

Espaces publics  
**Paysage** Urbanisme

Département de la Vendée  
Commune de Longèves

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Révision**

**Pièce n°2**  
**Projet d'Aménagement et de**  
**Développement Durable**

SOUS-PREFECTURE  
FONTENAY-LE-COMTE

28 SEP 2005

COURRIER ARRIVÉ



# Sommaire

<b>I. Rappel du diagnostic et orientations de développement</b> .....	3
<b>A. Les enjeux de la commune</b> .....	3
<b>B. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement</b> .....	4
<b>II. Orienter le développement démographique et urbain</b> .....	5
<b>A. Un objectif de 1500 habitants en 2015</b> .....	5
<b>B. Créer un pôle de centralité à Pahu</b> .....	5
<b>C. Développer l'urbanisation sur les marges du pôle</b> .....	5
<b>D. Créer des voies nouvelles</b> .....	6
<b>E. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif</b> .....	7
<b>III. Favoriser un équilibre social de la commune</b> .....	8
<b>IV. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités</b> .....	9
<b>A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité</b> .....	9
<b>B. Favoriser l'accueil d'entreprises</b> .....	9
<b>C. Prendre en compte l'activité agricole</b> .....	9
<b>V. Préserver la qualité des milieux et des paysages</b> .....	10
<b>A. Protéger la végétation liée au réseau hydrographique</b> .....	10
<b>B. Protéger les boisements</b> .....	10
<b>C. Mise en valeur des coulées vertes</b> .....	10
<b>D. Prendre en compte le risque inondations</b> .....	10
<b>VI. Préserver le patrimoine</b> .....	11

# I. Rappel du diagnostic et orientations de développement

## A. Les enjeux de la commune

Thèmes	Atouts	Contraintes	Enjeux
<b>Localisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commune péri urbaine attractive ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...à caractère résidentiel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver le cadre de vie existant</li> <li>▪ Maîtriser le développement urbain</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zone d'activités idéalement placée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ deux pôles d'activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcement de la ZA du Verron</li> <li>▪ Séparer habitat et activités non compatibles</li> </ul>
<b>Agriculture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une dynamique réelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réciprocité avec les tiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation de l'activité agricole</li> </ul>
<b>Commerces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre réduite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dépendance de Fontenay le Comte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer les commerces et services de proximité</li> </ul>
<b>Environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des espace naturels très marqués</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ une urbanisation dépendante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valorisation des sites majeurs</li> </ul>
<b>Population</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faible évolution depuis 1990</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ reprise depuis 1999 malgré une tendance au vieillissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retrouver un équilibre démographique</li> <li>▪ Maîtriser le développement démographique</li> </ul>
<b>Développement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localisation péri urbaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ multipolarité des secteurs construits</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer un pôle urbain central</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reste des terrains disponibles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offre foncière et locative limitée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposer des secteurs d'urbanisation</li> <li>▪ Phaser l'ouverture des secteurs</li> <li>▪ Diversifier l'offre</li> </ul>

## B. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Face à ces enjeux, la politique de la commune obéit aux objectifs suivants :

- **Orienter le développement urbain :**

En renforçant l'attractivité de la commune par le développement préférentiel de l'agglomération et une offre mesurée dans la partie rurale,

En organisant par des schémas de développement l'urbanisation future,

En valorisant le cadre de vie, le long de la Longève par exemple,

- **Favoriser un équilibre social de la commune :**

En créant une offre diversifiée de possibilité d'installation sur la commune.

- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités :**

En renforçant la protection des espaces agricoles,

En participant au développement du pôle d'activité intercommunal de la ZA Le Verron,

En maintenant les activités industrielles et artisanales existantes.

- **Préserver l'environnement et le patrimoine architectural et paysager :**

En protégeant les cours d'eau, les espaces boisés,...

En valorisant les paysages,

En sensibilisant à la protection des éléments du patrimoine naturel et bâti de qualité.

Ce projet est celui du développement de la commune. Il s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à long terme : il ménage ainsi le caractère durable du développement.

## II. Orienter le développement démographique et urbain

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces.

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune.

### A. Un objectif de 1500 habitants en 2015

La commune, qui compte aujourd'hui près de 1 100 habitants s'est fixé un objectif démographique de 1500 habitants en 2015. L'estimation communale compte environ 1 200 habitants pour 2006.

Cela correspond à la poursuite de la croissance de la population observée au cours des dernières années. La commune souhaite continuer à se développer en maîtrisant sa croissance.

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.

