

**DOSSIER ARRETE**  
Le .....

Vu pour être annexé à la délibération du .....,  
Monsieur le Maire :

**LONGEVILLE - SUR - MER**  
Plan Local d'Urbanisme  
Révision du POS en PLU prescrite le .....  
**Projet d'Aménagement & de Développement Durable**



atelierurbanova – Eric ENON – Eve LAGLEYZE– BGC – CRER – EAU-MEGA

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune de Longeville-sur-Mer permet de mettre en place une vision stratégique d'aménagement du territoire à long terme en assurant<sup>1</sup> :

1° *L'équilibre entre :*

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

---

<sup>1</sup> Principes énoncés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

En répondant aux enjeux et aux besoins mis en lumière par le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Longeville-sur-Mer traite des thèmes suivants, sans priorité mais plutôt en constante interaction les uns avec les autres :

- **1- Conserver, entretenir et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune et protéger les grands écosystèmes**
- **2 – Veiller à une maîtrise des espaces urbanisés et maintenir des coupures d'urbanisation**
- **3- Inscrire le bourg de Longeville-sur-Mer au cœur d'un maillage de voies aux statuts et usages divers : Promouvoir les déplacements doux**
- **4- Tendre vers des actions exemplaires concrètes : poursuivre la démarche en cours (*suite au bilan énergétique réalisé sur les bâtiments communaux*) en termes d'économie d'énergie sur la commune, en l'étendant à tous les domaines d'activités, ainsi qu'à l'habitat. Inciter au tri des déchets**
- **5- Diversifier l'offre en logement, proposer des équipements adaptés et favoriser le lien social**
- **6- Maintenir, renforcer et valoriser les activités sur la commune, afin de lutter contre l'évasion commerciale. Redynamiser le cœur de bourg par le biais des activités et tendre vers un allongement de la saison touristique.**

## **1- Conserver, entretenir et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune et protéger les grands écosystèmes**

### **> Préserver les paysages de la commune**

L'identité de la commune est marquée par des paysages bien distincts mais complémentaires :

> **Le marais** occupe le centre du territoire. Sa caractéristique principale de **grand paysage** ouvert doit être conservée, en limitant l'enfrichement des prairies, en favorisant l'élevage extensif, en conservant la végétation basse de milieu humide associée aux canaux (joncs, iris des marais, diverses graminées, etc.).

> Sur les **franges du marais** se développe un **espace transitoire stratégique** vis-à-vis des entités bâties qui se sont installées sur le pourtour du marais. Cette marge est composée de **potagers et d'un réseau bocager qu'il convient de conserver**, pour une meilleure intégration du bâti dans le paysage.

> **Le cordon dunaire**, composé de la dune bordière et de la dune boisée, représente la vitrine touristique de Longeville station balnéaire. Soumis à des pressions fortes (embruns et marées / urbanisation, traversées par les piétons et vélos), **cet espace naturel fragilisé doit être assurément protégé et préservé.**

> **Le plateau cultivé** caractérise la pratique d'une agriculture moderne et mécanisée. La trame verte y est moins visible, d'où **l'importance de conserver les éléments végétaux existants** (bosquets, haies, arbres isolés).

> **Les vallées du Goulet et de l'Allière** forment les **portes d'entrée Est et Ouest** du territoire. Outre le lit des ruisseaux, c'est la végétation de type **ripisylve** qui doit être valorisée et entretenue de façon adéquate.

Il s'agira de **préserver les différentes trames végétales sur l'ensemble de la commune**, correspondant à des pratiques agricoles ou à un milieu bien spécifique (plateau, dunes, marais). La palette végétale locale sera maintenue, préservée et entretenue.

Les haies remarquables existantes seront protégées et le maillage de haies bocagères sera renforcé en collaboration avec les agriculteurs et d'autres acteurs du territoire.

Le maintien de la **végétation de milieu humide liée au marais et aux vallées** est essentiel, pour la protection des berges, de la faune et de la flore qu'elle abrite... Son entretien doit être doux et respectueux des végétaux. La palette végétale qui compose ces ripisylves ou accompagne les canaux doit être conservée et valorisée. Elle est liée au milieu humide et est indigène (=locale). Les frênes têtards, témoins de l'appartenance au marais poitevin, doivent être conservés et entretenus de façon adaptée.

### > Tenir compte et valoriser le patrimoine écologique

Le patrimoine écologique de Longeville-sur-Mer fait déjà l'objet de diverses protections. Elles concernent le patrimoine de forêt. Une vaste partie est concernée par Natura 2000 et le **risque, supposé le plus important d'impacter la richesse** contenue sur Natura 2000, est composé par **l'occupation du sol en lien avec la forêt**. Les **développements (même très modestes) ou le développement urbain proche** auront des **conséquences sur ce patrimoine**.

### > Protéger les grands écosystèmes (maintenir des trames vertes et bleues)

Il existe sur la commune des trames vertes (forêt, maillage de haies, fossés ...) et bleues (zones humides, réseau hydrographique ...) existantes, qu'il est important de préserver et de mettre, autant que possible, en réseau pour assurer une continuité des milieux et richesses écologiques (voir Schéma Régional de Cohérence Ecologique, lorsqu'il sera approuvé).

### Le Marais

Le projet communal doit participer à la **protection de la qualité des eaux du marais** :

- **Enrayer le problème de cumul de pollutions** au niveau, notamment, du site de la Pépière (eaux pluviales et exutoire de la station d'épuration), les choix d'urbanisation seront fait en cohérence avec les capacités de l'assainissement collectif, les projets d'aménagement et d'urbanisation seront conçus pour gérer au maximum leurs eaux de ruissellement sur site.
- Opter pour **une gestion rigoureuse des eaux pluviales** depuis le plateau agricole et des secteurs urbanisés pour éviter l'érosion des sols et l'arrivée de micropolluants dans le marais. Cette gestion s'appuiera sur la protection des haies existantes sur le plateau voire la plantation de nouvelles haies, la mise en place de gestions par techniques douces des eaux de ruissellement quand cela est possible.
- **Mise en valeur et conservation des jardins potagers** situés sur les franges du Marais. La végétation des abords sera préservée.

D'une façon générale le projet communal doit:

- **Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et les écoulements lents vers le milieu récepteur**
- **Maintenir et reconstituer un maillage de haies bocagères, de fossés, de bandes enherbées**
- **Veiller au maintien d'un niveau d'eau suffisant dans le marais pour préserver les prairies humides**

### La forêt

La protection de la forêt nécessite de **mettre fin à son morcellement** par tout type d'activité (campings, cabanons ...) qui pose des problèmes de gestion et de biodiversité. Par ailleurs la façon dont on accède à la forêt sera organisée pour optimiser son entretien, des passages sont nécessaires pour les véhicules utiles à la gestion sylvicole. En revanche **les accès des touristes à la forêt et aux plages seront canalisés et réduits** pour limiter la présence de véhicules en circulation et surtout en stationnement, sans enfreindre les accès aux véhicules de secours et autres gestionnaires des sites.

