

DOSSIER APPROUVE
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
RAPPORT DE PRESENTATION



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

... SOMMAIRE GENERAL ...

TITRE I : Diagnostic communal**ANALYSE PAYSAGERE**

A – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	P 1
B – ENTITES PAYSAGERES	P 2
<u>1/ Cartographie</u>	
<u>2/ Description de chaque entité</u>	P 5
C – ENJEUX ET PROBLEMATIQUES	P 25

ANALYSE ECOLOGIQUE

A – CONTEXTE GEOLOGIQUE	P 28
B – CONTEXTE HYDROLOGIQUE	P 29
<u>1/ Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE du Lay</u>	
<u>2/ Le réseau hydrographique</u>	P 35
C – CONTEXTE ECOLOGIQUE	P 43
<u>1/ Le recensement des zones humides sur les SAGE du Lay et Auzance Vertonne inondables</u>	
<u>2/ Le Marais – Zones humides attenantes et zone inondable</u>	P 44
<u>3 / La forêt domaniale</u>	P 51
<u>4/ La préservation et reconstitution des trames vertes et bleues</u>	P 57
<u>5/ Les zonages de protection pour la préservation de l'environnement</u>	P 59
<u>6/ Les zones de préemption ENS</u>	P 68
D – ASSAINISSEMENT	P 69

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

A – CLIMAT	P 71
<u>1/ Données générales</u>	
<u>2/ Relevés de terrain</u>	P 73
B – DECHETS	P 79
<u>1/ Données générales</u>	
C – DEPLACEMENTS	P 84
<u>1/ Mobilité</u>	
<u>2/ Sites spécifiques du territoire de Longeville sur Mer</u>	P 94

ANALYSE ENERGETIQUE

A – IDENTIFICATION DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES DISPONIBLES	P 102
<u>1/ Préambule sur les ressources primaires/secondaires, énergies renouvelables</u>	
<u>2/ Rappel des conditions environnementales de l'énergie</u>	P 103
<u>3/ Explication sur les unités et les indicateurs</u>	P 104
<u>4/ Energie solaire</u>	
<u>5/ Énergie du bois</u>	P 105
<u>6/ Energie du vent</u>	P 106
<u>7/ Autres ressources renouvelables</u>	
<u>8/ Energie du gaz de réseau</u>	P 108
<u>9/ Energie électrique</u>	
<u>10/ Fuel domestique</u>	P 109
<u>11/ Gaz de pétrole liquéfié</u>	
B – IDENTIFICATION DES BESOINS ÉNERGÉTIQUES DE LA COLLECTIVITÉ ET USAGES	P 110
<u>1/ Préambule sur l'expression des besoins en énergie</u>	
<u>2/ L'énergie dans les transports</u>	P 111
<u>3/ Etat des lieux de la commune de Longeville sur Mer, en comparaison avec d'autres collectivités (INSEE)</u>	

C – DÉFINITION D’OBJECTIFS ET DE MOYENS	P 114
<u>1/ Fixer un objectif lisible, ambitieux et réaliste</u>	
<u>2/ Se donner les moyens de ses ambitions ou développer vos compétences en matière d’énergie</u>	
<u>3/ Définir un plan d’actions et identifier des pistes d’intervention</u>	P 115
D – PROPOSITION DES MOYENS TECHNIQUES À METTRE EN ŒUVRE	
<u>1/ La collectivité consommatrice d’énergie</u>	P 117
<u>2/ La collectivité productrice et distributrice d’énergie</u>	P 120
<u>3/ La collectivité urbaniste et aménageuse</u>	P 122
<u>4/ La collectivité incitatrice</u>	
E – RISQUES ET NUISANCES	P 123
<u>1/ Le transport de matières dangereuses</u>	
<u>2/ Les nuisances sonores</u>	
<u>3/ Le retrait-gonflement des sols</u>	P 124
<u>4/ Les risques de feux de forêt</u>	P 125
<u>5/ Mouvements de terrain</u>	
<u>6/ Le zonage sismique</u>	P 126
<u>7/ Le risque inondation : terrestre et maritime</u>	P 127

ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET LOGEMENT

A – LE CONTEXTE REGIONAL	P 129
B – ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	P 130
<u>1/ Une population qui augmente, beaucoup de retraités mais aussi de jeunes ménages en progression</u>	
<u>2/ Une population vieillissante, traditionnelle et avec une proportion importante de personnes vivant seules (divorcée, veuve ou célibataire)</u>	P 131
<u>3/ Une commune dominée par les personnes sans activité professionnelle (retraités ou inactifs), se déplaçant essentiellement en voiture et sur de petites distances</u>	P 132
C – ETAT DU LOGEMENT	P 133
<u>1/ Beaucoup de constructions neuves dans les années 2000 et peu de mixité de taille dans les logements neufs actuels (tendance à de grands logements)</u>	
<u>2/ Une majorité de résidences secondaires, assez grande et une grande partie de grands logements pour 2 personnes (couples)</u>	P 134

<u>3/ Peu de logements sociaux sur la commune et une forte part de propriétaires (peu de mixité dans l'offre en logements)</u>	P 135
<u>4/ Les politiques de l'habitat sur le territoire élargi</u>	P 136

ANALYSE ECONOMIQUE

A – POPULATION ACTIVE ET EMPLOI	P 139
<u>1/ La population active</u>	
<u>2/ Le chômage en Vendée et sur la zone d'emploi de Vendée Ouest</u>	P 140
<u>3/ Le chômage à Longeville</u>	P 141
B – LES ACTIVITES ECONOMIQUES	P 142
<u>1/ Les entreprises en Vendée</u>	
<u>2/ Les entreprises sur la zone d'emploi de Vendée Ouest</u>	P 144
<u>3/ La créations d'entreprises en Vendée Ouest</u>	P 145
<u>4/ L'artisanat en Vendée Ouest</u>	P 146
C – L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LONGEVILLE	P 148
<u>1/ Les établissements de la commune</u>	
<u>2/ Les entreprises artisanales de Longeville</u>	P 150
<u>3/ La zone artisanale</u>	P 151
<u>4/ Le commerce</u>	P 154
<u>5/ Les activités de services</u>	P 156
<u>6/ Les associations</u>	P 159
<u>7/ Les commerces et services sur les communes environnantes</u>	P 160
D – LE TOURISME	P 164
<u>1/ Le tourisme en Vendée</u>	
<u>2/ Pôle Touristique Vendée Côte de Lumière</u>	P 166
<u>3/ Le Tourisme à Longeville</u>	P 167
E – CONCLUSION	P 175
<u>1/ L'impact de la situation économique locale</u>	
<u>2/ Les enjeux mis en évidence par le diagnostic</u>	

ANALYSE URBAINE

A – DEVELOPPEMENT LOCAL	P 176
<u>1/ Organisation du département de la Vendée</u>	
<u>2/ La Communauté de Communes du Talmondais</u>	P 178
B – L'ACTIVITÉ AGRICOLE : UN ENJEU IMPORTANT POUR LA COMMUNE	P 179
<u>1/ Des exploitations bien réparties sur l'ensemble de la commune</u>	
<u>2/ Une activité agricole en déclin depuis plusieurs décennies</u>	P 185
<u>3/ Les produits répertoriés par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité</u>	P 187
C – LONGEVILLE AVANT LE XXème SIECLE	P 189
<u>1/ Longeville sur Mer au Xème siècle : le Bourg de Longeville au bord du Golfe des Pictons</u>	
<u>2/ Longeville sur Mer au XVIIIème siècle : territoire très rural aux paysages riches</u>	P 190
<u>3/ Longeville sur Mer au XIXème siècle : un territoire peu urbanisé</u>	P 191
D – PATRIMOINE	P 194
<u>1/ Le petit patrimoine</u>	
<u>2/ Le patrimoine domestique</u>	P 198
<u>3/ Le patrimoine remarquable</u>	P 200
<u>4/ Le patrimoine archéologique</u>	P 202
E – EVOLUTION DE L'URBANISATION	P 207
<u>1/ Evolution de l'urbanisation dans le bourg, de 1829 à aujourd'hui</u>	
<u>2/ Au Bouil, un développement important de l'urbanisation depuis le milieu du 20ème siècle</u>	P 209
<u>3/ Le village des Conches : une seconde centralité au fondement historique</u>	P 213
<u>4/ Au Rocher : le noyau le plus proche du littoral</u>	P 215
<u>5/ Une urbanisation presque continue entre les différents villages</u>	P 217
<u>6/Le cas particulier du Bouil : village appartenant à Longeville sur Mer ou développement de l'urbanisation de Saint Vincent sur Jard ?</u>	P 218
<u>7/Attention particulière portée à la modération des consommations d'espaces</u>	P 219
F – FORMES URBAINES ET EVOLUTION DE L'URBANISATION	P 221
<u>1/ Morphologie des espaces bâtis</u>	
<u>2/ Les différents types de groupements rencontrés</u>	P 226

G – TYPOLOGIES ARCHITECTURALES	P 230
<u>1/ La maison rurale à l'intérieur des terres</u>	
<u>2/ La maison rurale du littoral</u>	P 231
<u>3/ La maison de ville</u>	P 232
<u>4/ La maison bourgeoise</u>	P 233
<u>5/ Le bâti agricole : les fermes et granges</u>	P 234
<u>6/ La maison de type balnéaire</u>	P 235
<u>7/ Les maisons des années 50</u>	P 236
<u>8/ L'habitat contemporain</u>	P 237
H – ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	P 238
<u>1/ Historique de la planification sur la commune de Longeville sur Mer</u>	
<u>2/ Les perspectives d'évolution selon le Plan d'Occupation des Sols</u>	
I – ANALYSE DE LA ZPPAU	P 245
<u>1/ Genèse de la ZPPAU de 1991 : « un instrument devant assurer une meilleure gestion du patrimoine »</u>	
<u>2/ Périmètre de la ZPPAU de 1991 sur Longeville sur Mer</u>	P 246
<u>3/ Bilan et résumé sur les principaux points règlementaires de la ZPPAU de 1991 sur Longeville sur Mer</u>	P 247
<u>ANALYSE DES GRANDS ITEMS DE LA LOI LITTORAL</u>	
A – ENCADRER L'EXTENSION DE L'URBANISATION	P 251
<u>1/ Le bourg historique de Longeville : le cœur d'agglomération de la commune</u>	
<u>2/ Les villages de Longeville-sur-Mer, dont certains situés dans les espaces proches du rivage</u>	P 252
<u>3/ Plusieurs hameaux (aux statuts différents) sur la commune</u>	P 255
<u>4/ Les écarts et le mitage sur la commune. Cas particulier de la zone située entre le Chemin de la Jalousie et l'Avenue Joussemet</u>	P 256
B – LA DETERMINATION DES ESPACES PROPRES A LONGEVILLE, AU REGARD DE LA LOI LITTORAL	P 259
<u>1/ La définition des espaces proches du rivage (article L146-4-2 du Code de l'Urbanisme)</u>	
<u>2/ La protection des espaces remarquables</u>	P 261
<u>3/ La préservation de coupures d'urbanisation</u>	P 262
<u>4/ La préservation de la bande des 100m</u>	P 264

TITRE II : Choix retenus pour établir le PADD - Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations d'aménagement et de programmation

A - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	P 266
B - LES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION	P 274
C - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES & DES REGLES APPLICABLES	P 277
D - LES JUSTIFICATIFS DE LA CONSOMMATION DES ESPACES	P 345

TITRE III : Incidences des orientations du plan sur l'environnement & prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

<u>1. EVALUATION DES INCIDENCES</u>	P 380
A - LES INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE	P 380
B - LES INCIDENCES SUR L'HYDROGRAPHIE	P 381
C - LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU	P 382
D - LES INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES NUISANCES SONORES	P 383
E - LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DÉCHETS	P 384
F - LES INCIDENCES SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS	P 385

G - LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS	P 385
H - LES INCIDENCES SUR LES ESPACES URBANISÉS ET LES MORPHOLOGIES URBAINES	P 386
I - LES INCIDENCES SUR LES TERRITOIRES AGRICOLES	P 387
<u>2. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ÊTRE COMPATIBLE ET / OU QU'IL DOIT PRENDRE EN CONSIDÉRATION</u>	P 388
<u>3. LES SCENARII D'AMENAGEMENT</u>	P 391
<u>4. IMPACTS DUR LES SITES NATURA 2000</u>	P 394
<u>5. DEFINITION DES INDICATEURS DE SUIVI</u>	P 402
<u>6. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET RESUME NON TECHNIQUE</u>	P 415

TITRE I

Diagnostic communal

Analyse paysagère, environnementale & urbaine



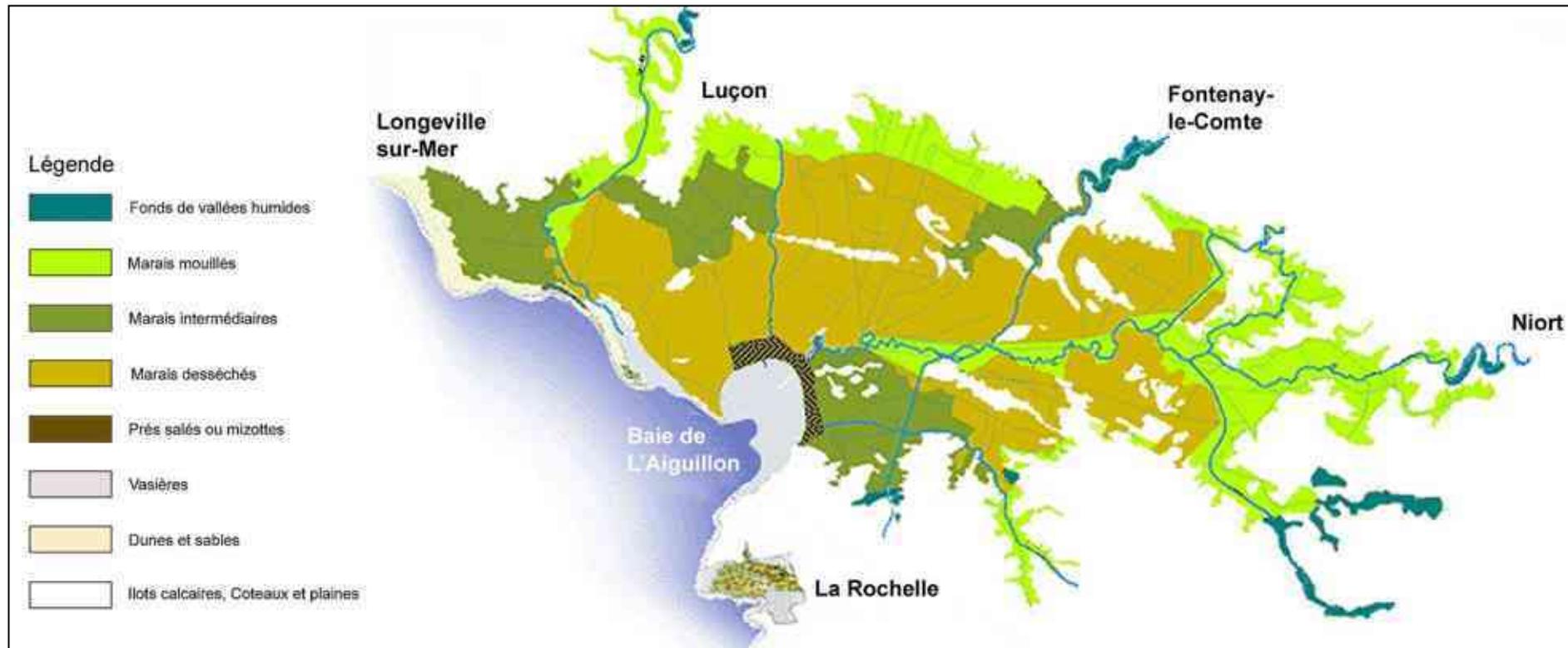
... ANALYSE PAYSAGERE ...

A – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Région des Pays de la Loire
 Département de la Vendée
 Littoral atlantique sud-vendéen
 Pointe nord-ouest du Marais Poitevin

Une grande partie du territoire de Longeville sur Mer appartient à la zone humide du Marais Poitevin. Cet élément permet de relier la commune à un ensemble territorial beaucoup plus important et de lui donner une autre dimension, tant paysagère qu'environnementale et touristique.

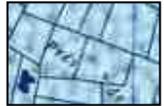
Source : Forum des Marais Atlantiques, 1999, étude : "Délimitation et caractérisation de la zone humide du Marais Poitevin"



B – ENTITES PAYSAGERES

1/ Cartographie

Les paysages de Longeville



Marais intermédiaire
(marais poitevin)



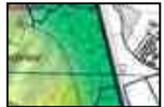
Franges du marais
Bocage et potagers



Cordon dunaire
Dune bordière et
dune boisée



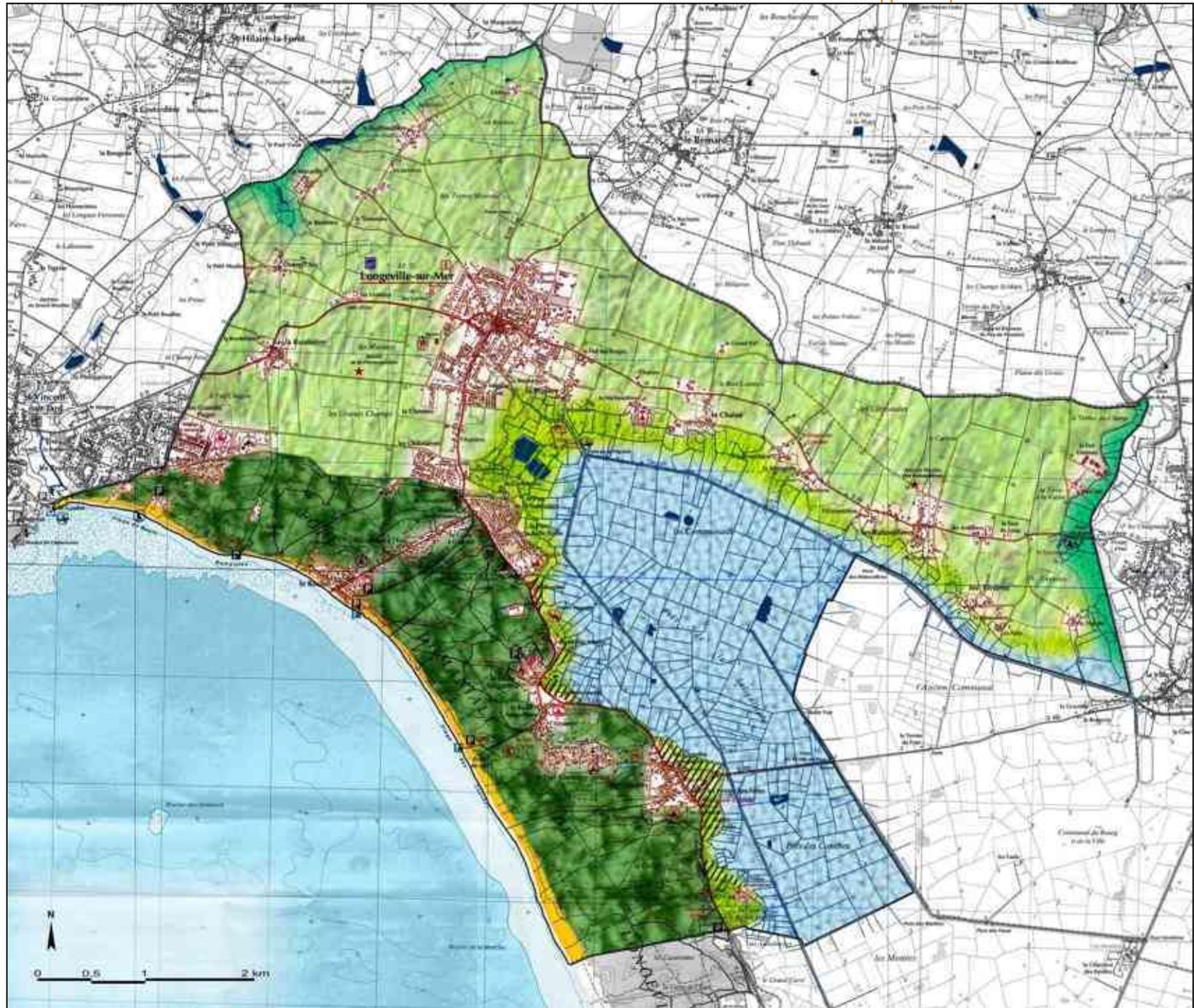
Plateau cultivé



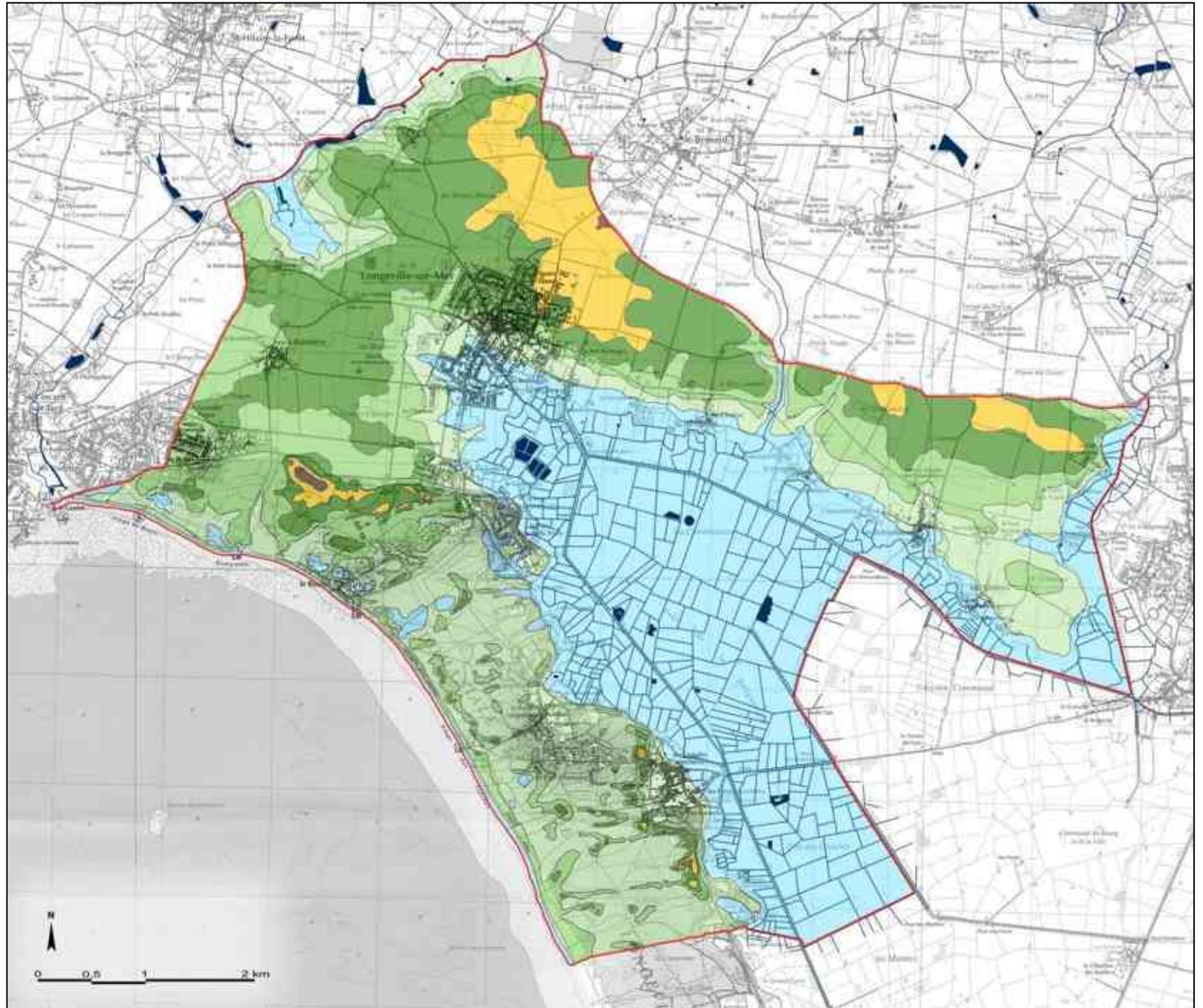
Vallées



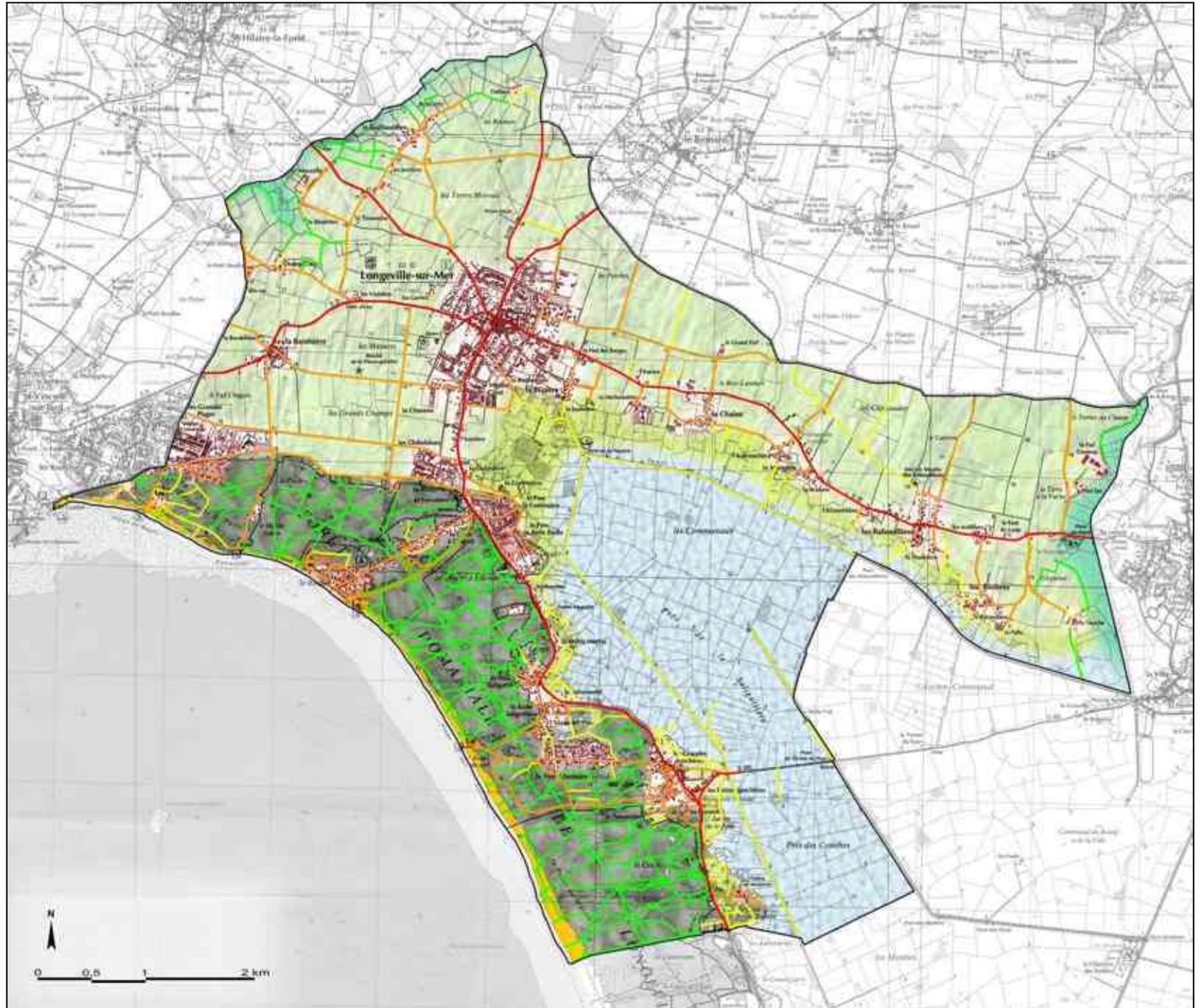
Entités bâties



Relief et hydrographie



Découverte du territoire par les infrastructures



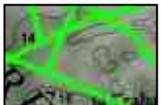
Routes départementales



Routes secondaires



Chemins ruraux



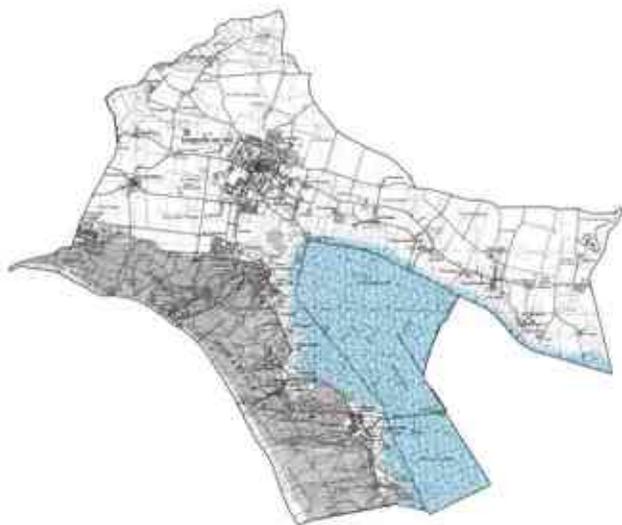
Sentiers

2/ Description de chaque entité

2.1. Le marais intermédiaire – éléments caractéristiques et ambiances

Grande étendue plane, ouvrant les horizons à l'infini.
L'eau est omniprésente même si de nombreux canaux restent secrets au regard : jeu des perspectives.
Géométrie des canaux, longues lignes d'eau.

Ponctuation de l'espace par les troupeaux, animation du territoire par l'élevage.
Importance dans le paysage d'éléments simples mais essentiels à l'activité : clôtures, barrières.
Ripisylve le long des canaux de ceinture, végétation arbustive ou simplement herbacée sur le reste de l'entité.
Sol = brie



2.1. Le marais intermédiaire – composition de l'entité paysagère

Végétation du marais

Frêne
Saule
Saules tortueux
Peupliers
Aubépine
Jonc
Iris des marais
Ronces

Découverte du territoire

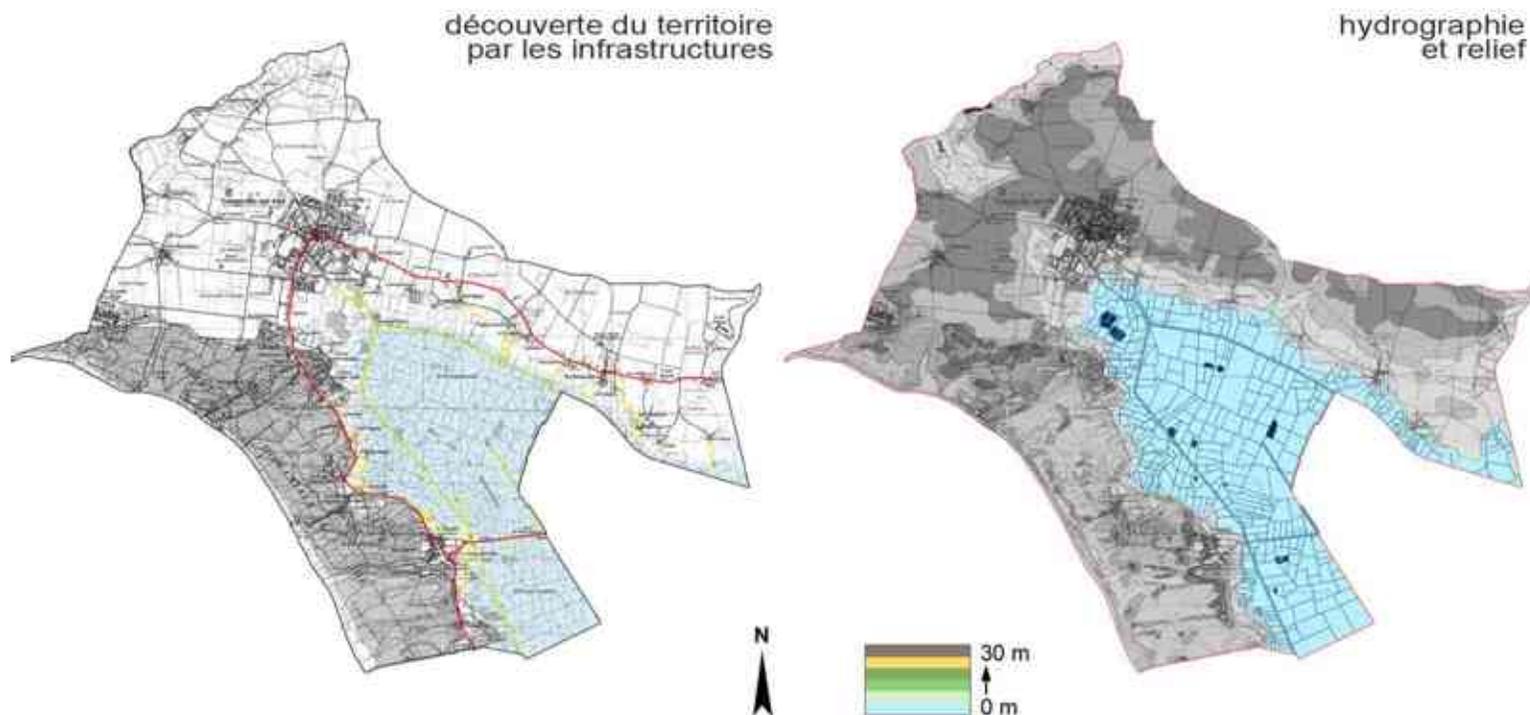
Le marais est visible, observable depuis de nombreux points, il se contourne aisément grâce aux routes départementales, mais il offre peu de possibilités de le traverser.

Les accès au marais sont limités, même les chemins agricoles que le piéton peut emprunter restent en marge de l'entité.

Hydrographie et relief

Le réseau de canaux est très important, et même s'il reste peu perceptible au promeneur, il empêche une pratique totale du territoire à pied.

Les longues vues offertes par le relief plat permettent de compenser ce manque de pratique du marais.



2.2. Les franges du marais – éléments caractéristiques et ambiances

Le bocage

Haies, végétation arborée beaucoup plus présente que dans le marais.

Transition avec les bourgs : les haies encore existantes permettent une transition en douceur.

Strate herbacée foisonnante.

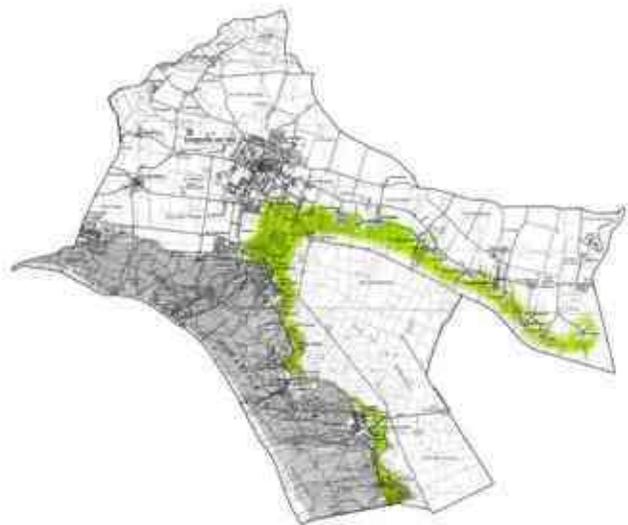
Prairies, élevage.

Depuis ces franges vers le marais, grandes visions avec un premier plan intéressant

Haies de sujets arborés ou d'arbustes ou mixte.
Beaucoup de haies matures qui témoignent d'une occupation du sol plus ancienne

Barrières en bois, clôtures.

Entité en relation très forte avec le marais (indissociable).



2.2. Les franges du marais – éléments caractéristiques et ambiances

Les potagers

Géométrie des cultures, aspect graphique intéressant.

Position entre bourg et marais, parfois en contact direct avec la dune boisée.

Sol constitué de sable.

Fossés permettant de drainer les cultures.

Différence de taille des parcelles, de formes : lanières, carrés... d'où une variation des paysages.

Culture familiale ou entreprise de maraichage



2.2. Les franges du marais – composition de l'entité paysagère

Cultures des potagers

Tomates
Pommes de terre
Poireaux
Cacahuètes
Échalote
Oignons
Ail
Arbres fruitiers

Végétation du bocage

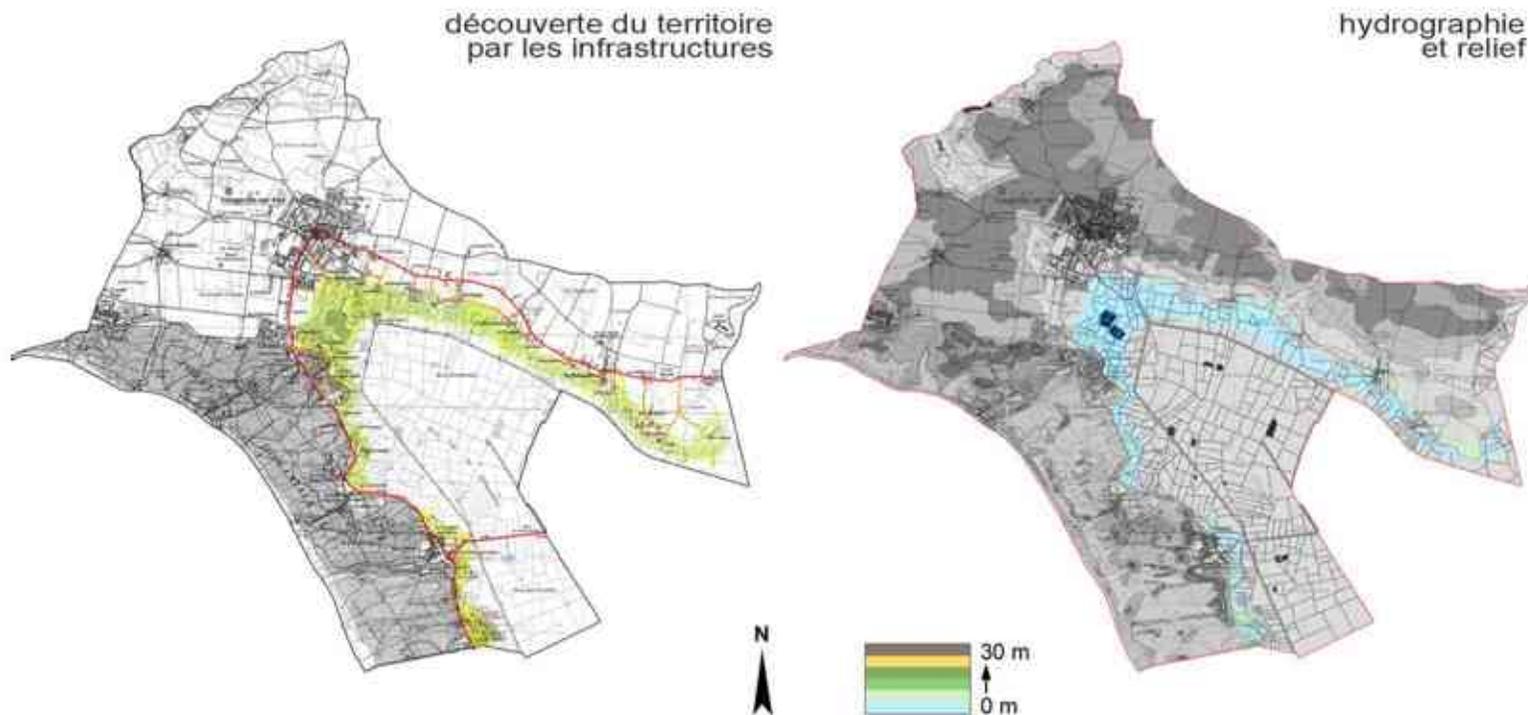
Végétation sensiblement la même que dans le marais
+ essences bocagères classiques (chêne, érable...)
+ quelques noyers

Découverte du territoire

Les accès à cette frange du marais se font depuis des voies connectées aux routes départementales. Au nord, ils relient dans un premier temps les hameaux, avant de continuer vers le marais. Au sud, de nombreux chemins en boucle permettent de faire le tour des potagers sans encombre.

Hydrographie et relief

Au nord et à l'ouest, de nombreux fossés quadrillent le territoire, faisant écho au marais proche. Aménagées sur le même principe, la situation de ces parcelles sur l'extérieur des canaux de ceinture ainsi que la végétation arborée très présente les différencie aujourd'hui du marais intermédiaire. Le relief relativement plat commence à s'élever sur les marges extérieures, les vues se resserrent avec la végétation très développée (haies et bosquets).



2.3. Le cordon dunaire – éléments caractéristiques et ambiances

Le cordon dunaire se compose de deux éléments forts et indissociables : la dune bordière, qui « borde » la plage, et la dune boisée, plus abritée à l'arrière.

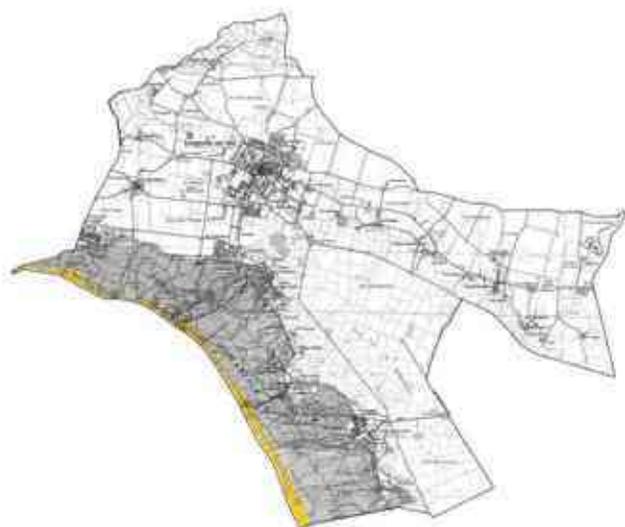
La plage et la dune bordière

Plage de sable fin, avec par intermittence un estran rocailleux (pêche à pied)

Protection dunaire par ganivelles, bancs de pierre en pied de dune, et enrochement.

Dune bordière assez inégale le long de la côte, d'une façon générale peu large avec des dénivelés qui varient, les parties les plus basses se situant au nord-ouest de la commune.

Milieu fragile qu'il convient de protéger de tout passage. Les entrées de plage bien identifiées et bien signalées sont primordiales.



2.3. Le cordon dunaire – éléments caractéristiques et ambiances

La dune boisée

Bois dense composé principalement de chênes et pins.

Lieu de promenade et de repos, avec des pistes cyclables, liaisons piétonnes et aires de pique nique aménagées.

Lieu de traversée pour accéder aux plages : routes.

Traversée transversale et longitudinale de la dune boisée.



2.3. Le cordon dunaire – composition de l'entité paysagère

Végétation de la dune bordière

Tamaris, Euphorbe maritime, Armoise de Lloyd, Giroflée des dunes, Liseron des sables, Oyat, Criste marine, Tapis de mousses, Lichens, Yucca, Fragon, Pied de veau, Orties, Ronces, Cynoglosse officinale.

Végétation de la dune boisée

Chêne vert, Pin maritime, Robinier pseudo-acacia, Cyprès de Lambert, Merisier, Sureau, Frêne, Peuplier, Chêne pédonculé, Orme, Erable à feuilles de platane, Genêt, Yuccas, Ronces, Lierre, Laurier sauce, Troène, Aubépine, Monnaie du Pape.

+ haies en limite de parcelles privées : Laurier palme, Thuya taillé, Troène, Fusain.

Découverte du territoire

Les accès à travers la forêt sont nombreux et quadrillent la dune. Certains tracés sont plus fréquentés que d'autres, notamment la piste cyclable qui passe à proximité de la route départementale et permet de parcourir la forêt de façon longitudinale.

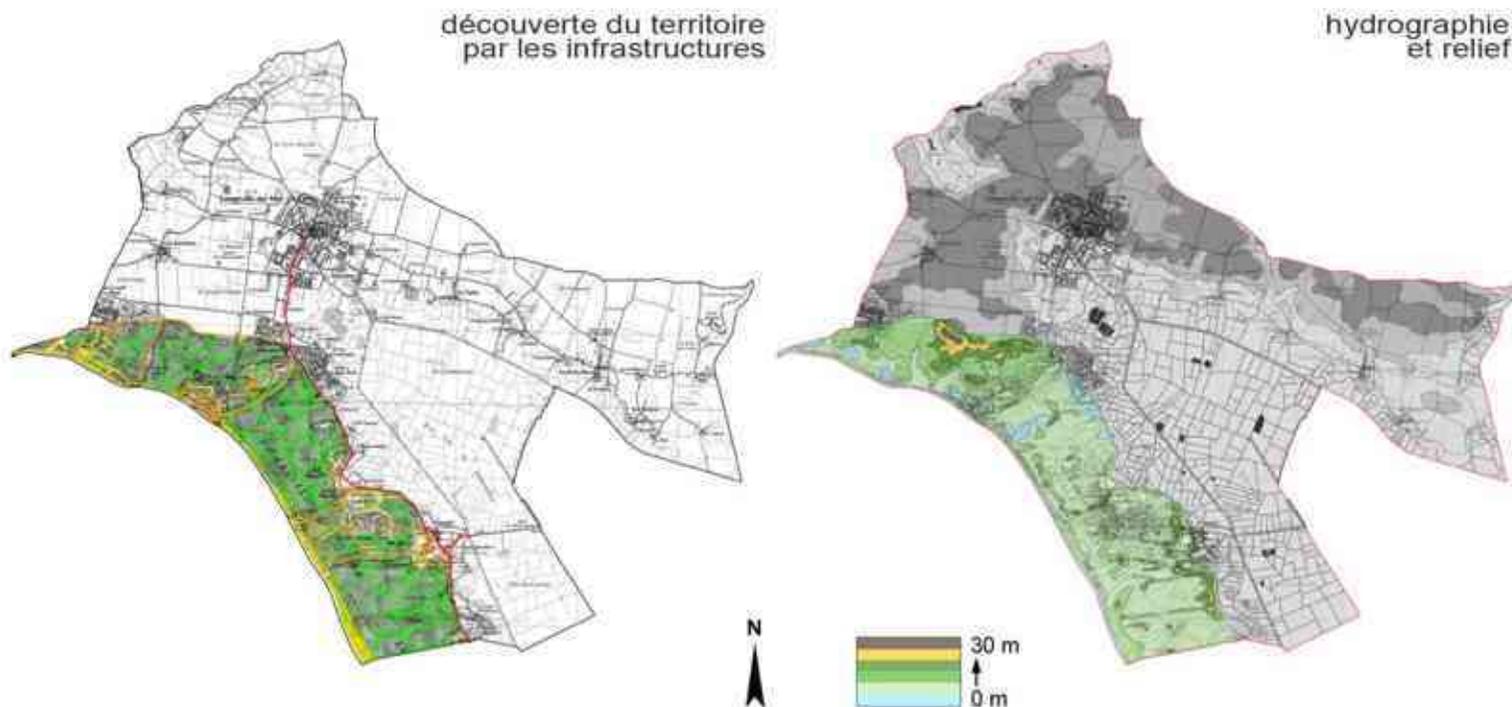
Hydrographie et relief

L'eau n'est plus présente de façon visible à l'intérieur de la dune.

Le relief présente des dépressions mais également des avancées sableuses en arc qui montrent le sens du vent dans les dunes (= barkhanes).

Une ligne haute (5 à 15m) marque la dune bordière le long de la plage.

Un des hauts points les plus hauts de la commune se situe sur la frange nord-ouest de la dune boisée (alt. 27m).



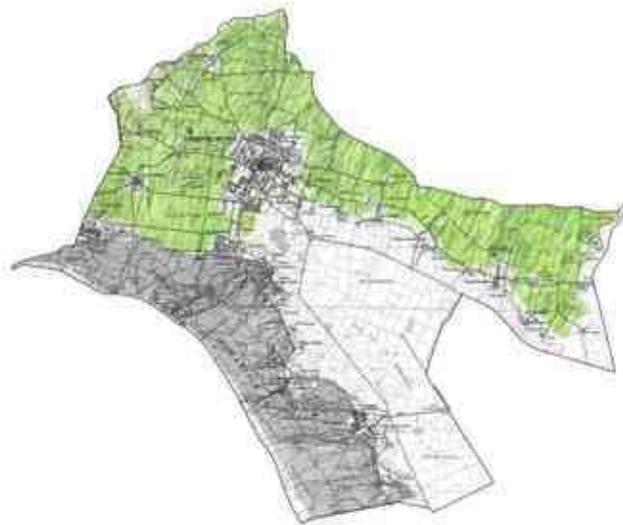
2.4. Le plateau cultivé – éléments caractéristiques et ambiances

Grandes étendues cultivées, ponctuées d'arbres isolés, de variations de vues grâce au relief doux et vallonné.

Jeu de couleurs du aux diverses cultures, à fleurs, à épis.

Graphisme des plantations, de la terre nue et ses tracés de roues, des blocs de paille.

Points de repères qui se détachent : moulins, château d'eau, église.



2.4. Le plateau cultivé – composition de l'entité paysagère

Cultures

Colza, blé, maïs, lin...

Végétation du plateau

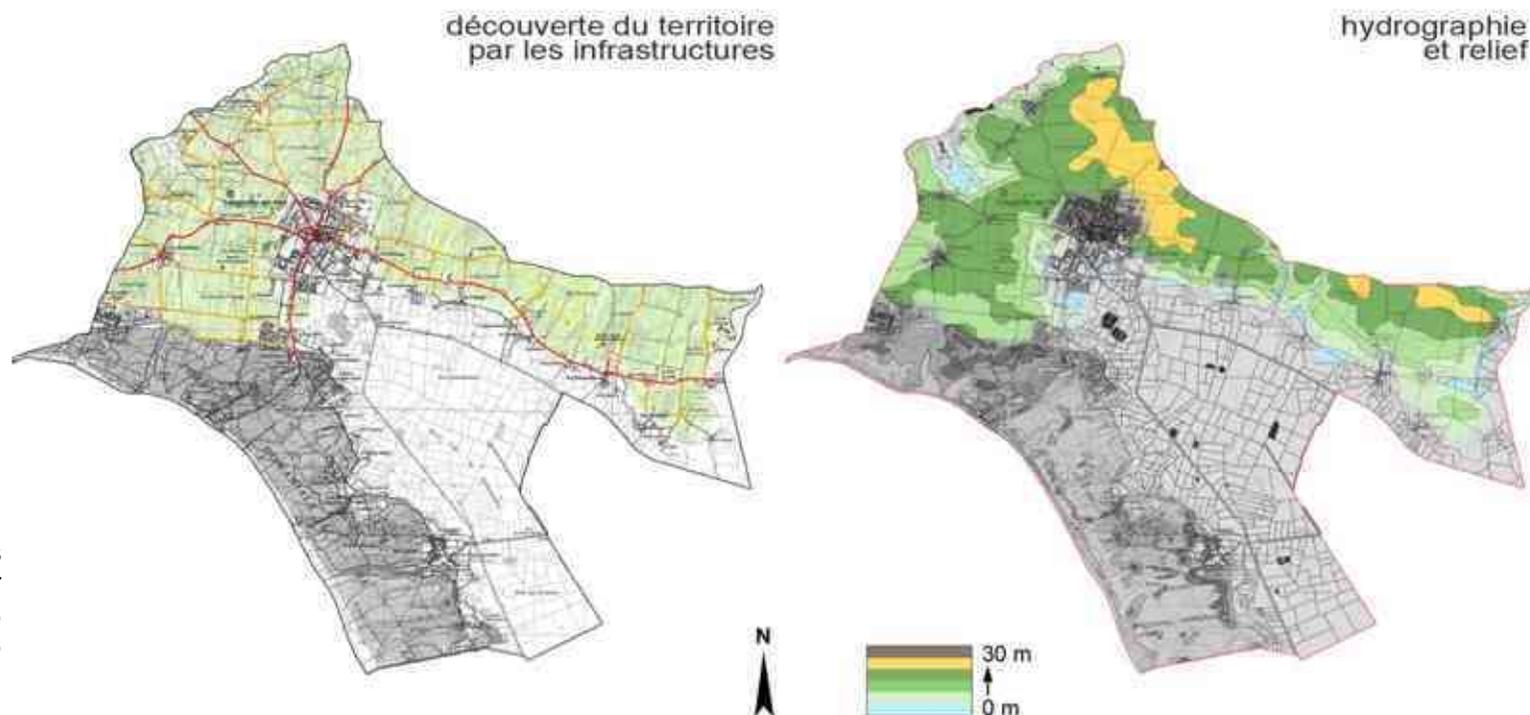
Espèces végétales locales (haies et bosquets)

Allée de platanes

Figuiers et noyers isolés...

Découverte du territoire

Le plateau est facilement accessible par les routes et les chemins agricoles. Le réseau en étoile autour du bourg de Longeville permet de s'orienter dans toutes les directions du plateau et de découvrir les variations du paysage dans cette seule entité.



Hydrographie et relief

L'entité est encadrée par deux vallées. L'eau ne se manifeste que par les éventuels fossés en bord de route, ainsi que par un talweg qui traverse le plateau à l'est du hameau de la Chaîne.

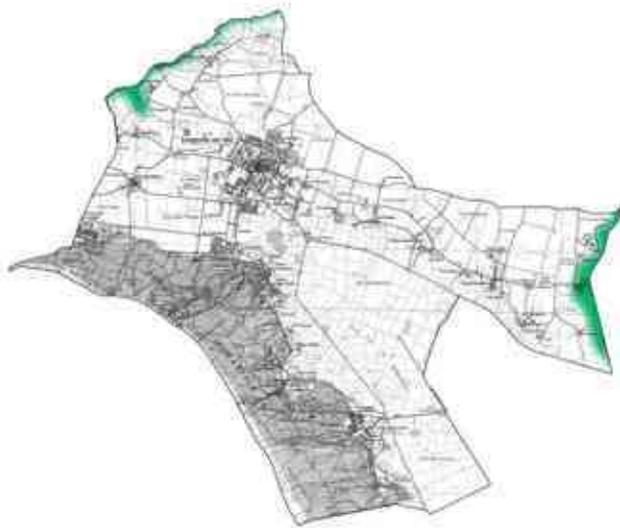
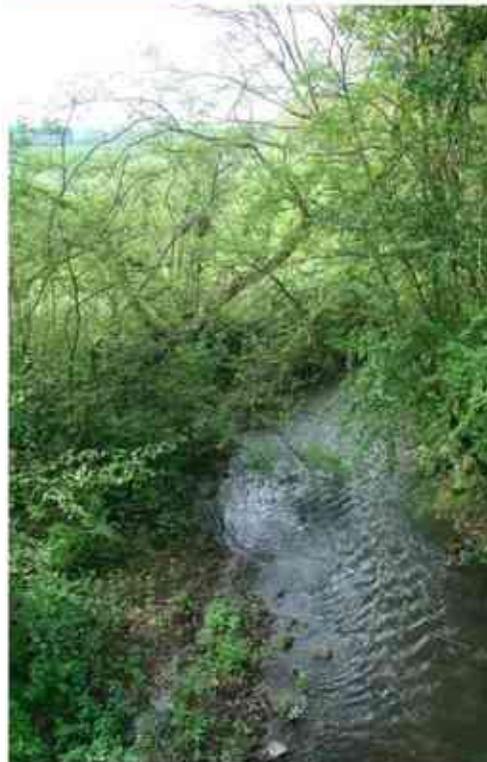
L'orientation de la pente permet d'ouvrir les vues en direction du sud de la commune. Ainsi depuis le nord-est, des ouvertures visuelles se créent en direction du marais. De même en direction du front boisé au sud-ouest. Le cordon dunaire forme quoiqu'il arrive un arrière-plan végétal prédominant.



2.5. Les vallées – éléments caractéristiques et ambiances

La ripisylve marque la présence du cours d'eau et le fait émerger dans un paysage de champs cultivés ou de prairies.

Les deux cours d'eau encadrent le territoire de Longeville à l'est et à l'ouest. Ils forment les portes d'entrée de la commune, grâce à la combinaison des 3 éléments qui les composent : végétation de milieu humide, eau et relief particulier de la vallée.



2.5. Les vallées – composition de l'entité paysagère

Végétation des vallées du Goulet et de l'Allière

Saule
Frêne
Iris des marais
Aulne
Aubépine
Cornouillers

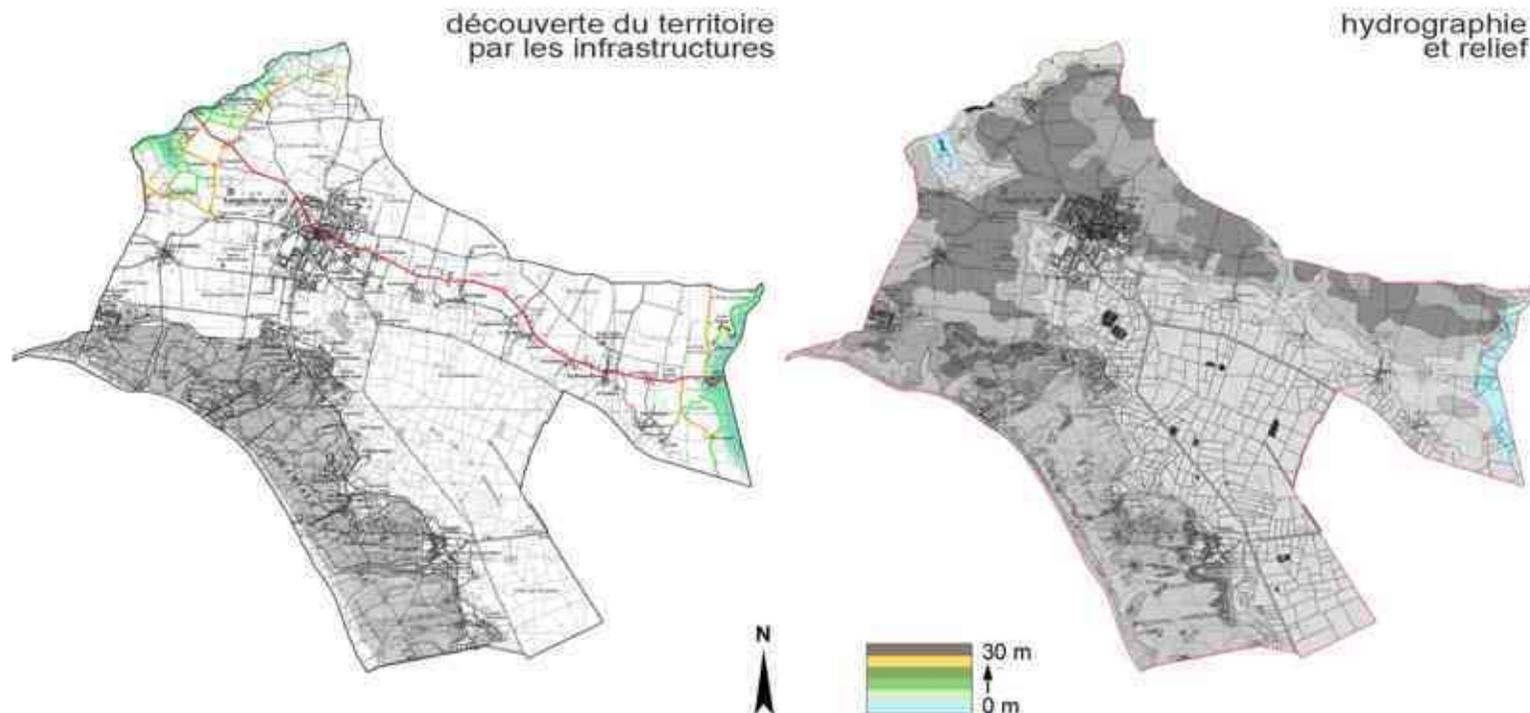
Découverte du territoire

Les deux vallées situées aux extrémités du territoire sont reliées par la RD 70.
Des chemins ruraux permettent d'accéder aux rives des cours d'eau, et parfois même de les longer.
Ces lieux apparaissent cachés et leur accès discret y contribue fortement.

Hydrographie et relief

La vallée à l'ouest est celle de la rivière du Goulet alimentée en amont par le ruisseau de l'Allière. Cette rivière se jette ensuite dans l'océan au « Goulet », extrême pointe ouest de la commune de Longeville.
A l'est, c'est la vallée du Troussepoil, qui alimente en partie le marais de Longeville.

Ces vallées ont plutôt un caractère encaissé, peu large, d'où une moindre visibilité des cours d'eau, même quand on les traverse par la route départementale. Depuis le haut des « versants », des vues se dégagent en direction des communes voisines (saint Vincent sur Jard à l'ouest, Angles à l'est).



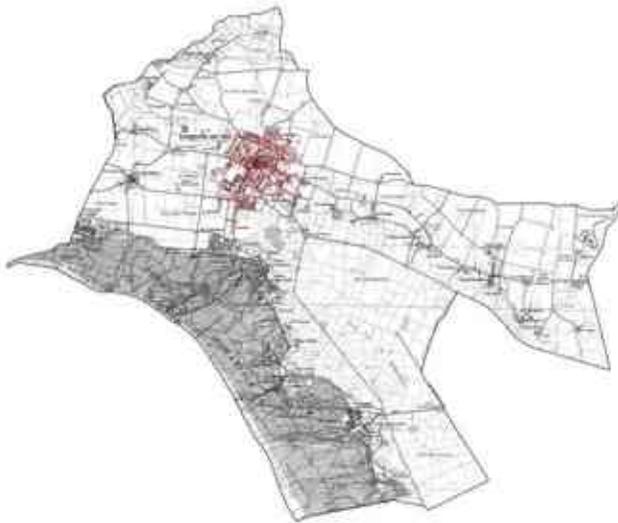
2.6. Le paysage bâti

Le bourg de Longeville

Importance des jardins sur le devant des maisons : participation au paysage de l'espace public, que ce soit dans la partie du bourg plus dense ou dans les extensions urbaines.

Clôtures privées plus ou moins perméables au regard, composées de murs, murets, grillages, barrières...

Des potagers s'immiscent entre le bâti ancien et le bâti plus récent (lotissements). De la même manière ces entre-deux sont parfois composés par des espaces publics piétons et paysagers.



2.6. Le paysage bâti

Perceptions visuelles sur le bourg de Longeville

Du sud vers l'est du bourg, la végétation du bocage permet encore aujourd'hui de limiter les ouvertures visuelles en direction du front bâti. La transition est ainsi moins brutale avec le paysage de marais.

Néanmoins l'extension du bourg grignote petit à petit ces espaces plantés sans toujours conserver les éléments bocagers pourtant essentiels à la préservation d'une qualité paysagère en frange de bourg.

En revanche la façade ouest est beaucoup plus exposée, du fait du relief qui donne à voir le bourg en surplomb et du fait de l'absence de végétation haute.

Des aménagements le long des nouvelles extensions (plantations) permettent de limiter l'impact visuel à certains endroits.

D'une façon générale, ce sont les champs qui habillent le premier plan avant que le regard ne se porte sur le bâti. La saisonnalité des cultures offre ainsi des variantes visuelles en direction du bourg.



2.6. Le paysage bâti

Les hameaux entre plateau et marais

Côtoiement du bâti ancien et du bâti récent

Exploitations agricoles

Végétation foisonnante

L'espace public est approprié par les privés, mis en valeur par des plantations le long des voies.

Accotements enherbés qui renforcent le caractère rural des lieux, fossés, chemins courbes.

Transition entre marais et plateau cultivé par la végétation, qui forme un écran aux hameaux.

Les hameaux deviennent en quelque sorte des portes du marais. Ainsi beaucoup de voies se dirigent vers le sud (le marais), parfois en impasses, elles se transforment souvent en chemin agricole.



2.6. Le paysage bâti

Perceptions visuelles sur les hameaux, entre plateau et marais

La végétation liée à la transition entre marais et plateau permet d'habiller les franges urbaines. Ainsi depuis les marais, les hameaux sont souvent peu perceptibles grâce à la conservation de la végétation existante (haies bocagères principalement).

Du côté du plateau, les limites entre bâti et espace agricole sont parfois dures, et c'est le cas souvent avec les nouvelles extensions urbaines qui se font sur les franges des hameaux. Les clôtures ou végétaux utilisés tranchent avec l'aspect rural, « naturel » des lieux : murs en parpaing non enduits, couleurs « saugrenues », haies de conifères...

Parfois, la conservation ou la création d'un potager, d'une haie vive, d'arbres, d'un muret..., permettent d'intégrer au mieux l'élément bâti dans le paysage.



2.6. Le paysage bâti

Les hameaux entre marais et dune boisée

Les Conches et la Saligottière offrent des paysages similaires, par leur situation et leur occupation :

- une situation à cheval entre le marais au nord et la dune au sud, en quelque sorte sur la lisière boisée.
- une occupation par du bâti ancien, des extensions urbaines plus ou moins récentes qui offrent souvent un caractère « déconnecté » par rapport au hameau, des potagers sur les marges ou qui subsistent pour certains à l'intérieur des hameaux.

Des ruelles étroites bordées par le bâti côtoient des rues plus larges où l'habitat s'égrène. La végétation reste omniprésente, que ce soit en pied de maison, le long des ruelles et rues, dans les jardins, ou en arrière-plan avec la forêt ou le marais.



2.6. Le paysage bâti

Perceptions visuelles sur les hameaux, entre marais et dune boisée

Ces hameaux aux frontières de la forêt offrent une grande visibilité côté marais.

Les parcelles cultivées ou anciennement cultivées (potagers essentiellement), ouvrent de grandes surfaces planes en bord de hameau, avec une végétation de culture qui affleure le sol et qui donc n'obstrue pas les vues.

Depuis ces potagers, on distingue nettement la frange du hameau, d'autant que le relief s'accroît entre le marais et la forêt et ainsi accentue la hauteur du bâti.

Il est souvent donné à voir l'arrière des parcelles et du bâti, qui est souvent négligé par les occupants, d'une part parce qu'il est orienté au nord, ensuite parce que le lien du bâti au potager n'est pas ou plus évident : les propriétaires des maisons en frange urbaine ne sont pas forcément propriétaires de parcelles de potager.

La forêt située sur la dune habille l'arrière-plan du hameau d'un écrin végétal.



2.6. Le paysage bâti

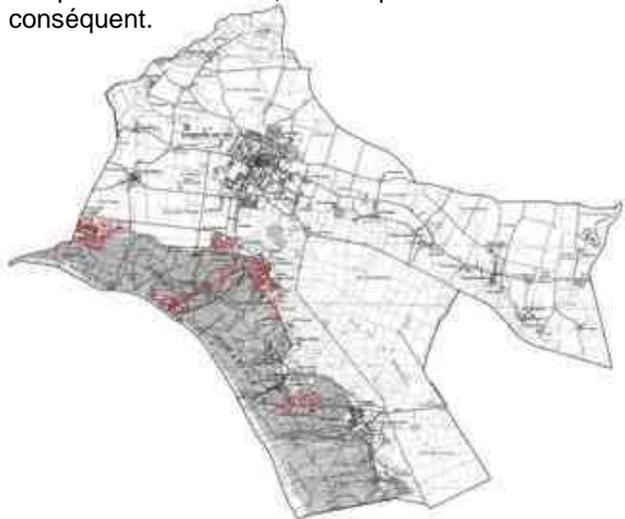
Les regroupements d'habitat liés au tourisme

L'activité touristique a engrangé une certaine urbanisation sur le territoire de Longeville, de type ex-nihilo.

Ce qui marque dans ces lieux, c'est leur apparence récente, la rectitude des voies et leur infinité, et la fermeture des espaces de part et d'autre de la rue qui entraîne un effet couloir (clôtures souvent hautes et opaques).

L'espace public est la plupart du temps réduit à la rue, traité de façon « routière » et privilégiant la voiture au piéton.

L'insertion de cette urbanisation dans la forêt permet de conserver un écrin végétal d'ensemble. Malgré tout, l'appropriation massive de l'espace dunaire par l'habitat, les campings et les commerces a pour conséquence une diminution de la surface boisée, un entretien des végétaux aléatoire, et un apport d'espèces horticoles, exotiques ou invasives conséquent.



2.6. Le paysage bâti

Perceptions visuelles sur les regroupements d'habitat liés au tourisme

Le développement urbain s'étant principalement effectué en forêt, il permet une intégration optimale de cet habitat dans le paysage à l'échelle de la commune, les vues sur les franges urbaines étant limitées.

Néanmoins, certains lieux sont très visibles. Une partie des lotissements s'étend aujourd'hui en marge de la forêt, du côté du plateau cultivé. Les maisons sont mises à nu face à l'étendue cultivée et y font face de manière très frontale aujourd'hui, sans végétation pour adoucir la transition. De même pour les campings qui progressent au-delà de la forêt et marquent le front bâti de hautes et opaques haies de conifères taillées.

Sur la dune bordière, l'habitat est tourné vers l'océan, sans toujours penser que l'océan est tourné vers lui. La vision du front bâti depuis la plage est souvent catastrophique, les clôtures et le bâti semblant escalader la dune fragile sans y prêter d'attention particulière.



... PAYSAGES ...

C – ENJEUX et PROBLEMATIQUES**1. Le marais****L'enfrichement progressif de certaines prairies du marais**

Certaines parcelles ne sont plus exploitées, et donc non entretenues. Elles s'enfrichent petit à petit. Pour la plupart elles sont situées sur la limite sud du marais. La végétation spontanée forme progressivement des obstacles à la vue, dès lors la perception du marais change. Cette problématique existe aussi sur les franges du marais.

2. Les franges du marais**La conservation d'un paysage particulier**

Les potagers actuels, successeurs d'un maraîchage à plus grande échelle (bulbes de glaïeuls et de tulipes), pérennisent un paysage de production à échelle humaine. Il s'agit de les conserver en évitant qu'ils deviennent friches ou parcelles urbanisées.

L'intégration du bâti par les haies

Il semble déterminant de protéger le réseau de haies bocagères en frange de marais qui permet une pré-intégration des extensions urbaines dans le paysage.

3. Le cordon dunaire**Préservation d'un milieu fragile**

L'activité touristique engrange une fréquentation importante et étendue sur la dune. Une réflexion globale doit être menée pour préserver les lieux les plus fragiles, canaliser les flux piétons et routiers, tout en proposant des équipements adaptés aux touristes et aux locaux.

La question de la gestion de boisements dans les parcelles privées

Les occupants des parcelles privées n'ont pas forcément les connaissances nécessaires, les moyens ou tout simplement la volonté de gérer au mieux la végétation sur leur parcelle. Or ces petits espaces participent d'un tout, c'est-à-dire la dune boisée. De nombreuses parcelles mal ou non entretenues sont en friches ou présentent une végétation dégradée, ce qui se répercute sur l'image globale de la forêt.

Le problème des espèces invasives

De nombreuses espèces non locales ont été introduites dans le bois avec l'habitat, notamment certaines qui aujourd'hui prolifèrent et modifient considérablement la biodiversité de la forêt : l'ailante et le robinier pseudo-acacia.

4. Le plateau cultivé**L'intégration du bâti agricole dans le paysage**

L'activité agricole sur la commune et sa modernisation ne doivent pas être source de nuisances visuelles dans le paysage, mais doit permettre au contraire de proposer des bâtiments intégrés dans leur environnement, leur lieu d'exploitation : travail architectural et paysager.

5. Les vallées

Valorisation des berges

Proposer une gestion des berges adaptée avec un entretien de la ripisylve respectueux de la végétation de milieu humide qui borde le cours d'eau.

6. Le paysage bâti

Le traitement des limites privé/public

La conception des clôtures est très importante pour l'intégration des parcelles bâties dans leur environnement, qu'il soit urbain (intérieur du bourg) ou rural (franges bâties).

Les hauteurs et types peuvent varier mais il est important de créer une certaine unité par ensembles, ou bien de proposer une intégration des limites placée à l'extérieur des propriétés privées (réflexion globale).

Certaines clôtures tendent vers la banalisation ou la dégradation du paysage bâti par l'utilisation de matériaux peu qualitatifs ou non adaptés à cette fonction (« bricolage »), de couleurs qui tranchent avec l'environnement, de hauteurs qui varient fortement...

Signalons que la clôture n'est pas un élément obligatoire, les jardins qui restent ouverts apportent de la richesse à l'espace public. Néanmoins cette ouverture doit aller de paire avec un aménagement de l'espace privé qualitatif car la visibilité est grande.

Il s'agit de faire prendre conscience aux habitants de l'importance du traitement de leurs limites. Car même si elles sont privées, elles se donnent à voir depuis l'espace public.



La traversée des hameaux par les routes départementales D105 et D70

Ces routes départementales, très passantes, coupent les hameaux en deux, empêchent une véritable unité. Les abords de la route sont délaissés par les habitants car peu agréables.

La question de la réversibilité des espaces, liée à la saisonnalité de la fréquentation des lieux

Les infrastructures (voiries et parkings) liées à l'économie touristique ne sont pensés que pour la haute saison. Ces équipements deviennent d'immenses espaces délaissés hors saison, laissant un sentiment de « grand vide » sur la commune.

7. Problématique d'ensemble**La question des déplacements doux est primordiale à l'échelle de la commune**

Les liaisons entre les différentes entités de paysage sont peu lisibles, la lecture du territoire est hachée par des aménagements majoritairement routiers. Certaines parties de la commune sont aménagées pour les piétons et les cycles, mais sans connexions entre elles. Il n'y a pas de continuité sur l'ensemble de la commune.

L'attrait de la commune est aujourd'hui porté sur le littoral, qui de ce fait concentre les cheminements doux. Pour éveiller la curiosité de découvrir les autres richesses de la commune (marais, potagers, bocage...), il faut pouvoir proposer une déambulation aisée et sécurisée aux promeneurs et cyclistes de façon globale.

Il en est de même dans les bourgs et les hameaux, où les aménagements sont pensés en fonction de la voiture. Il semble important de retrouver une échelle piétonne, synonyme de convivialité, en cohérence avec l'image d'une commune rurale et touristique.

... ANALYSE ECOLOGIQUE ...

A –Contexte géologique

Le contexte géologique de la commune de Longeville Sur Mer constitue une bonne approche de la connaissance du territoire communal. Au regard des données cartographiques établies par le BRGM, 3 entités géologiques majeures se dessinent (*Cf. extrait de la carte géologique du secteur d'étude partie « A 2 le réseau hydrographique »*).

- **Le cordon dunaire en façade littorale, formation dunaire du Quaternaire.** Ce sont des sables éoliens pouvant atteindre 15 m d'épaisseur. Ces dunes sont récentes, de quelques milliers d'années seulement. Les sables qui composent ces dunes sont issus d'un mélange du Crétacé et du Tertiaire formé à partir du démantèlement des roches du socle au cours du Quaternaire, apporté par les rivières sur la plateforme continentale lors des épisodes climatiques froids du passé (régression marine).

- **Le marais, vases fluviomarines du Quaternaire (alluvions argileuses) ou bri ancien.** Ce terme régional de bri désigne les vases fluvio-marines qui comblent les marais et les anciennes lagunes de la bordure littorale. La mise en place de ces vases date de l'Holocène et correspond à des apports de fines par la mer depuis la transgression marine flandrienne.

- **Les terres hautes calcaires du Tertiaire** sur lesquelles deux formations se distinguent :

- la majeure partie des terres hautes du territoire communal, sur laquelle prend place le centre-bourg appartient à la formation du **Bathonien**. Il présente une alternance de marne et de calcaires argileux gris très fossilifère. Au dessus, se retrouvent des calcaires graveleux de couleur blanchâtre. Le banc supérieur apparaît comme un calcaire gris roux, compact dont la surface est durcie.

- En limite septentrionale de la commune, le long du cours du ruisseau du Goulet, apparaît la formation du **Toarcien** constituée de marnes bleues et argiles feuilletées.

B – Contexte hydrologique

1/ Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE du Lay

Le SDAGE Loire Bretagne

La commune est couverte par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne approuvé par le préfet coordonnateur du bassin le 18 novembre 2009.

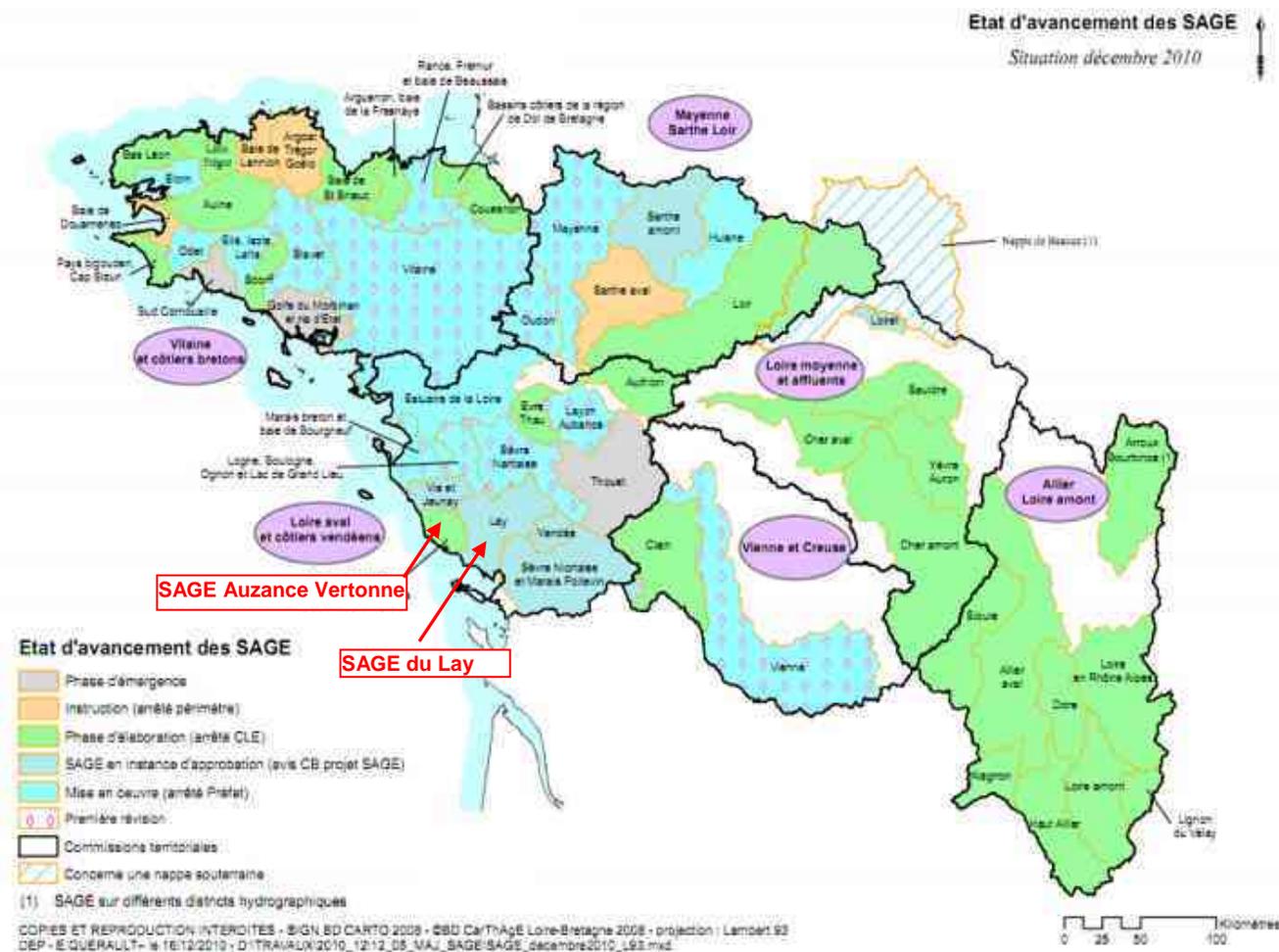
Les préconisations générales, intéressant tous les domaines de la gestion de l'eau, ont été définies, puis déclinées, à travers des préconisations locales, pour atteindre les objectifs vitaux.

Orientations fondamentales du SDAGE 2009

- 1 - Repenser les aménagements des cours d'eau
- 2 - Réduire la pollution par les nitrates
- 3 - Réduire la pollution organique
- 4 - Maîtriser la pollution par les pesticides
- 5 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6 - Protéger la santé en protégeant l'environnement
- 7 - Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8 - Préserver les zones humides et la biodiversité
- 9 - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- 10 - Préserver le littoral
- 11 - Préserver les têtes de bassin versant
- 12 - Réduire le risque d'inondations par des cours d'eau
- 13 - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 14 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 15 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le territoire communal est rattaché à deux SAGE :

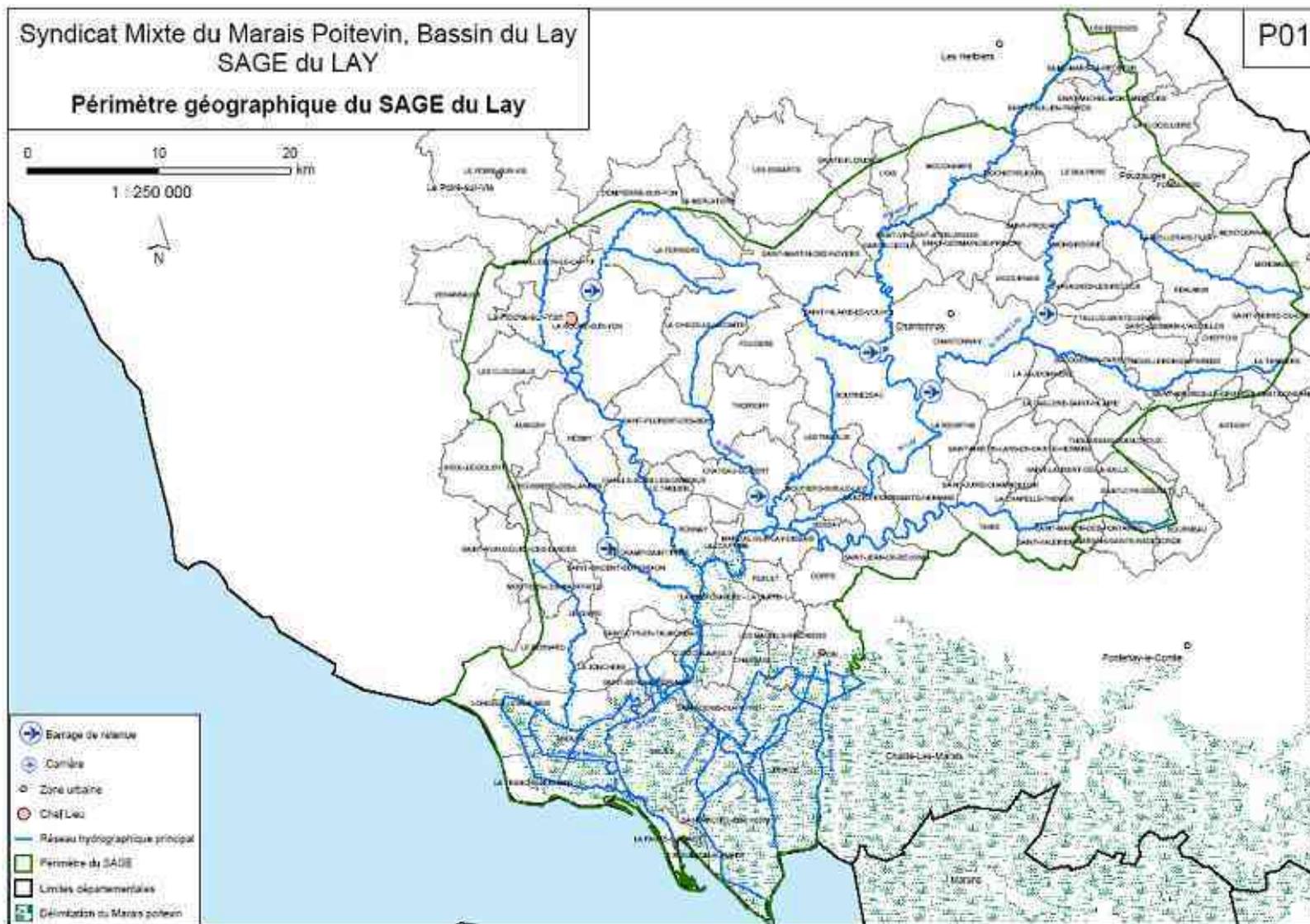
- Le SAGE du Lay
- Le SAGE Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers



Le SAGE du Lay

Le périmètre et la Commission Locale de l'Eau du SAGE du Lay ont été respectivement définis par arrêtés préfectoraux le 29 avril 1997 et le 09 décembre 1997. La maîtrise d'ouvrage de l'élaboration du SAGE a été confiée au Syndicat Mixte du Marais Poitevin, Bassin Versant du Lay en 1998.

La surface du SAGE occupe 2 190 km². Le SAGE du Lay est intégralement compris dans le département de la Vendée, il couvre 105 communes, dont 74 complètement et 31 partiellement. Le périmètre du SAGE comprend en plus du bassin hydrographique, les communes de Chasnais, Les Magnils Reigniers, Luçon et Triaize dont les marais sont alimentés par les eaux du Lay.



Synthèse de l'état des lieux du bassin du Lay

Diagnostic	Atouts - potentialités	Points faibles - contraintes
Milieu au fonctionnement hydraulique artificialisé	Sécurisation des besoins, contrôle important de la répartition de la ressource en eau de surface	Impact important sur le milieu naturel
Situation annuelle à l'équilibre qui n'exclue pas les risques de pénurie	Fortes capacités de stockage Satisfaction globale des besoins anthropiques	Export d'eau potable en augmentation à l'avenir, grande sensibilité du bilan de remplissage des barrages
Décalage entre règlement d'eau et les usages actuels	La répartition de la ressource fonctionne correctement grâce à une entente informelle des acteurs	Vulnérabilité face aux situations de crise Limitation de la réglementation
Méconnaissance de certains volumes mis en jeu		Déficience en équipement de mesures hydrométriques ou débitmétriques de gestion
Gestion des niveaux difficile dans les marais	Qualité reconnue du milieu naturel Bonne maîtrise du fonctionnement hydraulique du marais par les gestionnaires	Gestion tributaire d'une connaissance empirique du terrain donc difficile d'accès pour les acteurs extérieurs. Zone concentrant les conflits
Vulnérabilité importante de certaines zones face aux inondations	Projet d'information sur les crues déjà engagé mais en attente actuellement	Mesures de prévention des inondations au regard des besoins
Qualité d'eau qui affecte l'eau potable	Mobilisation des acteurs sur l'amont du bassin, engagement de la profession dans les mesures agri environnementales	Niveau d'altération préoccupant
Qualité d'eau qui affecte l'équilibre du milieu naturel		Sensibilité importante des milieux aquatiques dans les parties amont des bassins
Défaut d'efficacité des réseaux de collecte des eaux usées	Fonctionnement globalement satisfaisant des stations d'épuration	Dégradation de la qualité d'eau par l'état des réseaux
Activités littorales remises en question par la dégradation qualitative		La sensibilité des activités littorales (conchyliculture) demande des actions rapides de grande envergure

L'élaboration du SAGE du Lay a mis en évidence les 9 enjeux suivants :

1. La qualité des eaux de surface

La qualité des eaux de surface est l'enjeu prioritaire du SAGE du Lay. La qualité des eaux est une exigence tant au regard de la Directive Cadre Européenne que pour l'utilisation des eaux brutes destinées à l'alimentation en eau potable. Une bonne qualité des eaux est également indispensable au patrimoine biologique du bassin versant.

2. La prévention des risques liés aux inondations

Le nombre des communes régulièrement atteintes par des inondations liées aux débordements des cours d'eau, notamment du Lay dans sa partie aval, mais aussi par des phénomènes de type ruissellement rend majeur l'enjeu de prévention des risques inondations.

3. La production d'eau potable

Si les ressources sur le Lay permettent de couvrir les besoins du bassin avec une marge de manœuvre importante, ce bassin figure dans sa totalité, comme un réservoir en eau potable pour l'ensemble du département. L'accroissement des sollicitations extérieures doit être pris en compte tout en conservant le maintien de l'équilibre du bilan besoins-ressources sur le bassin.

4. Le partage des ressources en eau de surface en période d'étiage

L'équilibre précaire du bilan besoins-ressources sur le bassin lors de la période d'étiage nécessite la mise en avant prioritaire du partage des ressources. Cet enjeu du SAGE vise la définition de règles et de moyens de gestion de la ressource afin de pérenniser l'équilibre existant tout en prenant en compte la satisfaction des usagers et les besoins des milieux naturels.

5. La gestion soutenable des nappes

La difficulté du maintien en eau du marais de bordure et les ruptures notoires d'écoulement de la nappe au niveau des sources de bordure rendent primordial cet enjeu. A l'instar du partage des ressources en eau de surface, la prise en compte de cet enjeu doit mener à la définition de règles et de moyens de gestion permettant de recouvrer un équilibre.

L'enjeu touche les eaux souterraines de la plaine calcaire et les marais mouillés de bordure.

6. La qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique

L'objectif de reconquête de la classe A des zones conchylicoles du SDAGE Loire Bretagne et l'importance biologique et économique de la Baie de l'Aiguillon donnent un poids majeur à cet enjeu. Si l'enjeu touche les eaux côtières de transition, il vise particulièrement les eaux côtières du Pertuis Breton.

7. Le bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau

La dégradation des habitats (notamment des frayères) associée aux difficultés de franchissement sur les cours d'eau du bassin et dans le marais mettent en avant toute l'importance que revêt cet enjeu pour le SAGE.

8. Les zones humides du bassin

La réduction générale et/ou la dégradation des zones humides provient à la fois de leur méconnaissance et de leur non prise en compte lors des projets d'urbanisme ou d'aménagement. Pour la sauvegarde de ces milieux à fortes potentialités écologiques, le SAGE du Lay définit un enjeu visant à la préservation et à la reconquête des zones humides prioritaires existantes dans la zone de marais et ambitionnant le recensement des zones humides sur l'ensemble du bassin en amont du marais.

9. La gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais

Les niveaux d'eau dans le marais, ne permettent plus le respect de tous les usages et les besoins des milieux naturels. Redéfinir une distribution et une gestion précise en fonction des besoins saisonniers des usages et des milieux, notamment pour la vie piscicole, est désormais nécessaire. Cette gestion doit également s'accompagner des actions de restauration et d'entretien indispensables à son bon fonctionnement.

Le SAGE Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers

La structure porteuse du SAGE est le "Syndicat Mixte du SAGE Auzance Vertonne et Cours d'eau côtiers" créé par arrêté préfectoral le 18 mai 2004. Le Syndicat Mixte a pour objet la réalisation et la mise en oeuvre des objectifs du SAGE et est maître d'ouvrage des études à mener au cours des différentes phases de son élaboration.

La surface du SAGE occupe 632 km². Le SAGE Auzance Vertonne est intégralement compris dans le département de la Vendée, il concerne environ 80 000 habitants. L'arrêté préfectoral du 5 mars 2001 a fixé un périmètre d'élaboration (en rouge) de ce SAGE qui regroupe 32 communes.

Le périmètre du SAGE correspond aux limites du bassin versant des rivières. Il répond à une logique hydrographique (cours d'eau principaux, affluents...) et n'épouse donc pas nécessairement les limites administratives (communes...).

Le SAGE Auzance Vertonne est en cours d'élaboration. Le diagnostic a été validé par la CLE le 11 mai 2006 et les tendances et les scénarios le 18 octobre 2007.

Historiquement préoccupé par l'alimentation en eau potable, le territoire se caractérise schématiquement par les éléments suivants :

- une forte attractivité littorale : très axée sur le tourisme, c'est un secteur très urbanisé et en fort développement mais contenant néanmoins des espaces remarquables (marais d'Olonne et marais du Payré, estuaire, etc) ;
- des espaces rétro-littoraux : moins attractifs mais à fort développement résidentiel et économique (ex. Zone Artisanale de la Mothe-Achard) ;
- une forte présence agricole : avec au nord (bocage) une zone essentiellement basée sur l'élevage bovin et au sud (plaine) davantage de productions céréalières ;
- une activité conchylicole au niveau du marais du Payré, occupant une place importante dans le tissu économique de secteur.

Située sur le bassin versant du Gué Châtenay, la retenue AEP de Sorin-Finfarine alimente 49 600 abonnés répartis sur 11 communes. Elle est gérée par le SIAEP de la région des Sables d'Olonne et sa capacité de stockage est de 2.6 M m³. Les eaux brutes sont globalement de bonne qualité, seul le paramètre « pesticides » présentant parfois des teneurs conduisant à une dégradation de la qualité.

Syndicat Mixte SAGE Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers
Périmètre du SAGE Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers



Le diagnostic initial du SAGE fait ressortir les principaux enjeux suivants :

Sécurisation de l'alimentation en eau potable et gestion quantitative de la ressource

- Besoins saisonniers en forte augmentation dus au développement du tourisme sur le littoral
- Débits d'étiage faibles et assecs importants des cours d'eau
- Territoire fortement déficitaire en eau potable ; à ce sujet, le territoire du SAGE Auzance Vertonne est un bassin nécessitant une protection renforcée à l'étiage (ZPRE)

Amélioration de la qualité des eaux de surface

- Une qualité d'eau moyenne à médiocre voire mauvaise pour la plupart des cours d'eau (élevage bovin important, assainissement individuel abondant, rejets industriels, etc)
- Contamination bactériologique des zones de production conchylicole
- Quelques problèmes microbiologiques ou d'éléments-traces dans les eaux littorales (pressions touristique et portuaire)

Préservation et restauration des écosystèmes aquatiques et humides

- Cours d'eau altérés (hydromorphologie déclassante pour toutes les masses d'eau cours d'eau)
- Développement urbain important sur le littoral
- Des objectifs DCE non atteints pour ce qui concerne la morphologie

Carte des enjeux environnementaux en 2020

Zone littorale

Stagnation probable de la qualité de l'eau (augmentation de population, amélioration des installations), mais augmentation des risques de pollutions accidentelles (transport, saisonnalité touristique)

Augmentation des prélèvements d'eau potable due à la progression de la population permanente et touristique

Poursuite des pressions sur les milieux : fréquentation touristique, développement de l'urbanisation, etc.

Zone nord-est

Légère dégradation de la qualité de l'eau en raison du maintien du déséquilibre entre les apports agricoles et la consommation des plantes, l'accroissement des surfaces céréalières et l'augmentation des risques de pollutions accidentelles dues au transport

Augmentation des prélèvements d'eau due essentiellement à l'irrigation, sauf en cas de sécheresse prolongée

Poursuite de l'artificialisation des cours d'eau et des autres milieux aquatiques : développement de l'urbanisation à vocation résidentielle, industrielle ou tertiaire

Masse d'eau côtière

Dégradation de la qualité des eaux de baignade en raison de la modification des classes de qualité (suite à la révision de la Directive Eaux de baignade)

Amélioration probable de la qualité des eaux portuaires : amélioration du traitement des rejets dus à la plaisance

Dégradation des milieux si le projet de construction du port de plaisance de Brétignolles-sur-Mer se réalise.

Zone sud

Dégradation de la qualité des eaux souterraines

Augmentation des prélèvements d'eau due essentiellement à l'irrigation, mais aussi au développement touristique

Stagnation de la qualité des cours d'eau et des milieux : faible développement de l'urbanisation



2/ Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune de Longeville-Sur-Mer est marqué par la présence de son marais et de **2 cours d'eau** (cf. *carte du réseau hydrographique en fin de partie*).

- **le Troussepoil**, qui se jette dans le marais au niveau du pont de Portreau (commune d'Angles – Lieu-dit La Ville). Son cours s'étend sur plus d'une dizaine de km, il est aussi le berceau de la légende de la Malbête : Cette légende raconte qu'une méchante bête dévorait les jeunes filles aux environs d'Angles. Son repas achevé, elle allait baigner sa longue fourrure dans le ruisseau voisin, baptisée depuis Troussepoil. Un jour, un saint homme domina la bête et la ramena à Angles. Les villageois se moquèrent. L'homme, vexé, ordonna à l'animal de grimper au pignon de l'église, et le pétrifia. La bête, figée en pierre, est désormais au sommet de l'église, et se nourrirait de la beauté des jeunes filles du village.

- **La rivière du Goulet** qui se jette en mer à St Vincent Sur Jard. En amont de la RD 70 (Longeville / St Hilaire La Forêt), le ruisseau porte le nom de Ruisseau de L'Allière. Il prend naissance sur la commune d'Avrillé et son cours s'étend sur 7 km environ.



Gargouille au sommet de l'église d'Angles

- **Le Marais** (renseignements pris auprès de M. Percot Vice président de l'ASM du Syndicat des Marais desséchés de Morigq):

- Le Marais couvre une superficie de 4 800 ha. Il s'étend sur les communes de Longeville-Sur-Mer, Angles, La Tranche Sur Mer, La Jonchère, Le Bernard & St Benoist Sur Mer.
- Il est entouré au Nord, à l'Ouest et au Sud par le Canal de Ceinture, long de 17 km.
- La façade Est est dotée d'une digue pour se protéger contre les crues du Lay.

Ce marais est géré par un syndicat de propriétaires (disposant de + de 5 ha), le Syndicat des Marais de Morigq (ASM de Morigq). La compétence du Syndicat comprend la gestion des niveaux d'eau, le curage des canaux et la gestion des digues. Le Syndicat intervient uniquement sur le réseau primaire de canaux. Les canaux secondaires et tertiaires sont gérés directement par les propriétaires.

Les digues :

Les digues de protection du marais visent à empêcher ou de contrôler l'entrée d'eau dans le marais au niveau essentiellement du Lay et du ruisseau de Troussepoil. On retrouve donc tout un linéaire de digue en frange Est et Nord du marais, du secteur de la Belle Henriette (Sud-Est) jusqu'au lieu dit Les Rivières (Nord du marais). La configuration du marais et son système de digue le protègent entièrement des intrusions d'eau marine.

La gestion des niveaux d'eau :

Par simplification, la gestion des niveaux d'eau du marais est la suivante :

- En hiver, les ouvrages hydrauliques, pont cadre, digues et autres équipements visent à limiter les entrées d'eau dans le marais.
- En été, c'est l'inverse, l'eau douce est retenue dans le marais.

Il est important de rappeler qu'il n'y a pas d'entrées d'eau marine dans le marais. Seules les eaux de ruissellement en provenance des bassins versants amont viennent alimenter le marais.

Particularités de la gestion des eaux en provenance du bassin versant du Troussepoil :

Le bassin versant du ruisseau Le Troussepoil est très prononcé. La route départementale RD 70 sert de digue de protection. Au niveau du Pont du Poiré, un passage canalisé réduit la section hydraulique permettant une montée en charge à l'amont en limitant ainsi les entrées dans le marais. Ce pont cadre n'est pas équipé d'un ouvrage hydraulique. Plus en avant, sur le même principe, le Pont du Portreau est doté du pont cadre, sans ouvrage hydraulique. Entre ces deux ponts existe une digue qui canalise le Troussepoil.



Pont du Portreau et sa pelle hydraulique



La qualité des eaux de baignade :

Le ministère de la santé établit un classement des sites de baignade. Les Conches et le Rocher ont été classés comme suit depuis 2009

	2009	2010	2011	2012
Les Conches	Qualité moyenne	Bonne qualité	Bonne qualité	Bonne qualité
Le Rocher	Bonne qualité	Bonne qualité	Bonne qualité	Bonne qualité

Le classement comporte 4 niveaux : bonne qualité ; qualité moyenne ; Momentanément polluée ; Mauvaise qualité.
La commune de Longeville est donc très bien classée.

Régulation du niveau d'eau dans le marais :**Règles de mesure**

La régulation des niveaux d'eau dans le marais se fait au niveau du Pont Vendôme installé au cœur du marais (cf. carte du fonctionnement du marais en fin de partie). Une règle de mesure permet de contrôler le niveau d'eau calé sur le réseau tertiaire qui ne doit pas déborder sur les prairies attenantes. Une règle de mesure est également positionnée au Pont de La Tranche.

Limnigraphes

Au niveau du Pont de La Pépière se trouve un limnigraphe qui permet de caler le niveau de l'eau entre 1,50 et 1,70 m NGF. Un autre limnigraphe est positionné au niveau du Pont du Terrier du Four.



Pont de La Pépière



Pont Vendôme



Pont du Terrier du Four

Vannes de régulation

L'exutoire du marais se trouve au niveau du Pont des Rouillères également appelé « Belle Henriette ». Une vanne à double vantelle permet d'assurer une régulation des niveaux d'eau. En hiver, les écoulements d'eau se font en dessous de la vanne de façon à bénéficier d'un effet de chasse hydraulique. En été, le niveau d'eau est ajusté par le dessus ce qui évite les à-coups hydrauliques et une gestion affinée.

Double vantelle à la « Belle Henriette »

Le curage :

Le Syndicat du Marais intervient pour curer le réseau de canaux primaire uniquement. La fréquence de curage est d'environ 10 à 15 ans, parfois moins selon les besoins. En action préventive, le curage des canaux primaires est programmé par période de 5 ans. L'Agence de l'Eau Loire Bretagne et le Conseil Général de La Vendée aide financièrement le syndicat.

Les usages du marais (Cf. carte des usages en fin de partie) :*Cultures :*

Sur les 4800 ha du marais, 1000 ha sont cultivés (blé dur, maïs, luzerne essentiellement). Les terres sont pour la plupart drainées.

Elevage :

Les prairies sont utilisées pour l'élevage de bovins par les agriculteurs qui disposent de terres hautes pour leurs cultures.

Chasse :

Des tonnes de chasse sont disposées sur l'ensemble du marais.

Nautisme :

Au niveau du Pont de La Pépière se trouve implantée une activité communale de découverte du marais au moyen de canoës. Le circuit de découverte est bien cadré et contrôlé.

Pêche :

L'activité de pêche existe mais semble peu développée sur le marais.

Espèces envahissantes :

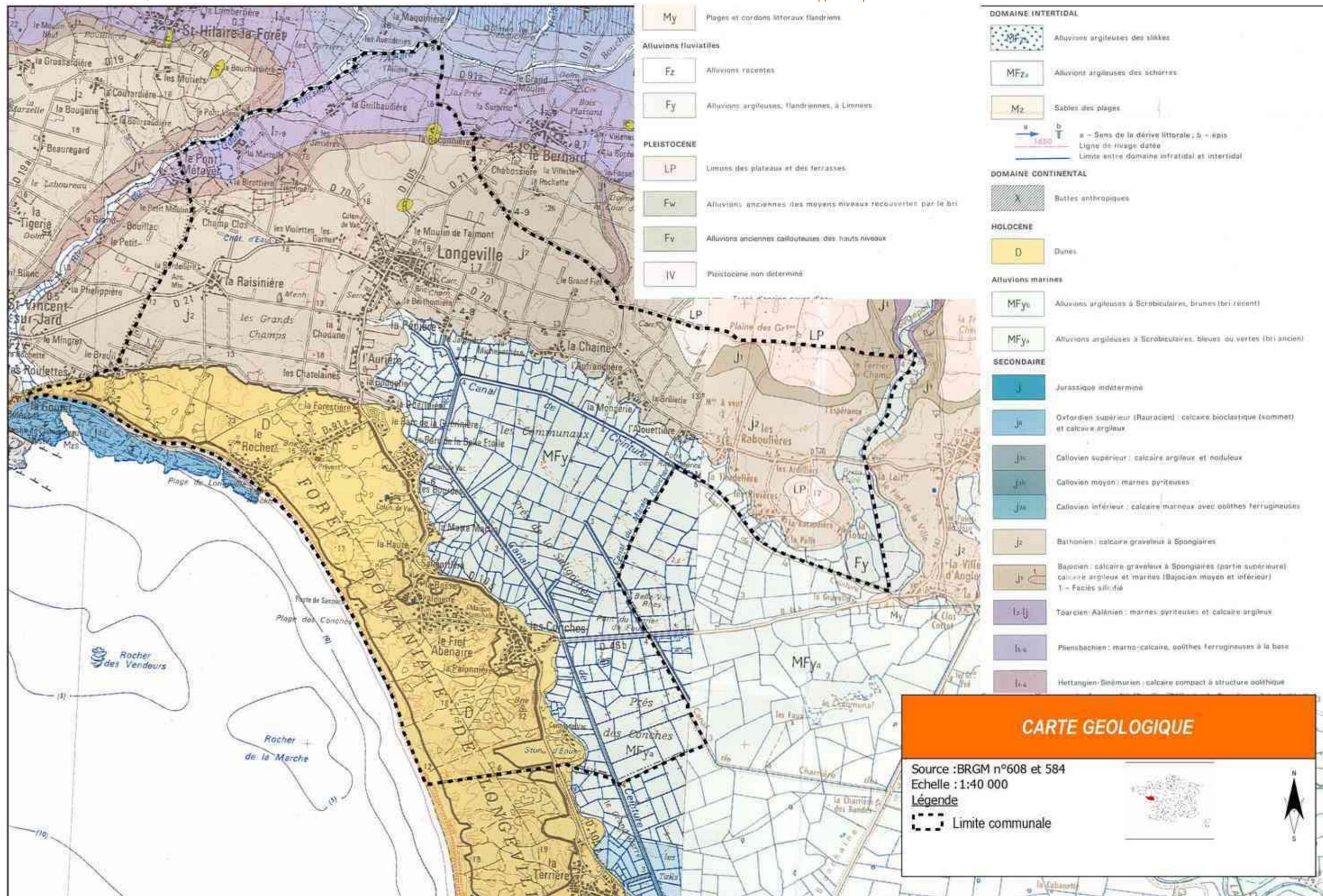
Le marais est peu exposé au développement de la Jussie. Cette plante est davantage présente en amont du bassin versant du marais. Les espèces envahissantes se résument pour l'essentiel aux ragondins dont la population est très développée et cause des dégâts importants sur les berges.

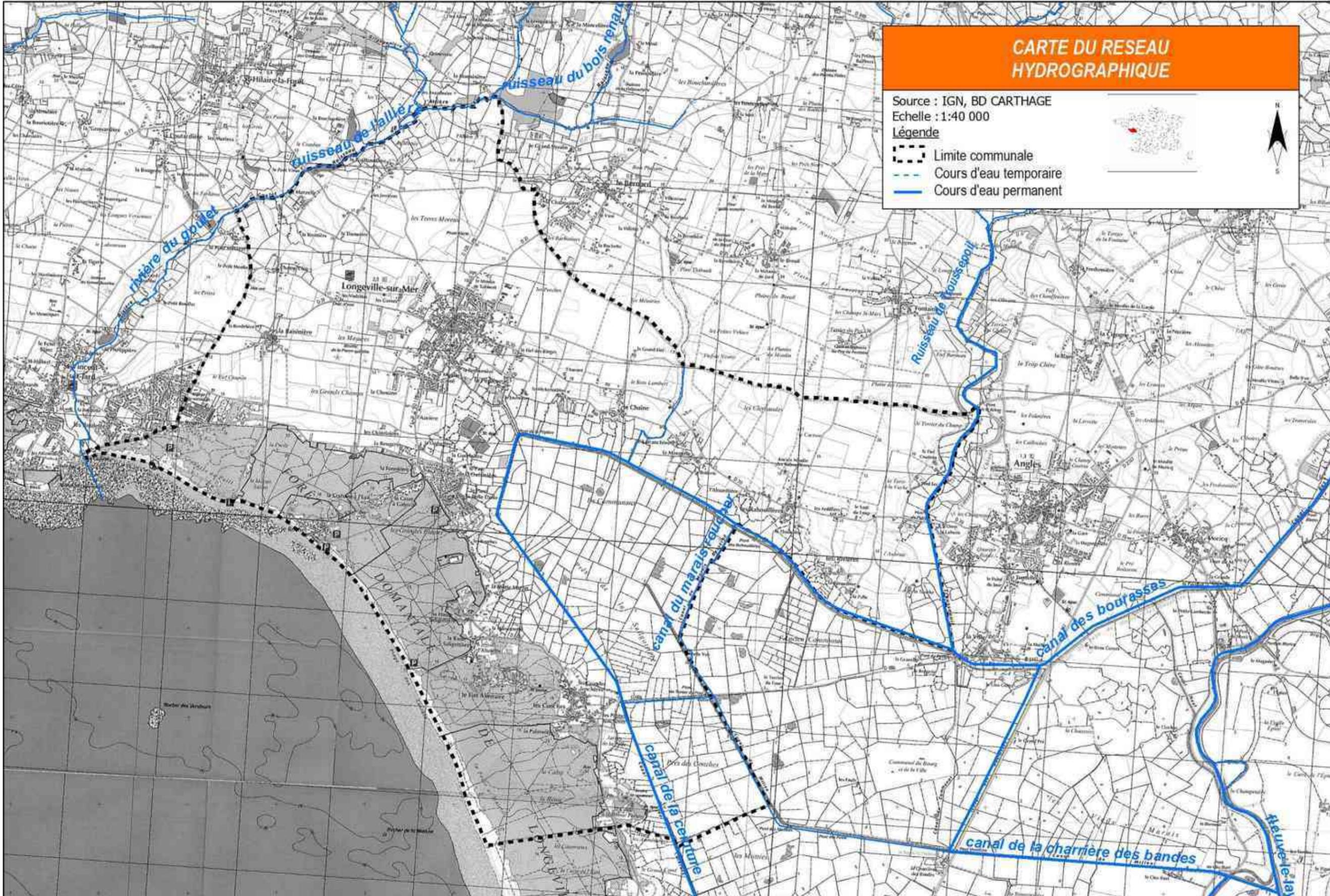


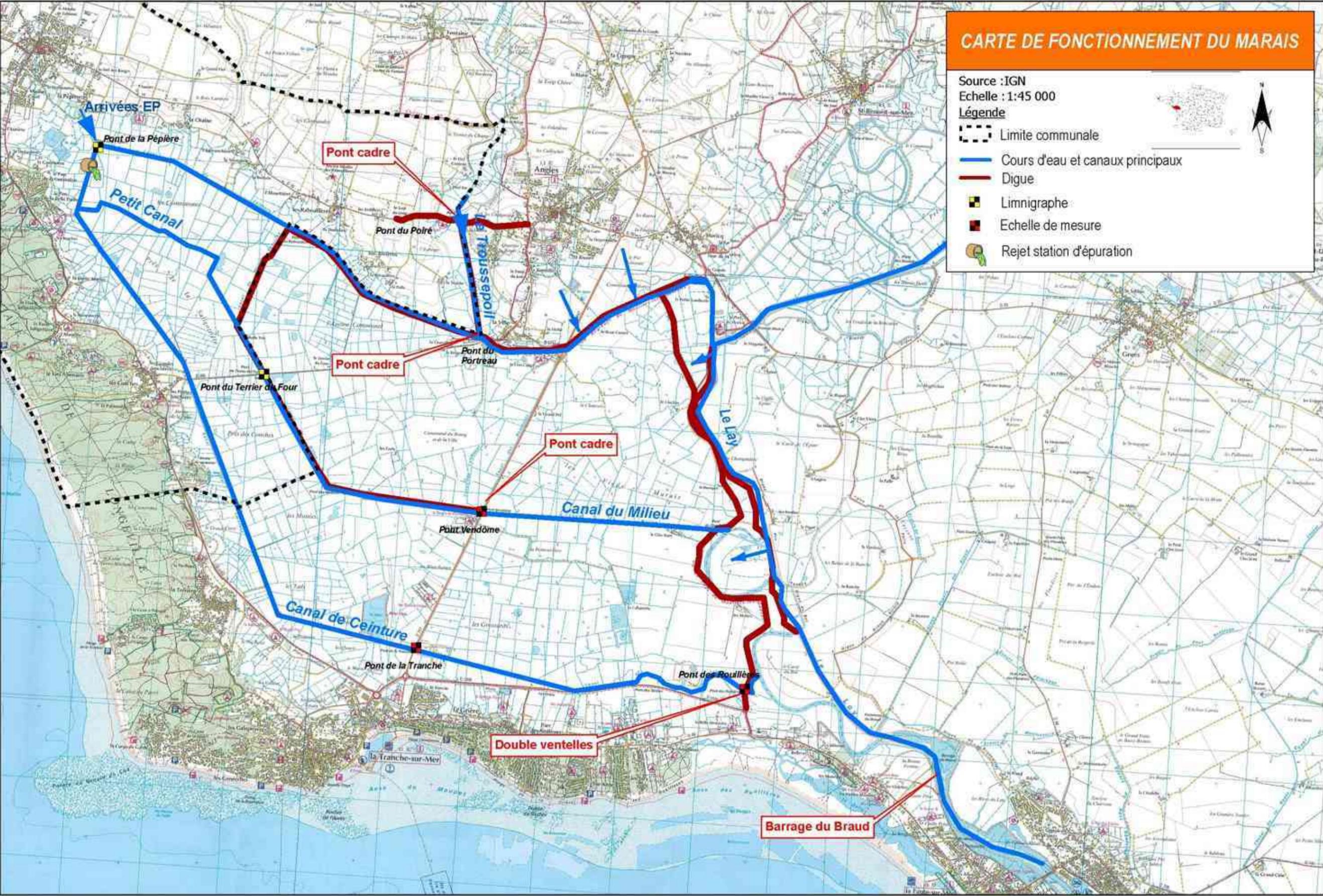
Jussie

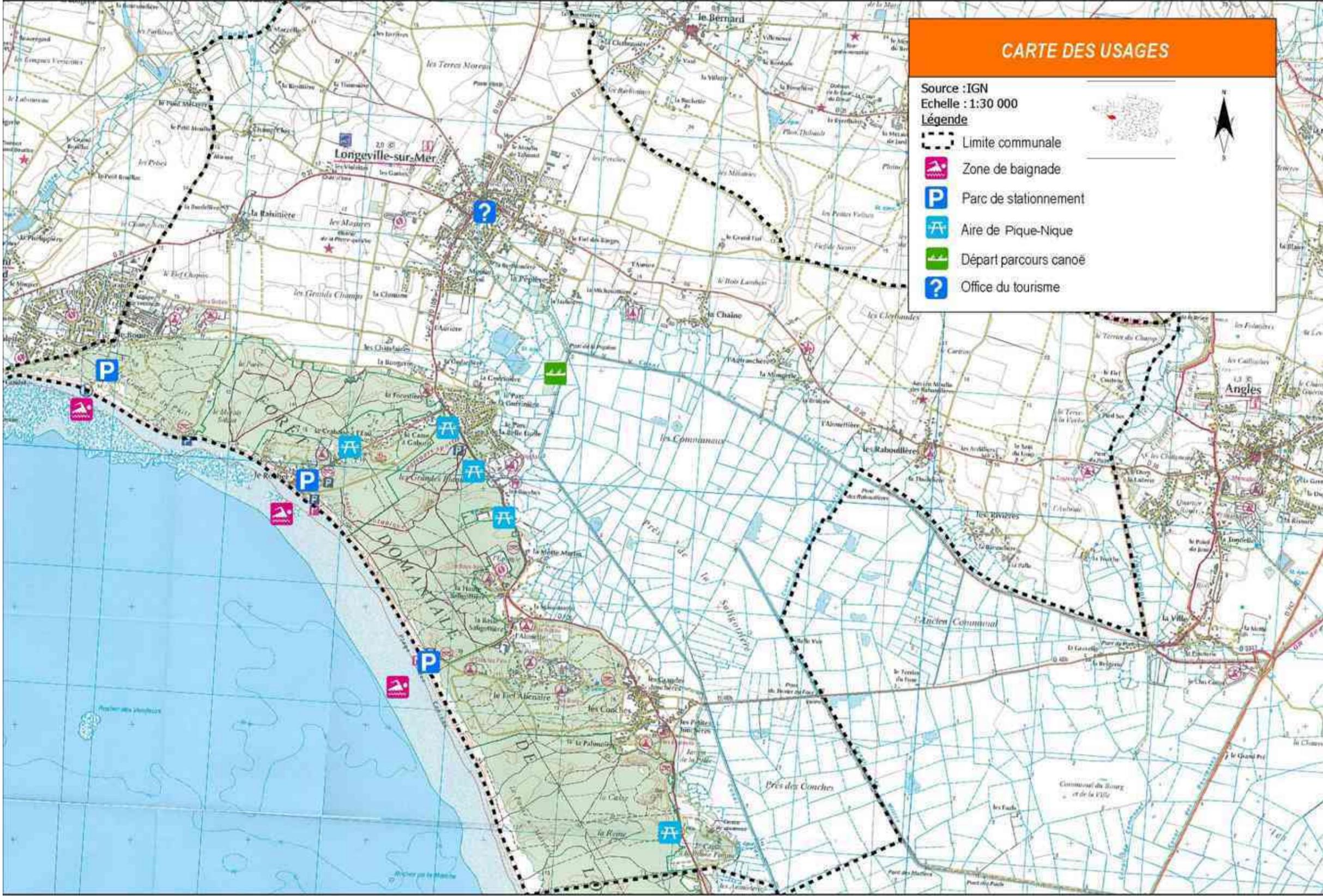


Ragondins









C –Contexte écologique

1/ Le recensement des zones humides sur les SAGE du Lay et Auzance Vertonne inondables

Les SAGE ont dans le cadre de leurs missions de gestion de l'eau et des milieux aquatiques, l'obligation de réaliser l'inventaire des zones humides présentes sur leurs bassins versants.