### B. Créer un pôle de centralité à Pahu

La commune de Longèves comporte un habitat multipolaire avec quelques secteurs d'habitat diffus. Cet éparpillement de l'habitat induit des coûts importants pour la collectivité et nuit à la cohérence du territoire : investissements importants pour assurer la continuité des réseaux, problèmes de cohabitation avec l'activité agricole, implications néfastes sur le milieu naturel.

Il est donc fondamental de créer un pôle de centralité qui renforcera l'attractivité et la vitalité de la commune.

Les secteurs privilégiés d'extension urbaine sont localisés en relation avec ce pôle. Ce pôle regroupera à terme la mairie, l'école, des commerces de proximité et la salle polyvalente.

### C. Développer l'urbanisation sur les marges du pôle

Des disponibilités foncières réservées aux extensions urbaines sont prévues en contiguïté du pôle et des entités urbaines existantes.

Les extensions urbaines s'effectueront à court, moyen et long terme.

Ces extensions urbaines en continuité des espaces bâtis répond à une double exigence :

- ✶ Tenir compte de la sensibilité paysagère
- ✶ Utiliser de façon économe le territoire

## **D. Créer des voies nouvelles**

### **1. Relier les quartiers**

Le schéma de circulation du bourg est composé d'axes les plus circulés comme voirie primaire et d'un rayonnement de liaisons inter-quartier reliant les nouveaux espaces urbanisés d'une part et permettant d'autre part à terme de soulager les voies principales actuelles.

Les nouveaux secteurs seront reliés aux quartiers existants par la création de nouvelles voies.

### **2. Améliorer les déplacements doux**

Les circulations piétonne et cycliste seront clairement définies et renforcées.

La commune étudie un petit circuit de randonnée pédestre de 2 kilomètres.

### **3. Créer une voie supracommunale**

La déviation de Fontenay le Comte s'effectuera par la rocade du bocage à l'est et au nord de la ville. La liaison RD 949 / A 83 est à l'étude actuellement.

### **4. Sécuriser l'accès au bourg sur la RN 148**

Au Champ de La Ceinture, l'accès au bourg de Longèves est dangereux. Avec un aménagement adapté, l'intersection sera sécurisée.

## **E. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif**

La présence d'équipements est un des indicateurs du dynamisme de la vie communale. Offrir des activités et des services à une population est un paramètre d'attractivité d'une commune et un gage de sociabilité au sein de la commune.

Il s'agit de maintenir ces équipements et des potentialités de développement en les intégrant au mieux dans la vie locale et le tissu urbain.

### **1. Création d'un Pôle de centralité**

Création du pôle à Pahu autour de la mairie et la nouvelle école. L'ancienne mairie pourrait être utilisée par l'école en attendant la création de la nouvelle école.

### **2. Création d'équipements collectifs**

La commune se réserve des lieux en relation directe avec le pôle de centralité pour implanter des nouveaux équipements collectifs (maison des jeunes, nouvelle école...)

### **3. Extension du cimetière**

Le cimetière actuel arrive à saturation ce qui nécessite de prévoir une extension prochaine.

### **4. Extension de la station d'épuration**

L'augmentation de la population nécessite l'extension de la station d'épuration. Deux tranches, de chacune 400 équivalents – habitants, ont été construites depuis 1986. Il conviendra de réaliser une troisième tranche de 400 équivalents – habitants pour une mise en service en 2007.

### **III. Favoriser un équilibre social de la commune**

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune. Des logements locatifs offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

#### **1. Favoriser la mixité sociale**

En 1999, le parc de logement de longèves compte 335 logements avec 95 % de résidences principales. Ces résidences principales sont occupées à 84 % par leur propriétaire.

En 1999, le parc locatif était très faible soit 13% env. du parc de logement.

Constat qui ne favorise pas le maintien ou l'accueil de jeunes :

- Peu de souplesse à l'intérieur du parc,
- peu de résidences secondaires et de logements vacants,
- peu de locatifs.

Développer l'offre en logements locatifs (répondre à la demande) en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal (PLH, OPAH...).

Favoriser la mixité des opérations d'aménagement avec l'installation de ménages qui exige une offre en accession à la propriété mais aussi en locatifs. Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir la réalisation de logements locatifs.

Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir

#### **2. Favoriser la rénovation**

Améliorer les conditions d'habitation dans le bâti ancien en donnant la possibilité de réhabiliter le bâti ancien dans les villages et sur le centre, en prenant compte des logements vacants.

Prévoir la possibilité de changement de destination des bâtiments situés dans les villages sous réserve qu'il ne nuise pas aux exploitations agricoles en activité.