Pour la protection de la faune sauvage seront intégrés aux réflexions d'urbanisme les **secteurs de passage du grand gibier** et de la faune en général. Ainsi les secteurs identifiés seront préservés, les aménagements y seront limités ou interdits.

### Le cordon dunaire

Il est essentiel de **lutter contre l'érosion et le recul de la dune**.

Le cordon dunaire est fragile il ne doit pas accueillir de constructions autres que celles nécessaires aux secours sur des emplacements réduits.

De même les passages particulièrement fragiles (régénération flore et faune) ne pourront plus être accessibles.

Les accès et le stationnement au niveau des accès à la plage seront règlementés fermement et autorisés uniquement au niveau des zones identifiées comme telles.

## 2- Veiller à une maîtrise des espaces urbanisés et ménager des coupures d'urbanisation

### > Aménager des espaces de transition urbaine et rurale

Ce sont des espaces sensibles qui ont un impact important en termes **d'image et de lisibilité de l'identité des bourgs et hameaux**. Il s'agira de:

- Conserver les **éléments existants qualitatifs** lors de nouvelles opérations d'urbanisation : arbres isolés, haies, fossés, potagers, vergers, etc.
- Créer des **franges végétales** significatives et en harmonie avec la végétation locale afin d'atténuer l'impact du nouveau bâti dans le paysage. Ces franges sont également des couloirs écologiques à connecter avec les unités naturelles existantes.
- Porter un soin particulier aux **façades urbaines en contact avec le plateau cultivé et les franges du marais**, très visibles depuis les axes de circulation et depuis le marais.

### > Ménager des coupures d'urbanisation

Afin de permettre une aération, une structuration du tissu urbain et contribuer ainsi à la **création d'une trame verte**, des **coupures d'urbanisation** devront être ménagées. Ces dernières sont également demandées dans le cadre de la **loi littoral**. Ces coupures d'urbanisation contribuent également aux **équilibres écologiques** de la biodiversité et permettent un maintien du paysage naturel.

### > Veiller à la biodiversité

Éviter les plantations d'essences non indigènes ou peu adaptées au milieu (exemple : éviter les peupleraies qui assèchent la ressource en eau et ne favorisent donc pas la biodiversité). **Promouvoir une diversité des espèces plantées** avec un accent mis sur les **essences locales**. Des indications seront données dans le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et le carnet de recommandations.

Ces intentions valent pour les projets privés mais aussi pour les aménagements publics ou d'intérêt collectif.

La **trame verte** est formée par des boisements, bosquets, arbres isolés, des haies bocagères, des alignements d'arbres, etc ... Il apparaît nécessaire de maintenir cette végétation qui **participe à la qualité des paysages et favorise la biodiversité**.

### > Anticiper la future déviation du bourg de Longeville

Un projet de déviation est en cours de réflexion sur le territoire communal, afin de désengorger le bourg. Son tracé exact et son aménagement ne sont pas définis à ce jour.

Une attention particulière devra être portée, au moment voulu, sur le traitement de cet axe, son intégration paysagère et sa relation à la frange urbaine sud du bourg de Longeville.

Ce projet aura une **incidence sur le trafic en centre-bourg** (rues désengorgées), qui devrait être considérablement réduit, et permettra d'envisager une requalification des espaces de centre-bourg favorisant les circulations douces.

Ces mutations au niveau du territoire seront anticipées, autant que possible, au niveau du PLU et dans le projet de développement communal.

#### > Limiter l'impact de l'urbanisation à vocation résidentielle et économique sur le milieu naturel

Limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension urbaine : **densification de l'existant (comblement des dents creuses)**. Pour chaque projet une attention particulière sera portée sur **l'optimisation de l'espace** afin de limiter les développements et **économiser l'espace agricole et naturel**.

De plus, des solutions devront être recherchées pour atteindre **l'infiltration maximale des eaux de ruissellement sur site**.

**Limiter les emprises des infrastructures routières**, dans le même **souci d'économie d'espace et de réduction des surfaces imperméabilisées**. Par ailleurs cela s'accordera à une organisation des aménagements moins routière et laissant **plus de place aux circulations douces**.

Le développement urbain devra être accompagné de la **préservation des milieux riches et fragiles** qui constituent ses abords proches :

- **Entretien des ripisylves** suivant les techniques ancestrales parfaitement adaptées.
- **Maintenir en eau les zones humides**, fauches tardives, pâturage extensif...



### **3- Inscrire le bourg de Longeville-sur-Mer au cœur d'un maillage de voies aux statuts et usages divers : Promouvoir les déplacements doux**

#### **> Aménager et sécuriser les liaisons douces pour le bourg**

Des **liaisons douces** doivent être organisées sur les routes existantes et chemins à créer pour le traverser mais surtout pour **relier les quartiers entre eux et rejoindre les équipements collectifs et commerciaux** en partie ouest du bourg.

Les lieux de travail (zones d'activités actuelles et extension à venir), les lieux touristiques et les quartiers résidentiels devront également être reliés par le biais de liaisons douces, afin de **limiter les déplacements quotidiens motorisés sur de courtes distances**.

#### **> Organiser les liens entre les sites touristiques et avec le bourg**

De même des liaisons sont à conforter et sécuriser vers les plages via les différents villages. Pour cela il conviendra **d'agrémenter les circuits d'équipements et en particulier de stationnements confortables sur les sites stratégiques**. Les **parkings vélos doivent être très favorisés** par rapport aux parkings voitures.

Profiter de la qualité patrimoniale de la commune : centre bourg, marais et même plateau pour **diversifier les circuits de randonnée**.

#### **> Anticiper la présence d'autres transports collectifs**

Penser l'aménagement des sites en intégrant la place des transports en commun (**anticipation, autant que possible, sur le développement de ces transports dans la conception des nouveaux quartiers et sur leur positionnement à proximité des axes stratégiques**) :

- sur les parties agglomérées pour un fonctionnement quotidien,
- sur les sites et villages touristiques pour un usage limité aux périodes estivales. Un transport en commun pourrait être substitué à certaines circulations automobiles.

Au niveau des espaces publics, il est primordial **de prévoir des abribus** de qualité, facilement repérables et accessibles, afin d'inciter à l'usage des transports collectifs.

