce qui statistiquement permet d'assurer le renouvellement naturel de la population.

Évolution de la structure par âge de la population (source : INSEE – pop. totale)					
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +
1999	280	203	291	114	21
% - 1999	30,8%	22,3%	32,0%	12,5%	2,3%
Canton – 1999	23,6%	25,6%	25,5%	15,8%	9,5%
Département - 1999	24,0%	25,6%	25,3%	16,1%	8,9%

Cette évolution contrastée (population encore assez jeune mais hausse rapide des plus de 40 ans) implique des conséquences importantes en urbanisme notamment vis à vis des besoins en équipements (écoles, loisirs, ...). La révision du PLU doit intégrer cette donnée de manière à en limiter les effets par l'accueil de population comme c'est le cas depuis 1999 et en apportant une réponse en matière d'équipements.

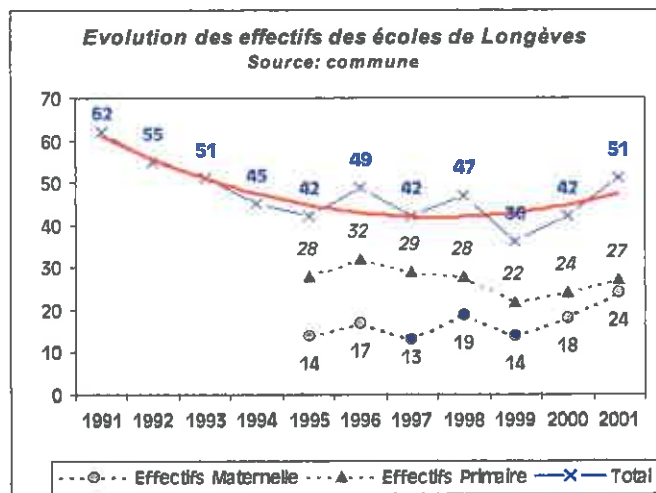
3. Une reprise à la hausse du nombre des naissances



- Le solde naturel est positif et tend à augmenter depuis 1999 grâce à la progression du nombre de naissances. Signalons que le nombre de décès est faible avec un taux de mortalité de l'ordre de 3‰.
- La tendance future s'oriente vers une augmentation du nombre des naissances avec l'arrivée de jeunes couples toutefois la progression du solde naturel va être limitée par une hausse du nombre des décès liée au vieillissement de la population.

La progression des naissances peut induire des besoins supplémentaires qu'il est nécessaire de prévoir dans la révision. Toutefois, la commune dispose déjà d'une garderie

4. Des effectifs scolaires fluctuants



Après avoir connu une baisse continue jusqu'en 1997, les effectifs scolaires ont repris un mouvement à la hausse ; Ce sont surtout les effectifs de maternelle qui ont augmenté ce qui induit un report futur sur les effectifs de primaire. L'augmentation récente de population suppose que la progression des effectifs va se poursuivre à moyen terme.

D'autre part, 60 élèves sont scolarisés à Fontenay. Si cette municipalité venait à cesser de les accueillir, la mairie devra envisager la construction d'un nouvel ensemble scolaire. Cette possibilité impose d'ores et déjà de réfléchir à l'implantation de cet équipement dans la révision du PLU.

Synthèse

Depuis les années 70, la commune de Longèves a enregistré une forte progression de sa population avec une hausse de 60% en 20 ans. La dernière décennie est marquée par une stagnation mais le rythme de croissance est reparti sur des bases élevées depuis 1999. La mairie estime sa population à 1100 habitants en 1999 soit une progression de 6% en 3 ans.

L'évolution démographique observée depuis 1970 est liée principalement à l'attractivité de la commune avec un solde migratoire atteignant des niveaux élevés. L'arrivée d'une population jeune permet également de maintenir sur les périodes suivantes un solde naturel assez important, il permet de maintenir une croissance de population avec un taux de renouvellement supérieur au seuil.

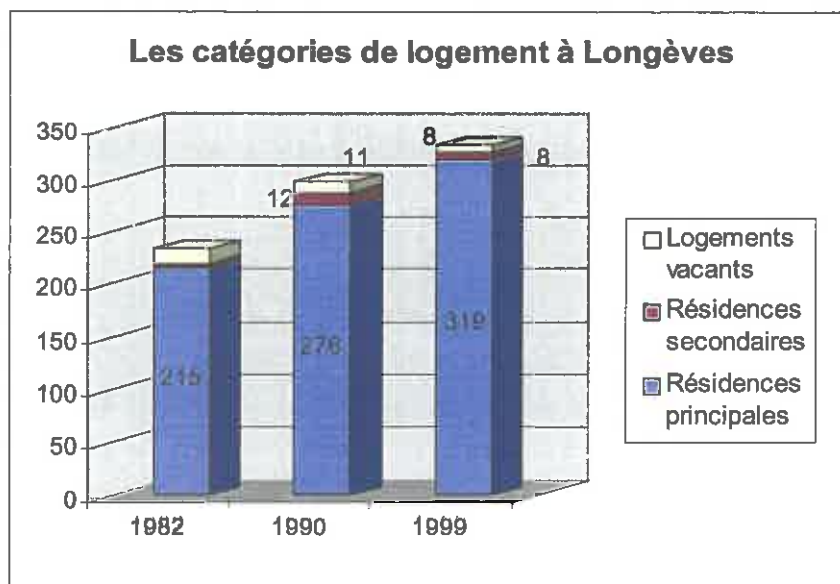
L'analyse de la population révèle une situation de transition : une population jeune mais une augmentation récente et rapide des plus de 40 ans ; des ménages de type « famille » mais une explosion des foyers de 2 personnes liée principalement à la décohabitation des jeunes.

Cette situation est typique des communes périurbaines : augmentation de la population par l'arrivée de familles accédant à la propriété, décohabitation et vieillissement d'ensemble de la population. La maîtrise de l'équilibre démographique nécessite d'intervenir sur la politique du logement afin de favoriser l'accueil mais aussi la mixité de la population. Toutefois l'évolution connue depuis 1999 tend à limiter les effets négatifs. La mise en place d'un PLH par la Communauté de communes va faciliter la réalisation de ces objectifs.

La commune de Longèves voit son solde naturel augmenter depuis 1999 et les effectifs scolaires sont en hausse. En outre, Fontenay Le Comte pourrait décider l'arrêt de l'accueil des enfants scolarisés en école publique. La mairie indique alors la nécessité de construire un groupe scolaire. Il est essentiel d'intégrer ce point au PLU pour gérer cette éventualité.

II. Logement

A. Un parc de logements en forte augmentation



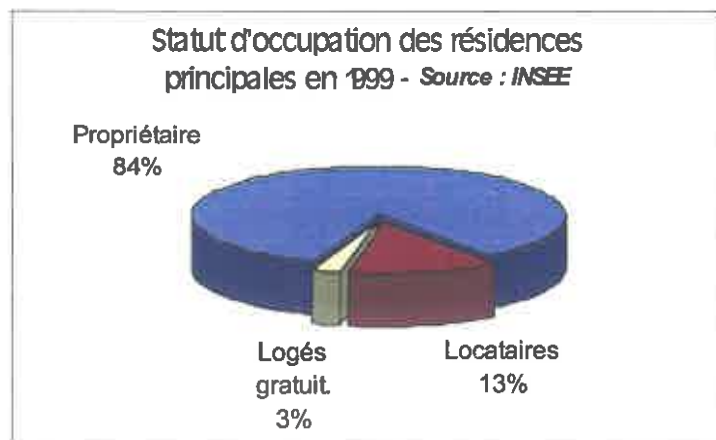
La commune de Longèves comptait 335 logements au recensement de 1999. **En 20 ans le parc a progressé de 43%. Entre 1990 et 1999, malgré une stagnation du nombre d'habitant, le parc de logements a augmenté (+36)** en relation avec la diminution de la taille des ménages.

- **Le parc est constitué à 95.2% de résidences principales témoignant de la fonction résidentielle de cette commune périurbaine.** Les résidences secondaires sont très peu développées avec seulement 8 logements de ce type. La commune est trop éloignée du littoral pour être attractive sur ce plan (29.1%) au niveau de la Vendée.
- **Le parc de logements vacants représente seulement 2.4% de l'ensemble, soit 8 logements. Inférieure à la moyenne départementale (4.1%), cette part diminue régulièrement depuis 1982. Elle constitue un bon indicateur de la pression qui peut s'exercer sur le logement dans la commune.**

Structure du parc de Longèves en 1999 (335 logements)	Structure du parc du département de Vendée en 1999.
95.2% de résidences principales	66.5% de résidences principales
2.4% de résidences secondaires	29.1% de résidences secondaires
2.4% de logements vacants	4.1% de logements vacants

B. Caractéristiques du parc de logements en 1999

1. Des habitants majoritairement propriétaires de leurs résidences



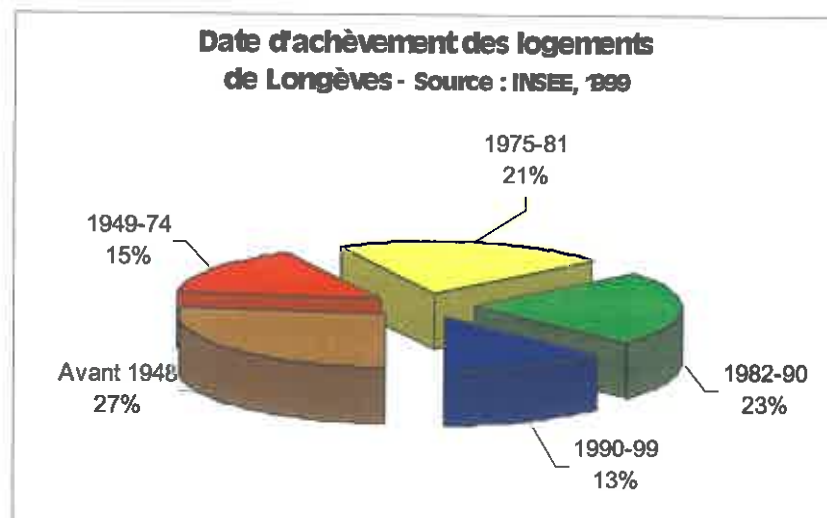
- 84% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Dans les communes de même type et au niveau de la Vendée, ce taux est moins élevé (respectivement 77% et 70%). Cela semble logique étant donné que **la commune est attractive pour les possibilités d'accéder à la propriété : lotissements, ...**
- En revanche, **la part des locataires (13%) est très faible** : elle est très inférieure à celles constatées dans les communes de même type (19.1%) et au niveau départemental (27.1%). Il est insuffisant pour permettre un renouvellement de population satisfaisant et ne permet pas à la commune de pouvoir proposer une offre diversifiée.

Le parc locatif compte 42 logements : 18 sont publics. Il est nécessaire d'intégrer la Communauté de communes qui intervient dans ce domaine ; 6 logements sont à son initiative. L'office HLM compte également 10 logements et 4 nouveaux en individuel sont en projet.