Il reste sur Longèves très peu de maisons à restaurer.

#### **3. Créer des logements sociaux**

Chaque lotissement sur la commune compte 4 à 5 logements sociaux. Cette pratique se poursuivra.

## **IV. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités**

### **A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité**

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de la commune, notamment lorsqu'ils sont situés dans le centre du bourg.

Il s'agit de maintenir voire accueillir des activités de proximité répondant au souci d'offrir les services de base indispensables à la population actuelle et à de nouveaux habitants.

La commune possède une offre très réduite, voire nulle de commerces de proximité.

La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques :

- ⇒ favoriser l'apport de magasins de proximité (boulangerie, café...)
- ⇒ permettre la reprise de bâtiments pour installer des commerces de proximité...

### **B. Favoriser l'accueil d'entreprises**

L'intégration de zones d'activités dans la commune répond à plusieurs objectifs :

- participer à la vie locale en offrant des emplois et des services de proximité à la population,
- créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place,
- respecter les commodités de voisinage avec les quartiers résidentiels riverains.

#### **1. Zone d'activités intercommunale du « Verron »**

Situé sur la D 949, côté autoroute A 83, le site du "Verron" accueillera des activités mixtes regroupant un pôle artisanal, tertiaire et commercial. Cette zone est gérée au sein de l'intercommunalité.

#### **2. Petite zone d'activités**

La petite zone d'activités située entre la RN 148 et la RD 949, à l'ouest de l'échangeur est une zone d'activités intercommunale.

Il reste encore quelques possibilités d'implantation.

### **C. Prendre en compte l'activité agricole**

En milieu péri urbain, l'activité agricole est particulièrement fragile car elle est soumise à une forte pression foncière. Le maintien de conditions d'exploitations viables passe par la prise en compte des sièges et des bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 09 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

## **V. Préserver la qualité des milieux et des paysages**

Le projet d'aménagement et de développement durable aura pour but de préserver, dans la mesure du possible, ces traces du patrimoine végétal de la commune à travers les mesures réglementaires disponibles (boisements classés, zone N protégée), tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

### **A. Protéger la végétation liée au réseau hydrographique**

Le réseau hydrographique de la commune est composé du ruisseau de Longève. La ripisylve, végétation spécifique de frênes, d'aulnes et d'espèces adaptées aux milieux humides accompagne le réseau. Les valeurs paysagères et écologiques sont intéressantes.

### **B. Protéger les boisements**

Peu représentés sur la commune, ils accompagnent notamment la lecture du paysage et demandent à être identifiés et protégés.

### **C. Mise en valeur des coulées vertes**

Véritables poumons verts, ces espaces qualifient les entités urbaines; La mise en valeur de ces espaces naturels en tant que coulées vertes est déterminante pour caractériser l'identité de la commune.

Le paysage de vallon formé par la rivière La Longève sera préservé ainsi que le Vallon des Quatre Veaux, coulée verte dans la plaine.

### **D. Prendre en compte le risque inondations**

La commune est soumise à un risque d'inondation terrestre.

Les aménagements respecteront le PPR qui s'applique sur le territoire à partir de la rivière « La Vendée ».

Sur les bords de la Longèves, la zone sensible soumise aux inondations sera préservée.

Tous les secteurs soumis aux risques inondations seront inconstructibles.

## **VI. Préserver le patrimoine**

Le patrimoine, dans ce qu'il a de bâti, de paysager ou de naturel, représente un cadre référentiel tant pour l'architecture du territoire que pour le simple projet de construction ou de rénovation.

La préservation de la qualité du site passe par la préservation et la mise en valeur des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural.

Certains éléments du patrimoine bâti, architectural méritent d'être préservés et mis en valeur en tant qu'ensembles architecturaux intéressants

Le patrimoine architectural traditionnel de la commune présente une valeur certaine d'architecture vernaculaire qu'il faut préserver.




Le patrimoine archéologique est très représenté sur le territoire. Ce patrimoine sera préservé.

# Commune de Longèves PADD


## LEGENDE

### PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES A L'URBANISATION

#### Paysage:

-  Abords des rivières et zones inondables
-  Zone naturelle de qualité.
-  Boisement de qualité.