#### **4- Tendre vers des actions exemplaires concrètes : poursuivre la démarche en cours (suite au bilan énergétique réalisé sur les bâtiments communaux) en termes d'économie d'énergie sur la commune, en l'étendant à tous les domaines d'activités, ainsi qu'à l'habitat. Inciter au tri des déchets.**

##### **> Rechercher les économies d'énergie**

Autoriser les nouvelles formes architecturales et notamment celles se référant à l'**architecture bioclimatique**. Optimiser les projets en recherchant des composantes identitaires pour **s'intégrer à la typologie locale**.

Composer les pièces réglementaires du PLU pour permettre à la fois la **densification de l'urbanisation** mais également l'**optimisation des apports solaires passifs**. **Communiquer** auprès des habitants et des futurs porteurs de projet sur les modalités : d'implantation, de construction voire de restauration, pour optimiser son habitat sur les aspects énergétiques et la consommation de l'espace.

**Donner les outils** (« carnet de recommandation ») pour assurer des implantations intégrées des nouveaux équipements du type panneau solaire.

##### **> Utiliser les potentialités locales**

**Encourager l'utilisation des énergies renouvelables** en particulier celles présentes sur le territoire dont le **solaire et la biomasse** (issue de la forêt). La **promotion des filières courtes** pour l'approvisionnement énergétique pourra ainsi passer par la **valorisation de la gestion de la forêt**.

Par ailleurs la mise en œuvre des systèmes de production énergétique et le déploiement des réseaux de productions (type filière bois) devront s'appuyer sur le savoir faire et les compétences locales.

##### **> Sur les bâtiments communaux existants : poursuivre la démarche en cours en termes de recherche d'économie d'énergie**

La commune a décidé la conduite d'un **audit énergétique** sur son **patrimoine bâti**. Les résultats obtenus illustrent le poids énergétique et financier que représentent les bâtiments communaux.

Dans un souci de réduction des factures énergétiques, il faudra déterminer des objectifs à atteindre et hiérarchiser les travaux à entreprendre et les priorités communales.

Il sera nécessaire **d'effectuer des actions d'efficacité énergétique** (travaux d'isolation des bâtiments et système de régulation/programmation du chauffage) sur les bâtiments les plus énergivores (Mairie, Foyers logements, bibliothèque, école Jules Verne...).

Dans un second temps, il sera nécessaire de **réfléchir sur des solutions énergétiques plus économiques et plus respectueuses de l'environnement.**

La commune est déjà à l'initiative de la **création d'une centrale photovoltaïque sur l'école des Conches**. La possibilité d'étendre cette solution aux autres bâtiments présentant des conditions techniques favorables ou aux zones foncières (sans conflits d'usage) sera étudiée.

La mise en place de **capteurs solaires thermiques** pour les bâtiments communaux utilisant de l'eau chaude sanitaire toute l'année permettra de diminuer les consommations énergétiques en **valorisant une ressource gratuite et locale.**

#### > Pérenniser les exploitations agricoles en activité sur la commune afin de maintenir une agriculture dynamique.

Afin de diminuer les consommations énergétiques des exploitations agricoles, il sera nécessaire d'encourager les exploitants à avoir recours aux énergies renouvelables. Les sous-produits issus de l'entretien des haies et du bocage pourront être valorisés en **bois déchiqueté**. Cette matière première pourra ainsi répondre aux besoins de chauffage de l'exploitation agricole (habitation, chauffage d'élevages...) et peut permettre également d'obtenir un **revenu complémentaire** en assurant l'approvisionnement des collectivités voisines ou des usagers se chauffant au bois...

Les agriculteurs possèdent également des **surfaces de toiture assez importantes**. La pose de **panneaux solaires photovoltaïques** en élément de couverture permettra de pérenniser les exploitations agricoles en activité sur la commune en assurant un complément de revenu. Cela permettra également de **revaloriser l'image de l'activité agricole**. Cependant, une **vigilance particulière** devra être mise en place sur le **développement de parcs photovoltaïques au sol** sur des terrains à forte valeur agronomique (préservation des terres nourricières, préservation des surfaces bocagères et des haies).

#### > Optimiser la gestion des déchets et réduire les circuits de collectes

**Anticiper l'organisation de la collecte** des déchets avec la prise en compte des **points d'apports volontaires et des points de collecte**. Configurer ainsi les futurs quartiers dans une optique de **réduction des circuits de collectes**.

Proscrire les végétaux à croissance rapide pour les haies de clôtures de type Thuya, laurier palme, cupressus afin de **réduire les volumes de déchets verts** difficilement compostables.

### > Effectuer un travail de pédagogie autour de la gestion des déchets, notamment auprès des touristes

Éradiquer les dépôts sauvages dès leur apparition, afin de ne jamais tomber dans un engrenage de dépôts systématiques sur des sites identifiés.

**Communiquer autour de la gestion des déchets** pour un respect des règles de tri (notamment en période de vacances), organiser des systèmes d'information et de collectes sélectives simples pour aider les touristes et autres usagers des sites naturels et des sites de loisirs (y compris hébergement) à trier les déchets.

### > Adapter les campings aux préoccupations environnementales

L'activité touristique déjà présente doit se développer dans le respect de l'environnement.

Il sera nécessaire d'**adapter les campings aux préoccupations environnementales** afin de séduire une clientèle de plus en plus attentive aux questions de protections de l'environnement et dont la sensibilité est de plus en plus croissante. La mise en place de **panneaux solaires thermiques** pour satisfaire les besoins en eau chaude sanitaire, une **gestion fine de l'énergie**, un **éclairage économe et performant**, des appareils électriques efficaces seront des critères à sélectionner pour l'obtention de certains **labels**.

De plus, la commune, territoire à forte fréquentation touristique, dispose d'un parcours piétonnier et cyclable important. Un **balisage solaire** permettra entre autre de véhiculer une note favorable d'une politique locale en matière d'énergies renouvelables.

### > Réglementer la forme urbaine et l'implantation bâtie : Favoriser un aménagement durable et des constructions économes en énergie

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants, développer de nouvelles zones à urbaniser. Bien que toutes les constructions futures ne puissent être en Haute Qualité Environnementale, **la gestion de l'énergie devra être traitée en priorité**. Etablir un plan d'urbanisme permettant des **constructions bioclimatiques et passives** (orientation, ombres portées, choix des matériaux, ....) ne présente pas de surcoût pour la collectivité et le bénéfice est immédiat en faveur des usagers.

Au travers des documents réglementaires mais aussi du carnet de recommandations, une attention particulière sera portée aux questions **d'orientation, de climat et d'intégration des équipements techniques liés aux économies d'énergie**.

A ce sujet, des **formes architecturales et urbaines** seront privilégiées, afin d'être en adéquation avec les **particularités climatiques locales**.