La législation en vigueur est précise et cadre très clairement la démarche. Les SAGE doivent notamment répondre aux préconisations du SDAGE Loire-Bretagne :

«...les SAGE doivent établir l'inventaire et la cartographie des zones humides comprises dans leur périmètre en tenant compte de leur valeur biologique et de leur intérêt pour la ressource en eau ; ils en analysent le lien fonctionnel avec le réseau hydrographique ; ils définissent les conditions de leur gestion...

De plus, cette mission s'inscrit parfaitement dans l'optique de la Directive Cadre européenne sur l'Eau qui demande d'atteindre "un bon état écologique des eaux et milieux aquatiques pour 2015".

Outre l'aspect réglementaire, l'inventaire des zones humides présente de nombreux intérêts pour l'optimisation de la gestion de l'eau du bassin versant. En effet, il est reconnu que les zones humides jouent un rôle important dans l'équilibre hydro-biologique général du bassin versant (régulateur, épurateur...).

Le recensement de ces zones humides est reporté sur le plan de zonage du présent PLU.



2/ Le Marais – Zones humides attenantes et zone inondable

Zone humide d'importance nationale du Marais Poitevin

Source : DREAL Pays de la Loire / DDEA de la Vendée – octobre 2009

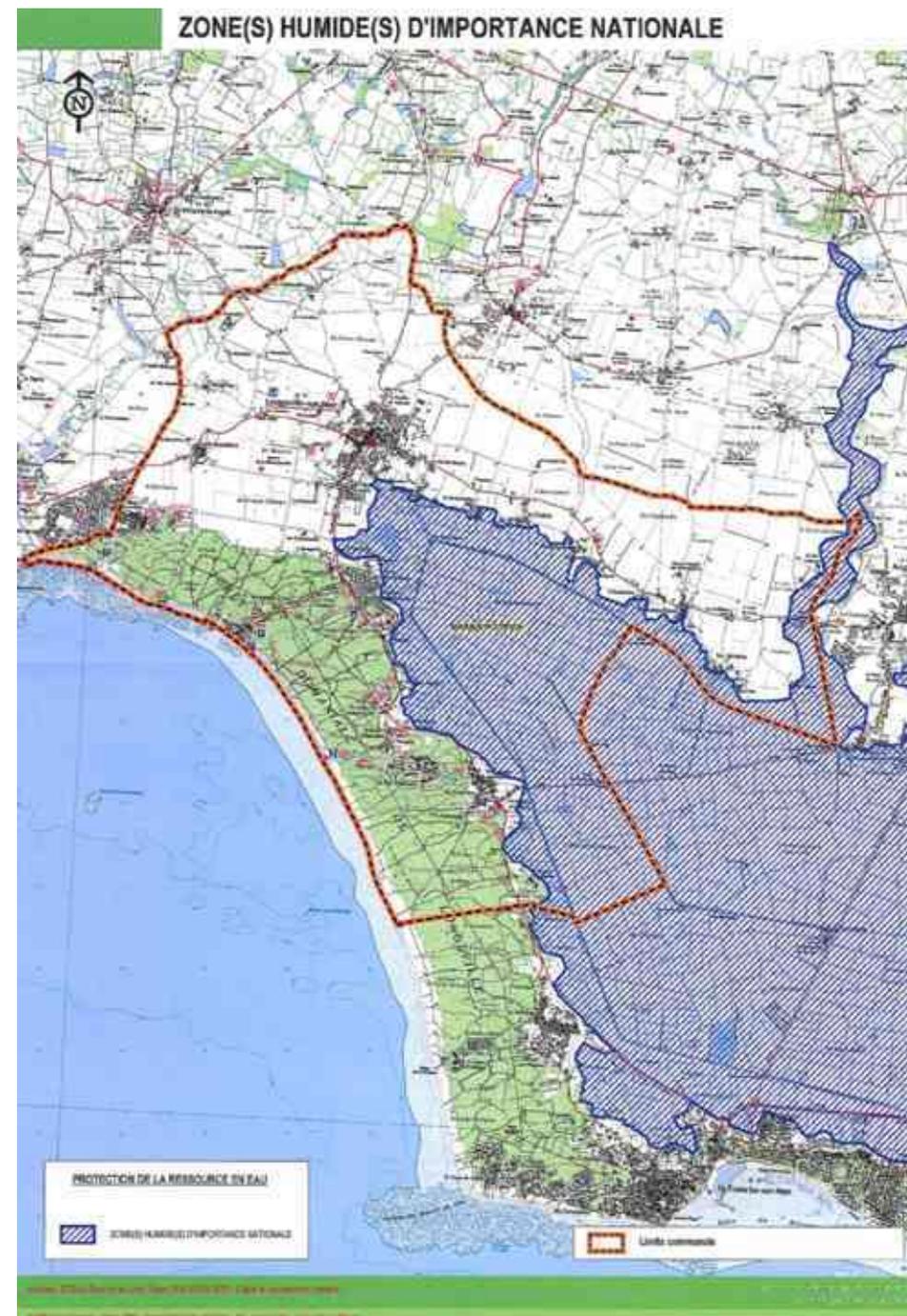
Extrait de la fiche descriptive « zones humides d'importance nationale Marais Poitevin », DREAL Pays de la Loire)

Le marais poitevin est un ancien golfe marin colmaté, qui est l'exutoire d'un bassin versant étendu (environ 60 000 hectares).

La qualité des eaux du bassin versant et dans le marais est médiocre à mauvaise. Dans le marais, la mise en valeur agricole est ancienne et s'est accompagnée de nombreux aménagements (drainage, endiguements, ouvrages de contrôle des eaux). Au cours des dernières décennies, l'intensification agricole a engendré une perte de près de la moitié des prairies naturelles au profit de cultures céréalières.

Plus vaste zone humide du littoral atlantique, le Marais est un milieu d'une **richesse écologique remarquable**. C'est un **site d'importance internationale** pour l'avifaune. Cependant, cette **richesse est menacée**, notamment par le déclin des surfaces prairiales.

La **préservation de cette zone de Marais, classée comme zone humide d'importance nationale du Marais Poitevin et comme site Natura 2000**, est un des enjeux majeurs du projet communal.

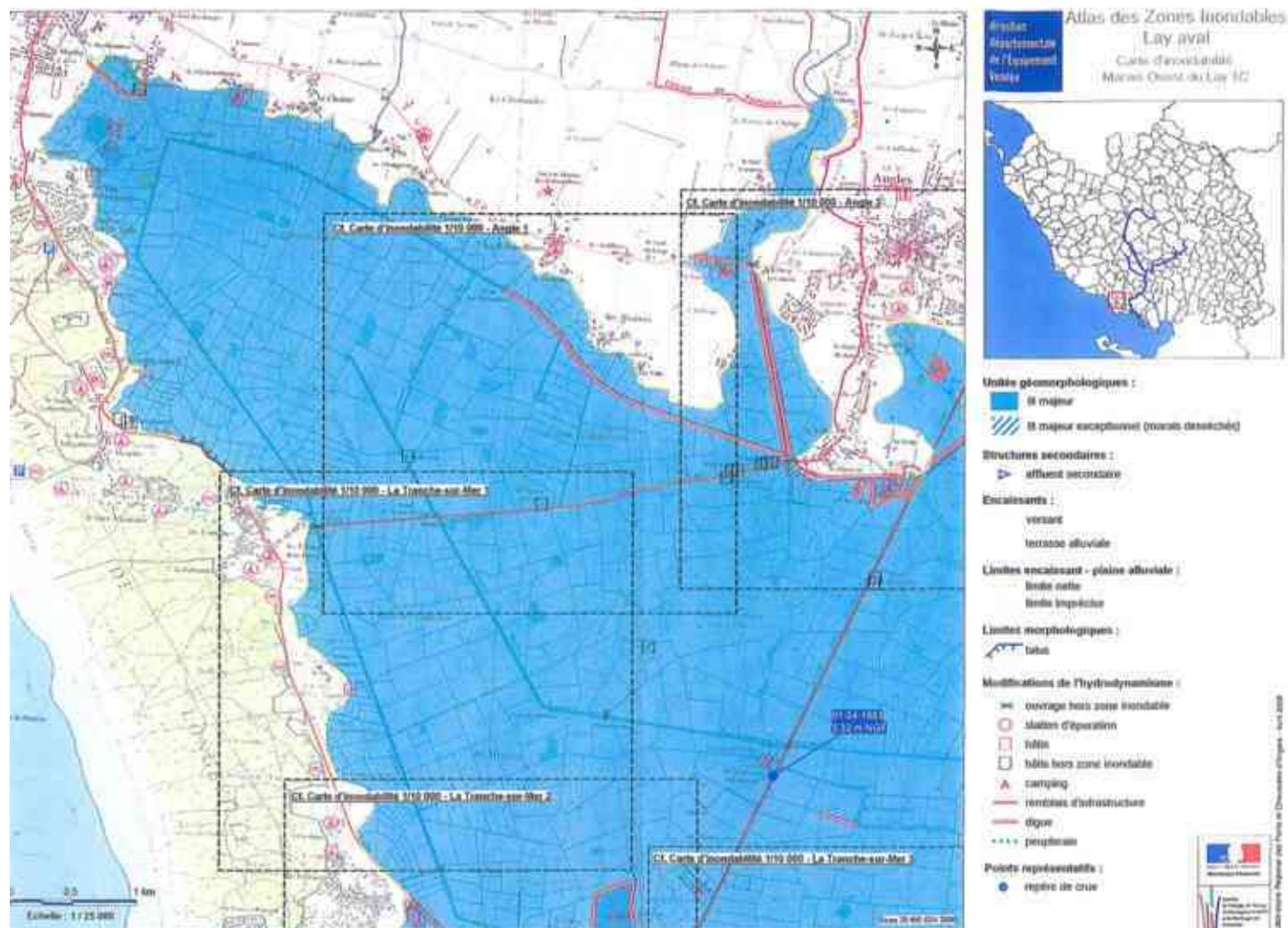


Carte d'inondabilité Marais Ouest du Lay

Source : Atlas des zones inondables Lay Aval, DDTM Vendée

La zone inondable Lay Aval sur la commune de Longeville-sur-Mer se superpose à la zone humide d'importance nationale et également au réseau Natura 2000 du Marais.

Cette zone sera protégée, comme site remarquable, au niveau du PLU (protection stricte).



**Natura 2000 du Marais
Poitevin**

**Zone Spéciale de Conservation
(Directive Habitat)**

**Zone de Protection Spéciale
(Directive Oiseaux)**

**Superficie : 162 575 ha (2 R, 3D,
75C)**

DOCOB : Décembre 2003



Le marais de Longeville sur Mer présente un gradient de salinité lié à la topographie. L'ensemble de ces paramètres, naturels et anthropiques, génère une diversité d'habitats naturels et d'espèces qui fait toute la richesse biologique de cet ensemble de zones humides. Le diagnostic de terrain a permis de définir au sein des zones humides constituant le marais et ses abords, ainsi qu'au sein des vallées de la rivière du Goulet, du ruisseau de l'Allière et du ruisseau Le Troussepoil, 5 habitats d'intérêt communautaire (inscrits à l'annexe 1 de la Directive Habitats) dont deux habitats prioritaires (les prés salés thermoatlantiques et les terrées) et trois habitats d'espèces (les prairies eutrophes, les canaux et fossés de marais et les terrées).

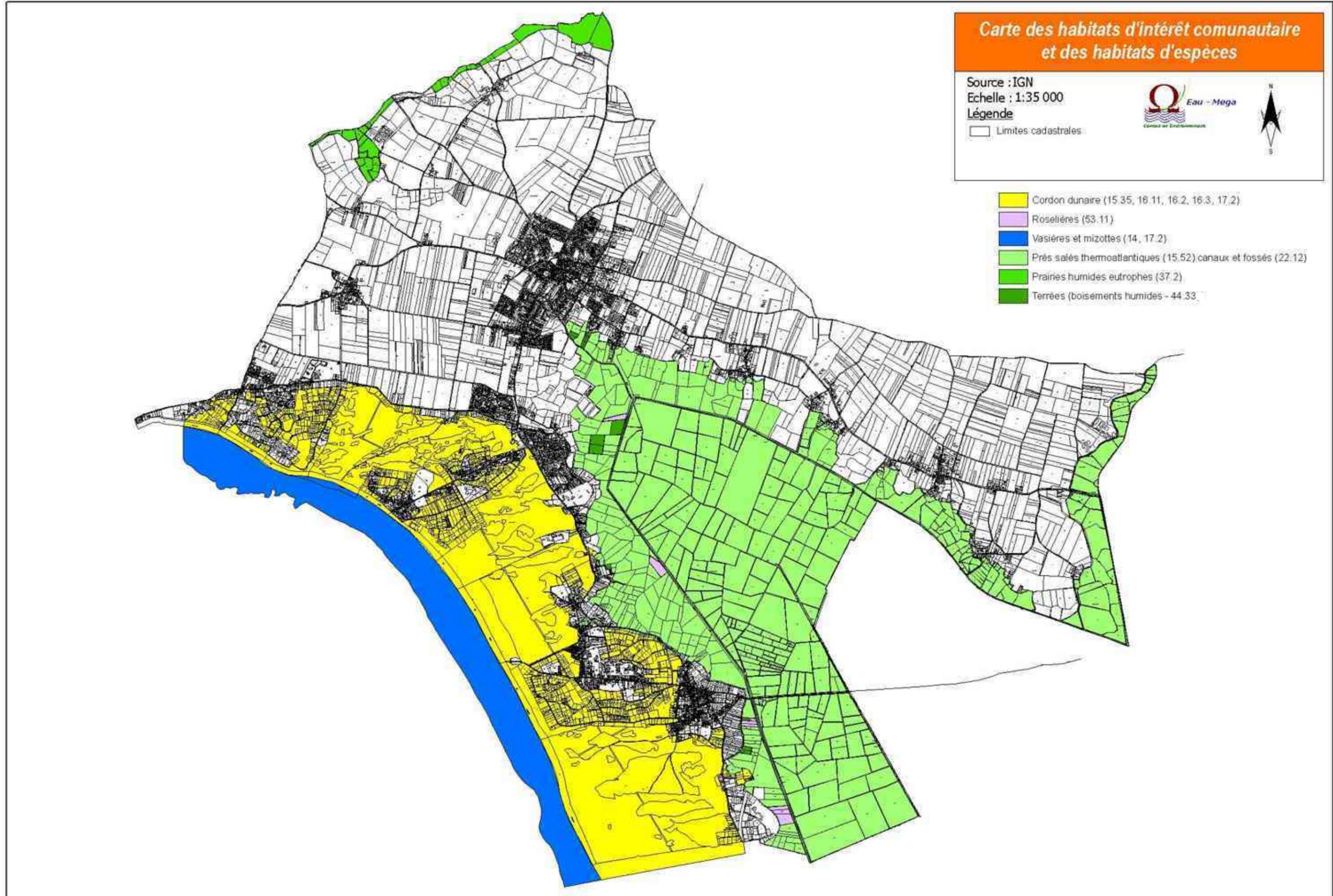
L'ensemble des habitats d'intérêt communautaire recensés sur la commune (marais et forêt) est présenté sur la carte insérée ci-après. Au sein du marais les habitats d'intérêt communautaire sont les suivants (ils sont suivis d'un numéro en référence au code Corine Biotopes) :

- Prés salés thermoatlantiques (15.52),
- Canaux et fossés de marais (22.12),
- Prairies humides eutrophes (37.2),
- Terrées (ou boisements humides – 44.33),
- Roselières (53.11).



- 1 : pré salé thermoatlantique,**
2 : terrée,
3 : roselière linéaire,
4 : canal de marais

La carte insérée page suivante permet de détailler les différents types de milieux rencontrés au sein des zones humides recensées sur la commune dont les parties les plus hautes topographiquement sont souvent mises en culture, utilisées à des fins de maraîchage, ou bien encore ont été remblayées afin de permettre d'anciennes extensions urbaines.



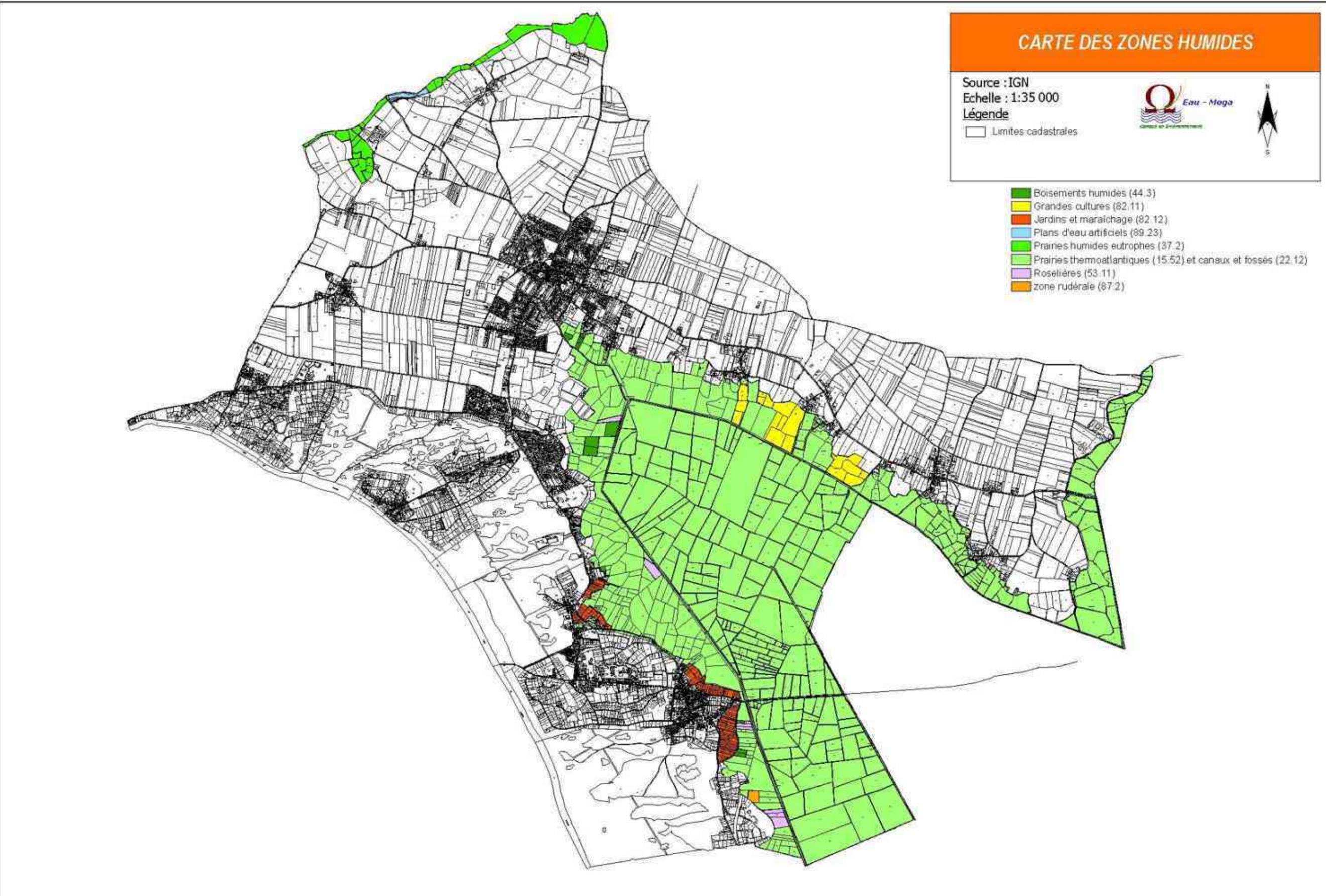


Vues de rigoles en eau au sein des zones humides utilisées à des fins de maraîchage (16/10/2009)

Les marais ouverts tels que ceux de Longeville sur Mer présentent un parcellaire large avec un réseau hydraulique plus ou moins dense et une absence de ripisylve arborée en pourtour des parcelles. L'une des caractéristiques majeures d'un point de vue biologique de ces marais ouverts est la présence du sel dans le sol qui influence la végétation et les paysages. Grandes cultures et espaces prairiaux pour la plupart gérés en pâtures se partagent l'occupation du sol. Les prairies saumâtres des milieux ouverts présentent un cortège de végétation d'intérêt communautaire avec des espèces végétales protégées en France et à l'échelle régionale. De plus, elles accueillent de nombreuses espèces, notamment d'oiseaux nicheurs, migrateurs et hivernants. Leur caractère saumâtre et humide, avec des passages d'eau sur les prairies en hiver et le maintien des baisses en eau au printemps, confère à ces espaces un intérêt biologique majeur spécifique aux marais atlantiques et remarquable à l'échelle européenne. Ces marais atlantiques constituent notamment une halte migratoire essentielle sur l'axe de déplacement des oiseaux d'eau entre les pays du nord et du sud pour assurer leur reproduction ou leur hivernage dans de bonnes conditions. Leur assèchement aurait une incidence négative très forte sur de nombreuses populations d'oiseaux d'eau (anatidés et limicoles).

L'ensemble de ces milieux constitue deux habitats propices au développement de nombreuses espèces emblématiques telles que :

- Le Cuivré des marais (*Thersamolycaena dispar*) : papillon inféodé aux zones humides,
- La Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) : mammifère inféodé aux zones humides dont la présence est signalée de façon permanente dans le marais de Longeville,
- Les amphibiens (rainettes, grenouilles...),
- Les oiseaux d'eau (ardéidés, anatidés...)
- ...



3 / La forêt domaniale

La forêt domaniale de Longeville dépasse les limites communales de Longeville Sur Mer et couvre 1 225,43 ha.

Historique :

Au XVIII^{ème} siècle, une grande tempête a épandu une grande quantité de sable (# 50 cm par endroit) à l'intérieur des terres et du marais. Certains villages se sont trouvés sous le sable dont Batz sur Mer.

En 1813, des travaux ont été engagés par le service des Ponts et Chaussées avec la plantation d'espèces végétales pour stabiliser la dune (type oyat). Puis, en 1838, ont commencé les premières plantations d'arbres. La forêt de Longeville Sur Mer constitue la forêt domaniale la plus jeune de France.

Les dépressions dunaires sont occupées par la vigne (surtout), des cultures de légumes (pommes de terre, asperges...) et de tulipes pour la production de bulbes (activité très importante à l'époque). Ces dépressions dunaires, pour la plupart en culture, sont nommées localement des conches ou des casses. Elles constituent un véritable mitage de l'espace dunaire (mitage des conches).

Dans ces espaces, il faut noter l'absence de pâturage. Ces zones sont exclusivement réservées aux cultures.

L'eau nécessaire aux cultures est présente sous le sable au dessus de lentilles argileuses sur le bris. Il existe de petits puits mais faiblement capacitifs.

En 1975 a eu lieu une reconnaissance des propriétaires (des occupants) des conches MAIS sous condition d'une obligation de regroupements sous forme de « blocs », en l'occurrence 3 blocs :

- 1 bloc urbain sur Jard
- 1 bloc à St Vincent Sur Jard
- 1 bloc à La Flotte

Statuts de ces blocs :

Soit 100 % privés

Soit du domaine privé communal

Soit Association Foncière Rurale (AFR).

Il est important de rappeler qu'une forêt domaniale fait partie du domaine PRIVE de l'état. Ce n'est donc pas un espace public. L'ONF a pour mission la gestion forestière de la forêt, les cheminements, les espaces ouverts au public.

Lorsque des travaux sont demandés (ex : piste cyclable par le Conseil Général 85). L'ONF peut refuser les travaux ou bien les accepter sous conditions (passage du tracé, nature de la piste, balisage....) mais l'ONF reste TOUJOURS maître d'ouvrage des travaux.

Composition en essences forestières

Chêne vert

Chêne caducifolié

Chêne tauzin

Chêne rouvre

Pin maritime

Pin brutia

Parmi les enjeux liés aux boisements de la forêt de Longeville, il conviendrait de garder le pin maritime pour conserver un attrait touristique et favoriser la biodiversité (avec 2 étages arborés chênes verts et pins maritime) qui tend à diminuer sous chêne vert exclusivement.

Etat sanitaire des peuplements :

Les pins sont trop vieux. Cette situation est directement liée au marché du bois qui est en forte baisse. Par voie de conséquence, les coupes de gestion d'éclaircie ne sont pas réalisées. A 60 ans, le renouvellement du pin est nécessaire.

Espèces floristiques et faunistiques d'importance recensées :

Seseli libanotis (Persils de Montagne)

Medicago marina (Luzerne maritime)

Dianthus gallicus (Oeillet de France)

Asparagus officinalis subsp. prostratus (Asperge prostrée)

Epipactis phyllanthes (Epipactis à fleurs vertes)

Aceras anthropophorum (Aceras homme-pendu)

Cephalanthera longifolia (Céphalanthère à longues feuilles)

Silene thorei (Silène de Thore)

Omphalodes littoralis (Cynoglosse des dunes) Non confirmé



Oeillet de France

Plantes invasives

Yuccas,

Baccharis



Baccharis



Grand Murin

Espèces animales patrimoniales :

Chiroptères : Grand Murin, Pipistrelle

Grands mammifères :

Chevreuil, sangliers, lièvres, lapins, martre, putois, fouine, genette

Oiseaux :

Milan noir, faucon haubereau,
Engoulvent d'Europe, aigrette garzette...

Entomofaune :

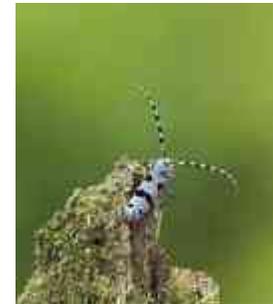
Rosalie des Alpes,

Batrachofaune : Pélobate cultripède

Orthoptère : Ehippigère des vignes (*Ehippiger ehippiger*)
oedipode souffré, oedipode aigue marine, Criquet italien



Milan royal



Rosalie des Alpes



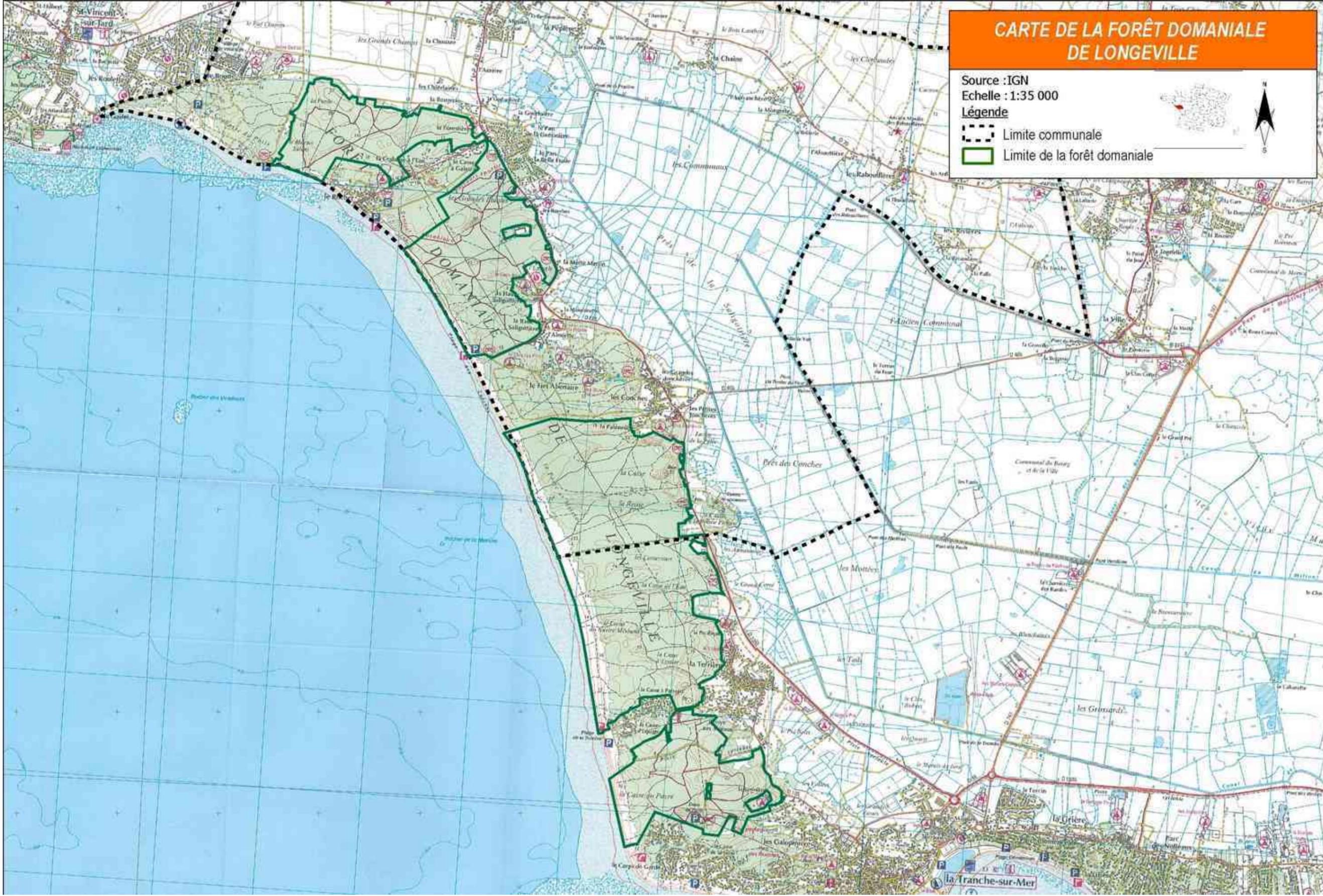
Pélobate cultripède

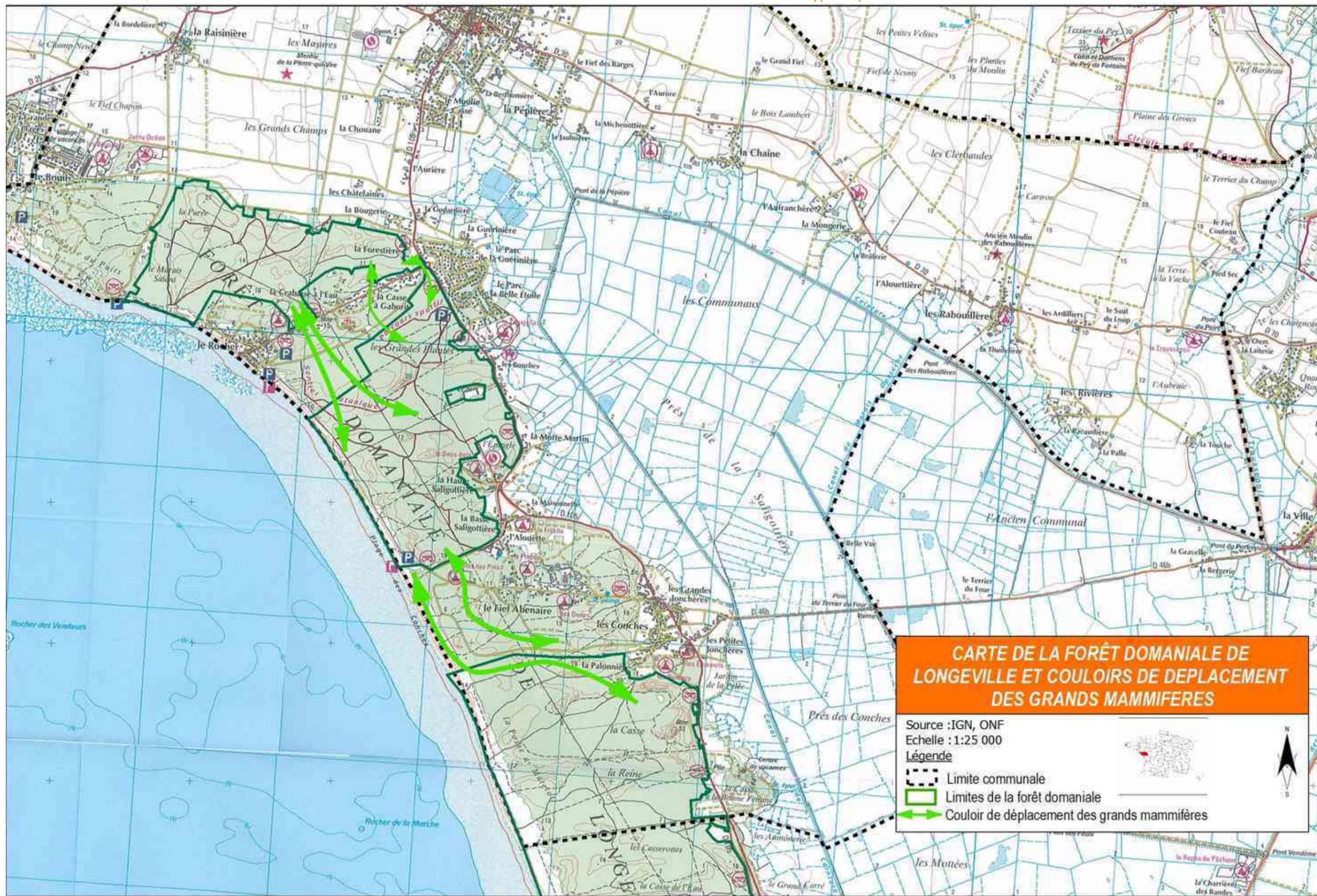


Ehippigère des vignes

Activité de chasse :

Les chasseurs paient un droit à l'Etat pour chasser en forêt. L'ONF et l'ONCFS gèrent le gibier. Dans la forêt de Longeville, il n'y a pas de problèmes particuliers. Il y a lieu de contrôler les populations de gros gibiers type sanglier, chevreuil.





Nuisances – Problèmes liés aux habitations et au tourisme :

**Hygiène publique :*

Avec l'affluence touristique en période estivale s'ensuit des problèmes d'hygiène en forêt. La municipalité a mis en place des WC chimiques mobiles pour diminuer ce problème. Le problème des camping-cars perdure avec des vidanges sauvages des WC chimiques en forêt.

** Poubelles :*

La gestion des poubelles est très difficile car elles se trouvent constamment remplies malgré des passages fréquents pour les collecter.

** Constructions d'habitations en pied de dune :*

Il doit persister une bande de 10 m à l'état naturel en pied de dune (servitude) pour l'entretien de la forêt via un chemin d'exploitation.

** Gestion forestière :*

Pour assurer la gestion forestière de la forêt, il convient de maintenir des accès pour des poids lourds (50 – 60 tonnes). Les accès se font par les chemins ruraux et les chemins des AFR. Toutefois, il arrive que des promoteurs immobiliers rachètent les terres de membres des AFR et constituent des lotissements qui suppriment les accès (souvent raquettes de retournement en fond de lotissement créant une impasse). Ces impasses créent un obstacle pour les grands animaux qui se trouvent piégés et affolés en fond de lotissement (chevreuils, sangliers) avec de gros dégâts.

** Stationnement :*

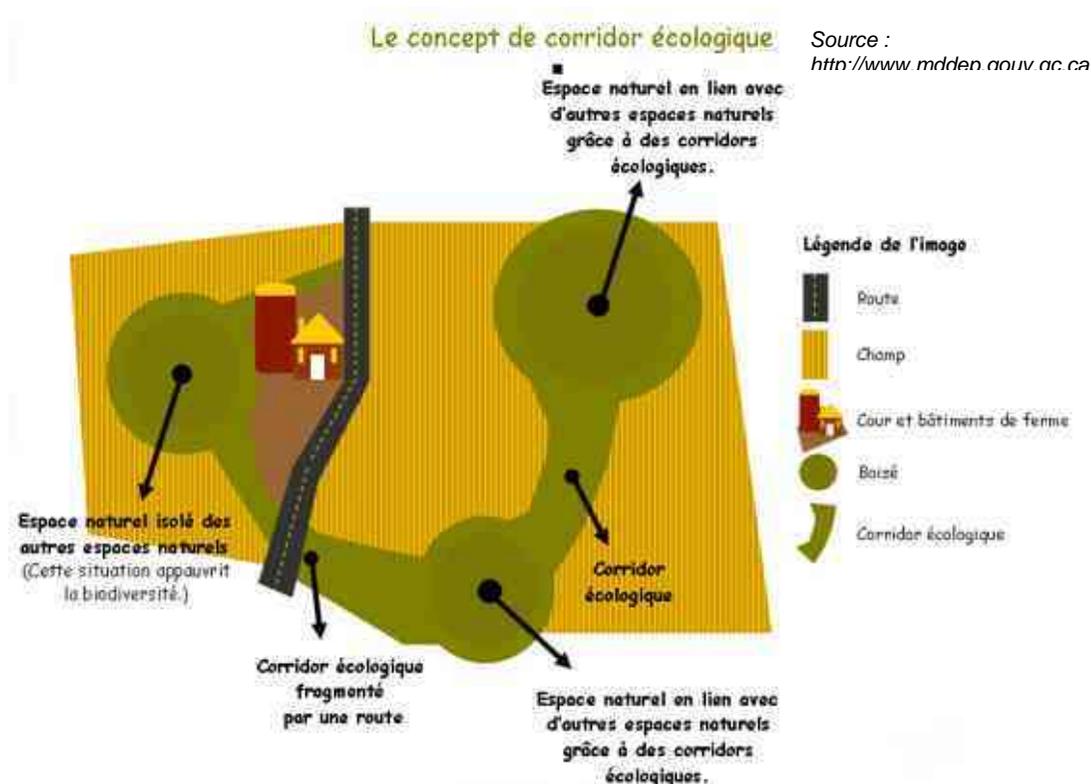
Les plages de Longeville Sur Mer drainent les touristes d'une dizaine de communes aux alentours. Un comptage de l'agent de l'ONF un jour de pointe a permis de recenser 2500 voitures à la Plage des Conches.

Cette situation conduit à des problèmes de sécurité pour l'accès des pompiers bloqués souvent par des camping-cars mal garés.

4/ La préservation et reconstitution des trames vertes et bleues

* *Notion de corridor écologique :*

Un corridor écologique est un ensemble de structures permettant les **dispersions animales et végétales entre différents habitats** (massifs forestiers, zones humides, haies ...).



Différentes utilisations et occupations du sol viennent morceler le territoire (infrastructures de transports, zones pavillonnaires, vastes cultures ...) et entraînent un inévitable morcellement des systèmes écologiques, portant alors atteinte à la biodiversité.

Divers travaux et études ont démontré que le maintien de la biodiversité dépend de deux facteurs primordiaux, à savoir (« *Ecologie du paysage, Concepts, méthodes et applications* », Bourel et Baudry, 1999) :

- La préservation des habitats
- Les échanges biologiques possibles entre ces habitats.

C'est pourquoi, ces **continuités écologiques** sont **indispensables à la survie des espèces** végétales et animales.

La commune de Longeville-sur-Mer a la chance de posséder des **milieux naturels riches et variés** (Marais, forêt, zone humide, ...). Les continuités entre ces derniers ont parfois été mises à mal, par les développements urbains contemporains (voirie, habitat, loisirs ...).

C'est pourquoi, dans le cadre de la réflexion sur le PLU, un **travail fin de redéfinition et de recréation de ces continuités** a été réalisé, et ce, par le biais de divers outils et méthodes :

- Classement en **espace boisé classé** des boisements les plus remarquables
- Repérage des **haies, potagers, boisements remarquables** (qui seront classés comme remarquable et à préserver **au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme**), qui sont autant de **relais ponctuels** (jusqu'en milieu urbain) pour le développement de la biodiversité
- Prise en compte et le repérage des **zones humides**
- Le maintien des **coupures vertes** (notamment dans la forêt de Longeville (passage de gibier))
- Définition des **espaces remarquables** dans le cadre de la loi Littorale : zones de protection particulières (protection stricte des paysages)
- Par le biais du **règlement** de PLU : prévoir des **règles adaptées** pour la préservation de ces milieux
- Par le biais du **plan de zonage** : prévoir des coupures d'urbanisation, adapter le zonage aux **spécificités du territoire** et à la richesse des milieux en place
- Par le biais des **orientations d'aménagement et de programmation** : **anticiper cette notion de continuité verte et bleue** pour l'aménagement des nouveaux quartiers.

5/ Les zones de protection pour la préservation de l'environnement

ZPS FR5410100 : Marais Poitevin

Superficie de la ZPS : 68 023 ha (11 251ha Charente Maritime, 9 063 ha en Deux-Sèvres, 47 745 ha en Vendée)

Cf. cartographie plus précise « Natura 2000 du Marais Poitevin » pages précédentes.

Description de l'intérêt du site au sens de la directive Oiseaux :

- Description d'ensemble :

Vaste complexe littoral et sublittoral sur alluvions fluvi-marines quaternaires et tourbes s'étendant sur 2 régions administratives et 3 départements. Cet ensemble, autrefois continu, est aujourd'hui morcelé par l'extension de l'agriculture intensive en 3 secteurs et compartiments écologiques principaux :

- une façade littorale centrée autour des vasières tidales et des près salés de la Baie de l'Aiguillon, remplacés vers le nord par des flèches sableuses et des cordons dunaires boisés (Pointe d'Arçay) ou non (Pointe de l'Aiguillon), et buttant au sud sur de petites falaises (Esnandes).
- une zone centrale, caractérisée par ses surfaces importantes de prairies naturelles humides saumâtres : peu saumâtres, inondables ("marais mouillés") ou non ("marais desséchés"), parcourues par un important réseau hydraulique.
- une zone "interne" (la "Venise verte") sous l'influence exclusive de l'eau douce et rassemblant divers milieux dulcicoles continentaux : forêt alluviale et bocage à Aulne et Frêne, fossés à eaux dormantes, bras morts et plus localement, bas-marais et tourbières alcalines.

Des affleurements calcaires existent également en périphérie du site et sous forme "d'îles" au milieu des marais.

- Milieux abritant les espèces d'intérêt communautaire :

Il s'agit d'une des grandes zones humides du littoral franco-atlantique. L'intérêt écosystémique et phytocœnotique remarquable est dû à l'enchaînement successif d'ouest en est d'un système de végétation saumâtre : un système méso-saumâtre, puis oligo-saumâtre et enfin doux, selon un gradient décroissant de salinité résiduelle dans les sols. Chacun de ces systèmes se caractérise par des combinaisons originales de groupements végétaux dont certains sont endémiques des grands marais littoraux centre-atlantiques. Signalons l'importance particulière de la zone oligo-saumâtre où se côtoient des cortèges floristiques "opposés", générant des combinaisons très originales d'espaces végétales. Des formations plus ponctuelles présentent également un grand intérêt - dunes, tourbières alcalines, pelouses calcicoles à orchidées - contribuant par ailleurs à la biodiversité globale du site.

- Enjeux ornithologiques :

Le Marais Poitevin est un des sites majeurs en France pour la conservation des oiseaux d'eau. Il répond à 22 critères de sélection ZICO (abondance remarquable de certaines espèces). Cela lui confère un intérêt majeur, tant au niveau national qu'international.

Tout d'abord, ce sont plus de 20 000 oiseaux d'eau (de l'ordre de 50 000 en fait) qui y sont dénombrés chaque année en période hivernale et en halte migratoire, atteignant le seuil numérique établi par la Convention de Ramsar pour évaluer l'importance internationale des sites pour les oiseaux d'eau.

Dans la liste des espèces inventoriées, 73 sont protégées, 60 sont menacées au niveau national et 39 espèces nicheuses sont menacées dans la région. Dix d'entre elles répondent au moins à un critère de sélection ZICO.

Le DOCOB

Le Document d'Objectifs de Natura 2000 décline des objectifs et des actions relatives à la protection du patrimoine naturel recensé au titre des directives Oiseaux et Habitat.

Le territoire concerné est complexe, composé d'une juxtaposition de milieux : différents types de marais, de cultures, de vallées, de forêts... Cette multiplicité implique le déroulé de nombreux objectifs divisé en 48 fiches actions, citées dans les prochains paragraphes. Eu égard aux caractéristiques de son territoire, la commune de Longeville sur Mer doit se référer à la majeure partie de ces fiches actions.

Il n'est pas possible ici de détailler ou de synthétiser les actions que la commune doit suivre. En revanche l'ensemble du diagnostic présenté dans les pages précédentes est en parfaite adéquation avec l'esprit et les objectifs du DOCOB en particulier pour la prise en considération des milieux et de leurs interactions.

Déclinaison des enjeux et objectifs

1 Littoral

Enjeu : Maintien des habitats caractéristiques liés aux cordons dunaires et aux systèmes de vasières, de prés salés et estuaires.

Objectifs Actions

- Gestion des mizottes 13
- Qualité de l'eau en baie de l'Aiguillon 46
- Désenvasement et désensablement des estuaires 47
- Gestion environnementale des digues de pourtour de la baie de l'Aiguillon 17
- Protection des habitats dunaires 22
- Gestion biologique de la Pinède à Chêne vert 21
- Protection des anatidés et limicoles 31
- Protection du Pélobate cultripède 26
- Protection du Gravelot à collier interrompu 29
- Animation et sensibilisation sur la façade littorale 38

2 Marais ouverts desséchés, intermédiaires et mouillés (communaux)

Enjeu : Maintien et extension sur des territoires à fort enjeu écologique (ensembles d'un seul tenant et corridors écologiques) de l'habitat prairial et gestion hydraulique adaptée aux enjeux environnementaux.

Objectifs Actions

- Soutien à l'élevage et reconversion de cultures en prairies 1, 2
- Maintien des communaux en pâturage collectif 8
- Mise en place de corridors écologiques 3

- Gestion agri-environnementale des niveaux d'eau 5
- Maintien et entretien des mares 23
- Gestion agri-environnementale et hydraulique de la cuvette de Nuailly 9
- Valorisation biologique des plans d'eau à vocation cynégétique 16
- Protection des Guifettes noires 30
- Protection des Anatidés et Limicoles 31

3 Marais mouillés bocagers et vallées humides

Enjeu : Maintien du maillage caractéristique composé de prairies et boisements avec un parcellaire dense bordé de frênes et peupliers et quadrillé par un réseau hydraulique indispensable à la fonction de réceptacle des crues des marais mouillés. Lutte contre la friche et la fermeture de l'espace.

Objectifs Actions

- Soutien à l'élevage et reconversion de friches et cultures en prairies 1, 2
- Entretien et restauration du réseau hydraulique tertiaire 4
- Soutien au PARM 43
- (Plan d'aménagement et de restauration des marais mouillés)
- Gestion des mégaphorbiaies remarquables 11
- Maintien et entretien des alignements d'arbres 20
- Gestion et conservation des terrées 18
- Gestion des tourbières et trous de bris 15
- Gestion des peupleraies en plein 19
- Actions en faveur du Rôle des genêts 28
- Protection des Hérons 32
- Etude hydrogéologique des marais mouillés 45

Réseau hydraulique

Enjeu : Maintien du linéaire de réseau hydraulique et de sa fonctionnalité, gestion de la ressource en eau et préservation des habitats et espèces caractéristiques.

Objectifs Actions

- Entretien et restauration du réseau hydraulique tertiaire 4
- Gestion de la ressource en eau 46
- Préservation et développement des roselières à Phragmites 14
- Entretien biologique des digues et levées 17
- Actions en faveur des Poissons 25
- Protection des Amphibiens et reptiles 26
- Protection de la Loutre d'Europe 34
- Lutte contre les espèces introduites et envahissantes 10

5 Iles calcaires, coteaux des vallées et terrasses alluviales

Enjeu : Restauration et entretien des milieux secs (prairiaux et boisés) caractéristiques des sites de terres hautes en marge de la zone humide.

Objectifs Actions

- Entretien et maintien des pelouses calcaires 12
- Entretien des boisements 21
- Maintien des prairies mésophiles 1, 2

6 Grandes cultures

Enjeu : Concilier une céréaliculture économiquement complémentaire des ensembles prairiaux avec les enjeux environnementaux liés notamment au système hydraulique.

Objectifs Action

- Maintenir le réseau hydraulique 4
- Aménager des bandes enherbées le long des canaux et cours d'eau 3
- Protection du Busard cendré 27
- Aider à la prise en compte des parcelles cultivées 3-bis

SIC – site d'importance communautaire - FR5200659 – Marais Poitevin :**Caractéristiques du site**

Très vaste ensemble regroupant d'une part des zones littorales occupées par une grande baie marine avec d'importantes surfaces de slikke et de schorre, plusieurs estuaires et des cordons dunaires, et d'autre part, une vaste zone humide arrière-littorale occupée par des prairies humides et un important réseau hydraulique. Des affleurements calcaires se rencontrent à la périphérie du site et sous forme d'îles au centre des marais. Entre la zone des "marais mouillés" et les secteurs littoraux de la baie de l'Aiguillon-Pointe d'Arçay, inclus dans le projet de S.I.C., les anciens marais ont subi une poldérisation et une mise en valeur par des systèmes agricoles intensifs. En se basant sur la laisse des plus hautes mers, le pourcentage de surface marine du site est de 13 %.

Qualité et importance

Le marais poitevin est l'une des grandes zones humides du littoral atlantique.

Grande diversité de formations végétales : herbiers à Zostères (habitat OSPAR), végétation aquatique des eaux saumâtres et douces, riche végétation halophytique au niveau de la haute slikke, du schorre et en bordure des voies d'eau, dunes mobiles et fixées à zonations typiques, dunes boisées, pelouses calcicoles avec de nombreuses orchidées, prairies humides encore bien conservées dans la zone des marais mouillés. Faune intéressante avec notamment une population de loutres réparties dans l'ensemble du réseau de voies d'eau naturelles et artificielles.

Vulnérabilité

Etat de conservation préoccupant. On constate en effet depuis de nombreuses années une régression importante des surfaces de prairies humides, de milieux saumâtres et des milieux aquatiques, liée aux mises en cultures et aux aménagements hydrauliques : drainage, irrigation des terres cultivées entraînant un assèchement précoce des marais. La zone littorale est soumise à une forte pression touristique entraînant des dégradations directes (piétinement des systèmes dunaires, notamment) et indirectes (urbanisation, aménagements divers).



Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 1 (2ème génération) :

ZNIEFF 520005729 - FORET ET DUNE DE LONGEVILLE

Remarquable succession de milieux dunaires, de la dune embryonnaire à la dune boisée en passant par une dune grise particulièrement préservée. Formations boisées dominées par le Chêne vert et le Pin maritime, typiques du littoral du Centre-Ouest, s'étendant sur des dunes au relief accentué. Quelques parcelles issues de l'abandon de cultures maraîchères et de vignes, en cours de colonisation par le Pin maritime. Sable coquillier, riche en calcaire.

Intérêt botanique remarquable par la richesse des habitats dunaires (d'intérêt communautaire), par la présence d'espèces protégées (l'Oeillet de France, la Céphalanthère à feuilles en épés, l'Epipactis à fleurs pendantes, l'Aceras homme-pendu, le Seseli libanotis, la Luzerne maritime...) et d'espèces remarquables (Panicaud maritime, Saule des dunes, le Buplèvre du Mont boldo...)

Intérêt mycologique avec 430 espèces de champignons répertoriés.

Intérêt faunistique exceptionnel :

- Richesse du peuplement entomologique pour les orthoptères (oedipode souffré, oedipode aigue marine, Criquet italien), présence du Hanneton foulon. Ce groupe reste sous prospecté.
 - Grand intérêt ornithologique des parties boisées pour la reproduction du Faucon hobereau et de l'Engouvent d'Europe en forte densité, du Héron cendré, de l'Aigrette garzette, du Circaète Jean-le-blanc, du Milan noir, et des formations dunaires herbacées pour le Cochevis huppé, le Pipit rousseline...
 - Zone importante pour l'hivernage du Bécasseau sanderling.
- Intérêt herpétologique pour la Vipère aspic, la Couleuvre d'esculape... population abondante de Lézard vert. Zone d'hivernage du crapaud commun.
- Présence de la Genette (à confirmer).

Nombreux échanges faunistiques avec les zones de marais voisines : complémentarité des habitats.



ZNIEFF 520013144 - MARAIS INTERMEDIAIRE D'ANGLES LONGEVILLE LA TRANCHE

Vaste ensemble de prairies naturelles sub-saumâtres inondables sur argile marine. Toute la valeur biologique de ces prairies naturelles réside dans l'aspect ouvert du milieu et dans son microrelief caractéristique des prairies humides sub-saumâtres du Marais Poitevin : "les baisses" (dépressions humides naturelles). Réseau hydraulique dense (mares, fossés, canaux et groupements végétaux associés).

Site majeur pour l'avifaune en halte migratoire : limicoles (Courlis corlieu, Barge à queue noire), anatidés (Canard Pilet...). Zone d'hivernage remarquable pour le Vanneau huppé et le Pluvier doré...

Site de reproduction important pour le Chevalier gambette, la Guifette noire, la Sarcelle d'été, l'Echasse blanche...

Zone trophique essentielle pour les ardéidés (Héron cendré, Aigrette garzette...) et les rapaces (Milan noir, Faucon hobereau, Circaète Jean-le-Blanc...).

Intérêt botanique majeur avec la présence d'associations végétales remarquables, liées aux "baisses" (Ranunculo ophioglossifolii-Oenanthetum fistulosae) et d'espèces protégées comme l'Etoile d'eau, l'Iris batard, l'Orchis des marais, le Céraiste douteux... Plus de 20 espèces déterminantes.

Zone majeure pour la Loutre d'Europe (reproduction).

Intérêt herpétologique : Reproduction du Triton crêté, dans une mare à proximité de la lagune de la Belle-Henriette. Pélodyte ponctué abondant...

La conservation de la valeur biologique du milieu est liée au maintien des pratiques agricoles traditionnelles.

Potentialités écologiques altérées par la gestion hydraulique (niveau d'eau bas au printemps et en été, réduction des inondations, dégradation de la qualité des eaux).

Mitage périphérique de la zone (Campings, route...).

ZNIEFF 520015402 - RUISSEAU ET VALLEE DE TROUSSEPOIL

Prairies humides ducicoles semi-bocagères, situées en zone d'expansion des crues du Troussepoil. Secteur situé à l'interface plaine calcaire, marais et bocage vendéen.

Intérêt botanique majeur avec la présence d'associations végétales remarquables (Gratiolo officinalis- Oenanthetum fistulosae) et d'espèces protégées comme l'Inule britannique, la Cardamine à petite fleur, l'Iris batard, la Pulicaire commune...

Intérêt mammalogique avec la présence de la Loutre d'Europe.

Intérêt pour l'herpétofaune, Pélodyte ponctué, Couleuvre vipérine...

Site potentiellement très intéressant pour les odonates, orthoptères et gastéropodes.

Le caractère fortement inondable de la vallée l'a jusqu'à présent préservé des mises en culture.

ZNIEFF 520520026 - LE FIEF BODIN ET COTEAUX DU TROUSSEPOIL

Ensemble de coteaux et de friches calcaires sèches : anciennes carrières, pelouses rases pâturées, pelouses à Bachypode penné, broussailles à prunellier, zones plus fraîches à frênes.

Intérêt botanique exceptionnel pour la flore calcicole avec plus de 30 espèces déterminantes. Nombreuses espèces d'orchidées dont l'Orchis grenouille, l'Aceras homme-pendu, l'Orchis singe (2 stations connues en Vendée)...

Intérêt entomologique pour les orthoptères (Conocéphale gracieux...), les lépidoptères (Zygène du Panicaut...), les odonates (zone de maturation en relation avec le Troussepoil).

Intérêt pour l'herpétofaune avec la présence du Triton marbré, de la Vipère aspic...

La fermeture du milieu par développement des arbustes altère la richesse floristique des pelouses calcaires (Fief bodin...). Des dépôts sauvages dégradent les sites. Mesures de protection et de gestion à envisager.

ZNIEFF 520014624 - ZONE MARINE ENTRE LONGEVILLE ET LA TRANCHE SUR MER

Zone marine sur substrat sableux et ponctuellement massifs rocheux, ouverte sur le large.

Intérêt majeur pour l'ichtyofaune marine, avec plus de 25 espèces recensées.

Très grand intérêt ornithologique : zone de stationnement et d'hivernage pour les anatidés, principalement les Macreuses noires (2000 à 17000). Secteur d'alimentation pour les Sternes et Laridés. Dortoir marin de Mouettes, Goélands très important en hiver (21000 en 1996).

Intérêt régional pour l'hivernage des plongeurs, Harle huppé et Eider à duvet.

Valeur biologique du site liée à la qualité de l'eau.

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 2 (2ème génération) :

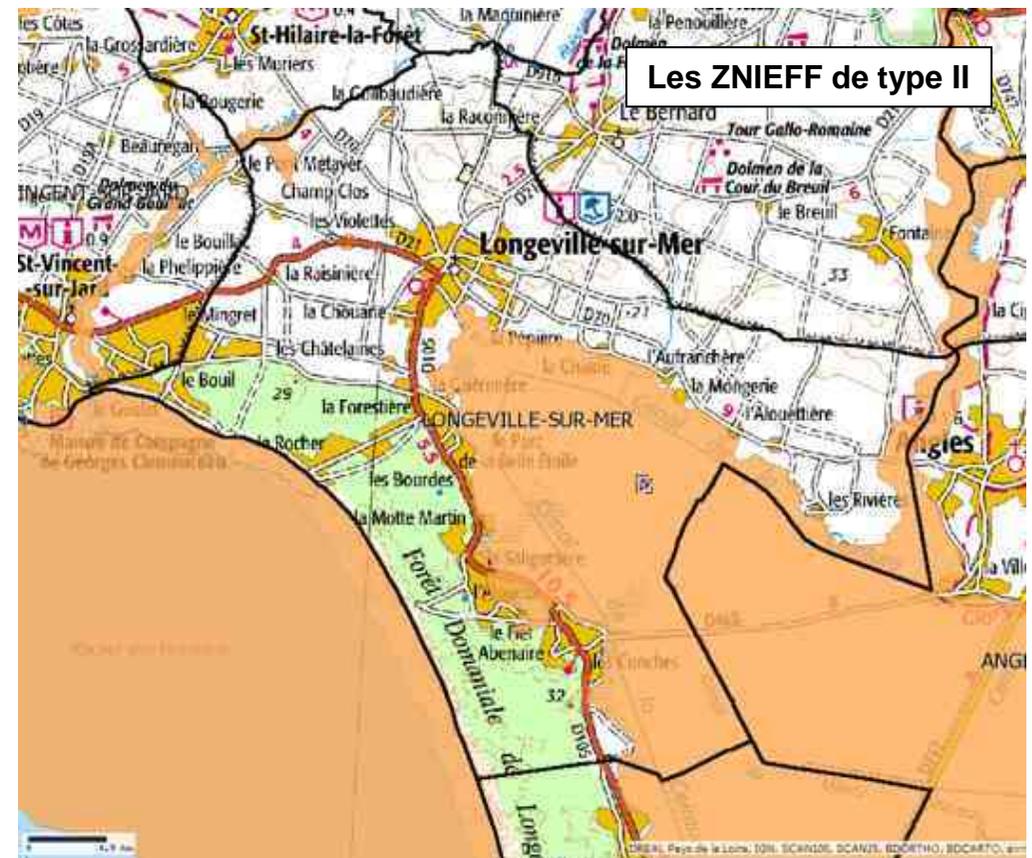
ZNIEFF 520012236 - MARAIS DU GOULET A SAINT-VINCENT-SUR-JARD

Ensemble de bonne valeur écologique. A noter sur le plan botanique la présence de 3 espèces protégées au niveau national : la Renoncule à feuille d'Ophioglosse en partie aval, Gratiolle officinale et Pulicaire commune en partie amont (secteur de Marzelles). On trouve aussi l'unique station départementale de *Scutellaria hastifolia*, plante protégée au niveau régional.

L'intérêt biologique pour les autres groupes taxonomiques est moindre. A souligner le déficit de prospection pour les insectes.

Pour l'avifaune, à noter la présence du Courlis corlieu en migration, la nidification de la Huppe, Chevêche et Martin-Pêcheur.

A noter la dégradation par fermeture de la qualité biologique du Goulet.



ZNIEFF 520016277 - COMPLEXE ECOLOGIQUE DU MARAIS POITEVIN, DES ZONES HUMIDES LITTORALES VOISINES, VALLEES ET COTEAUX CALCAIRES ATTENANTS

L'ensemble constitué par le Marais-poitevin, associé aux milieux palustres, aux vasières et espaces sableux littoraux, mais aussi aux affleurements calcaires constitue une mosaïque d'habitats remarquables où se développent de vastes cortèges floristiques et faunistiques aux multiples dépendances.

Parmi les principaux groupes d'habitats remarquables figurent les prairies naturelles exploitées par un pâturage essentiellement bovin à caractère extensif (avec des gradients de salinité selon la localisation), les milieux littoraux avec estuaires, baies, vasières et pré-salés et les milieux dunaires qui présentent un très grand intérêt biologique.

Des habitats plus réduits contribuent à la forte biodiversité de cet ensemble : roselières, boisements humides, coteaux calcaires xéro-thermophiles.

Enfin, le Marais poitevin s'identifie par ses habitats aquatiques, lien et unité fonctionnelle de l'ensemble de cette région naturelle : rivières, canaux, réseau de fossés, mares...viviers d'espèces et corridors écologiques et fonctionnels.

La flore du Marais poitevin est remarquable par la diversité des groupements et la présence de nombreuses plantes rares voire protégées, avec souvent des populations importantes (Renoncule à feuilles d'ophioglosse, Iris bâtard...). Parmi ces plantes, il faut souligner la présence de trois stations de Fougère d'eau à quatre feuilles (*Marsilea quadrifolia*), de deux stations de Salicaire à trois bractées (*Lithrum tribracteatum*) et d'autres espèces comme la Silène de Thore, l'Euphrase de Jaubert...

Sur le plan ornithologique, ce vaste complexe de zones humides avec ses milieux dunaires et côtiers complémentaires accueille tout au long de l'année un très grand nombre d'espèces sédentaires ou migratrices qui trouvent ici, les ressources alimentaires, les habitats de nidification ou sites de haltes migratoires indispensables à leur cycle biologique. Ce site est à la fois exceptionnel par la diversité et par la valeur patrimoniale des espèces reproductrices, par la qualité et les effectifs d'oiseaux lors des haltes migratoires et par l'importance des rassemblements hivernaux. La forte régression des prairies humides naturelles au profit des céréales, les assèchements et drainages ont considérablement affecté les effectifs nicheurs, migrateurs ou hivernants de nombreuses espèces d'oiseaux depuis les années 1960. Malgré cela, cette zone conserve une importance internationale pour de nombreuses espèces migratrices.

On compte environ 120 espèces nicheuses. La nidification est d'intérêt national ou européen pour les ardéidés (5 espèces dont le Héron pourpré), les anatidés (en particulier pour la sarcelle d'été), les rapaces (Busard cendré, Hibou des marais...), les limicoles (Barges à queue noire, Chevalier gambette...), pour les sternidés (Guifette noire), les passereaux (Gorge bleue à miroir, Pie-grièche écorcheur, Pipit rousseline...).

Le Marais poitevin est une des premières zones françaises de halte migratoire et d'hivernage des oiseaux d'eau : Les anatidés sont présents par dizaines de milliers avec des effectifs très élevés pour la sarcelle d'hivers, le Canard siffleur, le Canard pilet, la Macreuse noire, le Tadorne de Belon ou encore l'oie cendrée. Il en est de même pour les limicoles qu'il s'agisse des espèces de vasières littorales comme les bécasseaux, le Grand gravelot, l'Avocette mais aussi pour des espèces qui fréquentent les prairies et cultures comme la Barge à queue noire, le Courlis corlieu, les Vanneau huppé, Pluvier doré et Bécassine des marais. Une multitude de limicoles moins grégaires exploitent les vasières et plans d'eau du Marais avec des effectifs globaux significatifs : Chevalier sylvain, Chevalier arlequin, Bécasseau minute, Bécasseau de Temminck... Les grands échassiers utilisent également le marais en halte migratoire : Spatule blanche, Cigogne noir, Grande aigrette, Grue cendrée, Butor étoilé. Le site est également d'intérêt national pour les rapaces en migration ou hivernage (Hibou des marais, Balbuzard pêcheur, Faucon pèlerin, Busards...) et les laridés (Sterne caugek, artique, naine, Guifette noire...).

L'importance pour les amphibiens est notable notamment pour les Tritons crêtés et marbrés, le Pélobate cultripède, le Pélodyte ponctué.

Pour les mammifères, la Loutre d'Europe, espèce menacée, est encore bien représentée et symbolise l'unité fonctionnelle de ce complexe de zones humides en exploitant l'ensemble des milieux du Marais mouillé à la Baie de l'Aiguillon. La genette et la musaraigne aquatique présentent également un intérêt patrimonial.

Au niveau des poissons, malgré la présence d'espèces exotiques introduites, la zone présente un intérêt certain avec la présence du Brochet ou de l'Anguille ou des espèces migratrices plus rares comme la Lamproie marine, la Grande alose, la Lamproie de planer et la Lamproie de rivière. La Baie de l'Aiguillon et l'Estuaire du Lay sont des zones de reproduction et d'alimentation essentielles pour les poissons côtiers.

Les invertébrés sont mal connus ; toutefois au niveau entomologique, quelques espèces remarquables ont été identifiées comme l'Azuré du serpolet, le Cuivré des marais, la Rosalie des Alpes.

ZNIEFF 520014623 - COTE ROCHEUSE ENTRE JARD SUR MER ET LONGEVILLE

Cette ZNIEFF littorale comporte un ensemble remarquable de platiers rocheux de substrat calcaire en zone intertidale ainsi que quelques bancs de sable et l'estuaire canalisé du ruisseau du Goulet (ZNIEFF 5053).

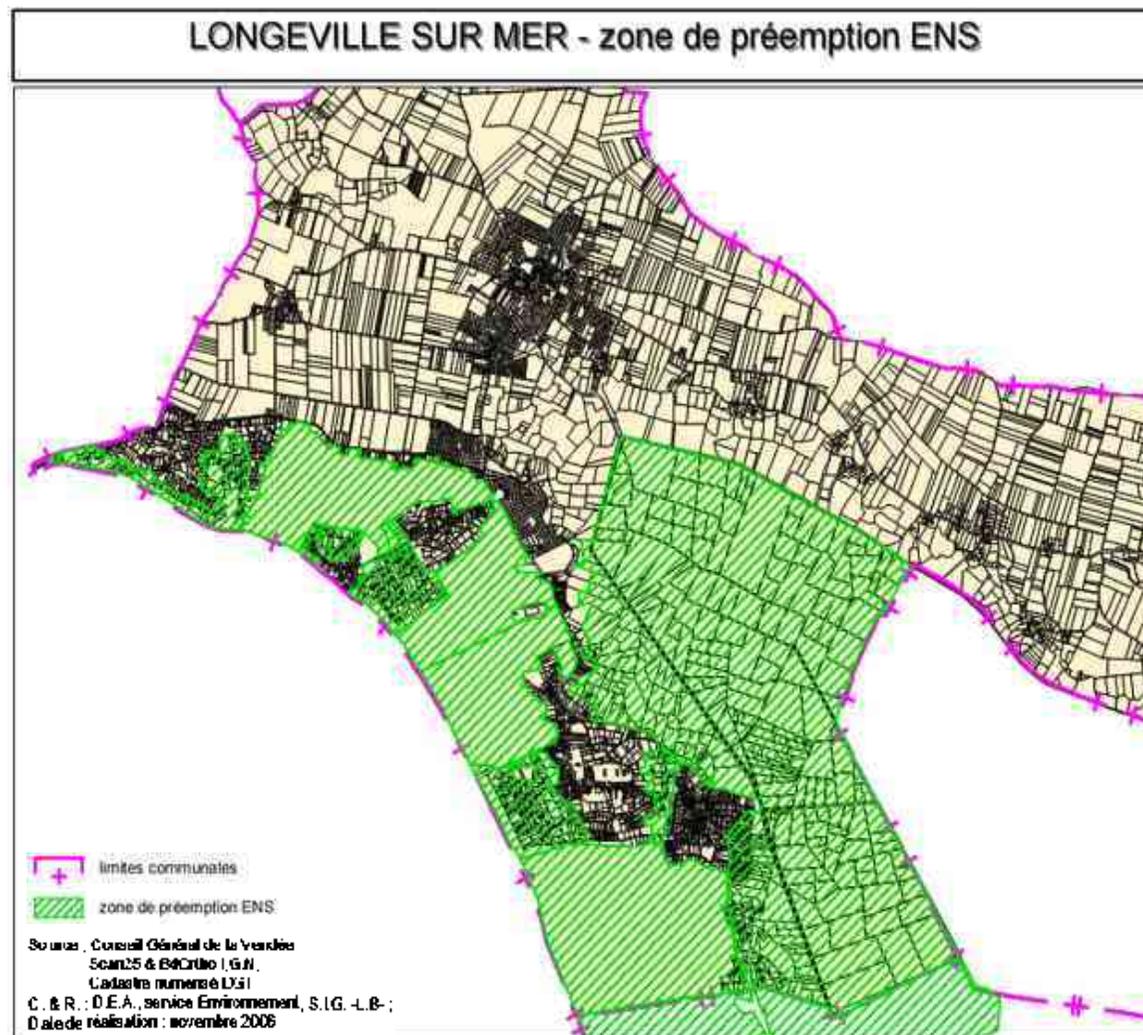
L'intérêt est majeur pour l'avifaune aquatique comme zone de halte migratoire, zone d'hivernage ou d'alimentation pour de nombreuses espèces.

On note entre autre des rassemblements de canards de surface au niveau de la plage de la Mine (Sarcelles d'hiver, Colvert, Siffleur, Tadorne de Belon...) en hiver. A noter l'hivernage important de la Bernache Cravant et de la présence de plusieurs espèces de l'annexe I de la directive 79/409: Mouette melanocephale, Aigrette garzette, Plongeon arctique, Plongeon catmarin, Plongeon imbrin...

6/ Les zones de préemption ENS

Des zones de préemption ENS (Espaces Naturels Sensibles) sont délimitées sur le territoire communal.

Ces zones de préemption concernent la forêt de Longeville et l'ensemble de la zone de marais.



D –ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales se rejettent pour partie dans le Marais. Les eaux canalisées en sortie de bourg sont prises en charge par des fossés qui finissent par gagner le marais.

L'exutoire des eaux de ruissellement en provenance du bourg de Longeville Sur Mer est identifié au niveau du Pont de La Pépière. Le système de collecte des eaux pluviales ne bénéficie pas à ce jour d'ouvrage de régulation débitmétrique (type ouvrage écrêteur de crue) ni d'ouvrage de traitement (dégrilleur, décanteur, déboureur, séparateur à hydrocarbures...). Les eaux se décantent naturellement dans les fossés avant de gagner le canal de ceinture. En cas de pollution accidentelle importante, aucun ouvrage n'est véritablement présent pour protéger le marais.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques du bourg sont collectées au moyen d'un réseau séparatif et sont traitées au niveau de la station d'épuration communale. Le point de rejet des effluents traités dans le marais se situe comme pour les eaux pluviales au niveau du Pont de La Pépière (canal de ceinture).

La station d'épuration, mise en service en 1996, présente une capacité nominale de 10 000 équivalents-habitants (EH) et compte 2530 abonnés. La filière de traitement des eaux est de type boue activée en aération prolongée. Il faut noter l'existence d'un traitement tertiaire par un lagunage naturel. La commune a délégué le service de l'assainissement à la SAUR par contrat d'affermage.

La station d'épuration présente une capacité de traitement hydraulique de 1500 m³/j et de 600 kg/j exprimée en DBO5 (matières oxydables facilement dégradables) pour la charge organique.

Au regard des résultats d'analyses des eaux traitées (bilan de l'année 2008), qui font l'objet d'un suivi par le SATESE notamment, les performances épuratoires de la station d'épuration sont excellentes sur l'ensemble des paramètres suivis (DCO, DBO5, MES, Azote et Phosphore).

Ce type de station d'épuration doit faire face à des variations de charges très importantes entre l'été et l'hiver. Au mois d'août, l'affluence touristique conduit à atteindre 93 % de la capacité de traitement de la charge organique et 90 % de la charge hydraulique. Il s'agit là de moyennes mensuelles qui peuvent lisser des dépassements de charge en pointe journalière. En période hivernale, la charge organique reçue à la station d'épuration n'est que 10 % environ de la capacité nominale.

On notera enfin que l'unité de traitement est soumise à une norme bactériologique (2000 germes Escherichia coli / 100 ml). Un contrôle inopiné de la Police de l'eau le 03 juillet 2008 fait état de seulement 119 germes / 100 ml dans les eaux traitées. Même en période de pointe le niveau de rejet est particulièrement excellent.

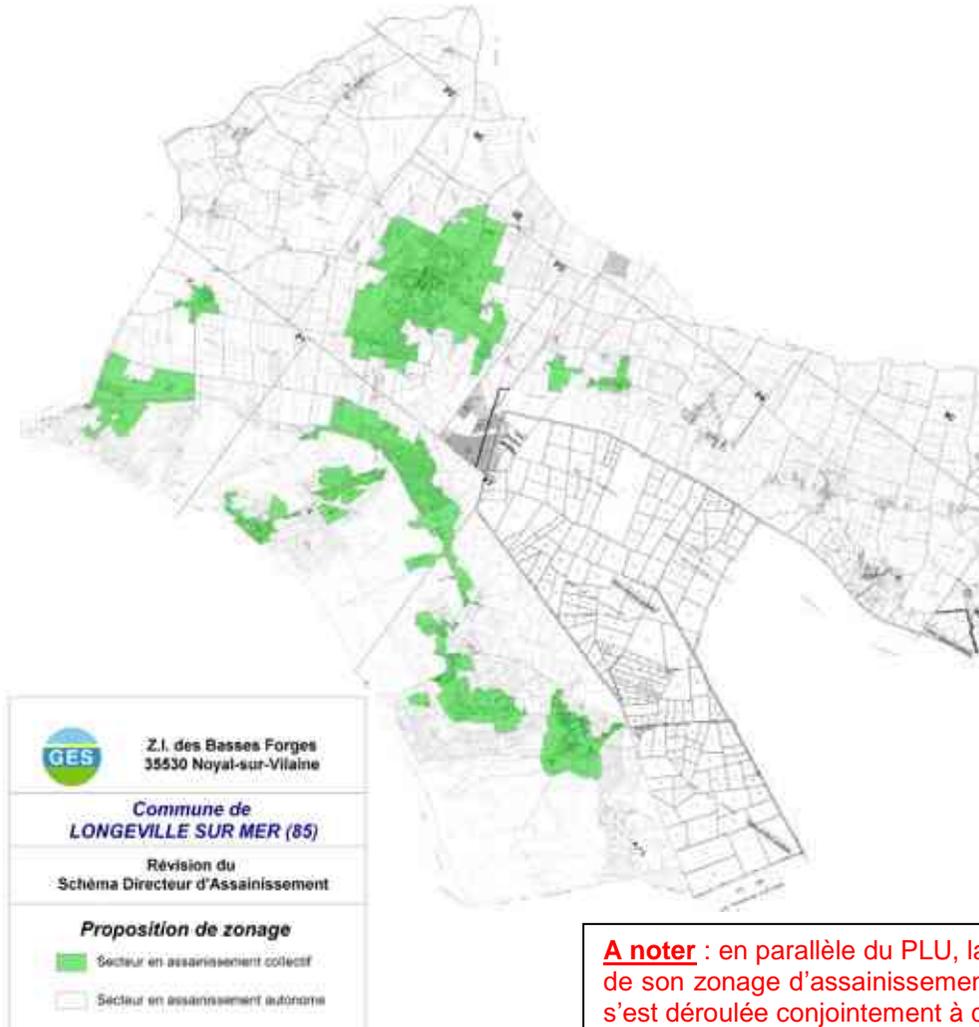
Station d'épuration (boue activée)



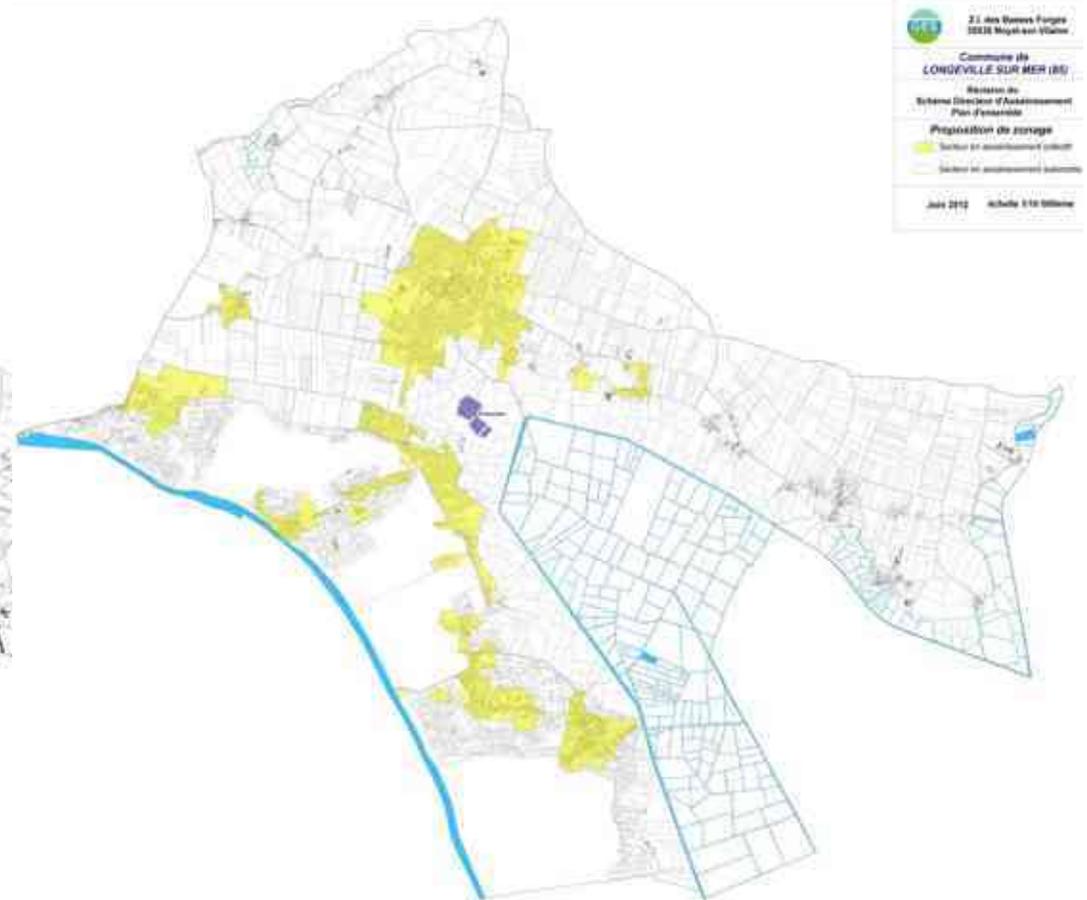
Station d'épuration (Lagunage tertiaire)



Extrait du plan de zonage de l'étude assainissement de 2004, source : GES



Proposition d'actualisation du zonage d'assainissement, 2012



A noter : en parallèle du PLU, la commune a réalisé une actualisation de son zonage d'assainissement. L'enquête publique pour ce dernier s'est déroulée conjointement à celle du présent PLU.

... ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ...

A – CLIMAT**1/ Données générales**

Sources : commune / Météo France / relevés de terrain - 2009

1.1. Le climat local

Les particularités du climat de la commune sont celles du Sud Vendée littoral avec une variation notable dès que l'on rentre dans les terres (5 km à vol d'oiseau permet de voir des variations).

L'hiver

Les précipitations sont marquées sur le versant océanique, même si, de par sa position géographique, la Vendée est moins arrosée que la Bretagne ou la Normandie. De même, il n'est pas rare d'y observer, l'hiver, quelques tempêtes. À noter que la Vendée est l'un des départements à avoir subi les deux tempêtes de fin 1999. Dès lors que l'on s'enfonce dans les terres, le climat devient un peu plus rude. En revanche, le taux d'enneigement est l'un des plus faibles de France (moins de 2 jours/an).

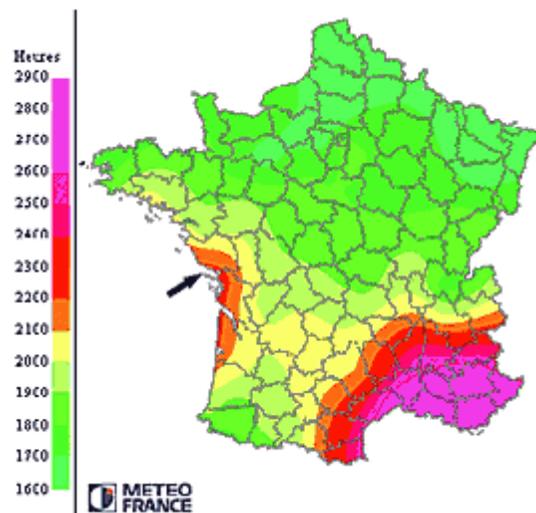
L'été

Les étés sont relativement frais (notamment près de la côte) et secs même s'il est possible d'observer des températures supérieures à 30° près de l'océan. Dans les terres (au-delà de 5 km des côtes), les températures maximales sont plus élevées, notamment dans le sud du département (plaine et marais), qui subit l'influence du climat aquitain. Les grands foyers orageux caractéristiques du sud-ouest ne touchent que la limite sud du département. En ce qui concerne l'ensoleillement, l'ouest de la Vendée (Les Sables-d'Olonne) compte une durée annuelle d'ensoleillement d'environ 2000 heures.

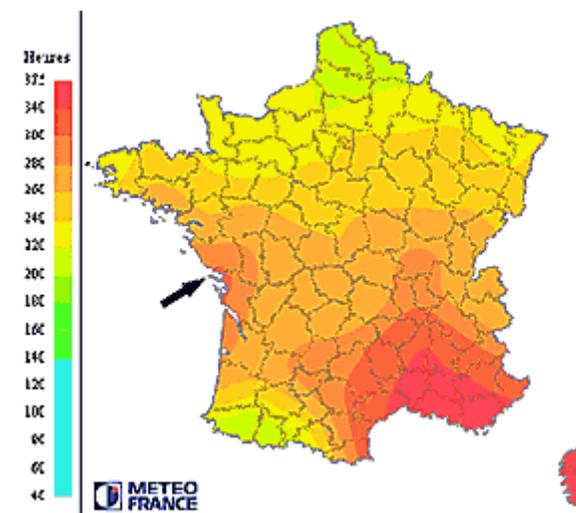
La zone la plus favorisée est indéniablement la bordure littorale, notamment dans sa partie sud. La pluviométrie, de 650 à 750 mm en moyenne par an, est la plus faible du département. De plus, les températures moyennes demeurent parmi les plus élevées de Vendée grâce, notamment, à la période estivale où les écarts fluctuent de manière importante. D'ailleurs, la présence de pins maritimes tout comme d'autres espèces méditerranéennes (le chêne vert, l'arbousier, le pin parasol et les mimosas) constituent la marque de conditions climatiques favorables et apportent au paysage une note méridionale.

1.2. Les durées d'ensoleillement

Durée annuelle d'ensoleillement
(moyenne sur la période 1961-1990 - source : MétéoFrance)



Durée d'ensoleillement en juillet
(moyenne sur la période 1961-1990 - source : MétéoFrance)



Face à ces données, ont été relevées sur le terrain des particularités et des pratiques (constructions / usage du sol) qui viennent jouer sur les types de développement de l'habitat.

2/ Relevés de terrain

2.1. Organisation de l'habitat

Au fil du temps, les habitations se sont transformées pour s'adapter aux évolutions des modes de vie. Si pour les premières constructions on peut trouver des justifications pratiques, celles-ci se perdent au fil du temps. Aujourd'hui avec les apports de l'architecture bioclimatique et la réduction de tailles des parcelles constructibles, nous revenons à des constructions plus en adéquation avec l'environnement proche.

Maisons anciennes

Très petits volumes, très ramassés et parfois construits en décaissé. Les constructions s'adossent les unes aux autres. En revanche, elles ne sont pas organisées de façon à privilégier une orientation sud.

Les implantations se font à l'alignement des voies. Quand elles sont présentes de part et d'autre de la voie, cela crée des rues étroites.

C'est une forme d'habitat très économe. Elle utilise très peu d'espace, la compacité des volumes confère des consommations énergétiques moindres. Les faibles hauteurs et les décaissements trouvent peut-être leur justification dans un mode de protection contre le vent et la chaleur.



Maisons de ville

Ici, on trouve des caractères similaires d'implantation, dégagant des voies plus larges

Les volumes sont plus importants, avec un étage. Les constructions demeurent mitoyennes.

Ce type d'habitat reste économe en consommation d'espace mais revêt un caractère plus urbain qui nécessite plus de place pour l'espace public.

De même, la densification des habitats sur rue ne permet pas de privilégier une orientation sud.



Maisons 19^{ème}, début 20^{ème}

Ces maisons se démarquent. Elles ne témoignent pas d'une typologie locale mais plutôt d'une sorte de « mode », d'apport de nouveaux matériaux...

Les volumes restent simples et compacts mais les constructions sont isolées et placées au centre des parcelles.

Elles sont le plus souvent orientées au sud mais les ouvertures sont assez réduites. Leur position « isolée » les rend plus sensibles aux températures extérieures.

Mode d'habitat peut rationnel notamment en ce qui concerne l'optimisation du terrain.



Nouvelles formes d'habitats

Par souci du respect de la typologie locale, ou pour trouver des solutions d'habitat plus économiques, les constructions actuelles (depuis les années 80) retrouvent parfois les principes de mitoyenneté et de compacité. Les constructions sont en partie à étage. Rares sont les maisons où la totalité du bâtiment est en R+1. Cela produit toujours une complexification des volumes.

Les constructions peuvent être à l'alignement des voies, dans les opérations les plus récentes, mais une marge de recul est souvent appliquée.

Ce type de construction reste économe en consommation d'espace.

La conception des maisons, mais surtout les nouvelles normes d'isolation, garantissent une consommation énergétique inférieure à celle des maisons anciennes.



Le schéma le plus classique des nouvelles constructions, aujourd'hui, reste le pavillon isolé sur sa parcelle.

Malgré des modalités de construction et des normes d'isolation qui leur confèrent un bon confort énergétique, on peut constater l'absence d'optimisation de l'orientation et du positionnement des constructions ; ainsi que le développement de volumes complexes.



2.2. Gestion des espaces collectifs

La commune de Longeville sur Mer possède de vastes espaces collectifs ouverts : des places et aussi des parkings. L'organisation de ces espaces, les revêtements de sols et la végétation que l'on y trouve participent au confort des sites mais aussi à des variations microclimatiques.

Les espaces collectifs publics ou privés sont souvent circulés, nécessitent des stationnements...

Ces espaces sont majoritairement bitumés, parfois ceints de mur. Les réverbérations peuvent être très importantes. Ce type de traitement est dépourvu d'ombrage, il n'y a notamment pas d'arbre.

La couleur du sol, son aspect lisse et homogène capte la chaleur et la restitue. Ce sol amplifie les chaleurs de l'été.

Si le site est positionné entre des volumes construits, des murs... l'absence d'obstacle et de filtre accélère les effets de vents.



Les parkings, suivant les surfaces, les sites etc..., sont eux aussi bitumés, mais le plus souvent, ils possèdent des plantations au moins sur leurs pourtours. Les effets décrits plus haut peuvent être présents mais temporisés par les végétaux en place.



Les nouveaux parkings, ou ceux qui ont pris place sur des espaces naturels, sont plus tempérés : sols majoritairement sablés ou en herbe, plantations d'arbres de haut jet et autres végétaux. Contexte tout autour du site : planté, avec un petit peu de relief... L'ensemble favorise une régulation microclimatique.



Conclusion Climat :

- Climat local très agréable
- Dominance des vents sud-ouest / ouest
- Ensoleillement important

- Intégrer les données climatiques locales et micro locales pour décliner une forme urbaine et un habitat en lien avec l'environnement.
- Prendre en considération les données climatiques micro locale pour l'aménagement des espaces ouverts.

B – DECHETS

1/ Données générales

Sources : *commune / communauté de communes du Talmondais / relevés de terrain - 2009*

1.1. Les ordures ménagères

La poubelle des ménages pèse environ **360 Kg/an/habitant**, soit environ **1Kg/jour/habitant**.

La collecte des ordures ménagères est organisée par la Communauté de Communes du Talmondais. Elle gère les déchets des 9 communes de la communauté.

La collecte des déchets, classés ordures ménagères résiduelles, s'effectue donc désormais en conteneurs normés mis en place par la Communauté de Communes du Talmondais.

La taille de ces conteneurs diffère selon la composition du foyer :

- 140L pour un foyer de 1 à 3 personnes
- 240L pour un foyer à partir de 4 personnes.
- pour les résidences secondaires, une dotation de 140L a été décidée.

Pour les foyers qui n'ont pas la place de stocker un conteneur, un système de sac a été mis en place pour pouvoir malgré tout contrôler la production de déchets. Des bacs d'un volume supérieur (de 340L à 750L) ont été distribués aux professionnels.

Tous ces conteneurs sont équipés d'une puce d'identification, afin de nous permettre de suivre l'évolution du conteneur dans le temps. Identifier le conteneur : chaque conteneur est répertorié dans une base informatique.

- Signaler les interventions à prévoir pour la maintenance du conteneur (en cas de pièces cassées)
- Analyser les données de la collecte par la comptabilisation du nombre de levées : objectif : permettre une optimisation des tournées de collecte.

On notera sur la commune une bonne discipline générale des habitants qui ne laissent pas sur la voie publique leur conteneur.

La collecte des ordures ménagères a lieu sur l'ensemble de la commune 2 fois par semaine. Un véhicule adapté la « mini benne » (camion de petite taille) a été acheté pour pouvoir passer sur les plus petites voies. Il est important de ne pas oublier que la problématique déchets est indissociable de celle de son transport.

La nécessité de rallier chaque pas de porte peut avoir des effets pervers :

- un coût économique de collecte élevé
- un impact sur les formes urbaines des nouveaux quartiers avec une voirie qui peut-être surdimensionnée pour les usages classiques d'une voie de desserte d'une zone résidentielle.

La Communauté de Communes, dans le cadre de sa communication pour optimiser la collecte des ordures ménagères, incite à ne sortir sa poubelle que si elle est pleine afin de limiter les manutentions inutiles.

1.2. Les déchetteries et les points tri

Les habitants se sont vus remettre un badge afin d'accéder en déchetterie. **Des points tri et 3 déchetteries sont à disposition sur le territoire pour les déchets recyclables.**

Il existe 90 points d'apport volontaire, colonnes de tri, sur les 9 communes du Talmondais. La commune de Longeville sur Mer possède 28 **points d'apport volontaire dont 15 sur des voiries / espaces publics et 13 dans des campings / sites privés.**

Ces « points tri » concernent la collecte des verres, des emballages et du papier.

Les déchets des colonnes jaunes (emballages) et bleues (papier) vont vers un centre de tri afin que chaque matériau soit séparé et mis en balle. 2500 tonnes de déchets recyclables ont été collectées en 2008 dans le Talmondais.

Les points d'apport volontaire composés de 3 conteneurs à chaque fois sont placés à des points stratégiques qui permettent à la fois un accès et une perception visuelle aisée et la possibilité de stationner son véhicule.

Ils sont parfois associés à d'autres équipements : batterie de boîtes aux lettres, transformateur électrique etc....

Il est difficile de trouver une intégration optimale pour ces points tri, surtout qu'ils ont été implantés, le plus souvent, en limite de zone d'habitation ou de camping. Les prochains quartiers à construire devraient mieux prendre en compte l'intégration de ces équipements.



Par ailleurs, hors saison touristique sur la commune de Longeville sur Mer les points tri sont propres et bien entretenus. Cependant la Communauté de Communes du Talmondais déplore des actes d'incivisme avec le dépôt de déchets aux abords des équipements.

Depuis 2004, la Communauté de Communes du Talmondais incite les habitants qui le souhaitent à faire du compostage à domicile en leur mettant à disposition un composteur.

Sur la commune de Grosbreuil, l'ouverture d'une plateforme de compostage de quartier était prévue à l'automne 2009. C'est le seul équipement de ce type prévu sur la Communauté de Communes.

1.3. Le maintien de la propreté sur les espaces publics

La commune a mis en place un ensemble de poubelles sur son territoire. Elles sont placées principalement dans le bourg, à proximité des équipements collectifs, sur les sites de détente / pique nique, accès aux plages et stationnements.

Les poubelles mises en place sont des poubelles simples qui n'offrent pas la possibilité de trier les déchets.



1.4. Les dépôts sauvages

Le territoire fait l'objet de nombreux dépôts sauvages de déchets de tout type avec une dominante d'inertes. Ces dépôts sont peu importants mais répartis un peu partout, ce qui dégrade l'image de la commune. De plus, ne connaissant pas les provenances de ces déchets, la commune court le risque de pollutions ponctuelles.



Par ailleurs, de nombreux sites en recul des voies peuvent servir d'aire de pique nique. Ils ne sont pas forcément aménagés pour recevoir du public, d'où des risques de voir se disperser des ordures des gens de passage, ainsi que les résidus des feux de camp.



Conclusion Déchets :

- Un système de collecte optimisé par la Communauté de Communes du Talmonçais, avec un investissement des habitants qui ne peut que progresser
- Des équipements (point d'apport volontaire) présents en nombre.

- Rechercher un mode d'intégration des équipements dans les futurs quartiers ou aménagement d'ampleur.
- Chercher à réduire les collectes en porte a porte (fréquence et parcours).
- Résorber les dépôts sauvages et autres gestes d'incivisme.

C – DEPLACEMENT

Sources : commune / communauté de communes du Talmondais / ONF/ office de tourisme / CCI / INSEE / relevés de terrain - 2009

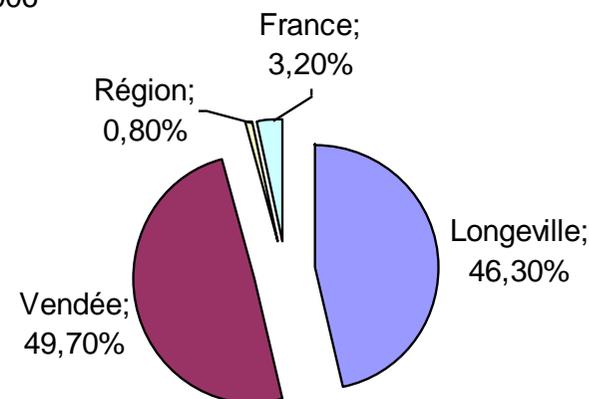
1/ Mobilité

1.1. Lieu de travail des actifs

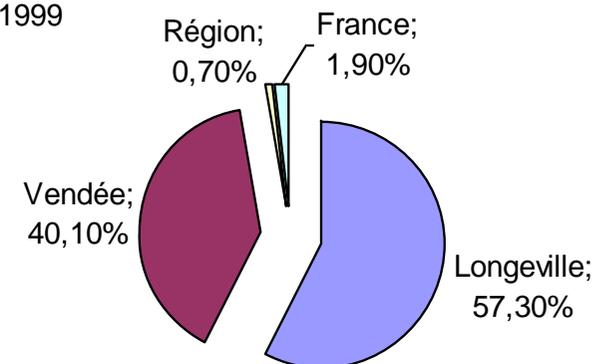
Les habitants de Longeville sur Mer travaillent, pour une petite moitié d'entre eux, sur la commune. Ce taux est relativement important, au regard des données nationales, puisque sur le reste du territoire français seulement 27 % des salariés sont dans ce cas. Ainsi, même si le taux baisse de plus de 10 % entre 1999 et 2006, il reste élevé. Par ailleurs, on notera que la quasi-totalité des déplacements restent internes au département et cela malgré la proximité de la Charente Maritime.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone				
	2006		1999	
Ensemble	689	100 %	578	100 %
Travaillent				
A Longeville sur Mer	319	46,3 %	331	57,3 %
Dans une autre commune	370	53,7 %	247	42,7 %
• En Vendée	342	49,7 %	232	40,1 %
• En Région Pays de Loire	5	0,8 %	4	0,7 %
• Hors Région en France	22	3,2 %	11	1,9 %
• Hors France Métropolitaine	0	0 %	0	0 %

2006



1999



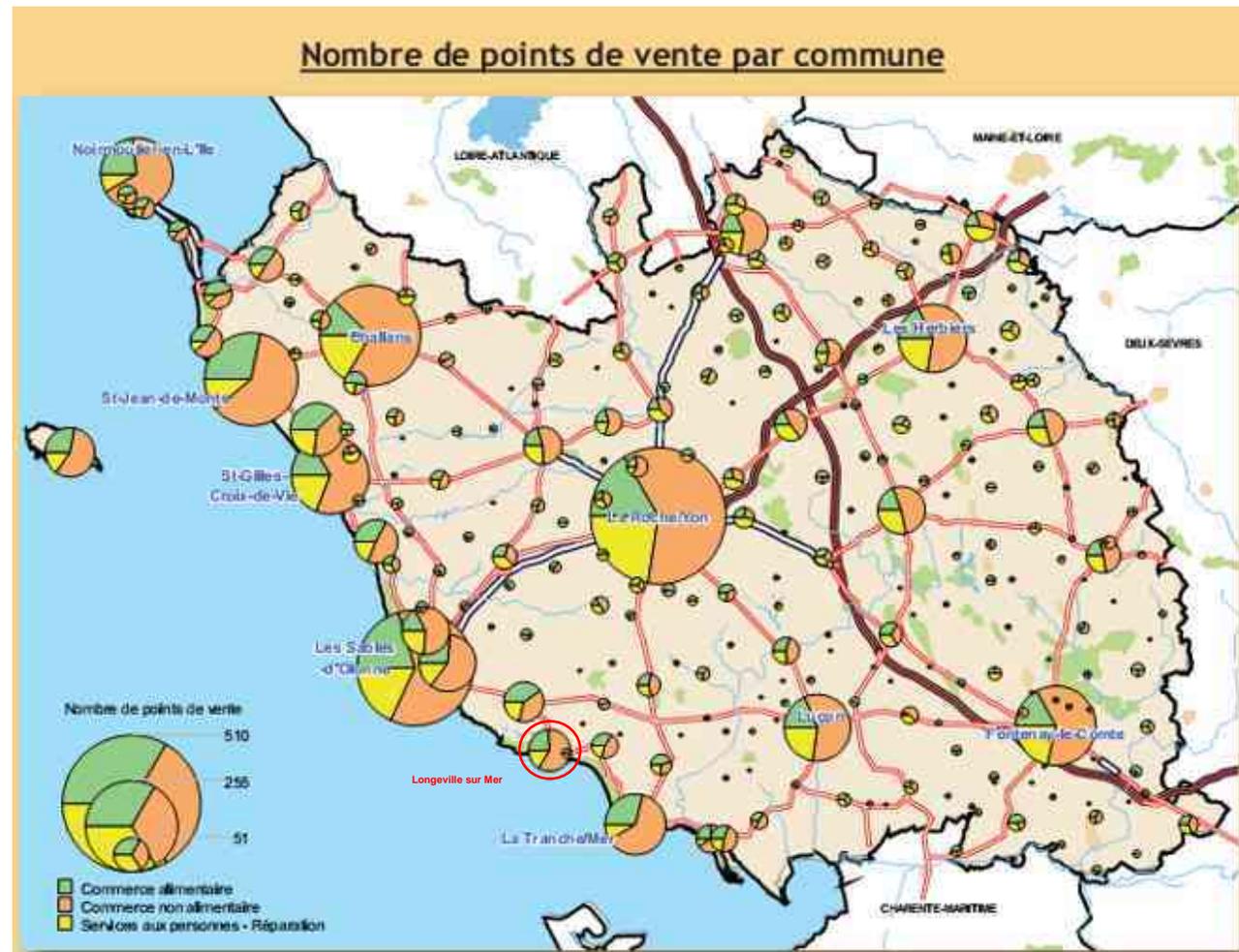
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

1.2. Autres déplacements intercommunaux

L'offre commerciale sur Longeville est assez conséquente pour que les achats quotidiens et hebdomadaires soient réalisés sur la commune. Pour les achats plus importants ou très spécifiques, les Sables d'Olonne et surtout La Roche sur Yon assurent le relais.

Parallèlement, Longeville sur Mer constitue un pôle attractif pour les communes voisines et tous les écarts proches. La présence d'un supermarché constitue, pour le territoire (celui de la Communauté de Communes du Talmondais), un point attractif.

En revanche, le sud de la commune, le village des Conches se tourne vers la commune de La Tranche sur Mer.



La trame viaire : routière, cyclable et dans une moindre mesure piétonne, possède une configuration très particulière, ainsi que des flux d'usagers très importants.

1.3. La trame et le fonctionnement routier

La configuration routière est structurée dans le sens nord sud par la RD 105. C'est une voie de transit sur laquelle se répartissent les plus importantes parties agglomérées de la commune.

Puis, perpendiculairement, s'organisent des voies qui sont perpendiculaires à la RD 105. Ces routes desservent les plages et toute l'urbanisation du bord de mer.

Les plages de Longeville drainent les touristes d'une dizaine de communes aux alentours. Les comptages ONF, un jour de pointe, ont comptabilisé : 2500 voitures à la Plage des Conches. Le secteur « Le Bud » est un spot de surfeurs international et donc très attractif.

Au-delà de la circulation, se posent les problèmes de stationnement.

1.4. Les transports en commun

Le réseau de transport en commun (bus) dessert les axes principaux de la commune, sur la D20 et D70, sur le bourg et sur la RD 105/



- Un site pour organiser le covoiturage en Vendée
- Un cybercentre qui peut déboucher sur la réduction de déplacements physiques au profit d'acquisition d'information par internet.

Vendée propre, je participe

Vendee.fr Visites : 2006

covoiturage.vendee.fr Accueil

Le 29 novembre 2006, plus de 1100 trajets différents sont enregistrés sur le site de covoiturage !!

Votre compte covoitreur

La création de votre compte vous permettra d'utiliser toutes les fonctionnalités de covoiturage.vendee.fr : Enregistrement de vos trajets, de vos alertes et demandes de covoiturage.

- S'identifier
- Créer un compte
- Mot de passe oublié ?

Votre trajet

Tapez seulement les 3 premières lettres et choisissez la ville dans le menu déroulant

Départ Arrivée

Les trajets les plus demandés

Sélectionnez un trajet ci-dessous pour consulter les annonces correspondantes. Pour faire une recherche sur un autre trajet, utilisez le moteur de recherche ci-dessus.

De	Vers
La Roche-sur-Yon	Chantonnay
Chantonnay	Nantes
La Roche-sur-Yon	Les Sables-d'Olonne
Les Essarts	La Roche-sur-Yon
Les Herbiers	Cholet
Olonne-sur-Mer	La Roche-sur-Yon
Fontenay-le-Comte	La Roche-sur-Yon



Ouvert depuis janvier 2003, il compte + de 300 passages par mois, rien que sur Talmont-Saint-Hilaire. Fort de son expérience en 2004, le cybercentre du Pays Talmondais est, avec son centre permanent de Talmont-Saint-Hilaire et ses annexes communales, un espace d'initiation, de familiarisation et d'appropriation des nouveaux outils de communication, ouvert à tous, néophytes ou confirmés.

Le Cybercentre du Talmondais réseau ERN (espaces régionaux numériques), créé à l'initiative de la Communauté de Communes du Talmondais et de la Région des Pays de la Loire.

1.5. Les liaisons douces pour les usages quotidiens

Le bourg comporte de nombreuses liaisons douces qui ont été mises en place au fil des développements et de l'aménagement des équipements collectifs. Ainsi, les tracés ne sont pas toujours évidents et directs.

Des stationnements sont prévus sur le territoire : dans le bourg mais aussi près des commerces ... Le développement des stationnements par les commerçants locaux est révélateur de la nécessité d'organiser le stationnement des vélos. L'organisation des parkings à vélo peut être améliorée : équipement plus performant, multiplication à proximité des équipements collectifs...

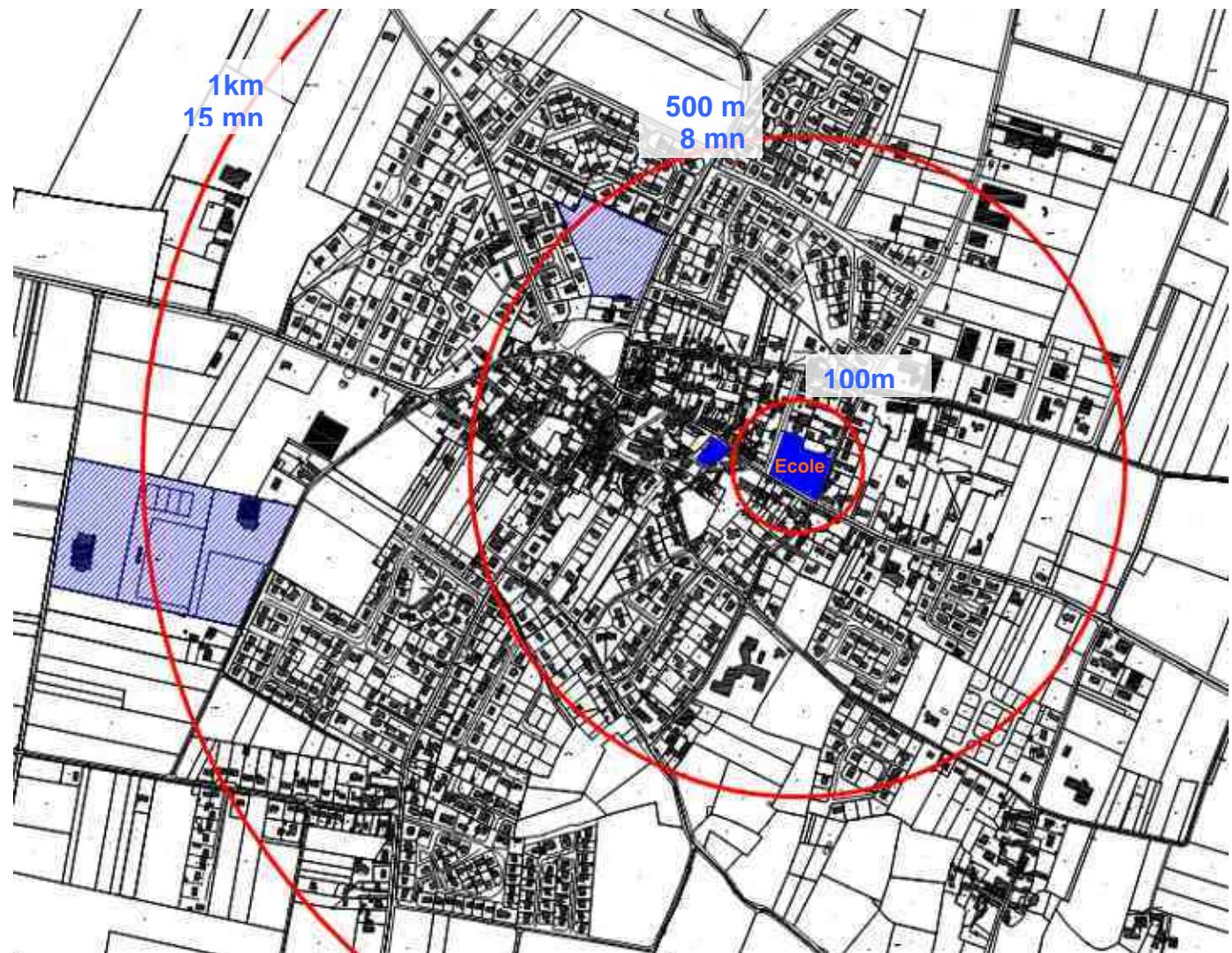


Sur la commune l'usage du vélo semble avant tout être une activité de loisir et de sport destiné aux touristes. On note des différences pour la cohérence du réseau et le traitement des liaisons douces entre celles présentes dans le bourg et celles aménagées dans la forêt. Les liaisons présentes dans le bourg sont basées sur des anciens passages ou des créations inter quartier ou a travers les équipements collectifs qui n'assurent pas toujours la continuité.



La marche à pied est un mode de déplacement parfaitement adapté à la taille du bourg. En ce qui concerne les déplacements école / quartiers d'habitations, il peut être constaté que les distances sont relativement courtes. En effet, les distances sur le bourg n'excèdent pas 1 km, ce qui sous entend que la majorité des enfants du bourg qui vont à l'école, habitent à moins de 15 minutes de marche de leur école.

Petit rappel : pour faire moins d'1 km, la marche à pied est plus rapide que la voiture et en dessous de 5 kms, le déplacement à vélo est plus rapide qu'en voiture (tout compris : sortie de garage, installation, trajet et stationnement).



1.6. Les liaisons douces touristiques

L'organisation des circulations de sports et de loisirs est résolument tournée vers les plages et la forêt qui la borde. En effet, de nombreux circuits sont organisés pour décliner des boucles à l'intérieur de la forêt, et transversalement, pour rallier La Tranche sur Mer.