Il apparaît important de développer le parc locatif pour assurer une mixité du parc de logements. L'analyse démographique a révélé des problèmes directement liés au type de logement. L'omniprésence de résidences principales se traduit sur un plan démographique par un vieillissement progressif de l'ensemble de la population, effet renforcé par le départ des jeunes.

Le développement du locatif favorise l'accès au logement pour les jeunes couples et surtout permet un renouvellement régulier de la population. De plus, il constitue à l'avenir une solution pour lutter contre les effets négatifs du vieillissement de la population et en particulier au niveau des écoles.

2. Un parc de logements relativement récent



- Seulement 27% du parc de logements a plus de 50 ans. Cela correspond à la situation en Vendée mais représente 15 points de moins qu'au niveau cantonal. Le développement urbain récent a largement fait baisser cette part : un tiers des logements ont en effet moins de 20 ans. Le rythme de construction est relativement rapide depuis 1980.

La situation vis à vis du canton est très contrastée. La gestion du logement se fera plus sur la maîtrise de l'urbanisation que sur le logement ancien, d'autant qu'il n'existe que 8 logements vacants.

La politique du logement

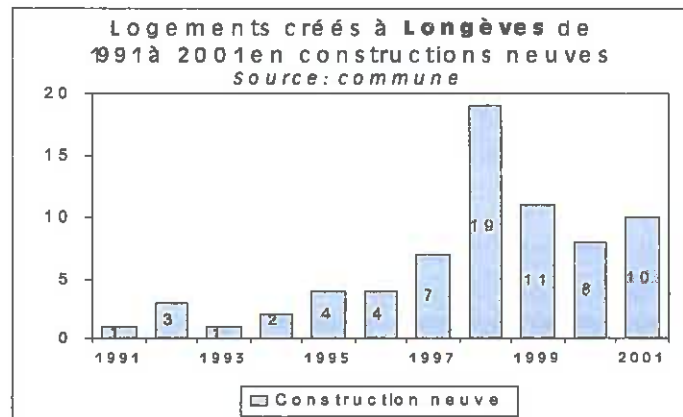
La Communauté de communes a lancé pour la période 2002-2005, une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**. Pour Longèves, près de 65% des logements ont plus de 20 ans et remplissent donc un des critères. Cette OPAH pourra permettre de rénover les quelques logements vacants mais surtout incite au développement du parc locatif privé ce qui est particulièrement intéressant pour la commune.

D'autre part, un **Programme Local d'Habitat a été établi pour la période 2003/2009**. Onze actions ont été déterminées visant entre autres les logements vacants, la qualité par le biais de l'OPAH, le développement de l'offre locative et sociale, point où la commune affiche des faiblesses. Le PLU doit être mis en compatibilité avec les orientations de ce PLH. La commune doit donc d'ores et déjà prendre en compte ces orientations de manière à les intégrer au PLU.

Date d'achèvement des logements					
	Avant 1948	1949-74	1975-81	1982-90	1990-99
1999	91	51	72	77	44
% - 1999	27,2%	15,2%	21,6%	23,0%	13,1%
% canton - 1999	44,4%	28,3%	11,2%	7,2%	8,9%
% département - 1999	24,6%	27,8%	16,6%	14,5%	16,5%

C. Évolution de la construction et de la rénovation

1. Une hausse de la construction depuis 1995



Depuis 1991, 70 logements ont été construits à Longèves. Le rythme moyen de construction est de 7 logements par an mais on remarque une **forte progression depuis 1997** : le nombre de construction est passé à plus de 10 par an. Cette évolution est à mettre en corrélation avec la création de nouveaux lotissements dont le détail est présenté ci-après.

La création de logements est presque uniquement liée à la construction neuve. Les réhabilitations sont très peu nombreuses mais cela s'explique par le très faible nombre de locaux potentiellement utilisables.

2. Les lotissements

La commune de Longèves, bénéficiant d'une grande attractivité liée à sa localisation périurbaine, a pu créer de nombreux lotissements dont le **rythme de commercialisation est particulièrement rapide**. Depuis 1975, un nouveau lotissement est créé tous les trois ans : 8 lotissements créés pour un total de 84 lots. Les années 90 se caractérisent tout d'abord pour un ralentissement de ce rythme entraînant une stabilisation du nombre d'habitants puis **une reprise à partir de 1998**. En 5 ans, 4 nouveaux lotissements ont été lancés : Les Genêts (27 lots), le Chêne Vert (22 lots en 2 tranches), les Glycines (16 lots) et le Parc (15 lots). Un permis de lotir a été obtenu en juin 2005 pour 10 lots pour le nouveau lotissement Bellevue.

D'autre part, il est intéressant de remarquer que la taille des lots reste inférieure à 1000 m². La mairie affiche ainsi sa volonté de **limiter l'étalement urbain, objectif majeur de la loi S.R.U.**

Synthèse

En 1999, le parc de logements de Longèves (335 logements) est composé à plus de 95% de résidences principales. Le taux de vacance est très faible ce qui traduit une pression manifeste sur la création de logements.

Les résidences principales sont occupées à 84% par leur propriétaire. Le parc locatif représente seulement 13% de l'ensemble. Longèves doit donc veiller à développer ce type d'offre afin d'assurer un meilleur équilibre du parc et favoriser ainsi une plus grande mixité de la population. Ce point est d'autant plus important que ce type de logement concerne plutôt les jeunes ménages ce qui participe au maintien d'un bon équilibre démographique et entraîne un renouvellement régulier de population.

La création de logements au cours des dix dernières années est essentiellement liée à la construction neuve. Le rythme de construction s'est accéléré au cours des dernières années par le biais de nouvelles opérations de lotissements. L'attractivité de la commune permet de pouvoir gérer au mieux son développement.

La révision du PLU va s'intéresser plus particulièrement à l'offre proposée (programmes mixtes, ...) et à la gestion de l'urbanisation notamment dans le rapport entre bourg, les lotissements à l'Ouest et le rôle charnière du site de Pahu.

III. Perspectives d'évolution

A. Les perspectives d'évolution de la population

Compte tenu de l'analyse démographique réalisée précédemment, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune et les besoins en terrains à construire pour les prochaines années.

1. Trois hypothèses d'évolution de la population

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE en matière d'évolution de population. Ainsi, trois hypothèses d'évolution de la démographie ont pu être établies pour la commune :

- **une hypothèse basse** : basée sur la période intercensitaire **1990-1999** (période de stagnation),
- **une hypothèse moyenne** : basée sur la période intercensitaire **1982-1990** (période de hausse marquée de la population),
- **une hypothèse haute** : basée sur le rythme de croissance très fort depuis 1999,

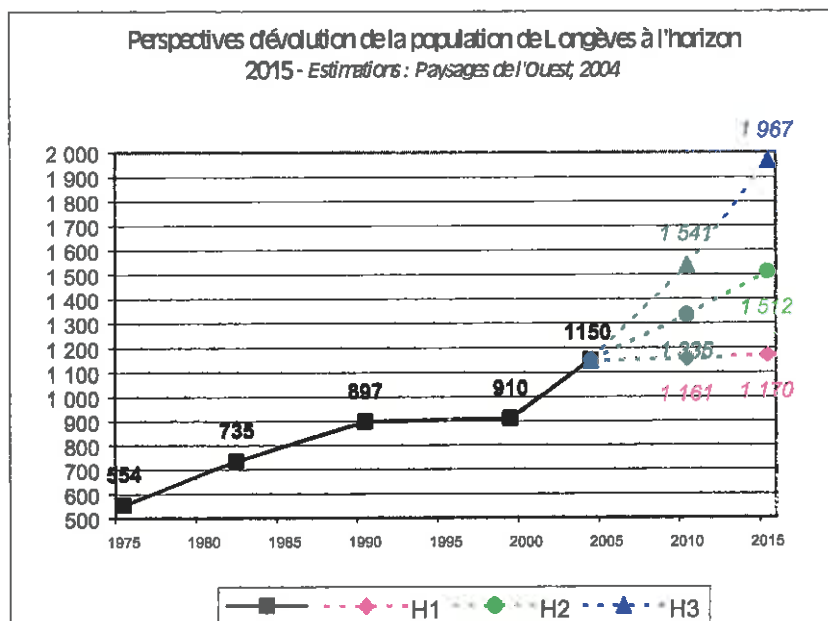
Le tableau suivant récapitule les taux de variation annuelle avec la répartition entre le solde naturel et le solde migratoire :

	Tx de varia°/an	dû au SN	dû au SM
H1 Hypothèse Basse	+0.16	+0,65	-0.49
H2 Hypothèse Moyenne	2.52	+0.76	+1.76
H3 Hypothèse Haute	5.00	+0.70	+4.30

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population comptabilisée lors du recensement complémentaire de 2004, soit 1150 habitants (population sans double compte).

2. Les perspectives d'évolution de la population à horizon 2015

	H1	H2	H3
2004	1150	1150	1150
Taux de variation annuelle	+0.16	+2.52	+5.00
2010	1 161	1 335	1 541
2015	1 170	1 512	1 967
Variation 2004-2015	+20	+362	+817



Les hypothèses, ci-contre, engendrent pour la période 2004-2015, des taux de croissance de :

- +1.7% dans le cadre de l'hypothèse H1,
- +31% dans le cadre de l'hypothèse H2,
- +71% dans le cadre de l'hypothèse H3,

B. Perspectives d'évolution du logement

1. Estimation du nombre de résidences principales

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales en baisse constante depuis 20 ans. En projetant cette évolution au cours des prochaines années, le taux moyen d'occupation serait de l'ordre de 2,7 pour la période 2004-2015. Cela conduit aux résultats suivants pour les trois estimations de population :

Estimation du nombre de résidences principales en 2015			
Hypothèses	H1	H2	H3
Population 2015	1 170	1 512	1 967
Taux d'occupation	2,7	2,7	2,7
Résidences principales 2015	433	560	728
Différentiel (*)	114	241	409

(*) : rappel : 319 résidences principales en 1999

Afin d'ajuster ce résultat, il faut tenir compte du renouvellement du parc. En effet, la construction neuve permet d'accroître le parc de logements pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages ; mais elle rend également possible le renouvellement du parc de logements : un certain nombre de logements disparaissent mais leur perte est compensée (sur un plan statistique) par la construction neuve ou la réhabilitation de locaux. Dans le cas de la commune de Longèves, le renouvellement du parc est de l'ordre de 1.6 logements par an depuis 1990.

Le nombre de constructions liées au renouvellement estimé à l'horizon 2015 est donc de l'ordre de 18.