Il est important de noter que la **RT 2012** (réglementation thermique) imposera que toutes les constructions neuves présentent une **consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an** (application au 1er janvier 2013 pour le résidentiel et au 1er janvier 2011 pour les bâtiments publics et les bâtiments tertiaires privés). De plus, la réglementation aura des exigences sur le confort d'été ainsi que sur l'efficacité énergétique minimale du bâti (un indicateur valorisera la conception bioclimatique et l'isolation performante).

Pour tout projet de réhabilitation du patrimoine bâti ancien (réfection de la façade, changement des ouvertures), il sera nécessaire d'**inciter, de sensibiliser les propriétaires aux performances thermiques** de leurs choix. Une **isolation par l'extérieur** pourra être vivement conseillée pour tout projet de ravalement façade.

La performance énergétique de l'habitat dépend en grande partie de sa situation dans un contexte climatique donné. Le **climat local** devra donc être pris en compte dans le choix des sites à urbaniser.

Afin de répondre aux exigences de la nouvelle réglementation thermique, il sera nécessaire de dessiner les voiries et les parcelles de telle sorte que les **constructions soient logiquement orientées vers le sud**. Une voirie orientée nord/sud facilitera l'implantation du garage sur le côté nord. Si la voirie est orientée est-ouest, il sera préférable de positionner le garage façade ouest afin de limiter les surchauffes estivales.

Toujours dans le souci de diminuer les consommations énergétiques, la commune incitera les usagers à réaliser des **constructions compactes en étages**.

De plus, la commune **encouragera à la mitoyenneté** pour limiter la consommation énergétique et **favoriser une certaine densité**.

Il conviendra également d'autoriser **l'intégration des nouveaux matériaux** (bois, briques...) pour permettre aux futurs accédants d'élargir leurs choix de construction.

La commune **favorisera des constructions économes en énergie** en autorisant des nouveaux types de constructions (toitures terrasses avec toit végétalisé, faible pente, débord de toit pour limiter les surchauffes estivales).

Pour respecter le niveau RT 2012, il sera également nécessaire **d'accepter l'intégration de systèmes d'énergies renouvelables** comme les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Le **recours aux énergies renouvelables sera donc largement encouragé** (solaire thermique, biomasse, photovoltaïque ...). Ainsi, les implantations d'équipements pour la production d'énergies renouvelables seront organisées, **tout en cherchant à recréer ou conserver l'identité locale** (respect des cônes de vue, bonne intégration paysagère, respect du relief ...).

## 5 - Diversifier l'offre en logement, proposer des équipements adaptés et favoriser le lien social

### > Accueillir de nouveaux habitants tout en veillant à la diversité et à la mixité sociale

Afin de **favoriser une diversité de population** (sociale, générationnelle,..), il sera nécessaire de veiller à ce que l'offre en logement puisse répondre aux besoins de tous. Il conviendra en effet d'**être en cohérence avec l'évolution de la population** d'une manière générale: la typologie des logements devra s'adapter au desserrement des ménages et donc au besoin de logements plus petits (T1 et T2), au vieillissement de la population.

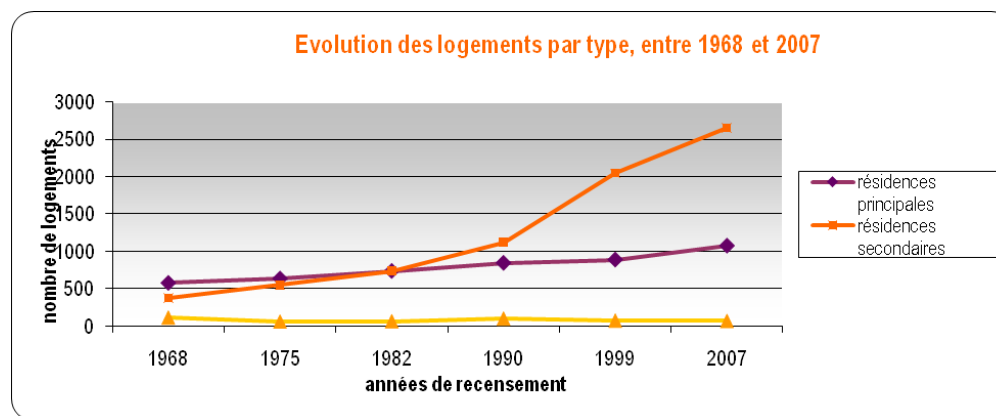
L'habitat individuel, grand consommateur d'espace, pourra donc être décliné sous des **formes architecturales plus diversifiées et plus denses**, que les règles d'implantation et de volumétrie du règlement relatif à chaque zone, accompagneront. Cette densification s'effectuera cependant dans le **respect et la cohérence** avec les formes et gabarits architecturaux existants.

Le **logement locatif**, qui a toute sa place dans le parcours résidentiel des populations, sera encouragé.

Par conséquent, des **logements sociaux** devront être construits dans chaque nouvelle opération ; le règlement définira leur proportion respective pour certains secteurs.

### > Rééquilibrer l'offre entre les résidences principales et secondaires (voir à inverser la tendance)

Au regard de l'évolution des résidences principales et secondaires sur la commune et afin d'éviter un vieillissement de la population, il est nécessaire de **rééquilibrer l'offre en résidences principales sur la commune**. Ces dernières seront implantées en priorité à proximité du cœur de bourg et des équipements.



### > Maîtriser l'urbanisation en veillant à conserver un rythme de construction raisonnable

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants (résidents à l'année) et renforcer les espaces déjà urbanisés. Il s'agira de développer l'habitat à raison d'une **moyenne de 40 logements neufs par an** (à noter que le développement urbain moyen, sans tenir compte des « pics de construction » est de 42 logements neufs par an), ce qui permettra de contrôler les impacts sur la capacité des équipements publics existants.

Par ailleurs, et afin de bien **maîtriser l'augmentation de la population**, il pourra être nécessaire de programmer l'ouverture à l'urbanisation des zones en instituant, si besoin, des phasages dans le zonage.

### > Offrir des équipements adaptés et une bonne qualité des services proposés aux habitants à l'année

Il conviendra d'**adapter les infrastructures routières et les réseaux d'assainissement** au développement urbain.

Les **déplacements doux seront favorisés** grâce à l'aménagement systématique de voies mixtes piétons-cyclistes dans les zones à urbaniser. Les **transports en commun** existants mais peu utilisés feront l'objet d'une meilleure information auprès du public.

L'**ajustement de la capacité des équipements** publics sera également nécessaire afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée, et devra s'adapter aux variations de population liées à la saisonnalité.

Les équipements et infrastructures devront donc s'adapter aux variations de population, liées à la saison estivale, tout **en insistant sur la qualité des services proposés aux habitants à l'année**.