Un seul circuit vélo est indiqué à l'extérieur de la forêt, sur la limite de la commune, avec Le Bernard.

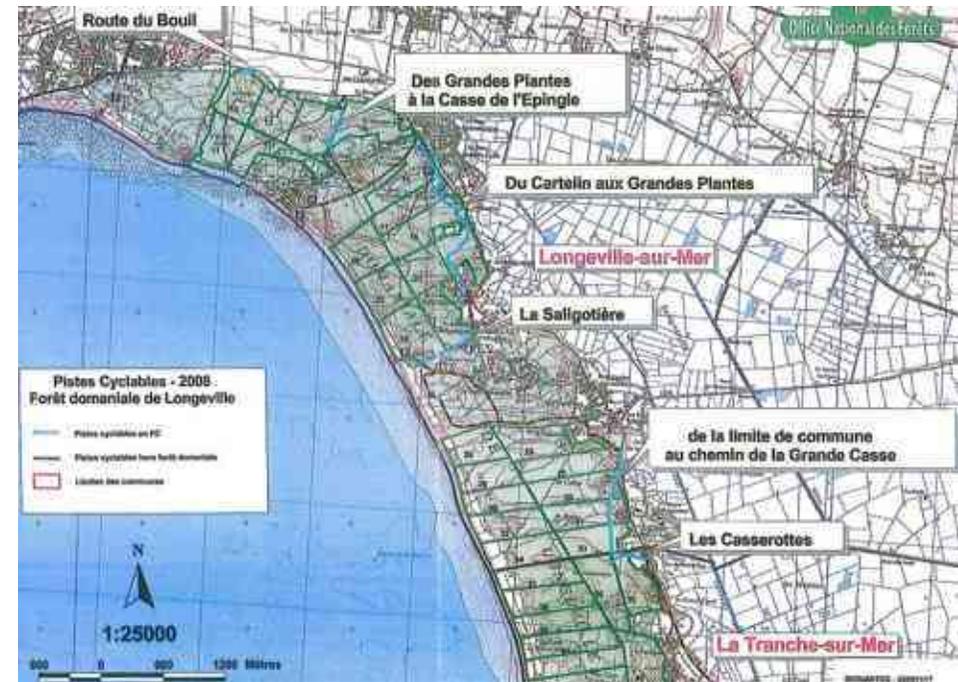
Les circulations existantes sont composées :

- de cheminements larges, sécurisés, aménagés
- de chemins forestiers
- de chemins agricoles



La déclinaison des circuits n'a pas tenu compte des différents paysages et patrimoines de la commune. Ainsi, la plaine et le marais ne possèdent pas de cheminements organisés, balisés...

Sur le territoire de marais, les chemins existent ; En revanche, il manque des franchissements sur les canaux, pour pouvoir organiser des boucles de promenades.



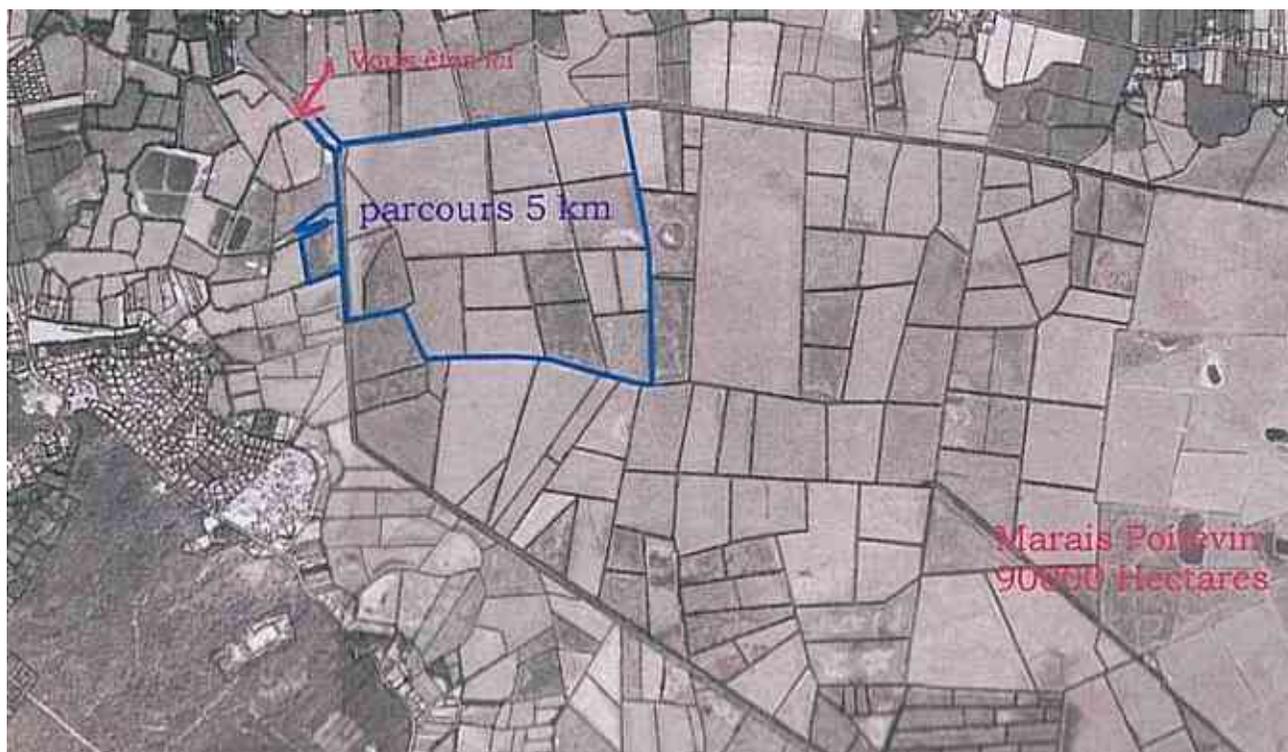
En revanche, en dehors de la commune, il existe une offre de circuits vélo à l'intérieur des terres.



Par ailleurs, il n'existe pas de liaisons douces entre le bourg et les autres points importants de la commune, notamment les plages. Le territoire est coupé en deux, au niveau de son fonctionnement : les liaisons pour les loisirs coté côte et les circulations des usages quotidiens côté bourg.

Seul un circuit de canoë permet la découverte du territoire du marais de la commune.

Pour l'ensemble des circulations en milieu naturel : forêt et marais en particulier, il convient de faire attention à la préservation de l'environnement. Certes la découverte de la nature est une donnée importante pour la commune, mais il sera essentiel de protéger certains sites, voir de réguler les fréquentations pour ne pas dégrader l'environnement.



2/ Sites spécifiques du territoire de Longeville sur Mer

2.1. L'hyper centre bourg

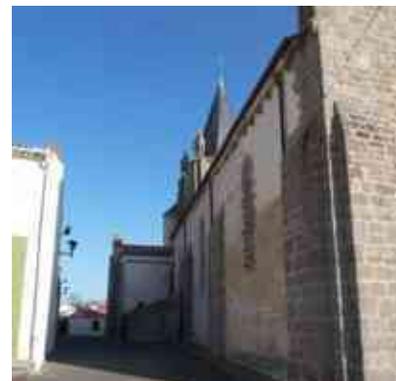
Les voies du centre accueillent un mélange de circulations automobiles :

- celles des touristes en transit ;
- celles des touristes en villégiature sur la commune ;
- et celles des habitants de Longeville.

Ainsi, si hors saison les circulations sont très réduites, elles peuvent être très importantes en période estivale. On note, sur le centre bourg, deux points névralgiques importants :



- **Place de la liberté** qui est un espace public important pour rejoindre les principaux stationnements (sur la place ou aux abords) et qui accueille une partie de l'activité commerciale et sociale du bourg. Ainsi c'est un site de jonction et de rencontre, mais la place de la voiture, et par voie de conséquence, les revêtements de sol, lui font perdre son caractère patrimonial et convivial avec la présence de terrasses, de l'église...



- **La rue de l'Océan avec le carrefour des rues Clémenceau, de Lattre et De Gaulle** cette voie est concernée par le plus grand trafic (notamment le **transit des véhicules de touristes**). Elle longe le centre sans que ce dernier ne puisse être perçu. La circulation peut y être très dense et ponctuellement problématique. On note, dans ces cas de fort trafic, une agressivité latente des automobilistes aux carrefours et sur les rétrécissements de chaussée, même si les motifs de mécontentement sont légers. En revanche, il est difficile pour les familles d'avoir une attitude sereine au regard des parcours aléatoires de jeunes enfants à proximité des voitures.

La configuration du réseau routier du centre ne permet pas de diviser les circulations. Les rues sont étroites autour de la place de La Liberté et autour de ce noyau ancien les voies plus larges sont bordées de trottoirs.

Les estivants acceptent volontiers de laisser leur voiture et de pratiquer le bourg à pied. On note, cependant, que si les locations de vélos sont nombreuses sur la commune et que le cyclisme est l'une des activités favorites des touristes sur le territoire communal aux abords des plages et sur les pistes de la forêt, **les vélos rallient assez peu le centre.** En fait, les touristes qui viennent dans le centre, viennent pour faire leurs courses et utiliser les services mais généralement ils abandonnent leur vélo pour le faire. Le vélo est un sport et un loisirs mais pas forcément un moyen de déplacement. De plus **les circulations pour les vélos deviennent moins évidentes et moins agréables aux abords du bourg**, elles sont peut-être mal connues. On peut considérer que l'information est largement diffusée pour présenter les chemins de balade et beaucoup moins pour rejoindre le bourg.

Il est important de noter que **les déplacements à vélos se font en groupe** c'est-à-dire composé d'au moins deux personnes et très souvent de familles. Le sentiment d'insécurité pour les parents peut être un facteur déterminant pour les dissuader de rejoindre le bourg à vélo. La structure de la voie : voie moyennement large, revêtement altéré, avec des accotements en herbe ; est un caractère important. Ce type de voie correspond à une image de campagne, elle est intéressante pour faire ralentir les automobilistes, en revanche elle peut **ne pas permettre la mixité des usages** si les flux de voitures ou de vélos sont trop importants.

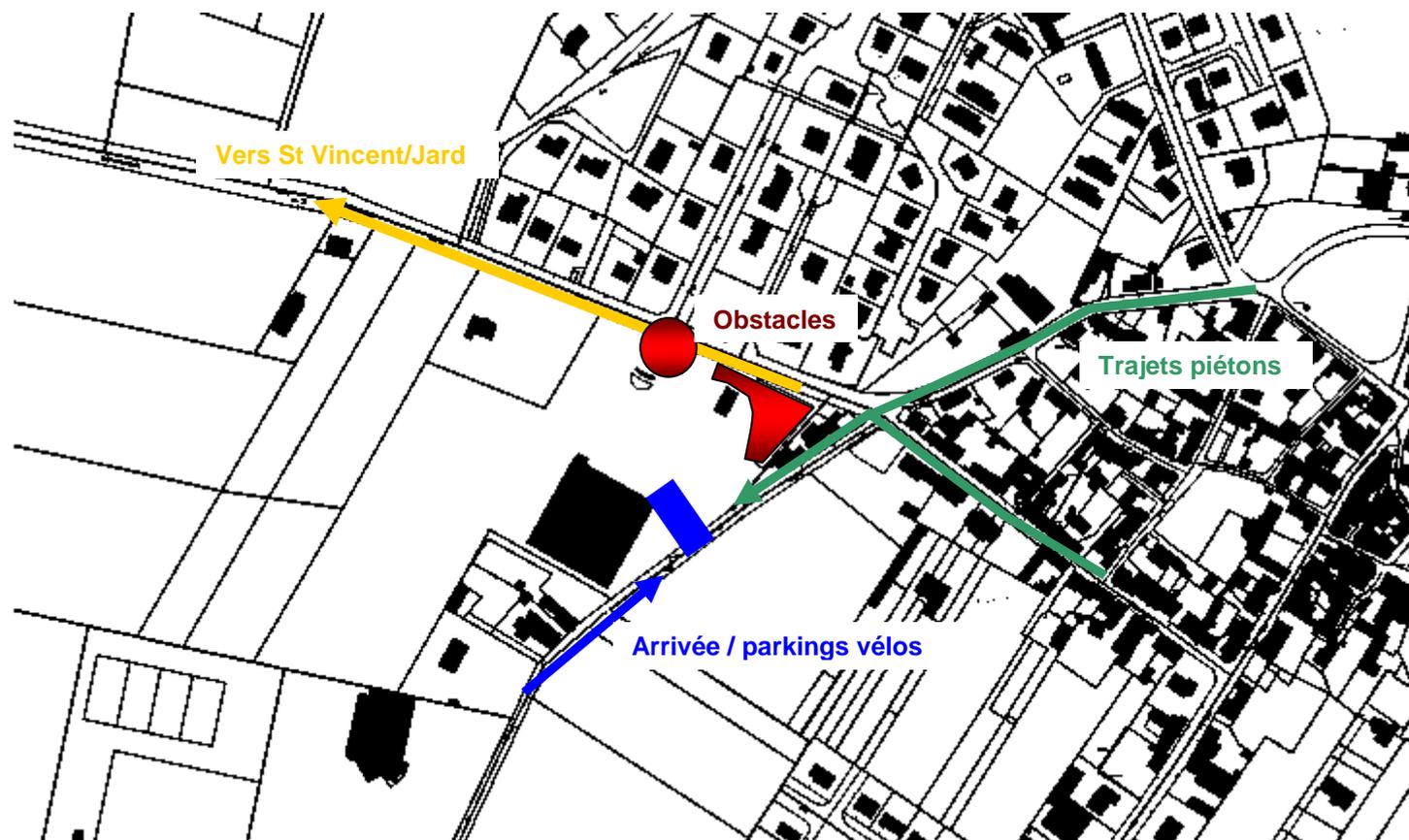


2.2. Les abords du supermarché

Le super marché est un site de forte fréquentation avec des périodes et des horaires de pointe.
Le fonctionnement des circulations est très majoritairement automobile.

Les circulations piétonnes sont malaisées, **plusieurs obstacles nuisent au confort des liaisons douces** :

- une façade commerciale avec les entrées, les accès ne sont possibles que sur un seul côté du bâtiment, les piétons qui viennent des sites opposés doivent contourner le bâtiment, une voie bitume existe ainsi qu'un raccordement interdit aux voitures.
- l'entrée du site est composée par un rond point, équipement difficile ou long à traverser pour les piétons.
- Les passages piétons aux abords du rond point sont peu nombreux, ils ne sont présents que côté commerce.
- Il y a une forte déclivité, entre la rue Georges Clémenceau et le magasin, ce qui contraint la position de l'entrée sur le rond-point.
- Un espace clos de grillage (bassin de rétention) auquel on ajoute des végétaux.





Les circulations vélos ont été intégrées à la configuration du parking

- Les vélos peuvent arriver par le côté du bâtiment soit par la voie qui vient des plages (chemin du Clousy) soit depuis le centre par les rues Clémenceau ou Beauregard puis par le chemin du Clousy également.
- Des parkings à vélos, en nombre, abrités, ont été positionnés sur l'accès depuis le chemin du Clousy.

Il est à noter que le parking après la fermeture du magasin peut se transformer en aire de jeux pour les rollers, patinettes...

Par ailleurs la rue Georges Clémenceau est aussi l'axe pour rallier St Vincent sur Jard ce qui implique en période estivale des flux de voitures importants peu compatibles avec les entrées / sorties d'un super marché.

2.3. La plage du Bouil

Depuis la départementale, à travers la forêt on arrive à un parking d'une vingtaine de places non matérialisées.

En parallèle du linéaire de la plage on trouvera :

- Des accès carrossables à travers la forêt. Il s'agit d'accès aux habitations légères de loisir, aux habitations, ou encore à la plage. Ces derniers sont souvent l'objet de micro parkings spontanés, ils sont souvent équipés de toilettes (équipements temporaires) prévues à l'origine pour les plagistes. **Rien n'y est prévu pour le stationnement des vélos.**
- Les voies, chemins de terre assurent le mélange des circulations. La vitesse y est limitée de part l'absence de revêtements de sol, l'aspect sinueux et étroit, la végétation arborée qui tend à resserrer l'espace.
- Le parking, chemin des Oursins, n'est utilisé que si les stationnements sauvages, à l'extrême proximité des plages, sont complets.



2.4. La plage du Rocher

L'accès principal est la rue du Docteur Mathevet.

On note le partage de la voie par les diverses circulations et les stationnements organisés en chicanes. **Les aménagements sont assez routiers**, cette configuration est motivée par un passage important en saison. Les trottoirs, de part et d'autre de la voie, permettent la circulation confortable des piétons, cependant il est à noter que les touristes, qui rejoignent la plage par cet axe, sont souvent sur la route parce que les trottoirs sont ponctuellement encombrés par les étales de commerçants et que les familles et autres plagistes transportent des équipements volumineux (jouets, bouées, bateaux...).

Deux parkings sont très utilisés, ils ont des caractéristiques bien spécifiques :

- L'un est en parfaite covisibilité avec la plage, et la proximité est un facteur important pour l'usage d'un parking.
- L'autre est relié à des activités foraines, tables de pique nique, des jeux adultes (boules) et une liaison douce directe vers la plage.
- L'accès se fait depuis l'artère centrale pour les deux parkings

Il y a beaucoup d'automobilistes sur le village du Rocher. En fait l'offre de parking crée un appel pour les vacanciers qui optent pour la voiture. Ainsi, au-delà des parkings les stationnements sauvages sont nombreux sur le village.



2.5. La plage des Conches

Les circulations aux abords de la plage des Conches se passent de façon bien différente. **Ainsi de nombreux campings donnent directement sur la plage, ce qui réduit considérablement l'usage de la voiture.**

Il n'y a pas d'axe fort et / ou perpendiculaire pour accéder à la plage. La qualité des cheminements, la proximité des sites d'hébergement, le village des Conches lui-même, font que **le vélo tient ici une place importante comme moyen de locomotion pour aller à la plage.** On remarquera que si l'ensemble des stationnements sont complets pour les voitures c'est également le cas pour les vélos.



2.6. L'Aire de la Maison du Marais

L'accès à la maison du Marais est **balisé depuis le centre bourg**.

Sur site il n'y a pas de poche de stationnements organisée. Le stationnement s'effectue sur le linéaire jusqu'à la zone naturelle.

Le revêtement de la route n'est pas stabilisé ce qui correspond au faible trafic sur cette voie en impasse pour les voitures. Cependant c'est assez inconfortable pour les piétons et les vélos (beaucoup de poussières).

On notera un très faible taux d'utilisation des stationnements vélos organisés sur la commune, quant il s'agit des blocs en béton désactivé où l'on engage la roue du vélo. Partout les cyclistes semblent préférer stationner et accrocher son vélo ailleurs.



Conclusion Déplacements :

- Des flux et des déplacements importants
- Une trame de liaisons douces divisée en deux : la partie agglomérée et la partie touristique
- Des transports en commun ayant très peu de poids

- Structurer les liens doux inter quartiers et « entre bourg et plage »
- Organiser le stationnement et les circulations motorisées pour les réduire à proximité des sites publics / collectifs.

... ANALYSE ÉNERGÉTIQUE ...

A – IDENTIFICATION DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES DISPONIBLES

1/ Préambule sur les ressources primaires/secondaires, énergies renouvelables

L'énergie n'est pas facile à définir car on en ressent que les effets, sous forme de travail et de chaleur. L'énergie diffère selon l'endroit où on la mesure :

- **L'énergie primaire** : on appelle énergie primaire celle qu'on recueille ou récupère directement dans la nature : pétrole brut sortant du puits, charbon extrait de mine d'eau, chute d'eau au pied d'un barrage...
- **L'énergie secondaire** : il est rare d'utiliser directement l'énergie primaire. En général, on la convertit en énergie secondaire. Par exemple : le charbon est transformé en briquettes, le pétrole est transformé en essence.
- **L'énergie finale** : primaire ou secondaire, l'énergie doit encore être transportée et distribuée à son utilisateur : on parle alors d'énergie finale. L'énergie finale désigne par exemple l'essence dans le réservoir, le gaz de ville au brûleur. L'énergie finale n'est pas notre besoin ultime. Nous souhaitons nous déplacer en voiture, chauffer notre habitation, éclairer nos bureaux : il s'agit alors de l'énergie utile.

L'énergie est produite à partir de différentes sources :

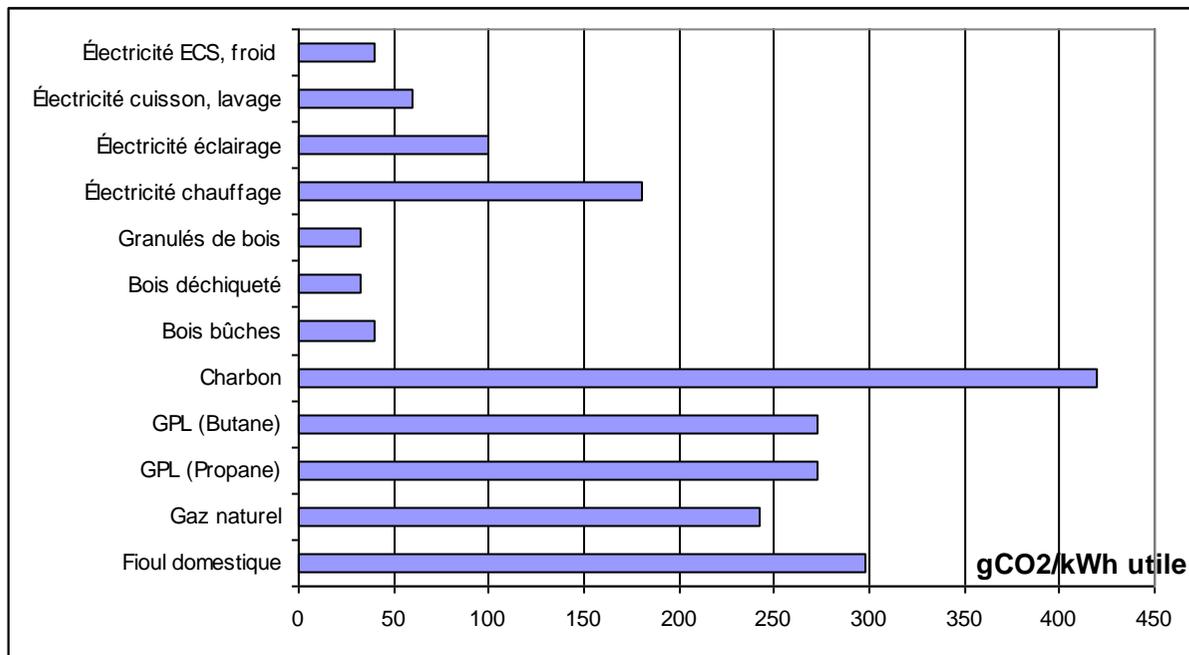
- **Les énergies de flux ou renouvelables** : elle se régénèrent ou se renouvellent à l'échelle humaine. Les sources renouvelables sont les suivantes : le solaire, le vent, l'hydraulique, la biomasse, l'énergie des marées, la géothermie. Les énergies renouvelables présentent les avantages d'émettre peu voire pas de gaz à effet de serre. La ressource est inépuisable. L'utilisation de ces sources permet de contribuer à l'indépendance énergétique et à la sécurité d'approvisionnement d'un territoire. Néanmoins, les ressources renouvelables sont généralement intermittentes et irrégulières.
- **Les énergies de stock ou fossiles et fissiles** : on trouve le pétrole, le charbon, le gaz, l'uranium. Le taux de renouvellement est si long que ces énergies sont appelées énergies de stock. Les énergies fossiles sont des énergies faciles à utiliser et à stocker. L'utilisation de ces énergies impose de les importer pouvant engendrer des risques environnementaux majeurs lors du transport. La combustion de ces énergies émet des émissions de gaz à effet de serre considérables.

2/ Rappel des conditions environnementales de l'énergie

La production et l'utilisation d'énergie provoquent des nuisances, accidents, pollutions, etc. Ces nuisances sont moindres que celles provoquées par la pénurie d'énergie.

Elles ont des impacts locaux voire régionaux, à une exception près : **l'impact sur le climat lié à l'utilisation des combustibles fossiles**, principaux responsables des émissions de gaz carbonique.

La combustion des énergies fossiles engendre une émission de CO₂ plus ou moins importante en fonction de leur propre composition chimique. Le tableau ci-dessous indique les émissions de CO₂ par énergie par kWh utile.



3/ Explication sur les unités et les indicateurs

L'énergie se mesure mais les unités diffèrent selon les utilisateurs :

- Les scientifiques utilisent deux unités : le joule (J) et le kilowattheure (kWh). Le kWh est la quantité d'énergie nécessaire pour faire fonctionner un appareil d'une puissance de 1000 W pendant 1 heure

$$1 \text{ kWh} = 3,6 \cdot 10^6 \text{ J}$$

- Les économistes utilisent la tep (Tonne Équivalente Pétrole), cela correspond à la quantité d'énergie fournie par une tonne de pétrole. 1,6 tep représente la consommation moyenne d'énergie d'un habitant de notre planète. Pour la consommation d'un pays, on parlera de millions de tep (Mtep), voire milliards de tep (Gtep)

$$1 \text{ tep} = 4,2 \cdot 10^{10} \text{ J}$$

$$1 \text{ tep} = 11630 \text{ kWh}$$

$$1 \text{ tonne de charbon} = 0,6 \text{ tep}$$

$$1 \text{ tonne de fioul} = 1 \text{ tep}$$

$$1 \text{ tonne d'essence} = 1,05 \text{ tep}$$

$$1 \text{ tonne de bois} = 0,3 \text{ tep}$$

4/ Energie solaire

L'énergie solaire représente le gisement le plus important à l'échelle planétaire.

L'ensoleillement se mesure en nombre d'heures, mais aussi en terme d'énergie reçue par m² de surface par jour, par an : kWh/m²/an par exemple. C'est ce que l'on appelle le gisement solaire ou encore l'irradiation.

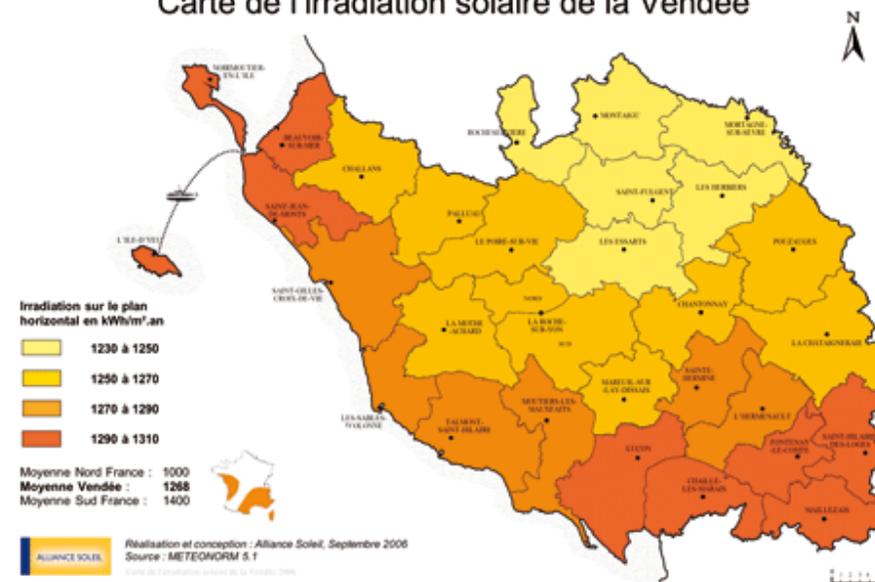
L'irradiation sur un plan horizontal donne déjà une première idée du gisement solaire sur un territoire.

L'irradiation reçue par un capteur solaire incliné entre 15 et 60° et orienté plein sud sera supérieure à l'irradiation reçue s'il était installé à plat.

Ses usages sont multiples :

- Production de chaleur (solaire thermique passif et actif) : eau chaude sanitaire, chauffage, séchage... On utilisera alors des panneaux solaires thermiques. On peut convertir entre 30 et 70 % de l'énergie solaire
- Production d'électricité (solaire photovoltaïque) : raccordée au réseau ou site isolé. On utilisera des panneaux solaires photovoltaïques. On peut récupérer entre 6 à 15 % de l'énergie solaire.

Carte de l'irradiation solaire de la Vendée



La commune de Longeville sur Mer possède un climat propice pour le recours à l'énergie solaire.

Quelques données :

- Ensoleillement moyen en France : 1150 kWh/m²/an (ou 115 litres de fioul/m²/an)
- Ensoleillement moyen en Vendée : 1268 kWh/m² /an(ou 126 litres de fioul/m²/an)
- **Ensoleillement à Longeville sur Mer : 1300 kWh/m²/an (ou 130 litres de fioul/m²/an), soit un gisement supérieur de 13% par rapport au niveau national.**

Ainsi, le gisement théorique annuel s'élève à **49 465 000 MWh** (1300 X 3805 X10 000), soit **4.2 M tep**.

Le potentiel théorique est de **556 855 Tep/an** en considérant un rendement de 15% pour des panneaux solaires photovoltaïques, cela représente **5500 fois la consommation des bâtiments communaux**.

5/ Énergie du bois

Par le phénomène de la photosynthèse, la biomasse est de l'énergie solaire stockée dans les matières constituant les végétaux. Ces matières, en brûlant, dégagent de l'énergie que l'on peut utiliser de différentes façons. Dans ce diagnostic, nous prenons en compte uniquement la filière bois.

Taux de boisement :

- En France : 27%
- En Vendée : 8 %
- **A Longeville sur Mer : 18%**

Le territoire de Longeville sur Mer est un territoire boisé dont la surface forestière s'étend sur **622 hectares** avec essentiellement des futaies résineuses vieillissantes, représentant ainsi un potentiel valorisable considérable.

Ainsi, la quantité de bois valorisable est estimée à environ **50 à 150 tonnes/ hectare de biomasse fraîche** (gestion raisonnée des rémanents).

Le gisement théorique annuel s'élève à **280 000 MWh**, cela représente **2850 fois la consommation des bâtiments communaux**.

De plus, le territoire présente également des gisements diffus valorisables : les sous produits d'activités (bois issus des entreprises : 3 paysagistes, 1 menuisier), dépôts en déchetteries ...



6/ Energie du vent

La charte de développement de l'éolien à Longeville sur Mer présente des contraintes réglementaires importantes.

**La vitesse moyenne du vent à Longeville sur Mer est de 6m/s.
Le potentiel éolien à 60 mètres d'altitude est de 300 W/m².**

La force du vent est déjà exploitée à proximité sur la commune Le Bernard. 5 éoliennes de 2.3 MW de puissance produisent 24 000 MWh/an, cela permet d'alimenter environ 9400 foyers (hors chauffage) et d'économiser 7050 tonnes de CO₂.

A Longeville sur Mer, un permis de construire pour un parc éolien d'une puissance de 11.5 MW a été accordé par le Préfet. L'association « Vents de Travers » s'y oppose.

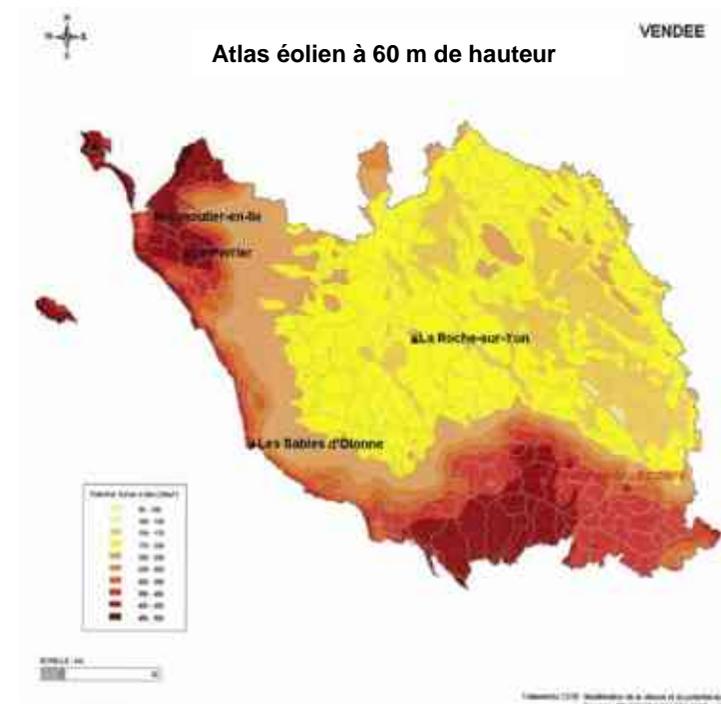
7/ Autres ressources renouvelables

7.1. L'énergie hydraulique

La commune de Longeville sur Mer présente plus de 3 Kms de rives.

L'énergie hydraulique peut être exploitée de différentes façons :

- **Le potentiel maréthermique** : l'énergie thermique des mers est produite en exploitant la différence de température entre les eaux superficielles et les eaux profondes des océans. Cette différence de température peut être exploitée par une machine thermodynamique. Cette dernière ayant besoin d'une source froide et d'une source chaude pour produire de l'énergie, utilise respectivement l'eau venant des profondeurs et l'eau de surface comme sources. L'énergie ainsi produite doit être utilisée par des bâtiments situés à proximité immédiate.
- **Le potentiel marémotrice** : l'énergie marémotrice est issue des mouvements de l'eau créée par les marées. L'énergie peut être captée sous deux formes :
 - énergie potentielle en exploitant les variations du niveau de la mer : c'est la technique utilisée dans l'usine marémotrice de la Rance.
 - énergie cinétique en exploitant les courants de marée, qui peuvent être captés par des turbines, ou **hydroliennes**. Une **hydrolienne** est une turbine sous-marine utilisant l'énergie des courants marins ou de cours d'eau, comme une éolienne utilise l'énergie de l'air. La turbine de l'hydrolienne permet la transformation de l'énergie hydraulique en énergie mécanique, transformée en énergie électrique par un alternateur. Les sites préférentiels pour l'installation d'hydroliennes sont des sites de courants forts à très forts (plus de 3 m/s).



Exemple d'implantation : hydrolienne 3.2 M€/MW installé

7.2. La géothermie

La terre, l'eau et l'air peuvent également fournir de l'énergie, grâce à deux techniques : la géothermie et l'aérothermie.

Le potentiel thermique des sols en Vendée est de 15 à 25 W/m².
Le potentiel à Longeville est de 15 W/m²

La température de sol = -5°C à + 17°C selon les saisons
 La profondeur du capteur horizontal varie entre 60 et 80 cm
 La surface de captage dépend des besoins et du type de terrain.

Le secteur de Longeville sur Mer est un secteur potentiellement très favorable pour la mise en place de capteurs géothermiques verticaux.

- Température du sol à 15 m = + 12° C toute l'année
- Température du sol à 100 m = + 14°C à 16° C selon le gradient géothermique.
- Profondeur d'un forage = 50 à 100 m
- Distance entre deux forages = 10 m
- Énergie maximale captée = 50W/m linéaire de forage



8/Energie du gaz de réseau

La carte indique que la commune de Longeville sur Mer n'est pas desservie par le gaz de réseau. Il semble qu'il n'y ait pas d'extension prévue pour le moment.



9/Energie électrique

L'acheminement et la distribution de l'énergie électrique est garantie par le SyDeV (Syndicat départemental d'énergie et d'équipement de la Vendée). Longeville sur Mer fait partie du syndicat intercommunal d'Angles regroupant 23 communes.

Le tableau ci-dessous, fournit par le SydeV représente le nombre de contrats, la puissance souscrite, ainsi que la consommation électrique.

COMMUNE	Contrat-BLEU	kWh-BLEU	BLEU_Puissances souscrites
LONGEVILLE SUR MER	2 927	11 516 599	23 637
	Contrat-JAUNE	kWh-JAUNE	JAUNE_Puissances souscrites
	35	3 573 000	1 551
	Contrat-BT	kWh-BT	BT_Puissances souscrites
	99	874 852	977
	Contrat-VERT	kWh-VERT	VERT_Puissances souscrites
	6	1 976 079	642
TOTAL	3 067	17 940 530	26 807

La consommation totale en électricité de la commune de Longeville sur Mer représente 17 940 530 kWh/an, soit l'équivalent de 1 794 053 litres de fioul/an. Les particuliers (tarifs bleus) consomment 11 516 599 kWh/an, soit à peu près 5000 kWh/an/habitants tous usages confondus.

10/ Fuel domestique

La France n'a jamais eu de pétrole. Elle est donc dans l'obligation d'importer cette énergie fossile dont les réserves prouvées sont estimées à 50 ans.

11/ Gaz de pétrole liquéfié

La France est dans l'obligation d'importer cette énergie fossile dont les réserves prouvées sont estimées à 60 ans

B – IDENTIFICATION DES BESOINS ÉNERGÉTIQUES DE LA COLLECTIVITÉ ET USAGES

1/ Préambule sur l'expression des besoins en énergie

La consommation totale du patrimoine géré directement par les communes est estimée à 30 milliards de kWh d'énergie finale (énergie disponible pour l'utilisateur), toutes tailles de communes confondues, soit 510 kWh par habitant. La dépense associée (hors entretien, maintenance et exploitation) représente une charge financière de 1,85 milliards d'euros toutes taxes comprises, soit 31,4 euros par habitant.

Rapportée à la dépense totale de fonctionnement des communes, cette dépense représente un peu moins de 4% du budget de fonctionnement. Les consommations et les dépenses moyennes par habitant sont marquées par des différences importantes, selon la taille des communes.

KWh/habitant		€/Habitant (Francs)
374	500 à 1999 habitants	25,9€
538	2000 à 9999 habitants	32,8€
602	10000 à 49999 habitants	35,2€
515	50000 habitants et plus	30,2€

Le poids des bâtiments communaux dans le bilan énergétique global est à peu près le même quelle que soit la taille de la commune. Avec près de 35% de la consommation des bâtiments, les établissements scolaires constituent de loin le poste de consommation le plus important des communes, devant les équipements sportifs et les bâtiments socio-culturels.

Le poids des écoles est encore plus important dans les communes de moins de 2000 habitants, de même que celui des bâtiments administratifs : l'école et la mairie représentent pour bon nombre d'entre elles les deux tiers de leurs consommations.

L'éclairage public et les feux tricolores constituent le **deuxième grand poste du bilan énergétique d'une commune** et le premier pour la consommation d'électricité. Ce poste représente en moyenne 45% de la consommation totale d'électricité des communes.

QUELQUES RATIOS DE CONSOMMATION DES BÂTIMENTS

Consommation unitaire par m², par taille de commune pour quelques équipements (toutes énergies et usages confondus, chauffage et autres usages).

Moyenne nationale :

Bâtiments administratifs :	156 kWh/m².an	10,2 €/m².an
Écoles :	155 kWh/m².an	9 €/m².an
Équipements socioculturels :	143 kWh/m².an	9,8 €/m².an

Il y a là un large champ pour engager des opérations de sobriété énergétique, d'efficacité énergétique et de mise en œuvre d'énergies renouvelables.

2/ L'énergie dans les transports

L'article 24 de la Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie fait obligation à l'Etat, aux établissements et exploitants publics, aux entreprises nationales n'appartenant pas au secteur concurrentiel, ainsi qu'aux collectivités territoriales et leurs groupements d'acquiescer, lors du renouvellement de leur parc, au moins 20% de véhicules fonctionnant à l'électricité, au gaz naturel ou au gaz de pétrole liquéfié de moins de 3.5 tonnes.

Les entités publiques soumises à cette obligation sont celles qui gèrent une flotte de plus de 20 véhicules.

3/ Etat des lieux de la commune de Longeville sur Mer, en comparaison avec d'autres collectivités (INSEE)**3.1. Le patrimoine bâti**

La commune de Longeville sur Mer, dans un souci de réduction des charges d'énergie, de réduction de son empreinte environnementale a décidé la conduite d'un audit énergétique sur le patrimoine bâti considéré comme les plus énergivores. Cette mission confiée à un prestataire extérieur est clôturée. Les résultats illustrent le poids énergétique et financier que représentent les bâtiments communaux. En effet, les ratios donnent, pour l'ensemble des bâtiments, un niveau de surconsommation **allant de 10 à plus de 100 %** de la moyenne nationale.

Ils introduisent en conséquence la **nécessité d'intervenir par des actions d'efficacité énergétique**, pour limiter les consommations et **de recourir à des solutions énergétiques moins coûteuses et moins émettrices de gaz à effet de serre.**

Chauffage	Énergie	Coût	Préconisations urgentes
Mairie	Chauffage propane (245 kWh/an.m ² , 40 kg CO2/an.m ²)	13330 €/an 15,6 €/m².an + 50 %/moyenne nationale	Programmeur, isolation toiture
École des Conches	Chauffage propane 287 kWh/an.m ² 62 kg CO2/an.m ²	5504 €/an 22,1 €/m ² .an	Isolation des murs et de la toiture
Salle des fêtes	Chauffage électricité 199 kWh/an.m ² 12 kg CO2/an.m ²	6231 €/an 11,1 €/m ² .an	Gestion technique centralisée
École Jules Verne	Chauffage propane 270 kWh/an.m ² 50 kg CO2/an.m ²	10952 €/an 14,8 €/m ² .an	Régulation , tarification, isolation des murs et ouvrants
Bibliothèque	Chauffage fuel 326 kWh/an.m ² 90 kg CO2/an.m ²	3950 €/an 20,1 €/m ² .an	Régulateur liaisonnable isolation des murs et ouvrants
Foyer logement	Chauffage fuel 268 kWh/an.m ² 41 kg CO2/an.m ²	58861 €/an 16,3 €/m ² .an	Reparamétrage des régulateurs, lampes basse consommation, changement d'énergie
Appartements	Non significatif	333 €/an 2,8 €/m ² .an	Lampes basse consommation

Cette évaluation des consommations énergétiques de l'ensemble des bâtiments publics est une photographie basée sur l'exercice de chauffe 2006/2007.

3.2. L'éclairage public

Les données, fournies par le Sydev, montrent une **augmentation nette (+ 24 %) des consommations d'électricité liée à l'usage de l'éclairage public.**

	Conso kWh/2006	Conso kWh/2007	Conso kWh/2008
TOTAL	314 842	310 249	389 390

L'éclairage public est le poste auquel la municipalité de Longeville sur Mer est invitée à être attentive, d'autant qu'il représente à lui seul environ 35 % du budget électricité.

Aussi, face à l'augmentation des coûts de l'énergie et au début de prise en compte du facteur environnement, Longeville sur Mer, comme de nombreuses villes, peut travailler à améliorer l'efficacité de son réseau d'éclairage public. Pour cela, le recours aux nouvelles technologies est plébiscité et les solutions diverses (gestion), que cela soit pour réduire la consommation, diminuer les coûts de maintenance ou pour optimiser l'utilisation et accroître la sécurité urbaine, peuvent être proposées.

Les échanges avec les responsables locaux expliquent cette situation : **“La collectivité supporte les choix des aménageurs privés !”**

La construction d'un quartier, l'extension d'une zone d'aménagement, les décisions d'infrastructures, donnent aujourd'hui toute liberté aux aménageurs privés, lors des phases d'investissement, dans les schémas d'éclairage publics et les prescriptions techniques des matériels. La collectivité, en charge de l'exploitation, supporte ainsi ces choix de court terme.

Une autre position pourra être défendue : **intégrer des études et des obligations incitatives ou réglementaires pour un avenir sobre en énergie dans les déplacements qui demandent de l'éclairage public.**

3.3. La flotte de véhicules municipaux

L'inventaire des véhicules municipaux que possède Longeville décrit :

- 14 véhicules de transport (automobiles, camions, ...)
- 9 véhicules professionnels (tracteurs, quads, tondeuses, ...)

4 véhicules sont équipés de moteur à essence et 19 de moteur diesel.

Il apparaît souhaitable ici d'aider la commune à effectuer les choix optimaux en matière d'équipement de son parc pour l'ensemble des véhicules.

Si Longeville ne relève pas de l'obligation issue de la Loi du 30 décembre 1996 (14 véhicules de transport), il reste que la situation de ville touristique, imposant une forte activité de transport durant la saison d'été à Longeville, mérite une attention soutenue.

Les déplacements des véhicules des services techniques sont fréquents et s'effectuent sur un parcours réduit (2 à 3 kms)

L'opportunité, par l'acquisition d'un véhicule « électrique », économe, peu bruyant, pourrait être saisie

C - DÉFINITION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS

1/ Fixer un objectif lisible, ambitieux et réaliste

Le Conseil européen, suite à la proposition de la Commission européenne, s'est engagé sur des objectifs ambitieux pour **réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre, réduire de 20% nos consommations énergétiques et augmenter jusqu'à 20% la part d'énergies renouvelables dans notre bilan énergétique avant 2020.**

Cette décision, pour qu'elle soit suivie, doit être portée auprès des citoyens et des acteurs de tous les domaines. La Ville de Longeville sur Mer, autorité locale, consommatrice, productrice et distributrice d'énergie, aménageuse, incitatrice, peut s'engager sans tarder à atteindre les objectifs de l'Union européenne sur son territoire, avec tous les acteurs locaux, créant ainsi un mouvement volontaire collectif engagé pour imaginer son futur énergétique.

Objectif énergétique en 2020 à Longeville sur Mer

- moins 20% les émissions de gaz à effet de serre à Longeville sur Mer,
- moins 20% de consommations énergétiques,
- jusqu'à 20% d'énergies renouvelables

Cet objectif est recommandable pour la collectivité de Longeville sur Mer, car le territoire jouit de facteurs facilitateurs :

- une situation énergétique actuelle dégradée (de 10 à 100 % de plus que la moyenne nationale) en espoir de limitation de consommations et de réduction des budgets consacrés et de substitution des énergies fossiles
- un potentiel des ressources énergétiques locales particulièrement favorable (Cf carte des potentiels énergétiques locaux)
- une réelle capacité structurelle à substituer les énergies fossiles par des ressources renouvelables

2/ Se donner les moyens de ses ambitions ou développer vos compétences en matière d'énergie

Une **compétence technique** « études et gestion des énergies » pourra être constituée au sein des services techniques de la collectivité (ou mutualisé pour un groupement de collectivités). Il s'agira de dresser périodiquement un bilan des quantités d'énergie consommées et leur évolution, d'apprécier l'incidence financière et d'anticiper sur les dépenses d'énergie à venir, de proposer des améliorations, d'évaluer et contrôler les résultats des programmes d'actions

Ainsi, l'autorité de Longeville, se dotera des capacités décisionnelles approfondies et indépendantes pour établir des choix et prescriptions pour le bénéfice de la Collectivité.

La création de cette équipe demandera :

- d'identifier deux interlocuteurs "énergie" (un élu et un membre des services techniques).
- de former l'équipe (pré requis),
- de se mettre en relation avec les partenaires (SyDeV, Administrations nationales ou locales, sociétés de financement...)
- de définir les tâches.

3/ Définir un plan d'actions et identifier des pistes d'intervention

Sur l'ensemble des axes ayant un lien avec l'énergie (bâtiment, flotte des véhicules, urbanisme, ...), un **plan d'actions** avec une hiérarchisation des priorités communales devra être rédigé.

Décidé suivant les engagements sociaux, environnementaux, économiques, et réglementaires, ce programme d'actions constitue le référentiel du groupe municipal pour l'aide à la prise de décision des projets ou investissements.

D – PROPOSITION DES MOYENS TECHNIQUES À METTRE EN OEUVRE

1/ La collectivité consommatrice d'énergie

1.1. Les bâtiments

- Mise en place d'une gestion technique centralisée en cours

Dans le secteur du bâtiment, les communes gèrent un patrimoine d'occupation souvent intermittente. Les besoins périodiques et aléatoires de ces équipements suggèrent une gestion fine de la conduite du chauffage.

La commune de Longeville a fait le choix d'investir dans une gestion technique centralisée du chauffage de ses bâtiments (GTC).

Une formation dédiée aux technologies et usages de la GTC est souhaitée avant l'exploitation par le service technique de la GTC.

Plusieurs enveloppes de bâtiments (cf. résultats de l'audit énergétique) souffrent de déperditions thermiques élevées. Une mutualisation des travaux d'isolation des parois, en donnant la priorité aux toitures permettra de bénéficier de l'économie d'échelle atteinte par ces travaux et en conséquence de réduire le temps de retour financier et environnemental de l'opération.

1.2. L'éclairage public

Une démarche de " Schéma Directeur d'Aménagement Lumière " définissant les orientations lumière à l'échelle de la commune en fonction de la hiérarchisation des espaces a été initiée à titre expérimental par le Sydev. Ce document d'aide à la décision permet d'adapter la qualité et la quantité de lumière ("éclairer juste") nécessaires aux usages des divers espaces et voies de la cité.

Exemple : proposition pour l'utilisation de luminaires équipés en 35 W ou 45 W grâce à des lampes nouvelle génération asservies par des ballasts électroniques intelligents. Économies envisagées : de 20 à 50 %

> Autre piste à explorer : le balisage solaire.

La commune de Longeville sur Mer est un territoire à forte fréquentation touristique disposant d'un parcours piétonnier et cyclable important, notamment le long du littoral. Les solutions d'éclairage pour le balisage de voies de circulation sont en nette évolution de performances et sont sans raccordement au réseau. Par ailleurs, le caractère spécifique de ces mobiliers urbains peut véhiculer une note favorable d'une politique locale en matière d'énergies renouvelables.

**1.3. Les véhicules**

Dans le cadre d'un renouvellement périodique du parc des véhicules de Longeville sur Mer, le diagnostic du parc (renouvellement du parc) ressort comme une base préalable à la recherche d'économies d'énergie pour la flotte de véhicules.

Il sera complété par la mise en place d'un carnet de bord pour chaque véhicule, pour le comptage et le suivi des consommations.

Les véhicules utilisés pour des trajets courts en zone urbaine pourront être remplacés par des motorisations électriques et peu bruyantes

2/ La collectivité productrice et distributrice d'énergie

2.1. La production d'électricité par capteurs photovoltaïques raccordée au réseau

Les collectivités locales ont un rôle majeur à jouer dans le développement des énergies renouvelables. En plus de traduire les engagements nationaux pour cette filière sur leur terrain, leurs responsabilités vont au delà car le développement local de cette filière doit s'accompagner d'une réflexion globale sur le territoire et ses gisements, et sur l'implication des différents acteurs locaux comme les consommateurs d'énergie.

De plus, les collectivités territoriales disposent généralement d'un important patrimoine bâti dont certaines toitures peuvent être équipées de photovoltaïque.

Pour résumer, ce type d'équipement permet à la collectivité :

- de produire localement une électricité d'origine renouvelable,
- de contribuer en partie ou totalement à sa consommation d'énergie,
- de communiquer, par une image innovante et moderne, sur son engagement dans le développement durable (les systèmes photovoltaïques peuvent être accompagnés d'un tableau d'affichage pédagogique),
- de recourir à une technique éprouvée

La France a choisi en 2000 de fonder sa politique de soutien à la filière photovoltaïque sur l'obligation d'achat et les tarifs réglementés en s'inspirant de l'expérience réussie de l'Allemagne. A l'occasion de la révision des tarifs d'achat en juillet 2006, la France a adopté une orientation stratégique visant à privilégier les applications intégrées au bâti, bénéficiant d'arguments architecturaux. Ceci s'est traduit par l'instauration d'une « prime d'intégration au bâti » d'un niveau très attractif (plus de 0.6 €/kWh) avec tarif d'achat sur 20 ans

Longeville sur Mer est déjà à l'initiative de la création d'une unité photovoltaïque à l'école publique les Conches :

Donnes techniques générales : 80 m² de capteurs PV,
9,6 kWc
9600 kWh de production annuelle
5700 €/an de recettes
1,7 tonnes de CO₂ évitées

La possibilité d'étendre cette solution aux autres bâtiments présentant des conditions techniques satisfaisantes ou aux zones foncières (sans conflits d'usage) est à étudier.

> **Exemple : Site de décharge municipale pour création d'un champ PV**

2.2. Le développement du bois - énergie

Les chaudières et technologies modernes permettent aujourd'hui de chauffer de façon complètement automatisée une maison de retraite, une piscine ou un bâtiment collectif en valorisant des déchets qui n'étaient auparavant pas valorisés. L'approvisionnement régional est assuré et la rentabilité est garantie pour des bâtiments à forte consommation d'énergie calorifique : le faible coût de la matière première permet des économies de fonctionnement.

En Pays de la Loire, plus de 50 collectivités ont déjà opté pour le bois énergie.

Se chauffer au bois énergie, c'est aussi agir pour l'économie locale. 2 000 tonnes de bois énergie représentent (chiffres Atlanbois pour le Pays de Loire) :

- 230 000 € chaque année dans l'économie locale (achat de matière aux entreprises locales + maintenance),
- jusqu'à 2 emplois créés,
- 500 tonnes de pétrole non consommées par an,
- 1500 tonnes d'émission de CO₂ évitées dans l'atmosphère par an,
- La valorisation de 650 ha de forêts ou de haies, **soit la surface offerte par la forêt de Longeville sur Mer.**

Un projet de chaufferie au bois à alimentation automatique pour le chauffage du Foyer Logement avec perspective de création d'un réseau de chaleur auprès des établissements voisins est une piste de maîtrise des dépenses d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les avantages seraient multiples :

- Une énergie de référence coûteuse
- Un bâtiment gros consommateur et déjà équipé d'un réseau hydraulique (pas de surcoût pour l'émission de la chaleur)
- Une ressource en bois disponible localement
- Un développement d'activités de broyage mobiles (ONF, DEFI 85)
- Des aides financières disponibles
- Un impact environnemental favorisé par la proximité de la ressource
- Une valorisation de l'état sanitaire de la forêt

Perspectives chiffrées d'un projet de chaudière à alimentation automatique au Foyer Logements

- 410 000 kWh substitués par le bois
- 130 tonnes de bois valorisées /an
- 15000 € économisés par an
- 82 tonnes de CO₂ évitées

2.3. Le développement de l'énergie solaire

On désigne par énergie solaire thermique la transformation du rayonnement solaire en énergie thermique.

La production de cette énergie peut être utilisée directement sous quatre applications principales :

- Le chauffe-eau solaire individuel (CESI)
- Le chauffage solaire ou système solaire combiné (SSC)
- La production d'eau chaude solaire collective
- Le rafraîchissement solaire

Le chauffe-eau solaire collectif, sur le même principe que le chauffe-eau solaire individuel, permet de couvrir 50% des besoins pour la production d'eau chaude d'un bâtiment collectif. En dépit d'un gisement saisonnier et variable, une Garantie de Résultat Solaire (GRS) assure au maître d'ouvrage la quantité annuelle d'énergie solaire produite grâce à un dispositif de télé-suivi.

Les systèmes présents sur le territoire sont fiables et performants. Les installateurs qualifiés Qualisol présents à Longeville sur Mer ou ses environs. (Cf ; liste des entreprises agréées à Longeville sur Mer sur www.qualit-enr.org)

Le Foyer Logement utilise l'eau chaude sanitaire tout au long de l'année : son profil de consommation invite fortement à l'usage de l'énergie solaire.

Les arguments pour l'implantation d'un chauffe-eau solaire collectif au foyer logement :

- Un gisement solaire élevé
- Une occupation permanente durant l'été,
- Des conditions techniques d'implantation favorables (orientation, Inclinaison, masques,)
- Une énergie gratuite,
- Des aides financières dans le cadre du soutien de l'ADEME et du Conseil régional de Pays de Loire

Perspectives chiffrées d'une installation solaire pour l'eau chaude sanitaire au Foyer-logement :

- 50 m² de capteurs thermiques
- 25 000 kWh substitués par le solaire
- 48000 € d'investissement
- 2500 € d'économies/an,
- Aides financières pouvant atteindre 80 %
- 7,2 tonnes de CO₂ évitées

3/ La collectivité urbaniste et aménageuse

L'objectif fixé par le Grenelle de l'environnement est de 50 kWh/m²/an pour les logements neufs à l'horizon 2012 et la généralisation des logements neufs à énergie positive en 2020.

La performance énergétique de l'habitat dépend en grande partie de sa situation dans un contexte climatique donné :

- orientation au sud,
- régime des vents,
- proximité de l'eau et humidité,
- végétation

Le climat local est à prendre en compte dans le choix des sites à urbaniser

La composition d'un nouveau quartier à urbaniser doit tenir compte de l'ensoleillement de chaque habitation. La longueur des déplacements peut être limitée :

- en rapprochant l'urbanisation nouvelle des équipements et des commerces,
- en densifiant l'habitat,
- en permettant une mixité de fonctions,
- en créant des équipements de proximité au sein des nouveaux quartiers

Les modes de déplacements doux sont favorisés :

- en concentrant l'urbanisation autour des arrêts des transports en commun,
- en assurant la sécurité et le confort des modes de circulation doux.

Parce qu'il régleme à la fois le lieu d'implantation possible des constructions et les caractéristiques auxquelles elles doivent répondre, **le PLU est un document essentiel dans lequel les exigences énergétiques doivent être fortes.**

> Ainsi, en tenant compte des spécificités de Longeville sur Mer et en adaptant les constructions au contexte climatique local, le règlement d'urbanisme pourrait inclure :

Article a : les conditions de fourniture de l'énergie (énergies renouvelables et desserte par les réseaux)

- comparer systématiquement les différentes sources d'énergie avant tout aménagement,
- Encourager le développement des énergies renouvelables
- permettre l'implantation de capteurs solaires, de toitures végétalisées ou la possibilité d'isolation par l'extérieur,
- Favoriser la complémentarité des énergies renouvelables et des énergies traditionnelles

Article b : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement sur la voie est à proscrire si l'on souhaite une souplesse dans l'orientation des maisons, afin de tenir compte :

- de l'orientation au sud,
- des ombres portées des maisons voisines (étude des ombres portées à fournir)

Article c : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations contribuent à modifier le climat local : protection contre le vent ou le soleil en été

Les espaces libres seront conçus de manière à favoriser le meilleur ensoleillement possible pour les habitations riveraines

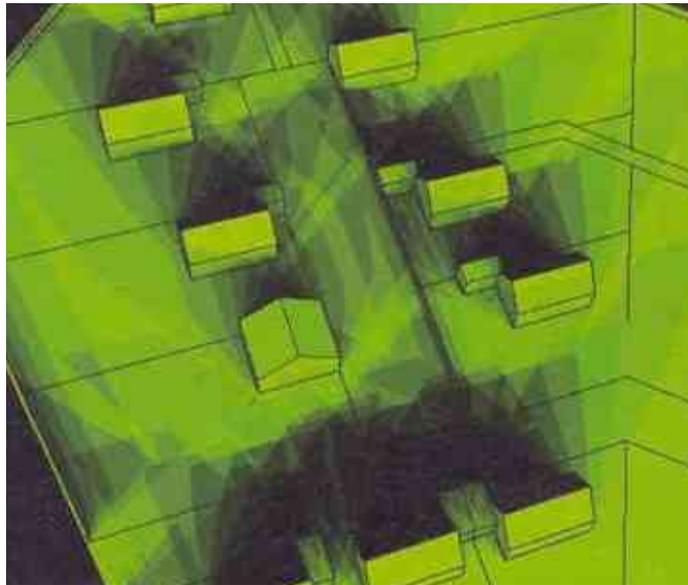
Article d : Travailler les formes urbaines

- La superficie minimale des terrains constructibles ne fixera de limite trop élevée afin d'atteindre un objectif de compacité
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera autorisée en limite latérale de parcelle, (pour les zones U et AU)
- Encourager la mitoyenneté pour limiter la consommation énergétique et favoriser une certaine densité.

Établir un plan d'urbanisme permettant des constructions bioclimatiques et passives (orientation, ombres portées, choix des matériaux de construction, indice de compacité...) ne présente pas de surcoût pour la collectivité et le bénéfice est immédiat en faveur des usagers

Perspectives chiffrées d'un éco - quartier :

- 25 habitations BBC (50 kWh/an/m² au lieu de 120 kWh/an/m²), soit 175000 kWh/an substitués par le solaire passif
- De 0 à 15 % de surcoût d'investissement
- 14 000 € d'économies cumulées/an
- 15 tonnes de CO₂ évitées



4/ La collectivité incitatrice

À la croisée entre les aspirations environnementales, sociales, économiques de leurs administrés, les communes peuvent donc jouer un rôle incitatif majeur dans les comportements des acteurs. Actrice et animatrice d'une politique publique en matière de maîtrise de l'énergie et de protection de l'environnement, la ville de Longeville sur Mer contribue à faire évoluer les comportements des habitants et usagers du territoire, notamment par la diffusion d'informations en direction des habitants : Savoir faire et faire savoir !

Nous livrons ici, quelques pistes à approfondir pour porter à connaissance les actions fortes de la collectivité dans le domaine de l'énergie et de l'opposition au réchauffement climatique :

- **Informier et sensibiliser les habitants des actions entreprises par la collectivité.** Le bulletin d'information communal, panneaux d'informations sur chantier, l'usage de l'étiquette énergie à l'entrée des bâtiments publics, sont autant de supports pouvant diffuser le message auprès de la population
- **Actions éducatives dans les écoles (Energibus 85 – association Élise),**
A travers les programmes d'éducation à l'environnement, les collectivités proposeront aux enseignants , notamment à l'école primaire qui relève de la compétence de commune, des interventions visant à décliner les bons gestes quotidiens vis à vis des énergies.
- **Inciter (Cibler les acteurs finaux consommateurs d'énergie et communiquer suivant la cible)**
Plusieurs dispositifs devront permettre à la ville de Longeville sur Mer d'appuyer les maîtres d'ouvrage privés de la commune pour qu'ils agissent, dans leurs comportements, sur leur patrimoine, en faveur d'une meilleure maîtrise de l'énergie.

> Exemple - Message auprès des 11 Campings à Longeville/Mer sur les atouts de l'énergie solaire pour la production d'eau chaude sanitaire (label Clef Verte, 7 en Vendée, 0 à Longeville/Mer)
- **Diffuser une plaquette d'information pour recommander l'habitat passif auprès des accédants à la propriété** (Eco quartier en projet à Longeville)
- **Proposer un dégrèvement foncier pour les habitants ayant recours aux énergies renouvelables ou pour les habitations de Classe A** (exemple : dégrèvement de 50 à 100 % possible sur les constructions neuves BBC : article 107 de la loi de finance 2009 du 27 décembre 2008).

E – RISQUES ET NUISANCES

1/ Le transport de matières dangereuses

Une matière dangereuse est une substance qui par ses caractéristiques physico-chimiques, toxicologiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de produire, peut présenter des risques pour l'homme, les biens et / ou l'environnement.

Le risque transport de matières dangereuses (TMD) est consécutif à un accident lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou de canalisation. Sur la commune de Longeville-sur-Mer, seul l'accident par voie routière, et notamment d'un camion citerne, peut être envisageable.

Les produits dangereux sont nombreux, ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

Les principaux dangers liés au TMD sont :

- L'explosion occasionnée par un choc avec étincelles, par mélanges de produits, libération brutale de gaz avec risque de traumatismes directs ou par onde de choc,
- L'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite, avec risques de brûlures et d'asphyxie,
- La dispersion dans l'air (nuage toxique), l'eau ou le sol de produits dangereux avec risques d'intoxication par inhalation, ingestion ou contact.

Ces manifestations peuvent être associées

La commune de Longeville-sur-Mer est concernée pour les routes départementales 21 et 105.

2/ Les nuisances sonores

Il n'est pas noté de nuisances sonores importantes sur la commune.

Cependant, le supermarché peut créer quelques nuisances sonores en particulier par la mise en route de son groupe froid. Ces équipements sont déjà en place, il semble que les nuisances soient légères ou nulles car aucune plainte ou remarque n'a été déposée en ce sens à ce jour.

3/ Le retrait-gonflement des sols

Ce phénomène, mieux connu sous le nom de « risque sécheresse », correspond au mouvement des argiles en fonction de la teneur en eau du sol. Ces mouvements de terrain peuvent induire des sinistres importants dans les bâtiments si ce risque n'a pas été pris en compte lors de la conception même de la construction. De nombreuses zones de la commune se trouvent fortement exposées. Le reste de la commune est moyennement exposé.



Nota : Le dossier départemental des risques majeurs, mis à jour le 4 janvier 2005, a pour objectif d'informer et de sensibiliser la population du département sur les risques naturels et technologiques encourus et sur les mesures de sauvegarde pour s'en protéger.

Trois niveaux de risque sont prévus :

- **niveau 1** : avec enjeux humains ;
- **niveau 2** : commune ou le risque (enjeu humain) n'est pas encore clairement défini ;
- **niveau 3** : commune soumise à l'aléa sans enjeu humain.

4/ Les risques de feux de forêt

Les feux de forêt sont des incendies qui se déclarent et se propagent sur une surface d'au moins 1 hectare de forêt de broussaille ou de lande.

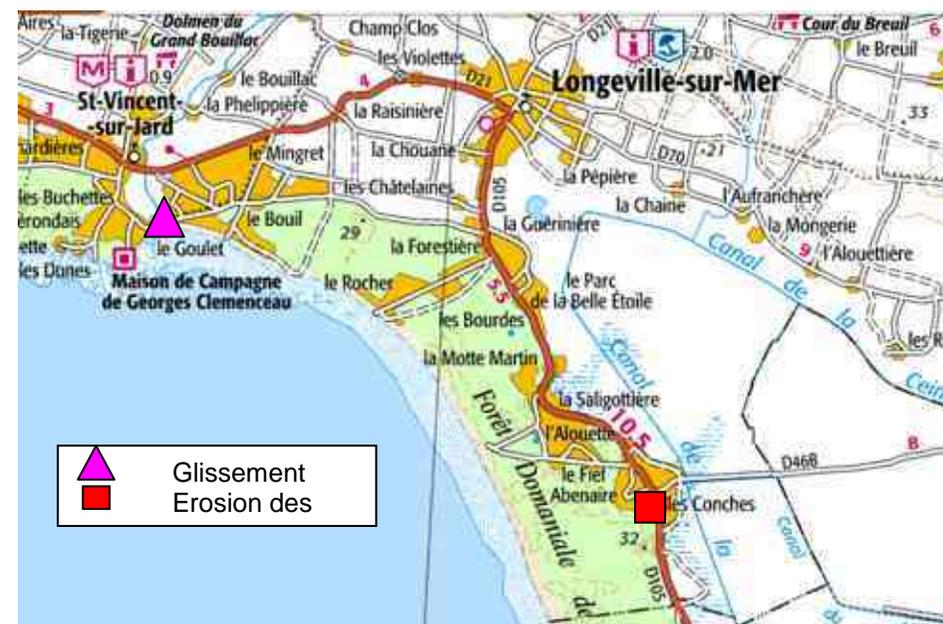
La commune, pour les feux de forêt est soumise à un risque de **niveau 1**



5/ Mouvements de terrain

Le territoire est soumis à des risques de glissement de terrain aux Conches et à des risques d'érosion des berges.

La commune, pour l'érosion littorale est soumise à un risque de **niveau 3**



6/ Le zonage sismique

Un séisme, ou tremblement de terre correspond à une fracturation des roches, en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. Cette rupture s'accompagne d'une libération soudaine d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques occasionnant la vibration du sol.

Le zonage sismique de la France classe la commune de Longeville-sur-mer en **zone d'aléa modéré** (voir ci-contre la cartographie extraite du site : <http://www.planseisme.fr/La-nouvelle-carte-d-alea-sismique.html>). En effet, l'intégralité de la Vendée s'est vu classé en zone d'aléa modéré, par décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Ce nouveau zonage a pour conséquence de renforcer les mesures constructives des bâtiments existants ou futurs.



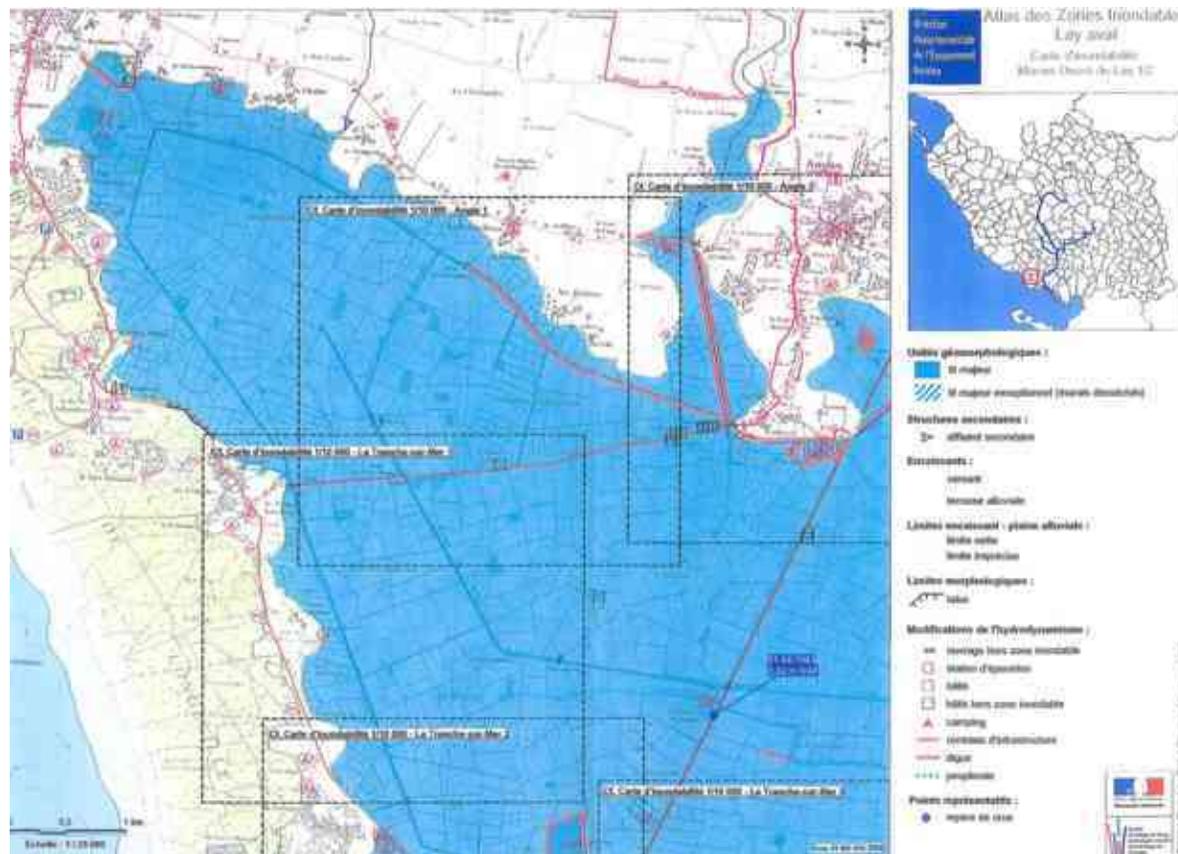
6/ Le risque inondation : terrestre et maritime

Le risque inondation est reporté sur le plan de zonage du PLU et le règlement précise les règles applicables sur les zones soumises à ce risque.

Le risque d'inondation terrestre

C'est le risque d'une inondation d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables, provoquée par des pluies intenses ou durables.

La commune est concernée par la zone inondable Lay Aval.



Le risque d'inondation maritime

C'est le risque d'une inondation temporaire de la zone côtière sous l'effet des conditions météorologiques (forte dépression et vent de mer) et marégraphiques sévères (fort coefficient). Elle envahit les terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers.

Elle est due :

- à la rupture ou à la destruction d'un cordon dunaire à la suite d'une érosion intensive,
- à la rupture de digues ou d'ouvrages de protection ou à leur franchissement exceptionnel par des « paquets de mer ».

Le risque concerne essentiellement :

- -Le Goulet, village du Bouil,
- Le Rocher.
-

Nota : un Plan de Prévention des Risques, pour la prise en compte du risque submersion marine est en cours d'élaboration. Il permettra d'affiner la connaissance du risque inondation terrestre et marine sur la commune.

Conséquemment à la présence de ces risques sur la commune de Longeville-sur-Mer et principalement de risques naturels, le territoire a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Debut le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	22/12/1995	23/12/1995	18/03/1996	17/04/1996
Inondations et coulées de boue	06/08/1999	06/08/1999	07/02/2000	26/02/2000
Inondations et coulées de boue	29/09/1999	30/09/1999	07/02/2000	26/02/2000
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	03/03/2000	19/03/2000
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations par remontées de nappe phréatique	01/02/2001	05/07/2001	03/12/2001	19/12/2001
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

... ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET LOGEMENT ...

A – LE CONTEXTE REGIONAL (source : INSEE)



La région des Pays de la Loire tire profit de sa situation géographique : proche de Paris grâce au TGV et bénéficiant d'une façade maritime sur laquelle se développe le tourisme.

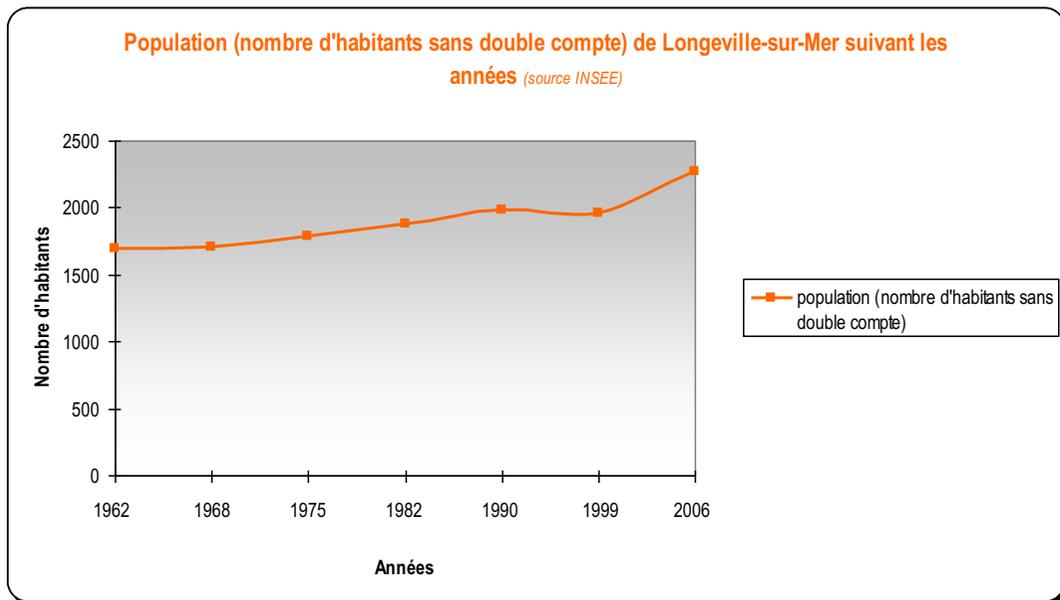
La région reste attractive entre 1999 et 2004-2005 : 220 000 personnes s'y sont installées (seules 180 000 l'ont quittée). La région des Pays de la Loire est **parmi les plus jeunes de l'hexagone**. La part des moins de 20 ans dans la population est de 26 % en 2004, légèrement supérieure au niveau de la France métropolitaine (25 %). **Un tiers des seniors (60 ans et +) vit dans l'espace rural, les jeunes étant majoritairement présents en périphérie des grandes agglomérations.** Grâce à une natalité dynamique (13,1 ‰) supérieure au niveau national (12,9 ‰), la région conserve un **socle démographique solide**.

L'importance des familles monoparentales, l'allongement de la durée de vie et le maintien à domicile des personnes âgées ont un impact important sur le nombre de logements. Le parc des résidences principales a augmenté de 8 % entre 1999 et 2004-2005, contre 7 % en France métropolitaine. **Dans le même temps le nombre moyen d'occupants par logement poursuit sa diminution** : 2,3 personnes en mi-2004 contre 2,4 en 1999 et 2,7 en 1990.

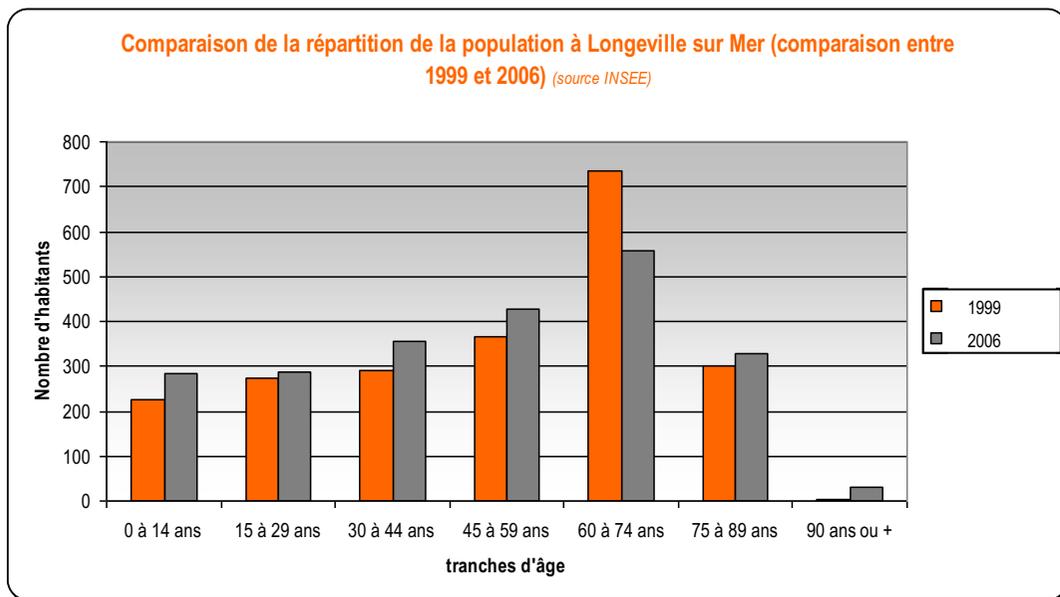
Les **différents départements ont un profil très contrasté** en termes d'activité : Mayenne (agriculture), Loire-Atlantique (tertiaire), Vendée (agriculture, PME, PMI) ...

B – ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

1/ Une population qui augmente, beaucoup de retraités mais aussi de jeunes ménages en progression



Parallèlement à l'évolution de la population au niveau régional et départemental, **la population de Longeville sur Mer est en constante augmentation**. A ce sujet, l'augmentation de la population entre 1999 et 2006 est particulièrement importante. En comparant les deux diagrammes ci-dessus, cette forte augmentation peut s'expliquer par le nombre important de retraités « baby-boomers » qui sont arrivés sur cette commune (au même titre que les autres communes littorales). En effet, au niveau national, nous pouvons observer ce type de phénomène, à savoir le goût pour les retraités de s'installer au bord de la mer ou de l'océan, une fois leur vie professionnelle terminée.

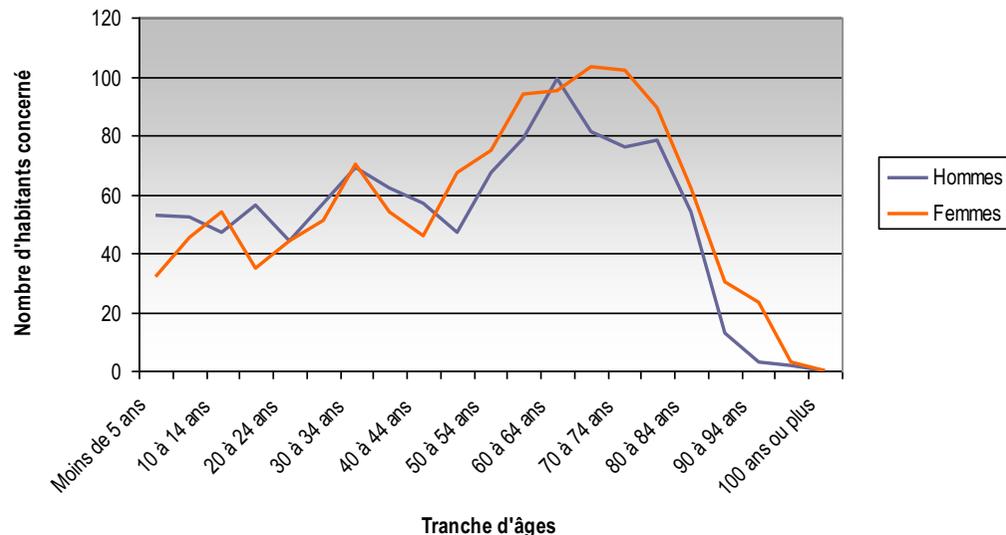


Longeville sur Mer **regroupe une population plutôt assez âgée** (la majorité étant retraitée et une autre grande part de la population ayant plus de 45 ans), contrairement à la tendance observée au niveau régional. Cependant, nous pouvons également constater que les jeunes et enfants sont aussi représentés. En effet, il semble qu'il y ait beaucoup de jeunes ménages (familles). Le nombre de jeunes (de 0 à 30 ans environ) a tendance à augmenter entre aujourd'hui et 1999. Seul le nombre de retraités (demeurant important) a tendance à baissé entre 1999 et 2006.

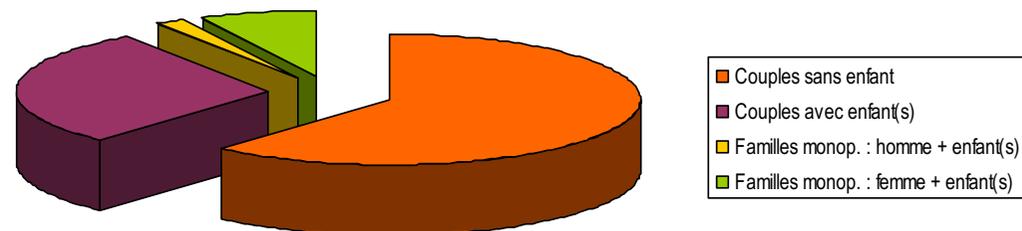
Longeville sur Mer regroupe une population assez diversifiée, en termes d'âges, avec une véritable dominance des personnes retraitées ou âgées, mais aussi l'arrivée de jeunes ménages et familles. Cette mixité de population doit se traduire par une mixité en termes d'habitat (proposer différents types de logements adaptés), une offre en services, commerces et équipements appropriée (de la petite enfance aux services pour personnes âgées) et la création de lieux de rencontre intergénérationnels (pour que l'ensemble des habitants puisse échanger et communiquer ensemble).

2/ Une population vieillissante, traditionnelle et avec une proportion importante de personnes vivant seules (divorcée, veuve ou célibataire)

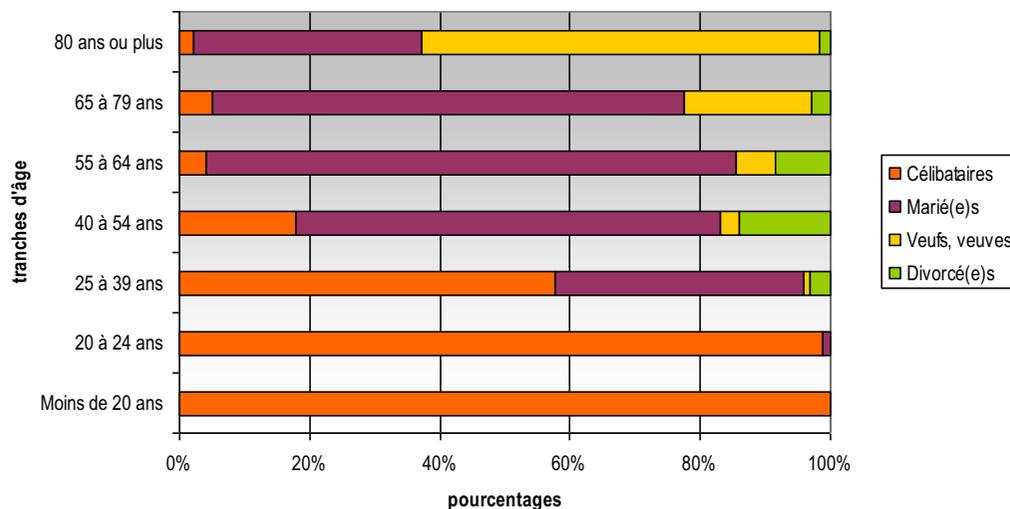
Répartition de la population par âge et par sexe en 2006 (source INSEE)



Composition des ménages, en 2006 (source INSEE)



Population (de 15 ans ou +) selon l'âge et l'état matrimonial, en 2006 (source INSEE)



La courbe de la répartition de la population par âge montre aussi la forte proportion de personnes retraitées et âgées. A partir d'une **cinquantaine d'années, les femmes sont plus nombreuses** que les hommes, la tendance étant plutôt inverse avant 50 ans.

Une grande majorité des ménages de Longeville est mariée. Les habitants se marient d'ailleurs assez jeunes (quelques-uns avant 25 ans et une grande partie avant 40 ans), si bien que les personnes de plus de 40 ans sont en grande majorité (+ de 60%) mariées.

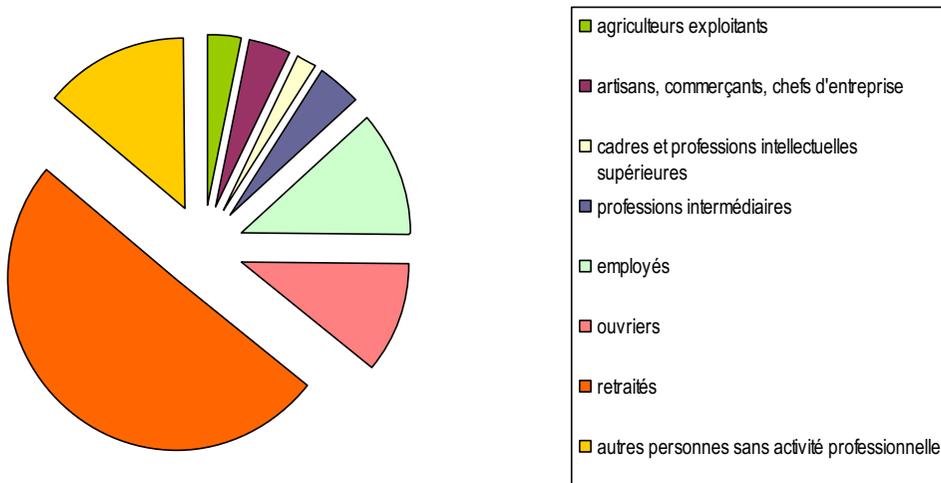
Le nombre de personnes divorcées est à relever (presque 20% des personnes de 40 à 55 ans). Cela concerne également des personnes jeunes (moins de 40 ans).

Inévitablement, plus les personnes avancent en âge, plus nous pouvons observer une grande part de personnes veuves.

La part non négligeable de personnes seules (divorcées ou veuves) est également à signaler, afin d'adapter le logement et le cadre de vie à ce type de population (petits logements, logements modulables, locatifs, peu de terrain, proximité des commerces et services ...).

3/ Une commune dominée par les personnes sans activité professionnelle (retraités ou inactifs), se déplaçant essentiellement en voiture et sur de petites distances

Répartition de la population (de 15 ans ou +) selon la catégorie socioprofessionnelle, en 2006 (source INSEE)

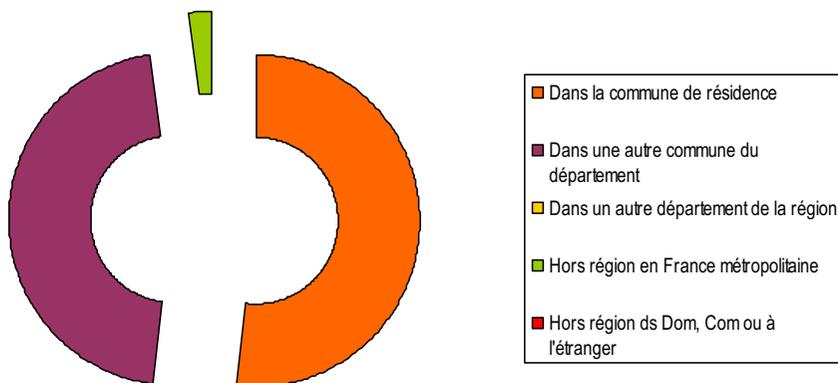


Suivant la logique de ce qui a été présenté précédemment, **presque la quasi-moitié de la population est retraitée**. Une autre grande partie demeure sans activité (attention, y sont comptés les jeunes de + de 15 ans qui suivent encore des études). Il **existe beaucoup d'ouvriers et d'employés** sur Longeville sur Mer. Les cadres ne sont pas nombreux. Les agriculteurs ne représentent pas non plus une part importante de la population.

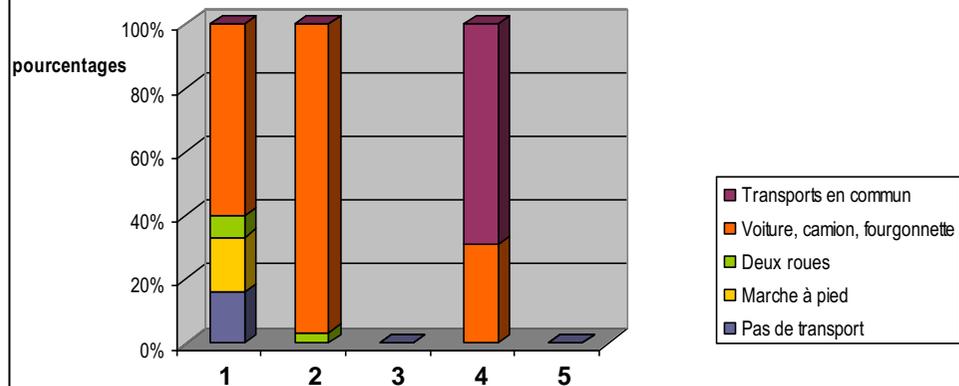
La plupart des habitants de Longeville travaille sur la commune (environ la moitié) **ou alors dans le département**. Ainsi, les habitants ne sont à priori pas amenés à parcourir d'importantes distances quotidiennement. Cependant, **le recours à la voiture semble systématique**. La marche à pied et le vélo demeurent des pratiques anecdotiques pour se rendre à son travail (même dans la commune). Les transports en commun ne sont utilisés que par les rares personnes travaillant à l'extérieur de la Région (train, avion ...).

Ce bilan permet de mesurer l'importance de l'usage de la voiture à Longeville. Les liaisons douces seraient-elles alors tournées essentiellement vers le tourisme et non pas vers les habitants : voir les circuits, les continuités ... et le développement des transports en commun.

Lieu de travail des habitants de Longeville sur Mer, en 2006 (source INSEE)

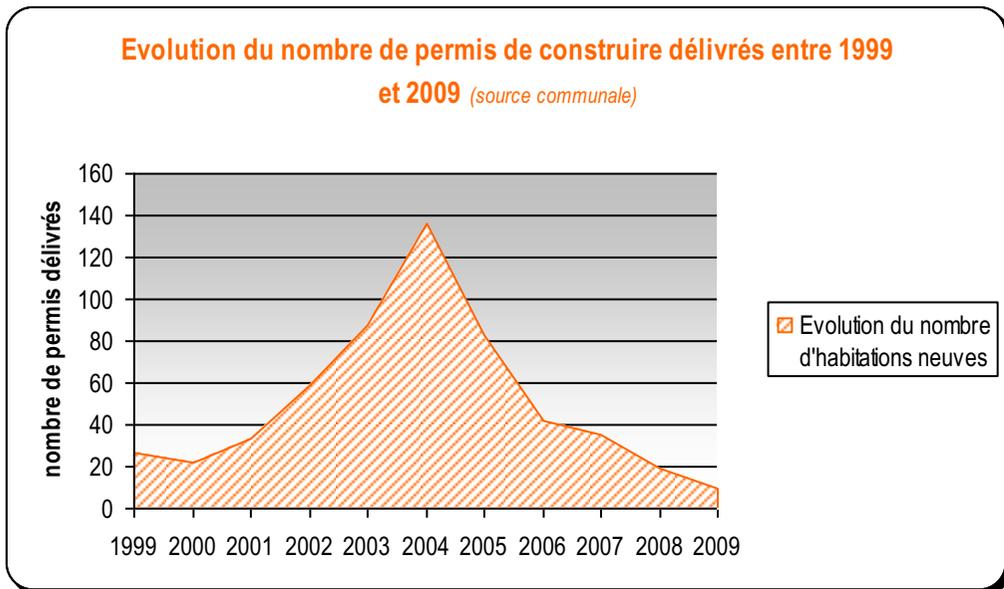


Suivant le lieu de travail, mode de déplacement utilisé, en 2006 (source INSEE)



1- dans la commune de résidence 2- dans une autre commune du département
 3- dans un autre département de la région 4- Hors région en France métropolitaine
 5- Hors région dans Dom, Com ou à l'étranger

1/ Beaucoup de constructions neuves dans les années 2000 et peu de mixité de taille dans les logements neufs actuels (tendance à de grands logements)



Au niveau de la construction neuve à Longeville sur Mer, nous observons un « pic » au niveau des permis de construire délivrés en 2004, hausse qui s'est amorcée en l'an 2000 et n'a cessé de croître jusqu'en 2004. Depuis 2004, le nombre de permis de construire délivré est en baisse (pour exemple : il y a eu 136 permis de construire délivrés en 2004, contre 19 en 2008 !).

Au niveau des tailles de logement :

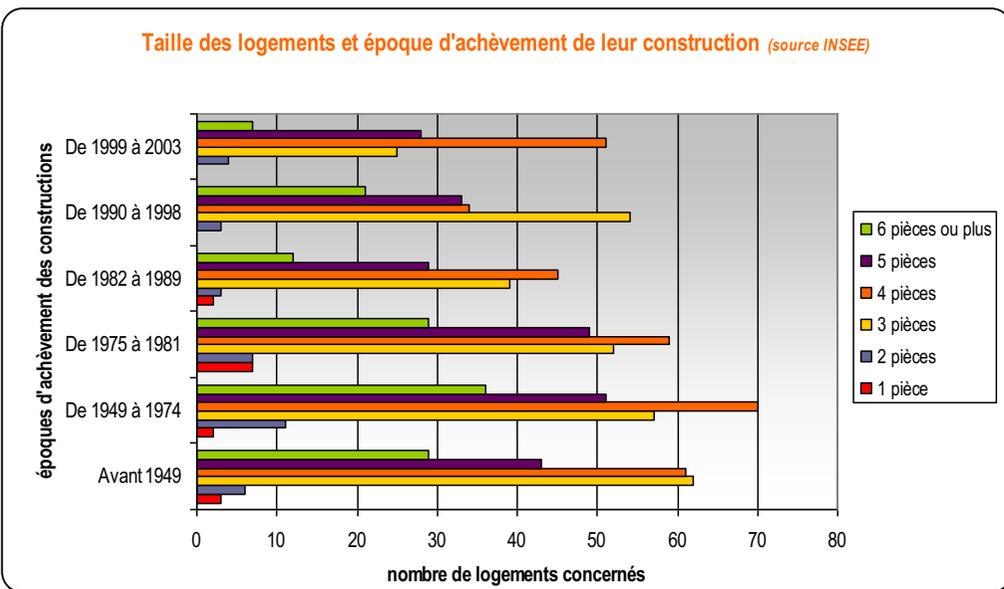
Jusque dans les années 80, le contraste était fort entre une majorité de grands logements (de 3 à 6 pièces) et aussi quelques petits logements (1 et 2 pièces). A partir des années 90, ne se construisent plus de petits logements d'une pièce. Ce contraste s'explique à la fois par le fait qu'à l'époque, les enfants gardaient souvent, en milieu rural, leurs parents (voire leurs grands-parents) à la maison. Les couples avaient aussi tendance à avoir plusieurs, voire beaucoup, d'enfants (pas de contraception). Ceci explique la nécessité d'avoir de grands logements pour faire cohabiter toutes ces générations familiales.

Entre les années 80 et 90, les logements construits étaient plutôt de taille moyenne (entre 3 et 4 pièces).

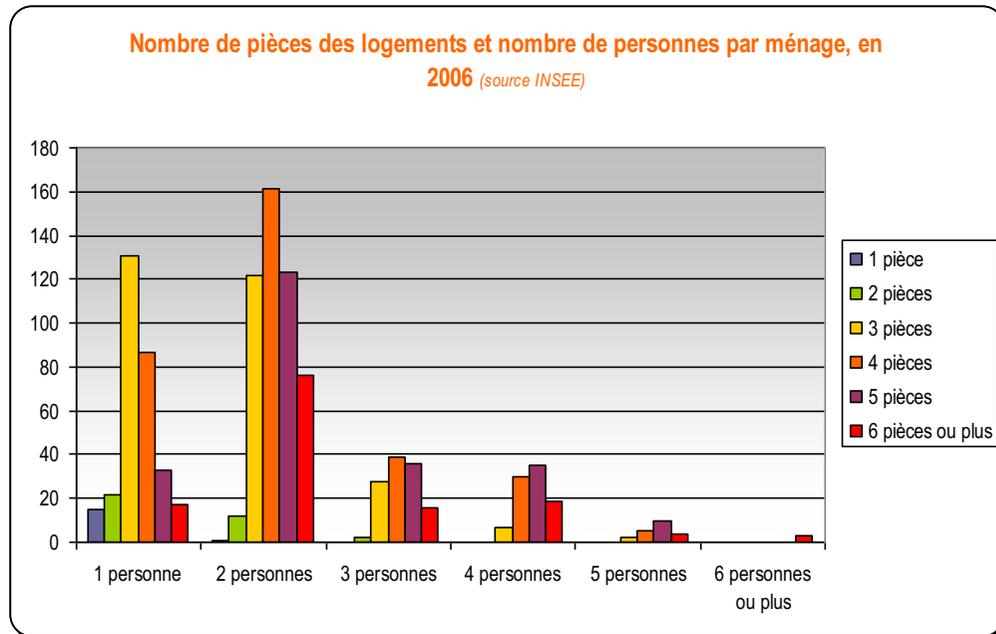
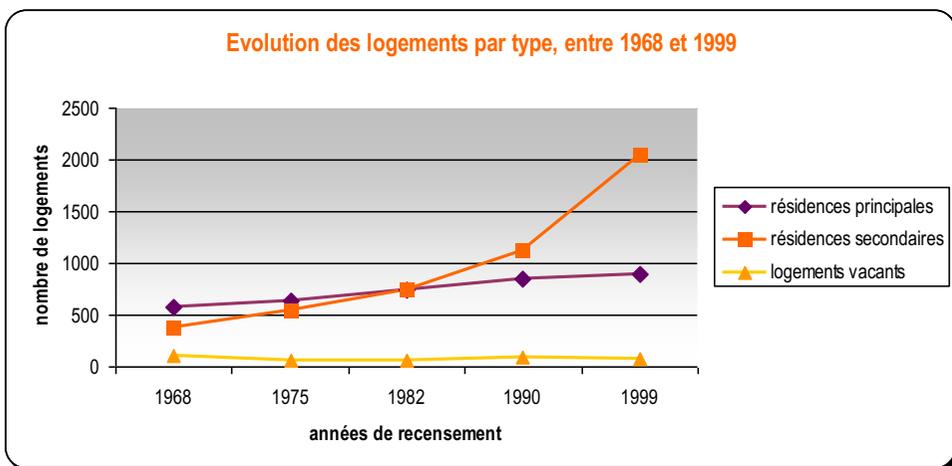
Les années 90 ont été marquées par la progression des logements à 3 pièces.

Depuis les années 2000, les logements se sont agrandis et sont généralement de taille assez importante (4 pièces).

Au fil du temps, la diversité des logements a tendance à s'amenuiser, privilégiant l'habitat de moyenne à grande taille et ne proposant que très peu de petits logements (de 2 pièces) et plus du tour de logements d'une seule pièce. Cependant, au regard de l'évolution des cellules familiales : beaucoup de familles monoparentales, de personnes veuves ... il est important de prévoir une véritable offre mixte de logement.



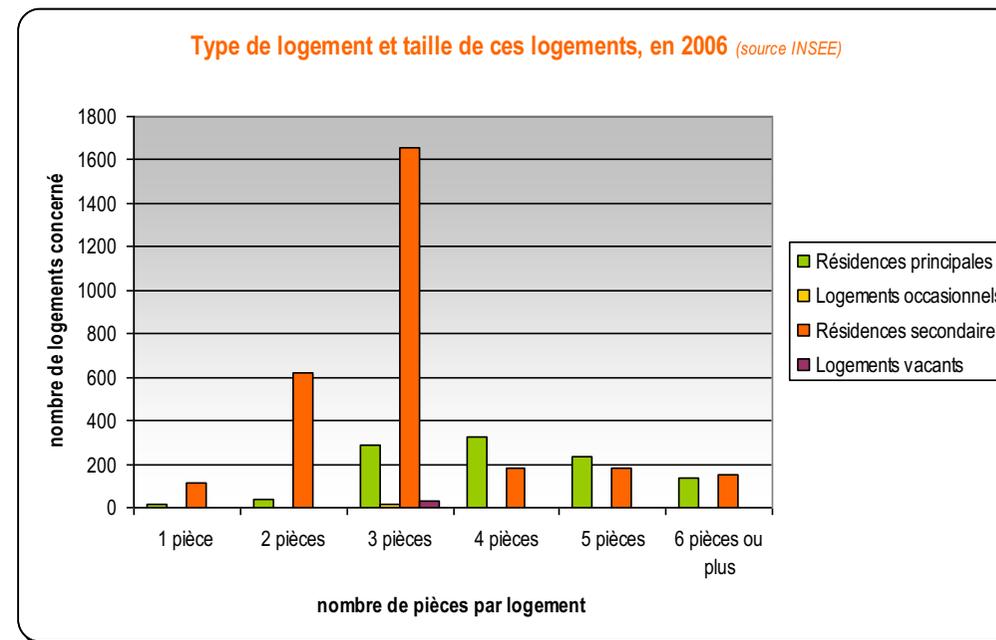
2/ Une majorité de résidences secondaires, assez grande et une grande partie de grands logements pour 2 personnes (couples)



La proportion de résidences secondaires à Longeville a toujours été importante. Au début des années 80, le parc de logement était partagé de manière égale entre les résidences principales et secondaires. Depuis, le nombre de résidences secondaires n'a cessé de croître, inversant même la tendance, c'est-à-dire qu'elles ont devenues plus nombreuses que les résidences principales. En 2006, la majorité des résidences secondaires étaient de 2 ou 3 pièces. Il en existe aussi beaucoup de taille plus importante (aussi grande que les résidences principales). **Le taux de vacance a toujours été très bas sur la commune.** Le peu de locaux vacants semblent être des 3 pièces (en 2006).

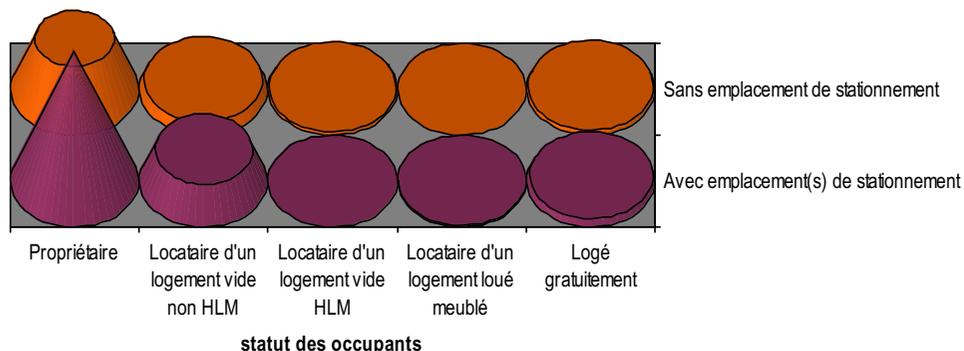
Nous remarquons aussi que beaucoup de logements restent grands au regard de la composition du ménage qui y vit : il y a beaucoup de ménages à 1 ou 2 personnes qui vivent dans 3 à 5 pièces. **Ceci peut s'expliquer par le fait que les couples de retraités ont tendance à garder de grandes maisons (surtout pour les vacances) pour pouvoir accueillir tous leurs enfants et petits-enfants. Cependant, cela reste occasionnel.**

Les résidences secondaires et de taille moyenne à grande restent majoritaires à Longeville. Elles sont donc souvent « vides » ou pas intégralement occupées (uniquement au moment des vacances et quelques séjours) occasionnels. Il ne faut cependant pas oublier qu'il existe aussi des résidents à l'année. La commune a tendance à vivre « à deux vitesses », au rythme des saisons, souffrant de son caractère « désert » en hiver et « d'affluence » en été : penser au double-usage de l'habitat ...



3/ Peu de logements sociaux sur la commune et une forte part de propriétaires (peu de mixité dans l'offre en logements)

Statut d'occupation des logements et stationnement privatif, en 2006 (source INSEE)



La majorité des habitants de la commune de Longeville-sur-Mer sont propriétaires occupants (selon des sources du MEEDAT de 2005). Il est important de noter que **61.2% des ménages de la commune entrent dans les plafonds HLM** (selon des sources du MEEDAT de 2005). Cependant, la part de logements sociaux reste peu importante sur la commune.

Sur la commune, le locatif représente 23% des résidences principales et le parc HLM ne représente que 5.8% des résidences principales (14 logements sociaux sur la commune en 2008) (source : enquête EPLS, 2008).

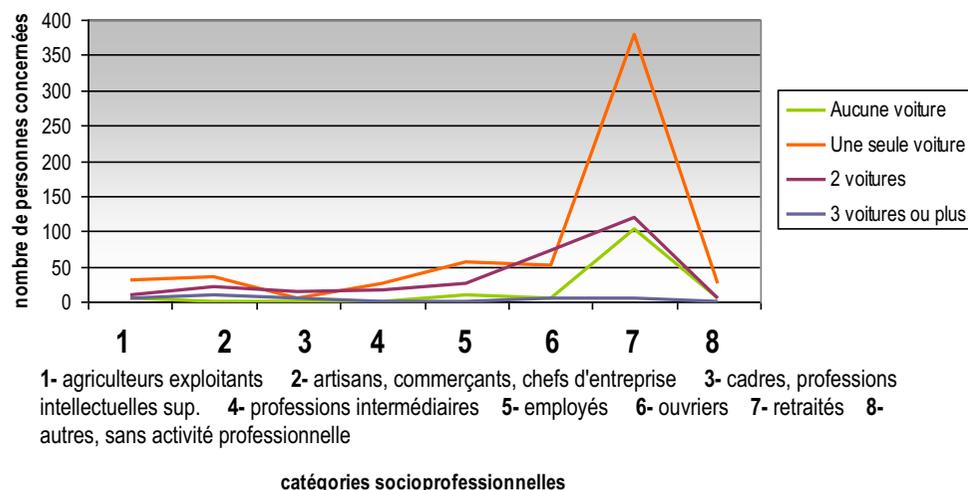
Beaucoup de propriétaires de Longeville sur Mer possèdent un logement bénéficiant d'un stationnement privatif. Néanmoins, une grande partie aussi ne possède pas de stationnement privatif. Soient ces derniers n'ont pas de véhicules, soient ils se stationnent sur des zones publiques. D'une manière générale, la majorité des logements de Longeville est accompagné d'au moins une place de stationnement.

Les ouvriers et retraités de la commune (qui correspondent à la majorité de la population communale) possèdent soit 1 à 2 voitures, soit aucune voiture.

Pour peu qu'ils habitent dans le centre-bourg, beaucoup de retraités se déplacent à pied, font leurs courses à pied ... (d'autant que le supermarché est situé à proximité immédiate du bourg).

Nombre de voiture par ménages suivant la catégorie socioprofessionnelle

(source INSEE)



La population de Longeville se déplace beaucoup en voiture. Ceci est aussi accentué par le fait que beaucoup de personnes y ont une résidence secondaire, ce qui nécessite un trajet depuis leur résidence principale jusqu'ici. Ce dernier se fait la plupart du temps en voiture (étant donné que le train s'arrête, au plus près, aux Sables d'Olonne.

Et, une grande majorité de logements possède un stationnement privatif. Nous remarquons quand même qu'une proportion des retraités ne possède aucune voiture, induisant que ces derniers se déplacent soit à pied, soit à vélo. Il est donc important de favoriser les liaisons douces, de les valoriser et d'en créer de nouvelles, notamment pour relier les quartiers entre eux. Un réseau de liaisons douces s'est déjà développé le long du littoral (au niveau de la forêt), mais il est important de développer également cela au niveau du reste du territoire, et notamment au niveau du Bourg.

4/ Les politiques de l'habitat sur le territoire élargi

Plan de cohésion sociale

En Vendée, un premier **plan de cohésion sociale** affichait des objectifs pour la période 2005-2009 (reconduit ensuite pour un an) :

- de production de logements locatifs sociaux, pour la période 2005-2009.
- de réhabilitation de logements privés à loyers modérés
- de reconquête de la vacance
- de lutte contre l'habitat indigne.

Délégations de compétence des aides à la pierre

Depuis le 1^{er} janvier 2006, le Conseil Général de la Vendée a pris la délégation de compétence pour l'attribution et la gestion des **aides de l'Etat à la pierre**.

La Communauté de Communes du Talmondais, dont fait partie Longeville-sur-Mer, relève de la délégation de compétence du Conseil Général. Les principaux objectifs reprennent en partie ceux du plan de cohésion sociale.

Afin de garantir la réalisation des opérations de logements, les communes sont encouragées à programmer ces opérations et à engager la préparation des projets, le plus en amont possible auprès des délégataires.

Dans le cadre du PLU, des objectifs de production de logement sociaux seront indiqués, notamment au niveau des zones 1AU.

Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage

Le département de la Vendée a élaboré un schéma départemental visant à aménager des aires sur les communes de plus de 5000 habitants, en respect de la réglementation (ou sur le territoire de l'EPCI compétent comprenant une telle commune). Ce schéma a été publié par le Préfet en 2002 et a été modifié en septembre 2006.

La commune de Longeville-sur-Mer n'est pas concernée par la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, conformément au schéma départemental.

Enjeux liés au logement et à l'évolution de la population

- Proposer une diversité dans la typologie bâtie (développer les logements collectifs et intermédiaires et les petits logements) et une mixité sociale dans les nouvelles opérations
- Accueillir de jeunes ménages
- Adapter l'offre en logement à la structure de population
- Affirmer la centralité du bourg pour que Longeville ne vive pas uniquement pendant la période estivale : localiser les zones d'habitat à proximité du centre bourg.
- Rééquilibrer l'offre en résidences principales (42.7% contre 54.4% de résidences secondaires) sur la commune. Ces dernières seront implantées en priorité à proximité du cœur de bourg et des équipements.
- Favoriser les modes de transports doux, notamment entre les lieux de résidence et les équipements, mais aussi vers les lieux de travail.

... ANALYSE ECONOMIQUE ...

Methodologie

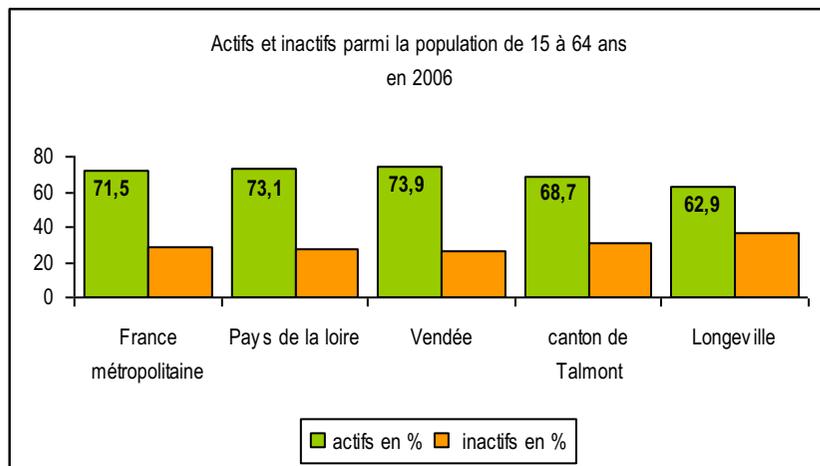
Le diagnostic économique qui est présenté est le résultat de :

- L'analyse des documents qui nous ont été communiqués par les élus
- De l'analyse des études et statistiques concernant le territoire
- De rencontres, d'entretiens et d'échanges avec les élus et les services de la commune, de personnes ressources de Longeville, des services économiques des Chambres Consulaires et du CDT 85.
- D'observations sur site, à différentes périodes et notamment en haute saison (15 août) au cours desquelles nous avons interrogé des professionnels, des habitants et des estivants.

Afin de mieux dégager les particularités des caractéristiques économiques de Longeville, nous présentons notre travail en partant du territoire vendéen pour arriver à la situation locale. Les informations disponibles à l'échelle d'une commune ne sont pas toujours disponibles et il est parfois nécessaire d'établir des estimations qui manquent donc de précisions, notamment pour ce qui concerne les données touristiques. Nous avons, dans toute la mesure du possible fait un croisement des données statistiques existantes avec nos observations de terrain.