2. Estimation du nombre de résidences secondaires

Au cours des 20 dernières années, la proportion des résidences secondaires par rapport au nombre de résidences principales a quelque peu diminué. Le taux de 3% (taux légèrement supérieur à celui de 1999) peut être retenu pour estimer le nombre de résidences secondaires à l'horizon 2015, en fonction des trois hypothèses d'évolution de la population :

	H1	H2	H3
Résidences principales en 2015	433	560	728
Estimation du nombre de résidences secondaires à l'horizon 2010	13	17	22

3. Estimation du nombre total de logements à construire

Les trois hypothèses d'évolution de la population ont conduit à trois hypothèses de rythme de construction pour les dix prochaines années :

	1999	2015		
		H1	H2	H3
-Résidences principales	319	433	560	728
Constructions réalisées depuis 1999		65	65	65
Besoins en constructions de R.P.		+49	+176	+344
Besoins liés au renouvellement		+18	+18	+18
-Résidences secondaires	8	13	17	22
Besoins en constructions de R.S.		+5	+9	+14
Total à construire		+72	+202	+376

Synthèse

Les hypothèses émises donnent les résultats suivants pour la période 2004/2015 :

- Hypothèse 1 : Basée sur le taux de variation 1990/1999 (+0.16% par an)

population 2015 : 1 170 ; Besoins en construction : 72 logements soit une moyenne de 7 logements par an

- Hypothèse 2 : Basée sur le taux de variation 1982/1990 (+2.52% par an)

population 2015 : 1 512 ; Besoins en construction : 202 logements soit 18 logements par an

- Hypothèse 3 : Basée sur le rythme actuel de progression estimé (+5% par an)

population 2015 : 1 967 ; Besoins en construction : 376 logements soit 34 logements par an

Avec ces estimations, il est nécessaire de prendre en compte les données suivantes :

- Le rythme de construction des 4 dernières années est de l'ordre de 13 logements par an.*
- La commercialisation des lots est très rapide caractérisant la forte attractivité de la commune*

La commune se situe donc vers l'hypothèse 2. Sa forte attractivité permet de se positionner sur une base soutenue avec l'ouverture de nouveaux lotissements. Cette alternative implique de prévoir les surfaces correspondantes à urbaniser, soit à raison de 8 à 10 logements/ha des besoins de l'ordre de 20 à 25 ha pour la période 2004-2015.

Dans le cadre de la révision du PLU, il apparaît que la commune a le choix de ses ambitions. Toutefois, une progression rapide de la population impose un ajustement au niveau des équipements que la commune devra financièrement assumer. Signalons néanmoins que ces effets induits vont être limités par un ralentissement prévu du développement jusqu'à l'approbation du PLU.

Les élus devront se déterminer de manière à veiller au maintien d'un équilibre urbain et social. Ce point est particulièrement important pour ce type de commune afin d'éviter ce qui s'est produit dans de nombreuses communes périurbaines, à savoir un étalement démesuré des lotissements au détriment d'une organisation urbaine et sociale cohérente.

Chapitre 3 : Les choix de développement urbains retenus

I. Un cadre législatif et réglementaire à respecter

A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

a. L'article L. 110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Le PLU de Longèves, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

Le souci de gestion économe du sol se traduit par un développement urbain privilégié sous forme d'opérations d'ensemble de type AU qui concerne aussi bien des secteurs non bâtis amenés à être urbanisés que des secteurs à aménager en cœur d'agglomération qu'il appartient de réaménager.

b. L'article L. 121-1

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- 2° *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou 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° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

B. Un développement urbain maîtrisé

La spécificité de Longèves se trouve dans sa multipolarité, expliquée en partie par sa position géographique. Historiquement, la commune s'est développée en extension des entités existantes et plus particulièrement à l'est de son territoire en frange de Fontenay le Comte. Les extensions envisagées sont proposées en continuité des espaces urbanisés, à l'exception du développement de la zone d'activités intercommunale du Verron. Dans tous les cas, les extensions de l'urbanisation se feront en continuité des zones urbanisées existantes (le bourg, La Garenne, Le Martrais, La Ceintrée).

Le choix de la localisation des sites ayant vocation à être aménagés, à plus ou moins long terme, traduisent une volonté de maîtriser le développement urbain en recherchant un développement regroupé autour des entités urbaines et non une urbanisation linéaire le long des grands axes de circulation :

- Le choix a été fait de renforcer les pôles d'habitat existants par le développement de nouveaux quartiers d'importance équivalente ;
- Les autres zones bâties, notamment La Lune et Côte Bonne, ne sont pas amenées à se développer au-delà de l'enveloppe bâtie actuelle. Il s'agit de ne pas favoriser un éparpillement des secteurs d'habitat à travers la campagne afin de permettre le développement de l'activité agricole et de préserver la qualité des milieux naturels.

L'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat prévue dans le projet de PLU représente une superficie de 28,4 hectares (3,3 ha ouverts directement à l'urbanisation et 19,1 ha destinés à être ouverts après modification du PLU). Cette surface correspond aux besoins identifiés pour atteindre un objectif de 1 500 habitants à l'horizon 2015.

C. La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Lorsque aucun tiers ne s'y est déjà implanté, un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments des exploitations agricoles est réservé à l'activité agricole, conformément aux principes énoncés dans la loi d'orientation agricole.

L'ensemble des bâtiments agricoles en activité a été classé en zone agricole et les tiers présents à moins de 100 m de ceux-ci ont été classés en zone naturelle d'habitation afin de permettre l'aménagement des habitations existantes mais, tant que les bâtiments d'élevage seront en activité, aucun changement de destination en vue de créer de nouveaux logements ne sera autorisé dans un périmètre de 100 m.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles sensibles à préserver, notamment les ZNIEFF identifiées, les entités archéologiques ou les abords des cours d'eau, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Le PLU de Longèves assure ainsi la préservation des espaces agricoles.

D. La protection des espaces naturels et des paysages

Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides et les abords des cours d'eau sont classées en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise.

La commune est soumise aux risques inondation. De plus une partie de son territoire fait l'objet d'un plan de prévention des risques. Aussi, les parties sensibles ont été identifiées.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) identifiées dans le cadre de la récente mise à jour de ces inventaires, font l'objet d'un classement en zone naturelle du PLU révisé. A Longèves, plusieurs ZNIEFF de type 1 ont été identifiées : la Vallée de la Vendée et Basse Longèves, les Vallées sèches de Nalliers – Mouzeuil – Longèves – Auzay ; les coteaux de la Vendée.

La commune se situe dans une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux : la Plaine Calcaire du Sud Vendée.

De plus, la commune figure dans 3 projets de mise à jour des inventaires de type 1 : Vallée de la Vendée, Vallées sèches de Nalliers – Mouzeuil – Longèves – Auzay et des Coteaux de la Vendée.

Enfin, la commune est concernée par un Site Potentiel d'Intérêt Communautaire (SPIC) : le Marais poitevin et la Baie de l'Aiguillon.

Dans le souci d'en assurer une protection adaptée, un examen exhaustif des boisements existants a été opéré à partir des photos aériennes de l'IGN et de l'état des lieux du POS. Cet inventaire a permis de protéger au titre des boisements classés les massifs boisés les plus représentatifs de la commune.

E. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU vise à développer une offre diversifiée en logements en veillant au développement du parc locatif dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

F. La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants de Longèves en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des prévisions démographiques exposées dans le diagnostic, un objectif d'évolution de population a été défini : 1 500 habitants à l'horizon 2015. Cet objectif répond à un souci de développement maîtrisé de la commune de façon à préserver la qualité du cadre de vie.

Besoins en logement :

Cet objectif implique de construire environ 200 nouveaux logements en dix ans, soit une consommation d'espace d'environ 20 à 25 hectares. Le rythme de construction prévu (une vingtaine de logements nouveaux par an) correspond ainsi à l'objectif de développement maîtrisé de la commune.

Le développement de l'urbanisation se fera essentiellement par l'intermédiaire d'opérations d'ensemble réalisées dans les secteurs 1AU. Ces secteurs ont été définis afin de permettre le renforcement des pôles existants par aménagement de secteurs en complément des zones actuellement urbanisées (le bourg, Le Martrais, La Garenne...). Aucun secteur 1AU n'a été défini à moins de 100 m des bâtiments d'élevage en activité afin de ne pas leur apporter de contrainte supplémentaire.

Afin de permettre un aménagement cohérent et adapté des zones à vocation future d'habitat, deux types de secteurs AU ont été définis :

- les secteurs 1AU sont destinés à être aménagés par des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...) selon les principes définis dans les Orientations d'Aménagement,
- les secteurs 2AU sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils sont fermés et pourront être ouverts à l'urbanisation par modification ou révision.

L'ensemble des zones AU ouvertes à vocation principale d'habitat prévues dans le règlement représente une superficie totale de 9,3 hectares, soit une surface inférieure aux besoins identifiés à l'horizon 2015. En effet, afin de maîtriser son développement urbain, la commune a choisi de classer en secteur 2AU un certain nombre de terrains dont l'aménagement ne pourra s'effectuer qu'après modification du PLU. L'ensemble de ces secteurs couvre une superficie de 19,1 hectares. Ces secteurs sont situés en continuité des entités bâties ou à bâtir et permettent à la municipalité de maîtriser son urbanisation en fixant, au moment nécessaire, les conditions de leur ouverture à l'urbanisation. Ils permettent de définir à long terme les limites de l'extension du bourg.

La délimitation de la zone U permet la réalisation libre de quelques nouvelles constructions. La zone U a cependant été limitée aux périmètres urbanisés existants (reprenant les zones U et zones NB du POS).

Enfin, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles et, ainsi, la création de quelques nouveaux logements est rendue possible par la création de secteurs Nh en dehors des pôles d'habitat. Le changement de destination en vue de création de logements est interdit à moins de 100 m des bâtiments d'élevage en activité.

Besoins en activités économiques :

Dans le POS, les deux zones artisanales étaient identifiées, une sur la RN 148 au niveau de l'échangeur et celle du Verron. Le principe de réserver un potentiel de terrains disponibles dans les zones d'activités artisanales a été repris dans le PLU. Autour des entreprises implantées, il s'agit en effet de permettre l'implantation de nouvelles activités à l'écart des zones d'habitat.

Les activités artisanales et industrielles sont regroupées dans le secteur Ue du PLU.

Les deux zones sont des zones d'activités intercommunales. La zone du Verron double sa capacité d'accueil par rapport au POS.

Besoins en équipements publics :

Le secteur U du PLU permet la réalisation des équipements publics. La commune possède une grande partie des terrains visés pour l'implantation des équipements. Peu d'emplacements réservés sont nécessaires pour réaliser les projets.

L'école sera réalisée sur des terrains appartenant à la mairie à côté de la salle polyvalente.

L'extension d'épuration des eaux usées de la station s'effectuera sur des terrains communaux.

Les aménagements faits par le Conseil Général et l'Etat nécessitent des emplacements réservés.

G. La sauvegarde du patrimoine bâti

Le secteur U regroupe les entités bâties anciennes, récentes et à venir pour les dents creuses disponibles.

En milieu agricole, les bâtiments occupés par des tiers et ceux dont la qualité architecturale peut permettre une réhabilitation complète afin de les transformer en logements ont été extraits de la zone A pour être intégrés dans des secteurs Nh.