Le développement local de la commune est lié à la qualité de la vie associative et culturelle en place. Il conviendra d'être vigilant à cet égard et **d'anticiper les futurs besoins en équipement**.

### > Permettre un accès pour tous aux équipements, espaces publics et réseaux de communication

Des **espaces et équipements publics conviviaux** devront être prévus et idéalement positionnés pour **encourager le lien social** et favoriser les rencontres intergénérationnelles. Ces derniers devront **répondre aux normes d'accessibilité**.

Cette question de l'accessibilité pour tous des espaces et équipements publics devra **s'appréhender à une échelle globale** et non au cas par cas.

Les **technologies d'accès aux réseaux de communications** électroniques évoluent. Le déploiement de ces réseaux « nouvelle génération » devra donc **être anticipé**.

### > Conforter le bourg et les principales centralités (gros hameaux), privilégier la densification

Dans un **souci d'économie du sol** et de développement durable du territoire communal, l'urbanisation nouvelle devra d'abord **combler les espaces laissés libres** au sein des zones déjà urbanisées (« dents creuses ») telles le bourg et le village des Conches ou les hameaux principaux. Les opérations nouvelles pourront quant à elles être programmées en continuité du bourg et du village des Conches et donc à proximité des équipements.

Conforter le bourg permet de **renforcer l'attractivité** de celui-ci (sa position, en recul du littoral, entraîne une perte de lisibilité de la centralité) et donc de valoriser l'identité communale en rayonnant sur le reste du territoire.

**Afin de limiter l'extension urbaine sur l'espace agricole et naturel**, l'urbanisation veillera à proposer des **formes urbaines compactes et diversifiées**, dégagant des **espaces publics de qualité**.

Afin de ne pas dénaturer l'identité des petits hameaux et écarts et de ne pas favoriser les déplacements routiers, l'évolution de ces derniers sera encadrée : les hameaux et écarts ne se développeront que par le biais d'extensions limitées et d'annexes à l'habitation sous condition de distance.

**Aucune nouvelle construction ne pourra s'y développer, à l'exception**, pour les villages et hameaux les plus gros (Le Rocher, Les Conches, le Bouil, la Raisinière, les Rabouillères), des projets inclus au cœur des zones construites existantes et non en périphérie (comblement des dents creuses).

Les **priorités dans l'urbanisation nouvelle** de la commune se déclinent ainsi :

- « dents creuses » du bourg
- « dents creuses » des hameaux de la Raisinière et des Rabouillères.
- « dents creuses » de certains espaces proches du rivage : le village des Conches, du Rocher et du Bouil.
- prolongement immédiat du bourg
- prolongement immédiat des Conches (AFU des Tulipes – Permis d'Aménager accepté).

Hormis cela, l'urbanisation ne se développera pas au niveau des hameaux.

La **taille des parcelles** devra prendre en compte à la fois la nécessité de diversité mais également le devoir de restreindre l'emprise de l'urbanisation sur l'espace naturel et agricole.

Les **contraintes techniques** seront également prises en compte dans le choix des zones à urbaniser, notamment en ce qui concerne le raccordement aux réseaux.










> Garantir une modération des consommations des espaces naturels dans le projet de développement

Entre 2000 et 2006, la commune de Longeville a artificialisé environ 43 hectares de terres agricoles et naturelles au profit de l'habitat, des activités, des équipements ... Afin de respecter les objectifs fixés par le cadre législatif, la commune s'engage à limiter ou modérer la consommation de ses espaces naturels (surfaces agricoles, naturelles, forêts), notamment par le biais de l'encouragement à l'urbanisation des dents creuses.

Extrait de la cartographie d'évolution de l'occupation du sol sur Longeville-sur-Mer entre 2000 et 2006 (Source : Atlas IPLI : inventaire Permanent du Littoral de France) – DDTM 85.

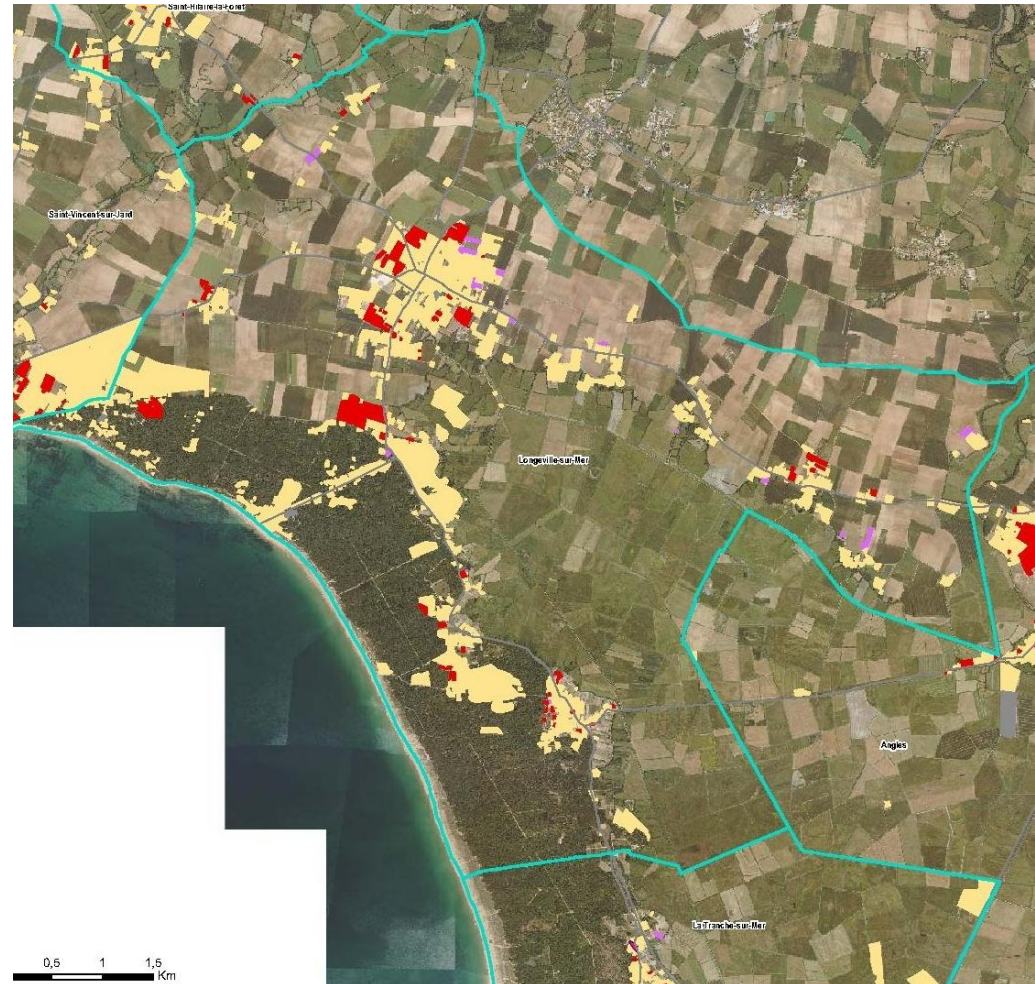
**Evolution de l'occupation du sol  
2000 - 2006**