A –POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

1/ La population active



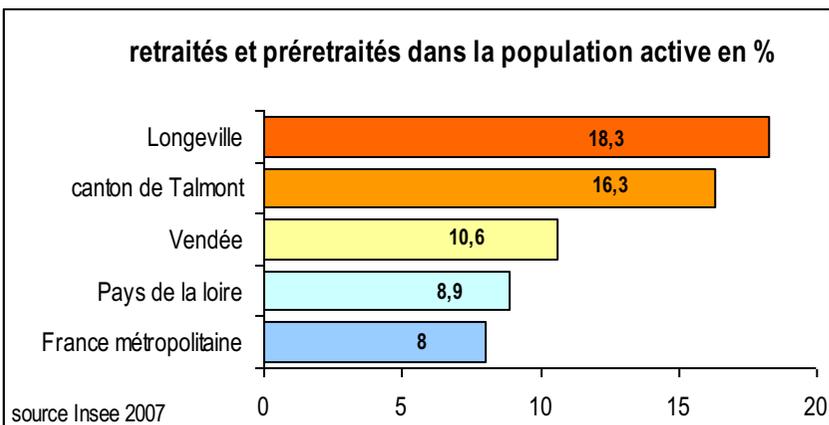
Au recensement 2006, la population des 15/64 ans de Longeville représentait 1 267 personnes dont près de **63 %** étaient actifs.

La part des actifs dans la population est stable sur la commune depuis 10 ans (62,5 % en 1999), toutefois la comparaison avec la population active française, ligérienne et vendéenne fait apparaître un moindre taux d'activité sur Longeville.

Le déficit d'actifs sur la commune est notamment expliqué par un nombre de retraités et préretraités supérieur à celui de toutes les zones de comparaison.

Les deux tiers des actifs sont des employés ou des ouvriers, ce qui correspond à la situation vendéenne ; la part des artisans et chefs d'entreprise sur Longeville est de 11,3 % alors qu'elle n'atteint que 6,4 % en Vendée.

Hommes/femmes sont également répartis dans la population active longevillaise mais le taux d'emploi des hommes est légèrement supérieur à celui des femmes.



La population active regroupe :

- la population active occupée : personnes ayant un emploi, salarié ou non, à temps plein ou partiel ; apprentis et stagiaires rémunérés, étudiants et retraités ayant un emploi,
- les demandeurs d'emploi

2/Le chômage en Vendée et sur la zone d'emploi de Vendée OuestLes taux de chômage en moyenne annuelle

	2009	2008	2007
France	9,1	7,4	8,1
Pays de la Loire	8,2	6	7,2
Vendée	8	5,5	5,8
zone d'emploi Vendée Ouest	8,8	7,1	7,7
Longeville		7,1	6,1

source Dares et DDTEFP 85

Le littoral vendéen attire des demandeurs d'emploi d'autres départements et notamment l'Ile de France ; ces personnes en recherche d'emploi ou parfois créateurs potentiels d'activités visent des métiers qui ne sont pas toujours adaptés au contexte vendéen et représentent une fraction non négligeable des nouveaux inscrits.

En Vendée

En juin 2009, le taux de chômage vendéen était de 8 %, très légèrement inférieur au taux régional (8,2 %) et d'un point inférieur au taux national. L'évolution depuis 2007 est défavorable sur toutes les zones d'emploi du département.

Sur le bassin d'emploi des Sables d'Olonne (Vendée Ouest).

Le bassin comprend 3 cantons, Saint Gilles Croix de Vie, Les Sables d'Olonne et Talmont Saint Hilaire, 29 communes et près de 92 000 habitants. Le territoire se caractérise par un taux de chômage plus élevé que pour la moyenne du département mais qui reste inférieur au taux national.

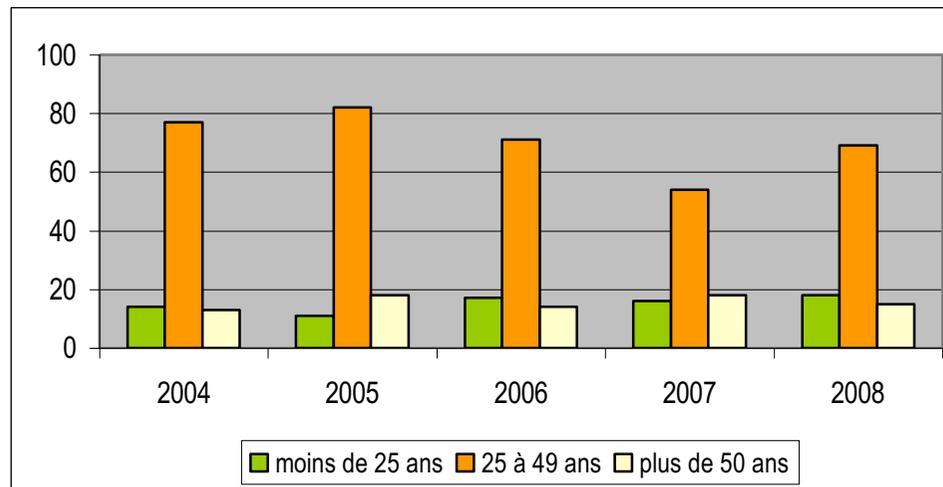
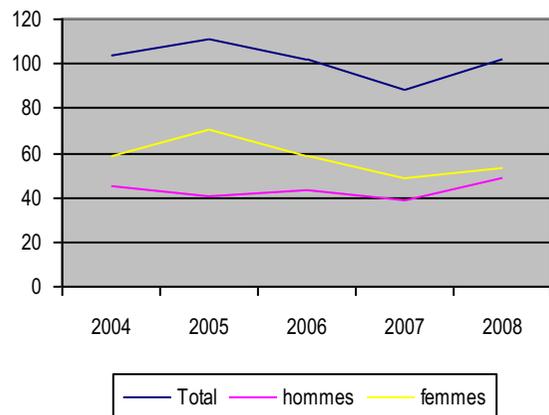
Le public demandeur d'emploi est majoritairement féminin et la part des seniors a tendance à augmenter. La demande d'emploi est concentrée sur quelques métiers (hôtellerie-restauration et services notamment).

Le taux de chômage sur la zone d'emploi de Vendée Ouest atteignait 8,8 % en juin 2009, ce qui correspond à une progression de 1 point sur une année. Le nombre de chômeurs inscrits sur cette période est en augmentation de 32 %.

(Source DDTEFP 85)

3/Le chômage à Longeville

Demands d'emploi à Longeville au 31 décembre



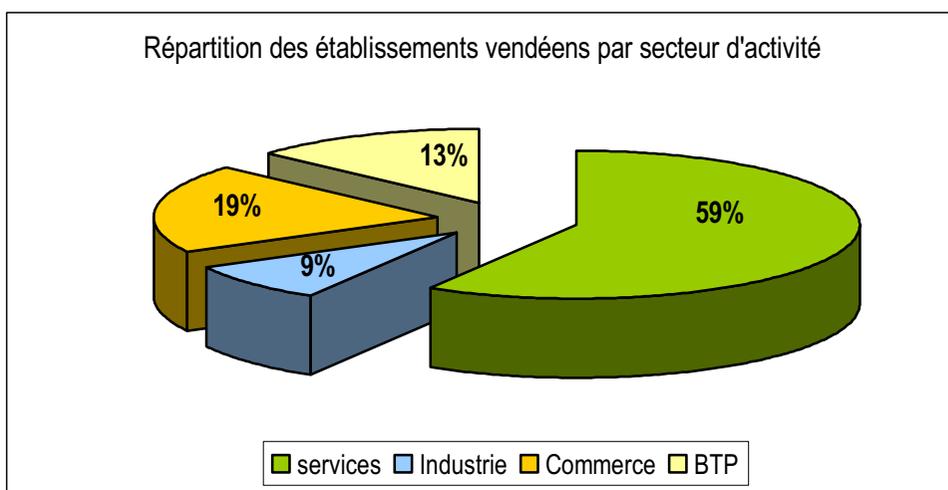
Le nombre de chômeurs reste stable à Longeville sur les dernières années. Sur la commune, le chômage touche principalement la tranche des 25/49 ans et le nombre de demandeurs d'emploi de longue durée se situe entre 15 et 20 personnes (soit environ 15 % de la population active de la ville).

En 2008, 16 % environ des chômeurs de la commune inscrits depuis plus d'un an (15 % en Vendée).

B – LES ACTIVITES ECONOMIQUES

1/ Les entreprises en Vendée

La répartition des entreprises sur le territoire départemental est plutôt équilibrée avec 6 grands pôles d'emplois : La roche sur Yon, Les Herbiers, l'agglomération des Olonnes, Challans, Agglomération de Montaigu, Fontenay le Comte et l'agglomération de St Gilles Croix de Vie. Les services et le commerce sont les secteurs les plus représentés en nombre d'établissements, mais l'industrie reste un employeur important dans le département.



Source : Insee 2007

La densité commerciale en Vendée est de 1 900 m² pour 1 000 habitants, 11 % des commerces ont une surface supérieure à 300 m² ; Les petits établissements sont bien répartis sur l'ensemble du département et l'on note une concentration de pôles commerciaux sur le littoral qui correspond aux zones les plus touristiques.

On compte environ 17000 chefs d'entreprises dans le département dont 40 % sont âgés de 50 ans et plus, ce qui pose bien évidemment la question de la transmission des entreprises dans les années à venir.

Ceci est particulièrement marqué dans le secteur de l'industrie où 49 % des chefs d'entreprises sont concernés.

Le secteur des services est le plus représenté et compte 63 182 emplois salariés. Il s'agit cependant de petites entreprises puisque 94 % des établissements comptent moins de 10 salariés. Les emplois dans ce secteur se concentrent sur les services aux entreprises et les services administratifs et éducatifs. Les effectifs pour les entreprises de services aux particuliers, encore très minoritaires (3 %), sont cependant en augmentation régulière.

Le secteur du BTP est également constitué de TPE et PME, 86% des établissements ont moins de 10 salariés. Le second œuvre concentre 50% des effectifs.

Source : CCIV 2008

La Vendée compte environ 6 700 établissements commerciaux dont les 9/10èmes relèvent du commerce de détail (surface de vente inférieure à 300 m²) et comptent moins de 10 salariés. Ce secteur emploie près de 20 000 salariés, soit 12 % des salariés du département. Le commerce alimentaire est le principal employeur avec près de 50 % des salariés.

La Roche sur Yon est le premier pôle commercial, suivi par l'agglomération des Sables d'Olonnes puis Challans.

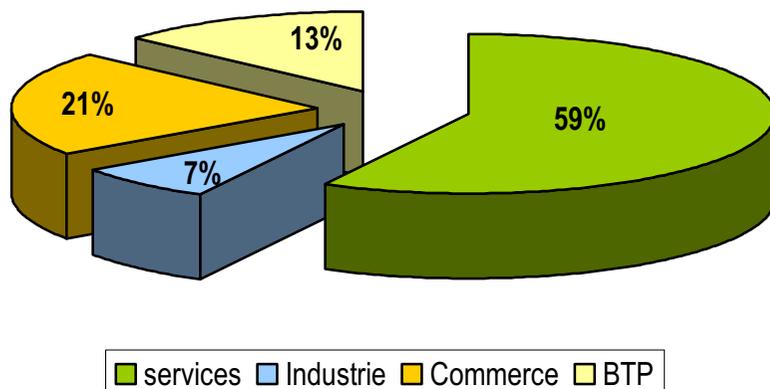
Les pôles commerciaux vendéens se localisent bien sur les principales villes du département avec quelques particularités notamment sur le littoral qui présente une concentration importante de commerces due à l'activité touristique, à l'urbanisation et aux niveaux de population du littoral. Le niveau de services rendus à la population résidente n'en n'est pas forcément meilleur compte tenu du caractère saisonnier d'une partie de ces établissements.

Plusieurs conditions sont nécessaires pour assurer un bon dynamisme commercial : un nombre suffisant de résidents permanents bien sûr mais aussi des actifs et des visiteurs (touristes, résidents secondaires, habitants des communes voisines,...) La présence de services publics : enseignement, santé, services administratifs, équipements sportifs et culturels, est un facteur fort d'attractivité des communes et de donc de développement commercial

La CCI estime que 16 % du chiffre d'affaires du secteur du commerce est lié directement ou indirectement au tourisme. Dans la zone d'attraction des Olonnes où se situe Longeville le CA du commerce lié au tourisme s'élève à 27 % du CA total.

2/ Les entreprises sur la zone d'emploi de Vendée Ouest

Répartition des établissements de Vendée Ouest
par secteur d'activité



Bien que les entreprises du secteur industriel se portent plutôt bien avec des chiffres d'affaires en hausse en 2007 et 2008, la situation de l'emploi se dégrade et la crise économique de 2009 risque d'aggraver cette tendance. Le secteur a perdu 5,5 % de ses effectifs en 2007.

Le bassin et ses 70 communes, comptaient au 1^{er} janvier 2008, 13 587 entreprises dont 57 % n'avaient aucun salarié. Le tissu économique local est constitué de TPE et PME et les entreprises de plus de 50 salariés ne représentent que 1% du total.

La zone d'emploi compte 48 538 salariés dont 50 % exercent dans le domaine des services. Si les structures administratives et éducatives sont de gros employeurs sur la Vendée Ouest, comme dans le reste du département, les emplois concernent également les services aux entreprises et le tourisme.

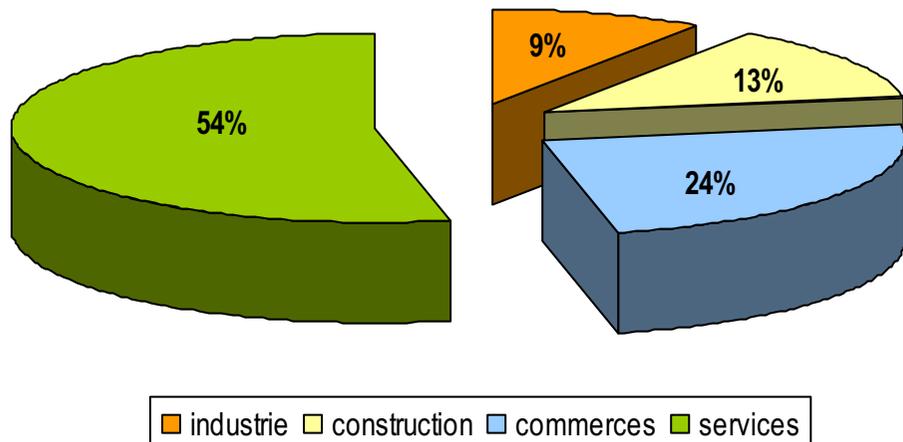
Le secteur de la construction est toujours très dynamique sur le bassin d'emploi, ses effectifs sont en légère baisse mais l'activité des entreprises est soutenue.

Les entreprises commerciales de l'Ouest de la Vendée enregistrent une hausse modérée de leur activité, supérieure à celle du département toutefois. Ce secteur a été fortement créateur d'emploi dans les 5 dernières années.

Sources : Insee 2009- CCIV2008- Vendée expansion 2008

3/ La créations d'entreprises en Vendée Ouest

Les immatriculations d'entreprises en Vendée Ouest en 2008



Les services, comme pour le département, représentent l'essentiel des créations d'entreprises. Il s'agit généralement de TPE, n'employant aucun salarié.

58% des créations concernent des entreprises individuelles.

Le taux de maintien des entreprises est globalement comparable à celui de la région et du département mais le ralentissement de l'économie depuis 2008, fragilise les entreprises et le nombre de défaillances est en hausse en Vendée, de façon plus marquée qu'au niveau régional.

Le commerce est le secteur le plus touché par les dépôts de bilans.

Le nombre de créations d'entreprises a augmenté depuis le début de l'année 2009, ce qui est en lien direct avec la création du statut d'auto entrepreneur mis en œuvre depuis janvier 2009.

Les auto-entrepreneurs représentaient 57 % des créateurs d'entreprises vendéens ; l'impact du dispositif sur la création d'activité est cependant moindre en Vendée que sur l'ensemble du territoire français.

CCIV- Vendée expansion

4/ L'artisanat en Vendée Ouest

La Vendée Ouest regroupe 36 % de l'artisanat vendéen et Les cantons de St Gilles Croix de Vie et des Sables d'Olonne concentrent 46 % des établissements de la zone. Sur le bassin d'emploi, le nombre d'entreprises artisanales augmente d'environ 11 % par an, ce qui est similaire au taux d'augmentation départemental. Les entreprises individuelles représentent 56 % du total (53 % pour le département).

La construction domine largement dans l'ensemble des entreprises artisanales. L'orientation touristique du territoire et son attractivité globale entraînent en effet l'installation d'un nombre important d'activités tournées vers ces métiers, qu'il s'agisse de construction ou d'entretien des bâtiments. Un peu plus de la moitié des entreprises de la zone emploie des salariés (54 %) mais les effectifs sont limités, en moyenne 2,8 employés par établissement, apprentis inclus. Ce qui est un peu inférieur au nombre moyen en Vendée (3,3 / établissement).

Au total, en 2008 l'artisanat en Vendée Ouest comptait 9 321 salariés et 1 048 jeunes en apprentissage.

Nombre d'immatriculations d'entreprises par secteur d'activité dans l'artisanat

Les immatriculations au registre des métiers concernent principalement des créations (71 %) et l'on note depuis quelques années une baisse du nombre de reprises qui représente actuellement 22 % des immatriculations.

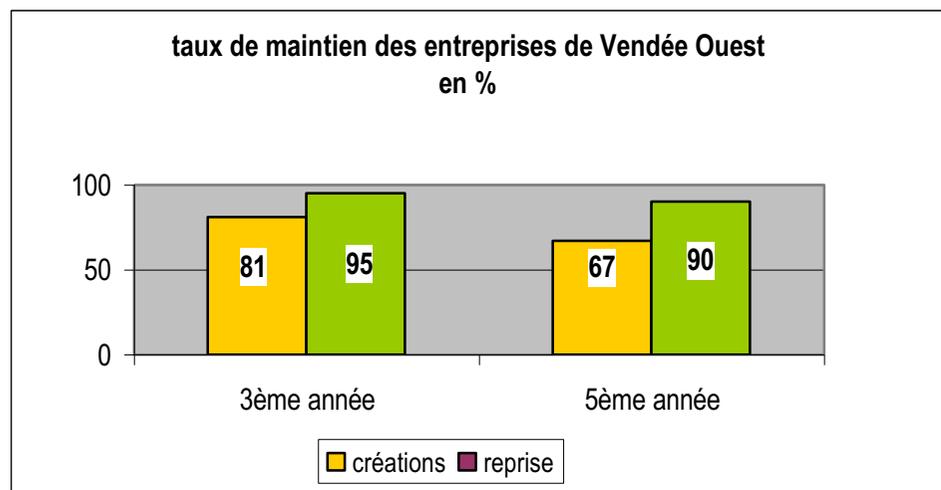
Ce sont essentiellement les secteurs du bâtiment et des services qui ont augmenté sur la période.

Les reprises d'activités se concentrent sur ces mêmes secteurs, avec toutefois une différence notable qui concerne l'alimentaire ; dans ce domaine, les reprises sont plus nombreuses que les créations (29 reprises contre 18 créations en 2007 par exemple).

Les immatriculations d'entreprises sur la Vendée Ouest entre 2002 et 2007

secteur	2002	2007
alimentation	11	18
travail des métaux	8	7
textile, habillement	4	7
bois et ameublement	1	9
autres fabrications	12	18
bâtiment	91	179
transports, réparations, services	48	77

source CM85



Le taux de maintien des entreprises artisanales de la zone est légèrement plus faible que sur l'ensemble du département, mais témoigne cependant d'une bonne vitalité. Le taux de maintien est de 85 % et 72 % en Vendée et 66 % et 52 % au niveau national.

C – L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LONGEVILLE

1/ Les établissements de la commune

Hors agriculture, Longeville comptait au 31 décembre 2008 **135 établissements** sur son territoire employant **239 salariés** (source Unistatis).

Il s'agit principalement de **très petites entreprises** dont la moitié n'a pas de salariés (69 entreprises emploient au moins 1 personne).

Les établissements des secteurs du tourisme et de la construction sont les plus représentés sur la commune.

Les établissements de la commune sont majoritairement situés dans le bourg ou à proximité de celui-ci, ainsi que sur la zone artisanale qui se trouve elle-même à proximité du bourg. Les trois principaux villages de la commune : le Rocher, les Conches et le Bouil, accueillent essentiellement des entreprises tournées vers le tourisme (hébergement, bars, restaurants et commerces liés aux activités saisonnières) et quelques entreprises du bâtiment.

Le village des Conches a gardé une configuration plus agricole que les autres quartiers littoraux de Longeville ; on y trouve un seul commerce permanent, le bar brasserie qui assure également la fonction de dépôt de pain. En saison, une épicerie s'installe à proximité des campings.

Sur le village du Rocher, comme sur celui du Bouil, on ne trouve aucun magasin d'alimentation à l'année ; en saison la boulangerie du bourg ouvre un point de vente au Rocher. Sur ce village plus particulièrement les campings ne proposent pas de service d'épicerie, les touristes sont donc amenés à se déplacer en voiture sur le bourg ou sur les communes environnantes.

Tous les services médicaux et para médicaux ainsi que les services administratifs et financiers se trouvent dans le bourg, ce qui, compte tenu de leur attractivité, est un élément positif pour le commerce du centre.

La zone artisanale se situe à proximité du bourg et regroupe un bon nombre des entreprises du territoire.



2/ Les entreprises artisanales de Longeville

Les entreprises du bâtiment sont nombreuses et les activités de second œuvre couvrent la plupart des spécialités. Leur taux de maintien est plutôt favorable. Nous avons un peu abusivement classé la vente de matériaux dans le secteur artisanal pour des commodités de lecture, puisqu'elles sont liées à la construction. Elles sont sur-représentées à Longeville par rapport à une commune de cette taille. Là encore, la configuration touristique de la ville explique cette situation.

construction	
type	nombre
électricité	2
plomberie	7
menuiserie	1
plâtrier	3
maçonnerie	8
peinture bâtiment	3
divers bâtiment	2
miroiterie	1
cuisiniste	1
matériaux construction	3
travaux publics	1
total	32

Le secteur de l'artisanat est plutôt dynamique à Longeville, notamment pour ce qui concerne les entreprises du secteur de la construction.

Le marché du bâtiment est porteur sur la commune depuis plusieurs années, en lien avec le développement touristique et résidentiel et les entreprises présentes répondent bien aux besoins de la population locale.

Le nombre d'établissements artisanaux est stable.

autres	
transports	1
taxi et ambulances	2
paysagiste	3
total	6

réparation et entretien automobile	
garage vente et réparation auto	2
station lavage auto	1
auto-bilan	1
total	4

3/La zone artisanale

Elle se situe à proximité du bourg et s'étend sur 20 ha environ. Son aménagement initial a été peu organisé et la vision d'ensemble est assez peu harmonieuse. L'état de la voirie et des réseaux est moyen et des parcelles sont encore libres actuellement, alors qu'une extension est envisagée.

Toutefois, à l'appui d'un projet de développement, nous notons que plusieurs entreprises de la commune seraient disposées à s'installer sur le site dès lors qu'un aménagement adapté serait réalisé et que les démarches en cours montrent la volonté de structurer différemment les nouvelles parcelles

zone artisanale	
entreprise	spécialité
atomic protection	peinture industrielle
MMB	moules mécanique
auto bilan côtier	contrôle technique
Garage Citroën	concession auto
ETS Bourget	lavage auto
Le Broyeur Heissat	ferrailleur
Bricocéan	matériaux bricolage jardin
VM	matériaux
Point P	matériaux
SARL Picard	menuiserie
Ets Denis	électricité
Magneau	plâtrier

zone artisanale	
entreprise	spécialité
Trique et fils	plâtrier
Maro Philippe	plombier chauffagiste
SARL Denis	maçonnerie
SARL Grolier	maçonnerie
Ets Bourget	travaux publics
Ets Bridonneau	travaux agricoles
Ets Francheteau	travaux agricoles
Cap Vert	paysagiste
P Bourget	paysagiste
Tout en granit	pompes funèbres
ateliers municipaux	
pompiers	

La zone artisanale fonctionne avec 24 entreprises dont 13 sont liées à la construction (matériaux, TP, second œuvre et paysage) ; certains lots sont encore disponibles.

La ZA est partiellement occupée par des habitations qui se sont installées progressivement sur le site. Ceci nuit à l'unité du site et risque de créer à terme des difficultés de voisinage dès lors que les professionnels qui ont installé leur habitation près de leurs locaux seront amenés à déménager ou à céder leur entreprise.

Compte tenu des spécificités de la première partie de la ZA, il pourrait être intéressant de poursuivre l'installation d'entreprises liées à la construction et au second œuvre bâtiment, mais il sera toutefois difficile de donner à cette zone existante une identité forte, compte tenu de sa configuration actuelle, très disparate.

Il paraît important d'améliorer l'attractivité de la zone. Il serait également souhaitable de veiller à l'occupation totale de la zone 1 avant d'envisager la commercialisation des lots de la phase 2, au risque d'avoir une zone "mitée".

La commune est en contact avec la SEM ORYON pour l'aménagement et l'accompagnement de la commercialisation de l'extension.

Des zones artisanales sont également en fonctionnement sur les communes environnantes de Talmont St Hilaire, Jard sur Mer, Avrillé et La Tranche sur Mer. Un projet de création est en cours au Bernard et il serait intéressant d'étudier les éventuelles complémentarités possibles.

Les atouts et points faibles de la zone artisanale de Longeville

Points forts	Points faibles
Proximité du bourg	"mitage" de la zone par des habitations
Quelques parcelles encore disponibles	Qualité de la voirie et des réseaux inégale selon les secteurs
Projet d'extension de la zone sur une parcelle à acquérir par la commune	Pas d'accès direct aux routes importantes
Relative unité du type d'entreprises présentes sur la zone	Aménagement et paysagement insuffisant
Intérêt des artisans locaux pour une installation sur la zone en projet	La zone actuelle n'a pas suffisamment été réfléchié dans son organisation et sa configuration

4/ Le commerce

commerces					
type	bourg	Conches	Bouil	Rocher	ZA
alimentation et métiers de bouche					
primeur, vins, produits régionaux	1				
boucherie	2				
boulangerie	2			1 saisonnier	
épicerie	1	1 saisonnier	1 saisonnier		
supermarché	1				
autres commerces et artisanat					
galerie peinture				1 saisonnier	
jardinerie					
fleuriste	1				
décoration, articles plage.				1 saisonnier	
matériel sport				2	
tabac presse librairie	2		1	1 saisonnier	
cycles	1				
carburants	1				
informatique	2				

L'activité commerciale de Longeville est plutôt stable. Si quelques commerces ont cessé leur activité (la poissonnerie il y a quelques années, la mercière qui exerce désormais à son domicile..) les fermetures sont peu fréquentes sur les activités permanentes.

Il semble toutefois difficile de faire vivre une activité à l'année sur les villages, la population étant majoritairement saisonnière ; quelques tentatives ont été faites mais n'ont pas rencontré le succès escompté. On peut également constater que l'offre commerciale reste faible y compris en saison et haute saison, ce qui peut poser question. Les touristes sont présents en nombre sur les villages et l'installation saisonnière d'établissements commerciaux pourrait être envisagée. Pour renforcer l'activité des commerçants de la commune, il serait intéressant d'étudier des liaisons commerces permanents/commerces saisonniers, c'est-à-dire que des établissements annexes pourraient être ouverts en saison, à l'image de ce que fait la boulangerie "La my de pain". Il est à craindre en effet que l'absence de réponse locale encourage l'évasion commerciale sur les villes proches.

Dans le bourg, la place de la Liberté et la rue de l'Océan concentrent une grande partie des établissements. L'accès à la place est aisé hors saison mais se complique en été ; elle a une fonction de parking toute l'année et la circulation de la clientèle est donc un peu difficile à certains moments de l'année et à certaines heures de la journée. Les pauses en terrasse des bars et restaurants sont peu plaisantes du fait de la circulation et du stationnement.

De même, l'accès à certains commerces, le Bar Tassigny, la fleuriste, la pharmacie est parfois malaisée, voire difficile pour les personnes à mobilité réduite. Les commerçants semblent toutefois s'en satisfaire dans la mesure où la visibilité de leur établissement est bonne.

Les commerçants de la rue de l'Océan, bénéficient d'une bonne visibilité toute l'année et l'activité sur cet axe paraît dynamique. L'accès à ces boutiques se fait cependant essentiellement en voiture compte tenu de la dispersion des établissements le long de la voie.

A côté du commerce traditionnel, un supermarché à l'enseigne Casino, d'une superficie de 1 480 m² s'est implanté, mais à la périphérie du bourg, ce qui en facilite l'accès pour la clientèle motorisée. Cet établissement propose également la vente de carburant, ce qui est un point positif pour son attractivité ; il subit cependant la concurrence des deux super U (La Tranche et Jard) qui bénéficient d'une image très positive auprès de la population.

La commune est largement pourvue en surface de vente matériaux (bâtiment, bricolage et jardinage), ce qui est à corréler avec l'importance du secteur artisanal de la construction sur la commune.

L'équipement commercial de la commune est de même niveau que celui des communes d'environ 2 000 habitants.

5/ Les activités de services

services					
type	bourg	Conches	Bouil	Rocher	ZA
esthétique	1				
coiffure	4				
immobilier	3				
banque	2				
communication	2				
securite	1				
pompes funèbres					1
taxi		1			1
transports	1				
toiletage canin				1	

La commune de Longeville dispose de tous les services propres à satisfaire les besoins immédiats et locaux des habitants.

Les services à la population de type administratif sont également disponibles.

L'offre est assurée toute l'année, au contraire de certaines communes très orientées vers le tourisme.

Là encore, le bourg concentre l'essentiel de l'offre.

services publics et administratifs					
La poste	X				
cybercentre	X				
Mairie	X				
bibliothèque	X				

Les services à la personne

organismes agréés de services à la personne		
	agrément simple	agrément qualité
Canton de Talmont	10	3
<i>dont Longeville</i>	1	
canton de Moutiers les Mauxfaits	7	3
canton de La Mothe Achard	10	2
canton des Sables	19	5

source DDTEFP85 - 01/09

Une seule structure agréée a son siège à Longeville, toutefois, les services à la personne relevant du champ des agréments "Services à la Personne", sont bien assurés pour les longevillais par les structures des communes environnantes. Une antenne de l'ADMR couvre les communes de Jard et Longeville.

Les activités étant exercées au domicile des clients, l'existence des structures à une distance raisonnable de la ville, est suffisante pour répondre aux besoins de façon satisfaisante.

Un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) est installé sur le village, près du centre bourg. Il doit s'agrandir prochainement et sa capacité passera de 52 à 82 lits.

Quelques logements adaptés pour personnes âgées sont installés en centre bourg.

Un projet de résidence service à gestion privée est en cours d'étude.

L'existence d'établissements d'accueil pour personnes âgées sur Longeville est un élément positif, d'une part pour favoriser le maintien sur la commune des résidents âgés, d'autre part pour l'emploi qui est créée par une structure de ce type.

Compte tenu du profil des habitants de Longeville et notamment du nombre de retraités présents sur la commune, il est également intéressant de proposer des services à la population pour favoriser le maintien à domicile et d'envisager des modes de résidence diversifiés : logements classiques, résidences services, maisons de retraite et foyers logements, voire des concepts d'hébergement innovant, comme les structures intergénération, habitat groupé, etc.

services de santé et de soins				
type	bourg	Les Conches	Le Bouil	Le Rocher
cabinets soins infirmiers	2			
Médecins généralistes	2			
dentiste	1			
Ostéopathe	1			
Pédicure Podologue	1			
Masseurs Kinésithérapeutes	4			
Pharmacie	1			
Prothèses capillaires médicales				1

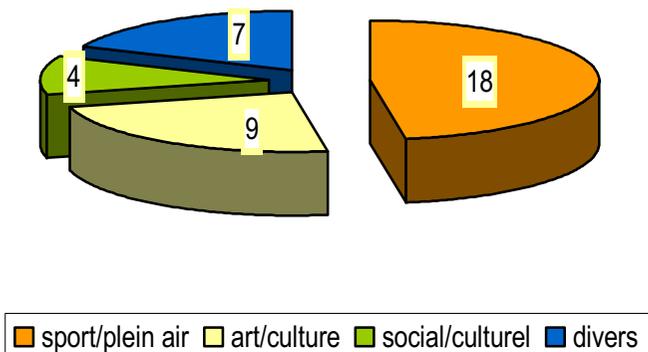
La demande en services de soins et de santé est bien couverte pour les soins de base. Les spécialistes se trouvent à une relative proximité de Longeville (La Roche sur Yon et Les Sables d'Olonne, essentiellement).

Un projet de centre médical regroupant plusieurs professionnels de santé est à l'étude. Il pourrait se situer à proximité immédiate du centre bourg, sur une partie d'un terrain actuellement utilisé en parking.

On constate généralement une très bonne fréquentation de ce type de structure qui rend l'offre de service facile d'accès et très lisible ; un centre médical a souvent une fonction de "locomotive" pour les commerces voisins.

6/ Les associations

Les associations de Longeville par domaine d'intervention



La vie associative longevillaise est dynamique. On y compte environ 38 associations (hors associations syndicales de propriétaires). Le domaine des sports et du plein air est le plus représenté.

Une partie des associations fonctionne également en saison estivale et propose des activités ouvertes aux touristes dans les domaines du sport, de la découverte de la nature et de la vie culturelle locale.

La commune assure aux associations un bon niveau d'équipements avec les installations sportives et des salles, en particulier sur l'espace de loisirs des Grands Champs.

7/ Les commerces et services sur les communes environnantes

Au-delà des commerces et services existants sur le village, Les longevillais fréquentent les bourgs de La Tranche et de Jard sur mer pour leur supermarché et les centres commerciaux des Sables ou de La Roche sur Yon pour les achats complémentaires.

S'il est essentiel de maintenir l'activité sur la commune, il n'est pas envisageable de concurrencer l'offre des grandes agglomérations. Longeville doit donc bien se positionner sur un service de proximité de qualité, garder sa spécificité et ne pas chercher à rivaliser avec les pôles plus importants.

Pour ce faire il faut maintenir voire renforcer l'identité de la commune avec son bourg et ses villages "authentiques" et veiller à maintenir les commerces existants.

Le classement suivant relève les biens et services à caractère commercial exigés par le consommateur sur son lieu de vie et ceux pour lesquels il est prêt à se déplacer.

Les biens et services de degré 4

Ce sont les services de 1^{ère} nécessité fortement sollicités par les ménages. Leur présence sur une commune est une condition au bien être ressenti par les habitants. Il s'agit notamment de la boulangerie, la boucherie, les salons de coiffure.

Les biens et services de degré 3

Il s'agit des services de proximité que l'on accepte toutefois de satisfaire en se déplaçant sur une commune voisine relativement proche. Fleuristes, poissonnerie, réparation auto, second œuvre bâtiment, soins de beauté,...

Les biens et services de degré 2

Ils répondent à un besoin ponctuel des ménages qui se déplacent pour y répondre ou qui sont assurés par des prestataires mobiles. Construction, certains loisirs, taxis, services à la personne, services domestiques,...

Les biens et services de degré 1

Ils correspondent à un besoin très ponctuel des ménages qui acceptent sans difficulté de se déplacer pour le satisfaire. Ameublement, bijouterie, équipement de la maison, arts de la table, mode...

communes	habitants	epicerie	boucherie/charcuteries	tabac presse	supermarché	boulangerie	primeurs	poissonnerie	mercerie lingerie	fleuriste	carburant	marché	autre alimentation	coiffeur	esthétique	banque	immobilier	auto école	hotel	restaurant/bars	pharmacie	medecin	dentiste	spécialiste santé	kiné	infirmiers/centres soins	autre para médical	
Jard sur mer	2 235	1	1	1	1	3		1		1	1	X		5	2	3	8		6	11	2	3	2	3	2			57
Longeville sur mer	2 137	1	2	2	1	2	1		1	1	1	X		4	1	2	3		1	5	1	2	1		4	3	X	39
Angles	2 370	2	1	1	1	2	2	1	1	1		X	X	2		2	3	1		5								25
La Tranche sur mer	2 644	2	4	3	2	5	2	1				X	X	6		2	10	1	9	30	2	5	2	5	3		X	94
La Mothe Achard	2 340	2	2	1	2	3				1	1	X		4	2			2		6	1	3	2		3	3		38
Landeronde	2 061	1	1	2		1								1	1						1	3				2		13
Nieul-le-Dolent	2125				1	1				1		X		4	1	2	1	1		6	1	2	2		2	2	X	27

Une comparaison avec les communes de Vendée de taille de population identique permet de constater que Longeville est bien positionné en terme d'offre commerciale et de services. Deux communes se démarquent de cet inventaire : La Tranche sur mer et, dans une moindre mesure, Jard sur Mer ; ces deux villes comptent un nombre d'établissements commerciaux et de services plus important que la moyenne et elles bénéficient d'ailleurs de la clientèle longevillaise et plus particulièrement comme il a été souligné plus haut, celle des habitants des villages périphériques.

Remarques sur l'effet de seuil économique :

Pour la taille de la commune, on estime que 6 à 8 commerces, auxquels s'ajoute un marché hebdomadaire, sont nécessaires pour maintenir et provoquer une réelle attractivité. Mais s'il est important de disposer de ce nombre de commerces, ce qui est le cas à Longeville, il ne faut pas sur-équiper le bourg avec des établissements de même nature au risque de créer des difficultés pour les commerces existants. De même il faut éviter la tendance actuelle au regroupement de magasins autour du supermarché afin de ne pas désertifier le bourg.

Equipement	existence	communes équipées en %		
		Département	Région	France
Garage	3	81,3	94,9	85,9
Artisans du bâtiment				
Maçons	8	81,6	83,4	81,6
électricien	2	70,7	81,6	73,6
Alimentation				
épicerie	1	40,3	52,7	66,1
boulangerie	2	71,4	92,2	85,9
boucherie	3	41,7	59	65,5
Services généraux				
poste	1	46,6	69,6	73,1
librairie papeterie	1	19,4	22,9	33,6
droguerie quincaillerie	2	22,6	22	29,3
Autres services à la population				
salon de coiffure	3	67,8	94,3	82,5
café, débit de boissons	4	93,6	99,7	96,9
bureau de tabac	1	84,8	97	92,6
restaurant	1	66,8	81,6	83,5
Enseignement public 1er degré	oui	67,8	84	96
enseignement public 2ème degré	non	8,5	8,4	14,6
fonctions médicales et paramédicales				
dentiste	1	40,6	50,9	51,5
infirmier	2	46,3	66	73,8
médecin généraliste	2	55,5	85,5	85,1
pharmacie	1	45,9	68,1	66,3

L'inventaire communal de 1998, publié par l'INSEE, pourrait paraître obsolète ; il est cependant intéressant de constater que Longeville bénéficiait déjà d'un niveau d'équipement en commerces et services plutôt un peu supérieur à la moyenne départementale pour une commune de cette taille. Il semble que cela soit toujours le cas aujourd'hui, en dépit de l'attractivité des grandes zones commerciales, sur les agglomérations des Sables d'Olonne et de la Roche sur Yon.

Synthèse des atouts et points faibles du commerce et des services à Longeville

Points forts	Points faibles
Le bourg est bien équipé en commerces et services	L'offre est faible sur les villages
L'accès au bourg et à la plupart des établissements est aisé hors saison	L'évasion commerciale est sensible, en particuliers pour la clientèle des Conches et du Bouil
Le stationnement aisé hors saison	La circulation de transit importante dans le bourg ne favorise pas la pratique confortable et sécurisée des commerces et services
La proposition commerciale est diversifiée en taille et spécialités	Le bourg n'est pas aménagé pour les piétons et les cyclistes, il est mal relié aux villages pour les circulations douces
La localisation du supermarché permet d'y accéder facilement	L'accès à certains établissements est difficile et peu sécurisée
Les besoins des habitants sont bien couverts	Les aménagements actuels des rues et places du centre ne favorisent pas la vie sociale et touristique.
Les services de santé et de soins de base sont assurés	Déplacement prévu du centre de soins infirmiers sur la commune d'Angles
Projet de regroupement des professionnels de santé	
Extension de l'EHPAD	

D – LE TOURISME

1/ Le tourisme en Vendée

La Vendée est l'un des principaux départements touristiques de France et comptabilise plus de 37 millions de nuitées en hébergement marchand. La capacité d'accueil en hôtellerie et campings est de 197 000 lits que l'on trouve majoritairement sur le littoral.

Quelques données sur le profil du touriste vendéen :

Agé en moyenne de 40 ans, il est employé ou cadre moyen. Il est majoritairement originaire du "grand ouest" ou de la Région parisienne.

Il vient en famille, couple et 2 enfants, et séjourne environ 9 jours en Vendée, le plus souvent en camping. Il consacre environ 1100 € à ses vacances dont 560 € pour ses dépenses d'hébergement. Il se déplace en voiture.

Durée moyenne des séjours des touristes en Vendée

court-séjours (moins de 5 jours)	3,90%
une semaine	26,20%
entre une et deux semaines	41,44%
plus de deux à trois semaines	12,47%
trois semaines à un mois	8,82%
plus d'un mois	7,18%

Age des touristes séjournants en Vendée

50 à 60 ans	31,52%
40 à 50 ans	25,19%
30 à 40 ans	21,71%
60 à 70 ans	16,80%
moins de 30 ans	3,88%
plus de 70 ans	0,90%

En général, ce touriste est satisfait des prestations vendéennes ; lorsqu'il ne l'est pas, les motifs de mécontentement sont liés à :

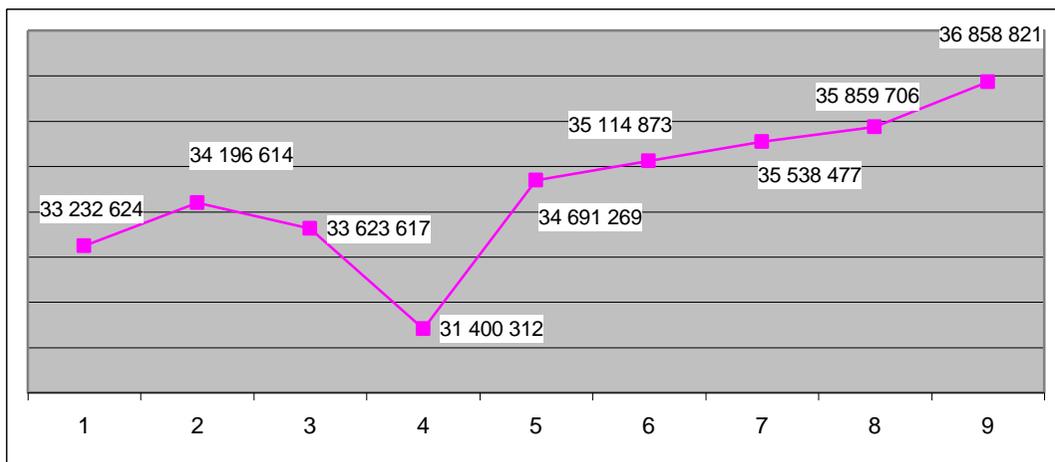
- la qualité des hébergements non labellisés,
- les transports et la circulation en général
- le manque d'animations sur le littoral,
- la qualité de l'accueil dans les commerces et les services.

Il apprécie tout particulièrement :

- l'environnement vendéen en général,
- les plages et leur qualité d'entretien
- les pistes cyclables
- la variété des activités proposées
- le climat

La fréquentation touristique en Vendée est en progression constante depuis 1997 (exception faite de l'année 2000 suite à la marée noire). Plus de 60 % des nuitées sont réalisées sur les mois de juillet et août, mais les visiteurs commencent à fréquenter le département également hors saison, notamment sur les mois de mars, octobre et novembre.

Evolution du nombre de nuitées en Vendée de 1997 à 2005



Observations du CDT suite aux dernières saisons :

- La demande en cours séjours est en progression
- La fréquentation étrangère est en baisse
- La clientèle devient très exigeante et plus volatile
- Le début d'été est souvent difficile avec une fréquentation moindre
- La clientèle réserve moins, se décide "au dernier moment"
- La demande de locatif en camping et en meublés est en augmentation
- Les hébergements labellisés ont un taux d'occupation nettement supérieur
- Les hébergements classés en catégorie 3 et 4 étoiles ont un taux de fréquentation supérieur

Evolution du taux d'occupation des hébergements vendéens

année	campings	hôtellerie
2005	36,8	63,5
2006	38,2	62,5
2007	37,7	62,2

2/ Pôle Touristique Vendée Côte de Lumière

Créé en 2005, le Pôle Touristique International Vendée Côte de Lumière regroupe 29 communes du littoral et du rétro littoral vendéen de Saint Hilaire de Riez à Longeville sur Mer en passant par les Sables d'Olonne. La commune de Longeville sur mer se trouve cette zone touristique.

Les données relatives au tourisme et notamment les statistiques de fréquentation n'étant pas disponibles à l'échelle de la commune de Longeville, nous avons observé le fonctionnement touristique de la zone Vendée côte de lumière qui nous semble donner une bonne indication du fonctionnement touristique des communes qui en sont membres. Il conviendra toutefois de tenir compte de l'attractivité importante de l'agglomération des Sables d'Olonnes et de son taux d'équipement plus important que la moyenne des communes concernées sur la zone.

Taux d'occupation des hébergements sur la zone en saison 2008 (mai à septembre)

campings	48%
<i>dont locatif</i>	<i>56%</i>
hôtellerie	70%

Le nombre de contacts réalisés par les offices de tourisme du pôle permet d'évaluer la fréquentation de la zone touristique, ainsi entre mai et septembre 2008, les OT du littoral ont reçu 144 000 demandes d'informations et entre janvier et avril environ 48 000 demandes ont été formulées.

Les questions portent essentiellement sur les activités disponibles localement (que visiter, que faire). Si les demandes varient selon la période de l'année, des constantes peuvent être relevées :

- circuits de randonnées pédestres et cyclistes
- activités culturelles liées au patrimoine
- hébergements

3/ Le Tourisme à Longeville

3.1. Les hébergements

campings				
nom	*	quartier	nbre E	ouverture
la forestière	2	le rocher	30	1-05/15-10
les écureuils	2	les conches	15	
Azura	2	Le Bouil	41	
la frétille	2	les conches (saligotière)	74	1-04/30/09
les ramiers	2	les conches	80	12-04/15-09
le troussepoil	2	autre (rte d'Angles)	40	1-06/5-09
le petit rocher	2	le rocher	202	25-04/12-09
le sous bois	3	conches (saligotière)	120	1-06/15-09
la michenotière	3	autre (rte d'Angles)	120	1-04/30-09
les brunelles	4	le bouil	602	4-04/19-09
le clos des pins	4	les conches	95	1-04/30-09
les dunes	4	les conches	269	4-04/12-09
zagarella	4	le rocher	299	12-04/20-09
Nombre total d'emplacements			1987	

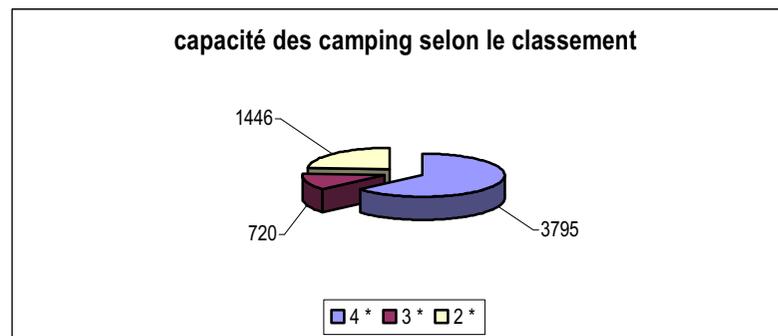
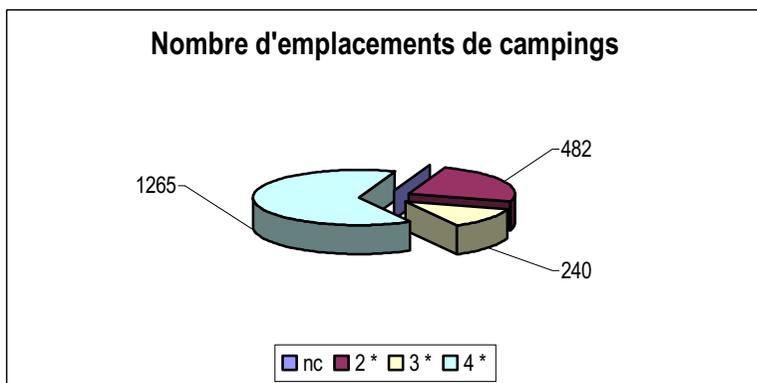
L'hôtellerie de plein air est très développée à Longeville avec près de 2 000 emplacements offerts. La plupart des terrains proposent des hébergements locatifs, HLL, mobiles homes ou bungalows toilés. Près de 64 % des emplacements sont situés sur des campings 4* qui proposent à la fois de l'hébergement et des activités. Globalement le niveau d'équipement est de qualité. Les villages du Rocher et des Conches concentrent une partie des terrains, mais le plus important en capacité se situe au Bouil.

Le tourisme à Longeville est tourné vers les campeurs. L'hôtellerie de plein air est le mode d'hébergement marchand le plus développé avec 13 campings qui représentent près de 2 000 emplacements et une capacité d'accueil d'environ 6 000 personnes.

L'offre en locatif, HLL et mobile homes est très importante comme sur tout le littoral vendéen. Ceci devrait permettre l'allongement de la saison de location, on observe cependant que la plupart des campings ferment entre octobre et avril.

L'offre en hôtellerie de plein air est globalement de qualité. La configuration des lieux permet de proposer des installations ombragées, les campings sont nombreux à proposer des animations en saison et la proximité des plages et de la forêt apporte un atout considérable aux installations.

Certains campings, proposent des prestations (épicerie de dépannage, bar, restaurant, pressing..) à leur clientèle ; toutefois, les propositions en terme de commerces et de services sur les quartiers du Rocher, des Conches et du Bouil étant peu développées (voir supra) il est difficile de se passer d'une auto pendant ses vacances à Longeville.



L'offre semble satisfaisante en capacité pour Longeville.

Les campings visités ont un taux d'occupation satisfaisant en juillet et août, avec un maximum d'occupation sur la période du 20 juillet au 15 août. Même si La plupart des terrains fonctionnent d'avril à septembre inclus, aucun n'est ouvert au-delà du mois d'octobre.

chambres d'hôtes inscrites à l'OT	
nombre	capacité (pers)
2	6

Un seul propriétaire de chambres d'hôtes est référencé à l'Office de Tourisme. Ses chambres ne sont pas labellisées.

Cette formule est pourtant plébiscitée par les touristes de passage et vient souvent renforcer l'attractivité d'une commune. L'intérêt des chambres d'hôtes est d'attirer sur le territoire des visiteurs qui n'auraient pas choisi spontanément ce lieu pour y séjourner.

Il pourrait donc être intéressant d'encourager les propriétaires à développer ce type d'hébergement, en prenant en compte toutefois le niveau de qualité élevé souhaité par la clientèle. Le développement des chambres devra donc s'accompagner d'une incitation à la labellisation.

classement	capacité totale (personnes)	nombre
en cours	4	1
1*	27	5
2*	91	19
3*	28	5
4*		
Total	150	30

L'offre en meublés classés est encore limitée sur la commune mais elle s'étoffe progressivement et gagne en qualité. On ne trouve cependant aucun meublé 4 clés et les 2 clés sont majoritaires. Seul 5 logements proposent un confort 3 clés ce qui reste faible.

2 Meublés seulement sur 30 sont labellisés (clévacances).

résidences de vacances					
nom	quartier	capacité	ouverture	type	composition
les aulnettes	Les Rabouillères	54		classé en catégorie camping	10 chalets bois
Domaine des Oyats	Les conches	446	20/03-30/10	résidence de tourisme	68 appartements T2 T3 T4
Azureva	Les conches	300	1/05-30/09	résidence de tourisme	
Azureva	Le Bouil	378	1/04-30/09	résidence de tourisme	67 gîtes + 41 emplacements

Les résidences de tourisme et villages vacances ont une capacité importante sur Longeville avec plus de 1 000 places. Nous avons inclus dans cette catégorie le domaine des Aulnettes qui a cependant une classification de terrain de camping mais qui ne propose à la location que des chalets bois grand confort avec services associés.

Les résidences Azureva sont installées depuis quelques années sur la commune, le domaine des Oyats est récemment construit. Les données de fréquentation ne sont pas connues et il serait intéressant d'en suivre l'évolution dans la mesure où ce type d'hébergement est souvent fragile sur le territoire français comme en Vendée.

3.2. Les activités proposées sur la commune

La grande qualité de la plage et sa superficie en fait l'un des atouts principaux de la ville avec la forêt ; ces deux éléments positionnent la ville sur un tourisme balnéaire assez classique et plutôt familial.

En saison, des activités sont proposées aux touristes sur les plages (jeux, sports, ...), des buvettes sont installées aux Conches et au Rocher. La forêt est sillonnée de chemins de randonnées pédestres répertoriés dans une brochure réalisée par l'Office de Tourisme et des pistes cyclables la parcourent.

Le nautisme : surf et voile

Longeville est un site de surf reconnu nationalement, voire internationalement, "Bud, un des plus beaux beach break de France" aux dires des amateurs. 4 clubs de surf existent à Longeville, toutefois on peut constater que la communication sur ce thème n'est pas très développée par la commune. Pour preuve, les surfers interrogés étaient nombreux à situer le spot de Bud sur la commune deLa Tranche sur mer.

Certes, le surfer est un touriste particulier, qui fréquente peu les hébergements marchands et les retombées économiques directes de cette activité sont difficiles à quantifier. Toutefois, il s'agit d'une activité en vogue, qui intéresse de plus en plus de très jeunes personnes, qui sont souvent accompagnées par leurs parents. La cible n'est donc pas à négliger.

Une école de voile se trouve sur la plage du Bouil.

Une activité de char à voile est également proposée.

Autres sports

Le complexe sportif, ouvert à l'année pour les résidents permanents, accueille également des animations, des cours et des manifestations en saison. 3 centres équestres sont installés sur la commune, des cours de tennis municipaux sont ouverts à la location toute l'année.

Manifestations et animations

Longeville développe depuis plusieurs années des animations en période estivale. On peut citer notamment :

Festival de jazz : vague de jazz en juillet
Semi marathon de la terre à la mer en juillet
Sorties nature avec l'association Vircouet
Marchés nocturnes
Bal du 14 juillet ...

La Maison du Marais

Il s'agit d'un lieu accueillant, bien situé au départ des canaux du marais poitevin vendéen. La maison, gérée par la commune, propose à la location des canoës et des barques (plates), pour circuler sur un parcours de 5 km. Cette activité est très appréciée et monte en puissance. En 2008, plus de 3 000 personnes l'ont pratiquée. Des animations, spectacles, guinguette,.. sont proposées sur le site qui fonctionne en juillet et août.

Il semblerait intéressant d'aménager la Maison du Marais en véritable lieu d'information sur la faune, la flore et le marais poitevin et de légitimer ainsi le nom qu'elle porte. Les accès cyclistes devraient également être développés et fléchés pour en faciliter l'accès depuis le bourg et les villages.

3.3. La fréquentation touristique sur la commune

Ce chiffrage est toujours un exercice difficile, les informations traitées par le CDT et l'OT de Longeville ne permettent pas de le faire de façon satisfaisante et fiable dans la mesure où il n'y a pas de comptage particulier sur la commune (entrées/sorties, comptage sur les plages, etc.), celui-ci étant très difficile à mettre en œuvre à cette échelle ; les données de fréquentation et d'occupation des campings de la ville n'ont pu nous être transmises à cette échelle, sauf à ne relever que des données partielles transmises par une partie des campings.

La fréquentation touristique est généralement estimée à 15 000 personnes par jour en période de pointe.

Pour affiner cette estimation, nous disposons des montants perçus par la commune au titre de la taxe de séjour.

année	montant en euros
2005	84 836
2006	95 442
2007	89468
2008	90 249
2009 (estimation)	90 000

Sur la base des tarifs 2008, et en prenant en compte la forte représentation des campings 3 et 4 * à Longeville, le montant moyen de la taxe de séjour était de 0,40 €/nuitée et par personne de plus de 13 ans, ce qui représente en 2008, **225 625 nuitées**.

En 2008 également, sur l'activité de location de barques et de canoë, la Maison du Marais, a accueilli **3 082 personnes** (hors groupes issus des colonies de vacances).

3.4. L'Office de Tourisme de Longeville

Il est installé dans un local relativement modeste, mais avec une bonne visibilité et un accès facile, à proximité du parking du souvenir. Un projet de réaménagement des locaux est à l'étude.

	juil-09	juil-08	%	août-09	août-08	%
Nombre de demandes de renseignements à l'accueil						
<i>dont Français</i>	2130	2118	1%	2442	2376	3%
<i>Etrangers</i>	255	257	-1%	195	205	-5%
TOTAL	2385	2375	idem	2637	2581	2%
Appels téléphoniques	345	267	29%	348	307	13%

L'Office de tourisme relève une fréquentation satisfaisante pour la saison 2009, en légère hausse par rapport à 2008. On constate toutefois une baisse de la clientèle étrangère, que l'on retrouve d'ailleurs sur tout le littoral vendéen, due à une moindre fréquentation de la station par les touristes britanniques.

L'activité téléphonique de l'office est en augmentation, la clientèle ayant ici aussi des habitudes de "dernière minute", les visiteurs potentiels fixent leur choix de lieu de résidence en fonction des hébergements disponibles ; le rôle de l'OT et la qualité de son accueil sont donc très importants pour déterminer la venue de ces touristes là.

La diminution de la durée des séjours est également soulignée.

Synthèse des atouts et points faibles du tourisme à Longeville

Points forts	Points faibles
Forêt domaniale importante et de qualité	"l'éclatement" de la commune en villages et la dispersion des pôles de vie complexifient l'offre de services
Très belles plages	Circulation douce difficile d'un village à l'autre, entre le bourg et les plages
Pistes cyclables en forêt (itinéraire départemental)	Pistes cyclables centrées sur le littoral et la forêt
Diversité des paysages (plages, forêt, marais)	Flux routiers et accessibilité au bourg
Capacité et niveau de qualité de l'hôtellerie de plein air	Difficultés de stationnement près des plages en été
Offre commerciale de proximité notamment sur le bourg	Offre en hébergement très centrée sur l'HPA,
Caractère "authentique" du bourg	Faiblesse de l'offre en activités pour les touristes hors saison
Offre en activités et animation variées en saison	La forte saisonnalité limite les retombées économiques du tourisme pour la commune
Spots de surf de bonne renommée	

E – CONCLUSION

1/ L'impact de la situation économique locale

- **recettes fiscales limitées**
 - le tissu de très petites entreprises génère une taxe professionnelle limitée

- **malgré l'apport de la taxe de séjour**
 - elle représente 6 % des recettes fiscales, de façon assez stable

- **Un effet emploi plutôt faible**
 - l'activité touristique de la commune est centrée sur une saison courte et les emplois saisonniers ne profitent pas nécessairement à la population

2/ Les enjeux mis en évidence par le diagnostic

- Pérenniser une offre économique suffisante en diversité et en qualité pour maintenir et développer la population active sur la commune
- Anticiper la transformation progressive des résidences secondaires en résidences principales habitées par des seniors
- Allonger la saison touristique pour accentuer l'effet emploi de cette activité au bénéfice des habitants de Longeville
- Favoriser la liaison fonctionnelle entre les commerces permanents et saisonniers pour limiter l'évasion commerciale sur les villages
- Mener un travail qualitatif sur la zone artisanale pour la rendre plus attractive

... ANALYSE URBAINE ...

A – DEVELOPPEMENT LOCAL

1/ Organisation du département de la Vendée

1.1. Les échelons territoriaux à l'échelle du département de la Vendée

Communes, cantons et arrondissements en Vendée (source INSEE)



Les Pays en Vendée (source Vendée Expansion)



Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale en Vendée (source Préfecture de la Vendée, services fiscaux)



Au niveau des échelons territoriaux, à grande échelle, Longeville sur Mer se situe dans la région des Pays de la Loire, au Sud-Ouest du département de la Vendée. La commune fait partie du **canton des Sables d'Olonne**, ne fait partie d'aucun « Pays » et appartient à la **Communauté de Communes du Talmondais**.

1.2. Les aires et unités urbaines du département de la Vendée

Les aires urbaines en Vendée (source INSEE, zonage d'étude)



Les unités urbaines en Vendée (source INSEE, zonage d'étude)



. Une **unité urbaine** est un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2000 habitants.

. Une **aire urbaine** est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par lui.

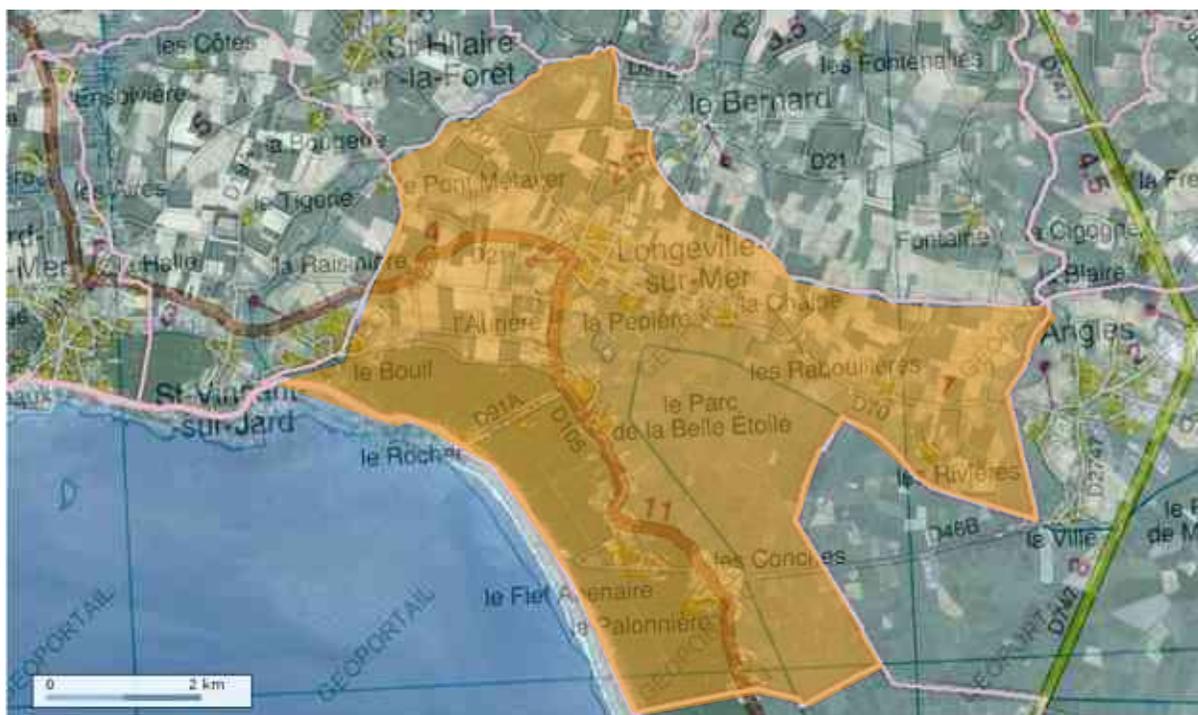
Longeville sur Mer n'appartient ni à une unité urbaine, ni à une aire urbaine (selon les résultats de l'INSEE). En effet, bien que proche des Sables d'Olonne, pôle fort attractif, Longeville reste à l'écart de ce pôle. Cette commune demeure plutôt rurale.

2/ La Communauté de Communes du Talmondais

La Communauté de Communes du Talmondais, créée le 1er janvier 2003, exerce au lieu et place des communes membres des compétences librement transférées par celles-ci dans l'intérêt communautaire :

- Création et gestion d'une **pépinière d'entreprises** (avec deux ateliers-relais) pour l'accueil des créateurs. Elle est localisée à Talmont saint Hilaire.
- Elimination et valorisation **des déchets des ménages et assimilés** : traitement et collecte des ordures ménagères, gestion des déchetteries.
- Construction, aménagement et entretien **d'équipements culturels et touristiques d'intérêt communautaire** (pas d'équipements communautaires sur Longeville sur Mer).
- **Aspect culturel** : organisation des « ballades musicales » sur chaque commune du territoire communautaire.
- **Communication** : gestion du « cybercentre » (lieu d'accès à l'informatique et assistance informatique).
- **Au niveau social** : compétence intégrale « des gens du voyage » en matière d'aire accueil. Une aire d'accueil des gens du voyage est localisée à Talmont Saint Hilaire. Il n'y a pas de projet d'en créer de nouvelles au niveau de la Communauté de Communes, pour le moment.

3/ La Commune de Longeville sur Mer



La commune de Longeville sur Mer se localise sur le littoral vendéen, au Sud du Département. Elle se situe à environ **35 kilomètres de la Roche-sur-Yon** (Préfecture du département), à **26 kilomètres des Sables d'Olonne** et à 14 kilomètres de Talmont Saint Hilaire, chef lieu de canton (siège de la Communauté de Communes du Talmondais).

Le territoire communal couvre une superficie totale de **3805 hectares** et compte environ **7 kilomètres de côtes**.

B – L'ACTIVITÉ AGRICOLE : UN ENJEU IMPORTANT POUR LA COMMUNE

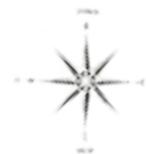
1/ Des exploitations bien réparties sur l'ensemble de la commune> Détail des exploitations agricoles de la commune

repérage carte	nom de l'exploitation	adresse du siège d'exploitation (commune)	âge de l'exploitant	type de culture	type d'élevage	double activité, femme exploitante...?	avenir de l'exploitation (retraite, reprise, projets : extension, changement d'activité agricole, déménagement de l'habitation...)
1	n°1 ASS ALEZEAU Frères Daniel et Gilbert	4 Rue des tulipes Les Conches	Daniel: 53 ans Gilbert: 57 ans	ail, pomme de terres, narcisses, tulipes, glaiéuls (5,5ha)	pas d'élevage	Vente directe principalement, au siège, avec un magasin	Gilbert Alézeau prend sa retraite en 2009 et Daniel Alézeau dans 7 ans. L'exploitation est viable mais aucun repreneur pour le moment.
2	n°2 EARL Bartheau	Le Fief Couteau	40 ans; 47 ans	<u>Polyculture</u> : blé (70 ha), maïs (100 ha)	élevage de vaches allaitantes (viande)	SARL Bartheau (entreprise agricole)	Pas de projet spécifique
3	n°3 BROCHARD Patrick	La Cevennière	47 ans	<u>Polyculture</u> : blé (9ha), maïs (6ha), tournesol (3 ha); <u>Maraîchage</u> : betteraves fourragères (2 ha)	bovins	camping à la ferme	Péreniser l'exploitation afin de transmettre.
4	n°4 DELMAS Jean-Luc	L'Ouvrière	53 ans	<u>céréales</u> : maïs irrigué (20 ha), maïs sec (10 ha), blé (32 ha), colza (18,5 ha), lin (6 ha), orge (6 ha)	pas d'élevage	R.A.S	Question sur la reprise (enfant jeune pour le moment). Pas d'extension prévue. Est également sur le Bernard.
5	n°5 DURAND Yannick	La Raisinière	45 ans	<u>Polyculture</u> : céréales (12 ha), blé (60 ha), colza (10 ha) tournesol (30 ha), maïs (10 ha), lin (10 ha)	vaches allaitantes: 45 génisses: 20 veaux: 45		Pas de projets à court terme
6	n°6 EARL LA GIRAUDIERE - BRIDONNEAU Michel et Mickaël	La Raisinière	51 ans; 22 ans (fils)	<u>céréales</u> : céréales à paille (35 ha), maïs grains (10 ha), maïs semence (60 ha), lin (5 ha), tournesol (5 ha)	pas d'élevage	Double activité: exploitation agricole, entreprise de travaux agricoles, société de transport. M.BRIDONNEAU: entreprise de travaux, société de transport (20 salariés, sur Longeville) et exploitation agricole. FILS: exploitation, salarié entreprise agricole et salarié entreprise transport.	Reprise en totalité par le fils, avec éventuellement un agrandissement, mais rien d'arrêté pour le moment
7	n°7 EARL La Palle	La Palle	45 ans	blé (25 ha), tournesol (2 ha), maïs (20 ha); <u>prairie permanente</u> (39 ha)	vaches laitières: 60 génisses: 45 bœufs: 15	épouse exploitante	Extension de l'exploitation, agrandissement des bâtiments, construction d'une maison pour le fils pour qu'il s'installe

8	n°8 EARL LA PEPIERE BULTEAU Laurent	La Pépière	48 ans	céréales: maïs (30 ha), blé (25 ha), tournesol (10 ha)	bovins: 150 (dont vaches allaitantes, génisses...)	R.A.S	Pas de projet spécifique
9	n°9 EARL Les routes GUERINEAU Daniel	Les Rivières	41 ans	triticale (20 ha), blé (4 ha), maïs grain (17 ha); prairies temporaires (16 ha), prairies permanentes (38 ha)	chèvres: 550 vaches allaitantes: 32 génisses: 25	épouse et un fils exploitants	un deuxième fils étudiant en projet d'installation si opportunités
10	n°10 EARL Plaine et Bocage CHOPIN Philippe						
11	n°11 EARL VIOLET Fabrice et Martine	La Chaîne	48 ans	céréales: blé (33 ha), maïs (30 ha), tournesol (17 ha)	bovins: 320		Prépare une reprise
12	n°12 EARL VRIGNON VRIGNON Pascal (avec femme)	Le Petit Moulin (lieu-dit) La moitié de l'exploitation est sur St Vincent (perd environ 10 ha de terres dans les 4-5 ans à venir)	41 ans, 39 ans (femme)	céréales: maïs (20 ha), blé (20 ha) ; prairie (100 ha)	vaches laitières: 45 génisses: 25	R.A.S	Fils en école agricole (16 ans), prépare un BEPA. Apprenti pendant 2 ans sur l'exploitation, intéressé pour reprendre une autre exploitation. Doit s'étendre en superficie si son fils s'associe avec lui.
13	n°13 GAEC L'AUFANCHERE BOURGET Gérald	L'Aufranchère (lieu-dit)	42 ans; 36 ans (femme); 44 ans (frère)	céréales: maïs (40 ha), blé dur (60 ha), tournesol chanvre lin (petites surfaces)	vaches allaitantes: 90 génisses: 60 petites génisses: 30	R.A.S	Projet éventuel (à long terme) de construction d'un bâtiment dans la parcelle située derrière la maison d'habitation
14	n°14 GAEC BELLE VUE JOUSSET Didier et Albert	Belle vue	42 ans; 48 ans (frère)	céréales: blé (70 ha), maïs (40 ha), tournesol (25 ha), lin (7 ha), colza (10 ha); prairie (70 ha)	vaches laitières: 48 taurillons: 70 génisses allaitantes: 80 génisses laitières:30	R.A.S	M.JOUSSET Didier n'habite pas la commune mais St Vincent (autre siège de l'exploitation). Il a un bâtiment de stockage à la Guilbaudière.
15	n°15 GAEC LES TERRES BLANCHES DUBOIS Dominique et Wilfried	2 sites: l'Allière et la Mongerie	55 ans; 29 ans	céréales: blé (45 ha), maïs (30 ha); prairie naturelle (125 ha); prairie temporaire (50 ha)	bovins: 310	épouse exploitante	Projet touristique (chambres d'hôtes dans les bâtiments existants) sur l'Allière.
16	n°16 GUIBERTEAU Jacky	La Violette et le Champ Clos	44 ans	céréales: blé (30 ha), orge (4 ha), maïs (7 ha), tournesol (18 ha), colza (4 ha)	pas d'élevage	R.A.S	Pas de projet spécifique
17	n°17 GAEC LA MARZELLE JARRY Jacques et David	La Marzelle (hameau)	35 ans (associés), 55 ans, 53 ans	céréales: maïs (100 ha), blé dur (60 ha), lin (4-5 ha) ; prairie (100ha)	environ 200 bovins, dont 92 PMVA (prime vaches allaitantes)	femme: chômage, mais projet d'implantation sur la ferme (elle reprendrait le capital des associés et s'occuperait de l'administratif et de la comptabilité)	Frère salarié sur exploitation. Pas de projet d'extension mais mise aux normes des hangars à bovins
18	n°18 LEVIEUX Rémy		51 ans	Maïs: 47 ha, blé dur: 20 ha	pas d'élevage	Travaux publics, entretien parcs et jardins	Reprise par un jeune

19	n°19 MARTINEAU André	La Chaîne	59 ans	Blé et orge (4 ha), <u>prairie permanente</u> (11ha)	brebis: 150	R.A.S	Retraite dans 1 an. L'exploitant pense rester sur le siège de l'exploitation et garder une petite activité agricole
20	n°20 EARL la Levrette PERCOT Francis, Patricia et Ghyslain	Rabouillères	54, 52 et 26 ans	<u>céréales</u> : maïs (50ha), blé dur (40ha) ; <u>prairie</u> (60 ha)	45 vaches allaitantes et 85 génisses	R.A.S.	Reprise assurée, pas de projet.
21	n° 21 POIRAUD Françoise	19 rue de la Conche	56 ans	Maraîchage et fleurs (4,5 ha)	pas d'élevage	R.A.S	Cessation de l'activité en 2010, sans succession
22	n°22 POIROUX Christophe	Rue des Narcisses Les Conches	37 ans	Maraîchage et fleurs (2 ha)	pas d'élevage	Vente sur les marchés locaux principalement	installé depuis 1 an et demi
23	n°23 PROUX Stéphane	1 Chemin de la Conche	45 ans	Maraîchage, fleurs, horticulture	pas d'élevage	R.A.S	Lieu de culture sur la Tranche sur Mer
24	n°24 QUAIREAU James	La Guilbaudière (village)	53 ans	<u>céréales</u> : blé (17 ha), maïs (11 ha), tournesol (5 ha); <u>prairie</u> (59 ha)	2 sites différenciés: boucherie: 10 génisses, 10 réformes (vaches allaitantes renouvelées) et 32 taurillons. Reproduction: 60 vaches allaitantes, 50 veaux au total (une trentaine avec roulement)	R.A.S	Dès que l'exploitant part à la retraite (dans environ 7 ans), le propriétaire vend les bâtiments, c'est sûr. L'exploitant vient de déménager à proximité du bourg (route de la Tranche). Le site qui appartient à l'exploitant (4-5 ha sur les 92 qu'il exploite) sera perenne car il est récent et mis aux normes.
25	n°25 EARL LA MARAICHINE HERBERT Denis	273, chemin des Oiseaux	59 ans	<u>céréales</u> : maïs et blé (20 ha); <u>prairie</u> (210 ha); luzerne (10 ha); maïs ensilage (20 ha)	bovins: 450	femme exploitante	Pas de connaissance du devenir de l'exploitation. Projet de hangar à fourrage? (peut être)
26	n°26 GAEC LE CARVOR ROUILLE Yannick et Frédéric	La Touche	58 ans; 31 ans (fils)	<u>céréales</u> : maïs, blé tournesol, colza (130 ha); <u>prairie</u> (70 ha)	pas d'élevage	R.A.S	Le fils a repris l'exploitation. Pas de projet spécifique
27	n°27 Ranch Les Ecureuils DOROTHE Céline	30 bis Rue des Tulipes	31 ans		élevage de chevaux	R.A.S	aucun

> Localisation des exploitations agricoles de la commune de Longeville sur Mer



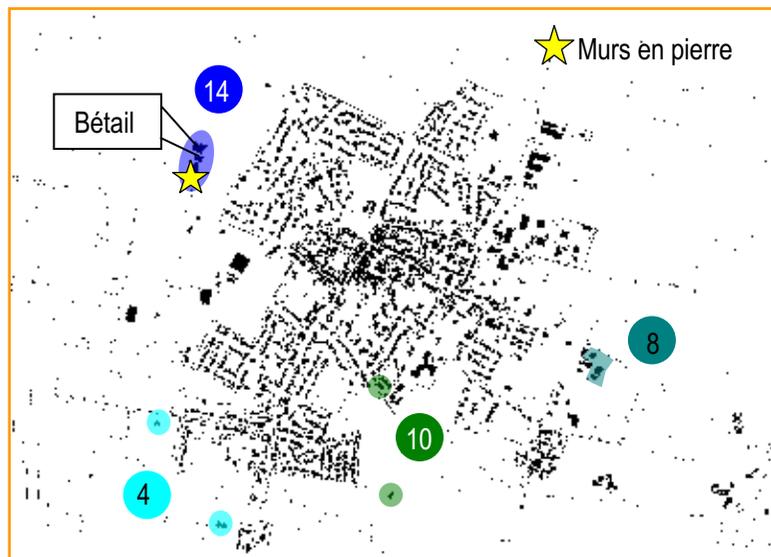
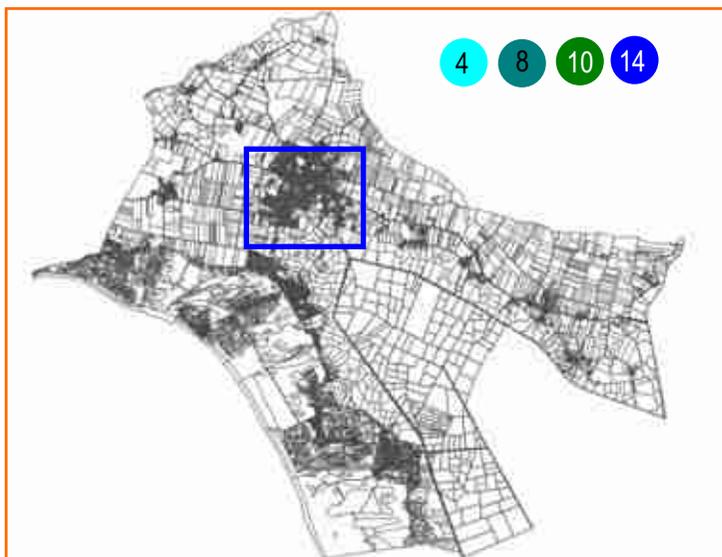
A ce jour, **27 exploitations** sont en activité sur la commune de Longeville sur Mer. Elles sont principalement situées au **Nord de la commune**, en retrait de la bordure littorale. Seules 5 exploitations, situées dans le bourg des Conches, se trouvent insérées dans le tissu urbain.

Plusieurs exploitations se trouvent à proximité de l'axe qui relie Longeville à Angles. Ces exploitations sont souvent à l'origine des **hameaux** que l'on aperçoit aujourd'hui depuis la route. Elles jouxtent le **marais** et donc la zone **Natura 2000**, ce qui peut occasionner des nuisances sur le milieu naturel (gestion intensive de parcelles, utilisation d'engrais doivent être bannis).

A l'Ouest du bourg, on trouve aussi quelques exploitations, dont certaines regroupent beaucoup de **bétail**. Mais compte tenu de leur éloignement avec le bourg, il y a peu de problèmes de cohabitation et de nuisances avec les habitants.

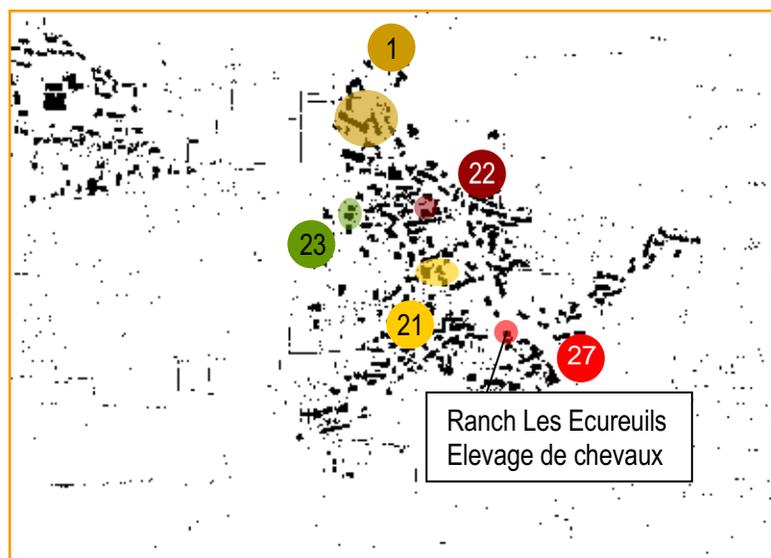
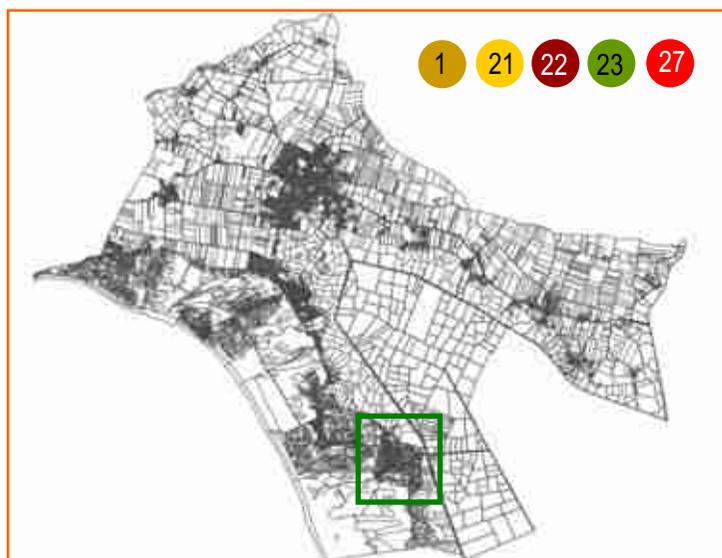
Toutes ces exploitations sont reliées entre elles et desservies par un réseau de chemins ruraux et de voies communales, départementales, assez important. La **coopérative agricole** de Longeville se trouve au Nord-ouest de la commune. Cela pose donc un problème pour les exploitants qui se trouvent aux Conches et le long de la route qui mène à Angles car pour se rendre à la coopérative, les exploitants sont obligés de traverser le bourg et d'emprunter les voies empruntées par les touristes, en période estivale, ce qui crée des engorgements.

> Des exploitations situées à la périphérie du bourg de Longeville sur Mer



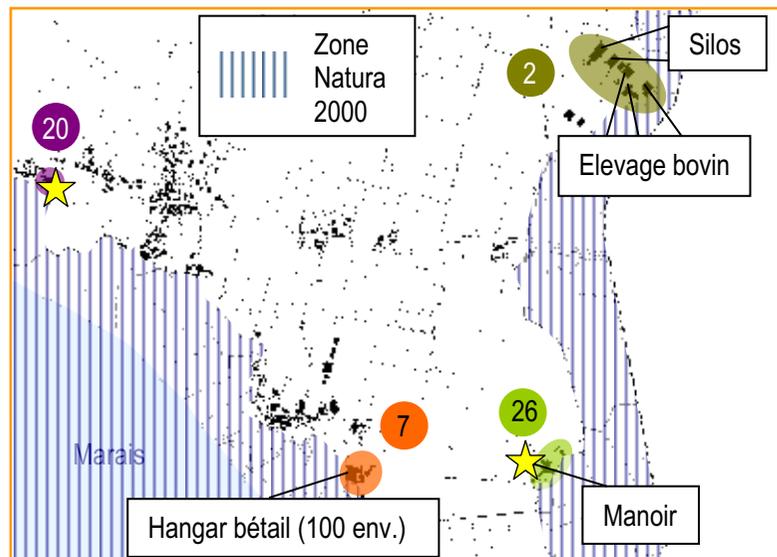
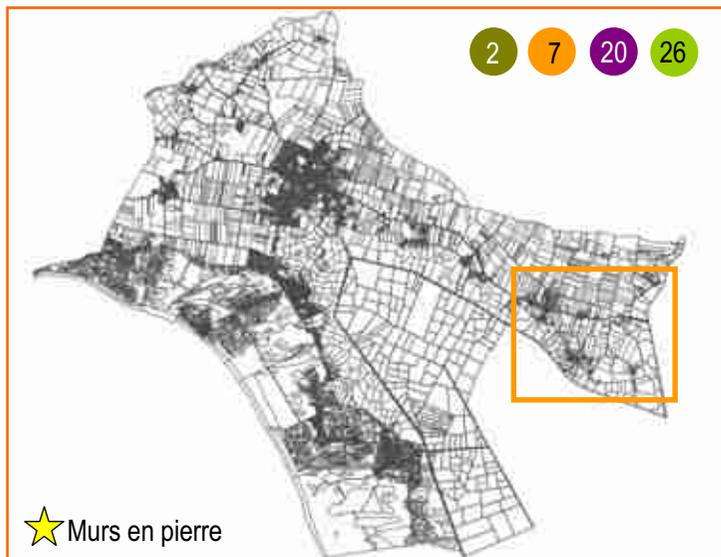
Sur les 27 exploitations recensées sur la commune, seulement **4** se trouvent à **proximité directe du centre bourg** de Longeville. Toutefois, aucune n'est vraiment localisée au cœur du bourg, elles se trouvent plutôt à la périphérie. Elles ont été gagnées progressivement par l'urbanisation, à mesure que le bourg s'est étendu. Seules les exploitations n°8 et n°14 font de l'**élevage**, mais elles ne sont pas à proximité directe des habitations de tiers. Cela ne pose donc **pas de problèmes particuliers** de cohabitation ou de nuisance.

> Les exploitations qui se trouvent aux Conches



Dans le **bourg des Conches**, les exploitations agricoles se trouvent directement à l'**intérieur de l'espace bâti** et font partie intégrante du noyau urbain. Les pratiques culturelles particulières sont à l'origine de cette localisation. Le **maraîchage** et la **culture des fleurs** sont présents dans toutes les exploitations, qui en ont fait leur spécialité. A part le ranch Les Ecureuils, aucune exploitation ne fait de l'élevage, ce qui ne pose pas de problème de cohabitation avec les habitants. La présence du **Ranch** peut par contre engendrer quelques nuisances pour les habitations proches, notamment par le **flux de touristes** qu'elle draine à la période estivale.

> Les exploitations concernées par la zone Natura 2000



Plusieurs exploitations agricoles sont situées à **proximité directe du Marais poitevin**, classé en zone **Natura 2000**. Cette situation est assez courante sur la commune car la zone Natura 2000 recouvre quand même une grande partie du territoire.

La **cohabitation** entre ce milieu naturel protégé et l'activité agricole est parfois difficile, surtout pour les exploitants, qui perçoivent cet espace comme une entrave au développement de leur activité. En effet, si des **précautions** ne sont pas prises, l'activité agricole peut venir perturber le milieu naturel, particulièrement riche à cet endroit.

Possibilités offertes par la présence de la zone Natura 2000 :

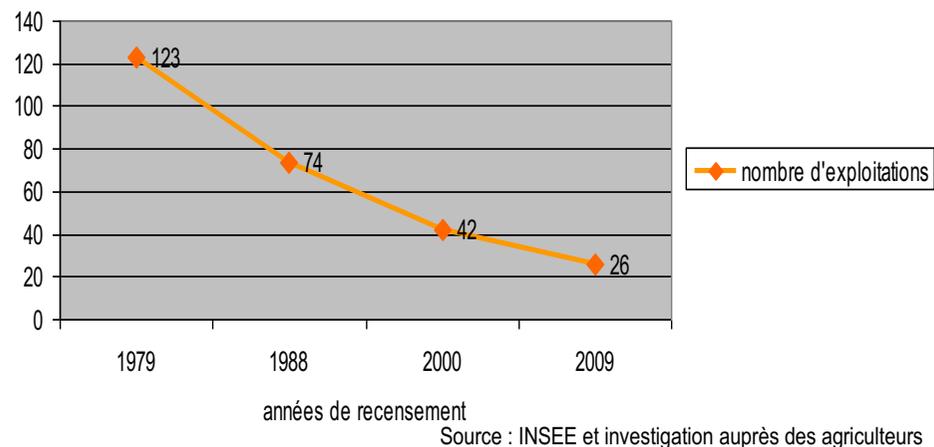
La **richesse biologique** qui entraîne le classement d'une grande partie de la commune de Longeville sur Mer en zone **Natura 2000** (outil contractuel issu du droit communautaire, synonyme de la présence sur le territoire d'espèces et d'habitats intéressants au niveau européen) donne la possibilité aux agriculteurs de souscrire à des contrats d'une durée de 5 ans, les engageant dans une gestion raisonnée de leurs parcelles. En souscrivant à ces **mesures agro-environnementales territorialisées (MAET)**, les exploitants s'engagent à préserver, conserver voire rétablir les habitats naturels et les espèces qui ont justifiés le classement du territoire en Natura 2000. Les engagements qu'ils prennent, pour une durée de 5 ans, doivent répondre aux **orientations du DOCOB** (document d'objectifs de la zone Natura 2000 concernée). Ces contrats sont synonymes d'un **engagement volontaire** de la part de l'exploitant qui y souscrit, et donnent lieu au versement d'une **aide financière**, de la part de l'Etat et de l'Europe.

Document d'objectifs Natura 2000 du Marais Poitevin :

Le **DOCOB du Marais Poitevin** a été approuvé en décembre 2003. La commune de Longeville est principalement concernée par le type **marais intermédiaire** (quadrillé par tout un réseau de canaux), qui est le support de la céréaliculture et l'élevage. Dans ce cadre, un des objectifs principaux pour les **agriculteurs** de la commune (qui sont les principaux acteurs en termes de gestion du territoire), situés à proximité de cette zone, est le maintien et la gestion des **prairies naturelles** du marais. Globalement, la culture extensive, la fauche tardive, le pâturage... sont favorisés dans les contrats Natura 2000. **Différents types de contrats** existent, selon le bénéficiaire et le milieu concerné. Ils peuvent par exemple donner lieu à une **exonération de la Taxe sur le Foncier Non Bâti**, pour le propriétaire qui s'engage dans ce type de gestion. Se référer au DOCOB pour plus de précisions sur les actions possibles, selon le type de milieu, les habitats et les espèces.

2/ Une activité agricole en déclin depuis plusieurs décennies

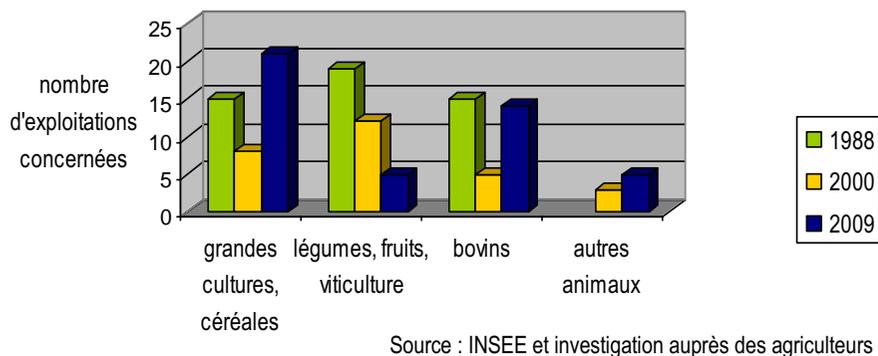
Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur la commune entre 1979 et 2009



Le **nombre d'exploitations agricoles diminue** fortement depuis 1979, puisqu'il est passé de 123 exploitations en 1979, à 26, aujourd'hui. Ce chiffre est alarmant. L'activité agricole diminue aujourd'hui au profit d'autres secteurs, dont le tourisme notamment. Un grand nombre d'exploitants partent à la retraite et ne sont pas remplacés. Du fait de la diminution du nombre d'exploitants, la **surface moyenne des exploitations augmente**. En même temps, de grandes unités de productions apparaissent progressivement sur la commune : 5 GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun) et 10 EARL (exploitations agricoles à responsabilité limitée) sont dénombrées à ce jour. La physionomie de l'activité agricole sur la commune est donc en pleine évolution. Toutefois, dans le cadre de la présence d'une grande zone Natura 2000 sur la commune, il est important de maintenir cette activité car les agriculteurs sont les principaux gestionnaires des terres communales et leur présence sur le territoire est indispensable si l'on veut pouvoir agir en faveur de l'environnement et de la biodiversité.

Concernant le nombre d'exploitations en 2009, il provient du recensement agricole que nous avons effectué au moment de l'élaboration du diagnostic agricole. Le Ranch (qui porte le numéro 27 dans notre étude), n'est pas comptabilisé dans cette étude concernant l'activité agricole.

Répartition et orientation des principales exploitations de la commune entre 1988 et 2009



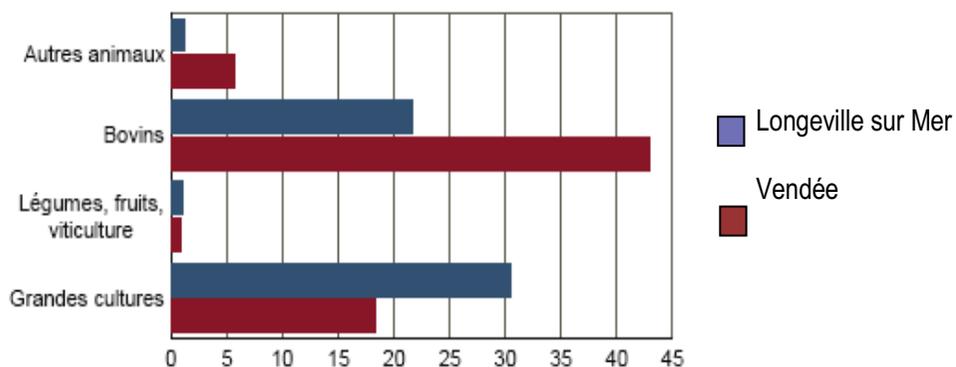
La **culture de céréales**, à plus ou moins grande échelle, domine aujourd'hui à Longeville sur Mer. La **production de fruits, légumes, fleurs et vin** qui a fait les heures de gloire de la commune diminue sans cesse depuis une vingtaine d'années. Cette évolution des pratiques culturales est notamment due à l'augmentation de la surface agricole utile (comme l'explique le graphique suivant), qui a tendance à encourager les grandes cultures.

Concernant le bétail, le nombre de **bovins** semble augmenter à nouveau durant ces dernières années, alors qu'il avait diminué entre 1988 et 2000. La part des autres animaux se développe aussi sur la commune depuis 2000. On recense aujourd'hui un élevage de chevaux, un de brebis et un de chèvres.

Malgré la **prédominance de la grande culture**, l'élevage subsiste donc et se développe même un peu.

Les chiffres pour l'année 2009 sont issus de notre investigation effectuée auprès des agriculteurs à l'occasion de l'élaboration en du diagnostic.

Répartition de la SAU selon les principales orientations technico-économiques en 2000



Graphique extrait des données INSEE

La **SAU (surface agricole utile)** destinée à la grande culture est proportionnellement plus importante à Longeville sur Mer qu'en Vendée. Globalement, sur les deux zones d'étude, la SAU destinée aux **grandes cultures** augmente depuis une vingtaine d'années (en parallèle, la surface agricole consacré aux autres types de production diminue).

Pourtant, ce n'est pas la meilleure manière d'exploiter les terres situées à proximité du périmètre **Natura 2000**. Des parcelles plus grandes entraînent une gestion plus intensive et peuvent avoir un effet pervers sur la manière de produire (l'agriculteur se trouve alors dans une logique de production à plus grande échelle, qui le pousse à chercher la rentabilité). De plus, cette spécialisation culturale risque d'appauvrir le milieu et de créer des **paysages monotones** (grande plaine cultivée).

A l'inverse, la superficie vouée à l'**élevage** de bovins est proportionnellement moins importante à Longeville sur Mer que dans le reste du département. En effet, sur les 26 exploitations recensées, 15 seulement comprennent un élevage de bovins (ce qui représente un petit plus de la moitié des exploitations).

De manière générale, la SAU moyenne des exploitations longevillaises est supérieure à celle des exploitations vendéennes (86 ha en 2000 à Longeville contre 69 ha en Vendée) mais elle est plus souvent destinée à la grande culture.

Exploitations soumises au régime des ICPE (installations classées pour l'environnement) :

Ont été à priori recensées :

5 exploitations soumises à déclaration (7 ; 11 ; 15 ; 17)

1 exploitation soumise à autorisation (n°25)

3/ Les produits répertoriés par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

La commune est concernée par différentes **AOC (Appellation d'Origine Contrôlée et Indication Géographique Protégée)** :

MOT CLÉ: **Longeville-sur-Mer**

Signe(s)	Libelle produit
AOC - AOP	Beurre Charentes-Poitou
AOC - AOP	BEURRE DES CHARENTES
AOC - AOP	BEURRE DES DEUX SEVRES
IGP	Brioche vendéenne
IGP	Bœuf de Vendée
IGP	Porc de Vendée
IGP	Volailles de Challans
IGP	Volailles de Vendée

Source : <http://www.inao.gouv.fr>

IGP : Indication Géographique Protégée
AOC : Appellation d'Origine Contrôlée
AOP : Appellation d'Origine Protégée

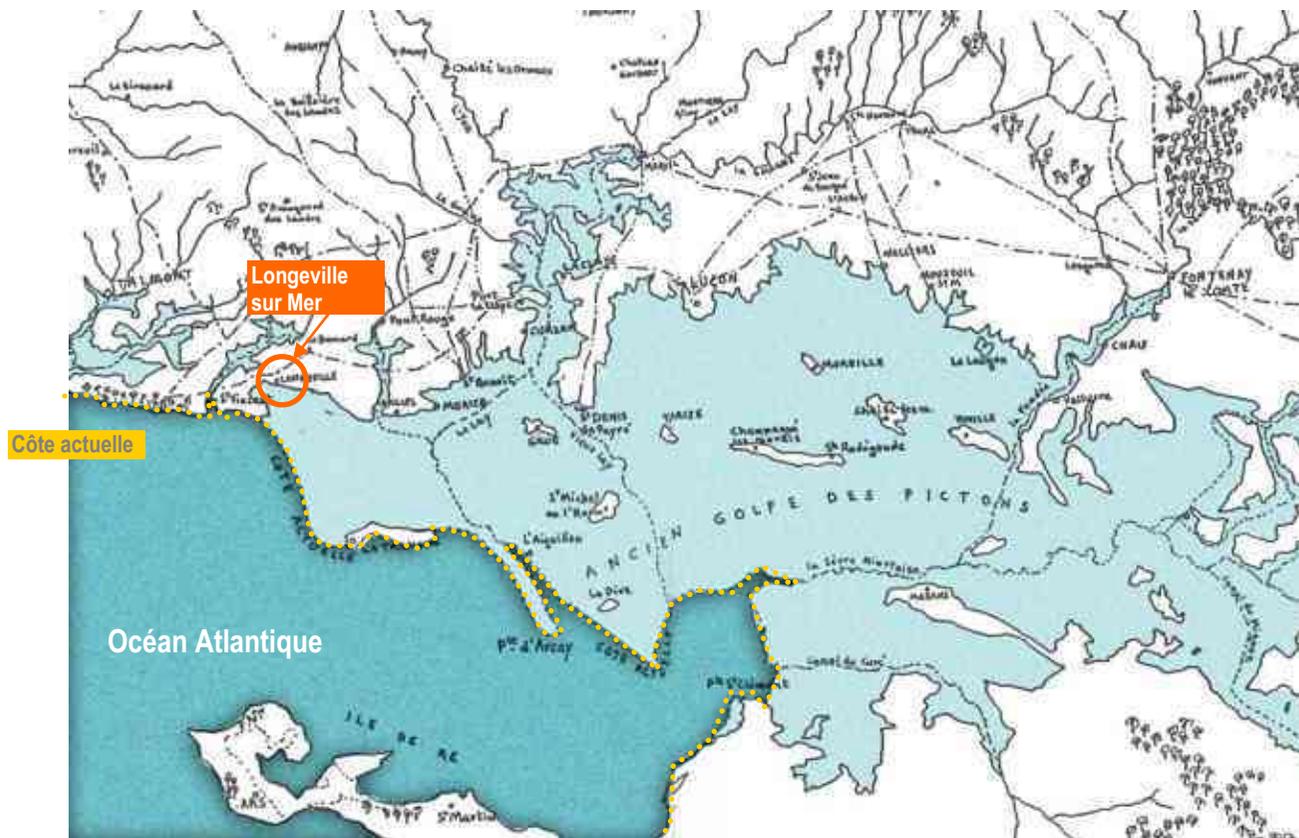
La commune de Longeville-sur-Mer est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Beurre Charentes-Poitou » ainsi que dans l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Brioche Vendéenne », « Bœuf de Vendée », « Porc de Vendée », « Volailles de Challans » et « Volailles de Vendée ».

Enjeux liés à l'activité agricole:

- Pérenniser les exploitations en activité sur la commune afin de maintenir une activité agricole dynamique.
- Encourager les exploitants à engager des contrats dans le cadre de Natura 2000 pour préserver au mieux la richesse biologique du territoire

C – LONGEVILLE AVANT LE XXème SIECLE

1/ Longeville sur Mer au Xème siècle : le Bourg de Longeville au bord du Golfe des Pictons (source : Carte de la pénétration maritime, P. Belliard, tirée de « Longeville sur Mer, un village vendéen »)



Cette carte, représentant la pénétration maritime au Xème siècle, montre à quel point le bourg de Longeville était proche de la côte, à l'époque.

A l'époque « le Golfe des Pictons » pénétrait loin dans les terres, comparé à aujourd'hui.

L'actuelle forêt domaniale, ainsi que les noyaux d'urbanisation, tels que les Conches, le Rocher ou le Bouil, sont situés sur des terres autrefois recouvertes par les eaux de l'Atlantique.

2/ Longeville sur Mer au XVIIIème siècle : territoire très rural aux paysages riches (source : Carte de Cassini, XVIIIème, Géoportail)



Longeville sur Mer, dès le XVIIIème siècle, possède une **véritable richesse paysagère**, due à son positionnement stratégique entre mer, forêt et marais. **Une voie principale traversait déjà la commune, d'Est en Ouest**, contournant, comme aujourd'hui, la zone de Marais centrale. Le bourg de Longeville était déjà urbanisé, à son emplacement actuel, le long de la voie principale. Aucun autre noyau important d'urbanisation n'apparaît au XVIIIème siècle, si ce ne sont de nombreux moulins à vent, éparpillés sur le territoire. **Le village des Conches n'existe pas encore à cette époque-là.** A l'époque, il n'y avait pas moins de 15 moulins sur la commune (11 figurent encore sur le cadastre napoléonien de 1829). La toponomie de la commune reflète de cette présence accrue des moulins : « le moulin du Bouil, de la Raisinière, des Trépassés, de la Berthomière, de la Haute Folie. Une minoterie, installée dans le bourg avant 1914 a fonctionné jusqu'en 1975-80 et a remplacé tous les moulins qui se sont arrêtés progressivement, jusqu'à leur disparition totale. Seul le moulin de la Thudelière existe encore.

Le Moulin de la Thudelière



	Canal
	Rivière avec pont
	Nombre d'arches d'un pont en pierre
	Étang avec digue
	Puits

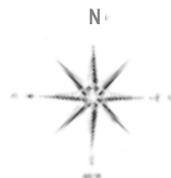
	Van à vent
	Moulins à vent
	Moulins à eau

	Bois ou forêt		Marais
	Forêt de saïens		Sables
	Iluyère ou lande		Flocks qui représentent les vagues de la mer
	Prés		Dunes
	Vigues		Montagnes
	Vallon avec ruisseau dans le fond		Hichures représentant les côteaux et les montagnes

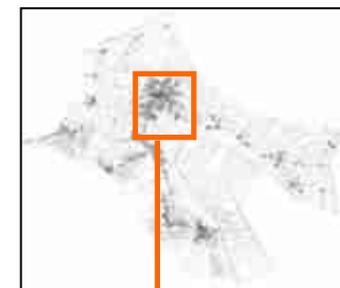
3/ Longeville sur Mer au XIXème siècle : un territoire peu urbanisé (source : Cadastre Napoléonien, Archives Départementales 85)

3.1. Au niveau du Bourg

Cadastre napoléonien (1829)



Cadastre actuel



Le bourg de Longeville sur Mer s'est beaucoup étendu depuis le début du XIXème siècle. Son cœur historique demeure globalement au centre de la « tâche bâtie » actuelle. Une majorité de commerces et d'équipements sont regroupés en ce cœur, même si de nouveaux commencent de plus en plus à s'implanter plus « en périphérie ». En 1829, le bourg comportait peu de bâti, qui était lui-même peu regroupé. **La densité n'y était pas importante comme dans la plupart des bourgs ruraux anciens de cette époque là.**

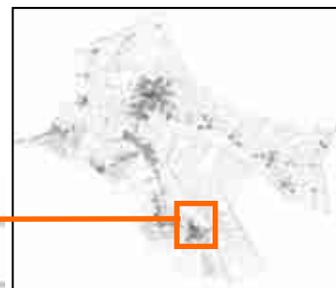
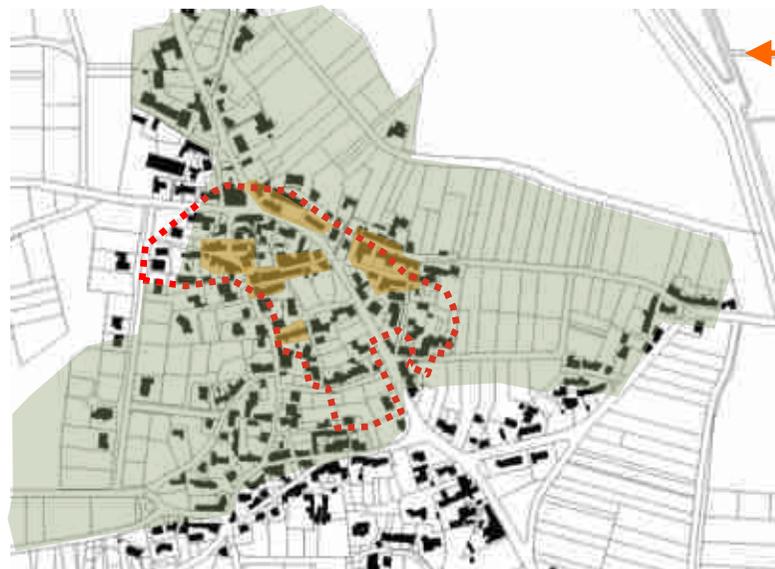
Le bourg de Longeville sur Mer s'est beaucoup étendu depuis le début du XIXème siècle. Son cœur historique demeure globalement au centre de la « tâche bâtie » actuelle. Une majorité de commerces et d'équipements est situé dans ce cœur de bourg. Les extensions contemporaines (essentiellement du XXème siècle) viennent englober ce noyau ancien et se répartissent aux quatre points cardinaux. Ces différentes zones, essentiellement à usage résidentiel ou alors d'activités, fonctionnent comme des entités « repliées sur elles-mêmes », sans véritable lien avec le cœur historique. **Les limites du bourg sont largement repoussées, entraînant des distances entre le domicile et le centre-bourg toujours plus importantes et favorisant donc l'usage intensif de la voiture.** Des « dents creuses » (parcelles libres de construction) restent dans le bourg. C'est pourquoi, **il est important, dans un premier temps, de venir avant tout combler ces « terrains vides », réhabiliter le parc ancien (il existe peu de logements vacants à Longeville), reconverter les anciens bâtiments d'activités en logements ... avant de poursuivre le développement de nouvelles zones d'urbanisation sur les espaces naturels.**

3.2. Au niveau des Conches

Cadastre napoléonien (1829)



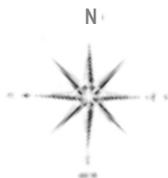
Cadastre actuel



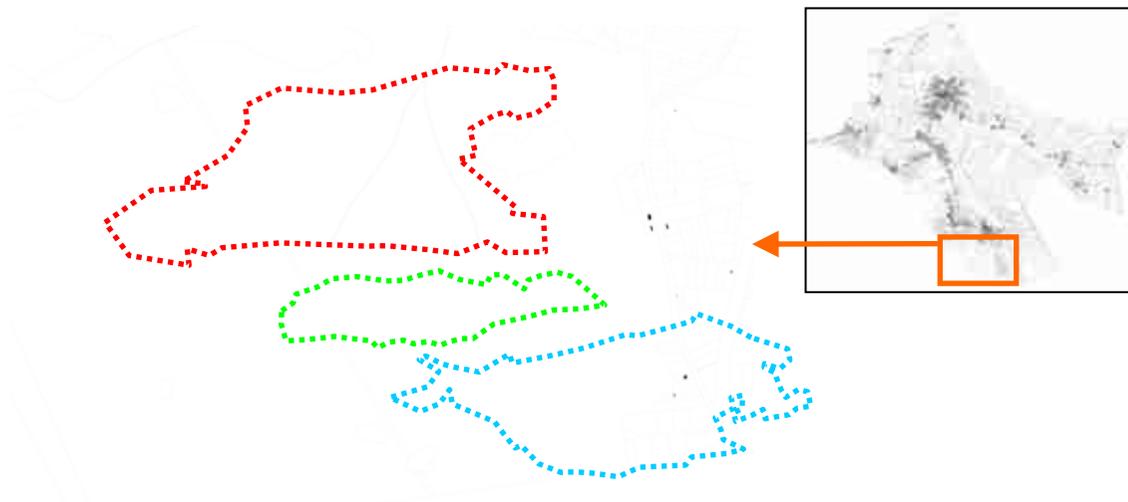
L'urbanisation des Conches a été plus tardive. Quelques rares habitations se sont regroupées, entre les dunes et les marais. Il s'agissait, à l'époque d'une population de maraîchers, cultivant les potagers, qui encerclaient alors ce noyau construit. Ce petit village s'est aujourd'hui bien développé, tout en maintenant une activité de culture importante : bulbes ... **Le parcellaire en lanières, en allant vers le marais correspond à ces bandes de potagers, partagées entre les habitants des Conches.**

3.3. Les « casses » ou « conches »

Cadastre napoléonien (1829)



Cadastre actuel



Les « casses » ou « conches » correspondent aux jardins, directement creusés dans les dunes.

La forêt de Longeville, essentiellement composée de pins maritimes, d'acacias et de chênes-verts, est relativement « récente ». En effet, il semble qu'elle ait été plantée aux alentours de 1850. On planta alors des pins et on ajouta des oyats en bordure de mer pour les fixer définitivement. (...) En se promenant du côté des Conches ou de la Saligotière, on pourra constater que les dunes ne recouvrent pas le marais de façon uniforme, mais qu'elles présentent entre leurs cordons plus ou moins élevés, des « trouées » anarchiquement créées par la nature, dont l'épaisseur de sable sur l'argile varie de 50 cm (près du marais) à 2m (près de la mer). Ce sont les « casses » depuis longtemps exploitées par les cultivateurs des villages bâtis en bordure du marais. Les apports incessants d'engrais naturels (fumier, goémon) ont fini par donner à ce sable jaune stérile venu de la mer à la fois sa couleur grise et ses qualités de terrain de culture : on y produit aujourd'hui encore ails, oignons, échalotes, pommes de terre, fleurs à bulbes, vignes, ...

Le microclimat particulier de ces casses ajoute à la qualité des récoltes une précocité remarquable, avantage économique indéniable pour ces cultivateurs du sable.

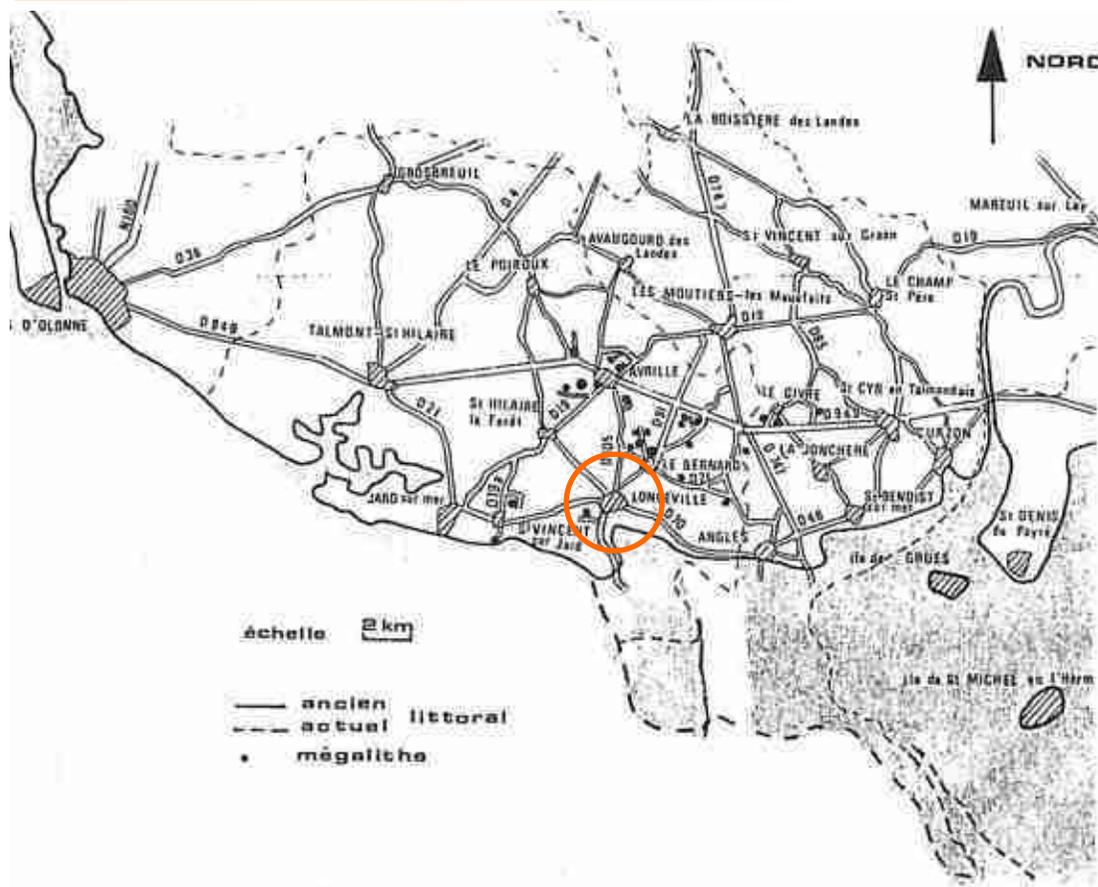
Extrait du livre « Longeville sur Mer, un village vendéen », Michel Fontaine éditeur.