Afin de préserver la qualité des bâtiments traditionnels et du petit patrimoine repéré sur le plan de zonage, le permis de démolir est institué sur ces éléments.

H. La prévention des risques et nuisances

La commune est concernée par les nuisances sonores liées aux axes de circulation. Les secteurs concernés par les nuisances induites par le trafic sur la RD 949 et sur la RN 148 sont reportés sur les documents graphiques du règlement et l'arrêté préfectoral est rappelé en annexe.

La commune est soumise aux risques inondation. Une partie du territoire, au sud est possède un Plan de Prévention des Risques. La Longèves, qui traverse le territoire inonde de temps en temps les terrains voisins. Certains bâtis sont inclus dans ces zones sensibles.

Afin de préserver ces zones sensibles , un secteur spécifique a été créé.

a. L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou 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 publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] »

Le PLU de Longèves répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune n'est pas concernée par un schéma de cohérence territoriale, ni par un schéma de secteur, ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par une charte du parc naturel régional, ni par un plan de déplacements urbains.

1. Le respect des réglementations particulières

Le PLU révisé se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

a. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU de Longèves se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;

- 2° *La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;*
- 3° *La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;*
- 4° *Le développement et la protection de la ressource en eau ;*
- 5° *La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.*

II - La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- 1° *De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;*
- 2° *De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;*
- 3° *De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;*
- 4° *De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »*

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau au travers d'actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable.

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée par le cabinet NCA (Etudes et Conseils, Agriculture, Environnement). Le rapport final est daté de février 2003. Elle permet de définir par zone la solution technique la mieux adaptée pour le traitement des eaux résiduaires. Les conclusions de cette étude ainsi que les cartes définissant les zones d'assainissement collectif et individuel sur la commune sont présentées en annexe du PLU. (cf. Pièce n°5-a "Annexes sanitaires")

Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides et les abords des cours d'eau sont classées en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise. Ainsi, une bande d'au moins 20 m de large a été définie autour des cours d'eau et fait l'objet d'un classement en zone naturelle. Cette bande a été élargie lorsque les caractéristiques physiques le nécessitaient, notamment en présence de zones humides.

b. La loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a été codifiée dans le Code de l'environnement aux articles L. 571-1 et suivants. Le PLU de Longèves se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 571-10 :

« Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les [plans locaux d'urbanisme] des communes concernées. »

La RD 949 et la RN 138 font l'objet d'un classement au titre de cette loi. Les dispositions d'isolement acoustique des constructions exposées dans l'arrêté préfectoral s'appliquent donc de part et d'autre de ces axes. Cet arrêté figure en annexe dans le dossier du PLU et les secteurs concernés figurent sur les documents graphiques du règlement.

c. La loi Paysage du 8 janvier 1993

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le Code de l'Urbanisme, notamment dans les articles R. 123-2, R. 123-3, L. 123-1, L. 130-1 et L. 442-2.

La loi Paysage du 8 janvier 1993 a notamment modifié l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme en stipulant que les PLU peuvent « [...] 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. » L'article L. 442-2 du même code précise que « tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. »

Ces dispositions sont mises en application dans le PLU de Longèves. Le document graphique du règlement identifie des éléments du patrimoine (calvaire, pont, patrimoine de qualité) à préserver et soumis aux dispositions de l'article L. 442-2.

Le projet de PLU intègre les sites archéologiques identifiés par la DRAC en les faisant figurer sur les documents graphiques du PLU et en les incluant dans la zone naturelle.

d. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) a été codifiée dans le Code de l'urbanisme notamment à l'article L. 111-1-4. Le PLU de Longèves se doit de respecter ces dispositions :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. [...] ».

À Longèves, cette règle concerne la RN 148 et la RD 949, voies classées à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés, la marge de recul à respecter de part et d'autre de l'axe de la RN 148 et la RD 949 est de 75 m.

Le PLU réduit à 25 m la marge de recul applicable le long de la RD 949 pour les constructions autorisées dans le secteur Ue de la zone du Verron. Ce secteur est déjà urbanisé et des constructions existent implantées à 25 m de l'axe de la RD.

La zone de La Lune, située en entrée de la zone urbaine de La Ceintrée (établissement Monsieur Meuble) n'est pas concernée par la loi Barnier.

La réduction de la marge de recul au Verron est justifiée par le projet urbain présenté ci après.

2. Projet urbain à la Zone d'Activités du Verron

Application de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme

Le projet de création de la zone d'activités du Verron a pour objectif :

D'intégrer un projet urbain en application de l'article L. 111-1-4, établi pour la zone d'activités du Verron sur la route départementale n° 949 (route classée à grande circulation, La Roche sur Yon – Fontenay le Comte) classée en AUe sur le document graphique du règlement du PLU.

La zone d'activités du Verron

La zone d'activités du Verron est située au sud du bourg de Longèves sur la RD 949 à environ 500 m à vol d'oiseau du centre bourg.

Cette zone est partie intégrante d'une trame de zones d'activités implantées au niveau de l'intercommunalité qui regroupe 19 communes.

La zone est délimitée :

- au nord par la RD 949 sur un peu plus de 800 m ;
- au sud par la voie communale du pied d'Auzay ;
- à l'ouest par un fond de parcelle n° 8, située à l'est de la voie communale qui mène à Auzay ;
- à l'est par la rue du Fief Veillé.

La zone d'activités située en Ue couvre une surface de 25 hectares environ sur laquelle sont implantés huit bâtiments d'activités, dont un en construction.

Cette zone d'activités existait avant l'écriture de la loi Barnier, ce qui explique l'implantation des trois entreprises à 25 m de l'axe de la RD 949.

L'accès principal se situe à partir d'un giratoire sur la RD 949.

Etat initial du site

Le terrain est relativement plat côté est. Le point haut de la zone se situe au sud ouest à l'intersection des routes.

Huit parcelles sont bâties. L'accès aux entreprises se fait par la rue intérieure à la zone.

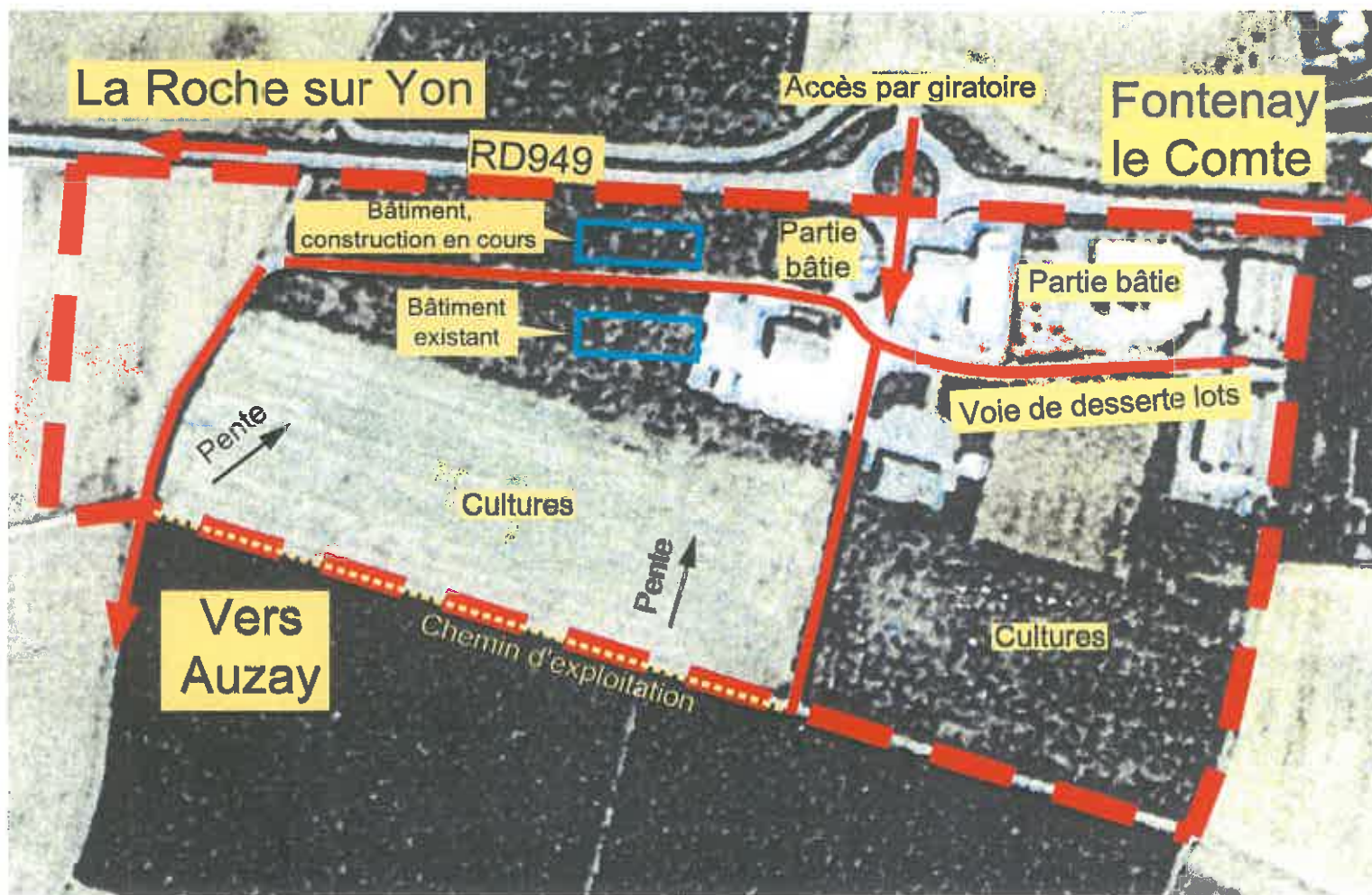
Sur les 800 m de façade de la zone sur la RD 949, il existe déjà environ 450 m de front bâti.

Les parcelles sur lesquelles ne sont pas implantés des bâtiments d'activité sont cultivées.