#### Patrimoine

-  Patrimoine archéologique
-  Petit patrimoine de qualité

#### Liaison:

-  Liaisons intercommunales.
-  Liaison interrégionale










#### Activités économiques:

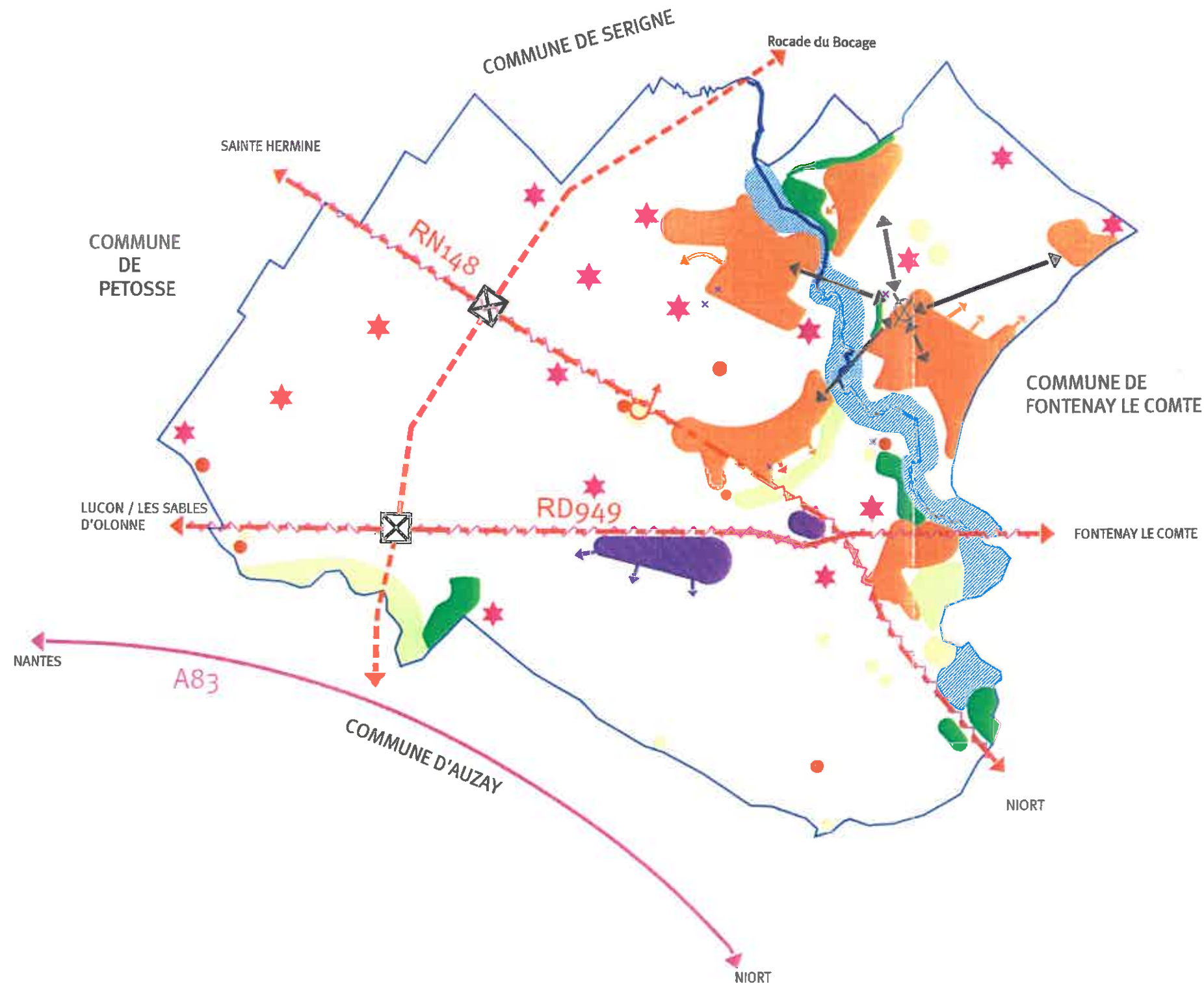
-  Activités artisanales ou industrielles.
-  Activités agricole.

#### Nuisances:

-  Zone de bruit

### PROJET DE DEVELOPPEMENT

-  Pôle de centralité
-  Zone urbaine existante
-  Extension zone urbaine
-  Liaisons communales (voitures, piétons...)
-  Aménagement sécuritaire
-  Aménagement carrefour
-  Extension de la zone artisanale et industrielle.
-  Déviation-Rocade du bocage Fontenay Le Comte
-  Habitat diffus



## 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](mailto:paysages.de.louest@wanadoo.fr)

Jean-Christophe PEUREUX

Paysagiste

Jean-Luc LE MANCQ

Architecte Urbaniste