D – PATRIMOINE

1/ Le petit patrimoine

1.1. Les mégalithiques et sites préhistoriques

Carte représentant les emplacements mégalithiques (source : « Longeville sur Mer, un village vendéen »)



Le menhir du Russelet (ou « *Pierre qui vire* ») est un bloc de grès mesurant 3.80m de hauteur et était autrefois, à priori, entouré de pierres. L'orientation de ce monolithe (et de ceux des communes voisines également) est généralement Est-Ouest, c'est-à-dire face au soleil levant et couchant. La légende veut que ce menhir tourne sur lui-même à minuit. Il s'agit du seul grand menhir en grès, encore debout, dans le Talmondaise.

Les dolmens et menhirs, présents sur le Talmondaise, témoignent de la présence de l'homme depuis plus de 5000 ans en bordure du Golfe des Pictons.

1.2. Le petit patrimoine lié à l'eau



Du fait de la forte présence de l'eau (océan et marais), la commune de Longeville sur Mer possède un riche patrimoine lié à cette présence : des puits, ponts, pompes, ...

Ce type de petit patrimoine, se situe, la plupart du temps, sur le domaine privé. Les puits, notamment, ont souvent été réhabilités par les particuliers.

1.3. Le petit patrimoine lié au culte, aux activités et divers



Longeville sur Mer, au même titre que les autres communes du département de la Vendée était un territoire très religieux. Ceci explique le nombre important de croix, calvaires, statues religieuses ... éparpillés sur le territoire communal. Ces derniers sont souvent dressés au croisement de voies.

Le patrimoine lié aux activités (moulins, cheminées, granges ...) est également important à préserver, car est le témoin des usages et pratiques, parfois disparus.

L'ancienne briqueterie de Longeville sur Mer, désaffectée depuis plus de 20 ans, reste un des rares témoignages de cette industrie, à l'époque, florissante.

Il s'agit, la plupart du temps, d'objets isolés, semblant « hors contexte ». Leur mise en valeur peut alors passer par la requalification de l'espace public qui le borde.

1.4. Le patrimoine lié à la défense



2/ Le patrimoine domestique

2.1. Le patrimoine domestique traditionnel

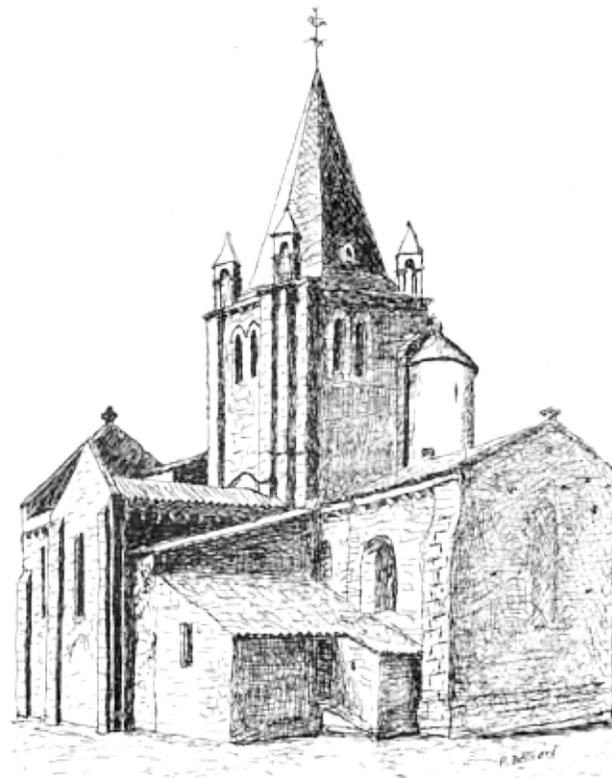
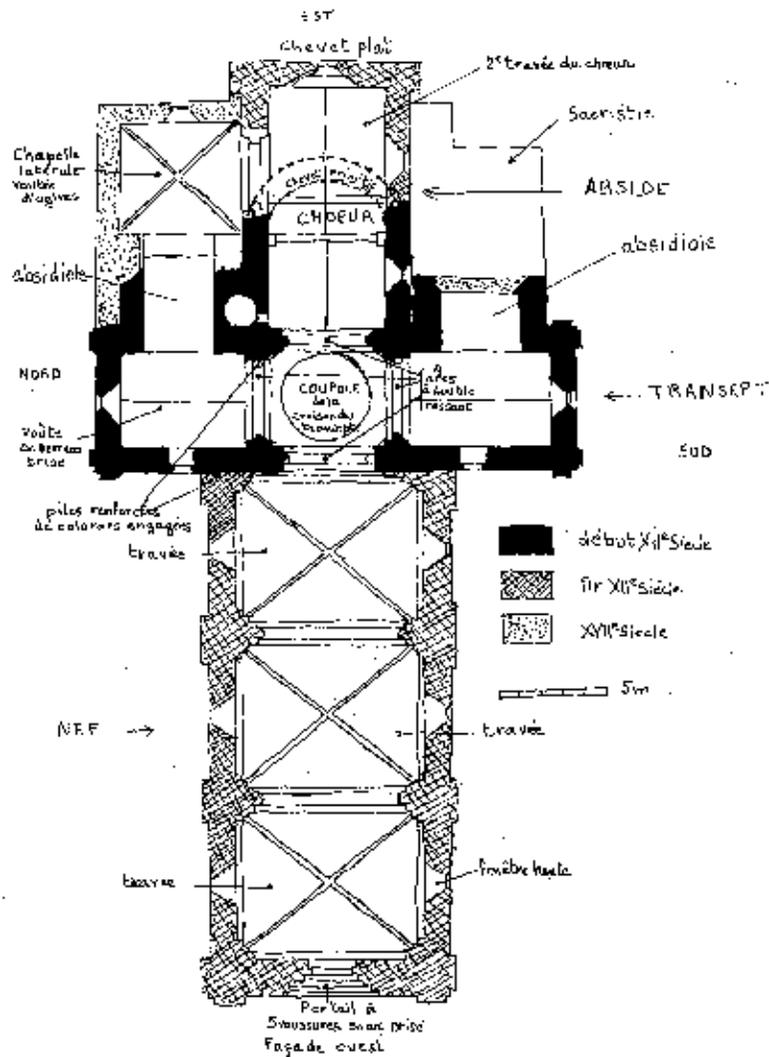


2.2. Le patrimoine domestique remarquable



3/ Le patrimoine remarquable

3.1. L'église inscrite aux Monuments Historiques



Source : croquis P. Belliard

L'Église de Longeville sur Mer a été inscrite, par arrêté du 12 février 1927, aux Monuments Historiques. Elle est située sur un site archéologique (85 127 6 AH). Cette dernière, pour sa partie la plus ancienne, date du 12^{ème} siècle.



3.2. Le Manoir de la Touche

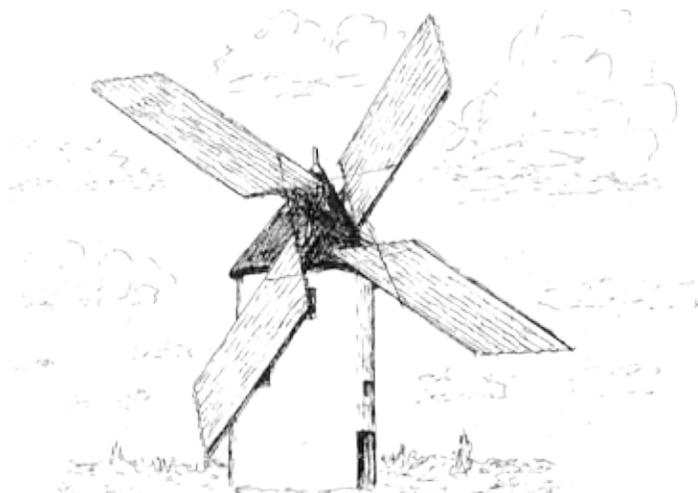


Source : croquis P. Belliard



Les murs du Manoir de la Touche auraient été édifiés au Moyen Age. Ce domaine (comprenant également deux fermes), était, à l'époque, en bord de mer et avait donc certainement une fonction défensive. **L'envasement de la Baie de l'Aiguillon fit perdre à cette construction, sa valeur stratégique.**

3.3. Le Moulin de la Thudelière



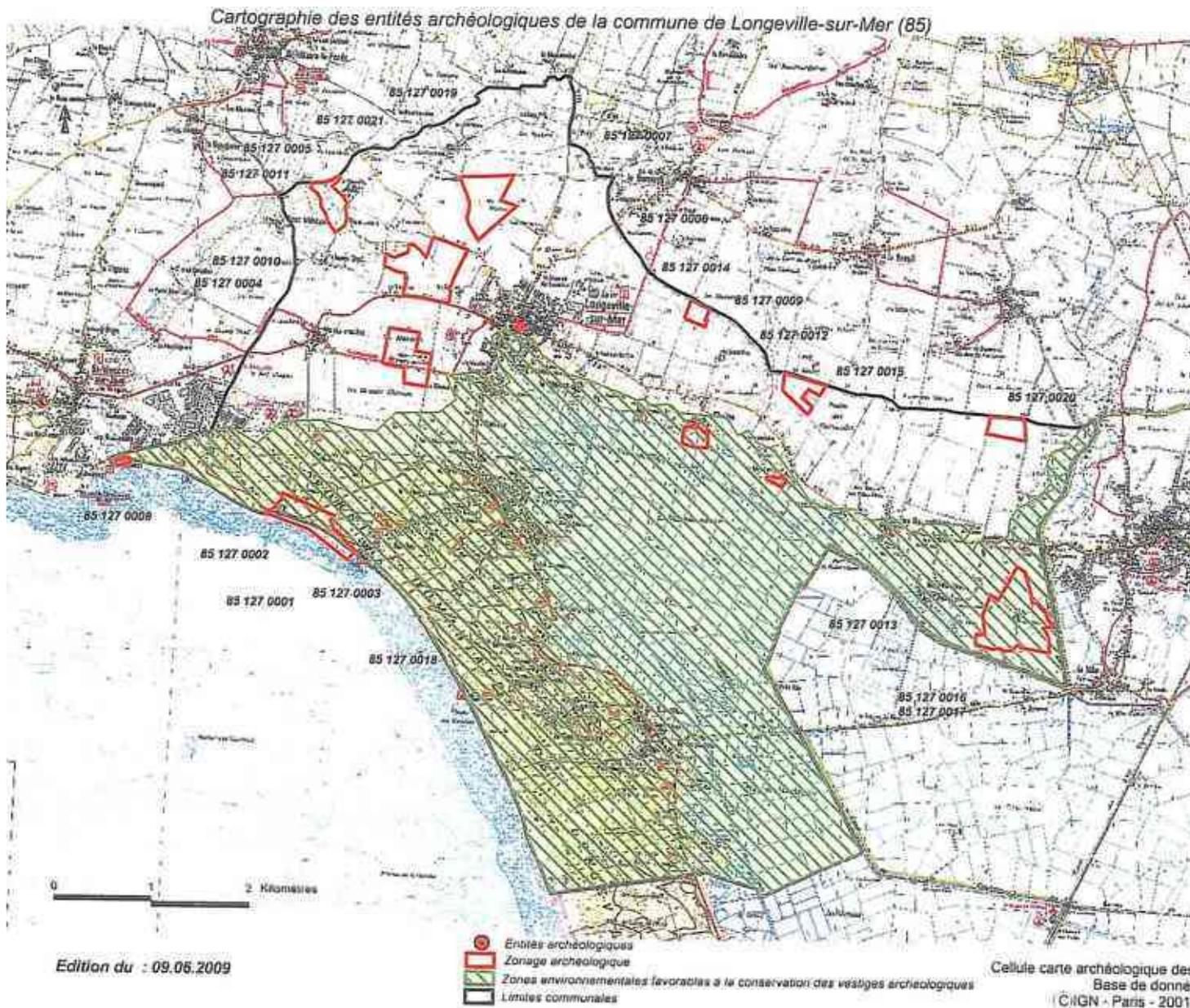
Source : croquis P. Belliard



Le Moulin de la Thudelière a longtemps fonctionné et servait à moudre l'orge (et très peu le blé). Pour orienter les ailes dans la direction du vent, la toiture était amovible et pour la tourner, le meunier utilisait une longue perche tirée par un âne.

Ce moulin a été réhabilité et est situé sur un terrain jouxtant une pise cyclable, permettant aux promeneurs, touristes ... de le découvrir au détour d'une balade. Ce type de patrimoine, témoin des us et coutumes d'autrefois est important à préserver et à valoriser. **C'est pourquoi, les intégrer à un circuit de liaisons douces peut être un bon moyen pour les faire découvrir au public et leur offrir une « seconde vie ».**

4/ Le patrimoine archéologique



La commune de Longeville-sur-Mer, tout comme les communes voisines du Talmondais, possède de nombreux vestiges archéologiques.

Le titre III de la loi, validée le 27 septembre 1941, impose la déclaration de toute découverte fortuite, soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet, lequel saisira le directeur régional des affaires culturelles, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie. La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

Source : DRAC Pays de la Loire.

> Tableau des entités archéologiques de la commune de Longeville-sur-Mer

Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	Chronologie et vestiges	Coordonnées Lambert	Parcelles
85 127 0012	85127001AH	LA CHAINE / LA CHAINE	(Moyen-âge classique) motte castrale	X=307841 Y=2164271	2009 :AH:55;AH:56;AH:57;AH:176;AH:320;AH:40;AH:317;AH:318
85 127 0001	85127001AP	LE ROCHER /	(Age du bronze final - Premier Age du fer) enclos funéraire	X=304150 Y=2163150	DPU
85 127 0001	85127001AP	LE ROCHER /	(Age du bronze final - Premier Age du fer) fosse	X=304150 Y=2163150	DPU
85 127 0001	85127001AP	LE ROCHER /	(Age du bronze final - Premier Age du fer) incinération	X=304150 Y=2163150	DPU
85 127 0013	85127002AH	LA BRULERIE / LA MONGERIE	(Moyen-âge classique) motte castrale	X=308897 Y=2163813	2009 :AH:119;
85 127 0002	85127002AP	LA PLAGE /	(Age du bronze final? - Premier Age du fer?) fosse	X=303570 Y=2163450	DPU
85 127 0014	85127003AH	LE MOULIN CASSE / LE MOULIN CASSE, LA BORDELIERE	(Epoque indéterminée) moulin à vent ?	X=305860 Y=2164740	1029 :C1:214;
85 127 0003	85127003AP	PLAGE DU ROCHER / PLAGE DU ROCHER	(Age du bronze final - Premier Age du fer) bâtiment trapézoïdal(e)	X=304205 Y=2163025	DPU;
85 127 0003	85127003AP	PLAGE DU ROCHER / PLAGE DU ROCHER	(Age du bronze final - Premier Age du fer) urne	X=304205 Y=2163025	DPU;
85 127 0015	85127004AH	LES CLERBAUDES / LES CLERBAUDES	(Epoque indéterminée) enclos circulaire	X=309001 Y=2164793	1981 :Z1:100;Z1:201;
85 127 0015	85127004AH	LES CLERBAUDES / LES CLERBAUDES	(Epoque indéterminée) fosse	X=309001 Y=2164793	1981 :Z1:100;Z1:201;
85 127 0004	85127004AP	LE RUSSELET (PIERRE QUI VIRE) / LES MASURES	(Néolithique) menhir	X=304580 Y=2165030	1981 :ZC:59;ZC:60;ZC:61;ZC:88;
85 127 0016	85127005AH	LA TOUCHE GRIGNON / LA TOUCHE	(Gallo-romain) cimetiére	X=311100 Y=2162450	1981 :F2:153;F2:154;F2:155;F2:158;F2:159;

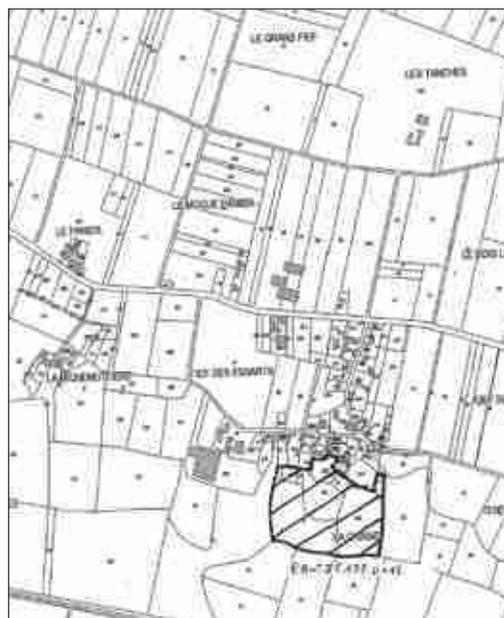
85 127 0017	85127005AH	LA TOUCHE GRIGNON / LA TOUCHE	(Bas moyen-âge) édifice fortifié	X=311100 Y=2162150	1981; F2:153; F2:154; F2:155; F2:156; F2:158; F2:159;
85 127 0005	85127005AP	LA MARZELLE	(Epoque indéterminée) bateau	X=304000 Y=2166800	03U
85 127 0006	85127006AH	PRIEURE NOTRE DAME / LONGEVILLE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) cloître	X=306021 Y=2165367	1981; AD:194;
85 127 0006	85127006AH	PRIEURE NOTRE DAME / LONGEVILLE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) préau	X=306021 Y=2165367	1981; AD:194;
85 127 0007	85127007AH	LES TERRES MOREAU / LES TERRES MOREAU	(Epoque indéterminée) enclos quadrangulaire	X=305720 Y=2166774	1981; ZP:75; ZB:24;
85 127 0008	85127008AH	LE GOULET /	(Premier Age du fer) occupation	X=301870 Y=2163957	DOM. MAR;
85 127 0009	85127009AH	LE GRAND HIEU / LE GRAND HIEU	(Epoque indéterminée) enclos circulaire	X=307793 Y=2166616	1981; Z:033;
85 127 0010	85127010AH	LA MAZURE / LES GRANDS CHAMPS / LA MAZURE / LES GRANDS CHAMPS	(Epoque indéterminée) enclos quadrangulaire	X=306002 Y=2164945	2009 ZA:04; ZA:05; ZC:53;
85 127 0011	85127011AH	LA MARZELLE / LA BIROTTEIRE	(Moyen-âge) édifice fortifié	X=304041 Y=2163114	1981; B2:100;
85 127 0013		LE FIEF BAILLY / LE FIEF BAILLY	(Second Age du fer - Haut moyen-âge) fosse	X=305339 Y=2164114	1970 ZE:06; ZE:07; ZE:08; ZE:09; ZE:10; ZE:103; ZE:104; ZE:105; ZE:109; ZE:110; ZE:111; ZE:12; ZE:122; ZE:200; ZE:343; ZE:409; ZE:410; ZE:540; ZE:541; ZE:54
85 127 0018		LE FIEF BAILLY / LE FIEF BAILLY	(Second Age du fer - Haut moyen-âge) fosse	X=305339 Y=2164114	1970 ZE:06; ZE:07; ZE:08; ZE:09; ZE:10; ZE:103; ZE:104; ZE:105; ZE:109; ZE:110; ZE:111; ZE:12; ZE:122; ZE:200; ZE:343; ZE:409; ZE:410; ZE:540; ZE:541; ZE:54
85 127 0019		LES GARNES /	(Néolithique) mur	X=305204 Y=2165762	
85 127 0020		VERSAINES DES RABAIRE / VERSAINES DES RABAIRE	(Epoque indéterminée) chemin	X=310067 Y=2164439	2004; ZM:128
85 127 0020		VERSAINES DES RABAIRE / VERSAINES DES RABAIRE	(Epoque indéterminée) enclos rectangulaire	X=310067 Y=2164439	2004; ZM:128
85 127 0021		LA TISONNIERE / LES TERRES NOIRES	(Néolithique? - Age du fer?) campement ?	X=305057 Y=2165944	2006; B:306,307
85 127 0021		LA TISONNIERE / LES TERRES NOIRES	(Néolithique? - Age du fer?) enclos ?	X=305057 Y=2165944	2006; B:306,307
85 127 0021		LA TISONNIERE / LES TERRES NOIRES	(Néolithique? - Age du fer?) enclos (système d'occupation imbriquée)	X=305057 Y=2165944	2006; B:306,307

Ministère de la culture - DRAC Pays-de-la-Loire - Service régional de l'archéologie

Edition du : mardi 09 juin 2009

Source : DRAC Pays de la Loire.

> Zoom sur les zonages archéologiques de Longeville-sur-Mer



L'article L531-14 du Code du Patrimoine rappelle les éléments suivants :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation ».

Suivant l'article R111.3.2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif à l'archéologie préventive (pris pour l'application de la loi n°2001-44) :

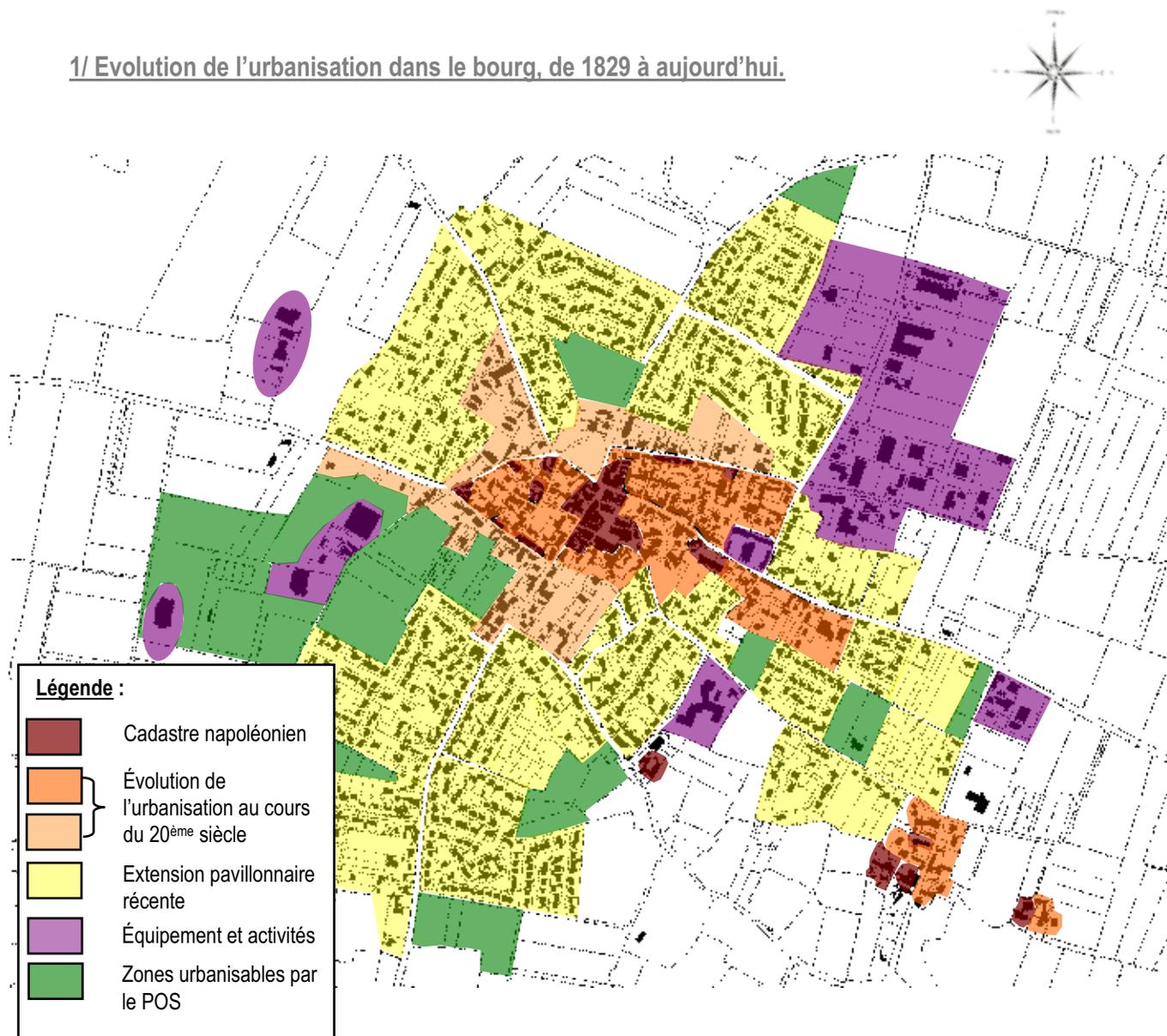
« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ».

Et, suivant l'article R111-4 du code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

E – EVOLUTION DE L'URBANISATION

1/ Evolution de l'urbanisation dans le bourg, de 1829 à aujourd'hui.



Depuis 1829, date de l'élaboration du cadastre napoléonien, le **bourg de Longeville sur Mer** s'est considérablement développé. En effet, l'emprise au sol des surfaces urbanisées a été multipliée par 75 depuis cette date.

On remarque sur cette carte que le **noyau ancien** englobe une partie seulement du bourg actuel, autour de l'église. Progressivement, ce noyau s'est densifié, au cours du 20^{ème} siècle, puis s'est étendu, principalement le long des voies de communication qui partent du bourg. Aujourd'hui encore, les axes routiers structurent le développement urbain du bourg. Ils conditionnent même parfois ce développement. Ainsi, dans les **extensions pavillonnaires récentes**, qui datent de la fin du 20^{ème} siècle, la mise en place de la voirie précède la construction des logements. Le développement de l'urbanisation se fait donc en cercles concentriques, autour du bourg, principalement sous la forme de zones pavillonnaires. Elles forment comme une couronne autour du coeur de bourg, qui s'étire toujours plus loin, vers la périphérie. Les conséquences de cette **dilution de l'urbanisation** sont nombreuses et négatives pour la commune. Ces extensions pavillonnaires concourent notamment à une augmentation des déplacements avec des véhicules motorisés, qui vont en direction du bourg afin d'avoir accès aux services, ce qui engorge le bourg, augmente les nuisances et engendre des pollutions.

On peut aussi noter une **tendance au mitage** aux franges de bourg.

Les **équipements et les activités** qui se trouvent sur la commune sont essentiellement situés en périphérie du bourg, à proximité des extensions pavillonnaires. Cela peut poser des problèmes de cohabitation entre les activités et les zones résidentielles. De plus, les **entrées de bourg** sont le lieu où se trouvent les activités (zone d'activité de l'avenir, supermarché...). Leur traitement qualitatif est absent et elles s'intègrent difficilement dans le paysage. Il convient donc de faire attention au traitement qualitatif des **franges urbaines**, afin que l'image de la commune n'en pâtisse pas. Enfin, il n'existe pas de liaisons (piétonnes notamment) entre ces différents lieux.



En superposant le **cadastre napoléonien** et le **cadastre actuel**, nous pouvons remarquer que certains bâtiments qui existaient déjà au 19^{ème} siècle sont encore présents aujourd'hui. Ils ont été réhabilités afin d'être plus adaptés au mode de vie actuel, où le confort est essentiel.

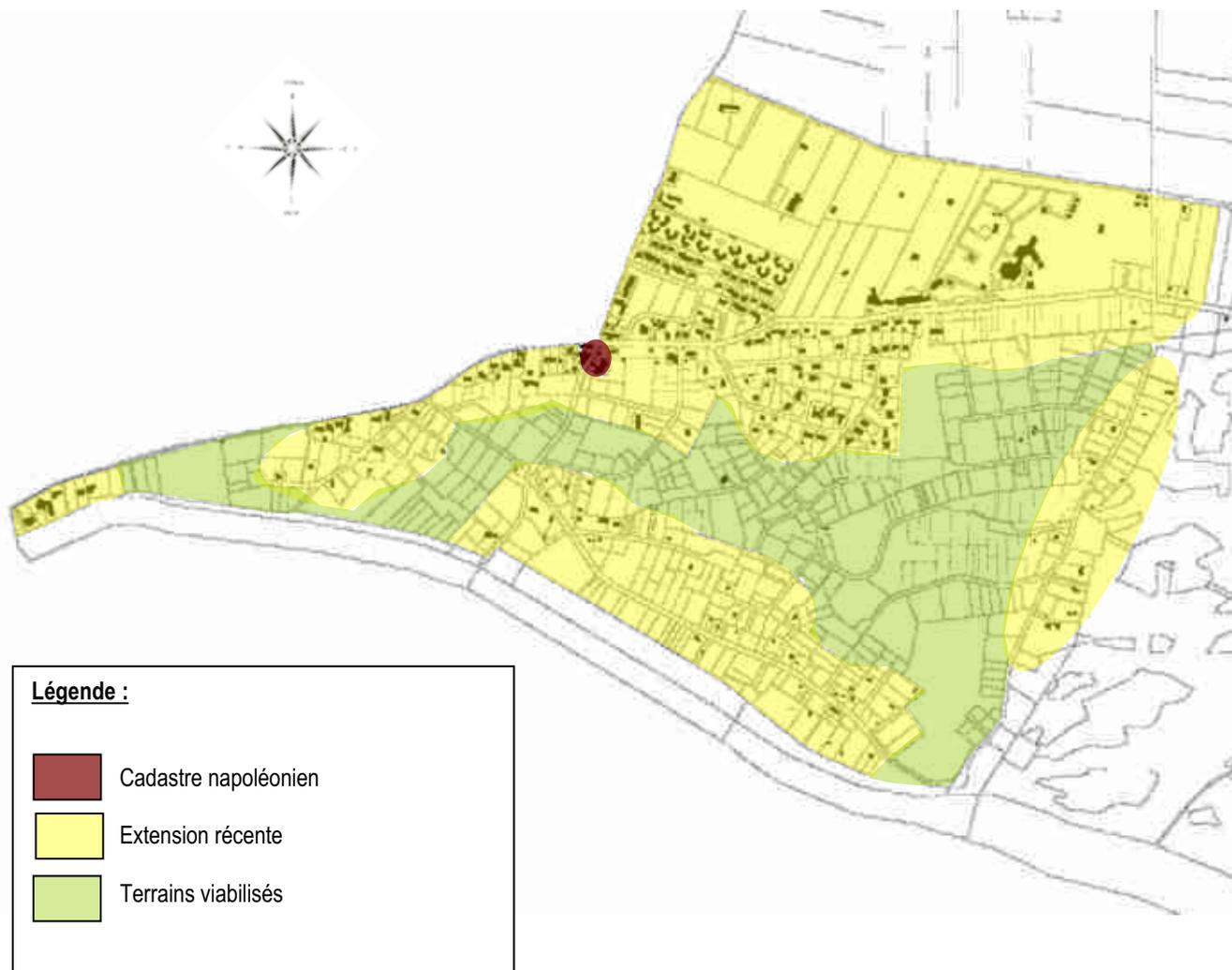


Le traitement des **franges urbaines** est essentiel, particulièrement dans les **entrées de bourg**, qui constituent les différents points d'entrée dans la commune. Ils sont la première image que le visiteur peut avoir de la commune. Il convient de promouvoir un traitement qualitatif et paysager de ces **points d'appel du territoire**, qui doivent être à l'image que la commune veut donner aux personnes qui y pénètrent.



Le **développement croissant** du centre bourg de Longeville conduit petit à petit à une **perte d'identité et de cohérence** entre le cœur ancien (1), déjà présent en 1829, les extensions intermédiaires (2) et les zones pavillonnaires récemment construites (3), qui viennent encercler et élargir le cœur de bourg. Il est donc important de stopper cette **dilution progressive du bourg**, notamment en direction du Marais.

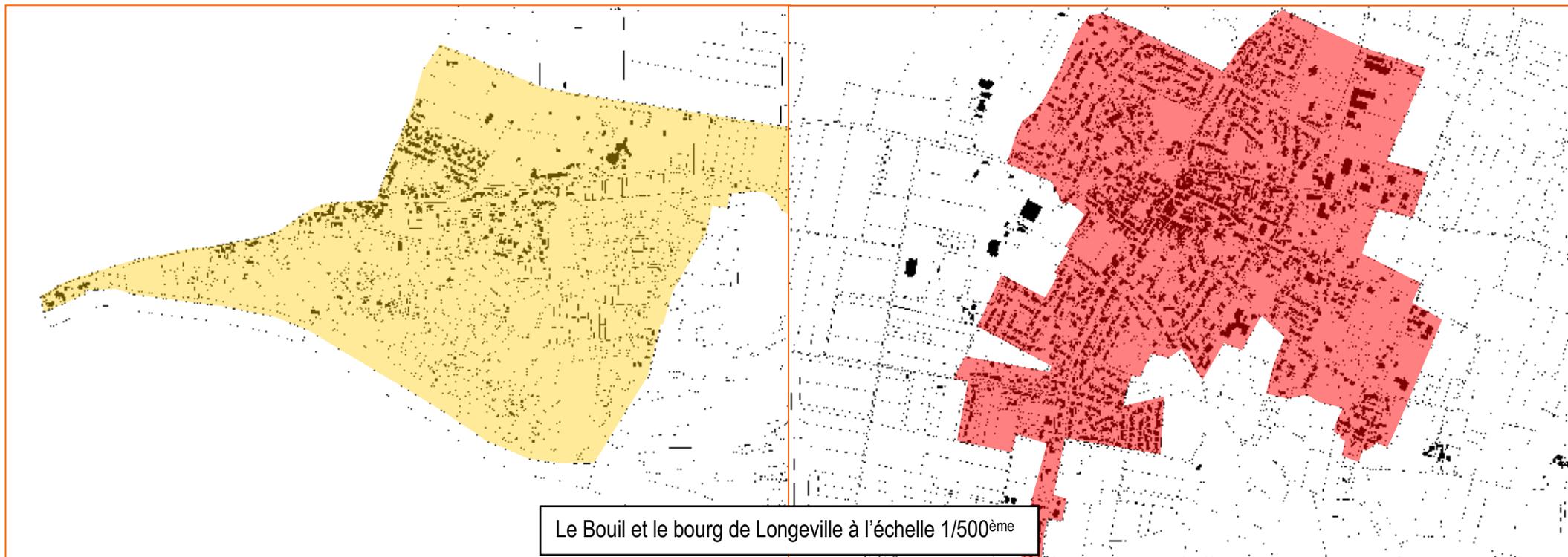
2/ Au Bouil, un développement important de l'urbanisation depuis le milieu du 20^{ème} siècle.



Le Bouil, situé au Sud-ouest de la commune de Longeville sur Mer, ne se développe que depuis ces dernières années. Sa position en bordure du littoral, dans l'espace boisé classé, en fait un **lieu stratégique** pour l'installation de structures de loisirs, pour le tourisme et la résidentialisation, de manière **saisonnaire**.

Un **noyau ancien**, figurant sur le cadastre napoléonien, est encore présent aujourd'hui. Les autres zones construites aujourd'hui sont récentes. Une forme d'organisation prédomine : c'est **le lotissement**. En effet, même les campings fonctionnent selon ce modèle, qui consiste à placer les habitations en milieu de parcelles, débouchant souvent sur un petit jardin privatif en fond de parcelle, organisé autour d'un réseau de voies créées pour l'occasion. Cette forme pavillonnaire exclut souvent les espaces publics et présente peu d'intérêt au niveau qualitatif et patrimonial. Le développement a commencé depuis le milieu du 20^{ème} siècle et se poursuit encore aujourd'hui, de façon inquiétante. Comme en témoigne la carte ci-contre, de nombreux espaces boisés ont déjà été détruits au profit de l'urbanisation et les terrains encore inoccupés sont en cours de viabilisation, afin d'accueillir de nouvelles constructions. On assiste petit à petit au **grignotage de la forêt domaniale de Longeville** et par la même occasion à son enclavement, qui crée ainsi une frontière moins perméable entre le littoral et la commune.

La **dynamique actuelle** n'est donc peut-être pas la plus pertinente pour un développement harmonieux de la commune, que ce soit en termes de fermeture progressive de l'espace boisé, mais aussi en termes de conséquences paysagères, environnementales et écologiques de cet espace fragile.



Le Bouil et le bourg de Longeville à l'échelle 1/500^{ème}

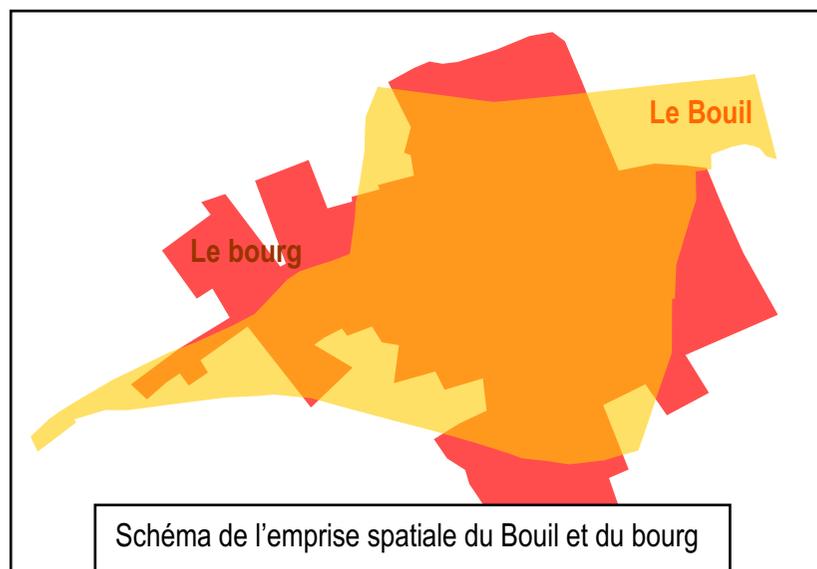


Schéma de l'emprise spatiale du Bouil et du bourg

En superposant la surface destinée à l'urbanisation (parcelles viabilisées) au Bouil avec la surface des espaces urbanisés dans le bourg de Longeville sur mer, on se rend compte que l'**emprise spatiale** de ces deux noyaux urbains est **similaire**. En effet, la surface de territoire urbanisé dans le bourg est supérieure de 15 km² seulement.

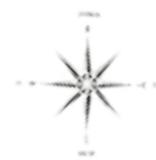
Toutefois, l'originalité au Bouil est l'**aspect récent de l'urbanisation**, qui s'est plutôt développée au 20^{ème} siècle. Aujourd'hui, toutes les parcelles ne sont pas construites, mais une grande partie de l'espace forestier est viabilisée, ce qui laisse présager un développement croissant de l'urbanisation dans les années à venir. De plus, le village du Bouil est essentiellement dédié au **tourisme**, comme en témoignent les équipements et les constructions déjà présents. Si cette activité continue de guider le développement de l'urbanisation, cela peut aboutir à un **fonctionnement** seulement **saisonnier** de cet espace et devenir un vaste espace vide et construit l'hiver. Il est donc essentiel de penser le développement de l'urbanisation de manière maîtrisée et raisonnée au Bouil, et de veiller à **diversifier les activités** et les populations pouvant être accueillies (créer des espaces publics, encourager l'implantation de commerce de proximité,...) afin que ce village reste attractif et viable toute l'année.



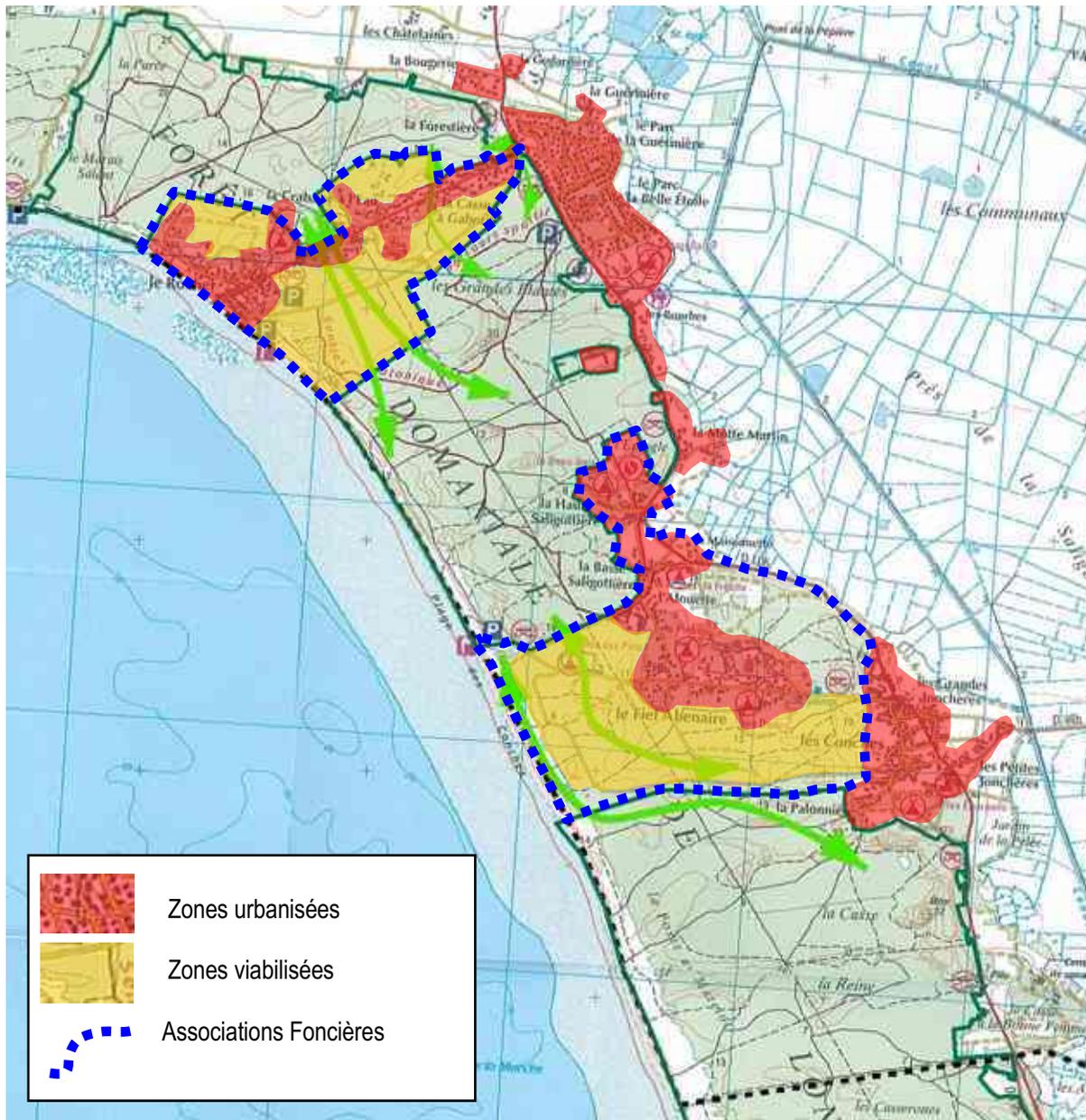
Au Bouil, l'urbanisation s'est principalement développée à partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. La forme privilégiée est celle du lotissement, que ce soit dans les espaces résidentiels (1) ou dans les campings et centres de vacances (2). On peut donc noter un parallèle entre ces deux types d'habitations qui colonisent peu à peu la forêt. La mise en place de **clôtures** témoigne de cet état d'esprit qui consiste à clairement délimiter sa parcelle, en se repliant derrière une clôture. Chaque espace bâti constitue comme **une enclave** à l'intérieur de cet espace forestier.



Malgré l'image luxuriante et relativement préservée de la forêt que nous laisse apercevoir la photographie aérienne (3), **l'urbanisation se développe** encore aujourd'hui. De nombreux terrains sont viabilisés afin d'accueillir prochainement des maisons d'habitation (4). La **superficie boisée diminue**, au profit de la superficie bâtie. Le processus d'urbanisation de l'espace forestier répond souvent à la logique suivante : création de voies, délimitation des parcelles, mise en place de clôtures et vente des terrains (5). De cette déforestation peuvent découler des problèmes de ruissellement, de perte de biodiversité, d'érosion et de nuisances. Enfin, l'impact paysager de cette urbanisation croissante est important, voire négatif pour la commune car **l'espace boisé représente un atout** non négligeable pour une activité primordiale à Longeville sur Mer : **le tourisme**.

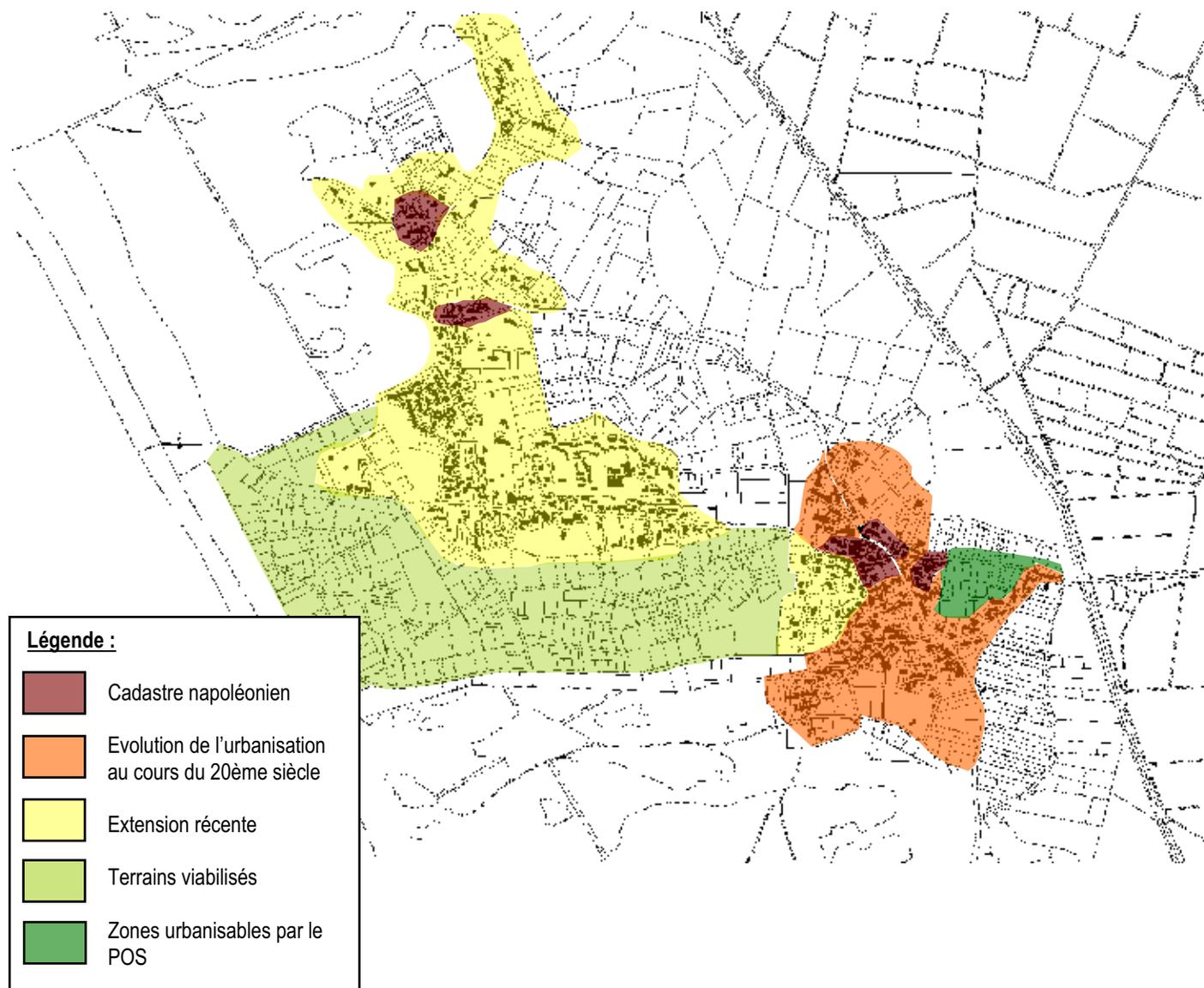


➤ Parcours du grand gibier dans la forêt domaniale de Longeville.



L'urbanisation progressive de la forêt et sa fermeture progressive viennent perturber de façon importante le **fonctionnement éco systémique** de ce milieu assez fragile. Cela pose par exemple des problèmes pour la circulation des espèces faunistiques vivant dans la forêt, notamment pour le gros gibier, qui se retrouve piégé à l'intérieur d'espaces bâtis, dont il n'arrive pas à s'échapper. L'urbanisation progressive de cet espace entraîne donc des **problèmes de cohabitation et de nuisance** entre les animaux qui vivent dans cette forêt et s'y déplacent, et entre les habitants et les touristes, dont les constructions ne sont pas adaptées aux passages de ce gibier. Il convient donc de tenir compte de cette situation lors de l'aménagement des futures zones à urbaniser.

3/ Le village des Conches : une seconde centralité au fondement historique.



Le village des Conches est un noyau ancien de peuplement de la commune, qui a des origines méditerranéennes et portugaises. Le cœur de bourg figurant sur le cadastre napoléonien, est antérieur au 19^{ème} siècle. L'imbrication particulière des habitations et la forme urbaine « tortueuse » de ce village font toute son originalité. Dédié principalement au **maraîchage** et à la culture des **fleurs** (qui symbolise l'heure de gloire de la commune), le village des Conches évolue et se tourne, depuis quelques décennies, vers le **tourisme**.

Au cours du 20^{ème} siècle, le bourg des Conches s'est développé, et étendu, notamment vers le Sud, en direction du **littoral**. La forme originelle de bourg a perduré. Bien que plus récentes, les constructions ont gardé un caractère similaire (parcelles de taille plutôt modeste, maisons implantées à l'alignement de la route...).

Les constructions plus récentes, datant plutôt de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, s'organisent différemment. On peut les repérer facilement sur la carte, entre autre grâce à la forme des parcelles, qui sont la plupart du temps géométriques, avec des habitations situées en milieu de parcelle. Comme ailleurs dans la commune, c'est la **forme pavillonnaire** qui prédomine à cette époque. Une vaste zone de forêt va être supprimée, au profit de l'urbanisation (zones vertes sur la carte). Là encore, les **impacts sur l'environnement, le paysage**, seront nombreux.

L'activité première aux Conches est le maraîchage. Aujourd'hui, il ne reste que trois maraîchers, qui cultivent essentiellement de l'oignon, de l'ail, des pommes de terre et de l'échalote. Actuellement, l'activité du bourg repose essentiellement sur le **tourisme**. En effet, le village des Conches est idéalement situé, entre le **Marais, l'espace boisé et le littoral**, proche de l'axe qui mène directement au bourg. Les équipements liés au tourisme sont nombreux (campings, centre de vacances, pistes cyclables, parkings...). Toutefois, bien que primordiale pour la commune, cette activité ne doit pas venir « dénaturer » l'**identité** originelle de ce village des Conches.



1



2



3



4



5

L'évolution du bourg des Conches, depuis le 20^{ème} siècle, se fait selon une organisation différente de celle du cœur de bourg. Les voies sinueuses le long desquelles sont alignées les habitations (1) sont remplacées aujourd'hui par de grandes voies rectilignes, où seules les clôtures de chaque parcelle sont alignées à la route (2). Les maisons basses (3), typiques de ce bourg, sont souvent remplacées par des maisons plus grandes, de type méditerranéen (4 et 5), implantées en milieu de parcelles et entourées de clôtures. L'absence de réflexion d'ensemble peut aboutir à un manque de cohérence dans ces nouvelles extensions bâties, qui se rapprochent toujours un peu plus de l'espace boisé (5). Il est primordial de veiller à ne pas perdre l'identité forte de ce bourg ancien et caractéristique.

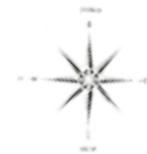


6

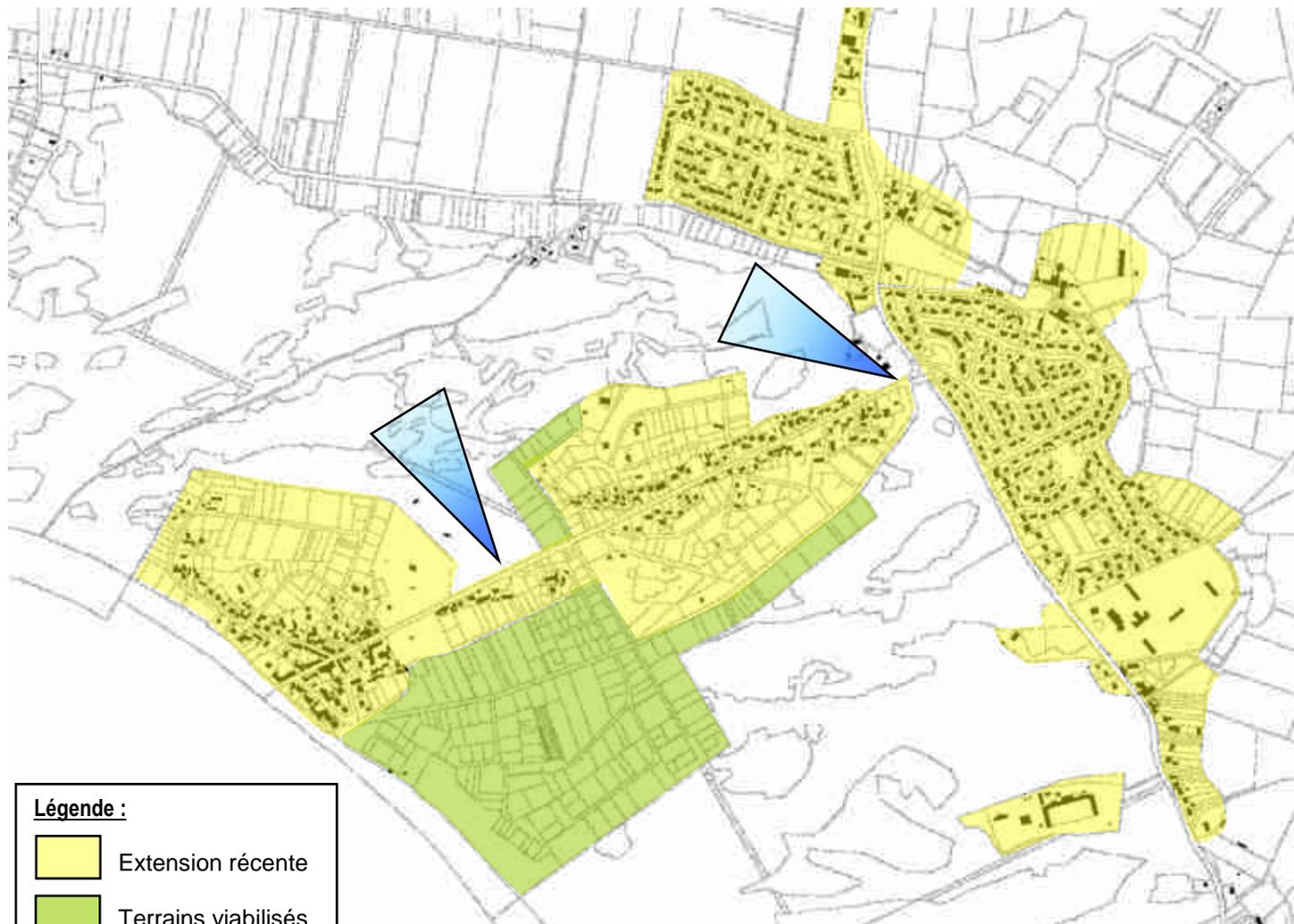


7

Pour une bonne cohabitation entre habitations anciennes et constructions récentes, il est important de garder une cohérence et une unité dans les hauteurs de construction, les couleurs, le positionnement par rapport à la voie, les matériaux (6). Ainsi, la transition entre ces différentes phases d'urbanisation du village se fait mieux. Il est important aussi de tenir compte du gabarit des voies déjà présentes afin qu'il y ait une cohérence et une continuité entre les différentes phases d'urbanisation de la commune. Si ce gabarit n'est pas respecté (7), la transition entre constructions anciennes et constructions récentes peut s'en trouver affectée.



4/ Au Rocher : le noyau le plus proche du littoral



Légende :

- Extension récente
- Terrains viabilisés
- Ouverture visuelle sur la forêt

Le **village du Rocher** se situe dans le prolongement du bourg de Longeville sur Mer, en direction du littoral. Son **urbanisation** est **récente** puisqu'elle s'est faite essentiellement depuis la **seconde moitié du 20^{ème} siècle**. Aucune construction n'était présente sur le cadastre napoléonien. La fonction résidentielle de ce village est affirmée par la forme urbaine dominante : le **pavillonnaire**. On repère aisément cette forme par l'homogénéité et le « systématisme » qui s'en dégage : parcelles rectilignes de taille similaire, maisons construites sur un même modèle, en milieu de parcelles, voies en impasses internes au lotissement. Le développement des résidences secondaires se fait principalement le long des deux axes routiers : celui qui mène à la plage et celui qui mène au bourg et aux Conches. Sa position dans la forêt, à proximité directe du littoral, en fait un lieu de développement privilégié des maisons de vacances et terrains de camping. Depuis la lisière de la forêt, l'espace bâti forme un **front continu de maisons individuelles** jusqu'à la plage. Comparée aux deux autres espaces urbanisés que sont le Bouil et les Conches, le Rocher a un **caractère plus urbain**. La présence de la D91 bordée d'habitations, qui mène à la plage, contribue à ce sentiment. Il reste néanmoins, le long de la route, des **ouvertures visuelles sur la forêt**, qui rappelle sa présence.

Une grande portion de cet espace boisé est encore en train de s'urbaniser (partie en vert sur la carte). Pourtant, le processus de déforestation progressive au profit de l'urbanisation et de la création d'équipements liés au tourisme doit être freiné, afin de préserver son environnement et son paysage, gages de qualité pour la commune. L'activité touristique étant essentielle, il est important de la préserver et de la rendre compatible avec les **atouts environnementaux et paysagers** que possède le territoire de Longeville sur Mer.

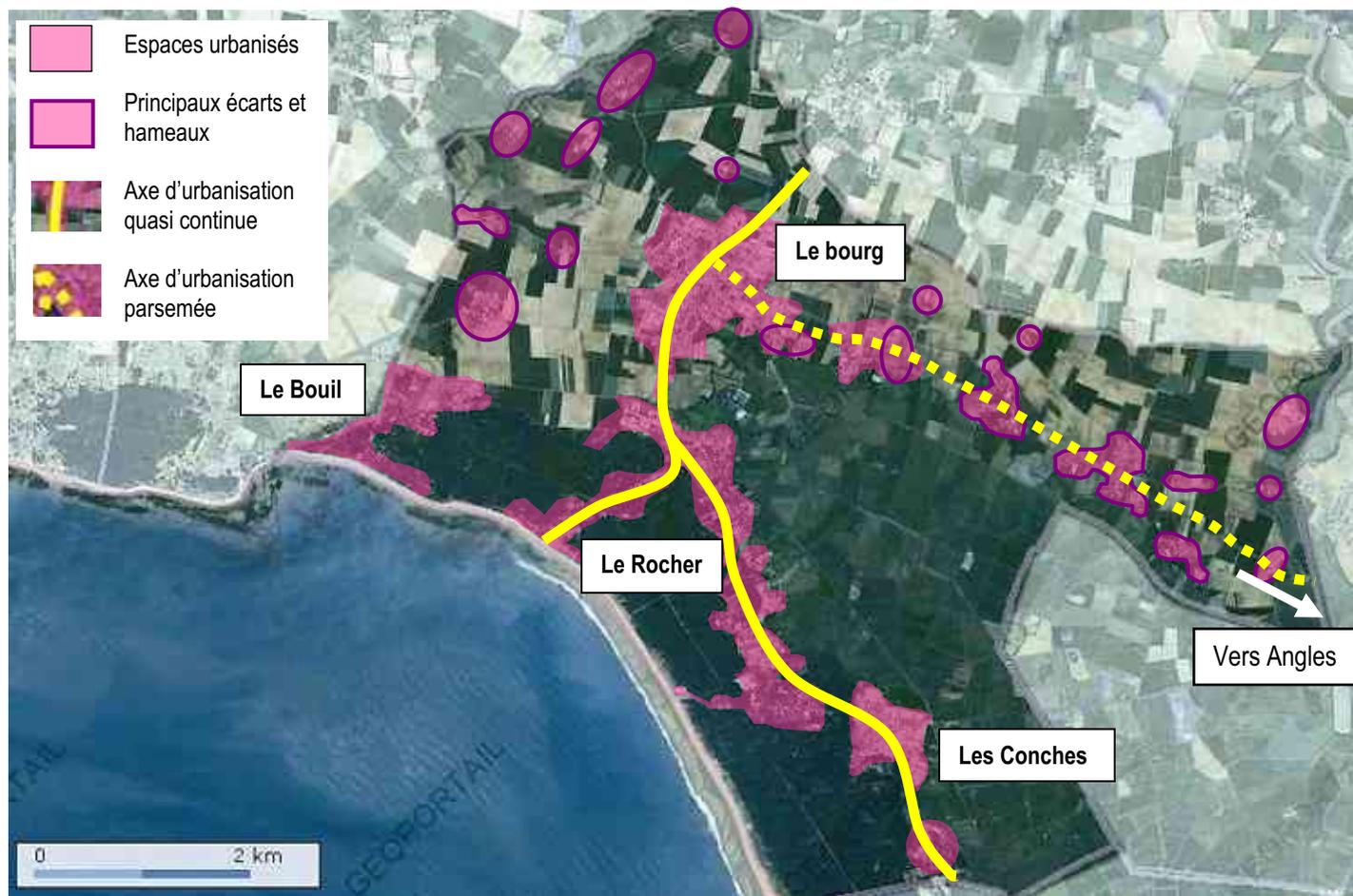


Les deux **routes principales menant au Rocher** (1 et 2), passant à travers la forêt, ont un caractère très différent. Celle qui mène à la plage du Rocher (1) est large, rectiligne, en sens unique, avec un **caractère plutôt urbain**. Des emplacements sont réservés sur le côté gauche de la voie pour le marché qui a lieu chaque été. Cette route est bordée de clôtures hétérogènes de part et d'autre. A l'inverse, la voie qui retourne vers le bourg n'a pas le même « visage ». Elle est bordée d'arbres et doublée d'une piste cyclable qui longe la forêt, conférant à la route un **caractère plus « sauvage »** et ombragé.

Les routes et chemins qui traversent la forêt sont aussi de natures différentes. Le long de la piste cyclable qui mène à la plage, on aperçoit des **percées piétonnes** (3) qui mènent à des circuits de randonnées en forêt (parcours sportif, circuit botanique...). Mais la forêt domaniale de Longeville est aussi le lieu de **l'extension continue du bâti** (4). Là, les routes sont à nouveau plus larges, matérialisées et destinées à desservir des habitations qui seront alignées le long de cette dernière. Les abords de cette route sont beaucoup plus clairsemés et seront à terme colonisés par les clôtures individuelles (1). L'aspect qualitatif de cet espace forestier disparaît donc au profit de dessertes pensées avant tout pour les voitures. L'impact environnemental et paysager de ce type d'aménagement pourra avoir des conséquences sur la biodiversité notamment.

La **plage du Rocher** semble être la plage « principale » de Longeville-sur-Mer. Elle revêt en tout cas un **caractère particulier**, différent des autres plages de la commune. Elle est desservie par une grande voie routière, rectiligne, qui facilite l'accès en voiture à la plage. Deux grandes aires de parkings se trouvent au bout de cette voie, le long de la plage (5). Ces **espaces**, qui sont beaucoup fréquentés l'été, sont **surdimensionnés et inoccupés** pendant la majeure partie de l'année. Au Rocher, l'urbanisation a gagné le littoral (6). Ici, la forêt ne fait plus office de « zone tampon » entre l'espace urbanisé et le littoral, ce qui peut poser des problèmes de cohabitation entre touristes et résidents. Enfin, l'absence de traitement de cette frange bâtie rend son **intégration paysagère difficile** lorsqu'on se trouve sur la plage.

5/ Une urbanisation presque continue entre les différents villages.



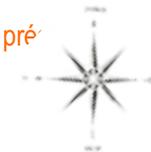
Au bourg et aux Conches, les **poches anciennes d'urbanisation** de retrouvent comme « **noyées** » dans du pavillonnaire récent. Il est donc primordial de veiller à ce que les écarts (qui sont nombreux sur la commune et font son originalité) ne se retrouvent pas englobés dans des espaces résidentiels, perdant ainsi toute leur « âme ».

Le **développement global** de la commune se fait principalement vers l'Est et le Sud, comme le prouvent les axes en jaune qui symbolisent ce développement. A l'Ouest de la commune, le développement est plus anarchique. Les écarts ne se sont pas particulièrement étendus et ne sont pas bien reliés au bourg. La situation est la même au Bouil, qui se retrouve plutôt relié à Saint Vincent sur Jard.

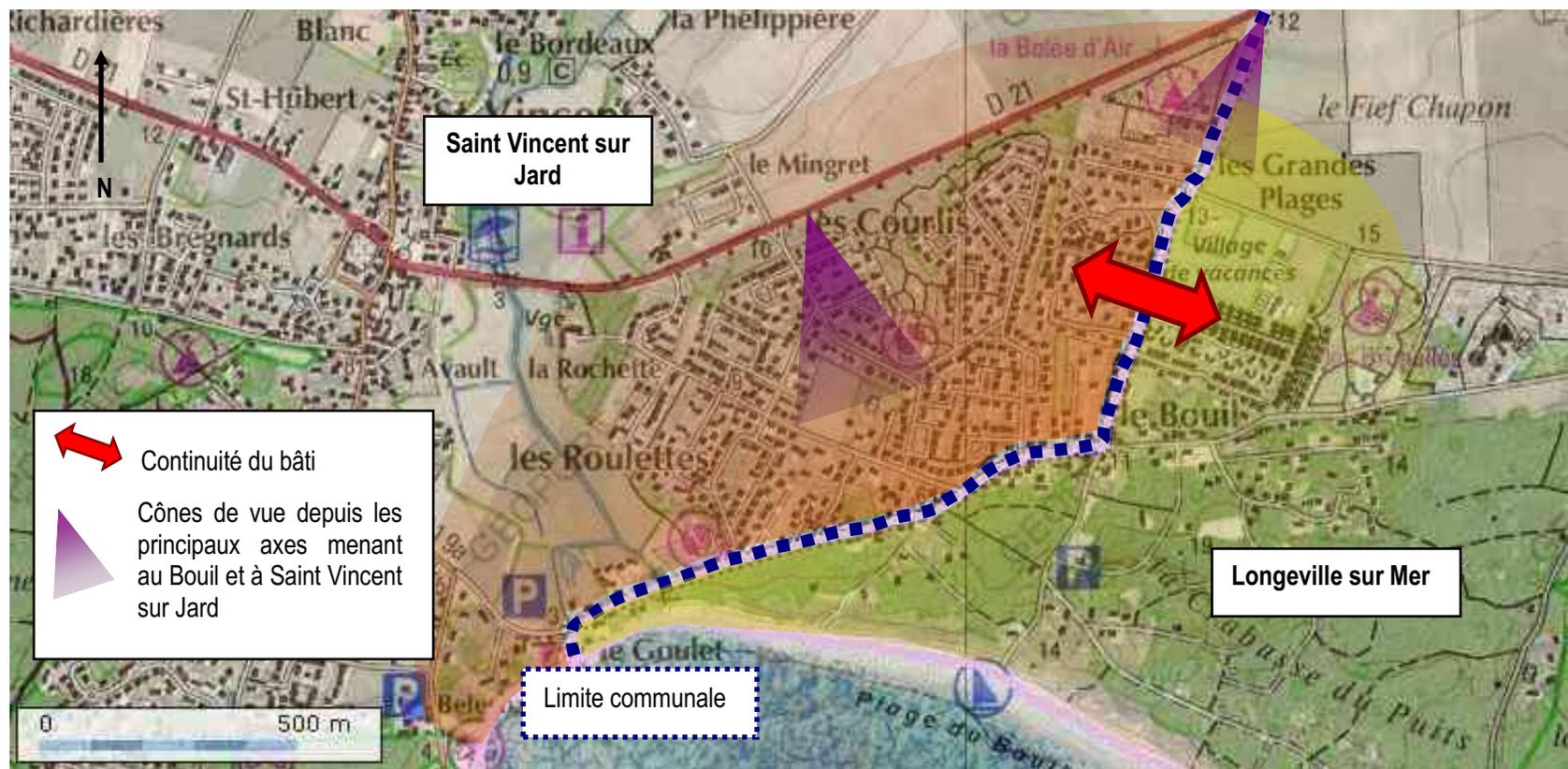
La particularité du développement de l'urbanisation à Longeville sur Mer est son **développement exponentiel**. Au fur et à mesure que les cœurs historiques du bourg et des Conches se sont développés et étoffés, d'autres villages ont peu à peu vu le jour, grâce à l'**activité touristique** de la commune notamment. Le développement se fait principalement le long des deux axes principaux de la commune (celui qui longe le littoral et celui qui relie au bourg. L'axe qui relie le bourg de Longeville à celui d'Angles (représentée en pointillés sur la carte) assure un lien entre les différents hameaux et le bourg et détermine une **urbanisation parsemée**.

La commune de Longeville sur Mer est tournée vers son **littoral**. Son originalité par rapport aux communes limitrophes est que l'urbanisation s'est historiquement développée derrière la forêt, en retrait de la bordure littorale. Pourtant, depuis ces dernières années, les espaces urbanisés gagnent progressivement du terrain et s'approchent dangereusement du littoral. C'est notamment le cas au Rocher, où le **front de mer est construit**. Depuis la plage, ces constructions sont visibles et viennent dénaturer l'aspect « originel » du cordon dunaire. Au Bouil, l'urbanisation n'a pas encore gagné le front de mer (sauf à l'extrême ouest de la commune) mais grignote progressivement l'espace forestier, qui fait actuellement office d'**écran entre la plage et les zones bâties**.

Aujourd'hui, il n'y a quasiment plus de **coupure d'urbanisation** entre le bourg et le village du Rocher (ce qui va à l'encontre de la **loi littoral**). Globalement, sur un axe Nord/Sud, l'urbanisation de la commune est quasiment continue. La conséquence de ce manque d'interruption entre les différents villages est principalement **leur perte d'identité**. Ils se retrouvent englobés dans un tout homogène et continu.



6/Le cas particulier du Bouil : village appartenant à Longeville sur Mer ou développement de l'urbanisation de Saint Vincent sur Jard ?



Le développement du Bouil se fait le long de la limite communale entre Longeville sur Mer et Saint Vincent sur Jard. L'extension de ce village à vocation touristique s'appuie sur la présence de la forêt et la proximité du littoral, au Sud. Visuellement, l'**espace bâti** est **continu** entre ces deux communes, ce qui aboutit à une **perte de lisibilité** du territoire. En effet, lorsqu'on se trouve au niveau de la limite communale, on ne fait pas facilement la distinction entre les espaces de loisirs appartenant à la commune de Saint Vincent et ceux appartenant au Bouil. Seule la route qui sert de limite séparative entre ces 2 espaces donne des indications sur l'endroit où l'on se trouve. Enfin, les bâtiments et équipements liés au tourisme se prolongent de part et d'autre de la voie, ce qui augmente la difficulté, pour le promeneur, de se repérer dans ce **continuum bâti et monofonctionnel**.

La **forme** même de la commune de Longeville sur Mer ne facilite pas la lisibilité du territoire. L'excroissance de forêt qui longe le littoral, au Sud de la commune, vient en quelque sorte perturber la lecture du territoire que l'on peut avoir depuis la plage du Bouil ou depuis la route départementale qui mène au bourg de Saint Vincent sur Jard. En effet, depuis cette voie, un **écran végétal** vient fermer l'horizon et semble stopper l'extension de l'urbanisation. En réalité, c'est la limite administrative de la commune de Saint Vincent sur Jard qui fait que l'urbanisation s'arrête à la forêt, car au-delà, on se trouve alors sur la commune de Longeville sur Mer.

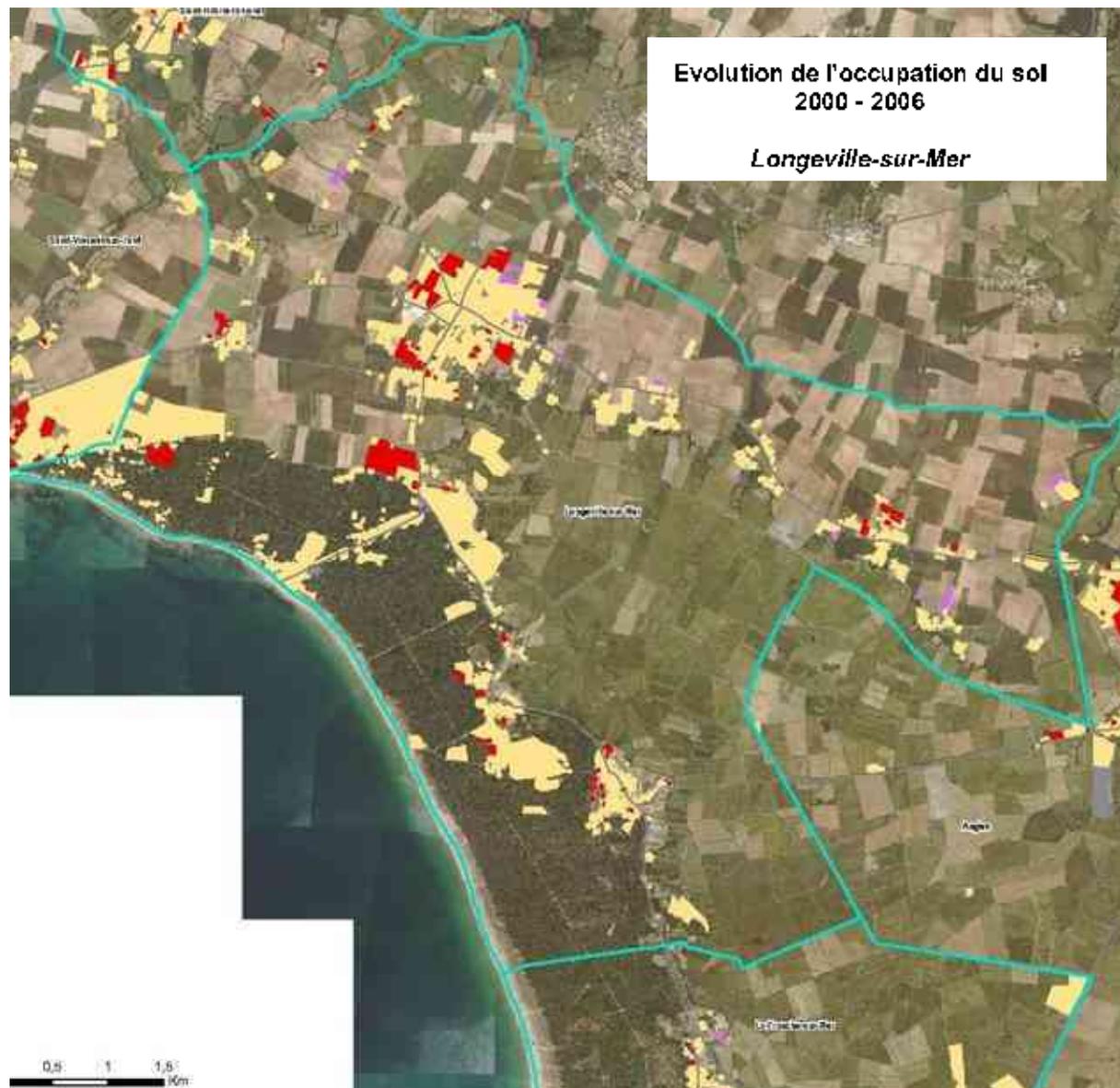
La **proximité immédiate de Saint Vincent sur Jard** et sa facilité d'accès depuis le Bouil en font un **espace attractif** pour les habitants de ce village, qui ont plus le sentiment d'appartenir à la commune de Saint Vincent qu'à celle de Longeville sur Mer.

7/Attention particulière portée à la modération des consommations d'espaces

La commune de Longeville-sur-Mer, suivant les informations de l'Atlas de l'Inventaire Permanent du Littoral de France, a consommé environ **43 hectares de terres agricoles et naturelles au profit d'une artificialisation** liée à l'habitat, aux activités, aux équipements ... **Les consommations de 2006 à 2012 sur la commune sont également assez consommatrices d'espace** (grandes parcelles, mitage ...).

Cette **forte consommation d'espaces** naturels et agricoles a des **conséquences irréversibles et notoires** sur l'environnement et le paysage de la commune. C'est pourquoi, la commune s'engage à **réduire les consommations d'espace**, en luttant contre l'étalement urbain et en **favorisant la reconquête des espaces construits (dents creuses)**.

**Evolution de l'occupation du sol
2000 - 2006**
Longeville-sur-Mer



Extrait de la cartographie de l'évolution de l'occupation du sol, entre 2000 et 2006 à Longeville-sur-Mer.
Source : *Inventaire Permanent du Littoral de France _ DDTM85.*

-  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 Cartho / IGN - BD Ortho ©2006
Réalisation: CETE Normandie Centre - Service Environnement et Géomatique, Juillet 2008

Enjeux liés à l'évolution de l'urbanisation:

- Un **développement important de l'urbanisation** à partir des noyaux anciens et la création de nouvelles zones d'urbanisation (le Rocher et le Bouil)
- Attention au traitement et à l'aspect qualitatif des **franges urbaines** et des **entrées de bourg**
- La présence de **noyaux anciens d'urbanisation** qu'il faut préserver
- Des **extensions plus récentes** de l'urbanisation sous la forme du pavillonnaire individuel, qui contribue au **mitage**, à l'**étalement urbain** et à la **perte d'identité** de la commune
- Veiller à préserver des **coupures d'urbanisation** entre chaque village pour conserver leur **identité originelle** et maintenir une **micro centralité**
- Omniprésence des **formes liées au tourisme**, principalement à proximité du littoral (aspect qualitatif et intégration paysagère à prendre en compte)
- Tenir compte des **parcours habituels du gros gibier** dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser
- Des **sensibilités paysagères et naturelles fortes** qu'il faut préserver
- Une **modération de consommation des espaces naturels et agricoles** à encourager fortement, en **priviliégiant la reconquête des espaces construits** (dents creuses) et en **limitant le développement de l'urbanisation**.

F – FORMES URBAINES ET EVOLUTION DE L'URBANISATION

1/ Morphologie des espaces bâtis



/Cadastre actuel

/Photographie aérienne

/Photographie « terrain »

Bâti dense bourg de Longeville



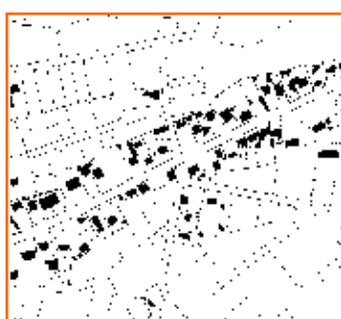
Dans le **bourg de Longeville-sur-Mer**, l'implantation du bâti est caractéristique de la typologie traditionnelle : implantations du bâti à l'alignement des voies et en continuité (mitoyenneté), ce qui délimite clairement les espaces publics. Des petits jardins privatifs sont situés à l'arrière des parcelles. La densité y est assez forte et procure à ce bourg une ambiance plutôt « urbaine » qui reste conviviale car il garde une échelle humaine. Cette ambiance « urbaine » est renforcée à la période estivale, où les vacanciers affluent tous les jours vers le bourg, où se trouvent les services et commerces de proximité.

Bâti dense bourg des Conches



Dans le **bourg des Conches**, l'implantation du bâti est différente de celle du bourg de Longeville. La densité est moins importante mais l'imbrication y est plus complexe. Le bâti s'est développé en formant des micros hameaux, qui définissent ainsi des ruelles tortueuses et souvent étroites. Les maisons sont basses, avec de petites ouvertures. Cela est dû à la position de ce bourg, à proximité du littoral. La faible hauteur des maisons est donc adaptée au climat local, et permet aux habitants de se protéger du soleil et du vent. Bien que les espaces publics soient rares, l'imbrication et la mitoyenneté confèrent à ce bourg un esprit convivial.

Bâti linéaire



Cette implantation du bâti est caractéristique du **développement plus récent de l'urbanisation** de la commune. Ce développement s'est fait en parallèle de la route qui mène au village du Rocher, au détriment de la forêt qui borde le littoral. Les parcelles sont toutes perpendiculaires à la route, avec des formes assez géométriques (rectangulaires généralement). Le bâti n'est pas implanté le long de la route, mais plutôt en milieu de parcelle, formant ainsi un espace quelque peu distendu. La faible place laissée au piéton et le manque de convivialité et d'échanges sont les résultats de l'absence d'espaces publics.

/Cadastre actuel

/Photographie aérienne

/Photographie « terrain »

Bâti pavillonnaire



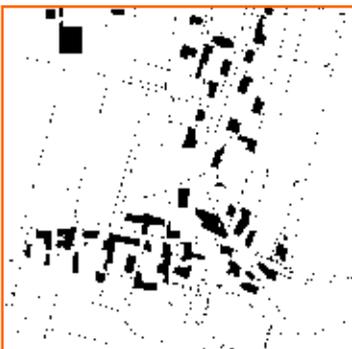
Cette forme d'**habitat pavillonnaire de type lotissement** est plutôt récente. Elle correspond à une forte demande d'accèsion à la propriété. Elle contribue fortement à l'augmentation des surfaces urbanisées de la commune. L'implantation du bâti se fait souvent en milieu de parcelle. Ainsi, les jardins privatifs se retrouvent souvent en arrière de la parcelle, derrière la maison, afin d'être plus « préservés des regards ». L'espace qui se trouve devant la maison est alors souvent délaissé et forme une grande entrée souvent sous-exploitée. L'espace public formé par le découpage des parcelles est sous utilisé car il manque de convivialité, de cohérence et il n'est pas à l'échelle humaine (vastes surfaces de bitume, peu d'espaces verts, clôtures omniprésentes...).

Bâti pavillonnaire dans la forêt



Cette typologie s'apparente à de l'**habitat pavillonnaire situé dans la forêt**. Les parcelles délimitées sur le cadastre sont de taille importante et irrégulière. Elles ont des formes géométriques et sont situées en bordure d'un axe routier qui les dessert. L'implantation des maisons ne respecte pas d'orientation particulière. Ici encore, elles sont souvent situées en milieu de parcelle, dans un cadre boisé agréable pour les habitants. Cette forme d'urbanisation contribue au « mitage » et à une imperméabilisation croissante des sols dans la zone de forêt littorale. L'impression donnée est celle d'un tissu hétérogène et distendu, qui vient coloniser au fur et à mesure, l'espace boisé classé qui fait la transition entre le littoral et le bourg de Longeville sur Mer. Les espaces publics sont absents dans ces formes urbaines.

Hameau



Il existe de nombreux **hameaux** sur la commune de Longeville sur Mer. Caractéristiques d'un ancien noyau d'activité agricole, le hameau est souvent structuré autour d'une ferme et d'une unité de vie commune (querreux, puits, four à pain...). Cette typologie urbaine se distingue par son organisation assez dense et par l'agglomération du bâti. Ces hameaux regroupent souvent plusieurs sièges d'exploitations agricoles et de plus en plus d'habitations de tiers, ce qui peut parfois poser des problèmes de cohabitation.

/Cadastre actuel

/Photographie aérienne

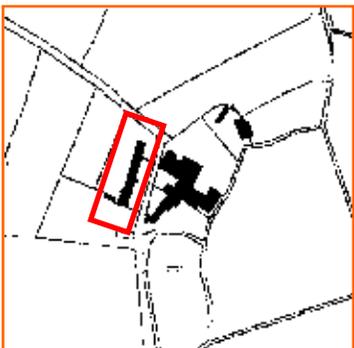
/Photographie « terrain »

Ferme isolée



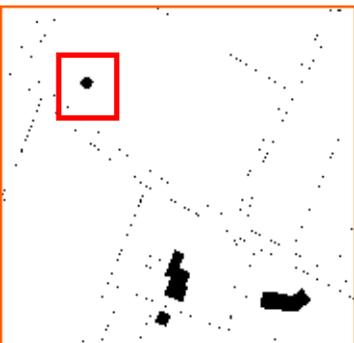
On trouve aussi sur le territoire plusieurs **fermes isolées**. Elles constituent la forme urbaine la plus ancienne de la commune. Elles se caractérisent par la proximité entre le lieu de travail (les terres), le lieu d'exploitation (la ferme) et le lieu d'habitation de l'exploitant. On trouve aussi des dépendances autour de ces fermes, qui servaient autrefois à stocker les récoltes et le bétail, mais qui sont aujourd'hui certaines fois réhabilitées en maisons d'habitation. La disposition de ces exploitations est assez souple mais elles forment souvent un espace fermé au centre, qui abritait autrefois un espace de vie commune (four à pain, puits...).

Le Manoir de la Touche



Le **Manoir de la Touche** se situe à la limite Est de la commune, au lieu-dit La Touche. Il aurait été construit entre le 15^{ème} et le 17^{ème} siècle. Il affirme un certain statut social du propriétaire, et un souci d'esthétique et de raffinement dans la construction. Son toit en ardoise, les grandes cheminées visibles aux deux extrémités du bâtiment, les pierres d'angle témoignent d'une certaine richesse. Sa disposition parallèle à la voie et l'absence de clôture permettent à cette propriété d'être visible depuis la route.

Ancien moulin



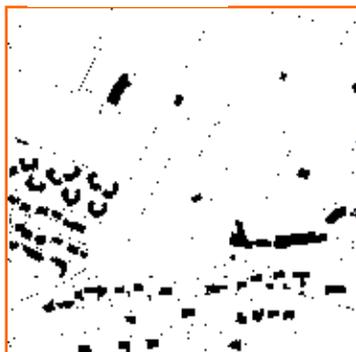
Il reste sur la commune plusieurs vestiges d'**anciens moulins**. Celui-ci, l'ancien moulin des Rabouillères, se situe à l'Est de la commune de Longeville, sur la route d'Angles. Il est aujourd'hui en très bon état car il a été restauré. Il témoigne du passé industriel de la commune. Ce moulin est aujourd'hui mis en valeur et participe à l'attractivité touristique de la commune. Le circuit VTT proposé par la commune passe à proximité de ce moulin dit du « Bot Pias », offrant ainsi aux touristes un point de vue privilégié.

/Cadastre actuel

/Photographie aérienne

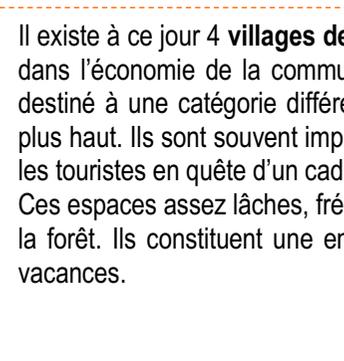
/Photographie « terrain »

Habitation légère de loisirs



Les **habitations légères de loisirs** sont le résultat de l'évolution du tourisme sur la commune. Petit à petit, les tentes ont laissé place aux caravanes puis aux mobiles homes. Ces habitations légères de loisirs ne sont pas visibles sur le cadastre, car par définition, elles sont mobiles, et donc sont différenciées des bâtiments dits « en dur ». Pourtant, le constat sur le terrain est différent : les mobiles homes sont souvent présents toute l'année, formant ainsi de véritables noyaux d'habitations surpeuplés durant la période estivale, mais presque vides l'hiver. L'emprise au sol de ces habitations légères de loisirs est pourtant similaire en été comme en hiver. On retrouve dans cette forme d'implantation liée au tourisme un certain mimétisme avec le bâti pavillonnaire (voies en impasses, ressemblance de chaque pavillon...). Enfin, ce type d'implantation comporte un aspect privatif (clôtures extérieures...)

Village de vacances



Il existe à ce jour 4 **villages de vacances** sur la commune de Longeville sur Mer. Affirmant le poids du tourisme dans l'économie de la commune, les villages de vacances représentent une autre forme de tourisme littoral, destiné à une catégorie différente de population (familles avec enfants principalement) que les campings vus plus haut. Ils sont souvent implantés en bordure ou à l'intérieur de la forêt, ce qui en fait un cadre privilégié pour les touristes en quête d'un cadre « naturel » pour les vacances. Ces espaces assez lâches, fréquentés principalement pendant la saison estivale, contribuent aussi au mitage de la forêt. Ils constituent une enclave quasiment imperméable et affirment l'aspect privé qu'ont ces villages de vacances.

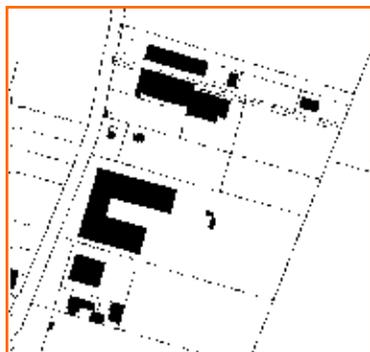
Bâti sur le littoral



Le littoral vendéen fait l'objet de convoitises de la part des habitants qui souhaitent avoir une maison avec « vue sur la mer ». Pourtant, ces **habitations situées en bordure littorale**, au détriment de la forêt et de la dune, s'intègrent souvent difficilement dans le paysage. La viabilisation de ces parcelles et leur fréquentation par les habitants (et les touristes) peuvent entraîner des problèmes environnementaux sur le littoral (sur piétinement, pollution due aux voitures, baisse de biodiversité...). Aujourd'hui, la loi Littoral datant de 1986 interdit l'urbanisation sur une bande de 100 mètres à partir du rivage de la mer, afin d'éviter qu'une trop forte pression soit exercée sur cet espace fragile. Par conséquent, il est difficile d'imaginer aujourd'hui que de nouvelles zones littorales seront ouvertes à l'urbanisation.

Bâti lié aux activités

/Cadastre actuel



/Photographie aérienne



/Photographie « terrain »



Le développement de la **zone d'activité de l'Avenir** s'est fait dans le prolongement du bourg de Longeville sur Mer, le long de l'axe de transport qui mène au Bernard. L'aspect qualitatif des zones d'activité est souvent inexistant, puisque c'est avant tout l'aspect fonctionnel qui semble primer. Ce site s'insère mal dans le paysage de la commune. Cela est dû aux franges urbaines qui sont peu travaillées (haies, écrans végétaux...), aux clôtures assez monotones (grillage essentiellement), et à l'absence de réflexion d'ensemble à l'échelle du site. Enfin, le piéton est quasiment exclu de ce type de forme urbaine, au profit de la voiture et des véhicules de livraison. La cohabitation entre les habitations et la zone d'activité peut parfois poser problème.

> Points principaux :



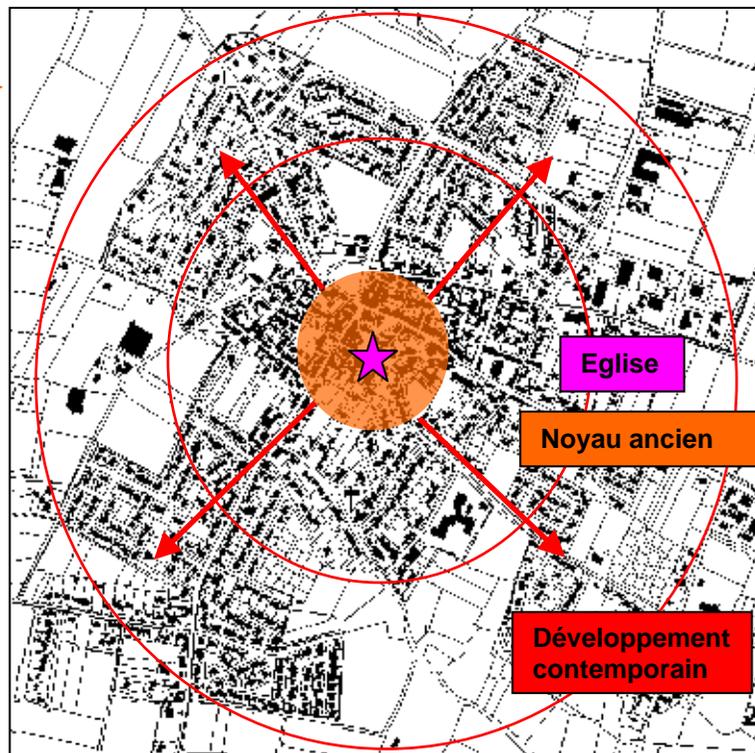
Mitage de la forêt par des **habitations « temporaires »** qui ont tendance à devenir pérennes. Impact paysager assez fort, qui pose le problème de ces formes « plus populaires » de tourisme littoral. Délimitation de parcelles individuelles (avec une clôture) sur lesquelles sont placés les caravanes privées et des cabanons.

Urbanisation progressive de la forêt qu'il faut stopper. La loi Littoral et la loi SRU vont dans ce sens, afin de préserver l'environnement et le paysage de qualité dont bénéficie la commune. Cela participe aussi à l'attrait touristique dont le littoral fait l'objet. Il faut donc en finir avec l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces de forêt (voir photographie ci-dessous, datant de mai 2009) qui « grignotent » progressivement l'espace boisé classé.



2/ Les différents types de groupements rencontrés (source : la ZPPAU de 2001)

2.1. Le bourg de Longeville sur Mer



Le bourg de Longeville s'est constitué au croisement des anciennes routes et autour du point central que formait l'Eglise paroissiale. De nouvelles voies de communication se sont ensuite développées depuis ce centre-bourg, à partir du XIXème siècle. Au début du XIXème siècle, comme en témoigne le cadastre napoléonien, ce bourg apparaissait comme assez anarchique de constructions. A Longeville sur Mer, il existait déjà, à cette époque, quelques constructions implantées à l'alignement, autour de l'Eglise, témoignant certainement de la présence de commerces et d'ateliers artisanaux. L'urbanisation, jusqu'au début du XXème siècle, s'est développée en respectant, d'une manière générale, le principe d'alignement sur rue. Ce développement a progressivement formé les rues et places que nous pouvons voir aujourd'hui dans le bourg ancien de Longeville sur Mer.

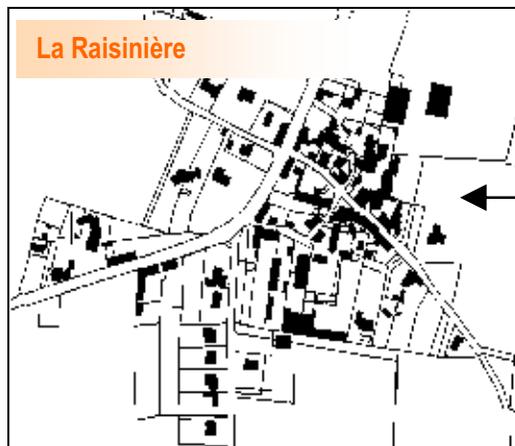
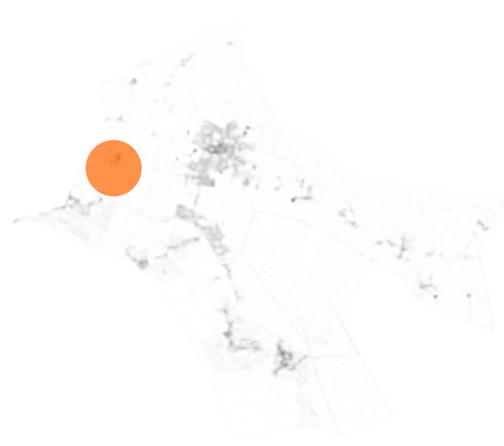


Récemment, l'essor de l'habitat pavillonnaire, souvent malheureusement « dévoreur d'espace », a entraîné et entraîne encore une extension importante des anciens bourgs, repoussant toujours plus loin leurs limites et incitant les habitants à l'usage systématique de la voiture pour tous les déplacements du quotidien (amener les enfants à l'école, aller faire ses courses, ...).

2.2. Les villages de Longeville sur Mer

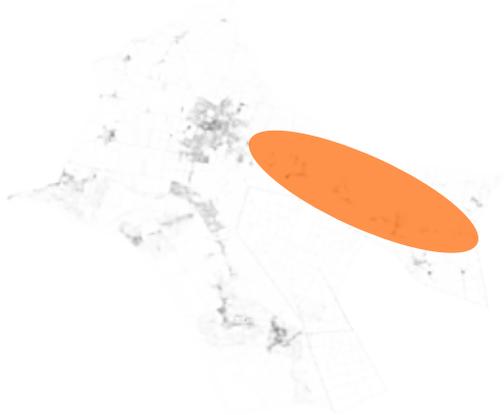
Selon leur implantation, les villages de Longeville sur Mer peuvent être divisés en trois types (voir dans a ZPPAUP de 2001) :

- **les villages de Plaine** (comme par exemple, la Raisinière) : ils sont formés de la juxtaposition de sièges de grandes et petites exploitations, généralement liées à la culture céréalière.



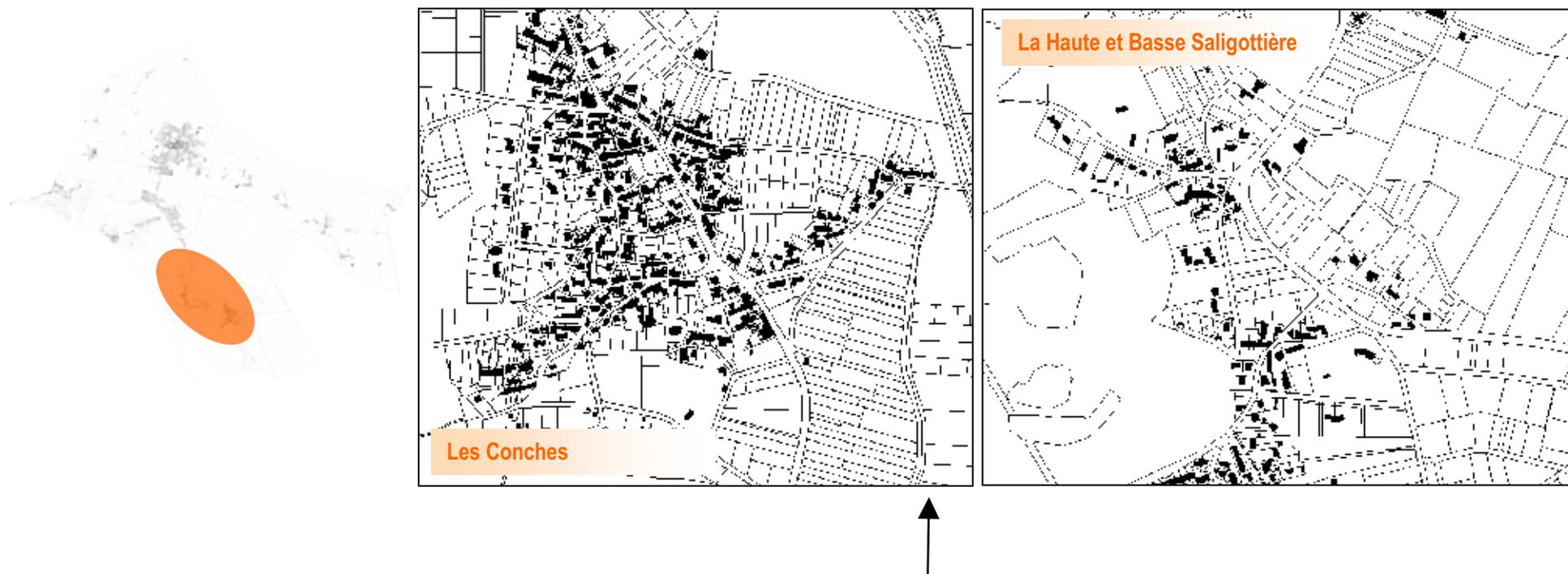
Au niveau du noyau ancien : regroupement d'exploitations. Les espaces extérieurs sont soit des communs (entre les maisons) soit les jardins et terres, situés en arrière plan des constructions. L'organisation y est assez anarchique. La plupart des maisons anciennes sont orientées au Sud, ce qui ne semble pas être le cas pour les constructions plus récentes (plutôt orientées oust-est).

- **les villages entre plaine et marais** (comme par exemple : la Chaine, la Pépière ou les Rabouillères) : les constructions s'y organisent perpendiculairement aux chemins qui mènent au marais. Le marais est leur domaine principal d'exploitation.



Les maisons s'y sont organisées en s'implantant avec pignon sur rue. La façade principale s'ouvre alors sur un jardin. La maison n'est alors pas du tout (ou très peu) ouverte sur la rue. Elles sont majoritairement orientées vers le Sud.

- **les villages entre dune et marais** (comme par exemple : les Conches, la Haute et la Basse Saligottière) : ces villages regroupent de très petites exploitations, spécialisées dans la culture maraîchère et dans la vigne. Les constructions y sont petites et basses, orientées plus ou moins parallèlement entre elles (vers le Sud). Les jardins, creusés dans la dune (appelés les « conches » ou les « casses ») font partie du paysage typique de ces petits villages et sont encore visibles aujourd'hui.



L'organisation y est plutôt aléatoire, dans les parties anciennes. Le **pavillonnaire peu dense, vient petit à petit englober ces noyaux anciens**, ne les rendant que **difficilement perceptibles**. Le rapport entre les habitations et les jardins potagers les entourant n'en est que plus brouillé. Autrefois, ces villages communiquaient avec les potagers. Aujourd'hui, ce dialogue n'est plus aussi évident, malgré le maintien d'un parcellaire très particulier et original au niveau des conches (certaines parcelles sont encore cultivées).

Le fait que la culture des conches existe encore aujourd'hui est un atout à absolument préserver et à **ne pas dénaturer par une banalisation du territoire voisin**. La **proximité de la forêt** est également une caractéristique de ces villages. Cependant, l'urbanisation aux franges de la forêt a tendance à faire reculer la limite forestière et à « privatiser » les abords du village (accès dans la forêt ...).

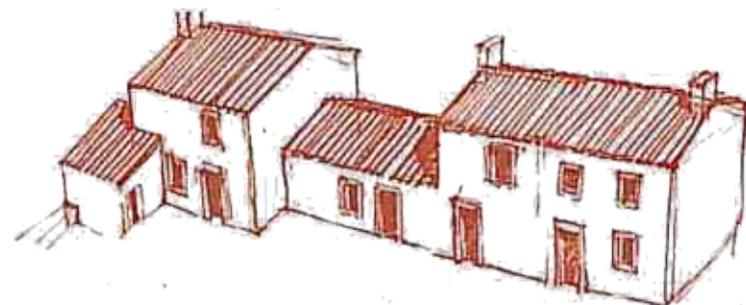
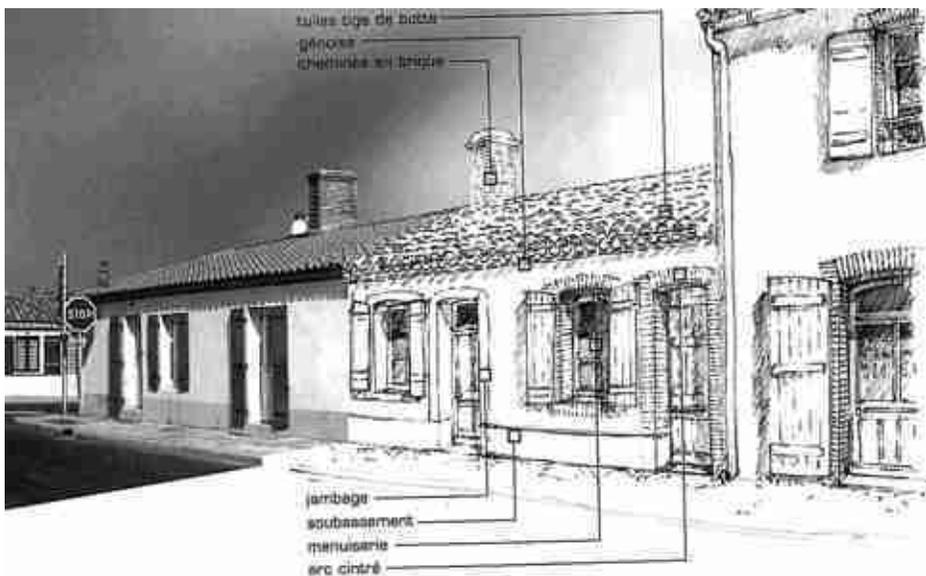
Enjeux liés aux formes urbaines:

- Un **cœur de bourg dense et imbriqué** qui abrite des espaces publics fréquentés, animés et conviviaux qu'il faut préserver
- Un « **chapelet** » de **hameaux et quelques fermes isolées**, structurés autour de l'activité agricole qui sont les témoins de l'ancienneté et de l'importance de ce secteur pour la commune
- La présence de **3 villages principaux** : le bourg de Longeville sur Mer, le Rocher et les Conches, autour desquels l'urbanisation de type pavillonnaire se développe inexorablement, au détriment des espaces agricoles et de la forêt
- L'omniprésence des **formes liées au tourisme**, à proximité de la forêt et du littoral, participe au mitage du territoire. La fréquentation uniquement estivale de ces espaces contribue à en faire une ville à « deux vitesses », surpeuplée et engorgée l'été, vide et en suspend l'hiver
- Un **paysage et un environnement de qualité**, mais sensible, qu'il faut préserver et ne pas détruire au profit de l'urbanisation
- Attention à la **cohabitation** entre résidents annuels, exploitants agricoles et touristes, pour qui les enjeux sont différents : maintenir un développement harmonieux entre tous ces acteurs qui font la commune
- Améliorer l'insertion des **franges urbaines** dans le paysage, à proximité des zones pavillonnaires, du littoral, ou encore de la forêt

G – TYPOLOGIES ARCHITECTURALES (source : Guide bien construire en Pays de Talmonçais, CAUE 85) ...

1/ La maison rurale à l'intérieur des terres

Croquis d'analyse des typologies architecturales (source : Guide « Bien construire dans le Talmonçais, CAUE85 »)

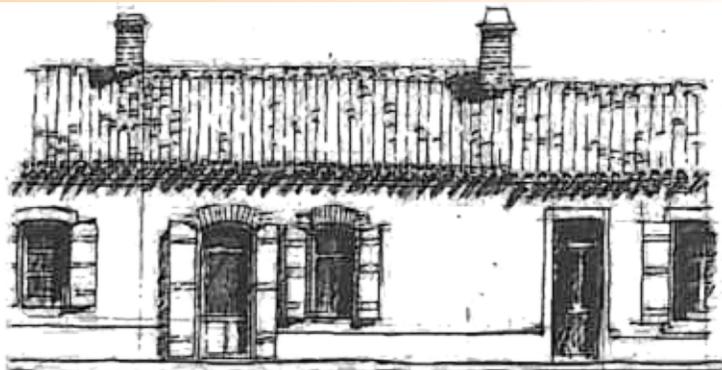


Ces petites maisons, souvent en rez-de-chaussée, ne comportaient, la plupart du temps, qu'une seule pièce. Il s'agissait d'un habitat assez modeste. Leur corps d'habitation correspond à un volume simple. Au fur et à mesure du temps, **ces maisons ont fait l'objet d'extensions, venant « complexifier » le volume de base**. La majorité de ces habitations se développe à l'alignement des voies de circulation, créant un front bâti assez bas. Ces constructions datent généralement de la fin du XIXème siècle.



2/ La maison rurale du littoral

Croquis d'analyse des typologies architecturales (source : Guide « *Bien construire dans le Talmonçais, CAUE85* »)



Cette typologie traditionnelle était conçue pour s'adapter particulièrement bien à la proximité de l'océan. **La toiture basse et les petites ouvertures sont très bien adaptés au climat, protégeant à la fois du vent et du soleil.** Ce bâti est souvent regroupé sous forme de hameau compact et les maisons demeurent majoritairement mitoyennes et à l'alignement de la rue. Leurs façades délimitent ainsi des petites ruelles étroites et charmantes. **L'aspect très « minéral » de ces rues ou ruelles créées, est contrebalancé par de nombreuses plantations en pied de mur,** qui animent l'espace public et ne demandent que très peu d'entretien (pas de désherbage).

L'implantation des bâtiments se fait souvent avec pignon sur rue, permettant de se protéger des vents. Les petits espaces extérieurs, situés entre chaque maison, bénéficient ainsi d'une protection.



3/ La maison de ville

Croquis d'analyse des typologies architecturales (source : Guide « Bien construire dans le Talmonais, CAUE85 »)



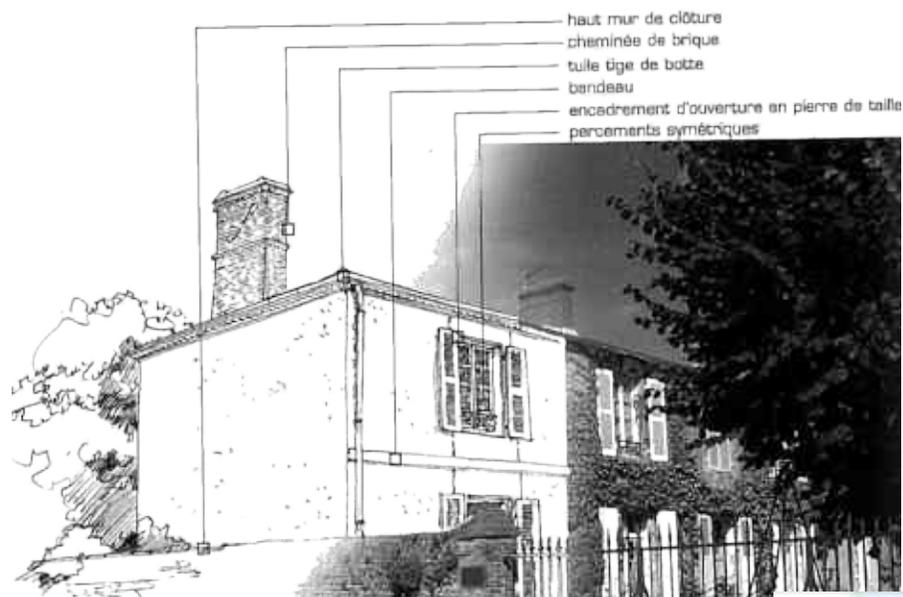
Les façades des maisons dites « de ville » se différencient de celles des maisons rurales traditionnelles car elles **sont plus « ornementées » (corniches, modénatures de façade ...) et agrémentées de matériaux divers (décors en brique ...)**. Ces maisons de ville possèdent généralement un ordonnancement de façade symétrique : pour les maisons en rez-de-chaussée, deux fenêtres viennent encadrer la porte d'entrée. Souvent un escalier permet de rejoindre la porte d'entrée et compose avec la pente de la rue. Ces maisons datent du XIX^{ème} siècle.

Les maisons d'angle sont typiques de cette époque et de l'adaptation au milieu urbain et aux voies. Dans ce cas la porte d'entrée de l'habitation se situe souvent au niveau de ce pan coupé.