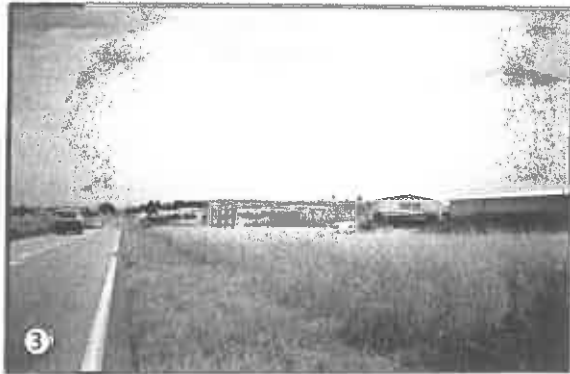
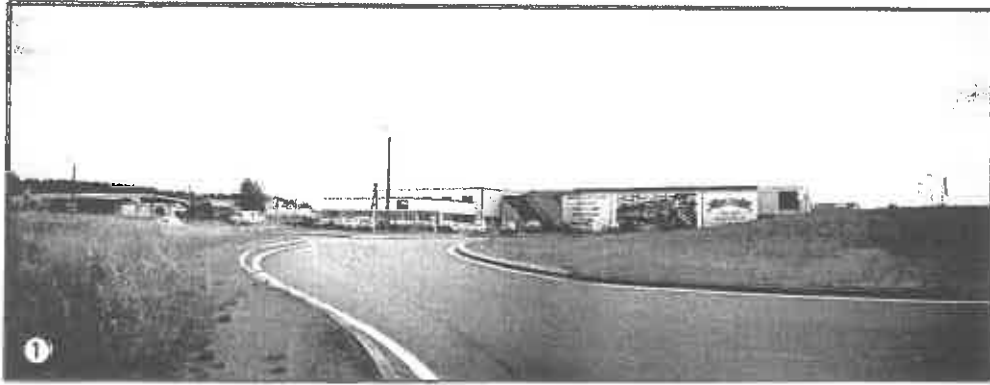
Il n'existe pas de boisement ou plantations significatifs sur le site.

Projet urbain Champ du Verron

Plan initial du site



Reportage photographique
"Le Verron"



2 Le projet urbain

L'aménagement de la zone est réalisé par la communauté de communes.

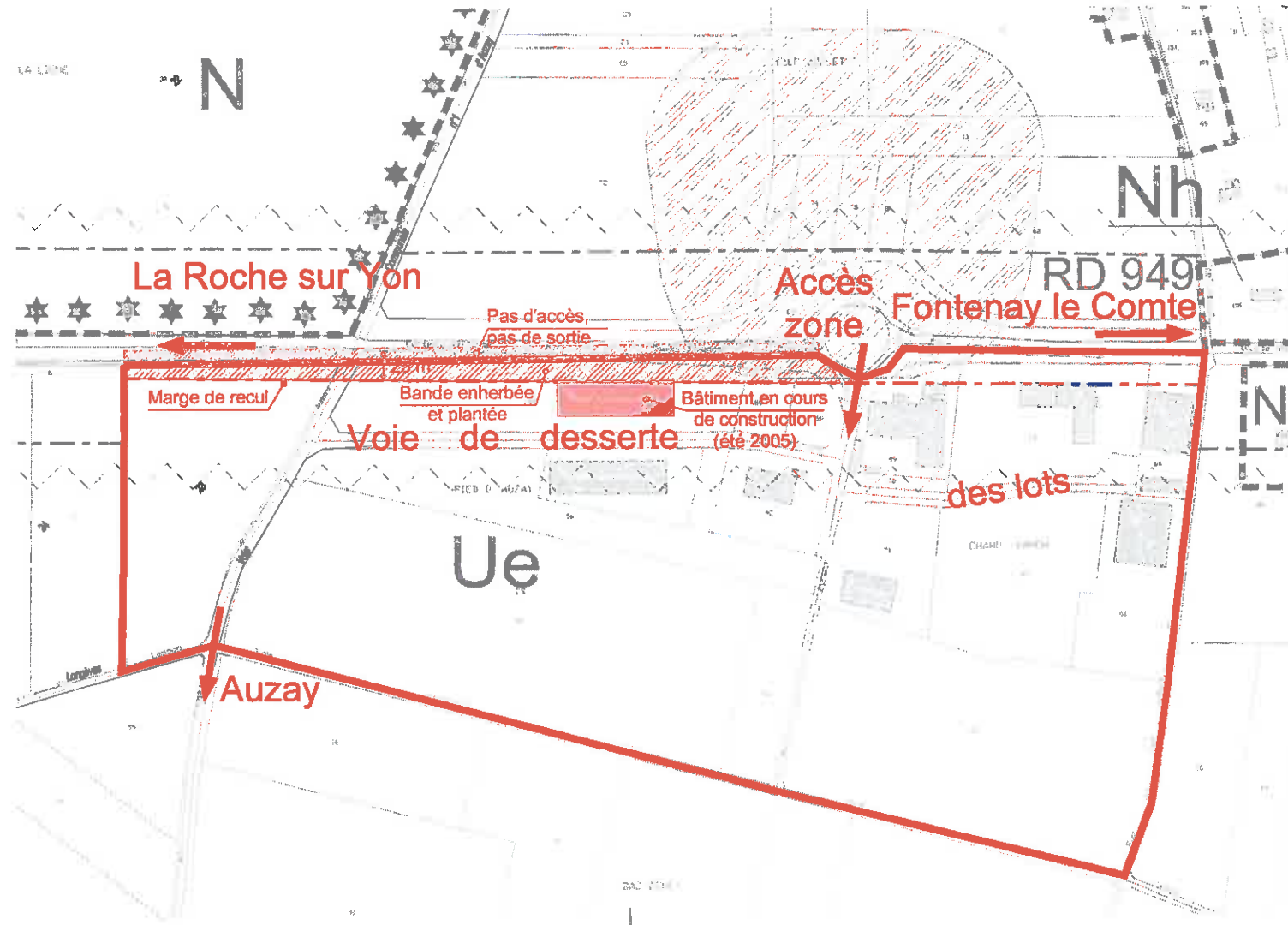
Les 800 m de façade sur la RD 949 de cette zone compose la façade « commerciale » de la zone.

Ce secteur est urbanisable en totalité dès l'approbation du PLU.

Le traitement des abords de la RD 949 seront réalisés de façon cohérente avec l'existant.

La commune veut poursuivre l'aménagement des zones d'activités dans un souci de démarche qualitative.

Projet urbain Champ du Verron Projet d'aménagement et zonage



Commune de Longèves



U244 - Septembre 2005

a) La sécurité

Le giratoire existant sur la départementale 949 qui s'organise autour d'un cercle de 50 m de diamètre permet de palier aux problèmes de sécurité sur cette voie

Ce giratoire à quatre branches (2 sur la RD 949, 1 pour l'accès à la zone et 1 en attente au nord) marque l'accès unique à la zone en réduisant la vitesse de part et d'autre sur la RD 949.

Cet aménagement permet aussi de réguler au mieux les accès et les flux sur cette voie.

L'accès de la zone se situe dans un espace routier limité à 50 km/h.

Aucune entreprise n'a ou n'aura un accès direct sur la départementale.

b) Les nuisances

Le site est déjà construit sur huit parcelles.

Les nuisances éventuelles à prendre en compte sont :

- L'assainissement ;
- Les eaux pluviales ;

L'assainissement

La zone du Verron fait partie du réseau non collectif d'assainissement de la commune.

Les eaux pluviales

La réalisation de la zone artisanale et commerciale prendra en compte la gestion des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des terrains sont traitées sur les terrains.

Les eaux pluviales de la voirie de la zone sont entraînés vers des fossés drainants côté RD 949.

c) La qualité urbaine

Le projet urbain de la zone d'activités de Verron, compte tenu de :

- sa position stratégique sur le réseau viaire ;
- son implantation face à un ensemble actuel bâti et paysager

doit permettre de réaliser une nouvelle façade en cohérence avec celle existante. Pour cela, le projet prévoit :

- L'implantation du bâti de façon partielle ou totale sur un alignement imposé à 25 m de l'axe de la RD 949.
- D'intégrer les logements de fonction dans le principal volume de l'activité.

d) La qualité architecturale

Cette démarche de qualité se poursuit sur les exigences architecturales pour les bâtiments d'activité :

- Traiter la façade sur la RD 949 en « façade rue » ;
- La hauteur maximale de la rive côté RD 949 sera limitée à 8 m.
- Proposer des teintes sombres et mates pour les bâtiments sauf menuiseries de couleur ;
- Autoriser les matériaux qualitatifs : bois, briques, parpaings teintés dans la masse ou enduits, aluminium, verre ;

- La signalétique et la publicité seront intégrés au projet architectural.

e) *La qualité paysagère*

Les exigences urbaines et architecturales s'inscrivent dans un projet d'aménagement paysager global en cohérence avec l'existant prévoyant côté RD 949 :

- La création d'une bande enherbée et plantée entre le projet et la RD 949 ;
- De permettre uniquement la réalisation de clôtures constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de haies végétales ;
- D'interdire toute aire de stationnement ou de stockage entre le projet et la RD 949.

II. Objectifs de l'élaboration et projet de développement

1. Les motivations de l'élaboration du PLU

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme a été décidée par le conseil municipal de Longèves le 28 janvier 2002. Elle a été motivée par les demandes soutenues des candidats à l'accèsion à la propriété et la réalisation de multiples lotissements qui ont consommé une bonne partie des terrains constructibles.

2. Un projet de développement pour Longèves

Au regard de ces motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposés plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des trois axes suivants :

- **Orienter le développement démographique et urbain**
- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités**
- **Préserver la qualité des milieux et des paysages.**

(cf. pièce n°2 « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »)

III. Élaboration des règles d'utilisation des sols

1. Définition des zones

L'application de la loi SRU conduit à distinguer quatre zones :

- la zone urbaine (zone U), elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- la zone à urbaniser (zone AU), elle correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- la zone agricole (zone A) qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- les zones naturelles et forestières (zones N) qui sont des zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

2. Justification des règles d'utilisation des sols

a. La zone urbaine

(a) Des secteurs d'habitat U,

Ces secteurs U ne sont pas uniquement destinés à l'habitat, ils permettent aussi l'installation de fonctions urbaines diverses dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Toutes les entités bâties sont intégrées dans les secteurs U : Le Bourg, Le Martrais, La Garenne, La Ceintrée, La Lune et Côte Bonne.

Ces secteurs permettent aussi l'implantation d'équipements collectifs ou sportifs. Ils permettent aussi l'implantation des commerces qui seront nécessaire à la vie de la commune lorsque la population tendra vers les 1500 habitants.

Dans ces secteurs, il existe deux parties sensibles soumises aux inondations. Ce secteur est indicé « i ». Dans ces secteurs, la création, le changement de destination ou l'extension par augmentation d'emprise au sol des bâtiments existants sont interdits.

La surface des secteurs U définis ci-dessus est de 87 hectares environ.

(b) Un secteur d'activités Ue

Le secteur Ue est une zone d'activités réservée aux constructions à usage industriel, de services, d'artisanat et de commerces. Autour des entreprises implantées, il s'agit en effet de permettre l'implantation de nouvelles activités à l'écart des zones d'habitat. Le secteur Ue ainsi défini permet d'assurer in situ le développement des activités existantes et d'accueillir d'autres activités artisanales locales. Le secteur défini au PLU reprend le périmètre 1NAe pour la petite zone d'activités (zone d'activités de La Lune). La zone du Verron reprend les zones UE et INAe du POS, complétées par environ 3,5 hectares au sud est et un peu plus de 2 hectares à l'ouest. Ces compléments de zone sont pris en zone NC du POS.