**Longeville-sur-Mer**

-  Limite de commune
-  Réseau routier structurant
-  Tache urbaine 2000
-  Evolution des zones urbanisées entre 2000 et 2006
-  Evolution des zones d'activité entre 2000 et 2006
-  Evolution des emprises de grands équipements entre 2000 et 2006
-  Evolution des campings et stationnement de caravanes entre 2000 et 2006



©Direction Départementale de l'Équipement de Vendée 2008  
Sources : ©IGN - BD Topo / ©IGN - BD Carto / ©IGN - BD Ortho ©2008  
Réalisation: CETE Normandie Centre - Service Environnement et Géomatique, Juillet 2008



## **6 – Maintenir, renforcer et valoriser les activités sur la commune, afin de lutter contre l'évasion commerciale. Redynamiser le cœur de bourg par le biais des activités et tendre vers un allongement de la saison touristique**

### **> Assurer et enrichir une offre économique diversifiée**

La commune de Longeville dispose des services et des commerces propres à satisfaire les besoins immédiats des habitants ; les activités économiques sont majoritairement centrées sur le secteur du bâtiment, du commerce et des services.

La consolidation de ces activités et leur diversification sont des éléments essentiels pour répondre à la demande de la population actuelle et future de la ville, favoriser le renouvellement des générations, **ancrer et développer l'emploi sur le territoire.**

La commune veillera à maintenir **la vocation économique** des locaux d'activités **dans le bourg et les villages** et favorisera l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire.

### **> Préserver les activités économiques de proximité en centre bourg et favoriser leur regroupement**

Les activités commerciales et les services sont principalement situés sur le bourg mais dispersés sur plusieurs voies, parfois difficilement accessibles en saison, ce qui peut être dissuasif pour les habitants comme pour les touristes. Il conviendra donc **maintenir et renforcer l'attractivité du bourg** en veillant à :

- **faciliter l'accès** aux commerces du centre **toute l'année**
- favoriser la **proximité des commerces avec les autres services** pour faciliter des synergies entre les secteurs
- créer un « **circuit commercial** » très lisible entre les différents espaces du bourg (place de la liberté, rue de l'océan, ...)
- **renforcer l'attractivité de la place de la Liberté** : aménagement des terrasses, des vitrines, circulations douces, limitation des stationnements..
- **éviter la dispersion des activités commerciales** (hors centre bourg et villages)
- **conforter un "pôle santé" en centre bourg**

### **> Renforcer les activités commerciales sur les villages et limiter l'évasion commerciale**

Tout en préservant la centralité sur le bourg, il est important de développer une **offre en commerces et services de proximité** sur les villages du Rocher et des Conches, notamment **en saison estivale.**

Il sera sans doute difficile d'assurer la rentabilité économique de commerces ouverts à l'année sur les villages, mais une **offre saisonnière** est nécessaire afin de répondre aux besoins des habitants et des touristes, de limiter l'évasion commerciale vers les villes environnantes (La Tranche, Jard,..) et d'alléger la circulation automobile sur la commune.

Pour préserver l'activité des commerçants de la commune, il conviendra d'encourager les entreprises du bourg à **assurer elles-mêmes** l'ouverture en saison **d'établissements annexes** sur les villages du Rocher et des Conches.

#### > Maintenir et développer l'activité de maraîchage sur le village des Conches

Le **village des Conches** a gardé une **configuration plus agricole** que les autres villages, le maraîchage fait partie de son histoire et de son identité. Il convient donc de tirer parti de cette situation et de la **demande croissante de produits maraîchers** en circuits courts. Cette activité permettrait de valoriser l'image du village et de lui conserver son caractère spécifique.

La conversion des activités existantes en **maraîchage biologique** ou **l'installation de nouveaux producteurs** garantirait en outre la préservation de l'environnement fragile du marais.

#### > Revaloriser la Zone Artisanale

Longeville dispose d'une **ZA dynamique** qui s'est cependant développée de façon quelque peu anarchique, mêlant habitat et activités artisanale. Son extension est en cours et sera intégrée dans la réflexion du PLU.

Sa situation, à proximité du bourg, impacte fortement l'image de la commune, il est donc d'autant plus important d'améliorer le fonctionnement, l'organisation et l'aspect de la zone actuelle et de veiller à la qualité de l'aménagement futur :

- **éviter la cohabitation entre activités et habitat**
- prévoir un **accompagnement paysager de la zone** (franges urbaines et limites de parcelles)
- **supprimer les "dents creuses" et investir l'ensemble des parcelles existantes** sur la zone actuelle
- prévoir un **plan d'aménagement d'ensemble pour la future extension** afin de lui apporter une plus-value par rapport aux zones des villes environnantes

#### > Allonger la saison touristique

L'activité touristique de la commune est très tournée vers le tourisme et plus particulièrement vers un tourisme familial à **forte saisonnalité**. La fréquentation en période estivale est très chargée et il est important de la maintenir sans la développer excessivement sur cette période. L'attention portera plutôt sur un **allongement de la saison** et une **diversification de la clientèle**.

Plusieurs actions pourront être menées parallèlement :

- favoriser la **diversification des hébergements**, actuellement trop orientés vers l'hôtellerie de plein air, en développant les gîtes, meublés, chambres d'hôtes, qui autorisent une fréquentation touristique de Pâques à la Toussaint,
- encourager la **montée en gamme du locatif et sa labellisation** (Gîtes de France, Clévacances, Camping Qualité, Eco-label Européen, Tourisme et Handicap,...),

- proposer une **offre d'animations et de services hors saison estivale**,
- développer une **communication adaptée** en direction de **publics variés**.