4/ La maison bourgeoise

Croquis d'analyse des typologies architecturales (source : Guide « Bien construire dans le Talmondais, CAUE85 »)

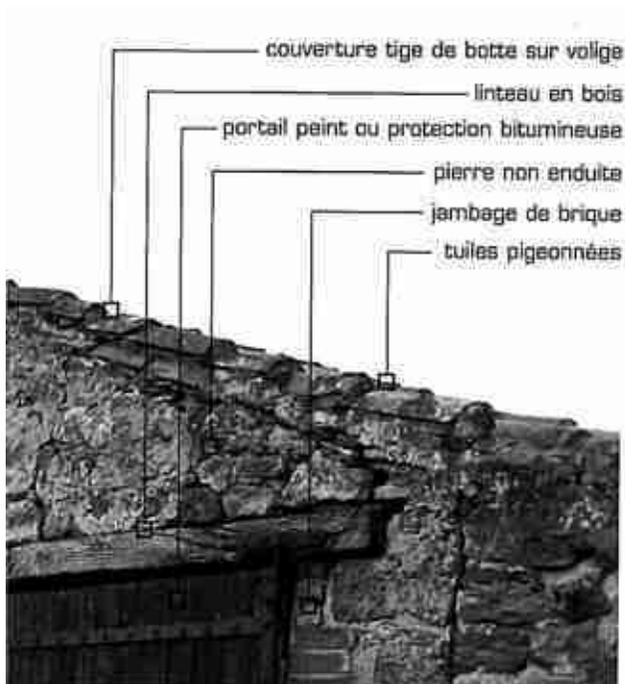


Les maisons bourgeoises, très peu nombreuses à Longeville sur Mer étaient généralement implantées dans les bourgs. Elles témoignaient d'un certain statut social et étaient généralement habitées par des notables ou rentiers. Ces dernières possèdent généralement un étage. Leur ordonnancement de façade respecte des règles de symétrie et est organisé autour de la porte d'entrée. **Ces demeures sont implantées au centre d'un vaste parc luxuriant. L'alignement sur rue est assuré par une clôture, généralement composée d'un muret surmonté d'une grille, laissant perceptible le parc situé derrière.** A contrario des maisons plus modestes, les maisons bourgeoises ont une couverture en ardoises.



5/ Le bâti agricole : les fermes et granges

Croquis d'analyse des typologies architecturales (source : Guide « Bien construire dans le Talmondais, CAUE85 »)

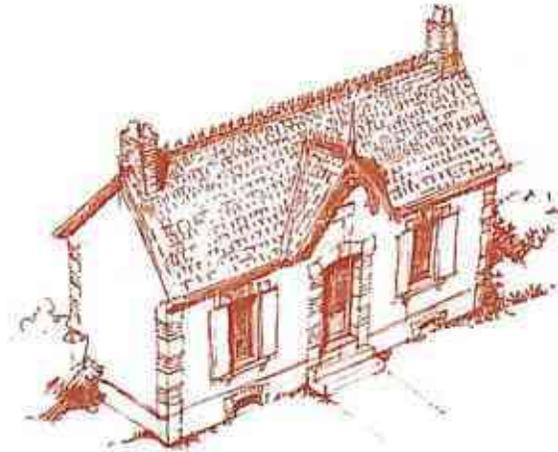
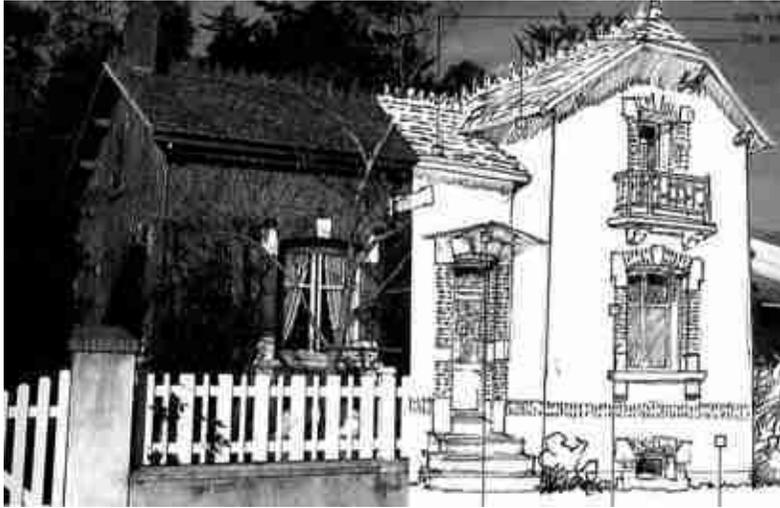


Il existe encore de nombreux corps de ferme à Longeville sur Mer. Ces derniers sont isolés dans la campagne ou alors groupés en hameaux. **La ferme s'organise souvent avec un corps d'habitation principal, auquel s'ajoutent ensuite des appentis pour le stockage, le rangement ...** La grange, située à proximité, n'est pas accolée à la maison. Dans le cas de hameaux, les fermes se sont souvent implantées autour d'espaces communs. Beaucoup de granges ou de fermes ont été reconverties intégralement en habitat. **Le langage contemporain s'adapte très bien à ce type de reconversion, à condition de s'adapter au contexte et de ne pas dénaturer la qualité originelle du bâti.**



6/ La maison de type balnéaire

Croquis d'analyse des typologies architecturales (source : Guide « Bien construire dans le Talmonçais, CAUE85 »)



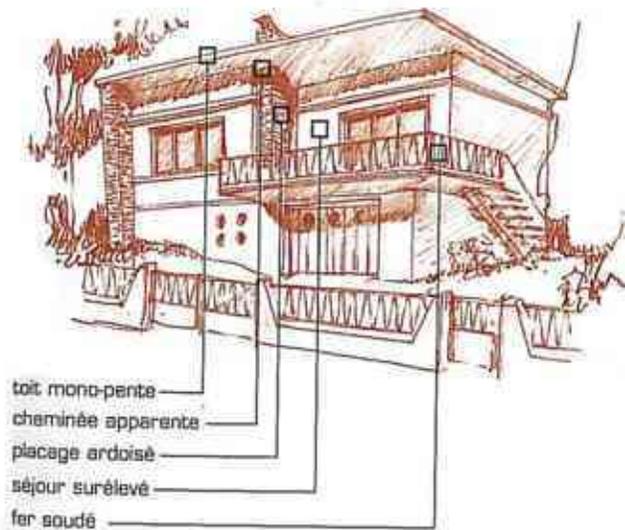
Le type architectural dit « balnéaire » s'est développé, essentiellement au milieu du XXème siècle, dans la période de l'entre-deux guerres. Il s'agit de maisons de vacances, localisées le long de la côte, plus ou moins proches des plages. **Ces maisons sont généralement implantées en retrait de la voie et bénéficient alors d'un jardin d'agrément en avant de la façade.** Ces maisons jouent souvent sur la couleur (des façades, des menuiseries ...) et possèdent des décors de façade (motifs géométriques, décors de briques ...). Ces maisons s'inspirent des tendances architecturales des stations balnéaires célèbres, telles que : Biarritz, Deauville ...



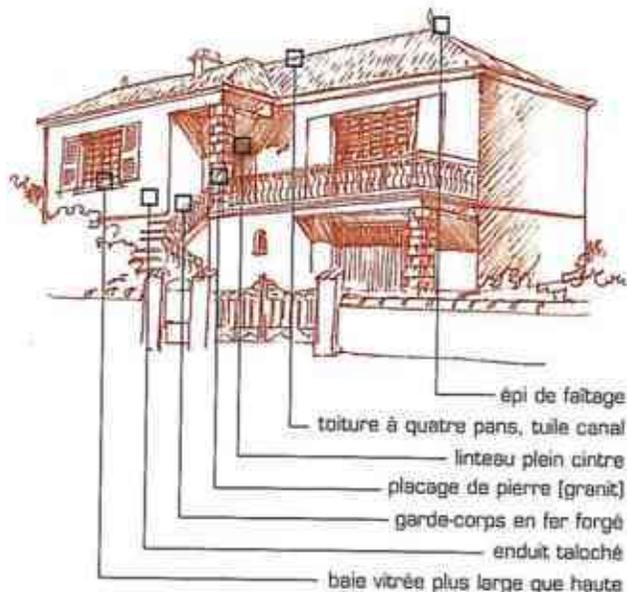
7/ Les maisons des années 50

Croquis d'analyse des typologies architecturales (source : Guide « Bien construire dans le Talmonçais, CAUE85 »)

• maison de style moderne



• maison de style néo-régional



Les maisons des années 50 suivent majoritairement deux grandes tendances : le mouvement moderniste et le néo-régionalisme. Toutes sont construites en retrait et sont implantées au centre de la parcelle. L'étage de vie est généralement surélevé par rapport au terrain, dégagant un entresol baritant les pièces de service (garage, cellier, cave ...).



8/ L'habitat contemporain

L'habitat contemporain a tendance à copier des typologies non locales, en termes d'architecture. En effet, il n'est pas rare de voir des maisons de type « mas provençaux » se construire au bord de l'Atlantique ou partout ailleurs en France. **Les formes architecturales actuelles, en ce qui concerne l'habitat individuel, ont tendance à se banaliser, de même que les espaces publics des nouvelles zones pavillonnaires.**



H – ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

1/ Historique de la planification sur la commune de Longeville sur Mer

- > **Elaboration du Plan d'Occupation des Sols** : prescrite le **07.06.1984** et approuvée le **19.03.1993**
- > **Création de la ZPPAU de Le Bernard, Longeville-sur-Mer, Saint-Hilaire-la-Forêt et Avrillé** : **08.08.1991**
- > **Modification 0-1 du Plan d'Occupation des Sols** : approuvée le **01.10.1996**
- > **Modification 0-2 du Plan d'Occupation des Sols** : approuvée le **21.10.1998**
- > **Révision partielle du Plan d'Occupation des Sols** : prescrite le **31.10.1995** et approuvée le **29.05.2001**
- > **Modification 1-1 du Plan d'Occupation des Sols** : approuvée le **27.05.2003**

Le motif de cette procédure était la modification de deux articles (article 12 du règlement de la zone NA et article 7 du règlement de la zone NC) du règlement du POS et la suppression d'une zone réservée.

- > **Révision globale du Plan d'Occupation des Sols pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme**

2/ Les perspectives d'évolution selon le Plan d'Occupation des Sols

2.1. Les intitulés des zones du POS

Les zones urbaines :

UA : zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. (Ordre continu).

UB : zone d'extension immédiate de l'agglomération. Zone d'habitat semi-continu destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que des services et activités commerciales.

UE : zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureaux.

Les zones naturelles :

NA : zone d'urbanisation future de l'agglomération sous forme de plan d'ensemble d'aménagement.

> **NAL** : secteur destiné à recevoir des constructions en rapport avec le tourisme, l'hôtellerie, le camping et les activités de loisirs.

NB : zone partiellement équipée, sur laquelle peuvent être admises des constructions sous certaines conditions.

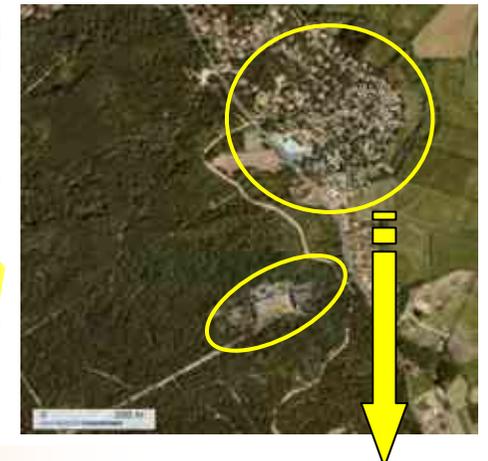
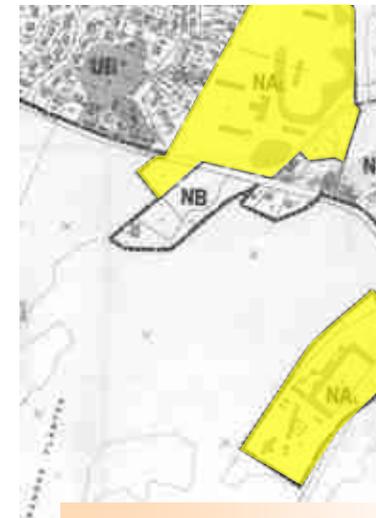
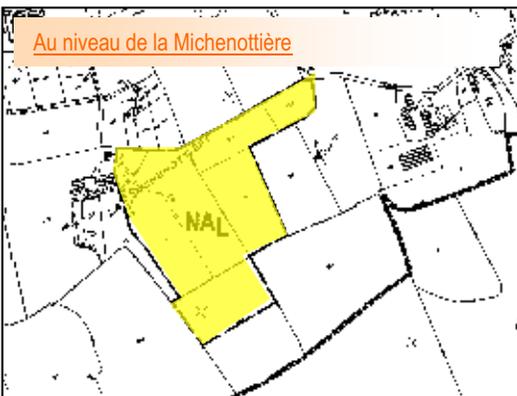
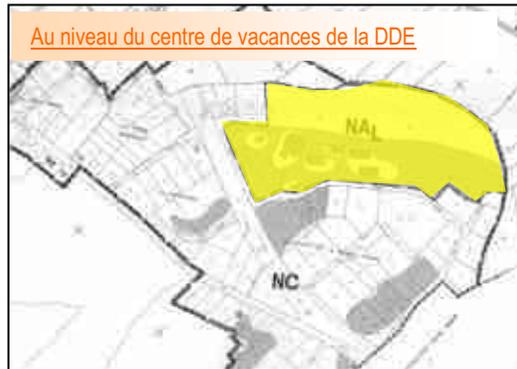
ND : zone à protéger pour des raisons de sauvegarde des milieux naturels.

> **ND L146.6** : zone à préserver au titre de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme (loi littorale)

> **NDe L146.6** : zone à protéger en raison de son intérêt en tant qu'élément remarquable du patrimoine du littoral. Zone offrant des possibilités de construction qui pourraient être transférées.

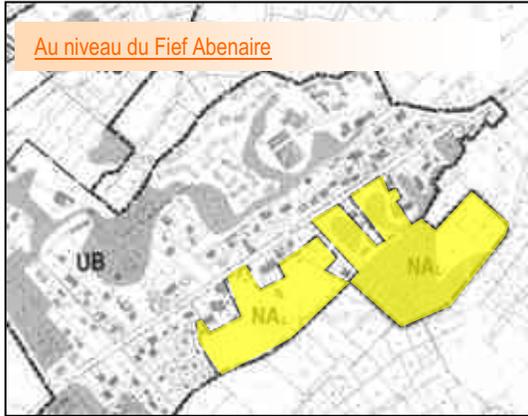
> **NDr** : zone destinée à recevoir les droits à construire issus de la zone NDe.

2.2. Bilan des principales zones à urbaniser au POS de 2001 (suite à la révision)

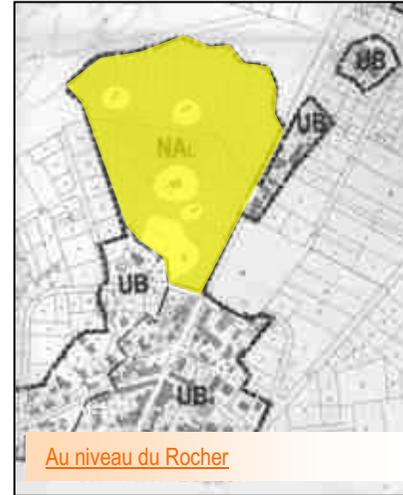


Au niveau du camping du Zagarella

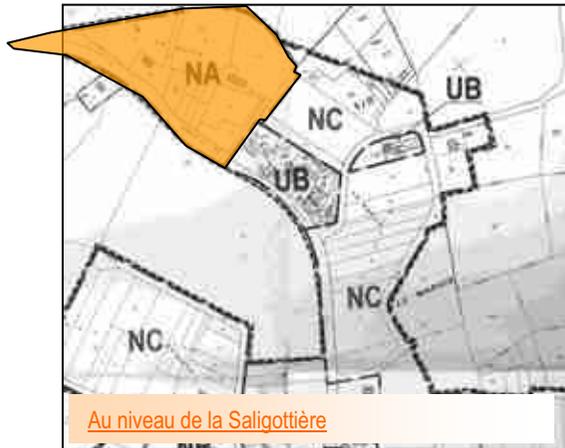




Au niveau du Fief Abenaire



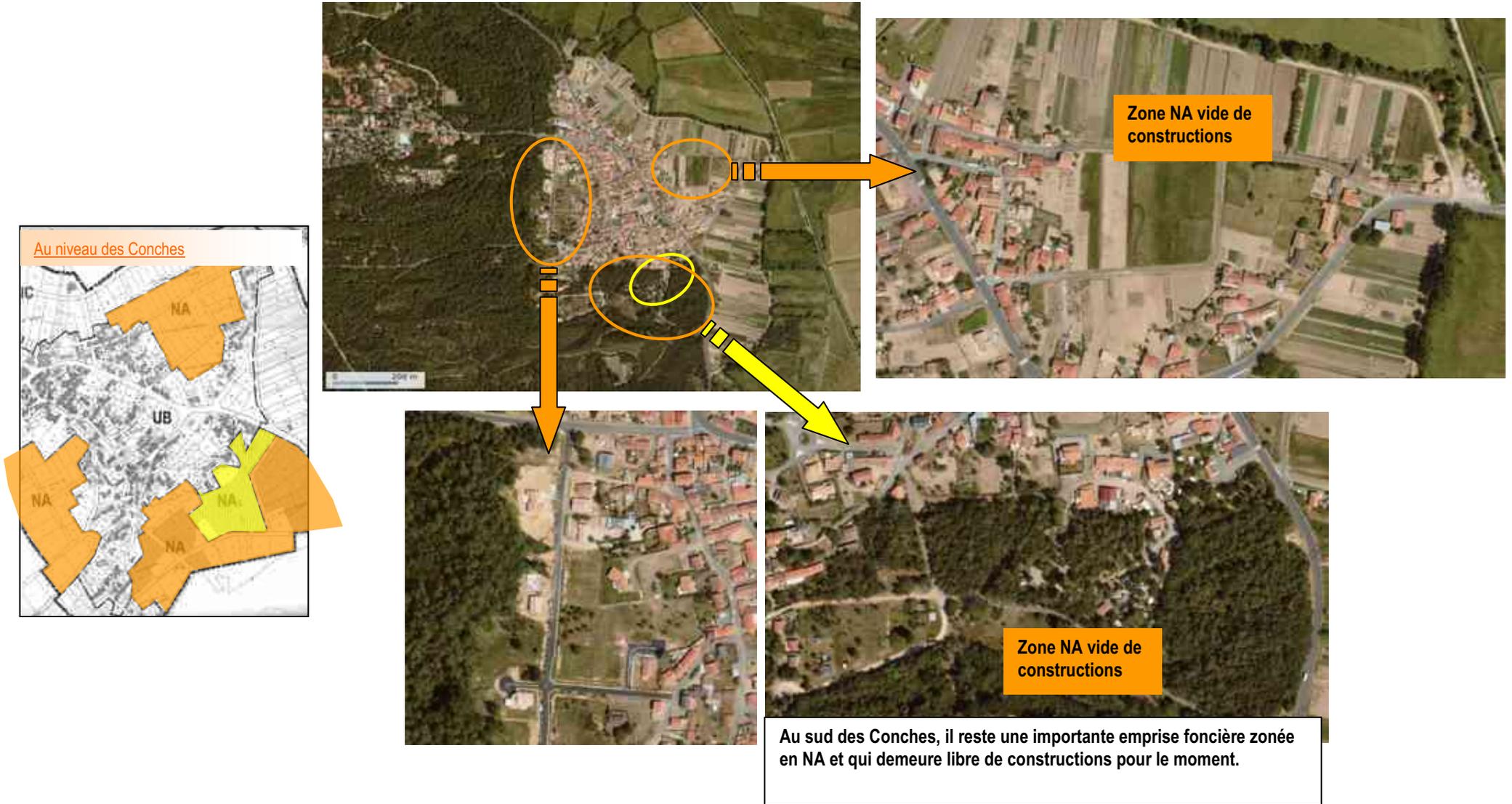
Au niveau du Rocher

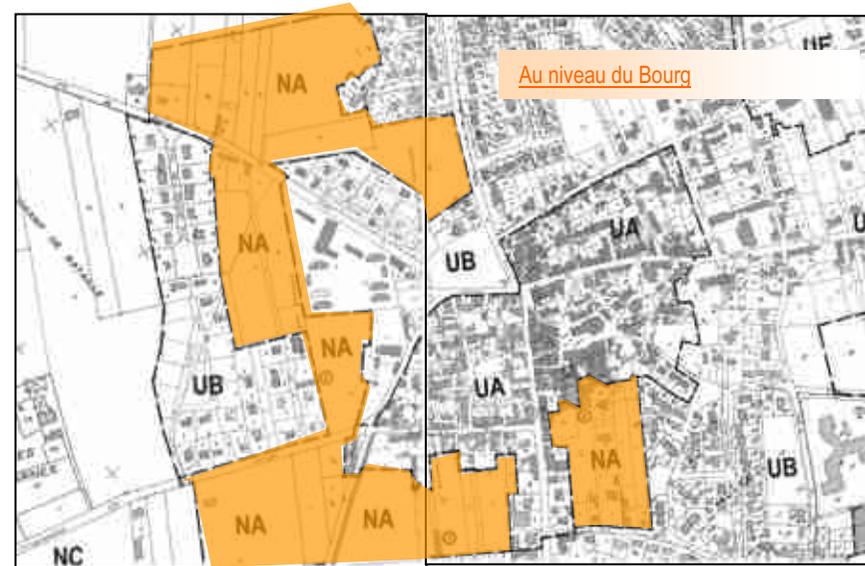
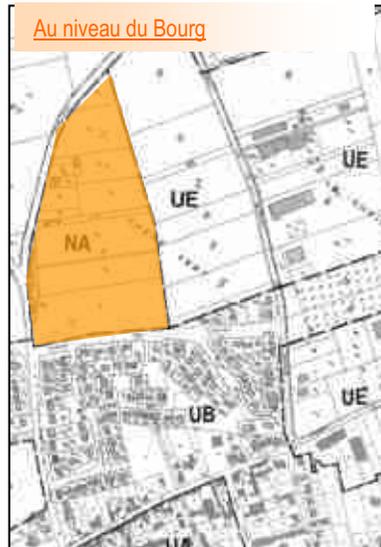


Au niveau de la Saligottière



Zone NA vide de constructions





Bilan du règlement applicable aux zones NA (dans le POS)

ART NA1 : Dans les zones NA :

- sont autorisées les opérations d'ensemble (...) à condition que ces opérations concernent un terrain d'une **superficie minimale de 1 hectare**. Des superficies inférieures pourront exceptionnellement être admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot ou le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée (...).

> **A tendance à encourager aux grandes opérations**

ART NA3 : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire **d'un passage aménagé sur fonds voisins**.

Les accès privatifs seront interdits sur les RD et RN.

> **Attention au passage sur fonds voisins (parcelles « en drapeau »)**

> **Les accès privatifs donnant sur des RD ou RN peuvent s'inscrire dans une démarche de limitation de la vitesse en agglomération.**

ART NA5 : Pas de règle concernant le minimum parcellaire.

> **Le fait qu'il n'y ait pas de minimum parcellaire est une bonne chose, mais nous observons toutefois que la plupart des parcelles dans les zones NA sont de dimensions plutôt importantes (entre 600 et 1100 m²).**

ART NA6 : En agglomération :

Les constructions seront édifiées avec un **recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques** existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. **Ce recul pourra être réduit** par rapport à l'alignement des voies situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

> **Cet énoncé n'encourage pas la construction à l'alignement.**

> **5m de recul par rapport aux voies semble important et favorise l'implantation de « parking du midi » devant les habitations).**

Hors agglomération :

Les constructions devront respecter un **recul minimal de 15m de l'axe des voies publiques** (autres que RD classée à grande circulation), à l'exception des voies de desserte interne à la zone.

> **Cette règle favorise les opérations « refermées sur elles-mêmes » et ne participant pas à l'animation des voies principales (attention aux franges urbaines ainsi créées).**

ART NA7 : Possibilité de construire en mitoyenneté.

> **Cette ouverture vers la mitoyenneté est importante (favorise la densité par un bâti plus compact). Les économies d'énergie liée à la forme urbaine en mitoyenneté ne sont pas à négliger.**

ART NA10 : la règle concernant la hauteur maximale des constructions semble un peu « compliquée » (dispositions diverses et la notion de hauteur relative).

> **Voir à simplifier cette règle.**

> **Indiquer les hauteurs par rapport au terrain naturel et pas par rapport à l'égout du toit.**

ART NA11 : Les couvertures seront en tuiles de pays avec une pente comprise entre 25 et 37%. L'ardoise pourra être autorisée, si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas la pente sera comprise entre 50 et 100%.

> **Peu d'ouverture vers la création architecturale contemporaine (toits-terrasses, toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques ...)**

> **Bien cadrer les clôtures (grillage plutôt intérieur, palettes de végétaux locaux, interdire les essences exogènes ...).**

ART NA12 : La **superficie à pendre en compte pour le stationnement** d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de **18m²**, y compris les accès. Pour les constructions à usage d'habitation, il est **exigé deux places de stationnement par logement**. Dans le cas d'un groupe d'habitations ou de collectif, il devra être prévu, en plus, sur le domaine public, une place de stationnement minimum.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles.

> **Importance d'encourager à la mutualisation des stationnements.**

> **Aucune règle concernant les parcs pour vélos.**

ART NA14 : Dans la zone NA, le COS est fixé à **0.3**.

> **Ce COS est faible : va à l'encontre de la densité et donc de la loi SRU.**

I – ANALYSE DE LA ZPPAU

1/ Genèse de la ZPPAU de 1991 : « un instrument devant assurer une meilleure gestion du patrimoine »

La ZPPAU communautaire, couvrant notamment la commune de Longeville, est partie du constat que les quatre communes d'Avrillé, Le Bernard, Longeville-sur-Mer et Saint-Hilaire-la-Forêt **formaient un tout par la richesse de leur patrimoine préhistorique.**

Au moment de l'élaboration de la ZPPAU (1991), étaient inscrits ou classés au titre de sites ou Monuments :

- 14 mégalithes
- 1 pierre naturelle
- 1 tour gallo romaine
- 1 château
- 2 églises
- 1 site de fontaine

Mais il existe également un grand nombre de vestiges et monuments préhistoriques et historiques. Ces derniers semblent « *difficiles à gérer du fait de leur absence dans les documents règlementaires* » (source : introduction de la ZPPAU).

La ZPPAU se substitue aux anciens périmètres des 500mètres autour des monuments et sites de l'Inventaire et crée de nouveaux périmètres ou zones prenant en compte plus largement la richesse préhistorique et historique du territoire (approche urbaine, architecturale et paysagère).

> Il est important de noter que les anciennes ZPPAU (comme celle concernant Longeville) n'abordaient que très légèrement la thématique du paysage. Depuis, les ZPPAU sont devenues les ZPPAUP, intégrant le « P » du Paysage.

La ZPPAU instaure l'**avis de l'Architecte des Bâtiments de France** à l'intérieur des périmètres, pour les permis de construire et de démolir.

La ZPPAU concernée insistait sur le fait que cette protection patrimoniale garantissait une certaine qualité pour l'évolution des communes et qu'elle pouvait être considérée comme « **un label de qualité, ayant son importance pour la vocation touristique** ».

> La ZPPAU est considérée comme une servitude du PLU et il est important d'en tenir compte dans le tracé du zonage (recherche de cohérence dans les tracés).

2/ Périmètre de la ZPPAU de 1991 sur Longeville sur Mer



3/ Bilan et résumé sur les principaux points réglementaires de la ZPPAU de 1991 sur Longeville sur Mer

3.1. Le périmètre archéologique

Ce périmètre détermine des zones où des fouilles archéologiques risquent d'être entreprises et aucune transformation du sol ne doit les entraver.

> Aspect réglementaire de la zone (résumé) :

- **toutes les constructions y sont interdites**
- d'une manière générale, **sont interdits tous les travaux susceptibles de modifier l'état actuel des lieux.**
- Certains travaux peuvent être autorisés **sous réserve de l'accord préalable du Directeur des Antiquités Préhistoriques ou Historiques de l'Architecte des Bâtiments de France**, comme :
 - travaux liés à la mise en valeur archéologique d'un site
 - travaux de modification ou d'extension des exploitations agricoles
 - travaux exceptionnels de gestion et de mise en valeur des fonds ruraux
- Tous les travaux annuels d'exploitation des terrains agricoles sont autorisés.

3.2. Le périmètre paysager à caractère naturel

Ce périmètre a pour but principal de garantir l'unité paysagère des sites contenant des vestiges et monuments préhistoriques ou historiques.

> Aspect réglementaire de la zone (résumé) :

- **toutes les constructions n'étant pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou touristique y sont interdites**
- Certains travaux peuvent être autorisés **sous réserve de l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France**, comme :
 - Les constructions liées et nécessaires à **l'exploitation des terres agricoles**
 - Les aménagements et constructions liés à la **mise en valeur archéologique ou touristique d'un site**
 - Les **modifications ou extensions des constructions existantes**
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation agricole
- Tous les travaux annuels d'exploitation des terrains agricoles sont autorisés.
- **Le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) et la hauteur des constructions ne pourront en aucun cas dépasser ceux autorisés par les règlements applicables aux zones NC voisines** (c'est-à-dire : la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée avec au maximum 3m à l'égout des toitures. La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée ...)

> De grandes entités paysagères riches ne sont pas intégrées à cette ZPPAU (étant donné qu'elles ne concernent pas forcément des sites préhistoriques ou historiques), comme par exemple : le Marais, la Plage, la Forêt.

3.3. Le périmètre paysager à caractère urbain

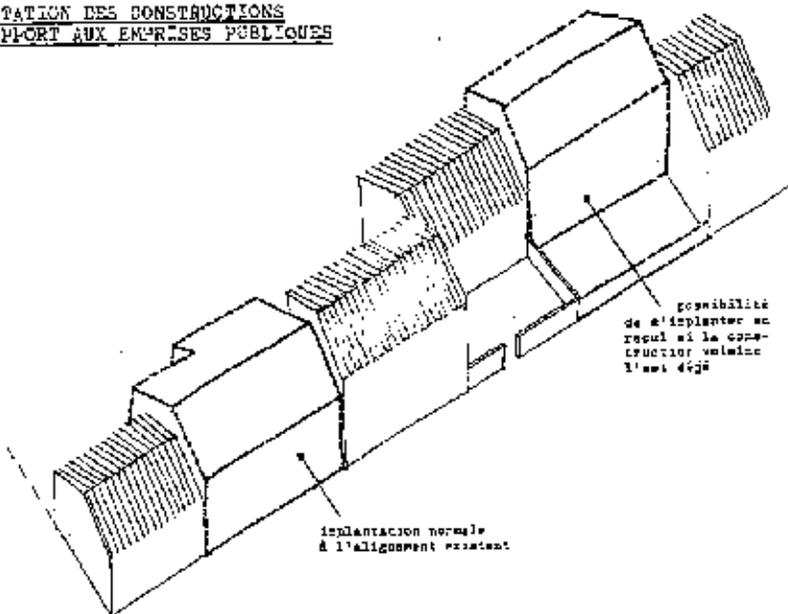
Ce périmètre concerne des sites déjà construits et considérés comme importants pour la mise en valeur des monuments.

> Aspect réglementaire de la zone (résumé) :

- Il n'est pas prévu de règles autres que celles du POS (à l'époque). Mais l'Architecte des Bâtiments de France pourra interdire toutes constructions ou aménagements dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur du site concerné.

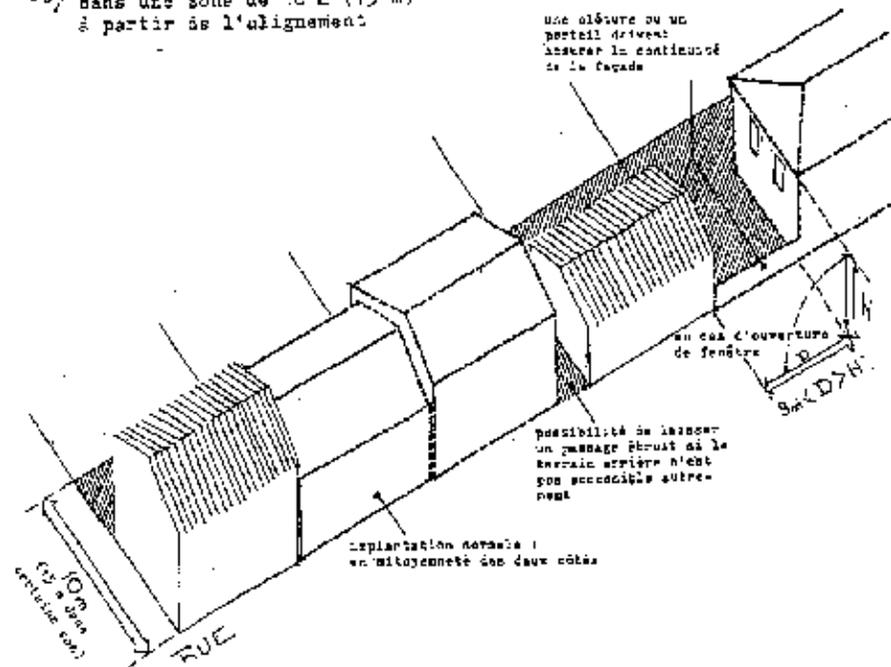
> **A noter** : Les schémas qui suivent sont issus de croquis du règlement de la ZPPAU et permettent d'illustrer la règle.

6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES



7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

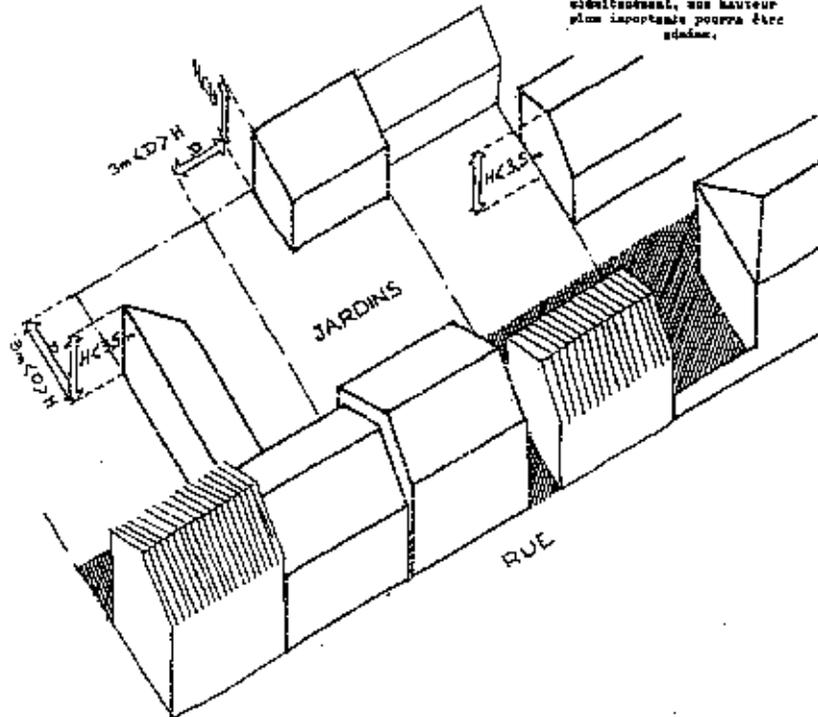
10% dans une zone de 10 m (15 m) à partir de l'alignement



**7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

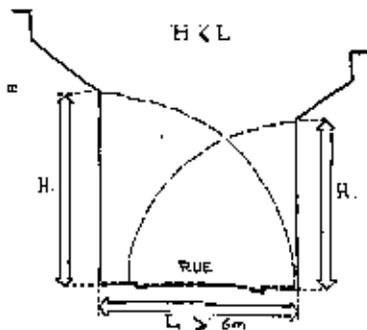
2°/ au delà de la zone de 10 m (15 m)
à partir de l'alignement

en cas de constructions déjà
plus élevées sur les terrains
voisins ou de projets réalisés
éventuellement, une hauteur
plus importante pourra être
admis.

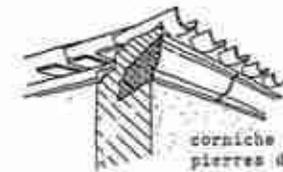
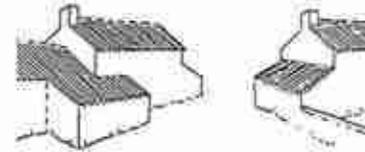


HAUTEUR RELATIVE

Voie de largeur supérieure à 6 m



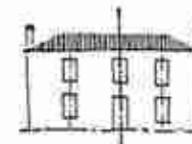
Volumentrie



corniche en
pierres de
taille



groupe de toiture
en angle de rue



Les noues sont évitées



Tuile couvrante



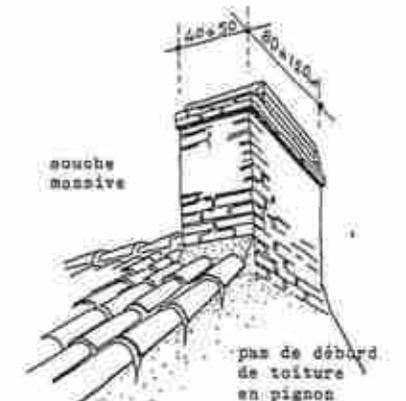
Tuile courante



gênioise

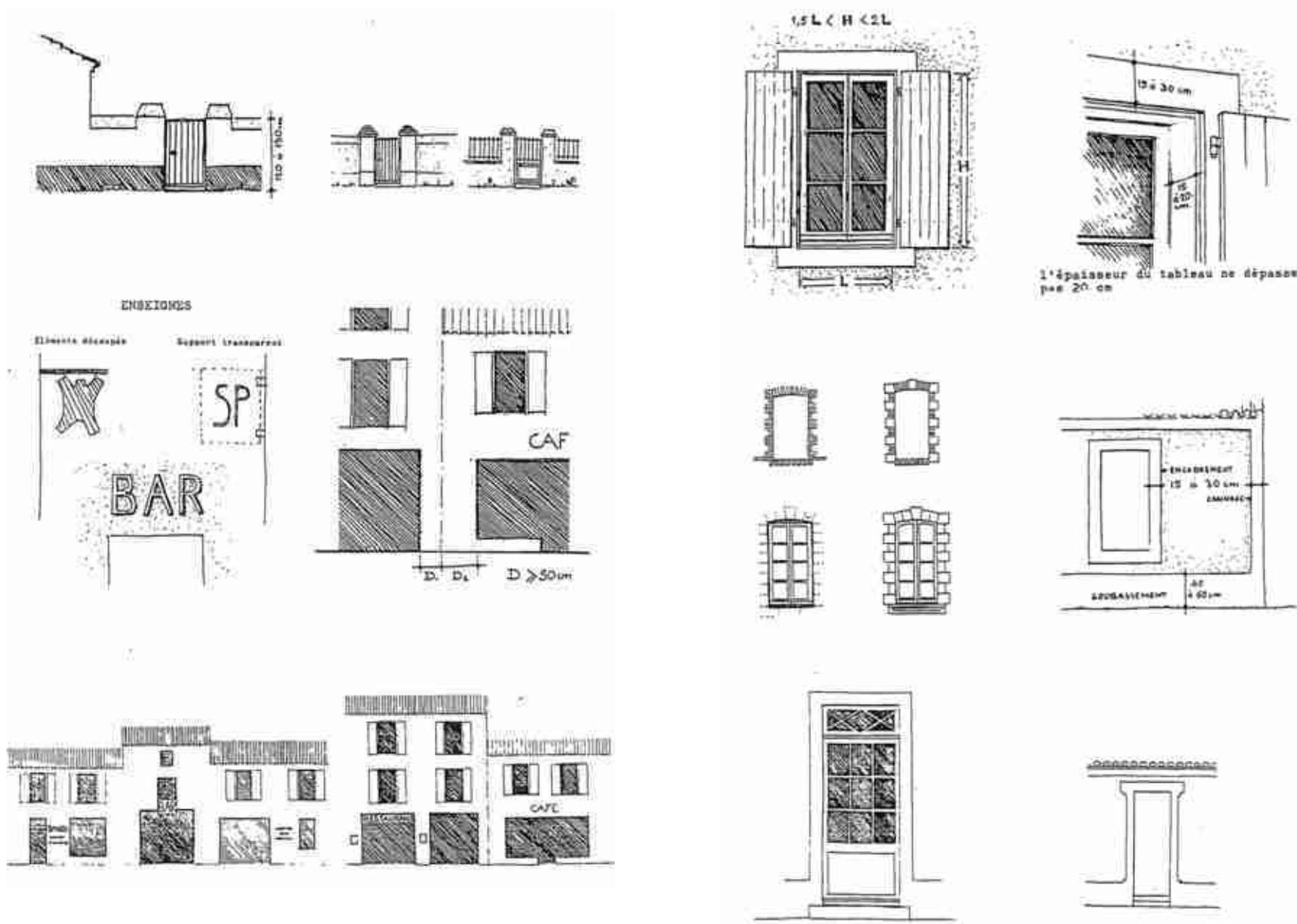


égout
simple



gouche
massive

pas de débord
de toiture
en pignon



> Il aurait pu être intéressant d'inclure la zone des Conches dans un périmètre de protection du patrimoine urbain.

... ANALYSE DES GRANDS ITEMS DE LA LOI LITTORAL ...

A – ENCADRER L'EXTENSION DE L'URBANISATION

La commune de Longeville-sur-Mer a eu tendance à fortement se développer et de manière assez diffuse et consommatrice d'espaces naturels. C'est pourquoi, le projet de PLU doit prévoir l'urbanisation, la planifier et encadrer son extension. Le projet doit définir les secteurs de développement, les secteurs à densifier et ceux à préserver, dans le but de mieux maîtriser les modes d'urbanisation et éviter le diffus.

Les principes de la loi Littoral vont dans ce sens. Ainsi la loi indique que :

« L'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Cette disposition de la loi et le fait d'imposer que le développement se fasse en continuité de l'existant tend à lutter contre le mitage.

Dans le cas particulier de Longeville-sur-Mer, la création de « **hameau nouveau** » n'est pas à encourager, du fait d'une multiplication des entités bâties déjà existante, de la volonté des élus d'affirmer la centralité du bourg et des richesses paysagères et environnementales en place qu'il n'est pas souhaitable d'urbaniser.

Afin de pouvoir définir plus clairement le projet de développement de la commune, il est nécessaire, dans un premier temps, de définir les **typologies bâties** présentes sur la commune, au regard de celles énoncées dans la loi Littoral, à savoir : l'agglomération – le(s) village(s) – le(s) hameau(x) ...

1/ Le bourg historique de Longeville : le cœur d'agglomération de la commune

Sur le plan administratif, le bourg est le **chef-lieu d'une commune** dont peuvent dépendre des villages et hameaux. Historiquement, les commerces et activités se situent dans le bourg, de même que les principaux équipements publics.

Le bourg historique de Longeville est donc considéré comme le cœur d'agglomération de la commune de Longeville-sur-Mer.

2/ Les villages de Longeville-sur-Mer, dont certains situés dans les espaces proches du rivage

Au sens légal du terme, un village est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité - administratifs (mairie, école...), culturels ou commerciaux.

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent - ou ont compris dans le passé - des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son **unité**. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics.

Dans les villages, comme dans les centres anciens des villes, le **parcellaire agricole préexistant conditionne la trame du tissu urbain** et, par conséquent, le rythme des constructions et l'orientation des voies. Le relief apparaît souvent comme un facteur qui ordonne et clarifie la forme urbaine des villages.

Au regard de cette définition, la commune de Longeville-sur-Mer possède trois villages, à savoir : **Les Conches, le Bouil et le Rocher.**

Les Conches : noyau traditionnel – vie propre (commerces et école) – vie tout au long de l'année et pas uniquement saisonnier - unité du bâti – parcellaire agricole préexistant conditionnant la trame du tissu urbain ...

Le Rocher : Unité bâtie (village-rue) qui possède des résidences principales et secondaires. Ce village possède beaucoup de commerces et accueille un marché hebdomadaire.

Le Bouil : Petit noyau bâti existant sur le cadastre napoléonien. Présence d'un petit café et urbanisation continue jusqu'à la commune limitrophe de Saint-Vincent-sur-Jard (zone d'urbanisation partagée).

> Au niveau du Bouil



camping

Lotissement l'Aveneau (Permis d'Aménager accepté) : au-delà de ce qui est construit (comblement des dents creuses possible) et du périmètre de ce Permis d'Aménager, aucune autre parcelle ne sera ouverte à l'urbanisation dans la forêt.



Plan de composition issu du Permis d'Aménager du lotissement de l'Aveneau.

Le village du Bouil est situé en limite communale entre Longeville et la commune voisine de Saint-Vincent-sur-Jard.

L'urbanisation est continue entre les deux communes, sachant que côté Saint-Vincent-sur-Jard, ce développement est important et sous forme de quartiers résidentiels. La configuration entre les deux communes est différente. En effet, côté saint Vincent, l'urbanisation est continue le long de cette limite communale et côté Longeville, la forêt domaniale demeure malgré tout encore assez présente et doit donc être préservée. Les possibilités d'urbanisation devront donc se limiter au comblement des dents creuses (hors celles boisées) et la prise en compte d'un Permis d'Aménager accepté (lotissement l'Aveneau).

> Au niveau du Rocher



Centre du village du Rocher + quelques constructions en linéaire + un camping : seules les rares dents creuses pourront s'urbaniser (pas de nouvelles parcelles constructibles dans la forêt).

Quartiers résidentiels

Rue principale du Rocher : seules les rares dents creuses pourront s'urbaniser (pas de nouvelles parcelles constructibles dans la forêt).

Maintien d'une coupure verte (passage de gibier, continuité verte ...).

A noter : Les constructions en mitage dans la forêt entre les deux noyaux construits du Rocher ne sont pas intégrées dans la délimitation du hameau.

3/ Plusieurs hameaux (aux statuts différents) sur la commune

Au sens légal du terme, il s'agit d'un **petit groupe d'habitations**, pouvant comprendre également d'autres types de constructions, **isolé et distinct du bourg ou du village**. Une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages ou de plusieurs hameaux. **Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage)**.

Ce qui caractérise le hameau, c'est le **regroupement des constructions** dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. **La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et des conditions de contexte**.

La Raisinière et les Rabouillères sont considérés comme des hameaux importants (en termes d'urbanisation) de la commune de Longeville-sur-Mer.

> Au niveau de la Raisinière (1) et des Rabouillères (2)



Ces deux hameaux de la commune ont été identifiés plus particulièrement, de par leur taille (beaucoup de constructions, leur positionnement stratégique sur la commune à proximité d'axes routiers importants).

Ces deux hameaux importants pourront donc voir les dents creuses se combler par de nouvelles constructions (même si les dents creuses demeurent rares). Cependant, aucun développement d'urbanisation au-delà des limites construites actuelles de ces hameaux ne sera toléré.

Le zonage tiendra compte des exploitations agricoles en place et de leurs éventuels projets (suivant le diagnostic agricole), ainsi que des constructions en mitage (constructions isolées en marge de ces hameaux) ... Ces constructions (agricoles ou en mitage) ne sont pas intégrées à l'enveloppe construite des hameaux.

4/ Les écarts et le mitage sur la commune. Cas particulier de la zone située entre le Chemin de la Jalousie et l'Avenue Joussemet

Les autres entités bâties (hors bourg, village des Conches, du Rocher et du Bouil et hameaux de la Raisinière et des Rabouillères) sont soit :

- des écarts,
- des constructions en mitage,
- ou, des bâtiments liés à des exploitations agricoles

Un **écart** est un groupe d'habitations en milieu rural, généralement **trop petit pour être considéré comme un village ou un hameau. L'élément fondateur est très souvent une ferme.**

Le **mitage** est une **conséquence de l'étalement urbain** et **s'oppose au caractère concentré des villages ou hameaux traditionnels** et se distingue des écarts qui étaient plus souvent liés à la pratique agricole (anciennes fermes).

> Cas particulier de la zone Fief Abenaire / Saligottière / Alouette :

Cette zone, qui s'est développée, **sans réflexion d'ensemble**, au fil des années, le long de l'axe de l'Avenue Joussemet. Cette urbanisation a suivi la logique de rapprochement de la plage, depuis le village des Conches. Son **développement est plutôt « anarchique »**, la différenciant de la typologie de « hameau ». Son **occupation est très saisonnière**, car elle regroupe essentiellement des villages vacances, campings et quelques résidences secondaires. Ce n'est donc pas considéré comme un lieu de vie à l'année.

Cette zone regroupe à la fois des constructions s'étant **développées de manière « anarchique » et linéaire** le long de l'Avenue, ainsi que de quelques **lotissements pavillonnaires isolés**, de conception « banale » et **sans relation avec le contexte paysager** dans lequel il s'inscrit (à savoir, la Forêt domaniale de Longeville-sur-Mer). Ces constructions et opérations sont venues, au fil du temps, envahir la forêt.

De plus, la Haute Saligottière et la Basse Saligottière sont d'anciens noyaux bâties, qui constituaient, à l'époque, des écarts. Ce qui s'est développé autour, sans réflexion d'ensemble s'apparente davantage à du mitage dans la forêt qu'à la composition d'un hameau.

Haute et Basse Saligottière : deux anciens noyaux bâtis, qui ont été englobés dans une urbanisation plus récente, en mitage.

Le Fief Abenaire : Urbanisation essentiellement à vocation touristique et de loisirs – urbanisation linéaire le long de la voie. Pas d'existence de noyau historique.



Les Conches : village historique de Longeville avec un véritable noyau urbain et une vie propre (école, espaces publics, résidences principales ...). Vie à l'année.

Maintien d'une coupure verte (passage de gibier, continuité verte ...).

> Cartographie récapitulative des typologies d'entités bâties sur la commune



Bourg de Longeville-sur-Mer :
Cœur d'agglomération

Lieu central des commerces et activités (à l'année) et des équipements (salle polyvalente, écoles ...)

Les Conches, le Rocher, le Bouil :
Villages de Longeville-sur-Mer

Les Conches : Lieu central de l'histoire de Longeville-sur-Mer. Possède des commerces (ouverts à l'année) et une école.

Forme urbaine traditionnelle et suivant une trame particulière, liée à la pratique d'une agriculture spécifique (maraîchage et culture de plantes à bulbes) : parcelles en lanière.

Le Bouil et le Rocher : Villages importants, liés directement à l'activité touristique, de taille importante. Ces villages possèdent des commerces et accueillent des marchés hebdomadaires.

La Raisinière – Les Rabouillères :
Hameaux de Longeville-sur-Mer

La Raisinière et les Rabouillères sont des hameaux de taille importante et situés sur des axes routiers stratégiques pour la commune.

Autres entités bâties :
Ecarts, mitage ou bâtiments liés à une exploitation agricole

RECAPITULATIF DE LA REGLE DU JEU DE L'URBANISATION SUR LA COMMUNE DE LONGEVILLE-SUR-MER

Comblement possible des dents creuses au niveau du Bourg, des villages (les Conches, le Rocher et le Bouil) et des gros hameaux (la Raisinière, les Rabouillères)

Extension limitée de l'urbanisation, en continuité de l'existant au niveau du Bourg et des Conches.

B – LA DETERMINATION DES ESPACES PROPRES A LONGEVILLE, AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

1/ La définition des espaces proches du rivage (article L146-4-2 du Code de l'Urbanisme)

Le dossier départemental d'application de la loi Littoral (DDTM85, janvier 2002), ainsi que nos investigations terrain ont permis de définir les éléments suivants, pour la définition des espaces proches du rivage :

Co-visibilité avec la mer :

- la forêt domaniale limite les phénomènes de co-visibilité (seules perceptions possibles depuis certains axes perpendiculaires)

Éléments caractérisant la présence de la mer :

- côte sableuse et boisement dunaire

Pression foncière :

- la pression foncière est principalement protégée autour du Bourg, à 2kms de la côte et en limite de forêt (attention au mitage dans la forêt)

Occupation du sol et barrière physique :

- la route départementale RD 105 constitue une barrière physique nette entre la forêt domaniale d'un côté et les espaces agricoles ou de Maris de l'autre.

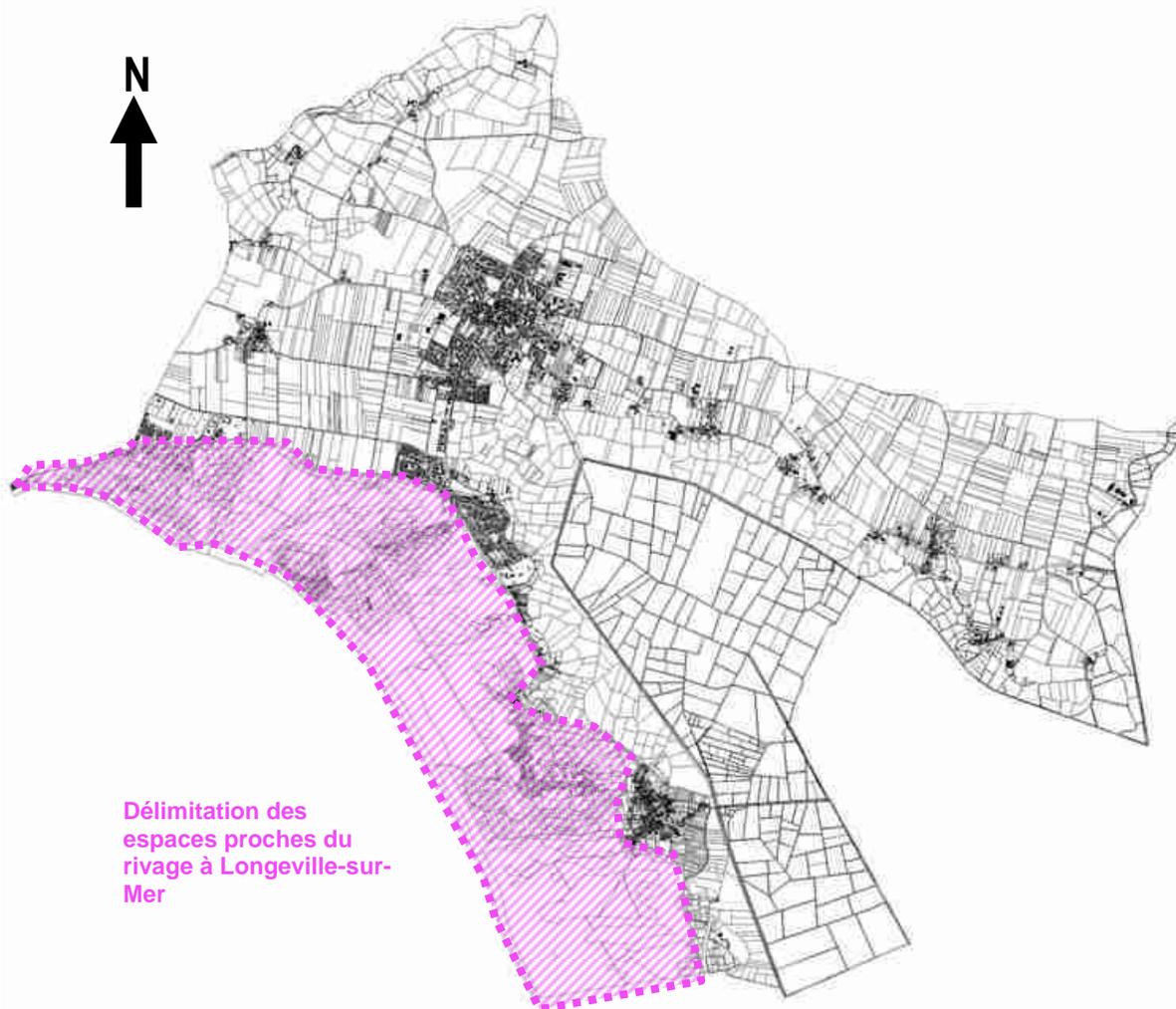
RECAPITULATIF DE LA DETERMINATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE DE LONGEVILLE

La limite des espaces proches du rivage s'appuie donc logiquement sur **la limite de la route départementale RD105** (limite relevant d'une infrastructure), qui marque aussi le changement d'occupation des sols et un changement net d'ambiance entre la zone de forêt et les espaces résidentiels, agricoles ou de marais.

Le **village des Conches est exclu des espaces proches du rivage**, car il est situé hors du massif boisé et possède une typologie architecturale et urbaine bien particulière.

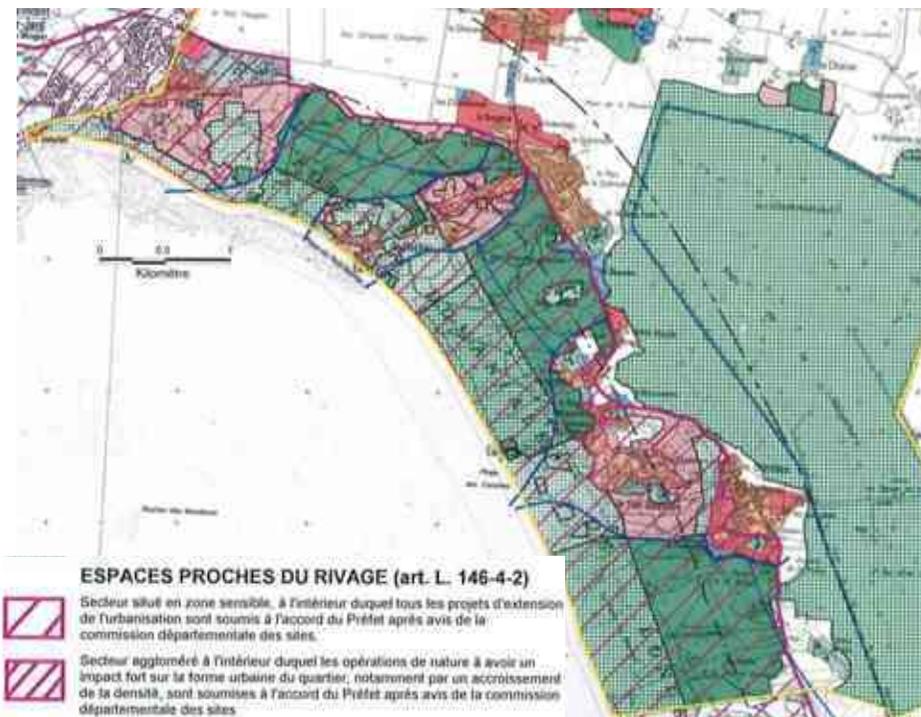
Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation, si elle existe, doit être limitée.

> Cartographie de délimitation des espaces proches du rivage



Délimitation des espaces proches du rivage à Longeville-sur-Mer

Source : cartographie issue du dossier départemental d'application de la loi littoral (DDTM85 – janvier 2002)



La délimitation des espaces proches du rivage qui a été retenue, dans le cadre du PLU de Longeville-sur-Mer correspond à celle définie dans le dossier départemental d'application de la loi Littoral (de janvier 2002).

Les espaces proches du rivage, tels que définis ici englobent les villages du Bouil et du Rocher. L'extension de l'urbanisation n'y sera pas possible, car ces derniers sont entourés par la forêt domaniale (espaces remarquables) qu'il faut impérativement préserver.

2/ La protection des espaces remarquables (article L146-6 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces remarquables possèdent une **richesse ou une sensibilité particulière** du point de vue **écologique, environnemental et paysager**. Ils sont jugés comme **constitutifs de l'image et de l'attractivité du territoire littoral**. Un décret d'application a fixé la liste de ces espaces. D'une manière générale, les parties naturelles des sites inscrits ou classés devront être protégées, en rapport avec leur intérêt écologique (c'est le cas notamment du réseau Natura 2000).

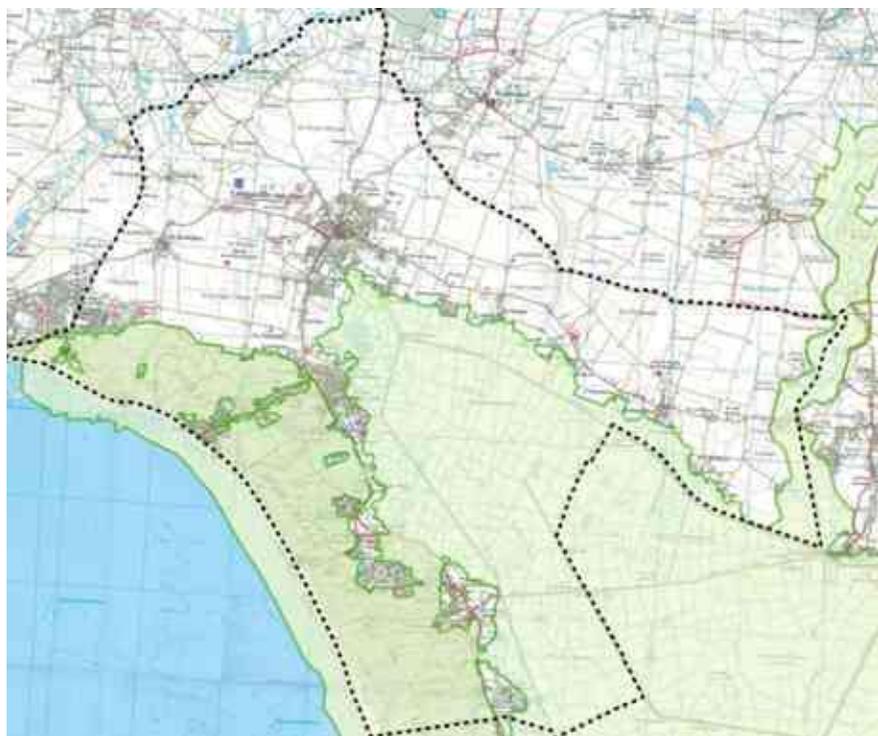
RECAPITULATIF DE LA DETERMINATION DES ESPACES REMARQUABLES SUR LONGEVILLE

Au regard de l'ensemble de ces critères (énoncés ci-dessus), la commune de Longeville-sur-Mer possède une importante superficie d'espaces remarquables. Ces espaces **se superposent au zonage Natura 2000**, englobant la **forêt domaniale**, ainsi que la **zone de marais**.

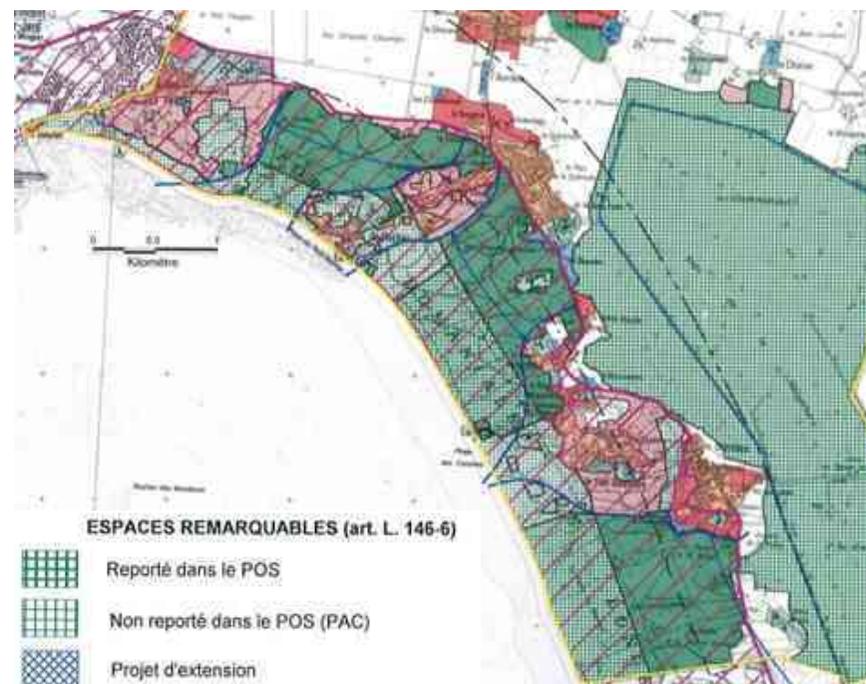
Dans les espaces remarquables : aucune nouvelle construction n'est possible. Seuls des aménagements légers peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux. Ces aménagements doivent permettre le retour à l'état naturel du site.

> Cartographie de délimitation des espaces remarquables

Cartographie issue du diagnostic écologique – Eau-Méga (réseau Natura 2000 – DOCOB décembre 2003)



Source : cartographie issue du dossier départemental d'application de la loi littoral (DDTM85 – janvier 2002)



3/ La préservation de coupures d'urbanisation (article L146-2 du Code de l'Urbanisme)

Le maintien et la préservation de coupures d'urbanisation contribuent à la **constitution de trames vertes**, importantes pour les **équilibres écologiques** et la **biodiversité** en place.

La commune de Longeville-sur-Mer a la particularité d'avoir son littoral bordé, en grande majorité par une bande forestière. Même si cette dernière a été largement érodée ces dernières années par des constructions, pour certaines illégales, elle possède encore des zones boisées préservées et d'un seul tenant.

Les coupures d'urbanisation existent donc de fait au niveau de la forêt.

RECAPITULATIF DE LA DETERMINATION DES COUPURES D'URBANISATION SUR LONGEVILLE

Les coupures d'urbanisation sur Longeville correspondent aux zones boisées situées entre le Bouil et le Rocher – Le Rocher et les Conches – et au-delà des Conches.

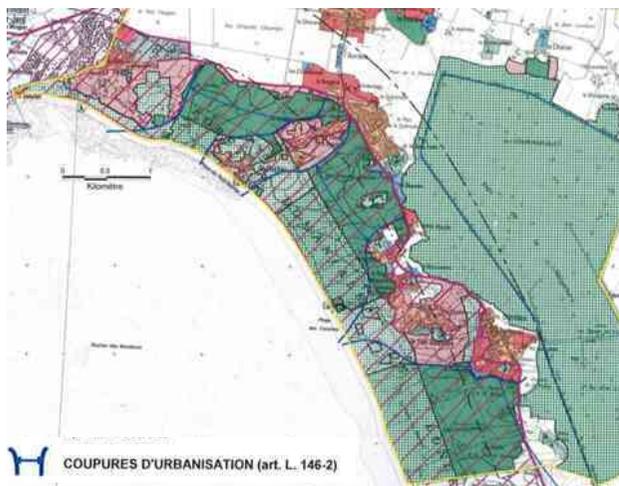
Au niveau des coupures d'urbanisation : aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive.

Dans le cas de Longeville, ces coupures d'urbanisation sont classées en EBC (espaces boisés classés). Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits, ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattage d'arbres, sauf cas particuliers.

> Cartographie de délimitation des coupures d'urbanisation



Coupures vertes à maintenir



Source : cartographie issue du dossier départemental d'application de la loi littoral (DDTM85 – janvier 2002)



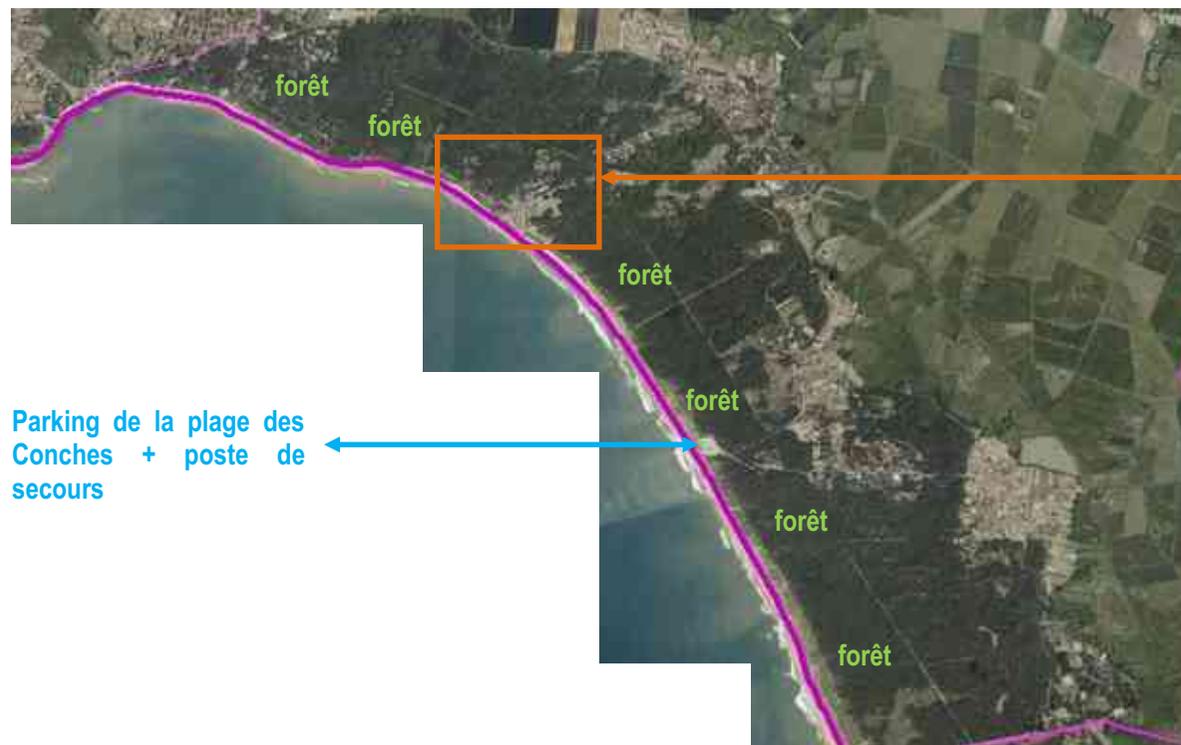
Source : cartographie issue du diagnostic écologique, Eau-Méga.

En plus des coupures d'urbanisation, liées à la loi Littoral qui permettent d'éviter la constitution d'un front urbain continu, il est nécessaire de prendre en compte également les **coupures transversales**. Ces dernières sont bien souvent des **couloirs pour les passages des grands mammifères**. C'est pourquoi, il est important de les préserver de toute nouvelle urbanisation.

4/ La préservation de la bande des 100m

« La bande des 100 mètres » représente la zone la plus soumise aux pressions, liées à la proximité du littoral. Elle est la plus susceptible d'être affectée par des montées du niveau des eaux, les tempêtes etc ...

Longeville a la particularité d'avoir une forêt qui borde la totalité de son littoral, sur une épaisseur de 800 à 1400m.



Village du Rocher :

Urbanisation jusqu'en bordure de littoral.

Seul espace urbanisé dans la bande des 100 mètres sur la commune de Longeville-sur-Mer.

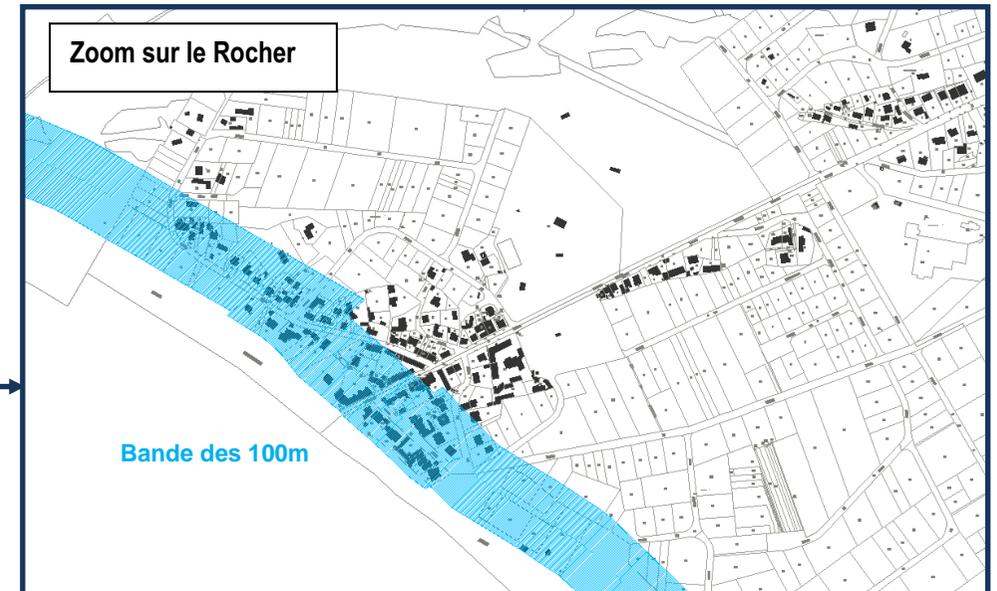
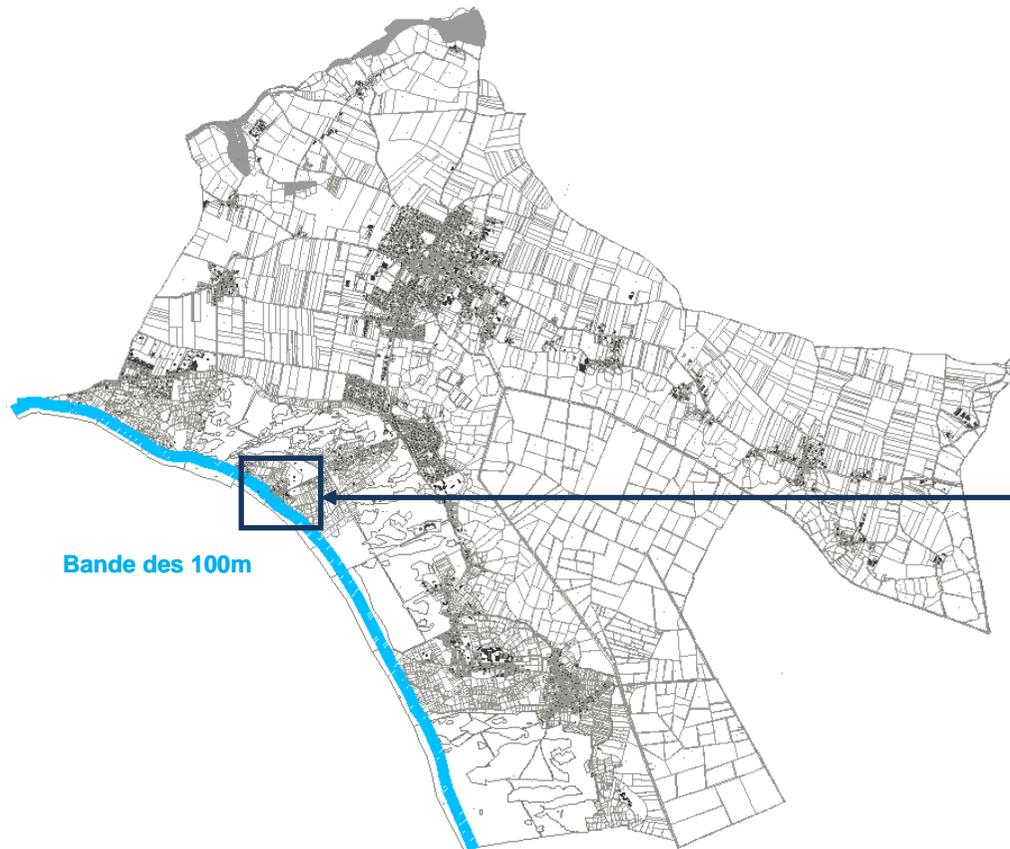
Parking de la plage des Conches + poste de secours

RECAPITULATIF DE LA DETERMINATION DE LA BANDE DES 100 METRES

Sur Longeville-sur-Mer, il n'existe qu'une zone urbanisée en bordure de littoral, à savoir : le village du Rocher.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

> Cartographie de délimitation de la bande des 100 mètres



Au niveau du village du Rocher

Le village du Rocher constitue le seul espace urbanisé en bordure de littoral. C'est un village pour lequel les extensions d'urbanisation ne sont pas autorisées et qui peut uniquement accueillir des constructions dans les dents creuses, donc à l'intérieur de l'espace urbanisé. C'est pourquoi, la règle de la bande des 100 mètres ne remet rien en cause, par rapport aux règles d'urbanisation définies dans le PLU.

TITRE II

Choix retenus pour établir le PADD.

**Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations
d'aménagement et de programmation**



... A / LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ...

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 assurant¹ :

« Art.L. 121-1.-Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 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 ;

Le projet de développement communal permet d'assurer la revitalisation du centre urbain (le bourg) et des villages des Conches, du Bouil et du Rocher et des gros hameaux de la Raisinière et des Rabouillères, dans la mesure où il favorise le développement urbain à proximité des équipements et commerces présents sur le territoire communal (et plus particulièrement dans le bourg) et au niveau des dents creuses des principaux villages et hameaux. Afin de limiter la consommation des terres naturelles et agricoles, le développement urbain sera privilégié, en priorité, dans les dents creuses du bourg et de ces villages et gros hameaux (les Conches, le Rocher, le Bouil, la Raisinière et les Rabouillères) et ensuite en extension directe avec l'urbanisation existante du bourg et des Conches (Projet de l'AFU des Tulipes, Permis d'Aménager accepté). Les formes urbaines tendront vers des formes compactes et diversifiées.

Les possibilités d'urbanisation ont été évaluées à partir d'une moyenne parcellaire qui va dans le sens de la densification, dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels.

En outre, les petits hameaux et écarts, présents sur le territoire communal ne seront pas développés. Seules des extensions mesurées de l'existant, des changements de destination et des annexes (sous condition) seront autorisés, afin de garantir le maintien de leur structure originelle et de préserver leur caractère rural.

¹ Principes énoncés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

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

Les entrées de ville de Longeville-sur-Mer sont aujourd'hui assez peu mises en valeur et « banalisées », par un traitement peu qualitatif des franges urbaines, une intégration du bâti difficile ... Les entrées de bourg constituent cependant les « vitrines » pour le bourg, garantes de l'image et de la perception de ce dernier. C'est pourquoi, ces dernières vont devoir faire l'objet d'un soin tout particulier (cadrage de l'aménagement de ces dernières, notamment par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation).

« 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 ;

La commune de Longeville-sur-Mer possède plusieurs polarités aux statuts et usages différents. Ces différentes polarités sont réparties à deux échelles : au niveau du bourg, mais aussi au niveau du territoire communal dans son ensemble. Le bourg possède des polarités d'activités (zone d'activités, zone commerciale du supermarché et des petits commerces centraux de proximité, des polarités de loisirs et équipements (salle culturelle, pôle sports, Maison du Marais ...) et des polarités liées à l'habitat.

Au niveau communal, les différentes « centralités » se déclinent de la manière suivante : le bourg qui doit réussir à vivre « toute l'année » et les villages des espaces proches du rivage (les Conches, le Bouil, le Rocher), qui, malgré une vie à l'année (surtout au niveau des Conches), accueillent une véritable mixité sociale et fonctionnelle en période estivale (cette saison estivale a d'ailleurs tendance à s'allonger), en proposant de l'habitat (résidences secondaires, hôtelières ou campings), des commerces, des marchés, des loisirs, des espaces naturels ...

Le projet de développement et d'aménagement durable prévoit de conforter cette diversité, en affirmant l'importance de certains axes de développement. Le projet communal affiche également une recherche de mixité sociale et générationnelle, répartie sur l'ensemble du territoire par l'intermédiaire d'une offre adaptée en logements et par le positionnement stratégique des futures zones résidentielles. Ainsi, les nouveaux quartiers résidentiels devront proposer au moins 20% de logements sociaux aidés par l'Etat.

Le projet communal travaille également à réduire la place de la voiture dans les déplacements des habitants et touristes, notamment en incitant à la pratique du covoiturage, en développant tout un réseau de liaisons douces à travers le bourg, en reliant les autres sites majeurs (marais, Plages ...) et en reliant également les quartiers résidentiels entre eux. Des projets de liaisons douces (chemins de promenade et pistes cyclables sont aussi en réflexion (voir emplacements réservés, notamment).

« 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.

Cette recherche de réduction des émissions de gaz à effet de serre passe en premier lieu par le positionnement des nouveaux quartiers à proximité immédiate du Bourg de Longeville-sur-Mer ou du village des Conches, donc à proximité des principaux services et commerces. Un travail fin a été réalisé par les élus, pour définir les potentiels en liaisons douces, pour en créer de nouvelles et la recherche d'une continuité entre tous ces parcours. Cette démarche est un encouragement à la marche à pied et à rendre plus accessibles les différentes polarités du bourg (zones d'activités, zones de commerces ...).

La préservation des ressources est assurée par un zonage N (et secteurs qui en découlent) sur les sites les plus sensibles, destiné à protéger les espaces naturels majeurs et leur qualité paysagère ou richesse environnementale. Concernant plus particulièrement la richesse environnementale et écologique, elle est constituée par un zonage en secteurs indicés « p » pour la protection stricte de ces milieux (correspondant à la zone Natura 2000 notamment et aux espaces remarquables). Cette protection stricte concerne aussi bien des zones naturelles que des zones agricoles.

La protection des espaces boisés est assurée par le classement en Espace Boisé Classé ou en boisement remarquable au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. D'une manière générale, tous les éléments remarquables, qu'ils soient paysagers, architecturaux ou urbains ont été repérés.

D'une manière générale, les espaces dits remarquables (au titre de la loi Littoral), sont zonés en NL146-6, correspondant aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (intérêt écologique, paysager et environnemental).

De plus, la zone inondable est protégée par un zonage qui lui est spécifique (indiqué « i ») et les zones humides sont quant à elle également valorisées par le biais d'un repérage par hachurage sur les documents graphiques, se reportant à une règle propre imposant l'inconstructibilité de ces zones et l'interdiction aux exhaussements et affouillements (hormis ceux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée) et d'une manière générale, l'interdiction de tout aménagement ou occupation du sol de nature à compromettre ou altérer la zone humide. Le repérage des zones humides s'appuie sur les études complémentaires de 'recensement des zones humides, réalisées par les SAGE Auzance-Vertonne et Bassin du Lay. Ceci permet de prévenir les risques naturels et de préserver les niches écologiques.

Les raisons des choix du PADD :

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de Longeville-sur-Mer ont mis en évidence divers thèmes autour desquels la commune a souhaité intervenir afin de permettre un développement durable de son territoire. Ces actions composent le plan d'aménagement et de développement durable de la commune et se présentent comme suit :

- **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.**

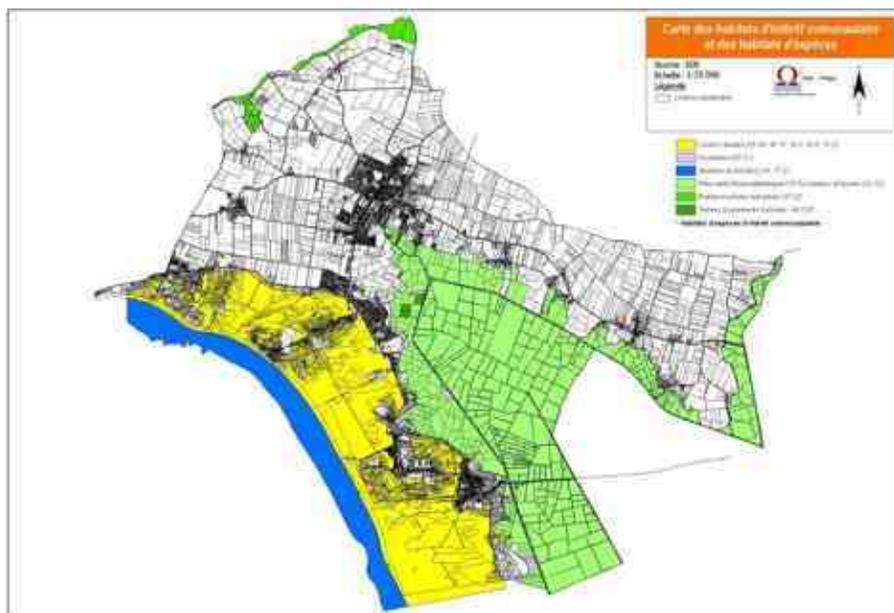
Ces grands objectifs entretiennent un lien direct les uns avec les autres. Le développement urbain par exemple ne peut s'effectuer sans veiller au respect de l'environnement et du paysage, éléments fédérateurs de l'identité de la commune.

Les différents objectifs du P.A.D.D. sont interdépendants les uns des autres et représentent la manière dont la commune doit se développer.

> **Le premier objectif : Conserver, entretenir et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune et protéger les grands écosystèmes** permet d'assurer une protection et une valorisation de la diversité patrimoniale paysagère et naturelle qui existe sur la commune (Marais, dunes, forêt, plateau cultivé, vallées ...) et qui est garante de l'affirmation de son identité. Tous ces éléments sont garants de l'identité communale et affirment l'importance de la richesse en place.

Des éléments paysagers ont été repérés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, comme par exemple : les haies, boisements, mares et arbres remarquables, de même que des potagers (notamment au niveau des Conches).

Une vaste partie de la commune est protégée par le biais du zonage Natura 2000. Une attention particulière a été portée, dans le projet du PLU, en particulier, sur l'occupation du sol en lien avec la forêt, car cette dernière constitue le risque supposé le plus important d'impacter cette richesse Natura 2000.



Source : Cartographie issue du diagnostic sur les milieux naturels (Eau-Méga)

La commune a également souhaité porter une attention toute particulière à la protection des eaux, qui constitue un enjeu majeur d'un point de vue environnemental. Ainsi, l'ensemble de la zone de Marais, ainsi que les zones humides recensées font l'objet d'un zonage de protection strict. Les zones humides reconnues sur le territoire ont été répertoriées, dans le respect des objectifs affichés dans le SAGE Auzance-Vertonne et dans le SAGE du Bassin du Lay.

Les boisements principaux et les haies remarquables ont été repérés (au titre d'espace boisé classé ou au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme). Leur impact positif sur la qualité des eaux réceptrices est important, car ces derniers constituent des relais pour la filtration des eaux de ruissèlement et permettent de limiter les débits et pollutions de ces eaux.

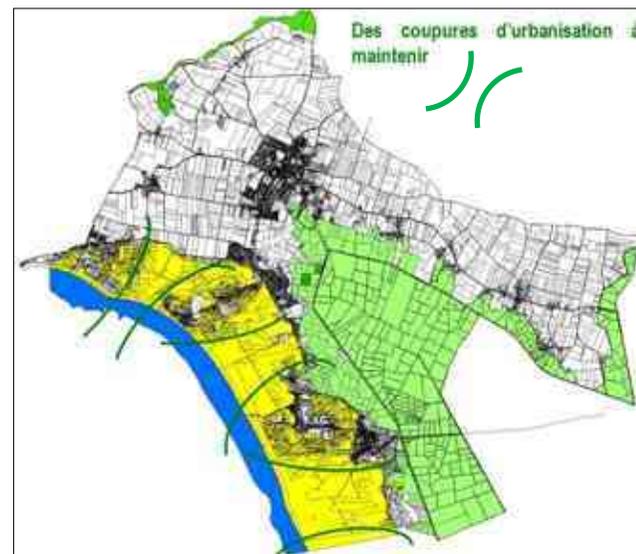
Le cordon dunaire sera lui aussi préservé, afin d'éviter de le fragiliser (risque d'érosion). A ce sujet, les élus s'engagent également, dans le cadre de futurs projets d'aménagements, à définir des zones de stationnement au niveau de la forêt, ainsi qu'à réglementer les accès à la plage, pour éviter les stationnements anarchiques et les comportements non responsables ou peu respectueux du milieu naturel.

> **Le second objectif : Veiller à une maîtrise des espaces urbanisés et maintenir des coupures d'urbanisation.** La commune de Longeville-sur-Mer dispose d'espaces naturels remarquables du point de vue de la biodiversité et des habitats qu'ils proposent. Ces espaces sont autant d'éléments qui constituent la trame verte et bleue du territoire communal : ces corridors biologiques, écologiques et environnementaux méritent d'être préservés et même valorisés. Ainsi, ces espaces sont préservés de l'urbanisation et se maintiennent dans un état naturel, promouvant le développement de la biodiversité.

Des coupures d'urbanisation seront maintenues entre les différents écarts et hameaux du plateau cultivé, mais également au niveau de la forêt (espaces proches du rivage), en accord avec les principes de la loi Littoral. Ainsi, les noyaux bâtis constitués dans la forêt ne pourront pas agrandir leur « tâche urbaine ». Seul un comblement des dents creuses des villages (Conches, Bouil et Rocher) sera possible et pour les autres entités bâties de ces espaces proches du rivage, les travaux sur l'existant (sans augmenter la surface de plancher) seront autorisés pour les constructions ayant fait l'objet d'une autorisation de construire, mais aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Ces coupures vertes permettent également de maintenir des secteurs de passage pour le grand gibier (secteurs dans lesquels les constructions seront interdites).



Source : Cartographie issue du diagnostic sur les milieux naturels (Eau-Méga)



Source : Extrait de la cartographie issue du PADD

Un projet de déviation du bourg est en cours de réflexion, afin de désengorger ce dernier, notamment pendant les vacances ou lors des week-ends. Aucun aménagement spécifique n'est défini à ce jour, mais ce projet doit être anticipé et devra être pensé avec un soin particulier, d'un point de vue de son intégration paysagère, dans le respect de la protection du patrimoine paysager et architectural (voir règlement de la ZPPAU) et dans sa relation avec la frange urbaine du bourg.

D'une manière générale, l'extension urbaine sera limitée, ainsi que l'imperméabilisation des sols. Un travail fin de repérage des potentialités de densification en dents creuses a été réalisé avec les élus, dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les extensions urbaines seront donc limiter au maximum et se concentreront en continuité directe du bourg et également en continuité directe du village des Conches (Permis d'Aménager accepté avant l'arrêt du PLU).

Le règlement de PLU indique, notamment dans les secteurs indicés « p » (protection stricte des milieux) (comme par exemple les villages du Rocher, du Bouil et des Conches), que : « les espaces extérieurs devront préserver un maximum de perméabilité (éviter les surfaces bitumées, cimentées ou autres revêtements de sol imperméables) » et que « les constructions annexes et abris de jardins devront s'implanter à une distance maximale de 10 mètres par rapport à l'habitation principale ». Ces règles permettent d'éviter les constructions isolés en fond de parcelle (pour les annexes et abris de jardins) et encourage à la non imperméabilisation des sols.

La prise en compte des risques majeurs (naturels et technologiques) est également un point important du projet de PLU. Ce dernier veillera à ne pas augmenter ces risques, dans les choix d'urbanisation qui seront effectués.

> Le troisième objectif : Inscrire le bourg de Longeville-sur-Mer au cœur d'un maillage de voies aux statuts et usages divers : Promouvoir les déplacements doux.

En ce qui concerne les liaisons douces, une recherche de mise en réseau de ces dernières à l'échelle élargie du bourg et permettant de relier les polarités stratégiques a été réalisée (notamment dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation). Des itinéraires de promenade (vélos et piétons), notamment au niveau de la forêt (pistes cyclables du Conseil Général) et de la zone de Marais existent déjà. Ils sont souvent utilisés par les vacanciers. L'ambition du projet communal est de promouvoir également les déplacements doux dans les trajets quotidiens des longevillais (pour amener les enfants à l'école, aller faire leurs courses, aller travailler ...). Le pratique du covoiturage se développe petit à petit et est à encourager. Au niveau du règlement du PLU, des aires de stationnement pour les cycles sont imposées, notamment au niveau des nouvelles zones à urbaniser, que ce soit pour l'habitat ou pour les zones d'activités ou les équipements.

En ce qui concerne les transports en commun, ils demeurent peu développés sur la commune. Ceci se gère à plus grande échelle (intercommunalité, département). Cependant, la commune réfléchit à la mise en place de transports de type « petit train » pour relier les sites stratégiques et touristiques l'été, pour éviter trop de congestion (navettes vers les plages, le marché, le marais, le bourg, les campings ...).

> Le quatrième objectif : 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. Au niveau des économies d'énergie, le règlement du PLU ouvre à la conception bioclimatique et aux créations d'architecture contemporaines. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives restent souples, afin de permettre la densification de l'existant et une meilleure réflexion sur les formes urbaines à créer pour maîtriser les dépenses énergétiques (permettre une bonne orientation du bâti, favoriser la mitoyenneté ...). L'utilisation des énergies renouvelables est encouragée et les filières courtes et locales seront favorisées.

La commune a déjà réalisé un audit énergétique sur son patrimoine bâti et la recherche d'économie d'énergie est une des priorités pour la commune, qui lance des actions en ce sens (création d'une centrale photovoltaïque sur l'école des Conches).

Au niveau de l'agriculture, les résidus issus de l'entretien des bois et des haies pourront être valorisés en bois déchiqueté et assurer par la même un revenu complémentaire pour les exploitants ou alors servir au chauffage de l'exploitation.

Le règlement de PLU permet également l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en élément de couverture sur les bâtiments agricoles (souvent de surface importante).

Au niveau de la gestion des déchets, les essences non locales sont la plupart du temps proscrites, afin de réduire le volume des déchets verts. Les nouveaux quartiers sont conçus sans impasse, afin de permettre une circulation fluide (notamment pour le ramassage des déchets et éviter la création de placettes de retournement, qui sont urbanistiquement peu qualitatives. Dans le cadre de la démarche AEU, menée en parallèle du PLU, un atelier a été organisé sur la thématique des déchets, afin de sensibiliser les habitants et également les vacanciers (rencontre avec les gérants de camping) au tri des déchets.

> Le cinquième objectif : Diversifier l'offre en logement, proposer des équipements adaptés et favoriser le lien social. Afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout en veillant à proposer une mixité sociale, une diversité dans l'offre en logements sera recherchée, en développant le logement social (obligation au niveau des zones AU), les petites parcelles (nécessitant un moindre entretien et permettant une accession à la propriété plus évidente, tout en limitant l'étalement urbain), le logement locatif ... Les élus ont souhaité rééquilibrer l'offre en résidences principales (au regard de la proportion importante de résidences secondaires). C'est pourquoi, le choix a été fait de développer en priorité les zones situés à proximité du bourg et des activités non saisonnières et de ne pas axer le développement communal uniquement au niveau des sites touristiques.

Afin de maîtriser l'urbanisation, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants, la commune s'est positionnée sur un objectif de développement de l'ordre de 40 logements neufs par an en moyenne. Ce rythme de développement permet d'adapter l'offre en équipements et services, proposés aux habitants à l'année. Ce rythme de développement est également en adéquation avec les capacités des réseaux en place.

D'un point de vue général, l'accès pour tous aux équipements espaces publics et réseaux de communication doit être assuré. La question de l'accessibilité devra être appréhendée

à une échelle élargie du territoire. L'accessibilité pour tous aux espaces et équipements publics est garante de la création de lien social et de la convivialité, notamment intergénérationnelle.

Afin de lutter contre l'étalement urbain, la densification des espaces urbanisés est une priorité u projet communal. En effet, une analyse fine a été réalisée pour recenser les dents creuses potentiellement urbanisables (en y appliquant, si besoin et pour être au plus près de la réalité, un coefficient de rétention foncière) et pour évaluer les possibilités de constructibilités dans ces espaces. Le règlement du PLU encourage les formes urbaines compactes et denses (de même que les orientations d'aménagement et de programmation).

La règle du jeu de l'urbanisation a été définie par les élus. Elle est la suivante :

- « dents creuses »
 - o du bourg
 - o des villages des espaces proches du rivage : les Conches, le Rocher, le Bouil
 - o des gros hameaux de la Raisinière et des Rabouillères

- développement urbain modéré
 - o en continuité immédiate du bourg
 - o en continuité immédiate du village des Conches AFU des Tulipes _ Permis d'Aménager accepté avant l'arrêt du PLU).

Entre 2000 et 2006, la commune de Longeville-sur-Mer a artificialisé environ 43 hectares de terres agricoles et naturelles au profit de l'habitat, des activités et équipements. Les élus se sont engagés, dans le cadre de ce projet de PLU et dans le respect des objectifs fixés par le cadre législatif, à limiter ou modérer la consommation des espaces naturels (en favorisant, notamment, le comblement des dents creuses et en préservant les espaces naturels et agricoles).

> Le dernier objectif : 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. La redynamisation du cœur de bourg passe par la consolidation et la diversification des activités en place, pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir, et ce, tout au long de l'année. Les élus ont prévu deux zones d'extensions pour les activités : une au niveau de la zone d'activités de l'Avenir et une en continuité de la zone commerciale du supermarché. Ces deux zones se situent à proximité immédiate du cœur de bourg et sont donc facilement accessibles. Leur dimensionnement a été évalué au regard des évolutions des constructions d'activités sur les dix dernières années et en fonction des besoins estimés ou ressentis.

Les élus souhaitent lutter contre l'évasion commerciale. Pour se faire, il est nécessaire de renforcer le commerce de proximité, sa diversité, son regroupement ... Le bourg dans son ensemble doit être requalifié et les accès vers les commerces du centre seront facilités. Tout en préservant la centralité du bourg, il est néanmoins important de maintenir une offre de commerces et services au niveau des villages du Rocher, du Bouil et des Conches, notamment en période estivale.

Les élus souhaitent également reconquérir les friches commerciales et/ou industrielles qui véhiculent parfois une image négative pour le centre-bourg. Une attention particulière a été portée à la bonne cohabitation entre activités en habitat, en raison de leur proximité. C'est pourquoi, le PLU propose une gradation au niveau des zonages d'activités (UE, UEa et UEb), pour éviter toute nuisance réciproque. Une zone UR a également été définie pour permettre le renouvellement urbain sur des terrains d'assiette de la partie la plus ancienne de la zone d'activités de l'Avenir, selon des principes de mixité sociale et fonctionnelle. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent et sont à renforcer ou à adapter.

Les activités agricoles et de maraîchage (spécificités locales) seront encouragés. Elles sont garantes de l'identité communale (maraîchage au niveau des Conches, notamment). C'est pourquoi, les potagers de ce village, entre autres, ont été repérés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Un diagnostic agricole, basé sur un atelier de rencontre avec les agriculteurs, qui a eu lieu au début de l'étude PLU et actualisé au fur et à mesure, a également permis de tenir compte des activités agricoles en place, des

projets éventuels, de la localisation des bâtiments contenant du bétail (règlement sanitaire). Ceci afin d'encourager la pratique agricole sur la commune et de ne pas la compromettre, en assurant une bonne cohabitation entre habitat et pratiques agricoles.

La commune souhaite également menée des actions en faveur de l'allongement de la saison touristique et de la valorisation des atouts et des sites remarquables de la commune, en tirant parti des spécificités territoriales et de la richesse en place.

Les objectifs du P.A.D.D. découlent donc directement de l'analyse faite dans le diagnostic et mise en forme dans le titre 1 du rapport de présentation du P.L.U. Les enjeux qui en résultent ont servi de fondement à la rédaction du P.A.D.D.

... B / LES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION ...

Dans un souci de cohérence et de continuité de la réflexion, les orientations d'aménagement et de programmation sont proposées sur les secteurs urbanisés ou à urbaniser. Les principes restent généraux dans la mesure où le but n'est pas de réaliser un plan d'aménagement précis à la place du futur aménageur.

Le but, destiné à intégrer au mieux ces nouveaux quartiers, est d'encadrer les urbanisations à venir selon le respect :

- de la continuité des voies existantes et à venir,
- de la préservation des haies et arbres existants,
- de la hiérarchisation des voies de communication (de la liaison douce à la voie structurante),
- de la mise en œuvre de véritables espaces publics garants de convivialité et de lien social,
- de la protection du patrimoine (identité du territoire rural),
- de l'intégration paysagère des nouveaux quartiers avec un travail sur les franges urbaines
- de la recherche de continuités des termes verts et bleues
- de la gestion douce des eaux pluviales
- ...

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont une déclinaison directe des orientations générales du PADD.

D'une manière générale, les orientations d'aménagement et de programmation de ce présent PLU permettent de valoriser les entrées de bourg, en raison de la localisation de ces zones, qu'elles soient résidentielles ou vouées à accueillir des activités. Elles se concentrent autour du bourg de Longeville, à l'exception de la zone 1AU des Conches (projet AFU des Tulipes), qui correspond à un projet d'aménagement ayant fait l'objet d'un permis d'aménager accepté et qui devait donc être intégré au projet de PLU.

- **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION RELATIVES A DES QUARTIERS RESIDENTIELS**
- **Choix relatifs à l'orientation d'aménagement & de programmation n°1 : Entrée Sud-Ouest du bourg**

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne l'entrée sud-ouest du bourg et offre une véritable « greffe sur l'existant ».

En effet, l'aménagement de ce secteur va permettre de repenser les franges urbaines du site et son rapport avec le paysage alentour. Les urbanisations qui se sont développées jusqu'à maintenant à ce niveau là, ont un impact fort sur le paysage. C'est pourquoi, des haies d'essences locales sont à prévoir en bordure de ce nouveau quartier, ainsi que des alignements d'arbres, accompagnant les voies structurantes, pour éviter le caractère trop minéral de la zone et « faire pénétrer » le végétal dans le nouveau quartier.

L'idée est d'éviter que se donnent à voir, depuis l'extérieur, uniquement des fonds de parcelles ou murs aveugles, mais plutôt des haies vives ménageant des vues et perspectives sur le paysage.

Un front urbain est à recréer au niveau de la Rue du Menhir, pour annoncer l'entrée dans la partie agglomérée du cœur de bourg. Les voies de desserte du nouveau quartier viennent donc se raccorder sur celles existantes.

Un espace public central permet de créer une perspective sur la campagne environnante et de prévoir un lieu de rencontres et de convivialité pour favoriser le lien social. Cet espace public pourrait également servir de zones de récupération des eaux pluviales.

L'orientation d'aménagement et de programmation encourage fortement à gérer les eaux pluviales à ciel ouvert (tant que faire se peut).

Elle indique aussi que les implantations des constructions privilégieront les orientations sud et que la mitoyenneté sera encouragée (pour favoriser les économies d'énergie). Des liaisons douces sont prévues pour rejoindre les équipements du bourg (notamment le site de la future école et les équipements sportifs et culturels) et viennent se connecter à ceux existants.

Il est également précisé, au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur, que le futur aménagement devra tendre vers une densité minimale de l'ordre de **15 à 20 logements/hectare**. Ceci afin de s'assurer que les aménageurs proposeront des quartiers plus denses que ce qui s'est développé jusqu'à maintenant en trouvant des formes urbaines adaptées au contexte et à l'identité de la commune.

Il est important de préciser que ce site est localisé dans le « périmètre paysager à caractère urbain » de la ZPPAU de Longeville-sur-Mer. C'est pourquoi, le règlement de la ZPAU s'applique, en plus du règlement de PLU, sur cette zone et l'ensemble des permis de construire doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Choix relatifs à l'orientation d'aménagement & de programmation n°2 : Entrée Sud du bourg**

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne l'entrée sud du Bourg et se positionne en continuité d'un quartier existant « le Clos de l'Aurière ». C'est pourquoi, l'aménagement poursuit les logiques de desserte du clos de l'Aurière (continuité de la voie structurante, de l'espace public vert central par le biais de la préservation d'une haie existante, de la piste cyclable et la création d'une liaison douce qui la double).

Des fronts bâtis sont à prévoir le long de la rue de l'Océan et du chemin de l'Aurière, pour ouvrir ce nouveau quartier sur l'extérieur et le faire dialoguer avec son voisinage. Le front bâti sur la rue de l'Océan permet de ressentir l'entrée dans l'agglomération, en créant plus d'urbanité sur ce secteur.

Il est également précisé, au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur, que le futur aménagement devra tendre vers une densité minimale de l'ordre de **15 à 20 logements/hectare**. Ceci afin de s'assurer que les aménageurs proposeront des quartiers plus denses que ce qui s'est développé jusqu'à maintenant en trouvant des formes urbaines adaptées au contexte et à l'identité de la commune.

Cette orientation d'aménagement et de programmation encourage elle aussi fortement à gérer les eaux pluviales à ciel ouvert (tant que faire se peut). Elle indique aussi que les implantations des constructions privilégieront les orientations sud et que la mitoyenneté sera encouragée (pour favoriser les économies d'énergie).

- **Choix relatifs à l'orientation d'aménagement & de programmation n°3 : Au lieu-dit « Les Mottes »**

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne un site localisé à l'est du bourg, au lieu-dit « les Mottes ».

L'aménagement vient se raccorder sur des urbanisations existantes et sur des quartiers qui s'organisaient jusqu'à maintenant en impasse et étaient refermés sur eux-mêmes. Ceci permettant de créer des continuités de parcours et une mise en relation des quartiers entre eux.

Ce futur quartier va urbaniser un site possédant une richesse paysagère à préserver (réseau de haies notamment). Les haies existantes seront donc préservées et de nouvelles seront à planter en continuité, pour adoucir les franges urbaines et permettre une transition douce vers la zone de marais située plus à l'est.

Un principe de voie structurante relie les voies principales des quartiers situés à l'ouest et se poursuit également par une voie secondaire. Les voies sont accompagnées d'alignements d'arbres, renforçant le caractère végétal de ce site.

Les constructions suivent cette voie, en privilégiant une orientation du bâti au sud.

Il est également précisé, au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur, que le futur aménagement devra tendre vers une densité minimale de l'ordre de **15 à 20 logements/hectare**. Ceci afin de s'assurer que les aménageurs proposeront des quartiers plus denses que ce qui s'est développé jusqu'à maintenant en trouvant des formes urbaines adaptées au contexte et à l'identité de la commune.

- **Choix relatifs à l'orientation d'aménagement & de programmation n°4 : Entrée est du bourg**

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne l'entrée est du Bourg.

Ce site vient se raccorder au sud de la zone prévue pour du renouvellement urbain (partie sud de la zone d'activités de l'Avenir).

Une voie structurante vient desservir le site du nord au sud, bordée d'une liaison douce et d'alignements d'arbres. Un espace public central permet de créer un lieu de convivialité interne au quartier. Ce dernier est aussi bordé d'arbres.

Des principes de haies d'essences locales viennent encadrer l'aménagement de ce quartier et atténuer l'impact visuel des constructions sur le paysage.

Un front bâti ouvre le quartier sur la rue de Lattre de Tassigny.

Un principe de liaison douce peut permettre de relier l'espace public central au quartier de renouvellement urbain, créant un dialogue entre ces deux aménagements. Un principe d'espace vert de transition, en partie nord du quartier, permet également une meilleure cohabitation entre la future zone résidentielle et les éventuelles activités qui perdureront sur la zone de renouvellement urbain.

- **Choix relatifs à l'orientation d'aménagement & de programmation n°5 : AFU des Tulipes _ Les Conches**

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne une zone située au village des Conches.

Etant donné que le permis d'aménager pour ce quartier a été accepté, l'orientation d'aménagement reprend les grands principes d'aménagement validés dans le permis.

Elle mentionne donc juste le traitement des franges en contact avec la zone de Marais à prévoir planté avec des haies vives d'essences locales. Elle reprend également les grands principes de desserte du quartier, en prolongement des voies existantes et en instaurant une hiérarchisation de ces dernières (de la voie structurante, à la voie secondaire jusqu'aux liaisons douces).

L'ensemble de ces voies est accompagné de liaisons douces, qui rejoignent ensuite les chemins permettant de découvrir le site du Marais.

Des principes de bassins d'infiltration sont prévus également au niveau de ce projet d'aménagement.

- **ORIENTATION D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION RELATIVE A DES QUARTIERS D'ACTIVITES**

- **Choix relatifs à l'orientation d'aménagement & de programmation n°7 : Extension de la zone d'activités de l'Avenir**

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne la première tranche d'extension de la zone d'activités de l'Avenir.

Etant donné que le permis d'aménager pour cette extension a été accepté, l'orientation d'aménagement reprend les grands principes d'aménagement présentés dans ce dernier.

L'aménagement de cette extension sera l'occasion d'améliorer, à plus grande échelle, la perception de la zone de l'Avenir dans son ensemble. En effet, le chemin des Orties pourra être requalifié en amenuisant son caractère trop routier, par le biais d'aménagement redonnant sa place au piéton, en rendant les parcours accessibles et en végétalisant les abords. Même si cette voie doit continuer à desservir les activités et permettre le passage d'engins volumineux, il n'en faut pas moins la considérer comme une rue qui peut aussi être conviviale, qui dessert aussi des zones résidentielles et qui peut à termes s'appréhender à pied ou à vélo.

Le chemin des Perches, existant, est aménagé comme une voie de desserte de cette extension. Il est aménagé avec un alignement d'arbres de part et d'autre pour créer un axe fort et paysagé, qui s'intègre bien dans le paysage et valorise sa perception depuis l'entrée nord du bourg.

L'aménagement du carrefour entre le chemin des Orties et le chemin des Perches signale l'entrée.

... C / LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES & DES REGLES APPLICABLES ...

Afin de bien répondre aux enjeux liés aux spécificités du territoire communal, différentes zones ont été reportées dans le document graphique du PLU. Des zones et secteurs ont été définis pour la commune de Longeville-sur-Mer, avec un règlement, composé de quatorze articles, applicable pour chacun d'entre eux.

Certaines zones font l'objet d'un redécoupage en un ou plusieurs secteurs, pour une meilleure prise en compte de certaines particularités.

LES ZONES URBAINES.....

Les zones urbaines sont au nombre de six :

- UA
- UB
- UE
- UL
- UR
- UT

Conformément à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'espaces :

- déjà urbanisés
- où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone UA

La zone UA caractérise le tissu urbain constitué du bourg historique de Longeville-sur-Mer.

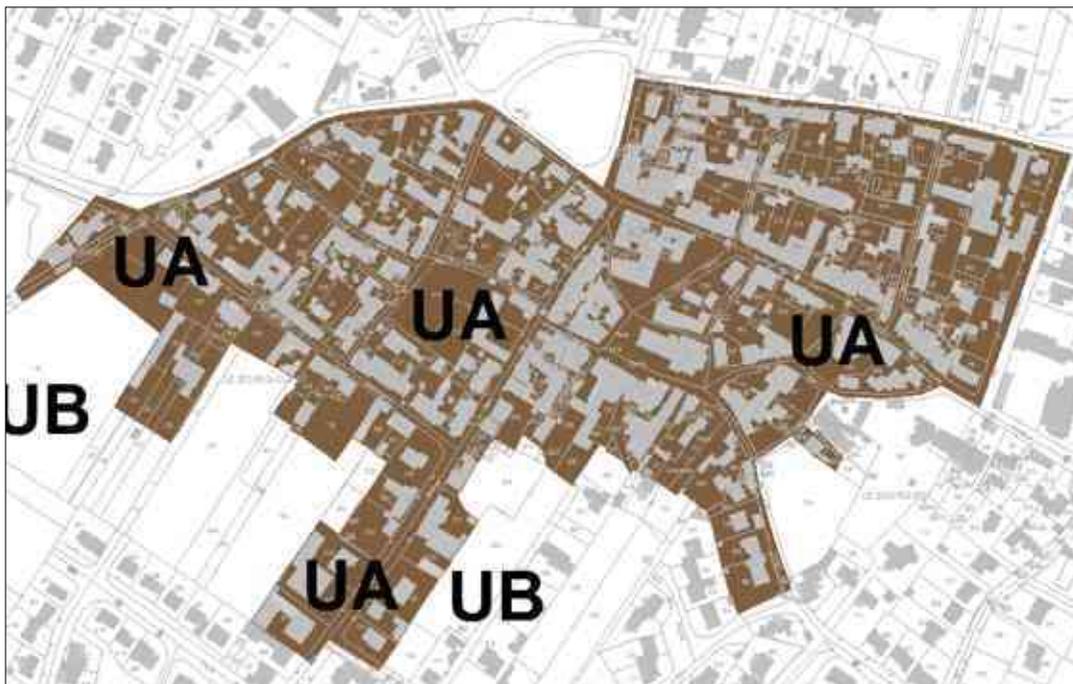
Elle correspond en partie à l'ancienne zone UA du POS.

En ce qui concerne le bourg historique de Longeville-sur-Mer, le zonage UA permet d'affirmer la centralité du lieu et surtout sa valeur historique et patrimoniale, en favorisant une forme urbaine plus compacte, en permettant, par le biais du règlement une densification des cœurs d'îlots et en tentant de protéger au maximum la valeur patrimoniale de cette entité (éviter les dispositifs peu qualitatifs qui pourraient dénaturer cet ensemble urbain et architectural cohérent).

L'ensemble de la zone UA est soumis au Permis de démolir.

> **Comparaison PLU/POS pour les zones urbaines à vocation résidentielle et mixte « tissu dense historique »**

Zonage PLU du Bourg



Zonage POS du Bourg



Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

• « **Restructurer les espaces urbanisés et assurer un renouvellement urbain et permettre une revitalisation des centres urbains et ruraux** »

Le règlement permet, en effet, une densification de cette zone, au tissu ancien et plus dense, en conformité avec les exigences de la loi SRU, en autorisant :

- *la construction de bâtiments de 11m maximum de hauteur.* Cette hauteur permet l'édification de constructions en R+1 environ, laissant donc la possibilité de construire en hauteur dans les parties anciennes, en s'adaptant et en *étant toutefois en cohérence avec l'existant.* Le précédent document d'urbanisme de la commune (POS) autorisait une hauteur pour les constructions à usage d'habitation maximale de 6m (égout de toiture), ne permettant pas de construire en hauteur ou de créer des surélévations.
- Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux limites séparatives, la règle permet une certaine souplesse en permettant une *implantation soit à l'alignement, soit en observant un retrait de minimum 1m,* afin de permettre une adaptation des constructions au terrain, favoriser de bonnes orientations et inciter ainsi à la densification, en libérant les implantations. Cette règle est simplifiée et assouplie par rapport à celle du précédent POS, afin de libérer au maximum les constructions de contraintes d'implantation pouvant porter préjudice à une bonne orientation ou à un projet d'architecture bioclimatique.