Les règles applicables dans ce secteur visent à assurer de bonnes conditions de développement aux entreprises en interdisant d'y créer des logements, pouvant devenir une source de conflits entre artisans et habitants futurs. Une dérogation est accordée pour les logements de fonction indispensables à l'activité qui doivent être intégrés dans le volume du bâtiment de production ; cette disposition permet d'éviter une revente de l'habitation indépendamment des bâtiments d'activités.

La marge de recul pour l'implantation des bâtiments imposée à la zone de Lune correspond à celle du bâtiment existant sur le site.

La marge de recul pour l'implantation des bâtiments imposée à la zone du Verron est explicitée par le projet urbain présenté ci avant.

La surface des secteurs Ue est de 28,50 hectares environ.

b. Les zones à urbaniser

La zone à urbaniser (zone AU) correspond aux besoins identifiés par les perspectives d'évolution démographique et économique présentées plus haut en anticipant les problèmes de rétention foncière.

Les zones AU sont de deux types selon l'échéance de leur ouverture à l'urbanisation :

- Les secteurs 1AU peuvent être urbanisés à court ou moyen terme, à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement.

- Les secteurs 2AU sont destinés à l'urbanisation future, à long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

La commune a fait le choix d'un développement urbain maîtrisé en n'ouvrant que peu de terrains à l'urbanisation ; les surfaces directement urbanisables ne représentant une surface totale que de 9,3 ha sur les 28,4 hectares disponibles en réserve d'urbanisation.

(a) Les secteurs 1AU à vocation d'habitat

Le secteur 1AU du bourg est situé en continuité du lotissement en cours. La surface du secteur est de 1,3 hectare.

Le secteur 1AU de la Garenne se situe au sud de l'entité bâtie existante. La surface du secteur est de 1,5 hectare.

Le secteur 1AU du Martrais renforcera l'urbanisation à l'est de Pahu. La surface du secteur est de 6,5 hectares.

Aucun secteur 1AU n'a été défini à moins de 100 m des bâtiments d'élevage en activité afin de ne pas leur apporter de contrainte supplémentaire.

Afin de favoriser la cohérence entre les futurs quartiers d'habitat et les secteurs déjà urbanisés, les règles applicables aux constructions et installations nouvelles dans ces secteurs reprennent celles applicables dans les secteurs U.

c. La zone agricole

Les terres agricoles représentent la plus grande part de la surface de la commune. Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole. Même s'il s'agit de terrains cultivés, les vallées les plus significatives de la commune ont été exclues de la zone agricole afin de préserver la qualité des paysages en y interdisant la construction de bâtiments agricoles.

Afin de limiter les risques de mitage de l'espace agricole par des constructions à usage d'habitation, les règles d'implantation des logements de fonction sont strictement encadrées : ils doivent être indispensables au fonctionnement de l'exploitation agricole et être implantés à proximité de celle-ci.

La création de secteurs Nh est sans incidence sur l'espace agricole puisqu'ils ne permettent que l'extension limitée de bâtiments **existants** et le changement de destination sous conditions (notamment par rapport aux bâtiments abritant des animaux) et n'ayant pas de lien avec l'activité agricole. Ainsi, en prenant en compte l'existant, les secteurs Nh ne réduisent pas l'espace agricole.

d. Les zones naturelles

(a) Les espaces naturels sensibles

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un objectif fort de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par une protection forte des milieux à travers le classement en zone naturelle d'espaces sensibles selon les principes suivants :

- Le périmètre des ZNIEFF fait l'objet d'un classement en zone N ;
- Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides sont classées en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise, notamment les abords des cours d'eau sur une distance minimale de 20 mètres de part et d'autre de leurs rives ;
- Les zones inondables et les zones humides proches des rivières de La Vendée et de La Longèves sont intégrées en zone naturelle. Conformément au SDAGE, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits dans les zones humides et les zones inondables.

(b) Les secteurs Nh

L'application des règles du Code de l'urbanisme issues de la loi SRU impose d'extraire de la zone A les bâtiments non agricoles sous peine de ne pouvoir les aménager.

Tous les bâtiments à usage non agricole sont classés en secteur Nh. Les secteurs Nh ont été délimités pour intégrer les bâtiments de tiers et les terrains attenants.

Les règles applicables en secteur Nh traduisent la volonté forte de préserver l'activité agricole à travers la mise en place de règles visant à limiter le développement de logements en dehors des zones constructibles :

- Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage en activité, aucune création de logement ne sera autorisée afin d'interdire l'implantation de tiers supplémentaires.
Le périmètre de 100 m s'appliquera autour de **tous** les bâtiments d'élevage en activité lors du dépôt de la demande, y compris autour des bâtiments qui ne seraient soumis qu'au règlement sanitaire départemental. Il s'agit en effet de permettre une évolution sur site de ces bâtiments si la capacité de production est augmentée.

Aucun changement de destination visant à créer un nouveau logement ne sera autorisé dans ce périmètre, tant que l'exploitation sera en activité.

- Hors de ce périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage en activité, les règles applicables sont plus souples et permettent la création de logements supplémentaires sans pour autant permettre une multiplication incontrôlée de logements dans ces zones rurales. Les changements de destination des bâtiments du patrimoine bâti ancien rural sont autorisés à condition de permettre la mise en valeur du bâti ancien.

Il existe secteur Nh situé en zone inondable. Ce secteur est indicé « I ». Le changement de destination n'est pas autorisé. La reconstruction après sinistre n'est possible que si le sinistre n'est pas du au risque inondation.

Chapitre 4 : Incidence du PLU révisé sur l'environnement

Le PLU de Longèves induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le projet s'est attaché à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la protection et mise en valeur du milieu naturel et des paysages,
- la protection et mise en valeur du patrimoine bâti et urbain.

I. Protection de l'activité agricole

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable à Longèves est un enjeu fort de la politique communale que le PLU s'est attaché à traduire de manière réglementaire.

La délimitation des zones agricoles de la commune reprend la plupart des zones agricoles définies au POS. En effet, le déficit des terres agricoles provient essentiellement de la mise en zone naturelles des entités archéologique. L'urbanisation future concernant l'habitat retire 28,4 hectares à la zone agricole. La zone du Verron prend environ 5 hectares à la zone agricole.

Il est également apparu que quelques tiers sont installés à proximité immédiate d'exploitations agricoles en activité. Cet état de fait doit être intégré dans le PLU afin d'éviter au maximum un développement de ce frein puissant au développement agricole. Ainsi les possibilités d'extension des bâtiments de tiers situés en secteur Nh et dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage en activité sont strictement limitées et ne doivent en aucun cas conduire au développement de nouveaux logements (par changement de destination ou par extension des logements existants). Les possibilités de création de nouveaux logements au titre des logements de fonction agricole sont aussi strictement encadrées et ne doivent en rien favoriser un mitage sournois de l'espace agricole.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles sensibles à préserver, notamment les ZNIEFF identifiées, les zones humides ou les entités archéologiques, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

A travers la réglementation applicable dans les secteurs Nh, les possibilités de création de logements dans un espace à vocation agricole sont fortement limitées.

Le PLU de Longèves assure ainsi la préservation des espaces agricoles.

II. Protection et mise en valeur du milieu naturel et des paysages

Le PLU de Longèves s'est attaché à définir des mesures de protection des milieux naturels et des paysages.

1. Les espaces naturels protégés

La préservation de la qualité des milieux et paysages Cet objectif se traduit par une protection forte des milieux à travers le classement en zone naturelle d'espaces sensibles selon les principes suivants :

- Les vallées, la plaine calcaire, les coteaux de la Vendée, identifiées comme ZNIEFF, font l'objet d'un classement en zone N ;
- Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides sont classées en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise, notamment les abords des cours d'eau sur une distance minimale de 20 mètres de part et d'autre de leurs rives. Les affouillements et les exhaussements de sol sont interdits.
- Les déchets sauvages sont interdits sur le territoire communal.
- Les anciennes carrières au lieu dit « La Tête Noire » sont inconstructibles.
- Des espaces collectifs enherbés et plantés sont prévus dans chaque quartier.
- Afin d'optimiser la sécurité des déplacements de la population, les liaisons douces sont développées entre les quartiers. Dans le cadre d'un travail à long terme, les voies seront convergentes vers le centre de la commune.

2. Boisements classés

Dans le souci d'en assurer une protection adaptée, un examen exhaustif des boisements existants a été opéré à partir des photos aériennes de l'IGN. Cet inventaire a permis de protéger 18 hectares de boisements au titre des boisements classés les massifs boisés les plus représentatifs de la commune.

Les 7,15 hectares de boisements inscrits au POS ont été préservés. A cette surface, 10,85 hectares ont été ajoutés.

3. La protection de la ressource en eau

Le PLU ne remet pas en cause les sept objectifs vitaux du SDAGE. Le projet de PLU de Longèves permet d'assurer une bonne protection de la ressource en eau en intégrant les mesures suivantes :

- Il définit des secteurs d'urbanisation future dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra être réalisé dans le cadre de leur aménagement.
- Il intègre l'obligation de réaliser des systèmes d'assainissement non collectif lorsque le raccordement au système d'assainissement collectif n'est pas possible. Cette obligation s'applique aussi bien aux constructions qui pourraient être créées que lors de changements de destination de bâtiments en vue de les transformer en logements.
- La rivière La Longèves est préservée. Les zones humides identifiées sont protégées, notamment aux abords de cours d'eau, par un classement en zone N interdisant toute construction ou installation nouvelle pouvant perturber le régime des cours d'eau.
- Le zonage d'assainissement est intégré . Une nouvelle tranche est prévue pour la station d'épuration. Tous les nouveaux lotissements seront raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- Les eaux pluviales de voirie seront traitées en fossés drainants spécifiques à chaque lotissement.
- Prise en compte du périmètre de captage du « Gros Noyer » sur le territoire de la commune en frange de Fontenay le Comte.

III. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

1. Les vestiges archéologiques

Dans les dispositions générales, le règlement du PLU rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.* ». De plus, il est important de rappeler que la réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cela implique que toute découverte fortuite doit être déclarée conformément à la loi du 17 janvier 2001.

Les sites archéologiques identifiés par les services de l'État sont identifiés dans les documents graphiques du PLU.

2. La préservation du patrimoine bâti

La commune souhaite protéger et mettre en valeur son patrimoine bâti. Pour cela, des mesures ont été prises :

- Pas de mitage en milieu rural pour les non agriculteurs ;
- Institution du permis de démolir sur le patrimoine identifié ;
- Favoriser la reprise des anciens bâtiments agricoles traditionnels de qualité en les classant en secteurs Nh permettant les changements de destination dès lors que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;
- Respecte des actions proposées par le PLH (programme 2003-2009) ;
- L'effacement des réseaux est prévu dans chaque quartier.

Ces mesures permettent d'assurer une bonne protection de l'environnement bâti de la commune en plus des mesures de protection des bâtiments et sites historiques instituées par l'État.