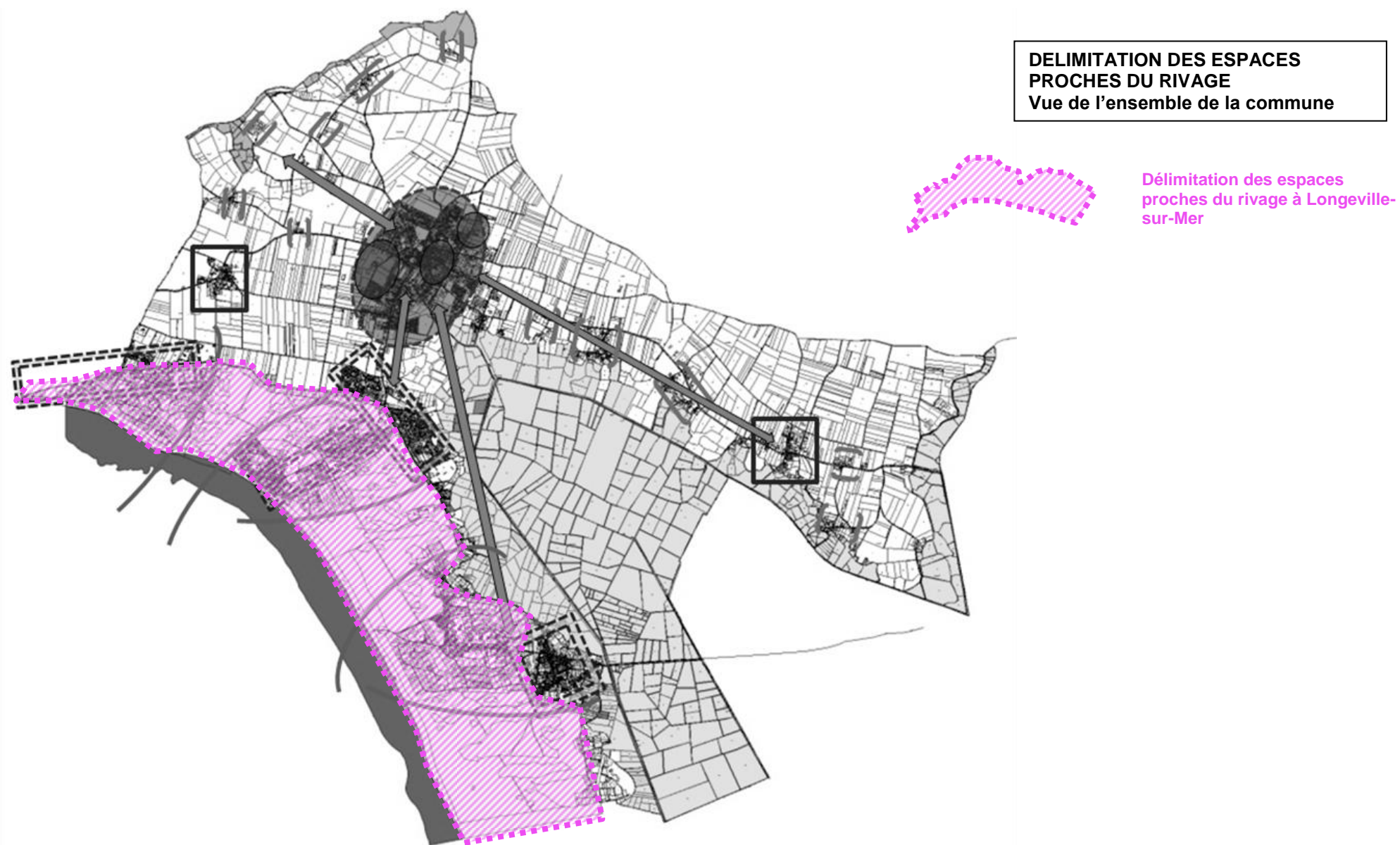
> Tirer parti des atouts et des sites de la commune

La commune dispose **d'un Office de Tourisme** bien situé en centre bourg, près d'un parking, il s'agit d'un outil important pour assurer la notoriété de la ville et retenir les clientèles de passage, il doit donc gagner en **attractivité et visibilité** ; l'Office de Tourisme pourrait devenir un point central, relié aux différentes zones touristiques de la commune, ainsi qu'aux commerces et aux services par **des itinéraires agréables et très lisibles**.

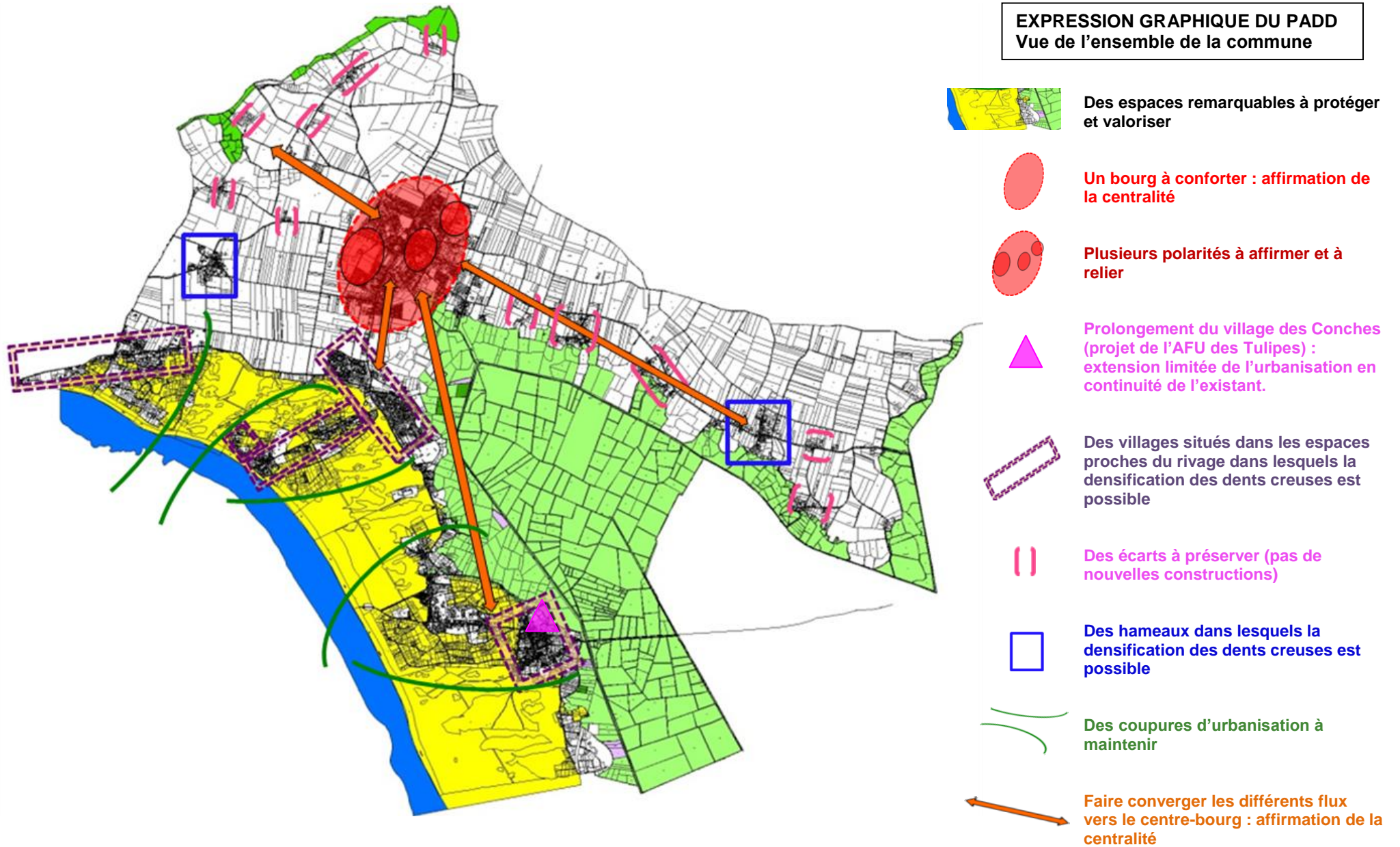
La ville est étendue et dispose de sites variés mais plus ou moins fréquentés et connus, le **balisage d'un parcours** (en cheminement doux), de découverte de la commune permettra de **valoriser les différents visages de Longeville** (forêt, plage, marais, bourg, plateau agricole, villages,...) en s'adressant ainsi à un public plus large.