L'emprise au sol, tout comme dans le précédent POS, n'est pas réglementée, laissant la possibilité aux constructions existantes de s'étendre, afin d'accentuer l'aspect urbain des sites et renforcer la densification de ces espaces.

Afin de s'inscrire dans une démarche prioritaire de densification des espaces existants, aucun coefficient d'occupation du sol n'a été défini pour la zone UA. Le précédent POS, indiquait, quant à lui, des possibilités maximales d'occupation du sol.

• « **Assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement** »

Afin d'éviter de « dénaturer » certains ensembles bâtis cohérents et de veiller au maintien de l'unité urbaine, l'ensemble de la zone UA est soumis au permis de démolir.

Afin de bien affirmer la valeur patrimoniale et historique de la commune en général, le patrimoine urbain, architectural, paysager, ainsi que le petit patrimoine ont été identifiés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, pour assurer leur maintien en état et même leur revalorisation. Au niveau du règlement de la zone UA, il est rappelé la nécessité de se rapporter au règlement de la ZPPAU en cours sur le territoire (servitude AC4).

Au niveau des règles d'implantation, des dispositions particulières permettent d'assurer une certaine cohérence par rapport à des ensembles existants, comme par exemple (article UA6) : *Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait (...) dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain* ».

Afin d'éviter la banalisation des constructions et une perte de l'identité communale, l'article UA11 insiste sur la nécessité de construire avec des matériaux de qualité, respectueux de l'intégration paysagère ... Aussi, *tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.*

D'autres règles comme par exemple *l'interdiction de pose de coffres de volets roulants apparents* permettent également d'assurer une qualité d'intégration des constructions et un respect du cadre bâti du bourg.

L'apparence (hauteur et aspect) des clôtures est également réglementée, afin de préserver l'alignement sur rue et garantir un caractère urbain homogène depuis l'espace public.

D'une manière générale, les clôtures constituées de grillage, devront prévoir un doublage par une haie vive d'essences locales, afin de minimiser l'impact visuel d'un grillage nu en milieu urbain.

En ce qui concerne les règles d'implantation et de hauteur, le règlement de la zone UA propose des dispositions particulières, permettant d'harmoniser les nouvelles constructions avec les bâtiments existants au voisinage (implantation et hauteur des bâtiments dans la continuité de l'existant).

L'article UA11 ouvre à l'architecture contemporaine et à la création architecturale en général, en autorisant les matériaux nouveaux, les formes nouvelles ...

• « **Favoriser la mixité sociale dans l'habitat** »

La possible densification des noyaux d'urbanisation ancienne permet de ne pas les « muséifier » en autorisant le renouvellement urbain, permettant d'accueillir de nouvelles populations en garantissant une proximité des équipements et leur accessibilité pour tous. Ces règles favorisant la densification du tissu ancien permettent une meilleure adaptation de ce bâti aux modes de vie contemporains et encouragent la possible reconquête de la vacance et la lutte contre l'insalubrité. Ce contexte est aussi favorable au développement du locatif et aux opérations de logements collectifs, en permettant une adaptation du bâti ancien aux normes actuelles et en autorisant également des constructions en hauteur et des implantations peu contraintes. L'ensemble de ces règles créé un contexte favorable au développement de la mixité sociale.

• « **Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat** »

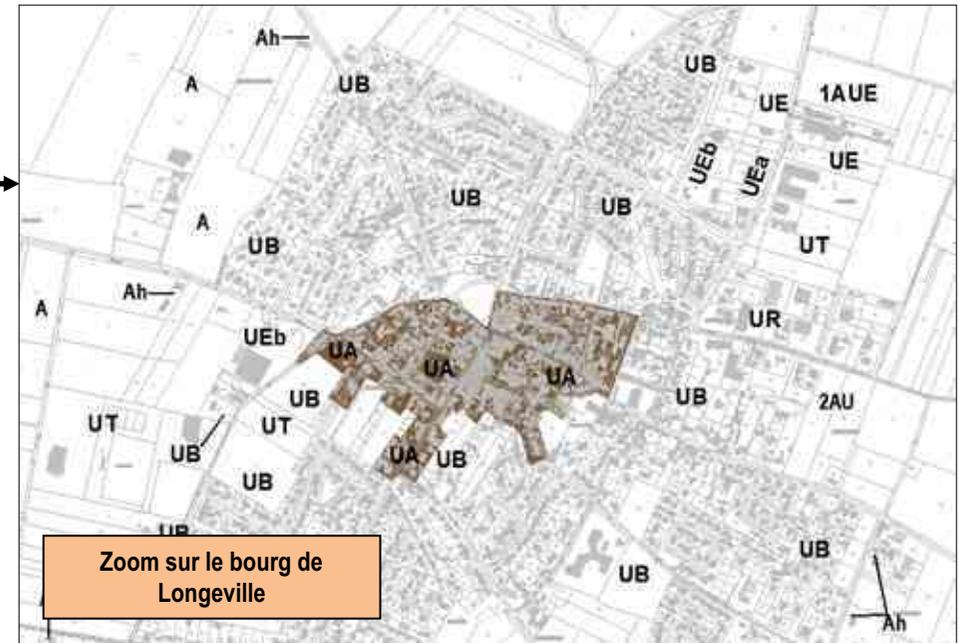
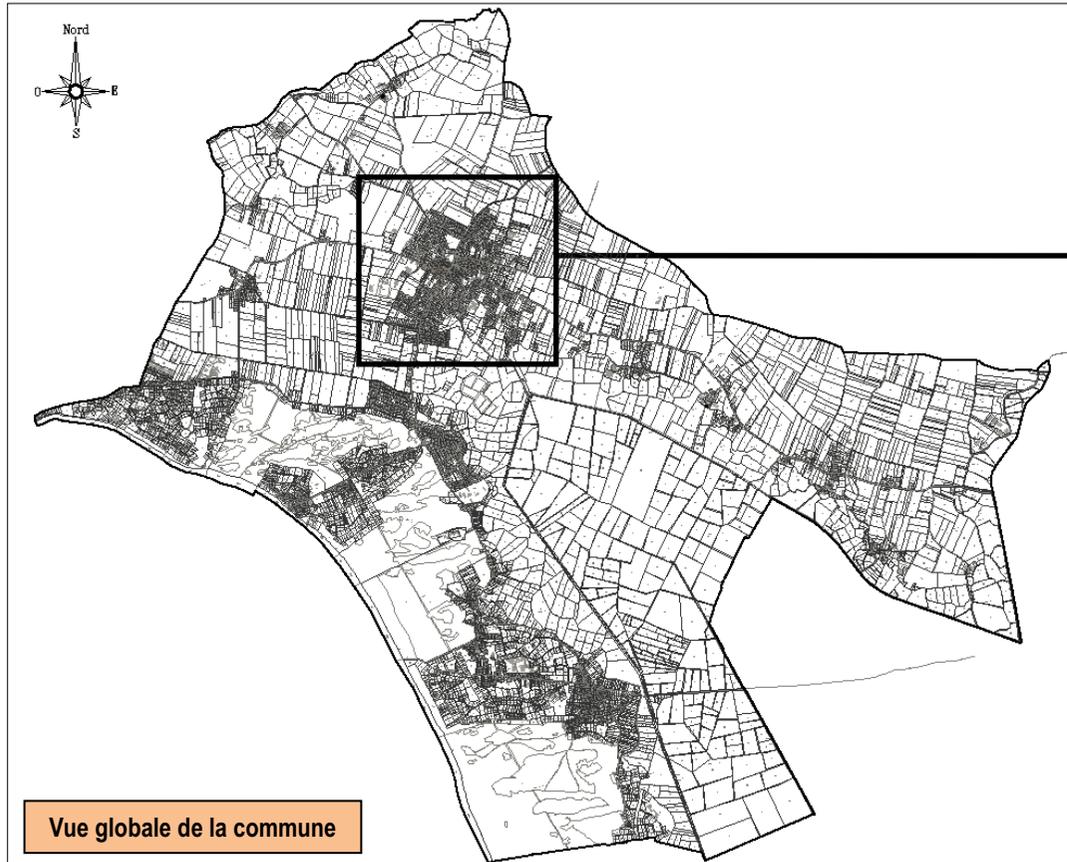
Le règlement de la zone UA autorise l'implantation de commerces et de services, en plus de l'habitat, assurant ainsi une diversité des fonctions urbaines dans le noyau central du bourg (en adéquation avec la volonté de conforter la centralité du bourg de Longeville-sur-Mer). Cependant, les activités incompatibles avec la notion de centralité ou présentant des nuisances vis-à-vis de l'habitat sont interdites dans cette zone (comme par exemple : les constructions destinées à l'industrie, les dépôts de véhicules, ...).

L'article UA2 indique également que sont autorisées *les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté*. Ce type d'installations classées peut concerner par exemple des blanchisseries ou laveries, des ateliers de reproduction graphique, etc ... qui peuvent être assimilées à des activités centrales de bourg.

Pour les stationnements liés à l'habitat, aux commerces et activités, le *nombre de places de stationnement n'est pas règlementé*. Le choix de cette règle s'argumente par la volonté de ne pas « bloquer » certains projets dans le centre ancien, qui ne pourraient pas se réaliser en raison de stationnements imposés, incompatibles avec la densité du tissu. De plus, *le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet*.

Délimitation de la zone UA

La zone UA se répartit dans le bourg historique de Longeville-sur-Mer (tissu ancien et historique dense).



Sur les extraits de plan ci-dessus et ci-dessous, la zone UA est représentée en marron.

- **La zone UB**

La zone UB caractérise le tissu urbain plus récent, localisé, le plus souvent en périphérie du bourg (développement urbain des XXème et XXIème siècles), mais correspond aussi au développement récents au niveau des villages des espaces proches du rivage (Le Bouil, les Conches, le Rocher), ainsi qu'à l'urbanisation des gros villages des Rabouillères et de la Raisinière.

Elle correspond en partie à l'ancienne zone UB du POS (pour la partie du Bourg de Longeville et des villages des espaces proches du rivage), étendue avec les espaces en continuité urbanisés depuis le POS.

Elle reprend également certaines zones NA du POS (qui ont depuis été construites ou sont en cours de construction).

En ce qui concerne les gros villages, elle correspond en partie à l'ancienne zone NB (pour les villages des Rabouillères et de la Raisinière).

La zone UB compte plusieurs secteurs, qui se déclinent ainsi :

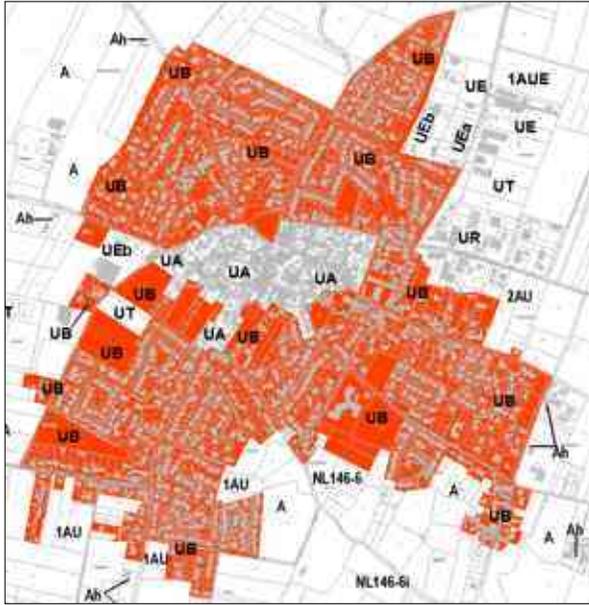
- UBp : correspond au tissu des principaux villages, qui vont pouvoir évoluer dans les dents creuses uniquement et qui est compris dans la zone protégée (notamment dans les espaces considérés comme proches du rivage ou dans certains espaces remarquables).

Ce zonage correspond aux secteurs les plus récemment urbanisés de la commune de Longeville-sur-Mer. Cela correspond souvent à des opérations d'ensemble (type lotissements), qui ne répondent pas toujours à une cohérence d'ensemble, notamment en raison du manque de liaison entre ces quartiers, souvent refermés sur eux-mêmes (voies en impasse, constructions « tournant le dos » à la rue, ...). Ces derniers sont notamment venus englober le noyau historique du bourg historique de Longeville-sur-Mer et des villages des espaces proches du rivage, rendant difficiles la lisibilité des zones urbaines plus anciennes et plus denses et ayant favorisé une forte consommation de foncier (parcelles de taille importante, implantation du bâti peu adéquate, voirie souvent surdimensionnée ...). Au niveau des espaces proches du rivage, ces zones sont venues « grignoter » l'espace de forêt, aboutissant à un morcellement et à un mitage de cet ensemble remarquable.

Les zones UB des villages concernés sont volontairement très resserrées autour des constructions existantes, afin d'éviter des possibilités de constructions en arrière-plan (parcelles drapeau) et de ne permettre qu'un comblement des rares dents creuses existantes. Le zonage UB, d'une manière générale, est donc resserré au plus près des constructions existantes, pour ne pas laisser ces noyaux s'étendre davantage et limiter l'artificialisation des terres naturelles et agricoles.

> Comparaison PLU/POS pour les zones urbaines à vocation résidentielle et mixte « récentes »

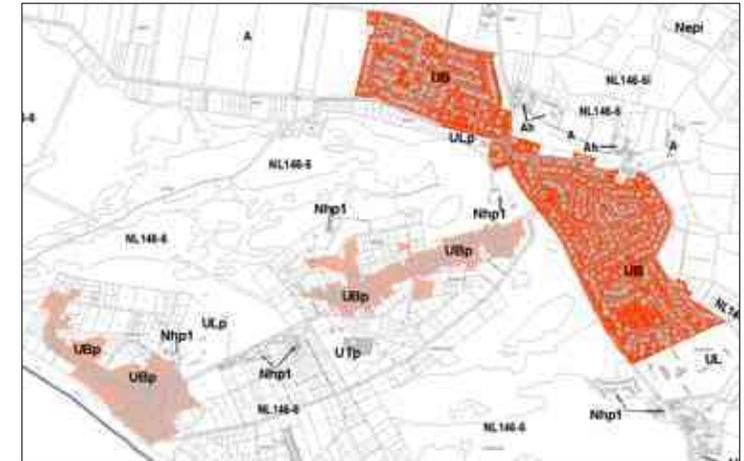
Zonage PLU du Bourg



Zonage POS du Bourg



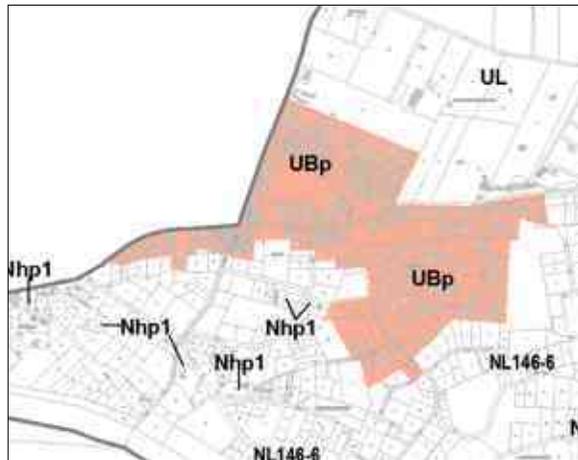
Zonage PLU du Rocher et Fief Bailly



Zonage POS du Rocher et Fief Bailly



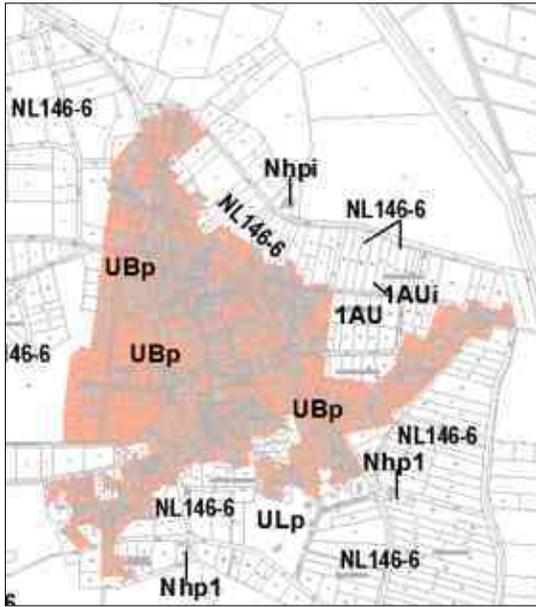
Zonage PLU du Bouil



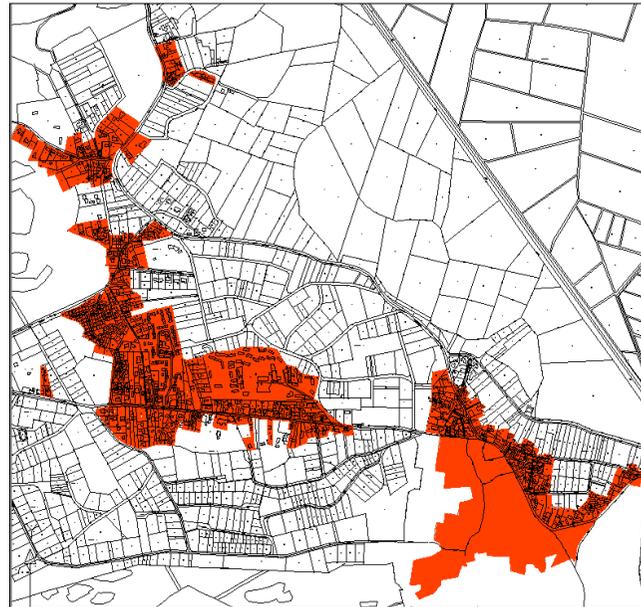
Zonage POS du Bouil



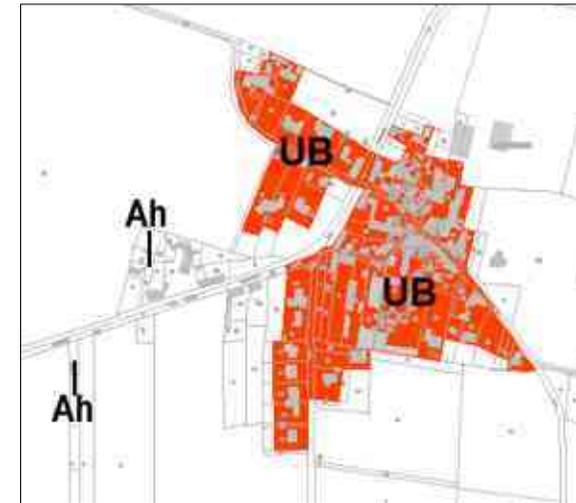
Zonage PLU des Conches et alentours



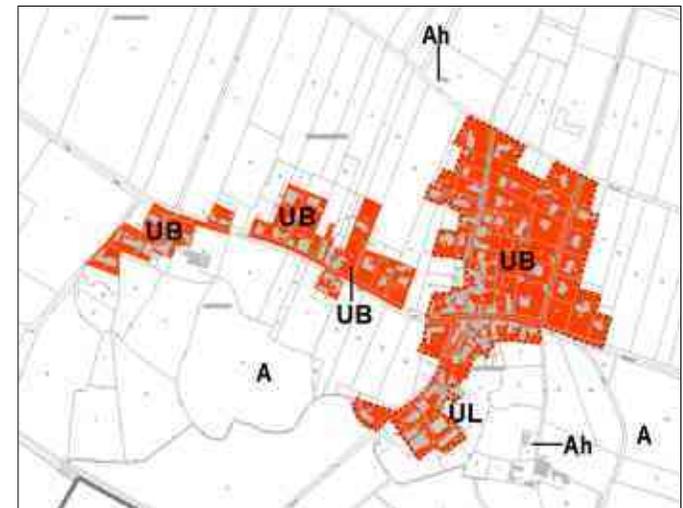
Zonage POS des Conches et alentours



Zonage PLU de la Raisinière



Zonage PLU des Rabouillères



Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

- « **Renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain »**

Le règlement de la zone UB (de même que pour le secteur UBp) permet, de même que pour la zone UA, la densification de l'existant. Ceci laisse également la possibilité d'une reconquête des dents creuses existantes à l'intérieur du tissu constitué. Les règles d'implantation (par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) demeurent donc volontairement « souples », en autorisant *les constructions en alignement ou en limite ou alors en retrait de minimum 1 mètre*.

L'emprise au sol n'est pas règlementée, laissant la possibilité aux constructions existantes de s'étendre, afin d'accentuer l'aspect urbain, en compacifiant le bâti et en tendant vers plus de densification.

En ce qui concerne les villages du Rocher, du Bouil et des Conches, l'idée est de pouvoir conforter les noyaux bâtis existants, sans les développer au-delà de leur enveloppe, afin de préserver des coupures d'urbanisation, de préserver l'espace de forêt et de maintenir des passages pour les grands gibiers. Le village des Conches accueille une zone 1AU, car un permis d'aménager a été accepté à ce niveau là, mais en-dehors de ce projet, les zones UB ne permettent pas d'étendre davantage ce village, au-delà de ses limites actuelles.

Le fait de permettre les nouvelles constructions, dans les dents creuses de ces villages situés dans les espaces proches du rivage est justifié par l'intention de le revitaliser et de maintenir leur caractère d'importants noyaux urbains et lieux de vie et de convivialité, en accord avec leurs emplacements privilégiés pour le développement touristique. Il est néanmoins important de maintenir cette place prépondérante pour le développement communal, tout en les faisant participer à la vie communale, hors période estivale et en préservant les espaces remarquables qui les entourent.

Au niveau du village du Bouil, le comblement des dents creuses permettra de rééquilibrer l'urbanisation, en dialoguant et s'harmonisant avec l'urbanisation existante au niveau de la commune voisine de Saint-Vincent-sur-Jard. Ceci répond alors à une logique dépassant les strictes limites communales.

Les importants villages de la Raisinière et des Rabouillères possèdent plus d'une dizaine de constructions. Leur configuration et leur desserte révèlent quelques rares dents creuses qu'il peut être pertinent d'urbaniser. C'est pourquoi, ils ont également été zonés en UB.

Hormis ces deux villages, les autres hameaux ou écarts de la commune, ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions, afin de maintenir leur caractère traditionnel et éviter d'éparpiller le développement de l'urbanisation en divers points de la commune, l'idée étant de conforter le bourg, les villages des espaces proches du rivage et les deux villages de la Raisinière et des Rabouillères.

Afin de s'inscrire dans une démarche prioritaire de densification des espaces existants, aucun coefficient d'occupation du sol n'a été défini pour la zone UB. Le précédent POS, indiquait, quant à lui, des possibilités maximales d'occupation du sol.

Dans le secteur UBp, et afin d'éviter l'implantation en mitage d'annexes (tels abris de jardin) au niveau des espaces proches du rivage (et donc proches de l'espace remarquable de la forêt), leur implantation doit se faire à une distance maximale de 10m par rapport à l'habitation principale.

Dans ce secteur, le stationnement n'est pas règlementé pour les constructions à usage d'habitation, afin d'éviter de conditionner les constructions d'habitation à des normes de stationnement, pouvant être dommageables pour les espaces remarquables.

• « **Utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels** »

Afin de ne pas étendre la superficie de l'enveloppe de ces zones urbaines, le zonage suit de très près le contour des constructions existantes. Seuls les espaces laissés libres de constructions à l'intérieur de cette enveloppe peuvent être urbanisables (hors parcelles ou éléments repérés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et hors parcelles repérées comme humides).

Afin de limiter l'impact des zones construites sur l'environnement, les *espaces extérieurs devront préserver un maximum de perméabilités (éviter les surfaces bitumées, cimentées ou autres revêtements de sol imperméables)*, et ce, dans les secteurs UBp. Cette disposition permet d'éviter d'intensifier le ruissellement des eaux pluviales et de favoriser leur infiltration sur place.

Le zonage UB resserre les possibilités d'urbanisation autour des villages des espaces proches du rivage, en ne répercutant pas les possibilités liées aux anciennes zones NDr (autorisant des opérations d'ensemble d'une superficie minimale de 1ha et en utilisant les possibilités de construire des terrains issues du transfert de COS de la zone émettrice) : voir détail dans la partie justificative des zones naturelles.

• « **Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat** »

Même si les zones commerciales se développent en majorité dans le bourg historique de Longeville (pour conforter la notion de centralité, éviter l'évasion commerciale et « faire vivre » le bourg toute l'année), le règlement laisse la possibilité que certaines activités de service puissent toutefois venir s'implanter dans la zone UB, à condition, bien entendu, qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour les riverains. Le règlement de la zone UB admet également que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration puissent s'implanter, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, ... et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables. Ces dernières ne sont cependant pas autorisées en secteur UBp.

A la différence de la zone UA, le stationnement est règlementé en zone UB, afin d'assurer une meilleure gestion de ce dernier, en particulier pour les constructions liées aux activités et aux commerces. Cependant, le stationnement pour les constructions à vocation d'habitat n'est pas règlementé en secteur UBp.

Pour les opérations d'ensemble, des aires de stationnement pour les cycles sont exigées, afin d'encourager les déplacements doux et d'inciter par ce biais là, les déplacements doux entre les espaces proches du rivage et le centre bourg de Longeville, lieu central et de concentration des principaux services et commerces (même si d'autres annexes aux commerces et services peuvent s'implanter dans les villages du Bouil, des Conches ou du Rocher).

• « **Préserver et valoriser des espaces urbains, inclus dans des espaces remarquables et à limiter leur impact sur l'environnement (notamment pour le secteur UBp)** »

Le secteur UBp n'autorise donc pas les installations classées que peut par contre autoriser la zone UB du bourg de Longeville. La règle de ce secteur (UBp) *interdit également les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 50m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excédant 1.50m*. Cette dernière règle permet d'éviter les mouvements de terrains (tels qu'ils ont pu se développer ces dernières années dans les secteurs de forêts) et qui sont très préjudiciables pour le milieu naturel.

Le secteur UBp indique également des règles de distance à respecter pour l'implantation des annexes à l'habitat (afin d'éviter un « éparpillement » de ces derniers) et la préservation d'un maximum de zones perméables pour les espaces extérieurs.

D'un point de vue purement esthétique et de qualité architecturale et urbaine des ensembles urbains, le secteur UBp impose que les différents coffrets techniques soient encastrés et recouverts d'un volet peint ou alors intégrés à la haie de clôture.

D'une manière générale et pour assurer une préservation du patrimoine en place, il est rappelé la nécessité de se rapporter au règlement de la ZPPAU en cours sur le territoire (servitude AC4).

• « **Réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions** »

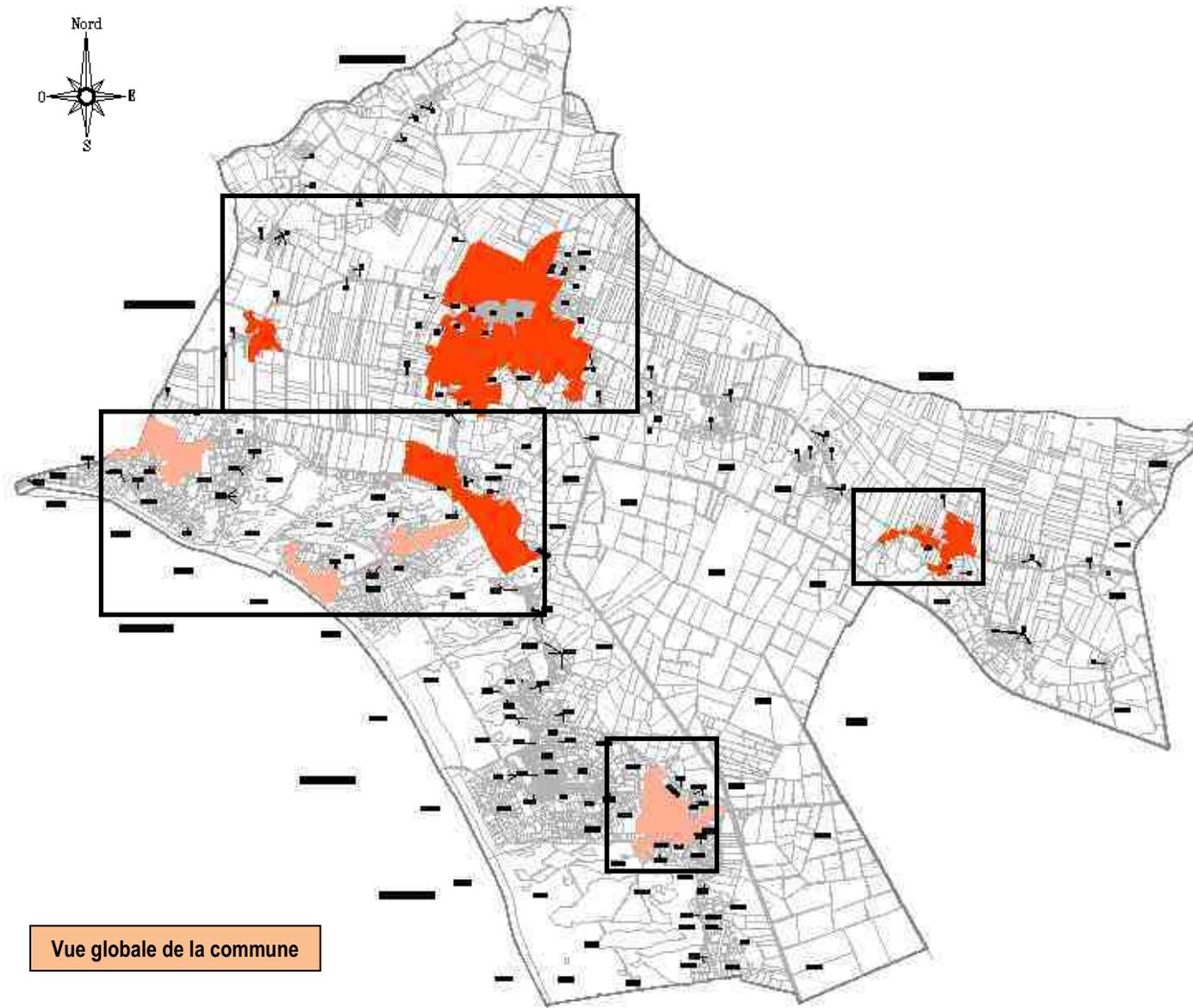
Afin de limiter le recours systématique à la voiture et d'encourager les modes doux, dans les zones UB notamment, le règlement du PLU exige des *aires de stationnement pour les cycles dans toutes les opérations d'ensemble d'habitat, de commerces, de services ou d'activités*. Cette règle permet d'encourager les modes de déplacements doux. Cette action volontariste s'accompagne du développement du réseau de liaisons douces et pistes cyclables, à l'échelle de la commune et à une échelle plus élargie, pour encourager les habitants à l'année et les touristes à effectuer leurs déplacements du quotidien à pied ou à vélo.

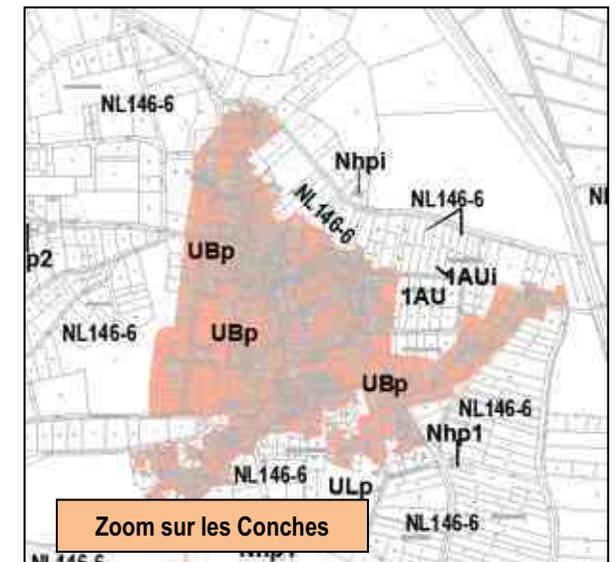
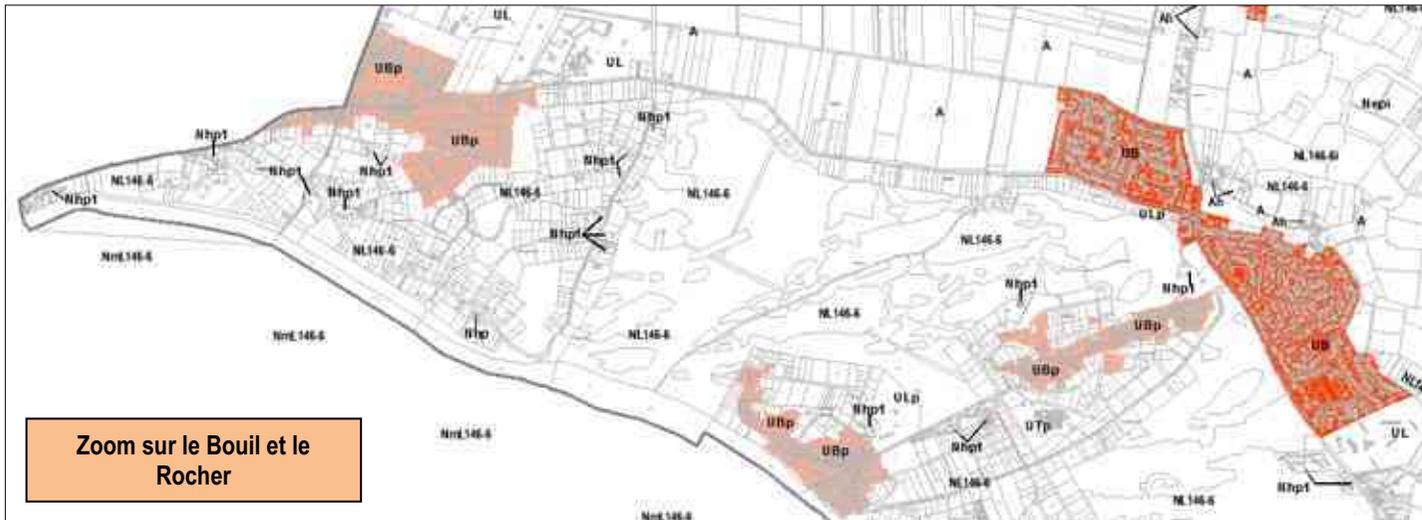
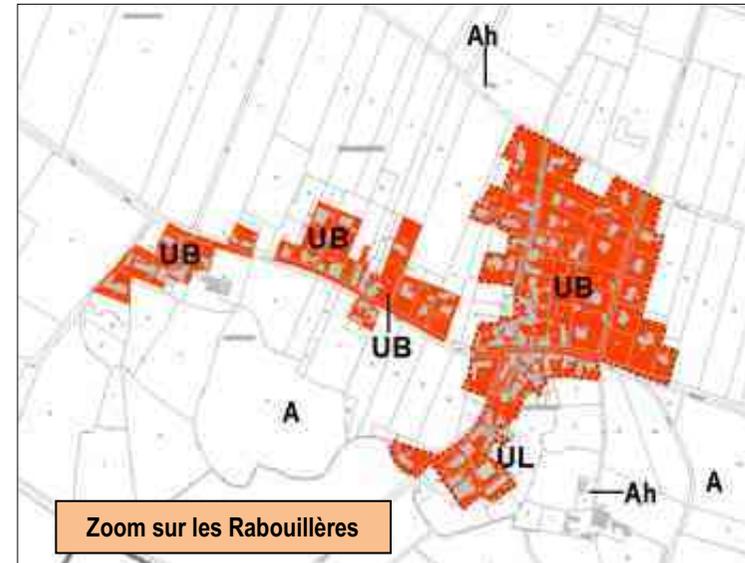
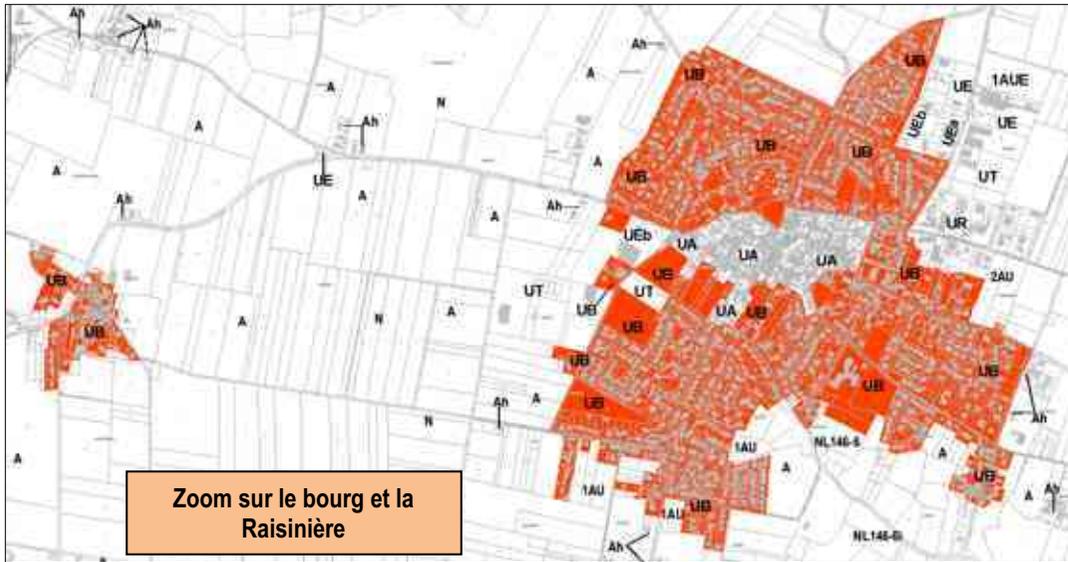
Les articles réglementant les implantations proposent des « règles » assez souples pour permettre de ne pas compromettre certaines implantations ou orientations qui seraient favorables à une approche bioclimatique.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions rend possible *les constructions d'expression architecturale contemporaine et plus particulièrement l'architecture bioclimatique* (meilleure prise en compte du développement durable).

La pose de capteurs solaires est encadrée pour une bonne intégration paysagère et dans le respect des vues et perspectives.

La réduction des pollutions passe également par le fait de tenter de réduire les surfaces imperméabilisées (voir règlement du secteur UBp _ article 11).





Sur les extraits de plan ci-dessus, la zone UB est représentée en jaune-orangé et le secteur UBp en orange plus clair.

- **La zone UE**

La zone UE caractérise plus particulièrement des espaces constitués d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales.

La zone UE comprend également les secteurs UEa et UEb, correspondant à des zones plus restrictives en termes d'occupations du sol, à savoir :

- Secteur UEa : zone d'activités destinée à l'implantation de constructions à caractère artisanal, commercial ou de bureaux.
- Secteur UEb : zone d'activités destinée à l'implantation de constructions à caractère artisanal ou commercial, compatibles avec la proximité des habitations.

Cette zone et ce secteur correspondent à certaines zones UE du POS.

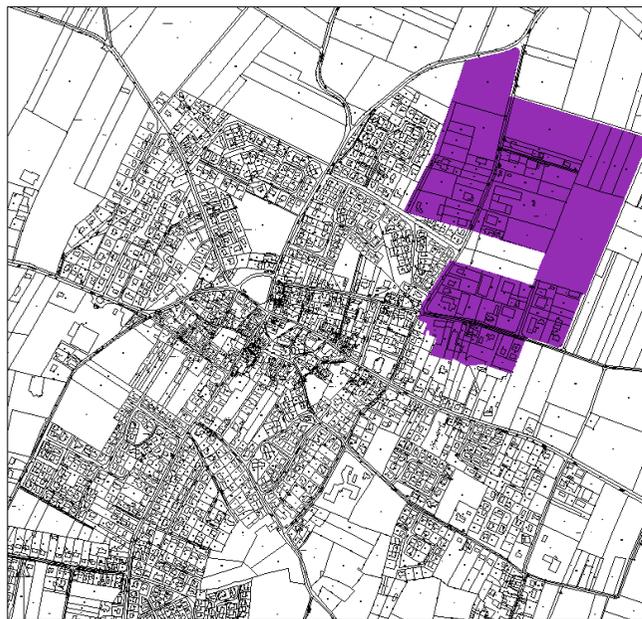
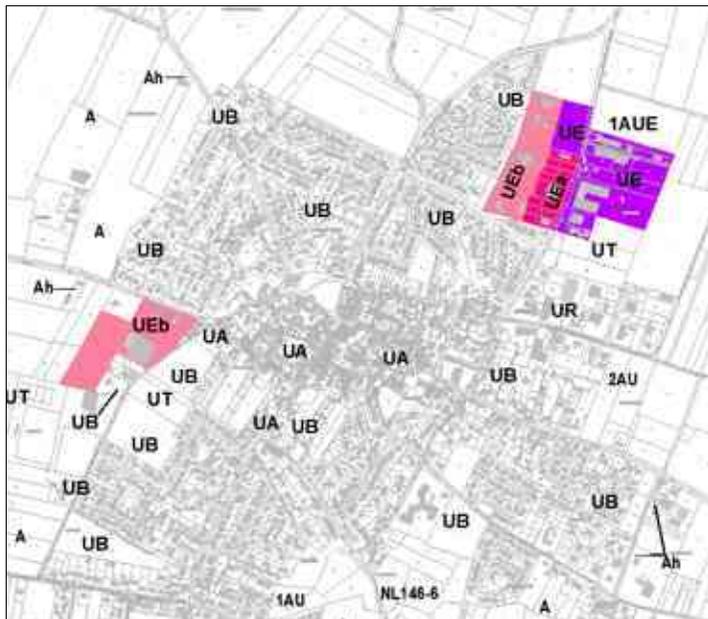
Elle correspond dans la commune de Longeville-sur-Mer à plusieurs sites spécifiques :

- la zone d'activités de l'Avenir
- la zone commerciale (autour du supermarché)

> Comparaison PLU/POS pour les zones urbaines à vocation d'activités

Zonage PLU au niveau du Bourg

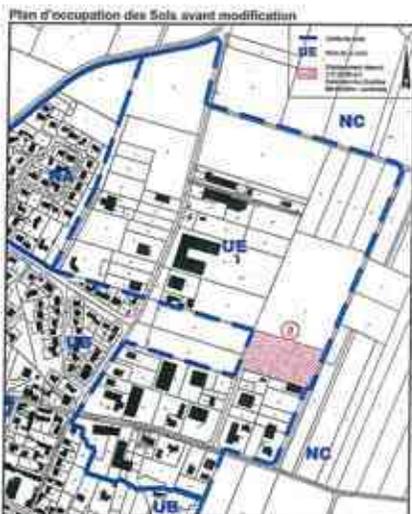
Zonage POS au niveau du Bourg



Le zonage UE du PLU se décompose en secteurs (UEa et UEb), reprenant le principe de la modification du POS n°5, afin de permettre une gradation des activités, pour permettre une meilleure cohabitation avec les zones résidentielles situées au voisinage.

L'emprise de la zone d'activités de l'Avenir a été largement réduite, en évaluant les besoins réels pour la durée du PLU, en recherchant une optimisation du foncier existant (même si une modification du POS en 2011 a permis de passer le sud de la zone UE en UR (renouvellement urbain – voir ci-dessous).

La zone du supermarché a été zonée en UEb au niveau du PLU, alors qu'elle était classée en NAe au POS, ceci afin d'afficher clairement sa vocation commerciale et/ou artisanale et en définissant des règles particulières favorisant ce type d'implantation tout en garantissant une intégration du bâti travaillée et soignée.



Modification n°5 du POS : création de la zone UR sur une partie de l'ancienne zone UE

La communauté de communes du Talmondais, au travers de sa compétence « développement économique » n'a pas engagé d'actions et n'a pas de projets de création et de commercialisation des zones d'activités inter-cantoniales. Quelques communes disposent d'une zone d'activités : Jard, Talmont, Saint-Vincent sur Jard, Le Bernard et Longeville.

La compétence « développement économique » de la Communauté de Communes du Talmondais répond aux objectifs suivants :

- ✓ Création extension, gestion, acquisition, cession d'ateliers relais sur le territoire de la communauté de communes à compter du 1er janvier 2007 ;
- ✓ Etudes, création et commercialisation des zones d'activités inter-cantoniales ; participation au Vendéopôle ;
- ✓ Conclusion de conventions avec les associations professionnelles ou les coopérations professionnelles ou les chambres consulaires (Chambre de Commerce, Chambre de Métiers, Chambre d'Agriculture) ;
- ✓ Soutien à la politique départementale en faveur de l'emploi dans le cadre du GIP « *Maison Départementale de l'Emploi et du Développement Economique* ».

Le dimensionnement de la zone d'activités retenu dans le cadre du PLU a été évalué suivant les critères et besoins énumérés ci-dessous :

- **Le PLU prévoit une réduction de la surface de zone artisanale de Longeville par rapport au précédent POS**
- **Il existe un projet de déplacement des services techniques (aujourd'hui en secteur UR (sous secteur de UE) destiné à retrouver un caractère urbanisé) vers la zone artisanale, ce qui nécessitera une surface assez importante à prévoir dans cette zone du PLU.**
- **Un permis d'aménager a été déposé sur le terrain communal en UEb et des demandes d'installation d'entreprises locales existent (division en cours)**
- **Des activités comme par exemple le garage POTIER (présence d'une casse de voiture) en plein cœur de bourg pourraient nécessiter des déplacements vers la zone d'activités.**
- **Il ne reste que très peu de surface disponible sur la zone pour permettre l'installation d'artisans ou commerçants**

Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

- « **Permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions** ».

Le zonage UE, par rapport à celui du POS est considérablement réduit au niveau de la zone d'activités de l'Avenir.

Une gradation au niveau des secteurs (UEa et UEb) et des autorisations qui y sont liées permet une meilleure cohabitation entre activités et zone résidentielle voisine.

Le règlement du PLU insiste sur leur bonne intégration paysagère (règles d'implantation par rapport aux voies et aux parcelles adjacentes, mise en place d'écrans paysagers ...) pour assurer une meilleure qualité à ces zones d'activités. La réglementation sur les clôtures est également assez précise, notamment en indiquant que les *haies doivent être constituées par des plantations d'essences locales variées* et que *les grillages devront obligatoirement être doublés de haies vives d'essences locales*.

Etant donné l'impact que peut avoir le traitement d'une clôture sur la perception depuis l'espace public, il est indiqué que *toute édification de clôture devra, soit être prévue dans la demande de permis de construire initiale, soit faire l'objet ultérieurement d'une déclaration préalable*.

D'une manière générale, les règles relatives à la zone UE (et secteurs associés) favorise une bonne cohabitation entre activités et habitat et encourage ainsi la mixité fonctionnelle des quartiers. Dans les secteurs UEa et UEb, situés à proximité de zones d'habitat, les activités industrielles sont interdites.

Ainsi, dans le secteur UEb, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

- « **Réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent** »

Comme expliqué au paragraphe précédent, une gradation au niveau des secteurs (UEa et UEb) et des autorisations qui y sont liées permet une meilleure cohabitation entre activités et zone résidentielle voisine.

Les articles 6, 7, 8 et 9 du règlement de PLU cadrent l'aménagement interne de ces zones d'activités, en réglementant les distances d'implantation des bâtiments (avec l'espace public, entre parcelles adjacentes et entre deux bâtiments sur une même propriété). L'article 9, plus particulièrement, indique que l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, afin de permettre, en tissu urbain, une certaine densité, même pour les activités, afin d'éviter de consommer trop d'espaces et sachant que les règles favorisent une bonne cohabitation avec les zones d'habitat proches.

Afin de réduire l'impact visuel sur les parcelles d'activité et plus particulièrement sur les zones de stockage ou de dépôt (qui « peuvent » polluer la perception de l'espace public, s'ils ne font pas l'objet d'une attention particulière pour leur intégration), il est précisé que : Les aires destinées au stockage seront de préférence intégrées au bâtiment. Si ces dernières ne peuvent pas être intégrées au bâtiment, elles doivent être entourée d'une haie vive d'essences locales et ne pas être perceptible depuis l'espace public. Aucun stockage ni dépôt non masqué n'est autorisé côté rue.

Un paragraphe spécifique, dans l'article 11 de la zone UE est consacré à cette prise en compte des zones de stockage.

Au niveau de l'article 13, il est également mentionné que *tout espace libre devra avoir une fonction afin d'éviter les friches et terrains délaissés*.

Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement pour les cycles seront exigées, à raison d'au moins 1 place pour 5 salariés. Ceci permet de promouvoir les déplacements doux et le lien social entre les entreprises (en mutualisant ces espaces). Cette règle doit contribuer à modifier le statut de ces zones : de zones dites « périphériques », elles pourront devenir des zones urbaines à part entière, participant à la vie de la commune.

Une règle, au niveau de l'article 13 permet de limiter les surfaces imperméabilisées, en indiquant que la surface totale imperméabilisée (constructions et aires de stationnement imperméables) ne pourra excéder 70% de la surface totale de la parcelle. Dans tous les cas, les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

- « Favoriser une intégration paysagère des constructions »

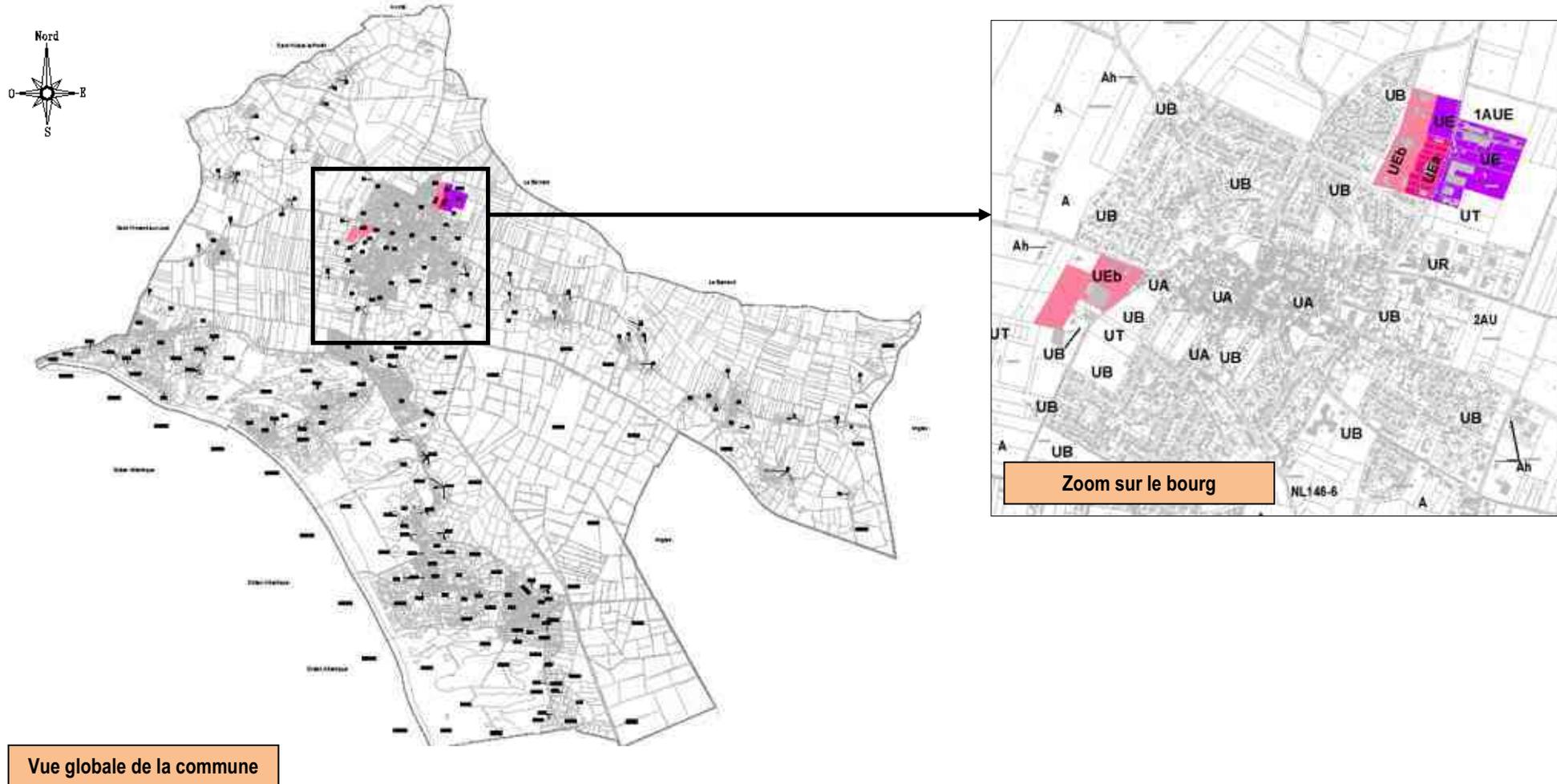
Pour minimiser l'impact sur les paysages environnants, *les arbres existants doivent être conservés*. Si l'abattage est nécessaire, chaque arbre doit être remplacé.

En ce qui concerne les espaces laissés libres de constructions, ils doivent être aménagés en espaces paysagés et les *aires de stationnement doivent prévoir au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement*.

Dans le secteur UEb, *les clôtures, en limite de l'espace public, doivent être constituées de haies vives d'essences locales*. Cette règle permet de végétaliser les espaces publics en bordure de zone résidentielle et d'éviter les clôtures trop minérales ou trop dures ou les grillages à nu

D'une manière générale et pour assurer une préservation du patrimoine en place, il est rappelé la nécessité de se rapporter au règlement de la ZPPAU en cours sur le territoire (servitude AC4).

Délimitation de la zone UE



Sur les extraits de plan ci-dessus, la zone UE est représentée en violet et les secteurs UEa et UEb, respectivement en fuchsia et rose clair.

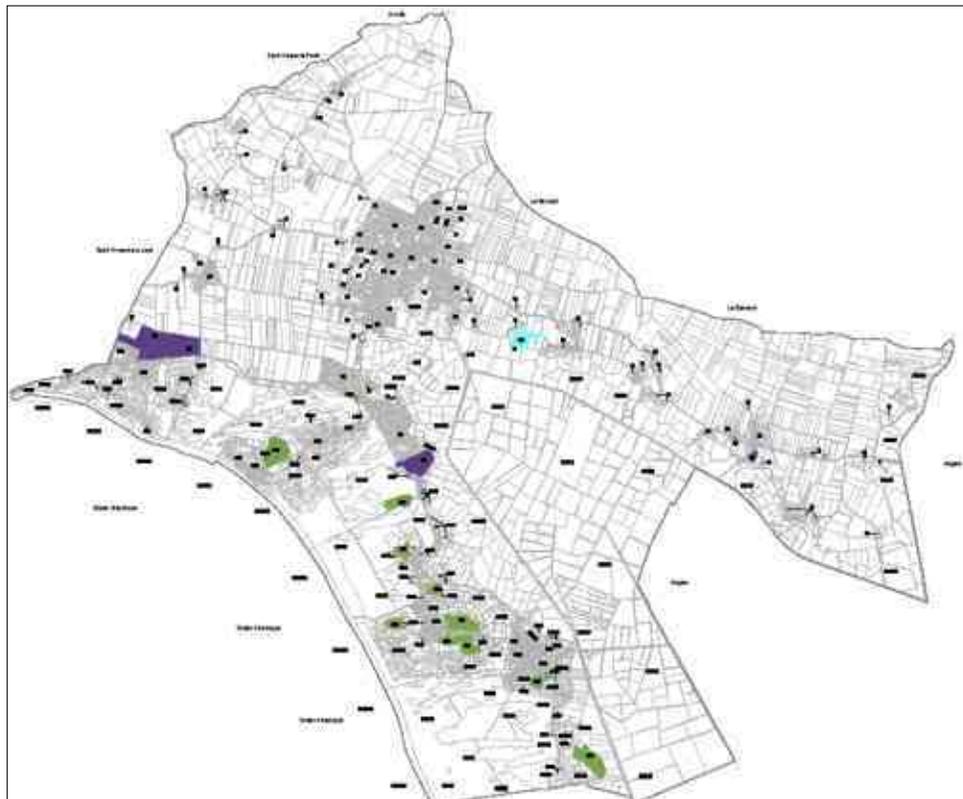
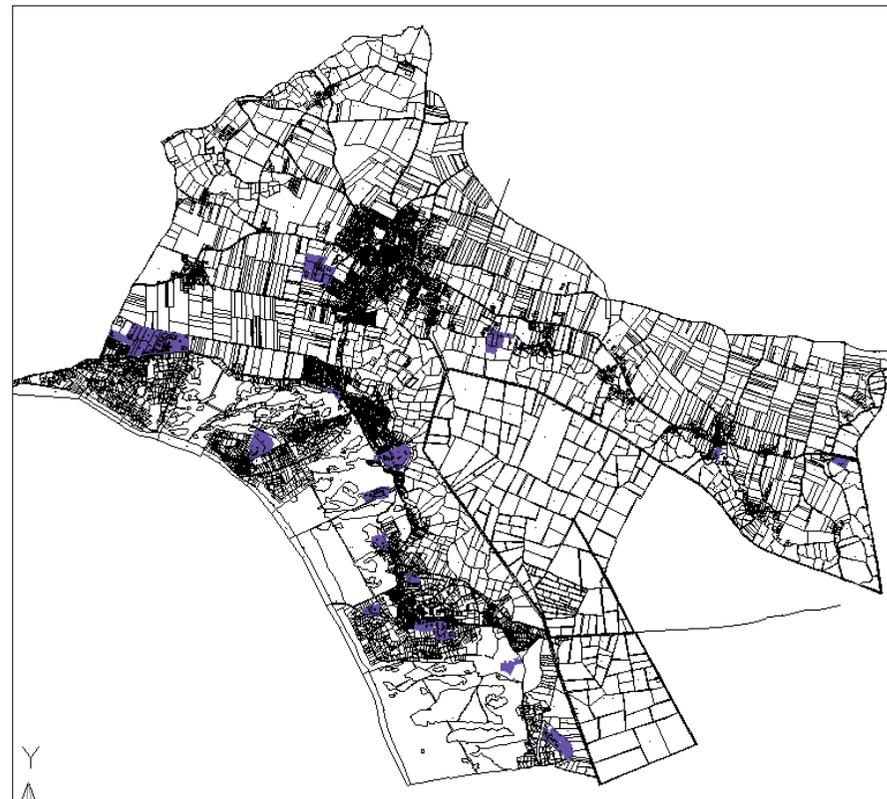
- **La zone UL**

La zone UL caractérise une zone de loisirs réservée aux terrains de campings. Elle est à vocation touristique et destinée au camping-caravanage.

Cette zone comprend le secteur ULp, qui correspond aux terrains de camping implantés dans les zones protégées (espaces remarquables, espaces proches du rivage), ainsi que le secteur ULi, qui correspond aux campings implantés en zone inondable.

La zone UL du PLU correspond en partie aux anciennes zones NAL du POS. Le POS ne faisait pas de distinction entre plusieurs secteurs, comme le fait l'actuel PLU, dans un souci d'une meilleure prise en compte du contexte et pour une meilleure protection des espaces naturels sensibles ou zones inondables ou humides.

La zone UL (et secteurs associés) se répartit sur l'ensemble du territoire communal, en privilégiant quand même une certaine proximité avec le littoral (implantation historique des campings et zones de loisirs à proximité du littoral). Certains campings se développent pourtant en marge, privilégiant l'aspect « camping à la ferme ». En revanche, une attention particulière a été portée à la proximité de zone protégée et de zones humides ou inondables.

> Comparaison PLU/POS pour les zones de loisirs réservées aux terrains de campings**Zonage PLU sur l'ensemble de la commune****Zonage POS sur l'ensemble de la commune**

Le zonage UL du PLU reprend en partie le zonage NAL du POS, à l'exception, notamment de la zone du complexe sportif, que le PLU a zoné en UT (zone à vocation d'équipements publics).

Le PLU a également différencié certains secteurs (ULp), qui concernent les terrains de camping situés dans les espaces proches du rivage (tels que définis dans ce projet de PLU).

Le PLU distingue également un secteur ULi, correspondant à des zones de camping situées en zone inondable (au niveau de la Michenottière), avec un règlement spécifique (principe général d'inconstructibilité).

Deux secteurs de camping ne sont pas classés en UL ou ULi ou ULp, mais plutôt en Npli, car il s'agit de zones de camping qui doivent rester inconstructibles et naturelles (incluses dans la zone de protection Natura 2000 et dans la zone inondable du Bassin du Lay). Ce zonage en N permet d'affirmer ce caractère naturel à préserver.

Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

- « **Permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site** ».

Le règlement du PLU insiste sur la bonne intégration paysagère des campings (règles d'implantation par rapport aux voies et aux parcelles adjacentes, mise en place d'écrans paysagers ...) pour assurer une meilleure qualité à ces sites. La réglementation sur les clôtures est également assez précise, en différenciant les clôtures minérales (constituées de murets), des clôtures végétales, *constituées par des plantations d'essences locales variées*. Cette distinction permet d'adapter la clôture au contexte avoisinant.

L'article 11 de la zone UL insiste sur les règles d'intégration du bâti, en interdisant *l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts*, et préservant les murs en moellons existants et en réglementant précisément les clôtures. Le règlement ouvre également à l'architecture contemporaine.

Afin d'éviter certains dérives, les extensions des constructions existantes et les annexes sont limitées dans leur surface et les constructions à usage d'habitation sont autorisées si et seulement si elles sont affectées au logement des personnes dont la présence permanente sur le camping est obligatoire et dans le mesure où la construction ne dépasse pas 100m² de surface de plancher.

- « **Préserver les richesses naturelles et paysagères existantes, dans les secteurs ULp et ULi** ».

Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement pour les cycles seront exigées, afin de promouvoir les déplacements doux au niveau des sites touristiques et ainsi réduire l'impact des transports motorisés sur ces sites à forte pression touristique.

Aussi, les nouvelles voies de transit devront être localisées à une distance minimale de 2000m du rivage.

L'article 11, plus spécifiquement, permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et les aménagements des abords, afin de garantir une bonne intégration paysagère de ces sites touristiques. Comme expliqué dans le paragraphe précédent, des règles sur les clôtures et une ouverture sur la création architecturale permettent d'envisager des projets de qualité.

Des écrans paysagés et le fait que tout arbre abattu doive être remplacé, permet également d'assurer un accompagnement végétal.

Le secteur ULi, spécifiquement, permet de prévenir du risque inondation et de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens.

- « **A prévenir du risque inondation dans le secteur ULi** ».

Le secteur ULi a une superficie très réduite et correspond à un site en particulier, situé en bordure Nord du site du Marais Poitevin. Ce secteur a été répertorié comme inondable au niveau de l'Atlas des zones inondables du Lay Aval. Cette notion d'inondabilité au niveau des zones de camping existantes n'apparaissait pas dans le précédent POS et se doit d'être prise en compte.

D'une manière générale, le principe dans ce secteur est l'inconstructibilité. Il ne faut pas créer de nouveaux logements, augmenter le nombre de personnes exposées aux risques ou augmenter la vulnérabilité des biens.

> Pour les constructions existantes :

La modernisation des terrains de campings est cependant autorisée (travaux d'entretien, de mise aux normes et de gestion courants) sous ces mêmes conditions.

Sont également autorisées les extensions limitées (dans la limite de 30m²), sous les mêmes conditions et en respectant le fait de concevoir un plancher au-dessus du niveau de la cote de référence de 3.90m NGF-IGN69, majorée de 20cm.

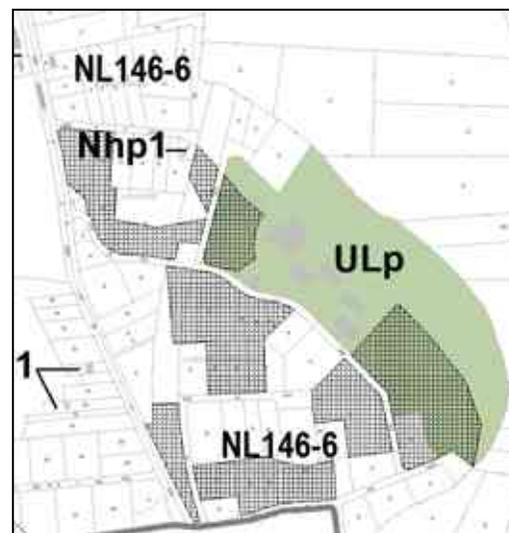
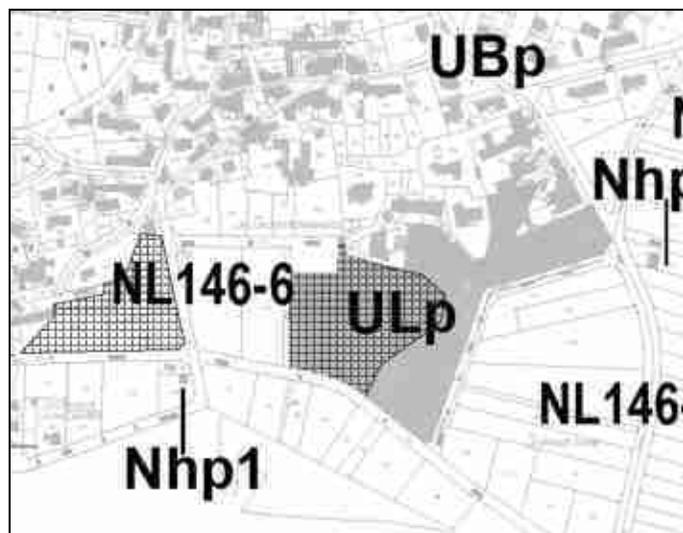
> Pour les constructions nouvelles :

Seules sont autorisées :

- les installations de type mobilier récréatif ou aires de jeux ... pouvant être amovibles et enlevées hors période d'ouverture.
- Les constructions et installations nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

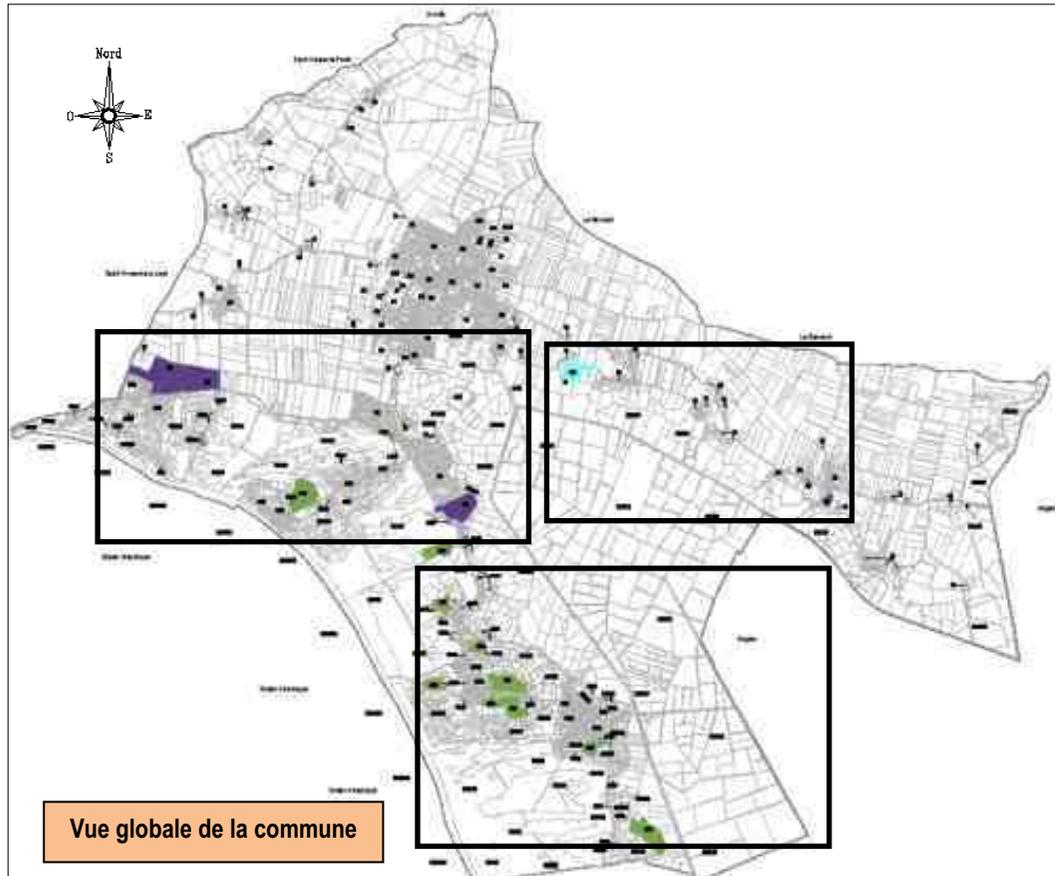
D'autre part, toutes ces autorisations sont soumises à des conditions particulières (notamment en référence à la cote NGF, liée à l'Atlas des zones inondables du Lay Aval).

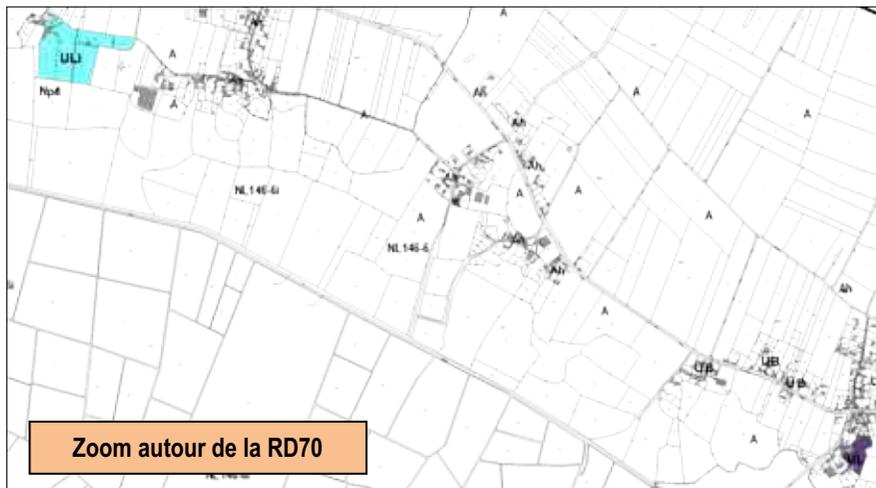
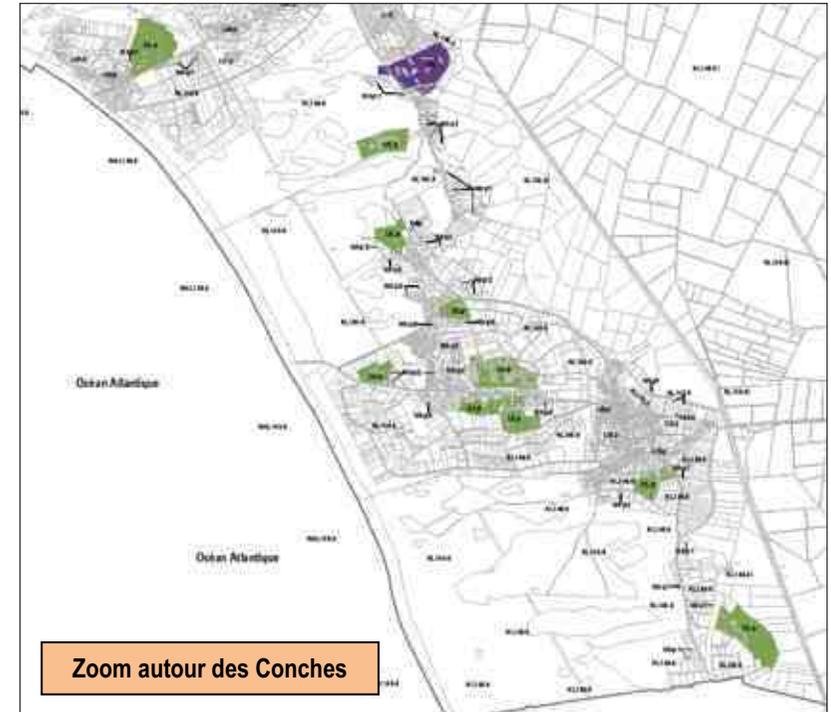
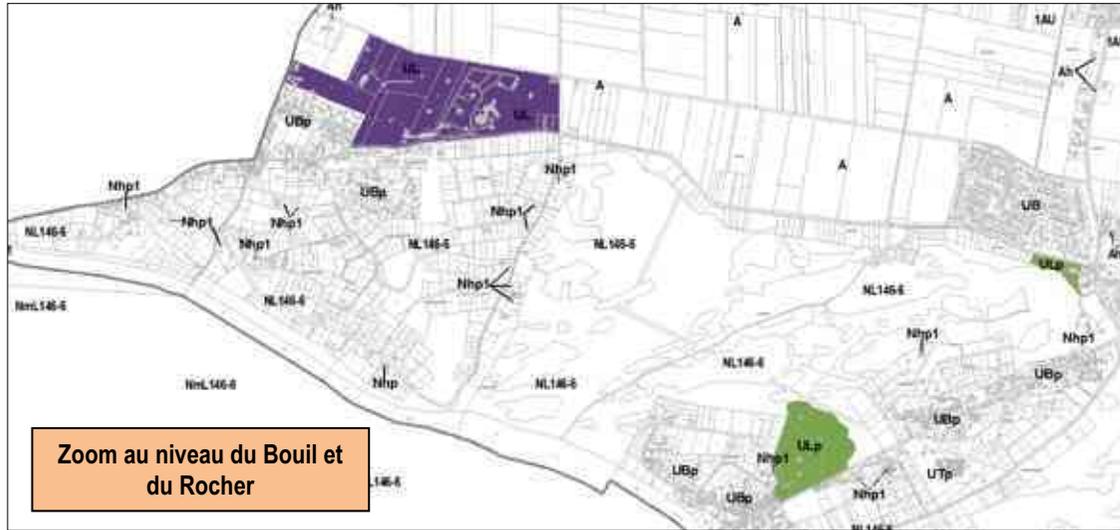
Dans le secteur ULi : les clôtures doivent permettre un écoulement de l'eau.



Dans certains secteurs ULp (au niveau des Conches et au sud des Conches) des boisements ont été repérés comme boisements remarquables. Le choix a été fait de ne pas les classer en EBC, afin de permettre d'éventuels accès par exemple, dans le cadre de l'aménagement des campings, mais tout en affirmant la nécessité de maintenir le caractère boisé de ces secteurs.

Délimitation de la zone UL





Sur les extraits de plan ci-dessus, la zone UL est représentée en violet foncé et les secteurs ULp et ULi, respectivement en vert et en turquoise..

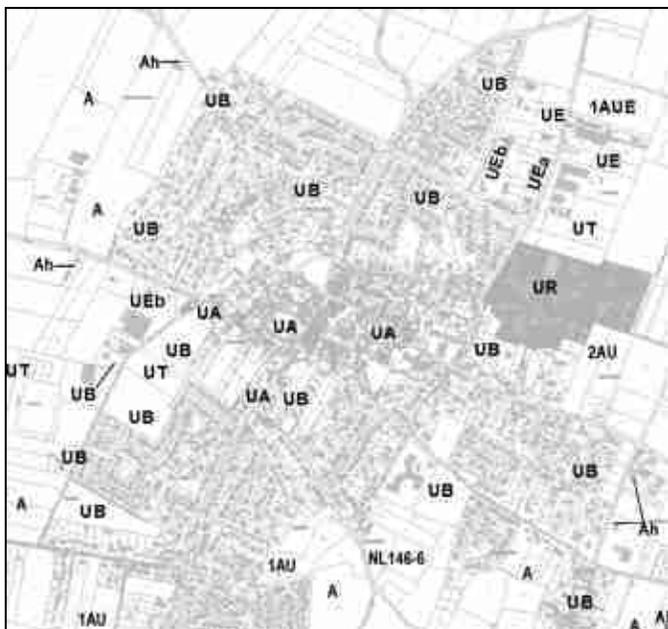
- La zone UR

La zone UR caractérise une zone de renouvellement urbain et est destinée à permettre une opération de renouvellement urbain sur des terrains d'assiette de la partie la plus ancienne de la ZA, selon des principes de mixité. Elle correspond à une zone située au sud de la zone d'activités de l'Avenir.

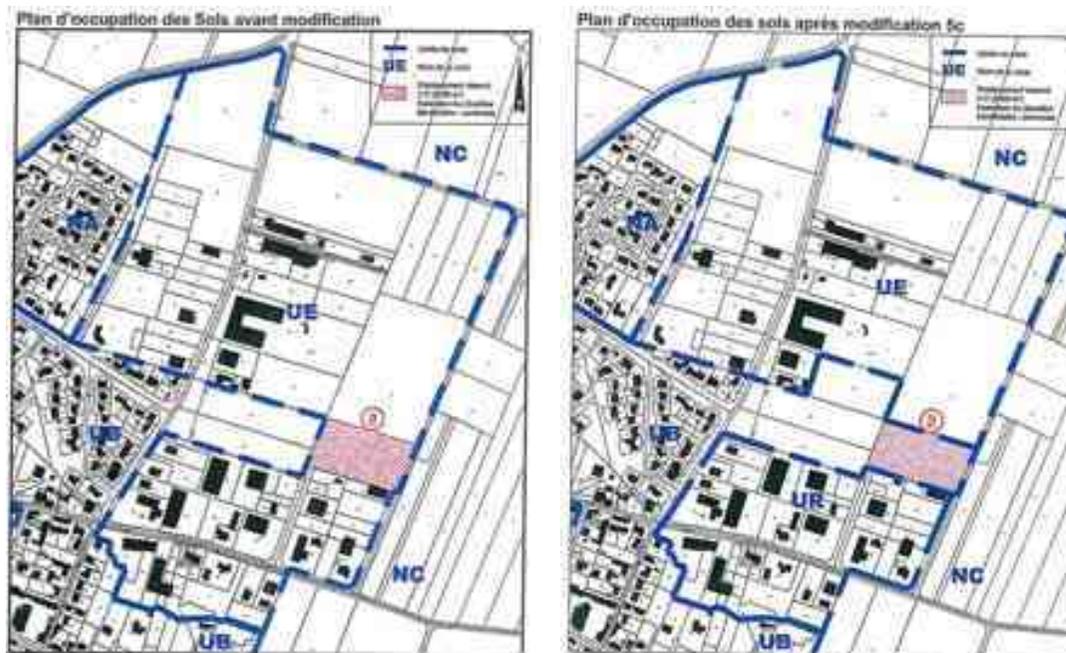
La zone UR du PLU correspond en partie à la zone UE du POS (sur de la ZA).

> Comparaison PLU/POS pour la zone vouée au renouvellement urbain

Zonage PLU au niveau du Bourg



Zonage POS au niveau du Bourg (avant/après modification n°5)



Le zonage UR du PLU reprend exactement le tracé de la zone UR du POS (suite à la modification n°5).

Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

- **« Renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain et l'accueil d'une mixité fonctionnelle et sociale mêlant habitat et activité».**

Le règlement de cette zone favorise largement la mixité fonctionnelle en autorisant les constructions à usage d'habitations, de bureau, les changements de destination des bâtiments existants à usage industriel, artisanal et commercial, les travaux de réhabilitation sur les constructions à usage industriel, artisanal et commercial.

Les règles d'implantation sont là aussi « souples » pour ne pas compromettre certains projets qualitatifs d'architecture bioclimatique et permettre une recherche de bonne orientation des constructions.

Afin de revaloriser cette zone et de la rendre moins « minérale et routière », l'article 11 définit des règles favorisant la bonne intégration du bâti, avec des règles sur les clôtures, l'interdiction de laisser des matériaux non recouverts, d'intégration des appareillages techniques (pas de saillie en façade et devront être invisibles depuis l'espace public) ... Ainsi, *les coffrets techniques seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture.*

Les haies seront obligatoirement constituées d'essences locales et les grillages seront obligatoirement doublés de haies.

Afin d'éviter la multiplication des stationnements et ne pas contraindre le renouvellement de cette zone, le nombre de places de stationnement, que ce soit pour l'habitat ou pour les activités, n'est pas règlementé.

Ces règles encouragent la mutation de ce quartier pour l'intégrer, de manière qualitative, au cœur de bourg de Longeville. Il deviendra alors un « trait d'union » entre les zones résidentielles et la zone de l'Avenir, en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

- **« A diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par le possible maintien d'activités compatibles avec l'habitat et l'accueil de nouvelles résidences »**

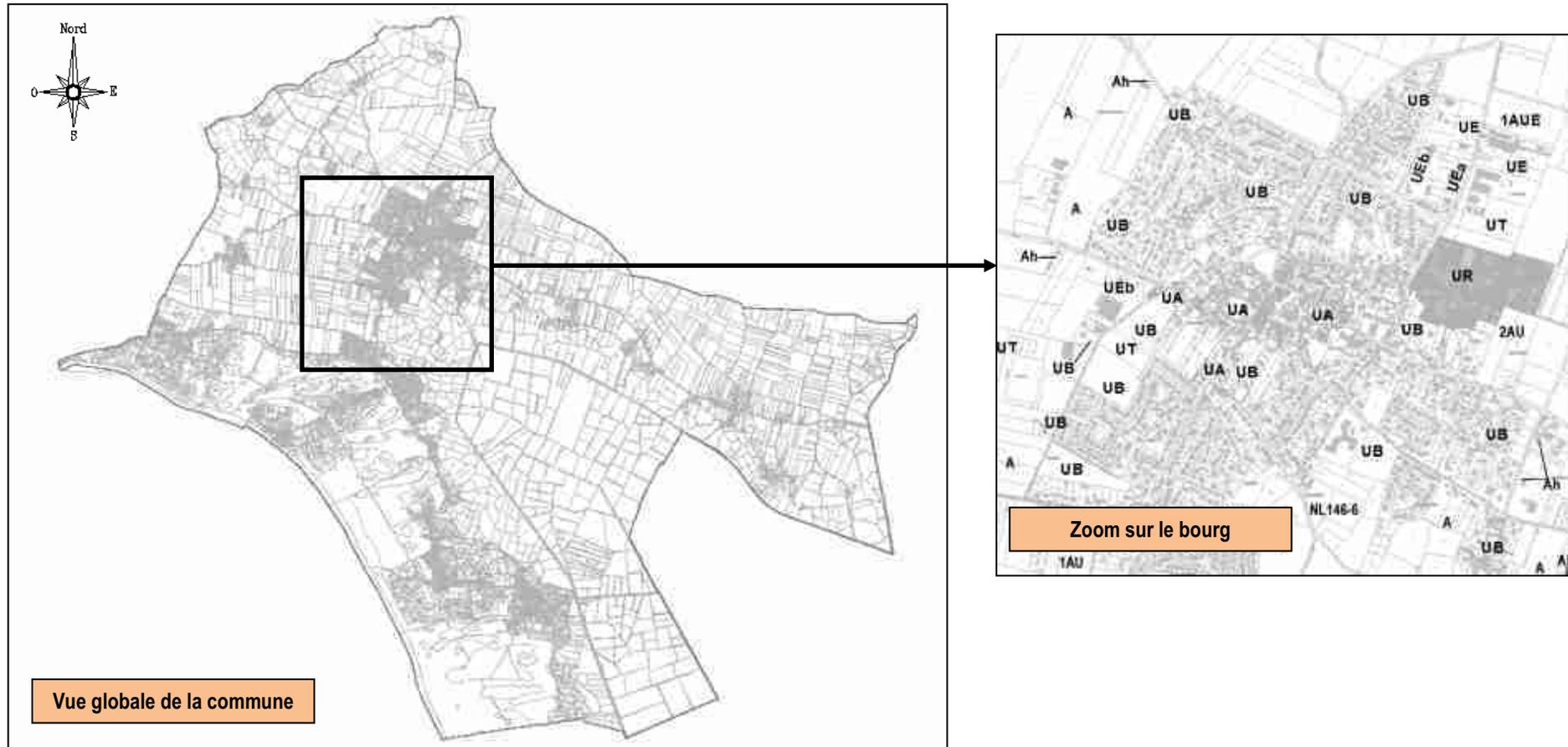
Le règlement de cette zone favorise largement la mixité fonctionnelle en autorisant les constructions à usage d'habitations, de bureau, les changements de destination des bâtiments existants à usage industriel, artisanal et commercial, les travaux de réhabilitation sur les constructions à usage industriel, artisanal et commercial.

- **« A soigner la qualité des entrées de ville »**

Cette zone UR étant située en prolongement de l'entrée Est du Bourg de Longeville, peut contribuer, en s'aménageant à améliorer la qualité de cette entrée. C'est pourquoi, sont rédigées des règles en faveur d'un accompagnement paysager, de recherche de qualité architecturale, de traitement qualitatif des clôtures ...

D'une manière générale et pour assurer une préservation du patrimoine en place, il est rappelé la nécessité de se rapporter au règlement de la ZPPAU en cours sur le territoire (servitude AC4).

Délimitation de la zone UR



Sur les extraits de plan ci-dessus, la zone UR est représentée en parme.

- **La zone UT**

La zone UT caractérise un espace constitué de constructions, installations ou occupations du sol affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales ou à des équipements spécifiques d'intérêt général.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- UTp : correspondant au site de la Maison d'accueil spécialisée (le Pré-Vent) située au Rocher

Cette zone UT correspond à différents secteurs du POS *(voir encadré ci-après)*.

Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

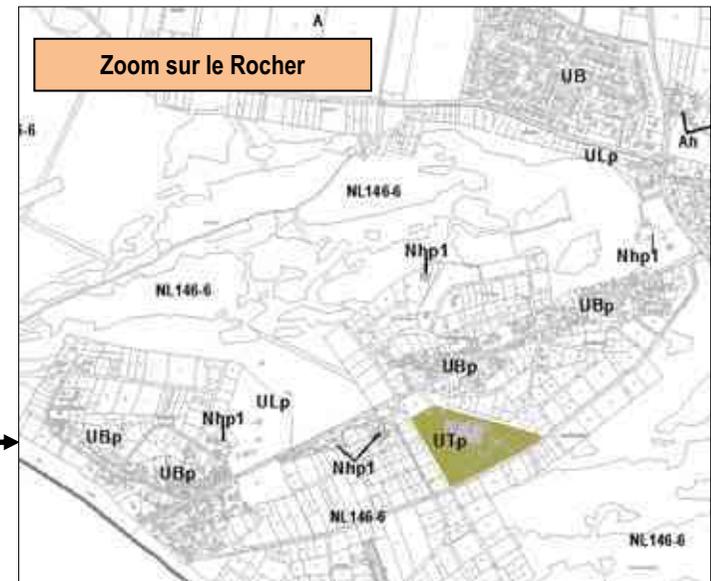
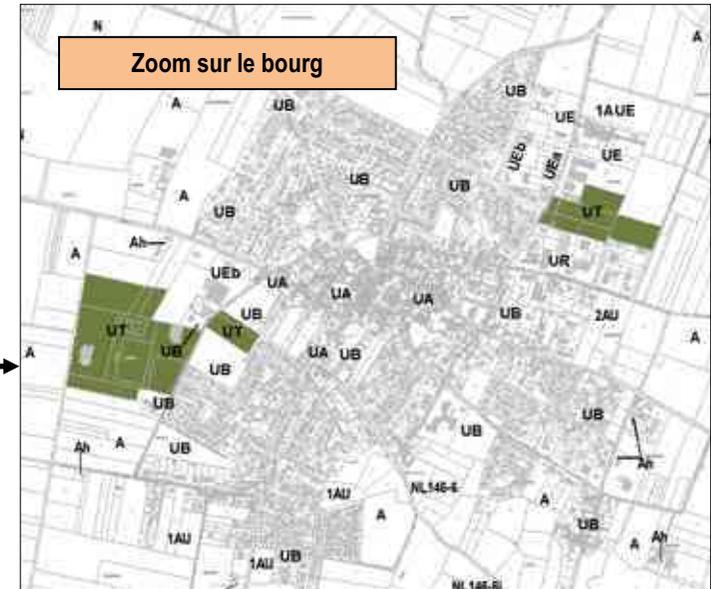
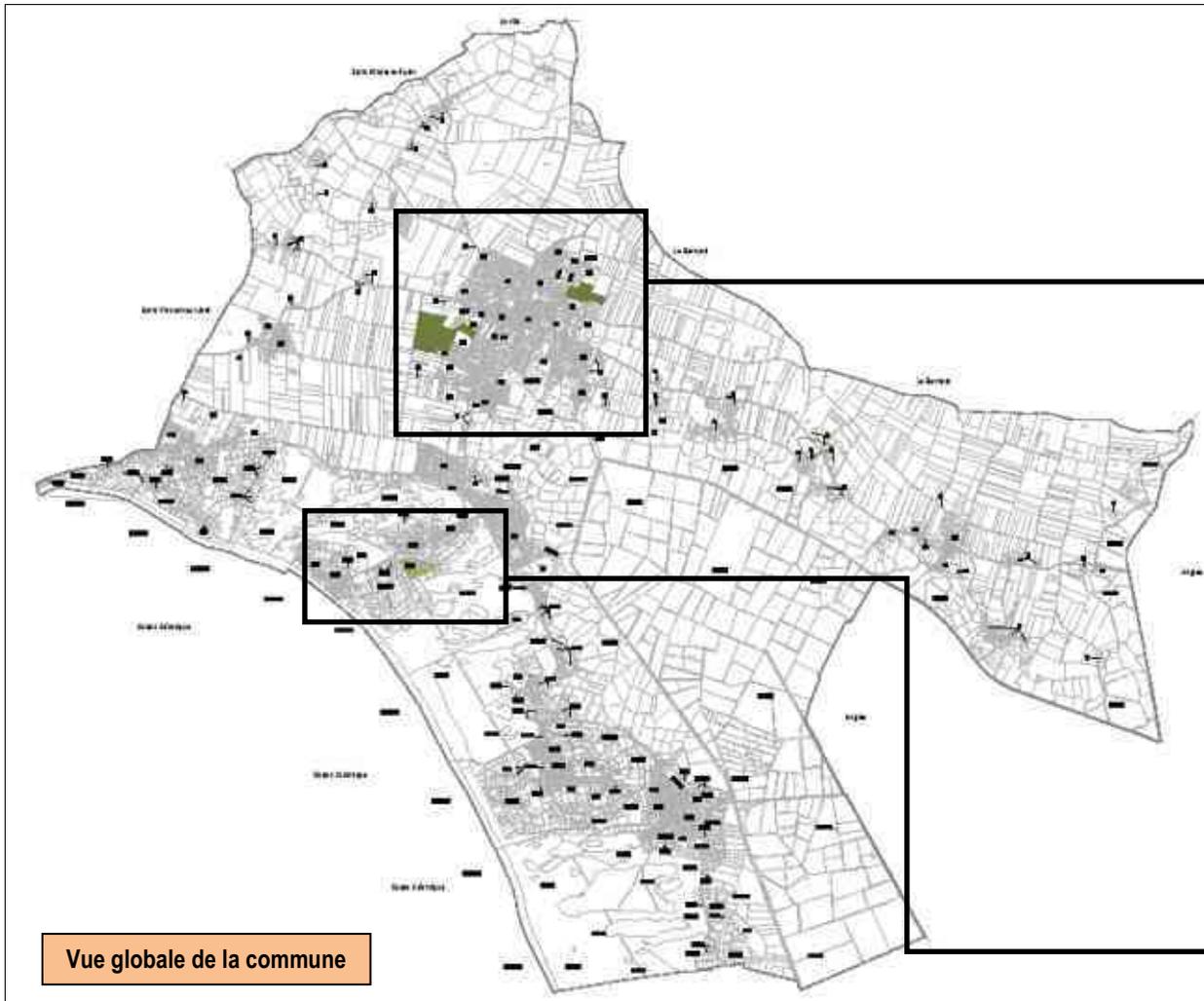
- « *Permettre un bon déroulement des activités tout en favorisant une bonne intégration dans le site* ».

Dans la mesure où ces équipements sont, la plupart du temps, intégrés dans le tissu urbain et résidentiel, leur impact sur ce dernier doit être minimisé et leur intégration assurée.

D'une manière générale, les règles insistent donc sur cette attention à porter à l'intégration, en renforçant quelque peu ces dernières sur le secteur UTp, situé dans les espaces proches du rivage et implanté en pleine forêt (établissement du Pré-Vent).

Des dispositions particulières permettent une certaine souplesse des règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (règle de hauteur, d'implantation ...).

Délimitation de la zone UT



Sur les extraits de plan ci-dessus, la zone UT est représentée en vert kaki, le secteur UTp, en vert clair et le secteur UTpi en gris clair.

LES ZONES A URBANISER

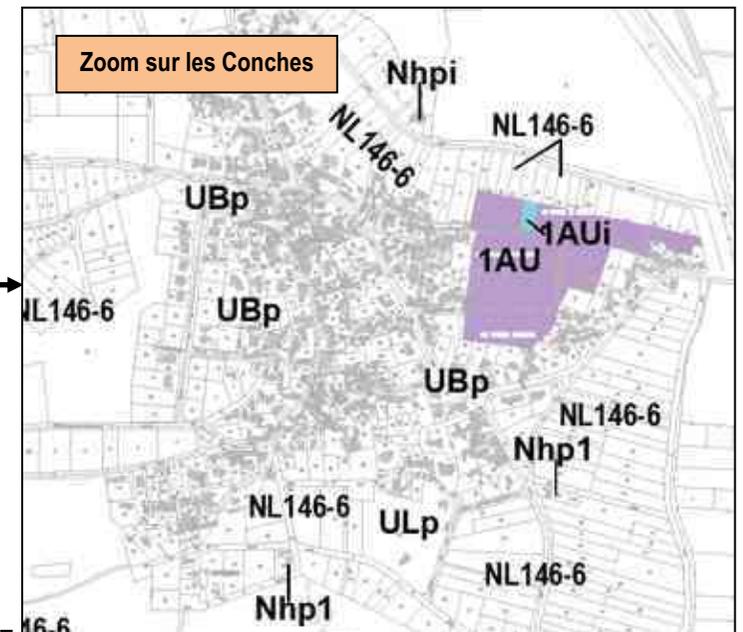
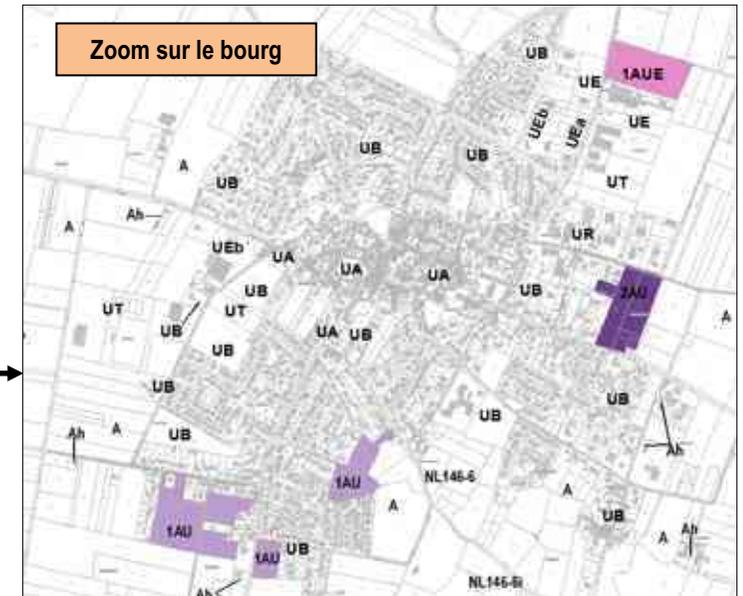
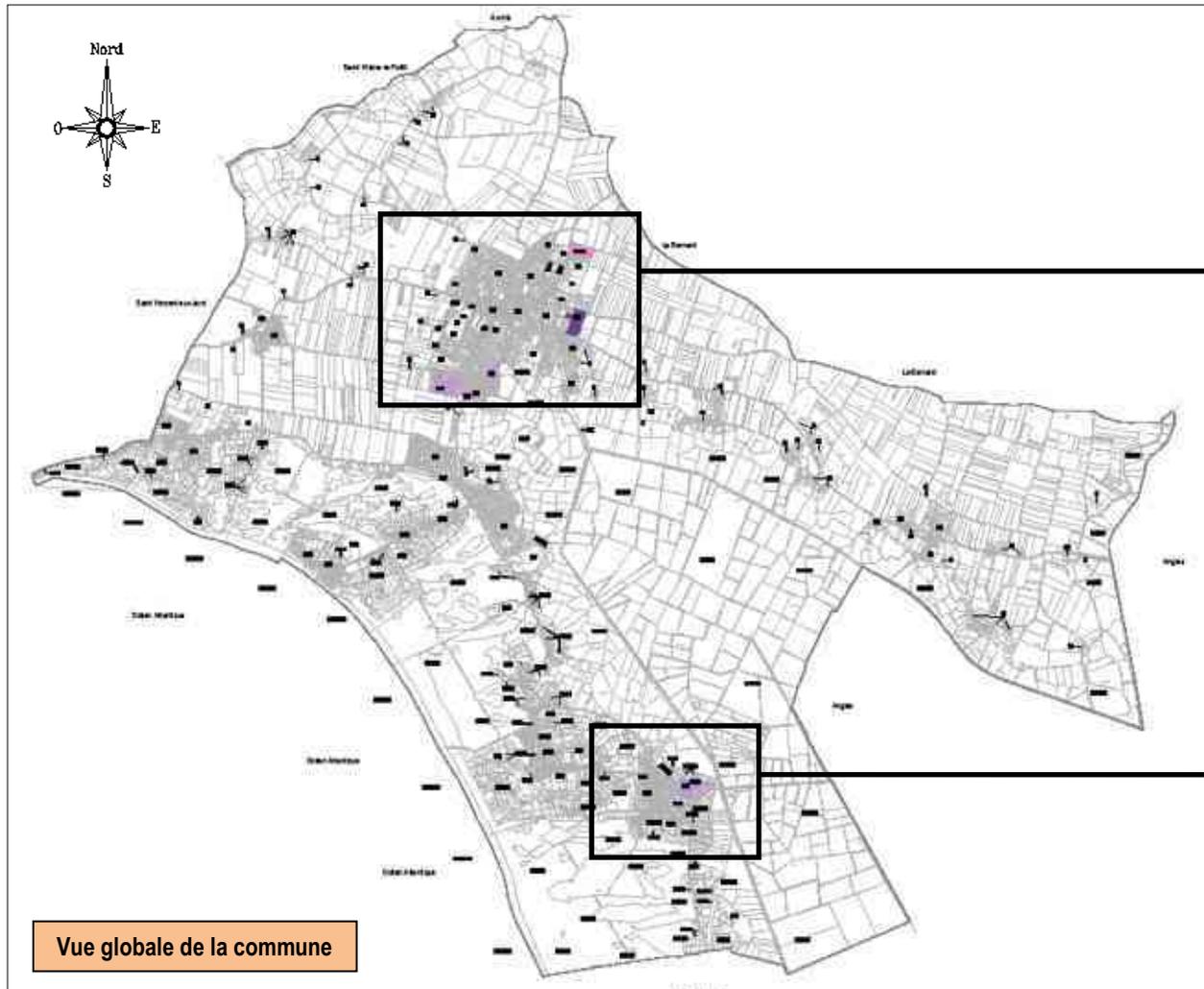
Les zones à urbaniser sont au nombre de deux :

- 1AU
- 1AUE
- 2AU

Conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Délimitation des zones à urbaniser sur le territoire communal



Sur les extraits de plan ci-dessus, la zone 1AU est représentée en violet, le secteur 1AUi en bleu turquoise, la zone 1AUE en fuchsia.

- **La zone 1AU**

La zone 1AU caractérise des sites destinés à être ouverts, à court/moyen terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

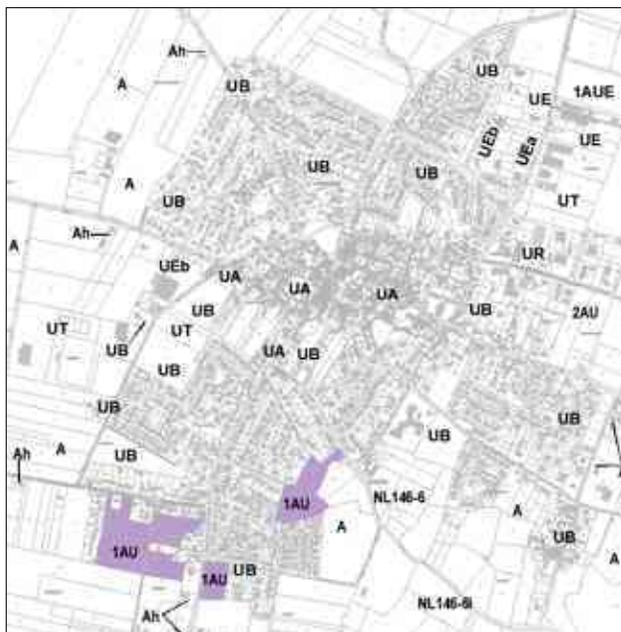
Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Les zones 1AU du PLU correspondent en partie à des zones NA du POS (pour les parties non construites).

Ces zones ont été définies suite à l'évaluation des possibilités de constructions en dents creuses. Ainsi, les superficies de ces dernières ont largement été réduites (notamment au niveau des Conches, mais aussi autour du bourg, pour privilégier le comblement des dents creuses et des tailles de parcelles plus réduites.

> Comparaison PLU/POS pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat

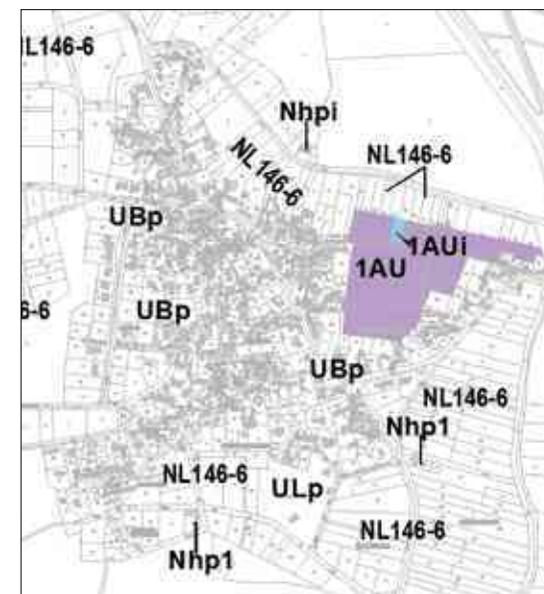
Zonage PLU du Bourg



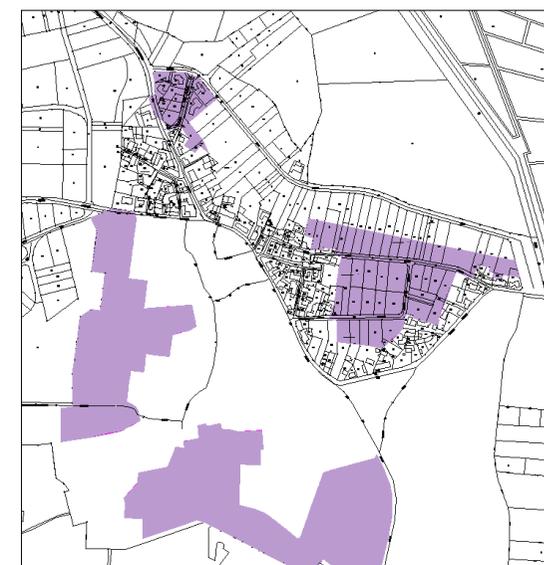
Zonage POS du Bourg



Zonage PLU des Conches



Zonage POS des Conches



D'une manière générale les zones à ouvrir à l'urbanisation, à vocation d'habitat ont été largement réduites dans leur consommation d'espace, afin de favoriser une certaine densité et privilégier le comblement des dents creuses existantes dans le tissu construit.

La plupart des zones NA du POS ont été comblées par de l'habitat et sont donc, pour certaines, concernées par le zonage UB du PLU.

Au niveau du POS, le sud du village des Conches possédait une grande zone NA. Cette dernière a été zonée, au niveau du PLU en NL146-6, afin de protéger cet espace considéré comme remarquable et de maintenir les coupures vertes autour du village des Conches.

Au niveau du POS, des zones NA se disséminaient en bordure des espaces définis comme « proches du rivage au niveau du PLU », comme par exemple, aux alentours des Conches, au Nord du Fief Bailly et au nord du Bouil. Ces entités bâties, isolées ont plutôt été classées en secteur Ah (écarts ou petit hameau intégré à la zone A) au niveau du PLU, dans un souci de confortation du bourg et des villages uniquement.

Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

- « **Créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat** »

Dans les zones 1AU, des programmes de logements sociaux sont imposés, à savoir une *proportion minimum de 20% de logement social aidé par l'Etat est exigée pour toutes les opérations*. Cette règle en faveur de la mixité sociale, n'apparaissait pas dans le règlement du précédent POS.

De plus, les gabarits autorisés par le biais des articles 6, 7, 8 et 10 sont compatibles avec des opérations de logements collectifs (R+1), intermédiaires, maisons de ville ... Cette recherche de densité et d'urbanité se concentre au niveau de ces sites à enjeux, situés à proximité immédiate des équipements, commerces et lieux de vie sociale de la commune (Bourg et village des Conches).

- « **Créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat** »

Dans les zones 1AU du PLU, l'implantation des activités de services ou des commerces n'est pas interdite, afin de favoriser la mixité fonctionnelle. Au niveau de l'article 12, *pour les stationnements liés à l'habitat, aux commerces et activités, le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé*. Le stationnement correspondant aux activités spécifiques liées à l'hôtellerie est quant à lui règlementé.

Le précédent règlement de POS imposait, pour les constructions à usage d'habitations, deux places de stationnement par logement et indiquait que la superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules était de 18m². Pour les stationnements liés aux activités commerciales ou de bureaux etc ... le nombre de places de stationnement imposé était également important. Ce type de règle encourageait le recours systématique à la voiture et mettant la voiture au cœur des aménagements de quartiers. C'est pour éviter cela que les élus ont préféré ne pas règlementer le stationnement au niveau des zones 1AU du PLU.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées. Cette règle permet d'encourager la reconversion de bâtiments, la réhabilitation et l'extension, encourageant ainsi la densification et la reconquête de l'existant, sans que cela ne soit compromis en raison de règles de stationnement.

- « **Permettre des formes urbaines variées** »

Ces aménagements doivent correspondre à des opérations d'ensemble et respecter les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs. Au niveau de ces orientations d'aménagement, des principes de front bâti (pour création d'effet de rue) sont indiqués, afin de permettre une certaine qualité de la forme urbaine et de penser la relation des nouveaux quartiers avec l'existant. Ces fronts bâtis permettent également de valoriser les entrées de ville.

Le règlement des zones 1AU, et plus particulièrement les articles 6 et 9, permet, par le biais de règles assez « souples » sur les implantations et emprises au sol, de projeter des formes bâties diversifiées sur ces sites.

La règle de l'article 1AU7 permet de s'implanter en mitoyenneté (minimisant les dépenses énergétiques et favorisant la compacité du bâti).

Cette certaine souplesse dans les règles d'implantation permet de ne pas entraver la création architecturale et notamment les projets de constructions bioclimatiques (l'article 11

incite également à la création architecturale contemporaine)

Le fait que le règlement admette une variété de formes urbaines permet d'enrichir le tissu créé et d'éviter la banalisation du territoire et notamment des nouveaux quartiers résidentiels.

Le précédent POS, imposait un recul de minimum 5m par rapport aux voies publiques (recul pouvant être réduit dans le cas d'opérations d'ensemble) et des reculs plus importants hors agglomération. Par rapport aux limites séparatives, le règlement de POS imposait un recul de minimum 3m. Ces règles ne permettaient alors pas les constructions en mitoyenneté par exemple, ne favorisant alors pas une limitation des déperditions énergétiques et des formes urbaines compactes et resserrées.

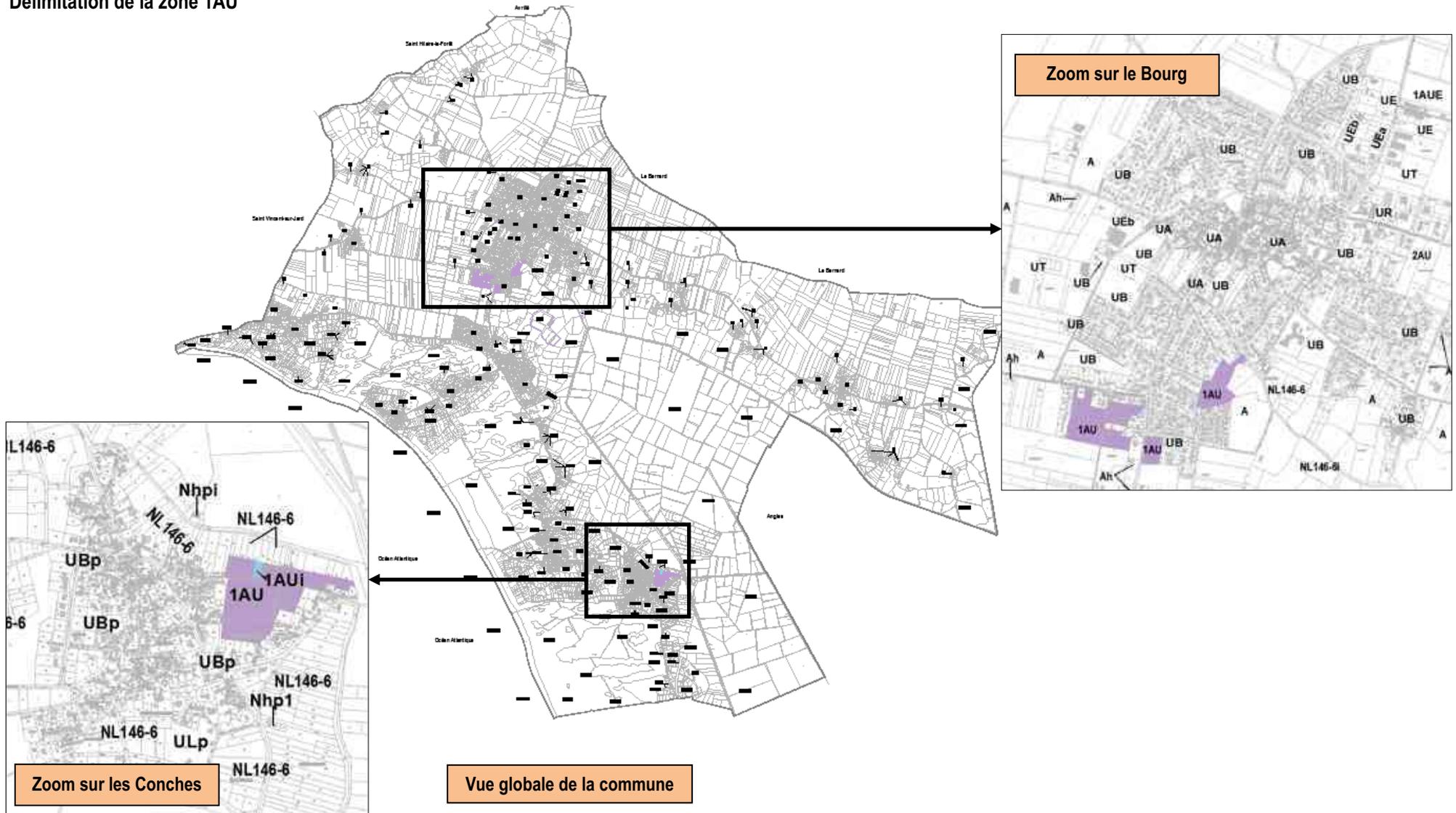
Le précédent règlement de POS imposait un coefficient d'occupation du sol de 0.3, ce qui ne favorisait pas non plus les formes urbaines denses. C'est pourquoi, il a été fait le choix de ne pas maintenir de COS dans le règlement de PLU et au contraire, de rédiger une règle favorisant au maximum différentes combinaisons de formes urbaines pour s'adapter au mieux au contexte et aux bonnes orientations bâties, et ainsi encourager les formes architecturales innovantes et qualitatives.

La qualité des aménagements projetés peut également être assurée par le règlement de la ZPPAU (une mention dans le règlement de ces zones est également indiquée).

- **« Organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant »**

Le règlement des zones 1AU indique que seules les opérations d'ensemble sont autorisées sur ces zones et que l'aménagement doit impérativement se reporter aux indications portées sur les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières mentionnent des principes de voirie et de cheminements doux, garantissant une connexion avec les quartiers voisins et un accès rapide vers les équipements, le bourg, les activités et les itinéraires de promenade (forêt, marais) ...