Un réseau de partenaires associés

VRD et éclairage
Sculpteur (Jacques RAOULT)
Démographie et conseil juridique
Signalisation
Gestion forestière

Une équipe pluridisciplinaire

Architectes
Urbanistes
Paysagistes
Techniciens
Infographes CAO et DAO

Une expérience de 14 ans auprès des collectivités publiques

Mairies
Conseils généraux et régionaux
Communautés de Communes
Communautés d'Agglomérations
Districts
Syndicats
Sociétés d'économies mixtes

Paysages de l'Ouest

33, Bd Einstein 44300 Nantes

Téléphone: 02 40 76 56 56

Télécopie: 02 40 76 01 23

E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr

Jean-Christophe PEUREUX

Paysagiste

Jean-Luc LE MANCQ

Architecte Urbaniste



Commune de Longèves

Département de **Vendée**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DIAGNOSTIC

Cahier photographique

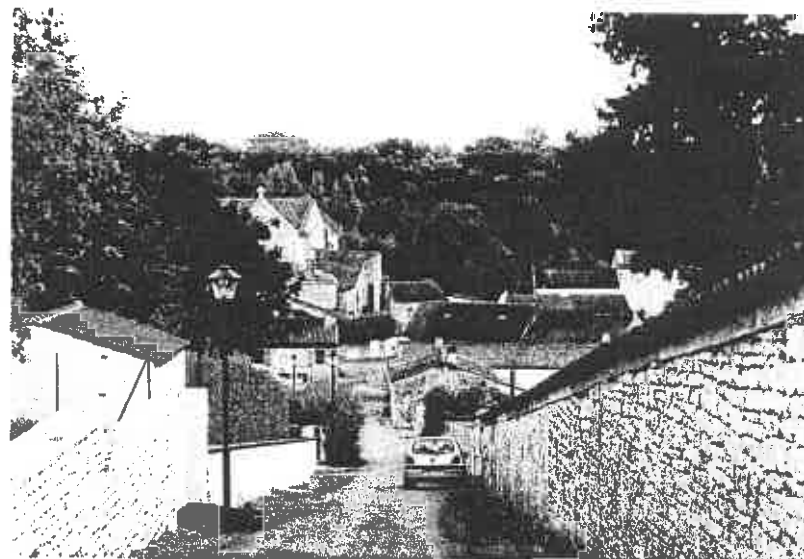




Entrée ouest du bourg



Rue belliard aménagée



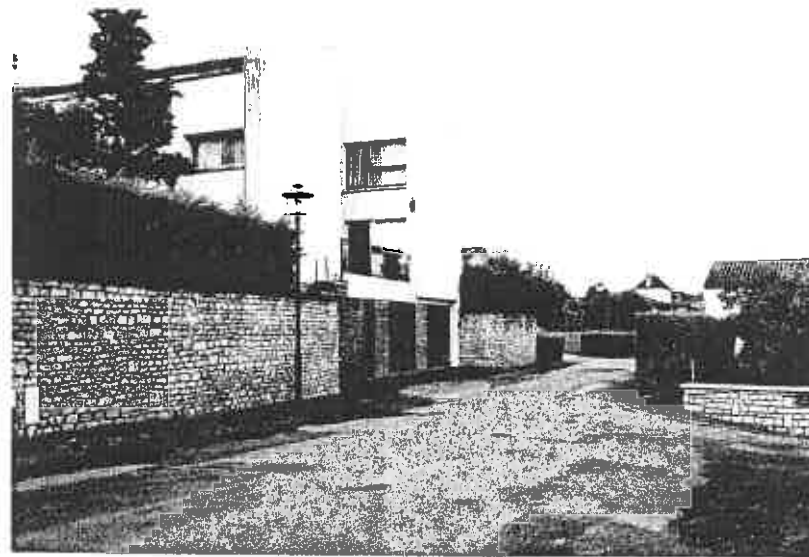
Le bourg de Longèves



L'église et l'ancien presbytère



Maison restaurée



Les murs de clôture, élément d'intégration urbaine

Le bourg : architecture



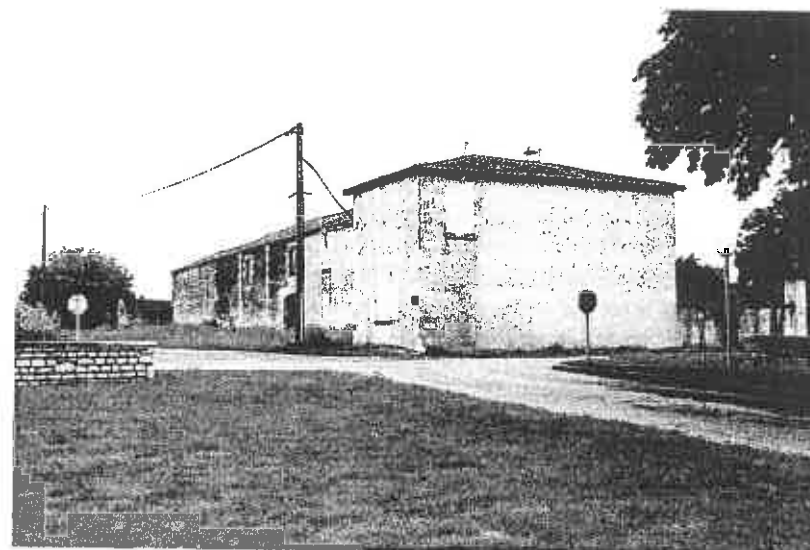
Le site (en point haut)



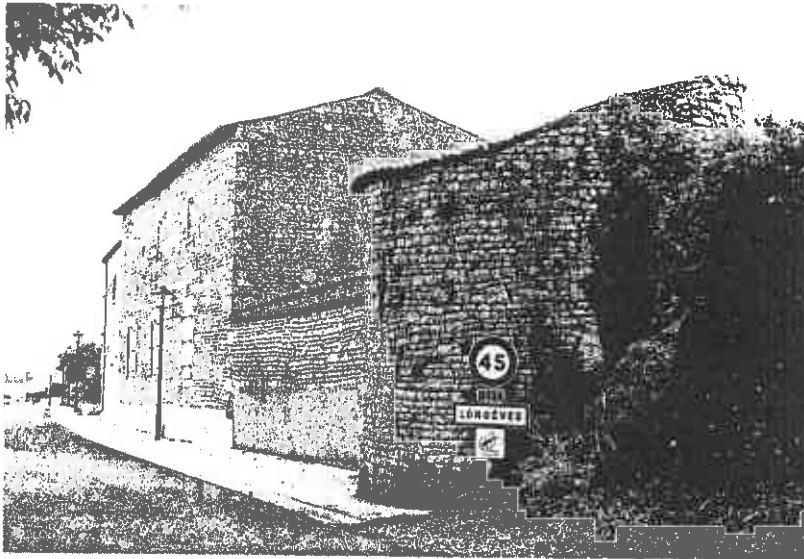
la ferme du Pahu, siège d'équipements futurs