Dans cet esprit, **le marais, pourra être valorisé** comme une **alternative aux activités balnéaires**, il est donc souhaitable de :

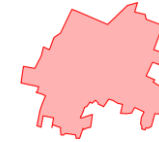
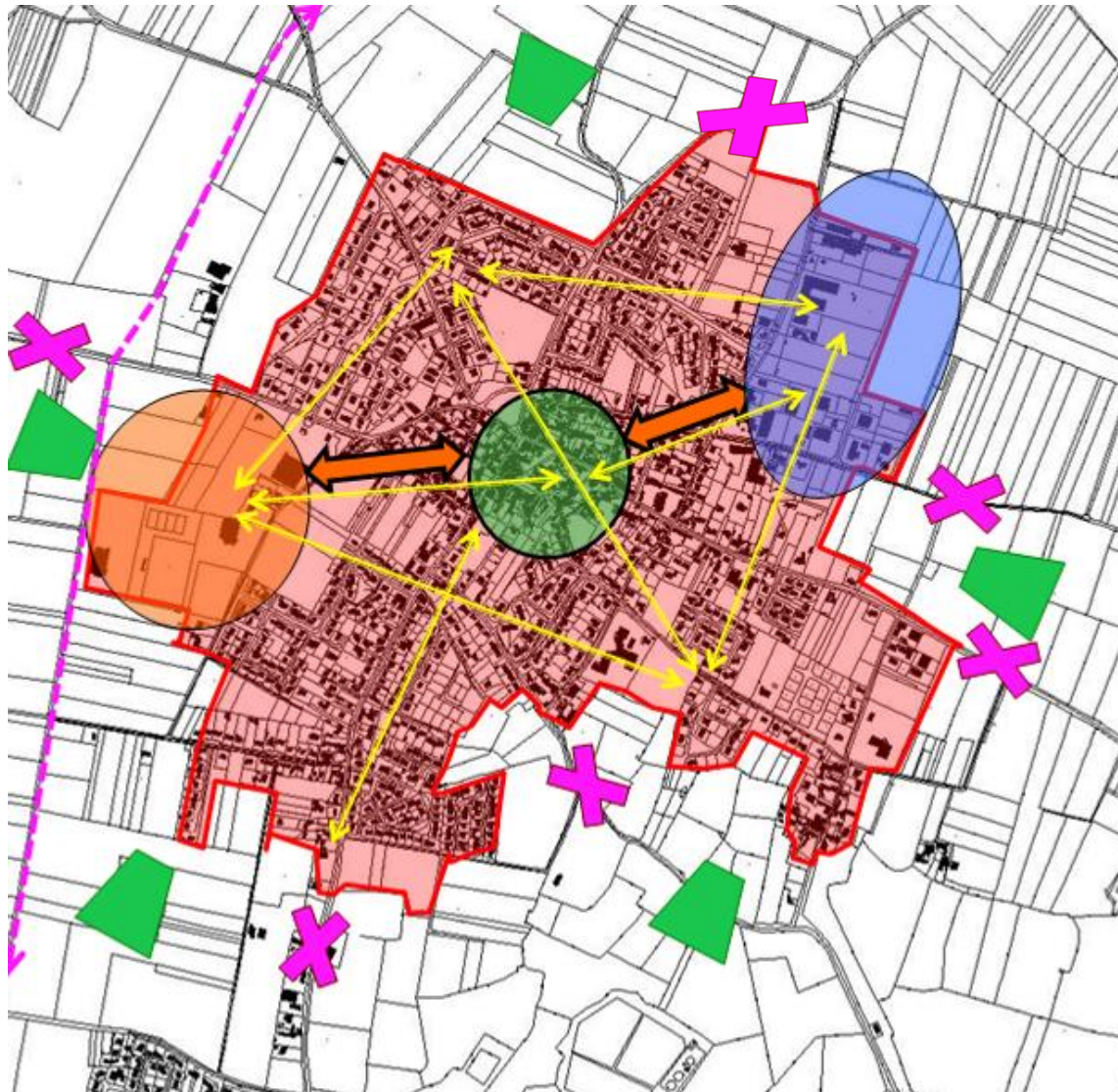
- **tirer partie des atouts** de ce site (nature, tranquillité, alternative à la plage...)
- **aménager la Maison du Marais** en **espace d'exposition et d'information** sur ces thématiques
- développer les **circuits de découverte cyclistes et piétons** en accord avec les propriétaires privés



**EXPRESSION GRAPHIQUE DU PADD**  
Vue de l'ensemble de la commune

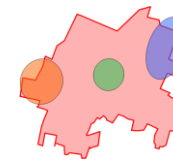


**EXPRESSION GRAPHIQUE DU PADD**  
Zoom sur le bourg



Maintenir une forme compacte pour le bourg : limiter l'étalement urbain et favoriser les courtes distances entre équipements et habitat.

Les extensions urbaines devront se développer en prolongement direct de ce tissu existant et être localisées de manière à soigner les franges urbaines et entrées de bourg.



Trois polarités : économique / activités / pôle de la centralité historique, du commerce de proximité et des services / pôle des équipements publics et de la grande distribution



Des connexions à créer entre ces polarités



Relier entre eux les quartiers par le biais de liaisons douces



Soigner les entrées de bourg



Soigner les franges urbaines et préserver les vues vers et depuis la campagne



Anticiper le projet de déviation du bourg de Longeville