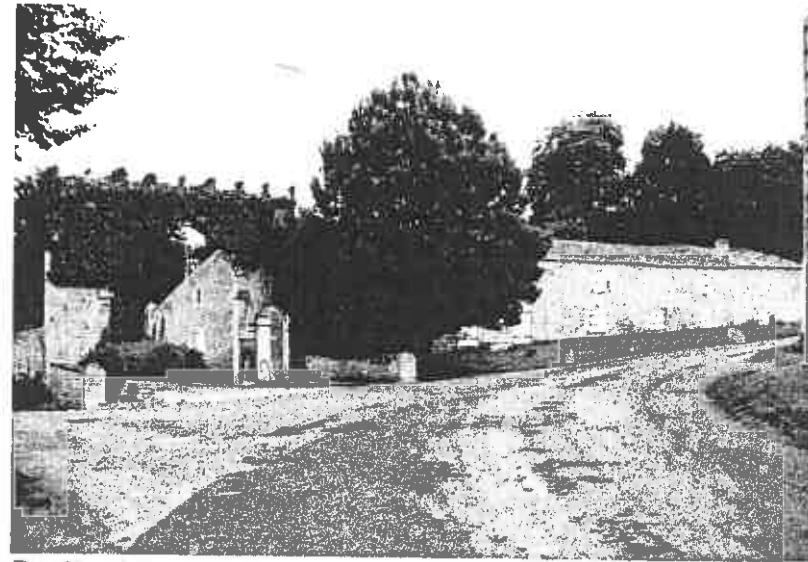
Vue sur le bourg



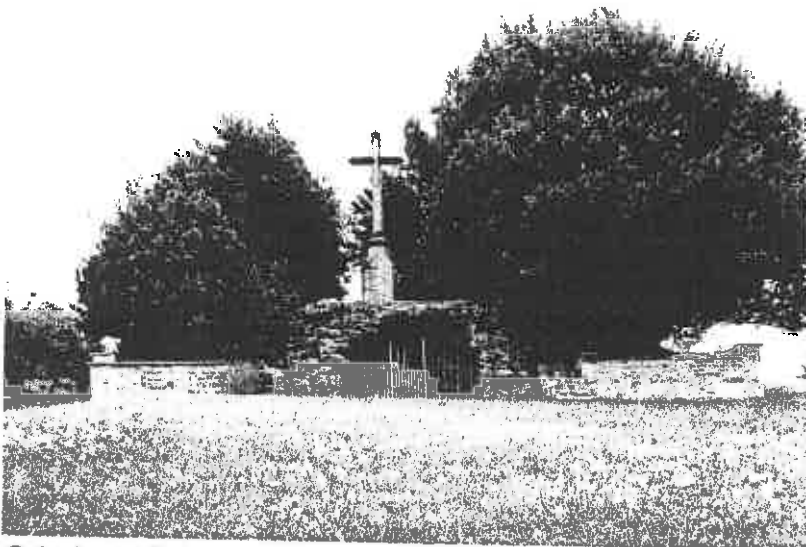
Le site du Pahu



Un ancien four



Puy Bernier

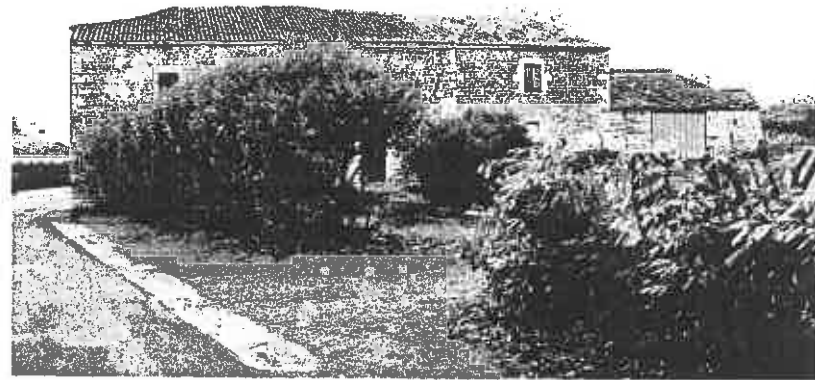
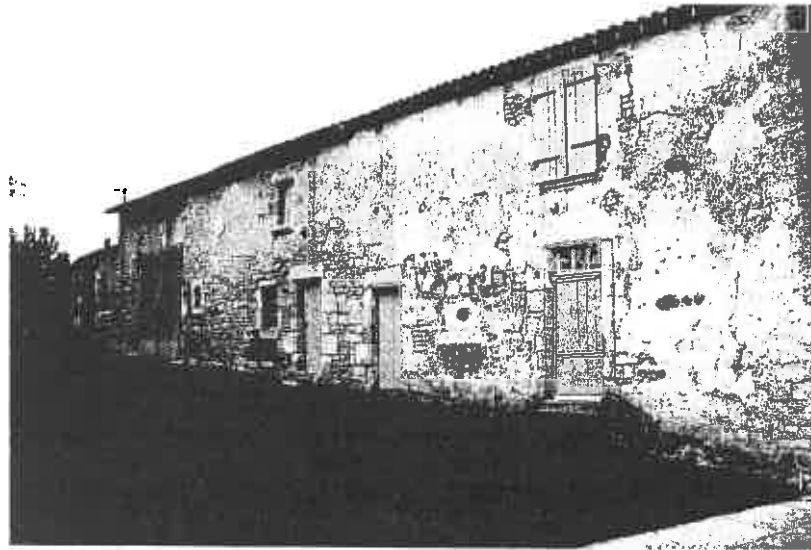
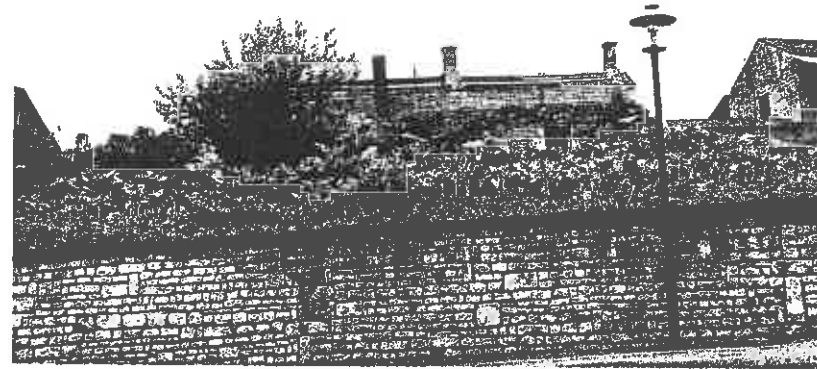
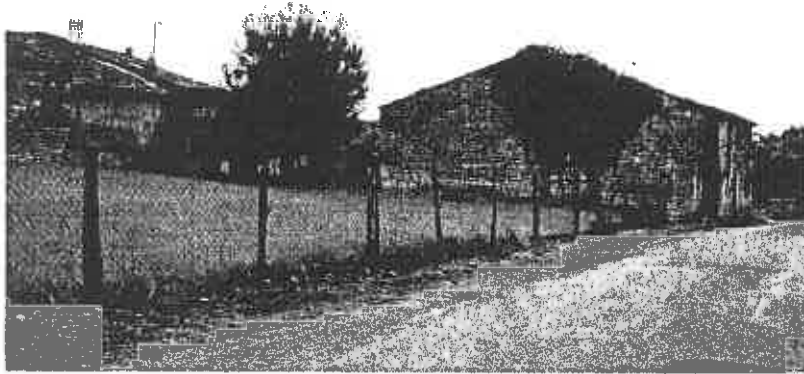


Calvaire au Pahu



Le Bourg

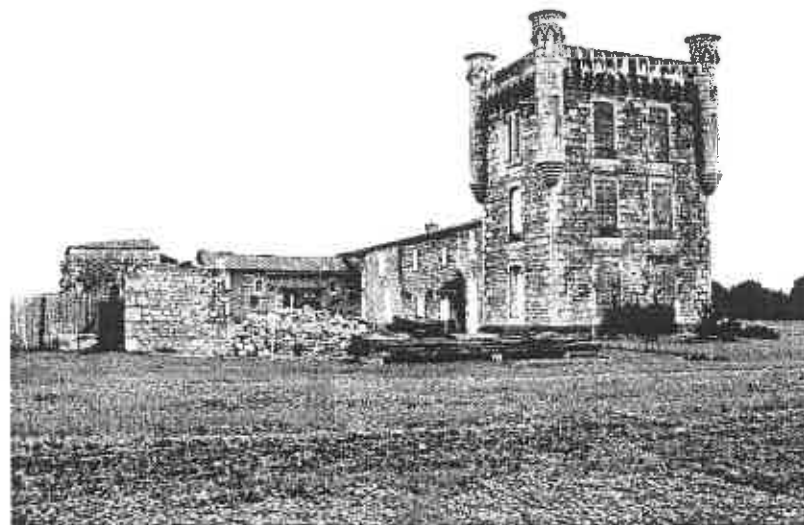
Le petit patrimoine



Un bâti à réhabiliter



Puy Bernier



Panteuil



Le Pont du Gué

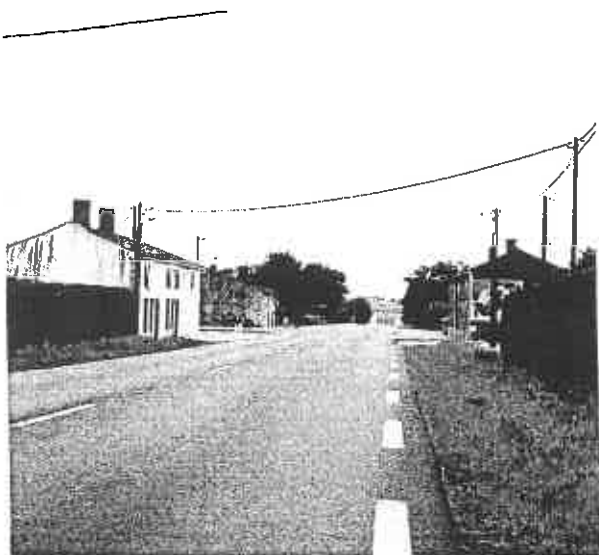
Un patrimoine restauré



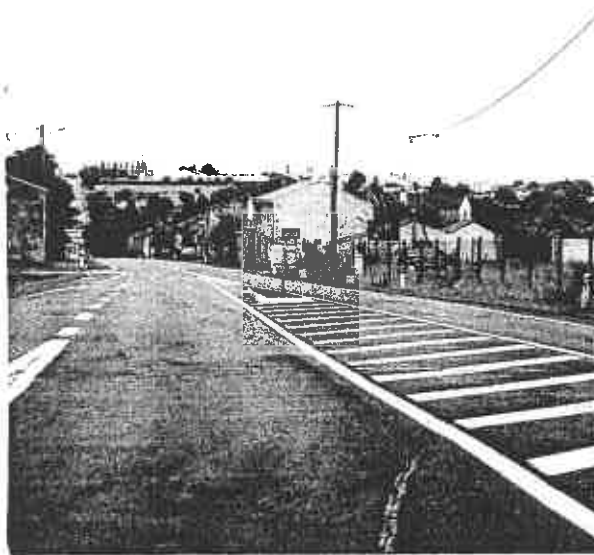
Bel Air



Le Martray



La Cintrée

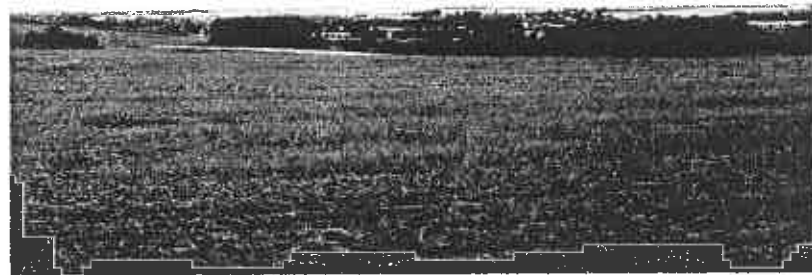
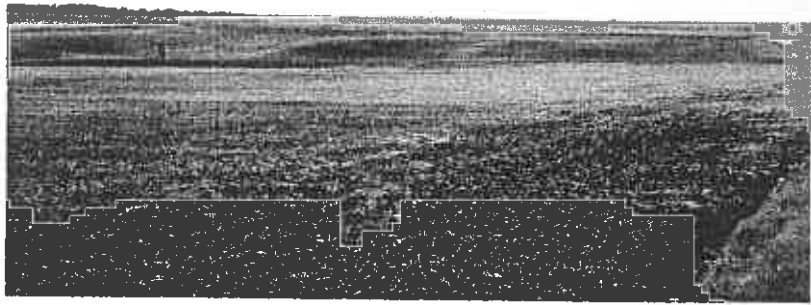
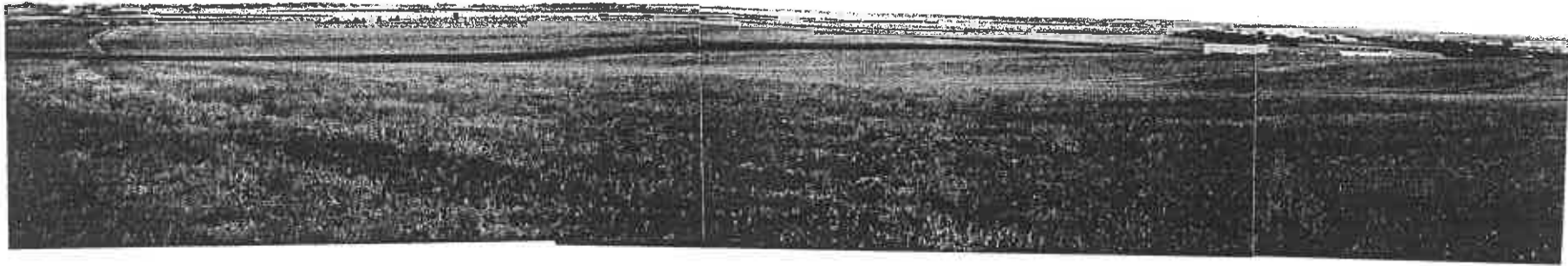


La Lune



ZA du Verron

Les Ecartés



La plaine, ses panoramas



La vallée des Quatres Veaux



La vallée de la Longève



Les vallées

Un réseau de partenaires associés

VRD et éclairage
Sculpteur (Jacques RAOULT)
Démographie et conseil juridique
Signalisation
Gestion forestière

Une équipe pluridisciplinaire

Architectes
Urbanistes
Paysagistes
Techniciens
Infographes CAO et DAO

Une expérience de 14 ans auprès des collectivités publiques

Mairies
Conseils généraux et régionaux
Communautés de Communes
Communautés d'Agglomérations
Districts
Syndicats
Sociétés d'économies mixtes

Paysages de l'Ouest

33, Bd Einstein. 44300 Nantes
Téléphone: 02 40 76 56 56
Télécopie: 02 40 76 01 23
E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr

Jean-Christophe PEUREUX
Paysagiste
Jean-Luc LE MANCQ
Architecte Urbaniste