Délimitation de la zone 1AU



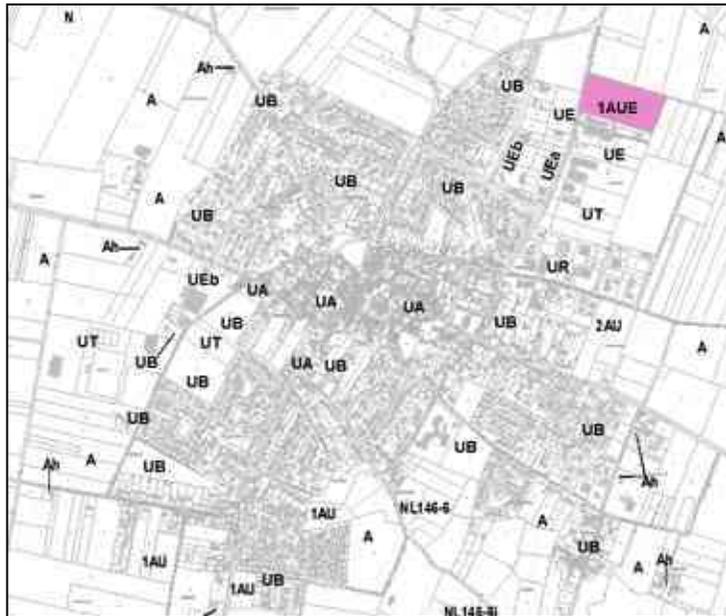
Sur les extraits de plan ci-dessus, la zone 1AU est représentée en violet et le secteur 1AUi en bleu turquoise.

- **La zone 1AUE**

La zone 1AUE caractérise des espaces d'implantation future d'urbanisation principalement destinés aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond à l'extension projetée de la zone d'activités de l'Avenir, située au Nord du Bourg de Longeville.

> Comparaison PLU/POS pour les zones à urbaniser à vocation d'activités

Zonage PLU au niveau du Bourg



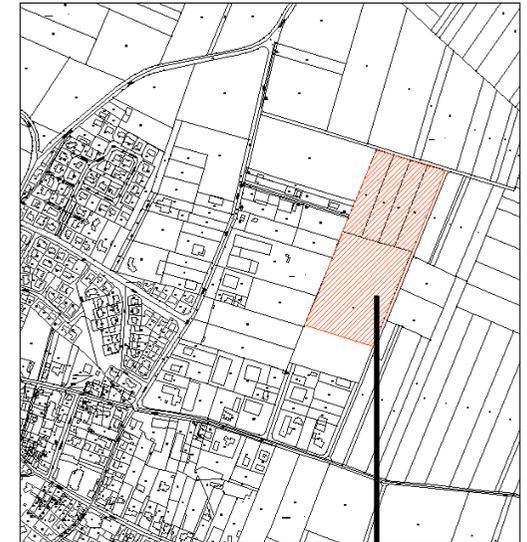
Le zonage 1AUE du PLU n'a pas de correspondance sur une zone spécifique du POS.

En effet :

- La zone d'extension de la zone d'activités de l'Avenir était zonée en UE au niveau du POS.

Le zonage 1AUE du PLU, même si les affectations de zone ont été revues, ne vient pas artificialiser plus de superficie de terres naturelles ou agricoles. En effet, la répartition de l'urbanisation à vocation d'activités artisanales et commerciales a été organisée sur un site, à savoir la zone d'activités de l'Avenir.

Ainsi : environ 4.3 hectares ont été retiré du zonage à vocation d'activités de la zone d'activités de l'Avenir (voir schéma ci-contre)



Zone de 4.3 hectares environ qui était zonée en UE au niveau du POS et qui revient en zone A (agricole) au niveau du PLU

La communauté de communes du Talmondais, au travers de sa compétence « développement économique » n'a pas engagé d'actions et n'a pas de projets de création et de commercialisation des zones d'activités inter-cantoniales. Quelques communes disposent d'une zone d'activités : Jard, Talmont, Saint-Vincent sur Jard, Le Bernard et Longeville.

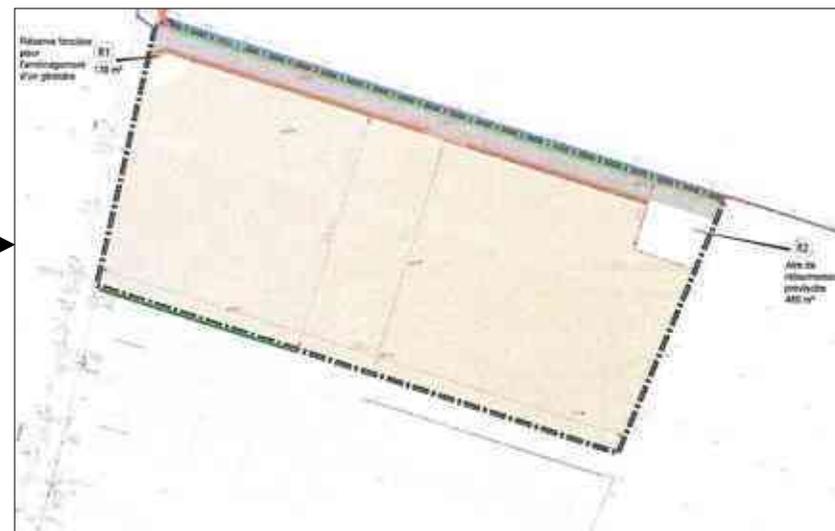
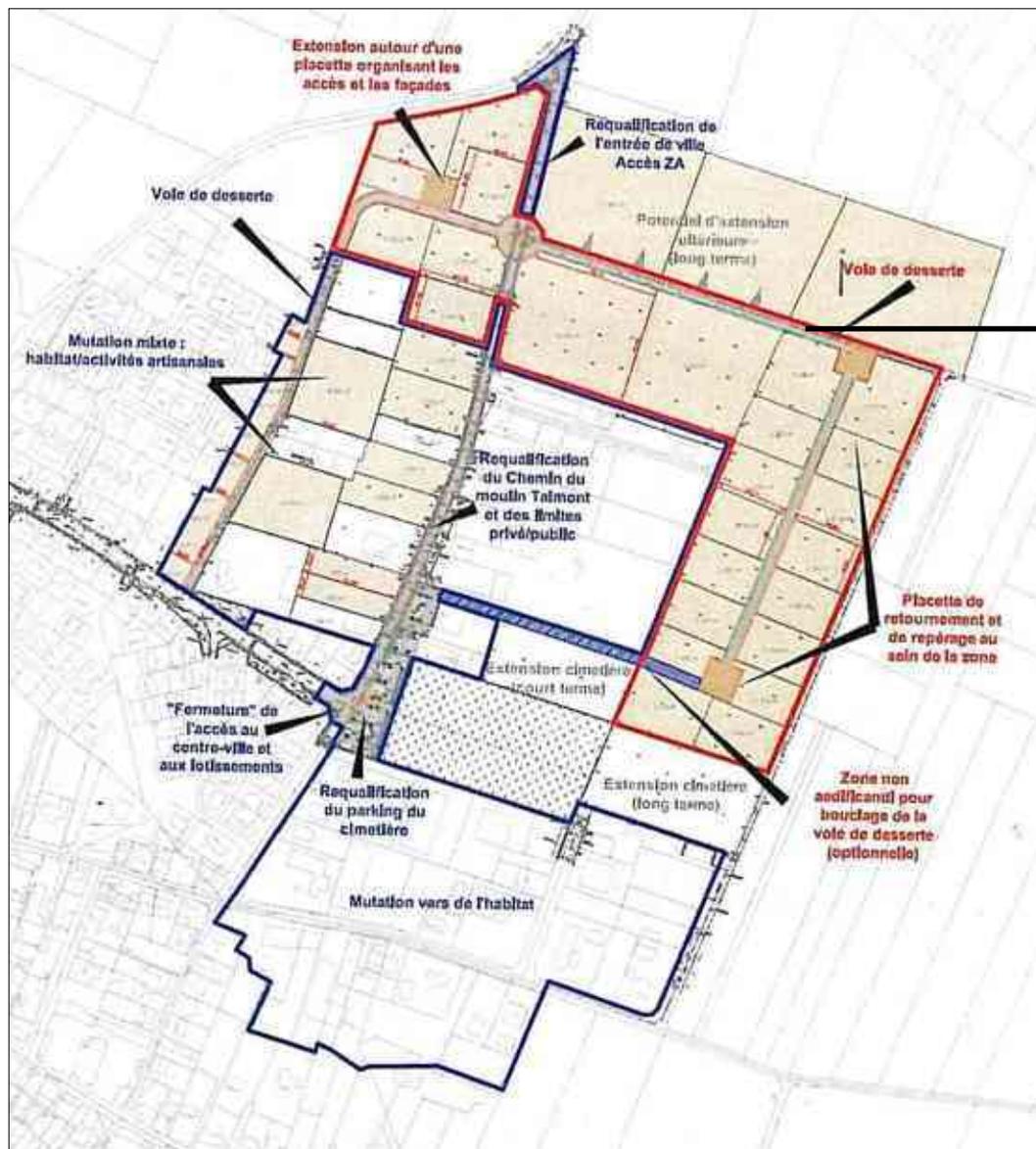
La compétence « développement économique » de la Communauté de Communes du Talmondais répond aux objectifs suivants :

- ✓ Création extension, gestion, acquisition, cession d'ateliers relais sur le territoire de la communauté de communes à compter du 1er janvier 2007 ;
- ✓ Etudes, création et commercialisation des zones d'activités inter-cantoniales ; participation au Vendéopôle ;
- ✓ Conclusion de conventions avec les associations professionnelles ou les coopérations professionnelles ou les chambres consulaires (Chambre de Commerce, Chambre de Métiers, Chambre d'Agriculture) ;
- ✓ Soutien à la politique départementale en faveur de l'emploi dans le cadre du GIP « *Maison Départementale de l'Emploi et du Développement Economique* ».

Le dimensionnement de la zone d'activités (extensions) retenu dans le cadre du PLU a été évalué suivant les critères et besoins énumérés ci-dessous :

- **Le PLU prévoit une réduction de la surface de zone artisanale de Longeville par rapport au précédent POS**
- **Il existe un projet de déplacement des services techniques (aujourd'hui en secteur UR (sous secteur de UE) destiné à retrouver un caractère urbanisé) vers la zone artisanale, ce qui nécessitera une surface assez importante à prévoir dans cette zone du PLU.**
- **Un permis d'aménager a été déposé sur le terrain communal en UEb et des demandes d'installation d'entreprises locales existent (division en cours)**
- **Des activités comme par exemple le garage POTIER (présence d'une casse de voiture) en plein cœur de bourg pourraient nécessiter des déplacements vers la zone d'activités.**
- **Il ne reste que très peu de surface disponible sur la zone pour permettre l'installation d'artisans ou commerçants**

> Extrait du Permis d'Aménager pour l'extension de la zone d'activités de l'Avenir (accepté en juillet 2011)



La zone 1AUE du PLU reprend le tracé de la tranche 1 du projet d'extension de la zone d'activités de l'Avenir, telle qu'elle a été définie dans le permis d'aménager accepté en juillet 2011.

Cette extension en frange nord permet de proposer un aménagement plus qualitatif de l'entrée Nord de la commune.

A travers la réalisation de cette extension, la commune (qui en serait le Maître d'Ouvrage) souhaite continuer à favoriser l'implantation d'entreprises, tout en assurant l'intégration paysagère et architecturale de la zone dans son environnement proche.

L'orientation d'Aménagement & de Programmation relative à ce secteur reprend, de manière schématique, les grands principes d'aménagement retenus dans le cadre de ce Permis d'Aménager.

Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

- **« Développer des activités en adéquation avec les besoins communaux et favorisant également un rayonnement extra-communal »**

La superficie de la zone d'extension de la zone d'activités de l'Avenir a été évaluée suivant une évaluation de la consommation foncière pour les activités sur les dix dernières années, la mesure des terrains encore disponibles dans la zone existante et les besoins exprimés pour l'implantation de nouvelles activités. La zone retenue correspond à la tranche 1 du permis d'aménager correspondant à l'aménagement de cette extension.

Cette extension de zone va permettre un rayonnement extra-communal, car elle est stratégiquement localisée à proximité d'axes de circulation importants (entrée Nord du Bourg). De par son rayonnement et cette localisation stratégique, il est important que l'aménagement de cette zone soit « exemplaire », comme une vitrine de la commune.

- **« Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville »**

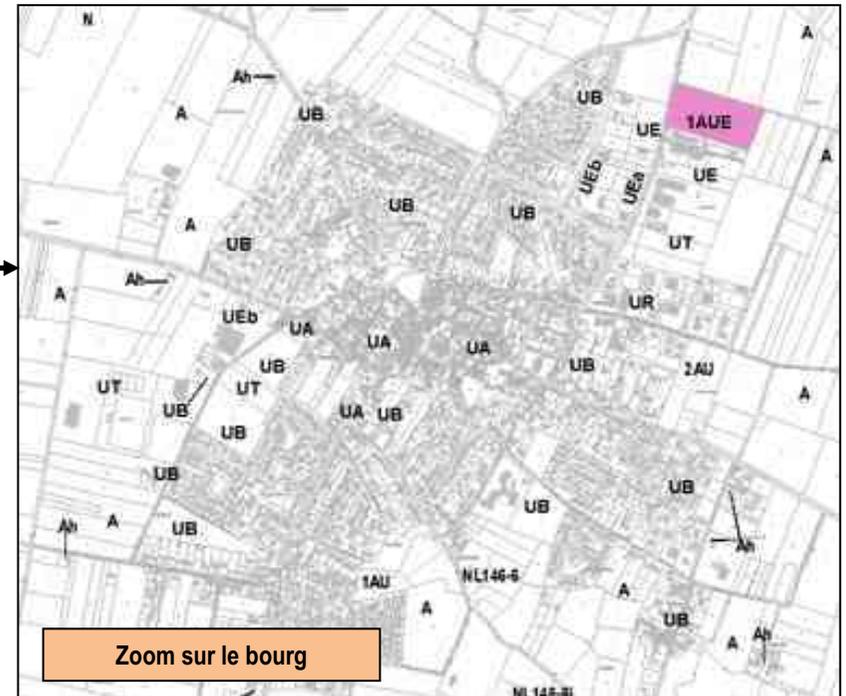
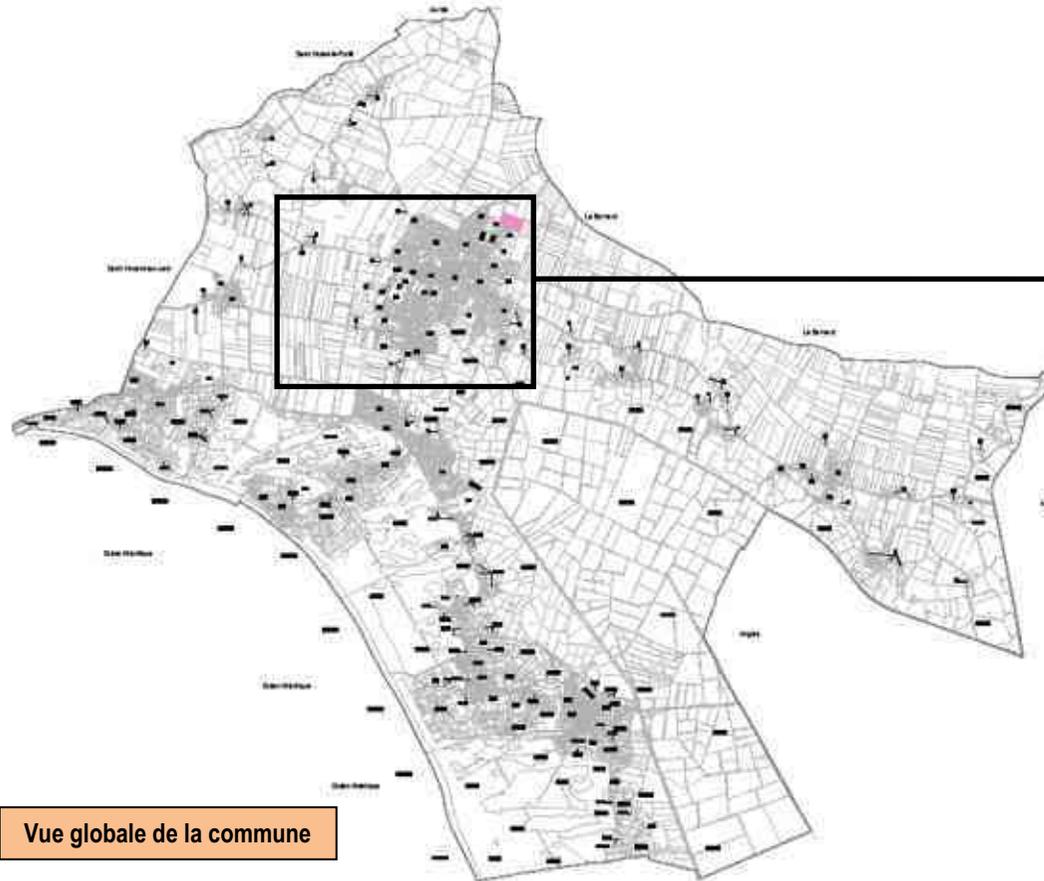
L'extension de la zone d'activités de l'Avenir constitue une entrée de bourg. L'extension de la zone d'activités de l'Avenir est une entrée de bourg très empruntée (« vitrine » de la commune en quelques sortes).

Une orientation d'aménagement et de programmation permet également de cadrer les aménagements futurs de cette zone, en portant un soin tout particulier au traitement des franges urbaines, à la préservation des haies existantes (ou à la replantation) et à la bonne intégration du bâti. Elles s'attachent également à prévoir des espaces publics qualitatifs et à mutualiser, tant que faire se peut, les zones de stationnement entre plusieurs activités.

C'est pourquoi, un soin tout particulier a été porté à la rédaction des règles favorisant l'intégration paysagère (notamment par le biais des articles 1AUE11 et 1AUE14), en réglementant les clôtures, les intégrations des appareillages techniques ...

Des zones de stationnement pour les cycles devront être prévues pour toute nouvelle construction.

Délimitation de la zone 1AUE



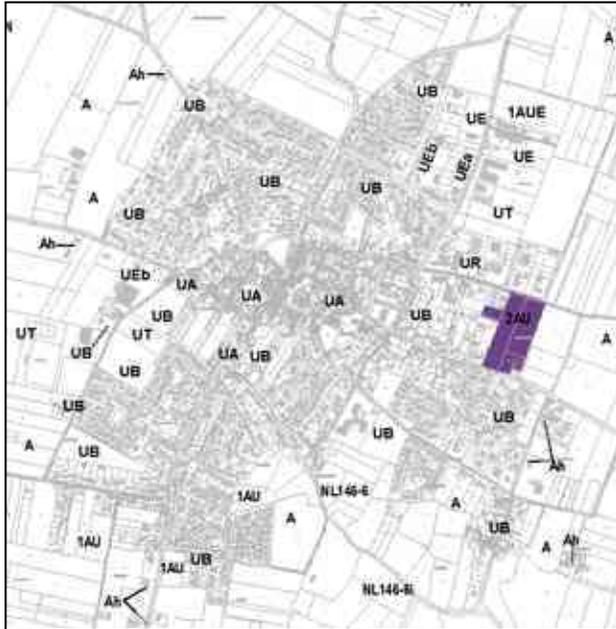
Sur les extraits de plan ci-dessus, la zone 1AUE est représentée en fuchsia.

- La zone 2AU

La zone 2AU caractérise des sites destinés à être ouverts, à long terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de cette zone sont précisés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

La zone 2AU du PLU correspondent en partie à des zones NC du POS.

> Comparaison PLU/POS pour la zone 2AU**Zonage PLU du Bourg****Zonage POS du Bourg**

La zone 2AU du PLU étaient une ancienne zone NC du POS.

L'urbanisation de cette zone sera possible à long terme uniquement et occasionne peu de préjudices à la pratique agricole, étant donné, notamment, que ces terrains sont entourés de zones d'urbanisation et restent proches de l'habitat.

L'urbanisation de cette zone pourra également permettre d'améliorer la qualité paysagère de cette entrée de bourg.

Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

- **« Maîtriser l'évolution des constructions »**

Le zonage en 2AU de cette zone permet de mesurer l'impact du développement urbain, en organisant un phasage de ce dernier dans le temps. Ce zonage signifie une urbanisation possible à long terme. En théorie, ces zones ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'une fois que les zones 1AU seront urbanisées et suite à une modification du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone poursuivra l'urbanisation de ce quartier à l'interface entre le bourg et la zone de renouvellement urbain, située au sud de la Zone d'Activités de l'Avenir.

L'urbanisation à long terme de cette zone correspond à la volonté des élus de soigner les entrées de bourg (ici l'entrée Est). En effet, l'urbanisation de ce secteur permettra de créer une transition plus « douce » entre l'habitat et le grand paysage et d'offrir, à termes, une entrée de ville plus qualitative.

- **« Ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire futur qui devra s'interconnecter au réseau existant et ne pas compromettre des développements ultérieurs.»**

Les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont peu nombreuses et essentiellement limitées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Les règles sont essentiellement destinées à cadrer l'implantation d'éventuelles constructions de service public ou d'intérêt général, ainsi que l'aménagement de voies nouvelles.

Le règlement de la zone renvoie à l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur, afin que les éventuelles occupations ou utilisations du sol de cette zone ne compromettent pas cette orientation.

Quand cette zone sera ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone 1Au qui s'y appliquera.

La zone 2AU correspond à des terrains dont l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'à longue échéance. Elle permet aux élus de programmer la venue de nouveaux habitants et ainsi mieux gérer la capacité des équipements communaux.

Délimitation de la zone 2AU



Sur les extraits de plan ci-dessus, la zone 2AU est représentée en violet foncé.

LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole regroupe plusieurs secteurs :

- Ah
- Ahi

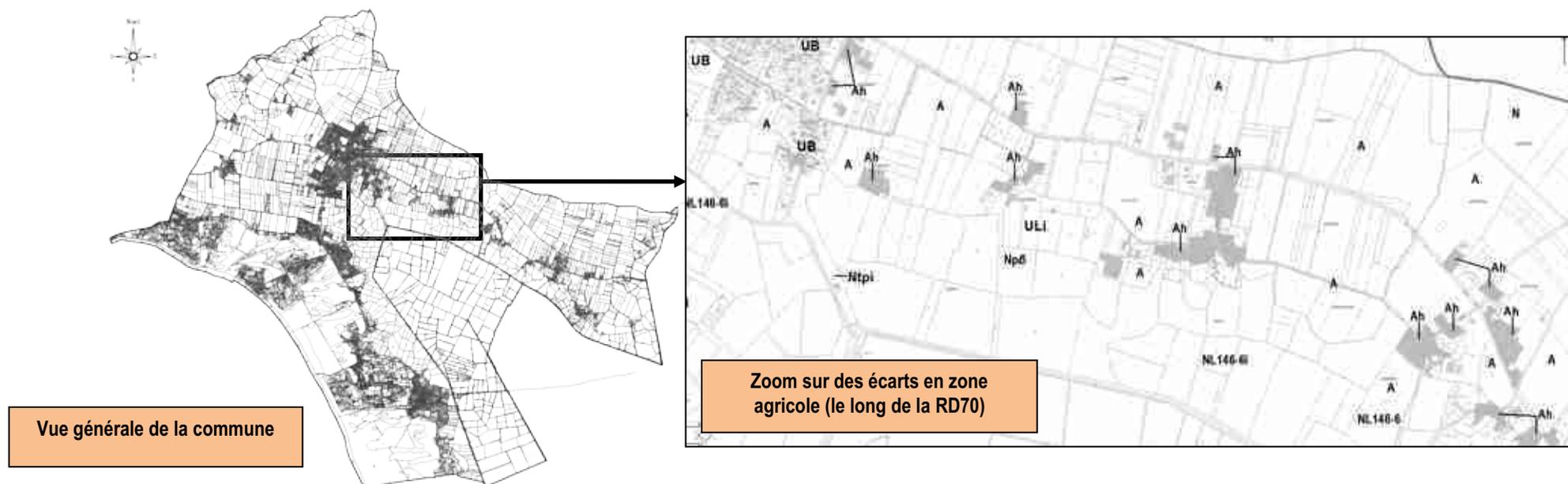
Conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

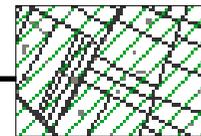
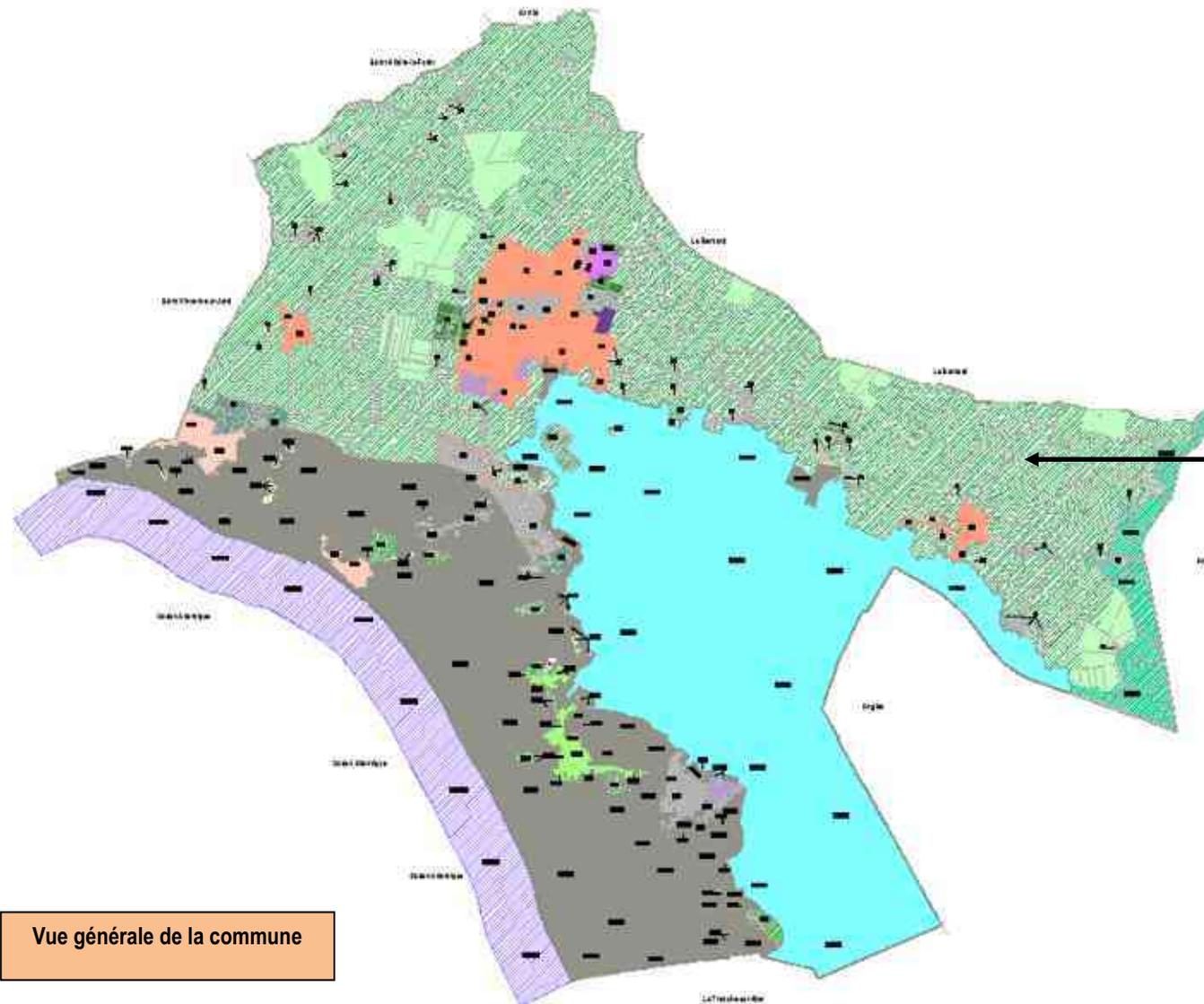
Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est également possible.

Délimitation de la zone agricole sur le territoire communal

(la zone agricole correspond à tout le territoire communal, hors zones urbaines, à urbaniser et naturelles : voir plan de zonage du PLU)

Le plan ci-contre présent, pour exemple, un zoom sur des secteurs de la zone agricole.





Repérage de la zone A

Vue générale de la commune

- **La zone A**

La zone A caractérise des espaces de la commune utilisés par l'activité agricole et ponctués par quelques constructions, principalement destinées à l'exploitation agricole.

Elle se situe sur une partie de l'emplacement de la zone NC de l'ancien POS.

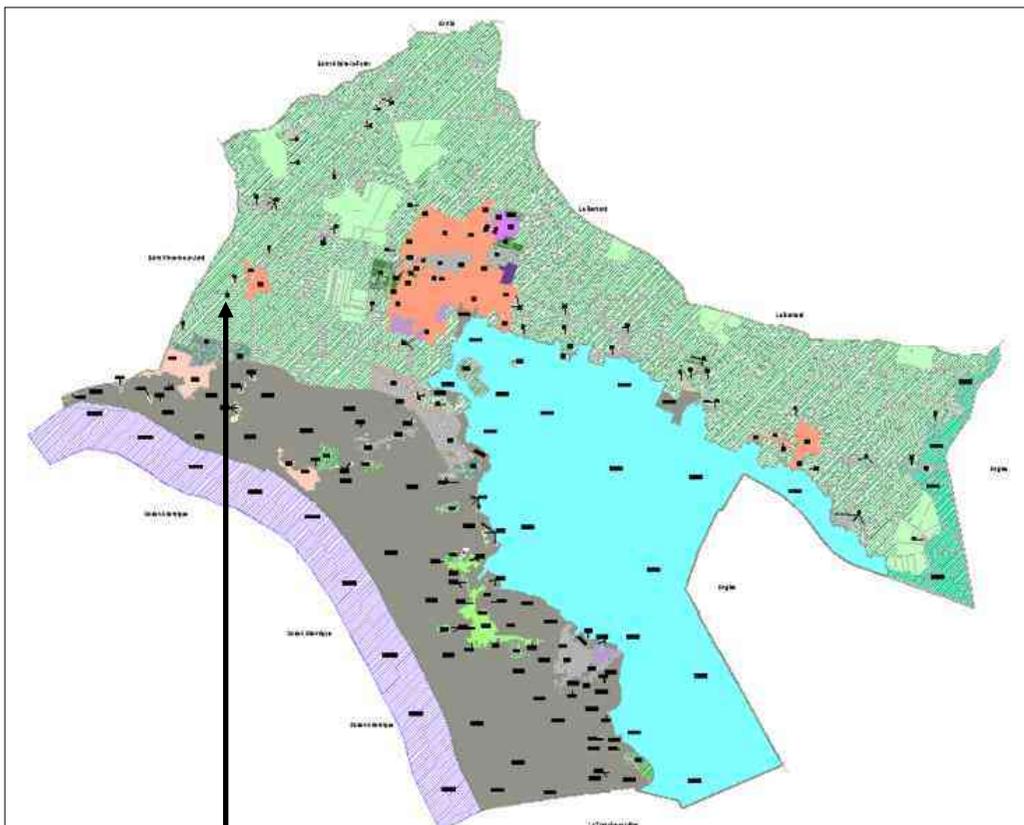
La zone A représente, en quelques sortes, l'espace r de la commune, qui est destiné à l'activité agricole. Très peu d'urbanisation y est présente, si ce ne sont les exploitations agricoles et quelques écarts compris dans cette zone agricole.

La zone A est composée de différents secteurs, à savoir :

- **Le secteur Ah** : correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées) et intégrés dans la zone agricole.
- **Le secteur Ahi** : concerne les parties inondables du secteur Ah.

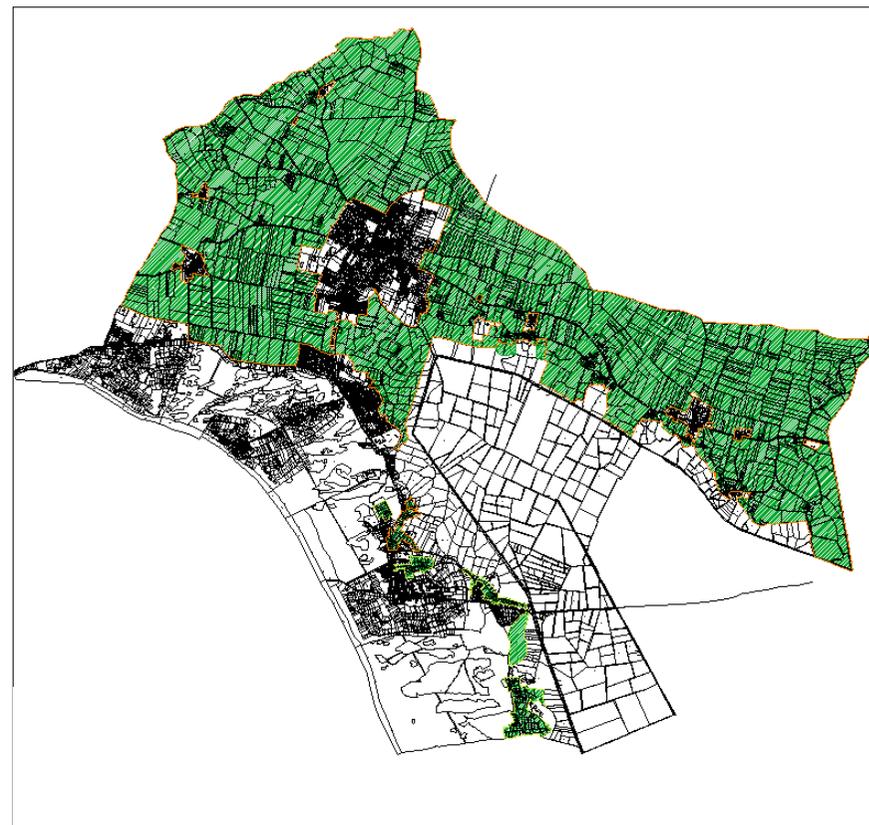
> Comparaison PLU/POS pour les zones agricoles

Zonage PLU sur l'ensemble de la commune



Repérage de la zone A

Zonage POS sur l'ensemble de la commune



Le zonage A du PLU reprend en partie le zonage NC du POS, à l'exception de quelques zones qui sont passées en zone 1AU en continuité directe du Bourg ou en zone 1AUE (autour du supermarché), comme expliqué précédemment, et de zones qui sont passées en zones naturelles, en lien avec le réseau Natura 2000 ou considérées comme espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (zone de Marais), ou ayant été recensées comme zones humides ou zones de patrimoine archéologique.

Dans le PLU, un soin particulier a été porté sur la limitation de l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles.

Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

- **« Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que le paysage qui leur est attaché »**

Des bâtiments ne pourront être construits que s'ils sont nécessaires à l'activité et à condition qu'ils soient, en priorité, construits sur une parcelle contigüe à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation, ou à défaut, elle sera contigüe des bâtiments constituant le siège d'exploitation, sauf impossibilités diverses (énumérées dans le règlement). Cette règle a pour but d'éviter le mitage de l'espace agricole, en prônant un regroupement des constructions.

Dans les espaces repérés comme zone humide, tels que délimités (hachures) sur les documents graphiques du règlement, sont *interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site*. Les zones humides sont assez nombreuses en zone agricole.

Au niveau du règlement, il est également précisé que *les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole*.

Les éléments paysagers remarquables et existants (haies bocagères, arbres, mares ...) qui participent à la ponctuation des espaces agricoles ont été repérés sur le plan de zonage au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières assurent leur conservation et leur valorisation.

Afin d'intégrer au mieux le bâti agricole et lié à l'exploitation dans le paysage environnant, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (11 mètres pour l'habitat). Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

Pour le secteur Ah : la hauteur des constructions doit être de 8m maximum et de 4m maximum pour les annexes.

En zone A, les constructions à usage économique et agrotouristique, à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un agriculteur. Elles ne doivent pas présenter l'activité principale. Cette règle permet d'encourager les projets de type « camping ou gîte à la ferme » encourageant le développement du tourisme vert et faisant la promotion des produits du terroir ; En revanche, ces activités ne sont autorisées en zone agricole que si elles sont complémentaires à une activité agricole de base. Cependant, les campings à la ferme et les aires naturelles de camping sont interdits.

L'article A13 indique également que des écrans paysagers doivent être prévus pour préserver les paysages environnants.

- **« Prévenir les risques d'inondabilités pour le secteur Ahi »**

Pour le secteur Ahi, le règlement vise à prévenir les risques d'inondabilité. C'est pourquoi, le principe général est l'inconstructibilité de ces secteurs. La constructibilité y est toutefois possible sous certaines conditions très cadrées et très limitées à des cas particuliers, n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes.

Dans le secteur Ahi concerné par la zone inondable (indiqué « i »), les règles de constructibilité sont soumises à un règlement strict (hauteur de stockage, de plancher, de clôture ...) en référence aux cotes mentionnées dans l'Atlas des zones inondables du Lay Aval.

Les clôtures, en secteur Ahi doivent permettre l'écoulement de l'eau.

- **« Maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant aux secteurs Ah et Ahi »**

Le secteur Ah correspond aux hameaux et écarts situés dans la zone agricole. Dans ces derniers sont autorisés seules les extensions mesurées (30% de la surface de plancher existante), les changements de destination (s'ils ne portent pas atteinte au caractère agricole et naturel des lieux) et les annexes ne dépassant pas 30m² de surface de plancher et implantées à moins de 20m de l'habitation principale.

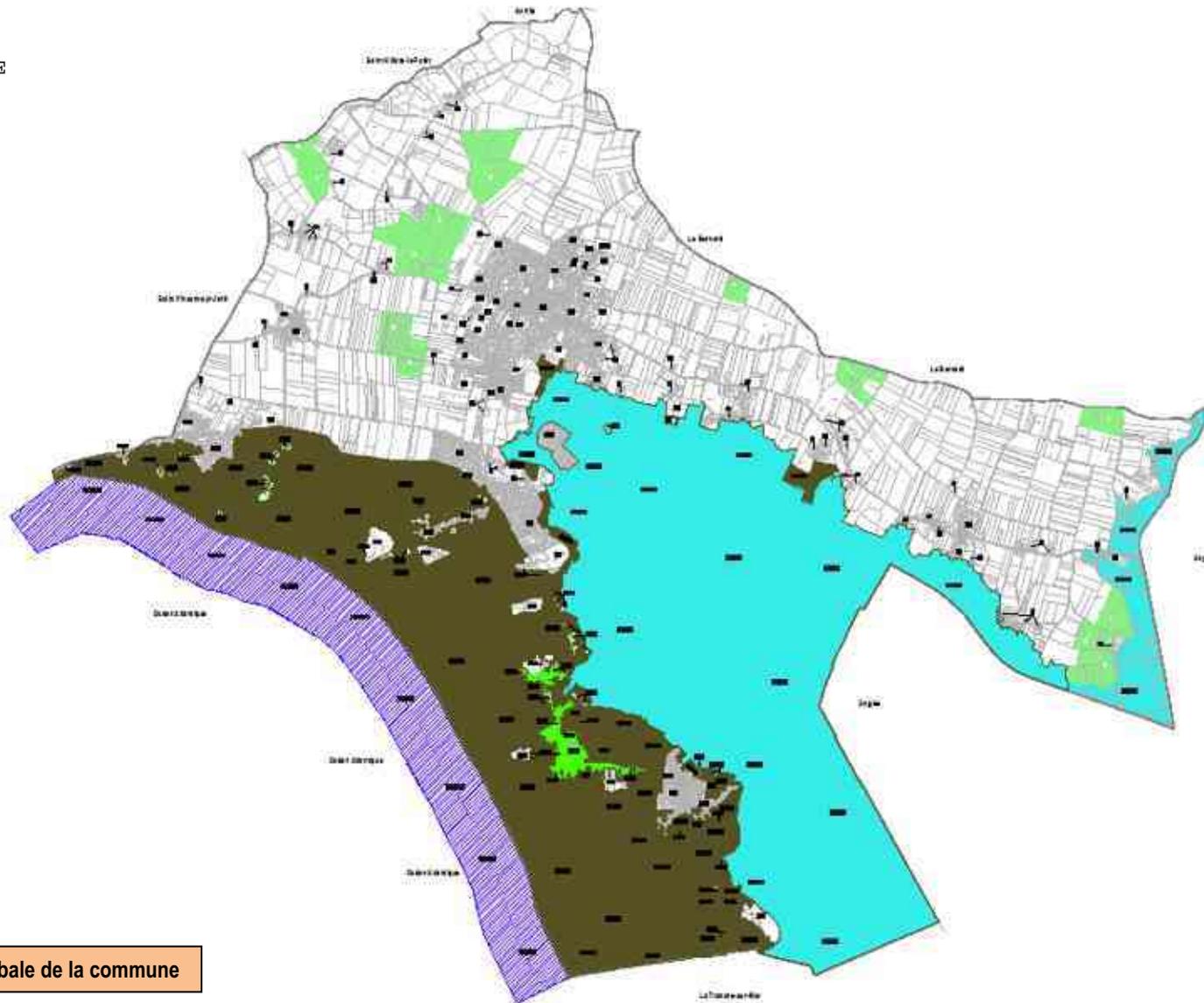
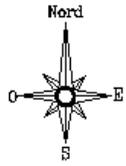
LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle regroupe plusieurs secteurs :

- Nepi
- Nhp1
- Nhp2
- Nhpi
- N4p
- NL146-6
- NL146-6i
- NmL146-6
- Np
- Np*ci*
- Ntpi

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'espaces, 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage.

Délimitation de la zone naturelle sur le territoire communal



Vue globale de la commune

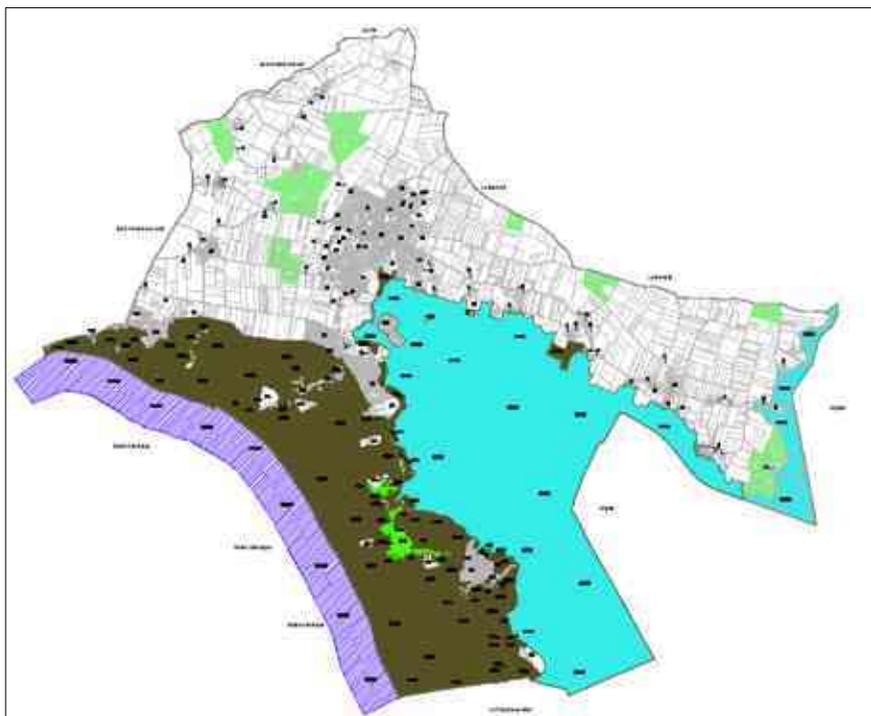
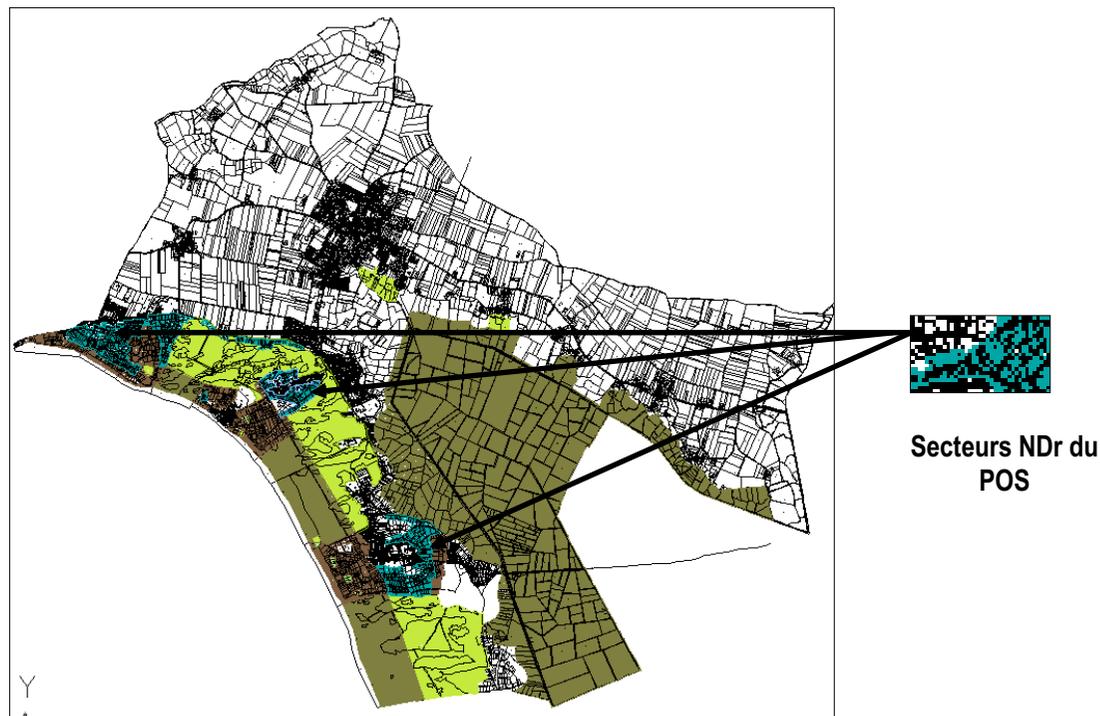
- **La zone N**

La zone N caractérise des espaces de la commune au caractère paysager ou environnemental remarquable.

Elle se situe sur une partie de l'emplacement de la zone ND (et secteurs associés).

La zone N se décline en différents secteurs, à savoir :

- Le secteur Nepi correspond à la station d'épuration, située en zone Natura 2000 et dans la zone inondable de l'Atlas des zones inondables du Lay Aval.
- Le secteur Nhp1 correspond au bâti isolé, inclus dans la zone protégée présentant une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel. Et, le secteur Nhpi concerne les mêmes espaces, mais situés en zone inondable.
- Le secteur Nhp2 correspond aux zones bâties (Haute et Basse Saligottière, et Alouette), incluses dans les espaces proches du rivage, hors des villages que sont le Rocher, le Bouil et les Conches et n'accueillant pas de nouvelles constructions.
- Le secteur NL146-6 correspond aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Et, le secteur NL146-6i qui concerne les mêmes espaces, mais situés en zone inondable.
- Le secteur Nlp correspondant à une zone de loisirs liée à un camping
- Le secteur NmL146-6 correspondant au domaine public maritime.
- Le secteur Npi correspondant aux zones naturelles de campings (zones n'accueillant pas de constructions).
- Le secteur Ntpi : correspondant à des équipements publics situés en zone naturelle protégée (Maison du Marais).

> Comparaison PLU/POS pour les zones naturellesZonage PLU sur l'ensemble de la communeZonage POS sur l'ensemble de la commune

Le zonage N du PLU (tous secteurs confondus) reprend en partie le zonage ND du POS.

Les zones bâties (Alouette, Basse et Haute Saligottière), les hameaux et écarts, situés dans la zone N (ou NL146-6) du PLU sont zonés en secteurs Nhp1 ou Nhp2 (alors que dans le POS, ils étaient zonés en UB) ; Dans le cadre du PLU, les secteurs Nhp1 (bâti isolé dans la forêt) ne peuvent pas accueillir de nouvelles constructions, ni d'extensions, ni d'annexes. Seuls les travaux pour un entretien des constructions sont autorisés, sous réserve de ne pas créer de surface de plancher. En revanche, les secteurs Nhp2, constitués de zones bâties plus importantes et correspondant aux secteurs de l'Alouette, la Basse et la Haute Saligottière peuvent accueillir des extensions mesurées des constructions existantes, dans la mesure où elles ne dépassent pas 50m² de surface de plancher et que cela ne crée pas de nouveau logement.

Dans le POS, le secteur NDr laissait la possibilité de construire (transfert de COS), pour des opérations d'ensemble, d'une superficie minimale d'1 hectare. Ceci n'est plus rendu possible dans le cadre du PLU, qui remet toutes ces zones, soit en NL146-6, soit en Nhp1 ou Nhp2 pour les écarts et hameaux situés dans ces zones et espaces proches du rivage.

Le PLU ajoute également des zones N, correspondant aux périmètres archéologiques et les secteurs indicés « p » en référence au site Natura 2000, espaces remarquables. Un zonage spécifique au domaine public maritime a également été ajouté au PLU (secteur NmL146-6).

Les règles énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

- « **Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel paysager, à limiter la constructibilité de ces zones** »

La zone N tend vers une préservation du paysage naturel en général, en désignant les sites les plus qualitatifs et en instaurant des règles visant à leur maintien, leur protection et leur valorisation.

Ces sites correspondent notamment aux espaces considérés comme remarquables (zone de marais, cordon boisé ...) au titre de la loi Littoral, aux espaces boisés classés, aux zones de protection archéologique... Des éléments paysagers remarquables ont également été repérés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme et font l'objet de règles particulières exposées dans les dispositions générales du règlement de PLU..

La protection des zones N passe par une restriction de la constructibilité du site. Dans toute la zone N (tous secteurs confondus, hors secteurs inondables), sont uniquement autorisés :

- *les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.*
- *les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.*
- *les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations et ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles en conformité avec la loi sur l'eau.*

Ensuite, pour chaque secteur, les autorisations différentes admises sont déclinées, suivant les spécificités de chacun. Ainsi :

- le secteur Nepi autorise seulement, et sous conditions, les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration sont admises, sous réserve qu'elles soient insérées dans l'environnement naturel limitrophe, qu'elles n'aient pas d'effet notable sur le site Natura 2000 et ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone
- le secteur Nhp1 n'autorise que *les travaux sur les constructions existantes sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher et les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.* Sont zonées en Nhp1, les constructions implantées en mitage dans la forêt, ayant fait l'objet d'une autorisation de construire (constructions « dites « légales »). Ainsi, les travaux liés à leur entretien sont autorisés, mais pas les extensions ou annexes, afin de préserver l'espace remarquable de la forêt (et ce, contrairement aux hameaux et écarts zonés en Ah, qui permettent les extensions limitées des constructions existantes, car ne sont pas intégrés à des espaces remarquables (NL146-6) au titre de la loi Littoral).
- le secteur Nhp2, quant à lui, autorise *les travaux et les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.* Y sont également autorisées *les extensions mesurées de l'existant, sans que cela ne dépasse 50m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement.* Cette règle autorise une seule extension par construction existante, sur la durée du présent PLU.
- Cette règle sur les extensions limitées sans création de nouveau logement permet de faire évoluer le bâti de ces zones construites, sans pour autant augmenter la population vivant sur ces secteurs. En effet, la question du risque au regard des évacuations incendie, notamment en période estivale est à prendre en compte. Il est préférable ne pas encourager les nouvelles constructions dans ce secteur, tout en permettant néanmoins de faire évoluer le patrimoine existant.

- le secteur NL146-6 énonce des règles visant à préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Afin de bien visualiser les secteurs concernés, il a été fait le choix de nommer ces secteurs NL146-6, en référence à l'article du code de l'urbanisme auquel il fait référence.
- Le secteur N4p n''autorise que les aménagements légers liés aux activités de loisirs et de tourisme et dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte aux milieux.
- le secteur NmL146-6 a été déterminé afin de permettre certaines activités et aménagements nécessaires aux usages normaux du domaine public maritime. Hormis cela, rien n'y est autorisé.
- le secteur Np4i concerne deux petites zones rattachées à des campings, à proximité du site du Marais. Il s'agit des zones qui doivent rester inconstructibles car intégrer dans le réseau Natura 2000 et en plus situées en zone inondable (Atlas des zones inondables du Lay Aval). Cette distinction des zones naturelles des campings permet d'afficher une gradation dans les zones de camping et de pointer celles qui sont concernées par des richesses environnementales particulières ou des spécificités à préserver ou risques à prévenir (inondabilité + protection de la qualité des eaux).
- Le secteur Ntpi est spécifique au site de la maison du Marais. Ce zonage restreint les possibilités de construire (extensions très limitées) et distingue les constructions destinées à recevoir du public de celles non destinées à en recevoir. Dans tous les cas, les extensions éventuelles devront respecter des conditions de hauteur de plancher (suivant la cote de référence de l'Atlas des zones inondables du Lay Aval) et autres prescriptions, et ce, afin de limiter les risques.
Attention : cet équipement est également situé dans la zone humide d'importance nationale du Marais.

Une des évolutions majeures entre le POS et le PLU est le non report du transfert de COS.

Dans le cadre du POS avait été mis en place un dispositif de transfert de COS. Le POS, tel qu'il avait été mis en œuvre s'organisait ainsi :

- La partie littorale du massif, sur une profondeur de 100 à 500m était totalement inconstructible au titre des espaces remarquables de la loi Littoral. Deux zonages s'y côtoyaient, à savoir :
 - Le zonage NDe : secteurs de propriétés privées en zone naturelle émettrice de droits.
 - Le zonage NDL146-6 : secteurs de propriété publique, en zone naturelle, mais non émetteur de droits.
- La partie rétro-littorale du massif était elle aussi organisée en deux zones, à savoir :
 - Le zonage NDr : secteurs de propriétés privées en zone naturelle réceptrice de droits ; Ces derniers sont adossés à des zones constructibles.
 - Le zonage ND : secteurs de propriété publique, en zone naturelle non constructible.

Conformément à ce qui est demandé dans le porter à connaissance de l'Etat, datant de 2010, le dispositif de transfert de COS n'a pas été réitéré dans le projet de PLU et les Associations Foncières (AFU) correspondantes vont être dissoutes. C'est pourquoi, les anciennes zones NDr du POS ont été classées en zones NL146-6 au PLU, considérant que les espaces remarquables au titre de la loi Littoral ne se limitaient pas à une bande de 100 à 500m, mais englobait bien l'ensemble du massif boisé (et le Marais en plus).

• **« Stopper le développement et le mitage dans la forêt »**

Le règlement des secteurs Nhp1 et Nhp2 vise à préserver le caractère naturel du site (forêt), qui plus est, est classé en majorité en NL146-6, en raison de son caractère d'espace remarquable au titre de la loi littoral. En effet, sur ces deux secteurs, les utilisations et occupations du sol admises sont très cadrées et les nouvelles constructions n'y sont pas

autorisées (à l'exception d'extensions mesurées dans le secteur Nhp2 uniquement).

Le zonage Nhp1 repère les constructions dites « légales », donc ayant obtenu une autorisation de construire, dans la forêt. Cependant, les constructions n'ayant pas fait l'objet d'autorisation, sont maintenues dans le zonage NL146-6 de protection stricte des paysages. Les travaux sur l'existant n'y sont donc pas autorisés.

Le zonage du reste de la forêt en NL146-6 permet de limiter strictement les occupations et utilisations du sol, en compatibilité avec le caractère remarquable de ces espaces.

De plus, les zonages UB des villages du Bouil et du Rocher (comme vu précédemment) demeurent très resserrés autour des constructions existantes, afin de ne permettre que le comblement des rares dents creuses existantes sans augmenter la « tâche urbaine » de ces villages.

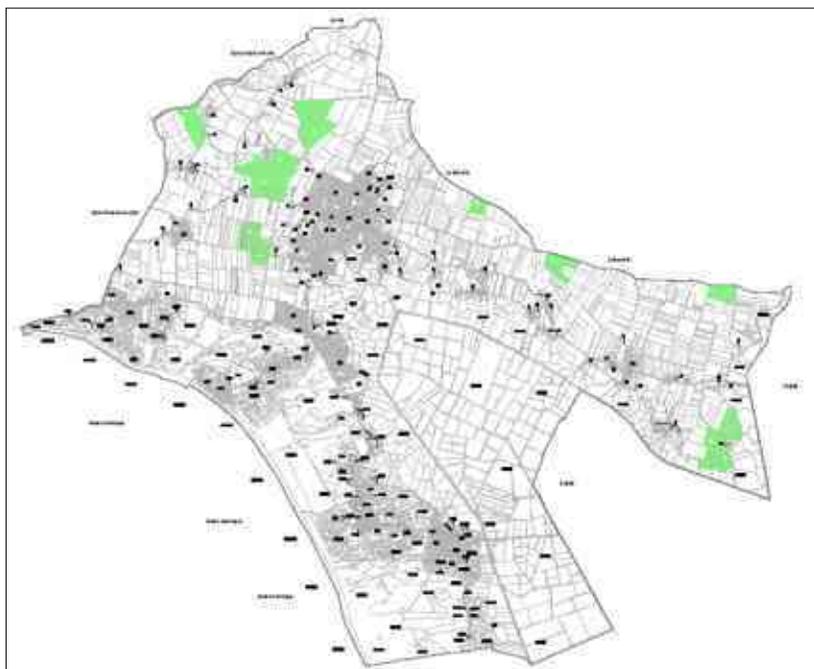
- « **Préserver les zones repérées dans le cadre du zonage archéologique** »

D'une manière générale, les secteurs répertoriés dans le zonage archéologique ont été zonés en N, afin de préserver au maximum ces sites exceptionnels et garants de l'histoire du territoire et de son identité.

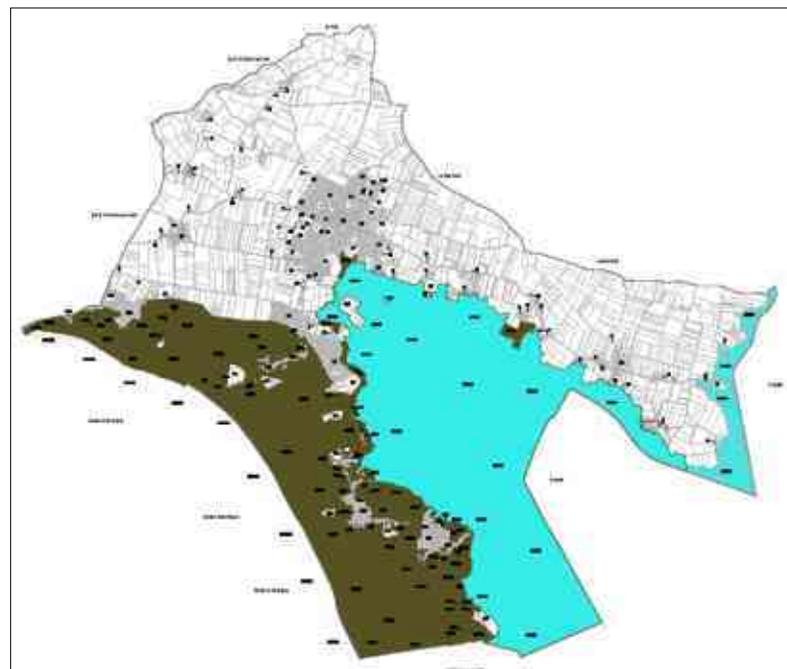
- « **Prévenir les risques d'inondabilité pour les secteurs indicés « i »** »

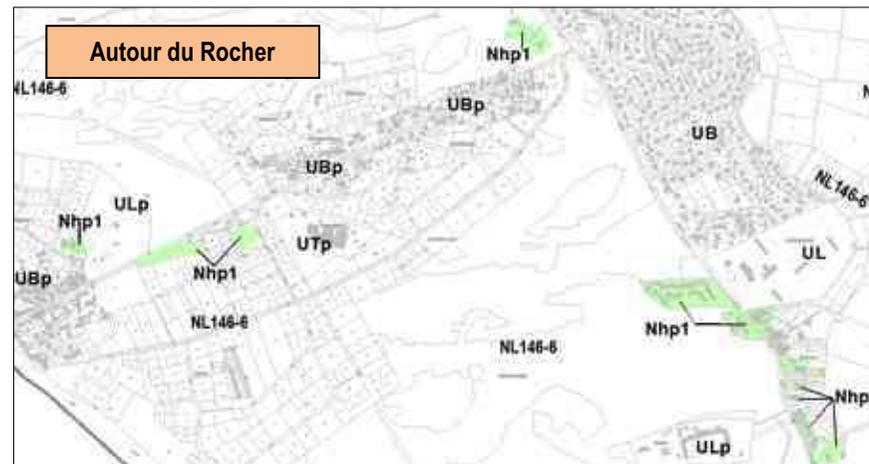
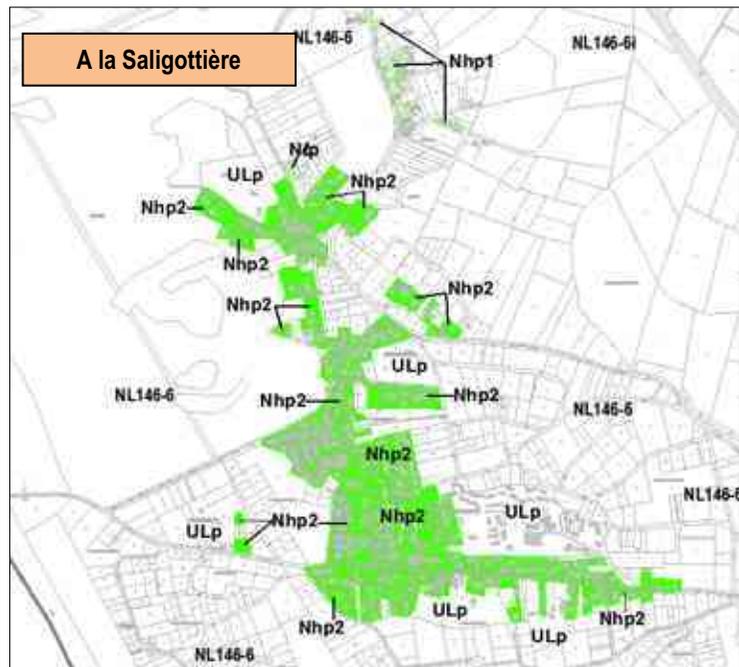
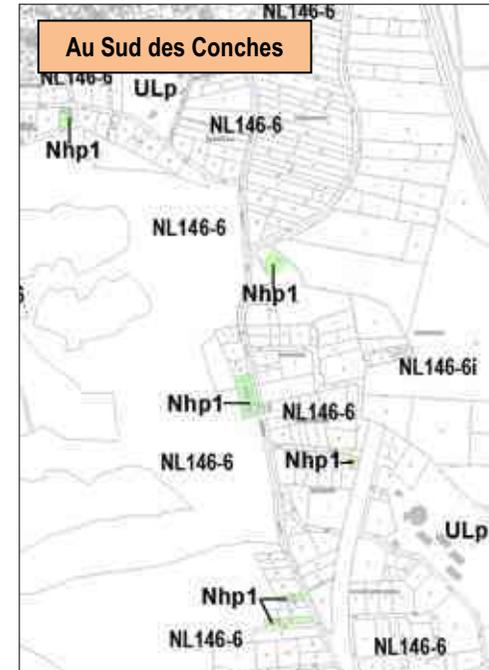
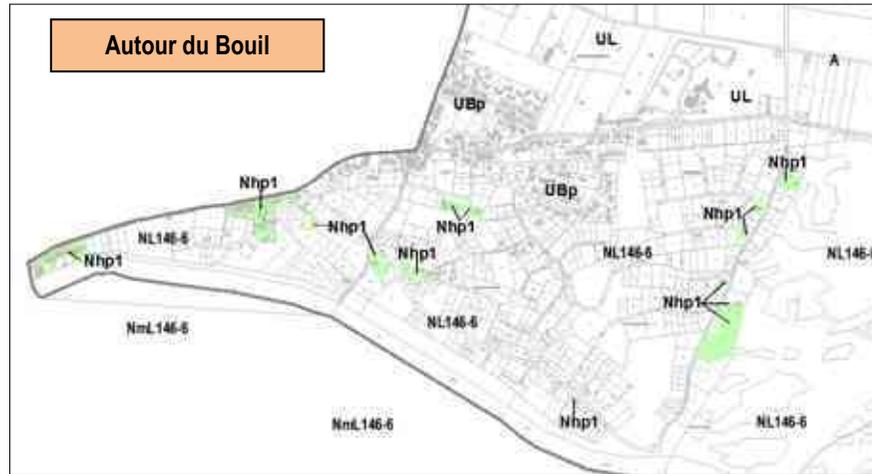
Dans les secteurs concernés par la zone inondable (indicés « i »), les règles de constructibilité sont soumises à un règlement strict (hauteur de stockage, de plancher, de clôture ...), en référence à l'Atlas des zones inondables du Lay Aval.

Délimitation de la zone N (hors secteurs associés) sur le territoire communal

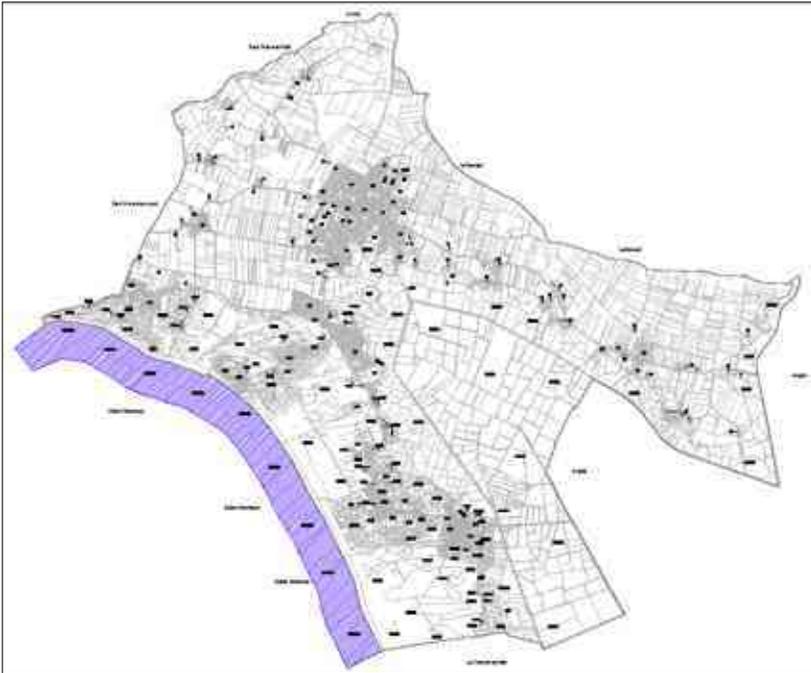


Délimitation des secteurs NL146-6 et NL146-6i sur le territoire communal





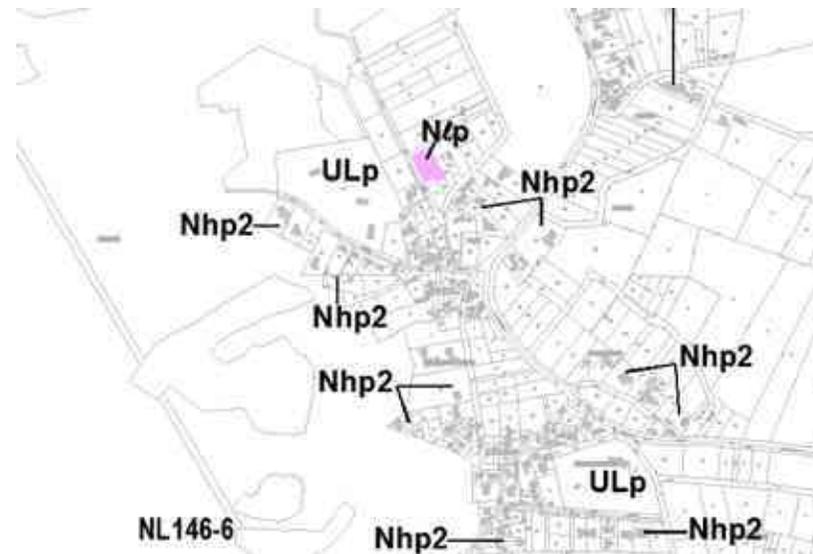
Délimitation du secteur NmL146-6 sur le territoire communal



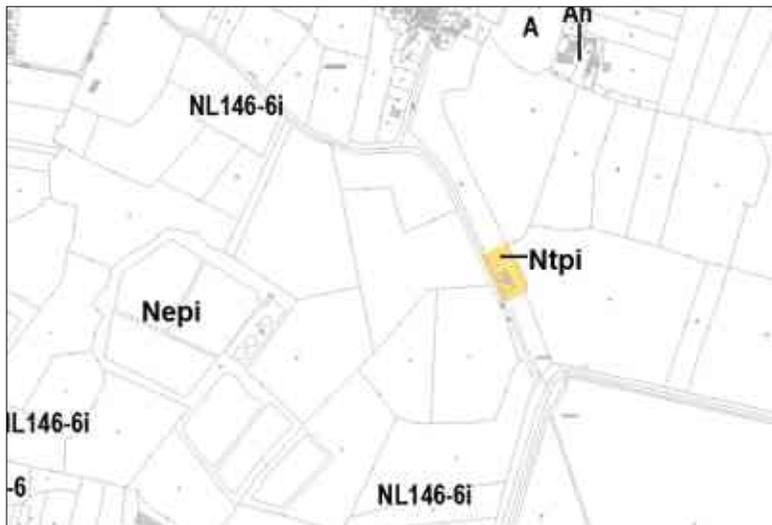
Délimitation du secteur Npzi le long de la RD70



Délimitation du secteur N4p



Délimitation du secteur Ntpi le long de la RD70



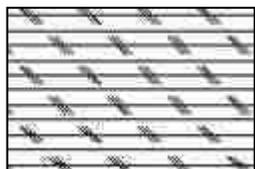
LES ZONES HUMIDES

Dans le cadre de l'élaboration des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin du Lay et d'Auzance Vertonne, des inventaires complémentaires de recensement des zones humides ont été réalisés sur le territoire communal. A ces dernières s'ajoute la zone humide d'importance nationale du Marais Poitevin.

L'ensemble de ces zones a été repéré sur le plan de zonage du PLU par le biais de hachures (*voir ci-après*), pour lequel un règlement spécifique s'applique.

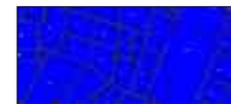
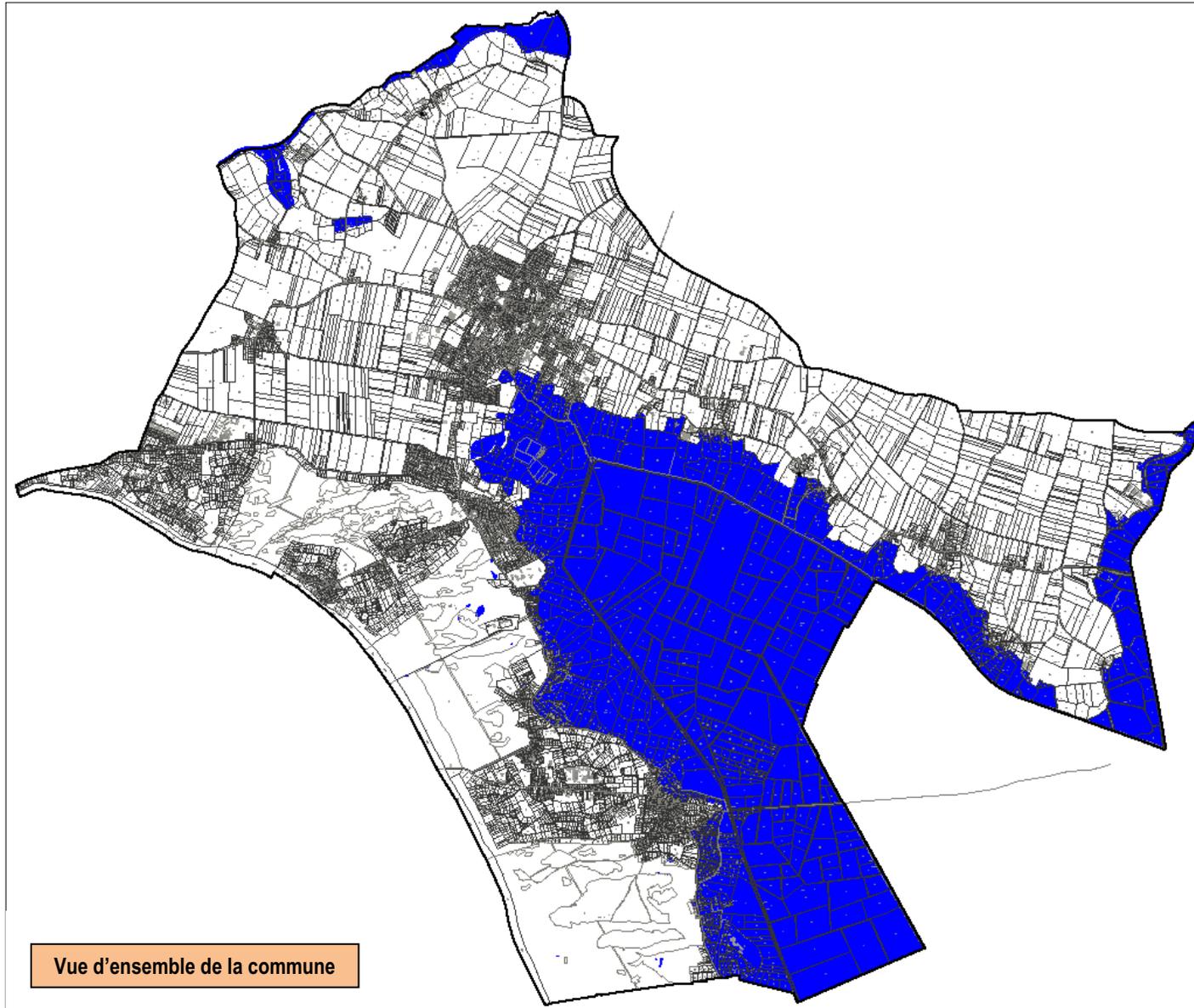
Les zones humides identifiées ont donc été reportées sur les documents graphiques du PLU. Y sont interdits les affouillements et exhaussements du sol (hormis ceux liés à l'exploitation agricole et ceux liés à la remise en état hydraulique ou écologique des fossés et à la gestion du milieu naturel.), ainsi que toute nouvelle construction (hormis celles nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site) et tout aménagement ou occupation du sol de nature à compromettre ou altérer la zone humide.

Leur repérage est assuré par un hachurage, pour lequel s'applique le règlement spécifique des zones humides.



Zones hachurées sur les documents graphiques représentant l'identification des zones humides

Délimitation de la zone humide



Repérage des zones humides sur le territoire communal

... D / LES JUSTIFICATIFS DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

SUPERFICIE DES DIFFERENTES ZONES DELIMITEES PAR LE PRESENT PLU

PLU			Ancien POS		
ZONE	SUPERFICIE (en hectares)	Total PLU (en hectares)	ZONE	SUPERFICIE (en hectares)	Total POS (en hectares)
UA	11,6	Total U 318,6	UA	11,56	Total U 269,72
UB	158		UB	163,59	
secteur UBp	54		UBa	4,3	
UE	5		UE (+ secteurs)	16,23	
secteur UEa	1,3				
secteur UEb	5,4				
UL	25,7		NAL	67,36	
secteur ULi	3,6				
secteur ULp	31				
UR	6,7		UR	6,68	
UT	13,3				
secteur UTp	3				
1AU	8,5	Total à urbaniser 13,26	NA	91,15	Total à urbaniser (NA) 91,15
Secteur 1AUi	0,06				
1AUE	2,2				
2AU	2,5				
A	1297,65	Total A 1327,18	NC	1724,81	Total NC 1724,81
secteur Ah	29,2				
secteur Ahi	0,33				
N	130,4	Total N 2527,46	ND (+ secteurs)	1673	Total NB+ND 1719,32
secteur Nepi	8,2		NB	46,32	
secteur Nhp1	10,9		NDeL146-6		
secteur Nhp2	23		NDeL146-6		
secteur Nhpi	0,06		NDeL146-6		
secteur NL146-6	929,2		NDeL146-6		
secteur NL146-6i	1082,7		NDeL146-6		
secteur Nép	0,1		NDeL146-6		
secteur NmL146-6	340,5		NDeL146-6		
secteur Np'li	2,1		NDeL146-6		
secteur Ntpi	0,3		NDeL146-6		
Total	Base plan cadastral	3846	Total	Base plan cadastral	3805
Espaces Boisés Classés		619	Espaces Boisés Classés		573,9

NOTA : Les chiffres du POS (pour la surface globale communale) ne concordent pas exactement avec ceux correspondant à la base cadastrale actuelle.

La comparaison des chiffres POS/PLU est donc à prendre avec beaucoup de précaution.

Il est important également de noter que la superficie de la zone NmL146-6 du PLU ne rentre pas dans le calcul de la surface totale de la commune, étant donné que cela correspond au domaine public maritime.

Bilan et comparatif des zones à destination naturelle et/ou agricole entre le POS et le PLU :

Total PLU des zones A et N (hors secteur NmL146-6) : environ 3502.94 hectares

Total POS des zones NB, NC et ND: environ 3444.13 hectares

Le projet de PLU majore donc d'environ 59 hectares les zones à vocation agricoles et naturelles.

De plus, il est important de noter qu'au niveau de la zone ND du POS, le secteur NDr (zone réceptrice pour le transfert de COS) permettait l'urbanisation de terrains dans la forêt, au niveau de terrains situés au Fief Abenaire, autour du Rocher et au niveau du Bouil. Dans ces secteurs constructibles à long terme, les aménagements devaient présenter un plan masse d'au moins 1 hectare, avec une emprise maximale de 20%.

Le secteur NDr ne correspondait alors pas vraiment à un secteur de préservation de la richesse naturelle, étant donné que ce dernier correspondait à une zone réceptrice pour les droits à construire, nés des transferts de COS.

Avec la dissolution des associations foncières et le non report du transfert de COS, dans le cadre de ce projet de PLU, cette situation est alors clarifiée et la forêt est protégée par un zonage NL146-6, superposé d'un classement en EBC, pour une grande partie.

Bilan et comparatif des zones à ouvrir à l'urbanisation entre le POS et le PLU :

Total PLU des zones à urbaniser (vocation habitat et activités non nuisibles : 1AU / 1AUi, 1AUE) : environ 17.26 ha

Total POS des zones à urbaniser (vocation habitat et activités NA) : environ 91.15 ha (ce calcul ne tient pas compte du secteur NDr du POS, qui pouvait être constructible, par transfert de COS).

Le projet de PLU prévoit donc 73.89 hectares de moins en ouverture à l'urbanisation, que ne le prévoyait, à l'époque, le POS.

Ceci s'explique par une recherche d'optimisation de l'espace et de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles : recherche de densification de l'existant, diminution de la taille moyenne des parcelles, non report du transfert de COS, recherche d'un développement raisonnable, maîtrisé et durable (en cohérence avec l'évaluation de la capacité d'accueil).

Cette différence de superficie des zones à urbaniser s'explique également par le fait que beaucoup de zones à urbaniser (habitat) du POS sont passées en zones U, car se sont urbanisées depuis.

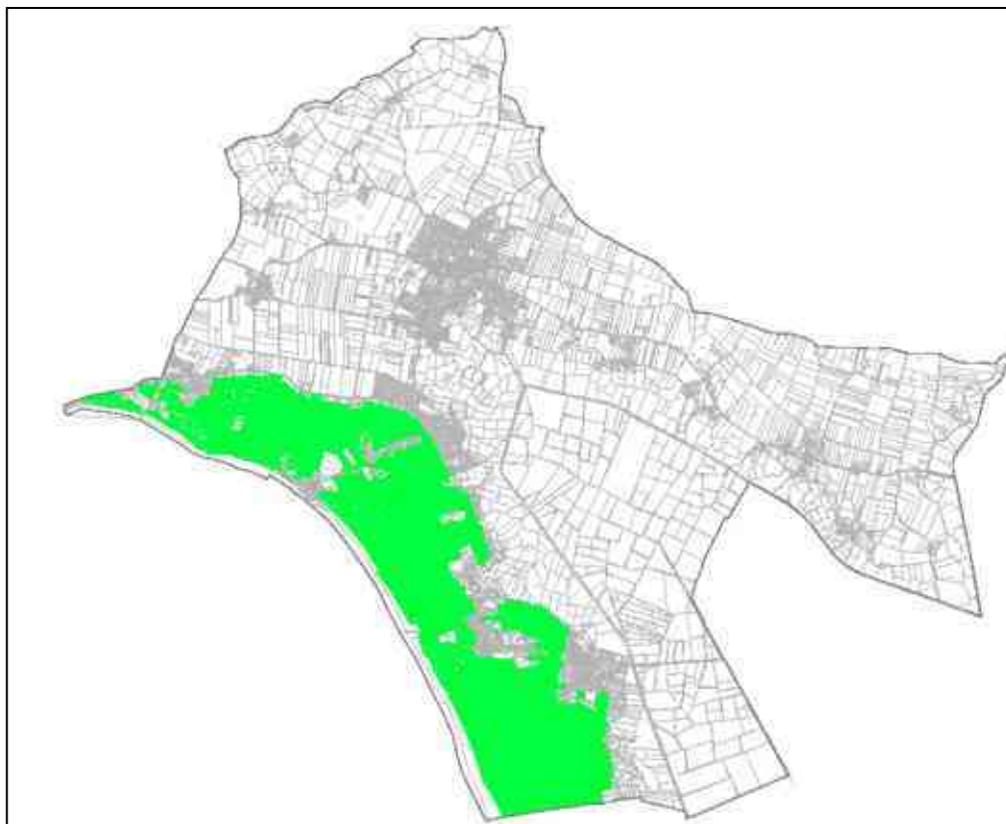
Bilan et comparatif des superficies des espaces boisés classés entre le POS et le PLU :

La surface des Espaces Boisés Classés reste sensiblement identique entre le POS et le PLU (quelques ajustements mineurs ont été effectués, afin d'être cohérent avec la réalité du terrain, au regard du diagnostic réalisé par les paysagistes : voir pages suivantes).

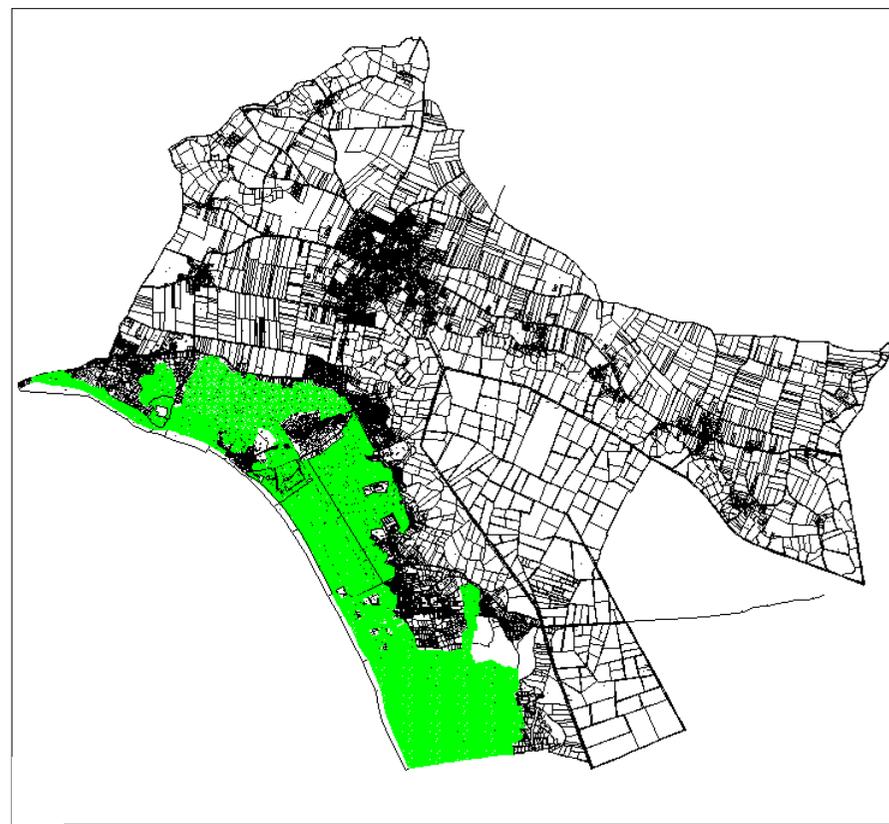
REPERAGE DES ESPACES BOISES CLASSES AU NIVEAU DU PRESENT PLU

> Comparaison PLU/POS pour les espaces boisés classés

Zonage EBC du PLU sur l'ensemble de la commune



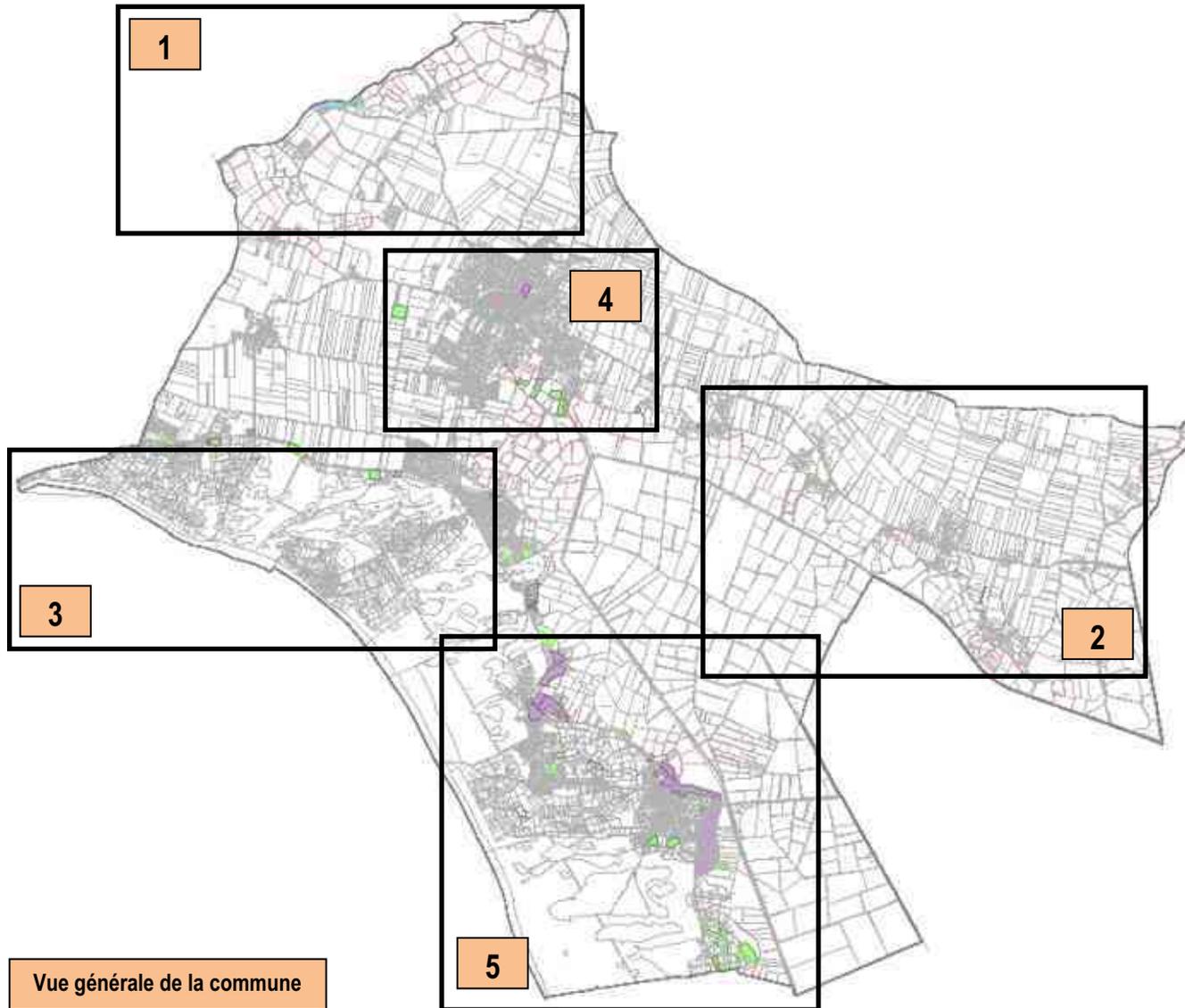
Zonage EBC du POS sur l'ensemble de la commune

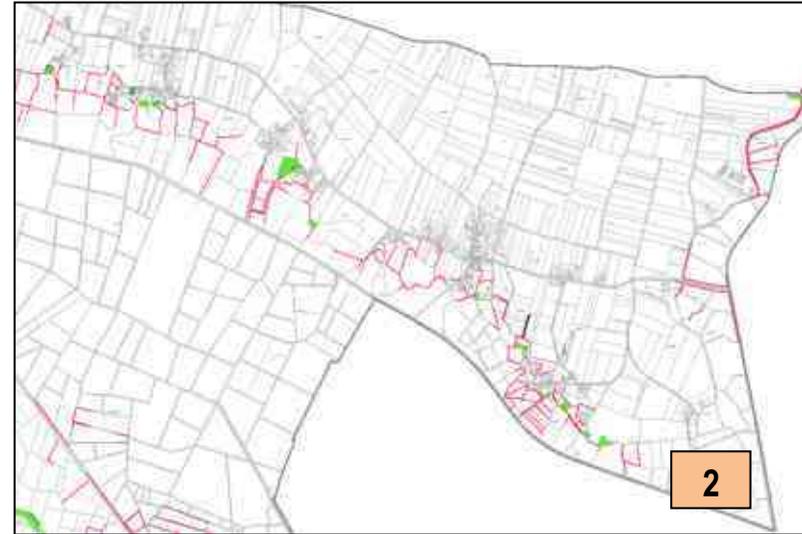


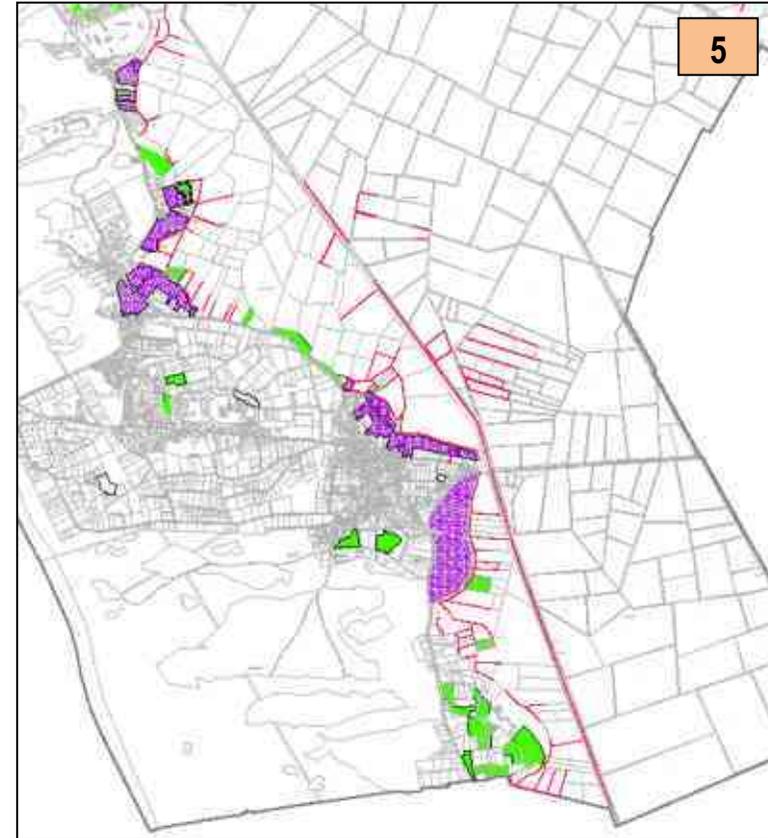
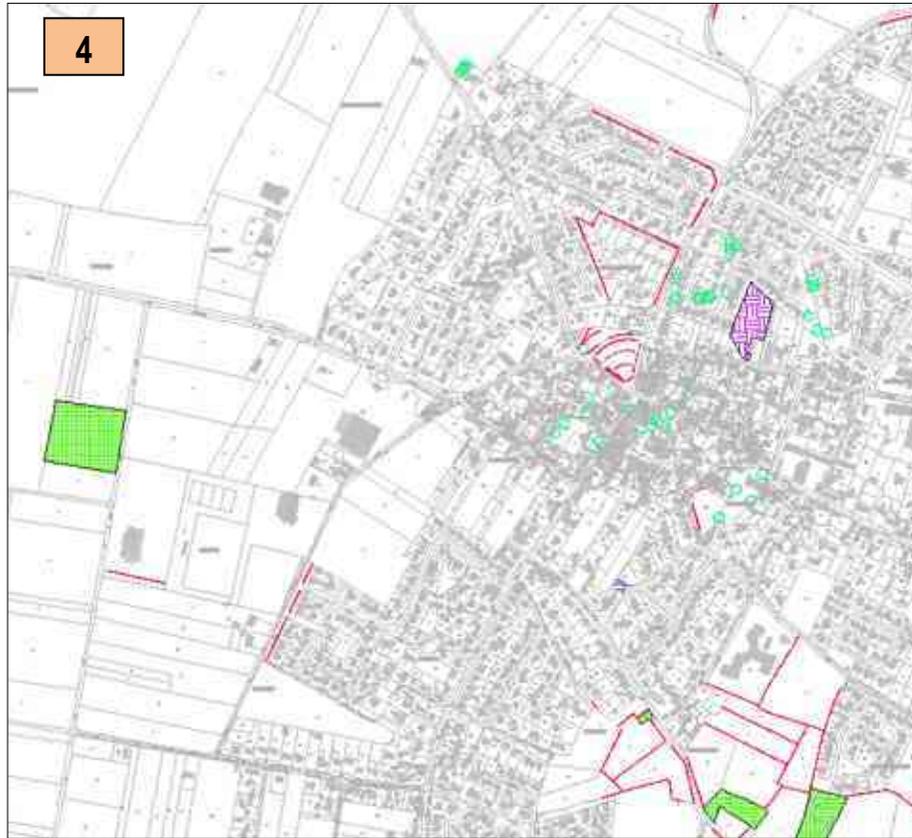
Suite aux investigations menées par les paysagistes, le PLU augmente de manière significative la délimitation des Espace Boisé Classé par rapport au POS, passant de 573.9 à 619 hectares. Le zonage des EBC a été actualisé, au regard des voies existantes, notamment. Des EBC ont notamment été ajoutés aux pourtours des villages du Bouil, du Rocher et des Conches, et également autour de d'autres secteurs de la forêt de Longeville-sur-Mer.

Cependant, des éléments paysagers remarquables (boisements, potagers, haies), repérés au titre de l'article L123-1-5 7° ont été ajoutés au repérage.

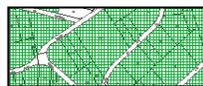
REPERAGE DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES (ART. L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME) AU NIVEAU DU PLU







Haies remarquables



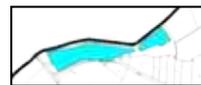
Boisements remarquables



Potagers remarquables



Arbres remarquables



Mares & points d'eau remarquables

EVALUATION DES POSSIBILITES DE CONSTRUCTION AVEC LE PRESENT PLU

La commune de Longeville-sur-Mer a la particularité de posséder des noyaux urbains historiques denses (Bourg de Longeville et des Conches), dans lesquels demeurent encore quelques dents creuses. Cependant, les dents creuses les plus conséquentes en superficie résident dans le tissu résidentiel plus récent (type pavillonnaire ou diffus) du bourg et des villages (la Raisinière, les Rabouillères, Bouil et le Rocher).

Afin de s'adapter au mieux au contexte et à la spécificité de la forme urbaine de Longeville-sur-Mer, un travail fin de localisation des dents creuses et d'évaluation de leur urbanisation a été réalisé, en échange avec les élus.

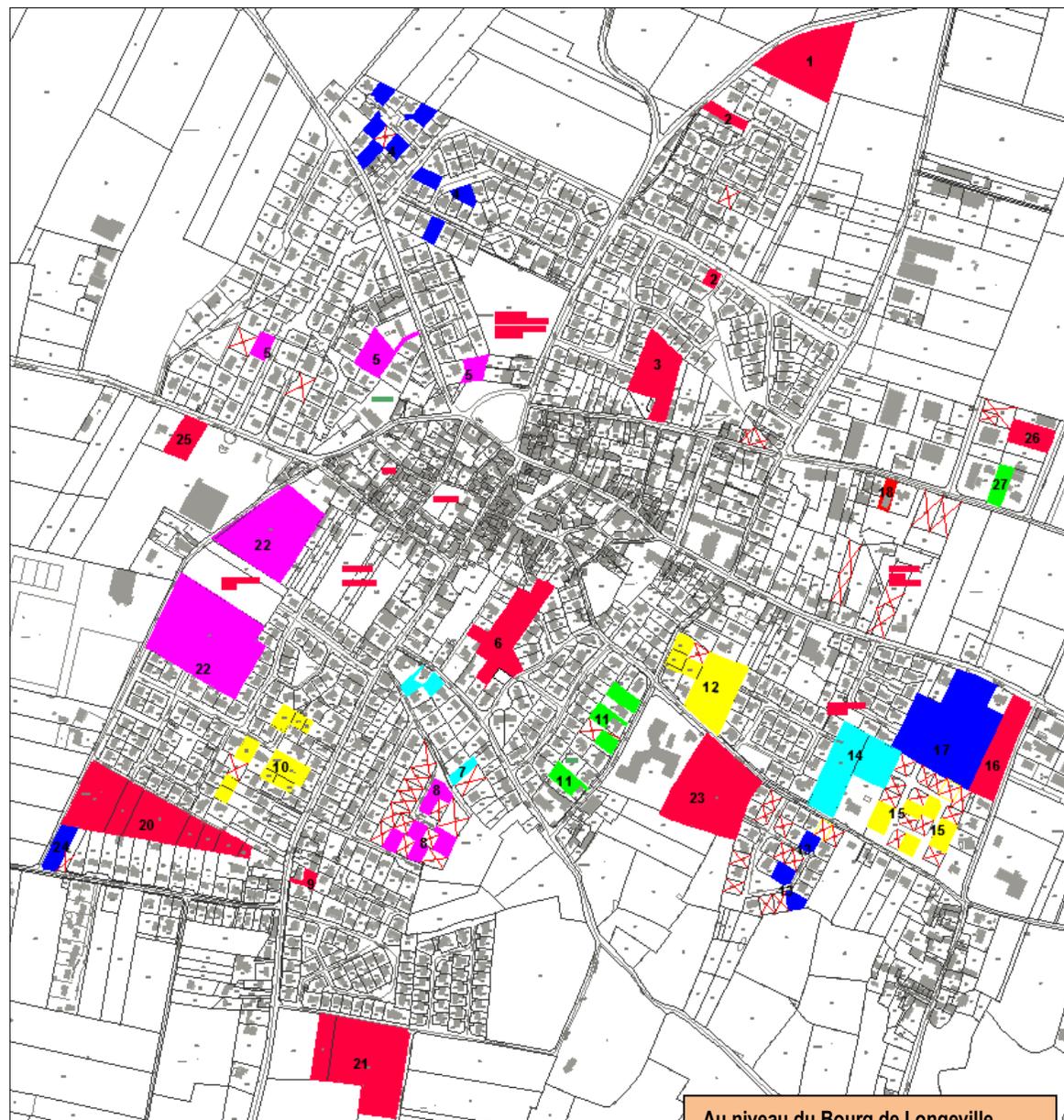
C'est pourquoi, les calculs de densification se basent sur des moyennes parcellaires variables, s'adaptant à la typologie de chaque dent creuse et en accord avec le contexte (tissu parfois plus lâche pour s'adapter harmonieusement à la forme urbaine avoisinante). Mais, d'une manière générale, la moyenne parcellaire retenue est de l'ordre de 550 m² environ (soit 785 m² VRD et espaces verts compris) : A noter que 30% du foncier est réservé à l'aménagement des espaces verts et de la voirie.

Ce repérage tient compte des parcelles déjà construites (mais qui ne figurent pas forcément sur la base cadastrale). Ces dernières ont été repérées avec une croix sur le plan de repérage des dents creuses), des autorisations d'urbanisme en cours.

(voir détail aux pages suivantes)

METHODE POUR LA RETENTION FONCIERE :

Au niveau des dents creuses, aucune rétention foncière n'a par exemple été appliquée, dans le cas de lots libres dans des opérations groupées (type lotissement). Un coefficient de rétention foncière a été appliqué, au cas par cas, suivant le contexte et la faisabilité estimée des projets (accès aux parcelles, multiplication des propriétaires concernés, ...), afin de suivre au plus juste la réalité et le contexte local.



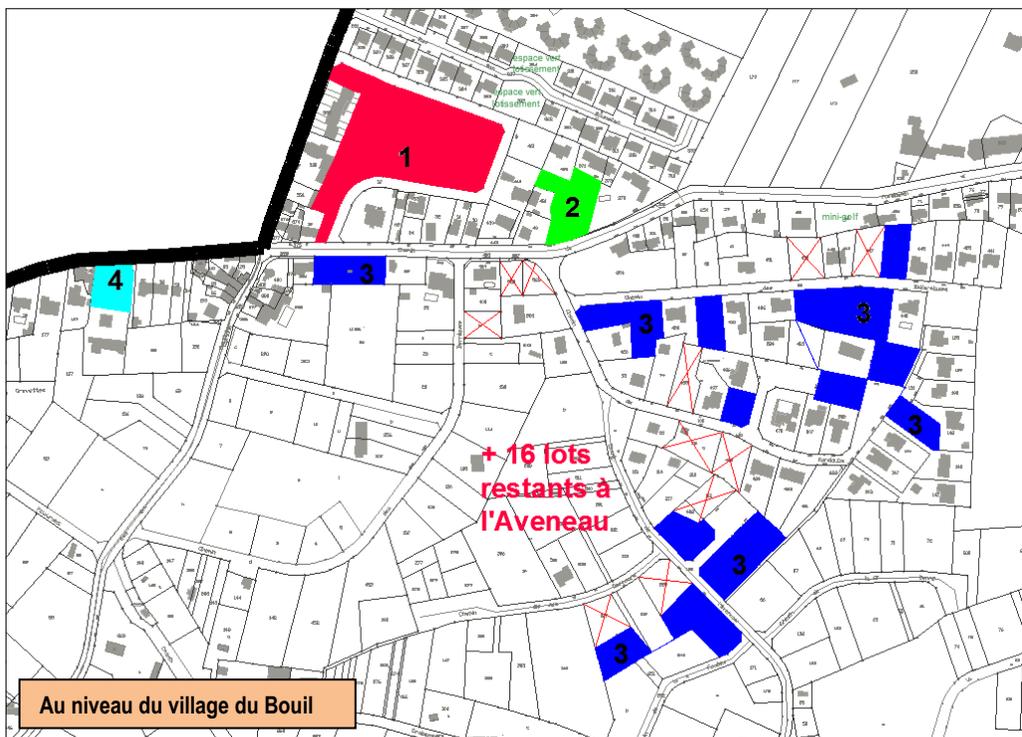
Au niveau du Bourg de Longeville

Au niveau du Bourg de Longeville

n° dents creuses	superficie de la dent creuse (m²)	nombre de logements estimé sans rétention	nombre de logements estimé avec rétention	rétention appliquée ou non
1	8532	12	12	pas rétention
2	1307	2	2	pas rétention
3	5310	10	5	rétention foncière de 50%
4	5208	8	8	pas rétention
5	4918	4	4	pas rétention
6	6788	12	6	rétention foncière de 50%
7	1581	3	3	pas rétention
8	3990	7	7	pas rétention
9	477	1	1	pas rétention
10	5910	6	6	pas rétention
11	3374	4	4	pas rétention
12	7595	14	7	rétention foncière de 50%
13	2760	3	3	pas rétention
14	8279	9	9	pas rétention

15	4827	8	8	pas rétention
16	4852	8	4	rétention foncière de 50%
17	15297	6	6	pas rétention
18	693	1	0,5	rétention foncière de 50%
20	14915	25	25	pas de rétention
21	13730	8	8	pas rétention
22	27839	44	22	rétention foncière de 50%
23	12163	22	11	rétention foncière de 50%
24	1455	3	3	pas rétention
25	2037	3	1,5	rétention foncière de 50%
26	1967	3	1,5	rétention foncière de 50%
27	1191	2	1	rétention foncière de 50%
TOTAL	166995	228	168,5	

Evaluation d'environ 166 995 m², soit environ 16.6 hectares de superficie de dents creuses dans le Bourg de Longeville-sur-Mer (pour environ 168 logements possibles, en tenant compte d'une possible rétention foncière)

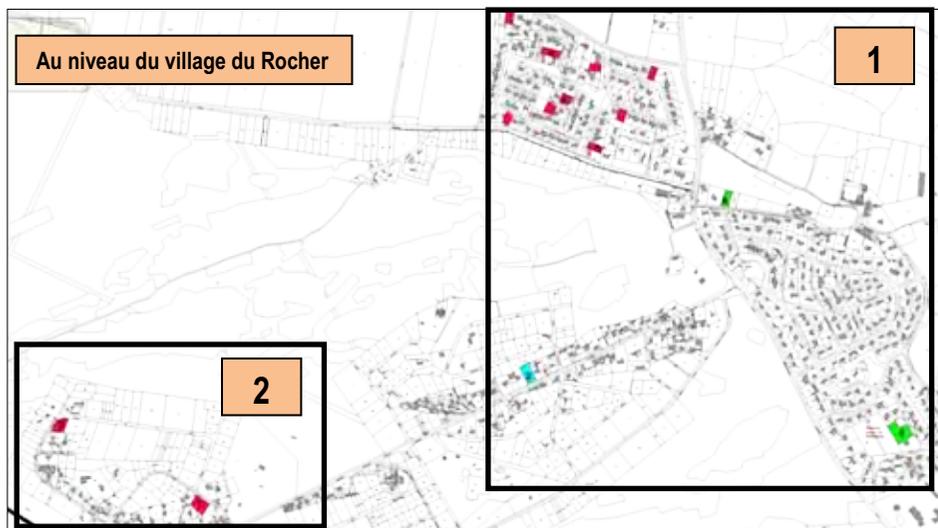


Au niveau du village du Bouil

n° dents creuses	superficie de la dent creuse (m²)	nombre de logements estimé sans rétention	nombre de logements estimé avec rétention	rétention appliquée ou non
1	8445	15	7,5	rétention foncière de 50%
2	2583	4	2	rétention foncière de 50%
3	27940	28	28	pas de rétention
4	1000	1	0,5	rétention foncière de 50%
TOTAL	39968	48	38	

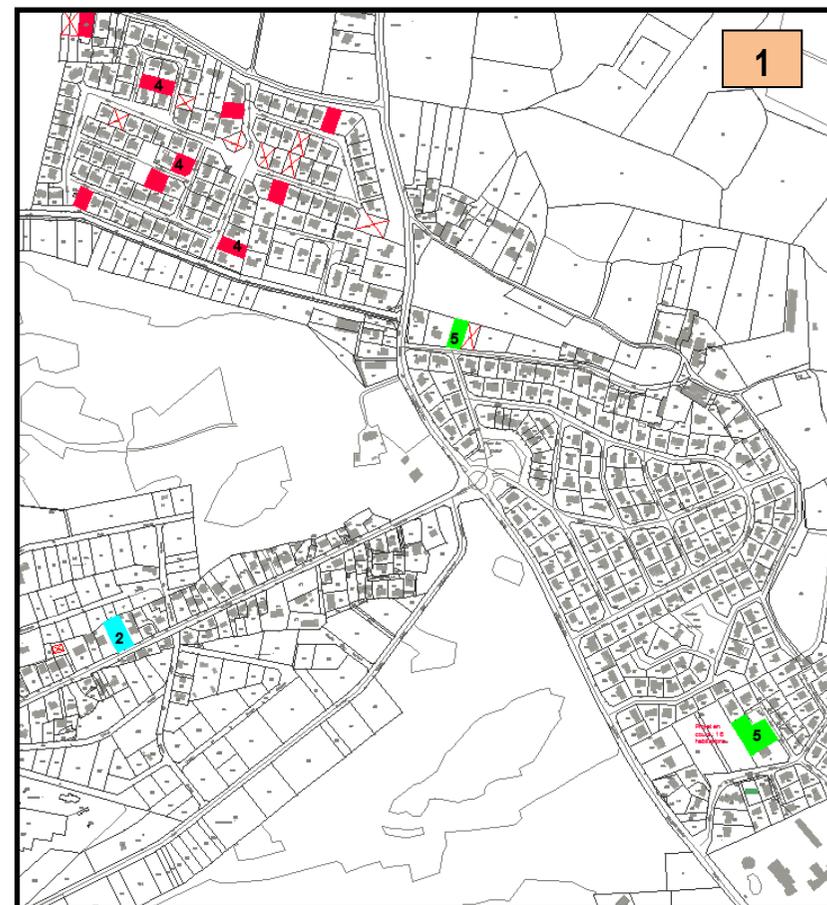
A noter : les 16 lots restants au niveau du lotissement de l'Avenueau (Permis d'Aménager accepté) ont été comptés dans les potentialités de la dent creuse n°3 (sans rétention foncière) : la superficie de ces dents creuses est une évaluation.

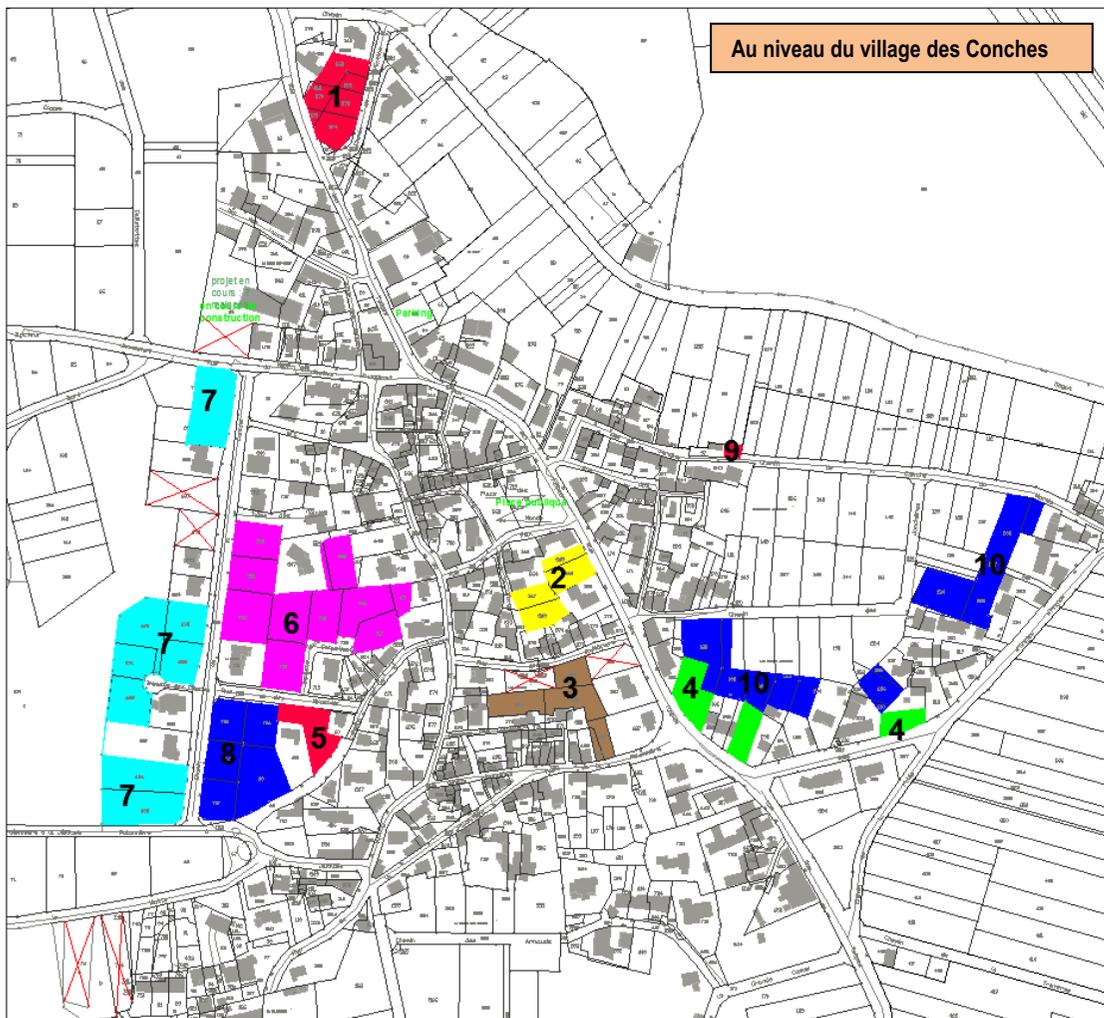
Evaluation d'environ 39 968 m², soit environ 4 hectares de superficie de dents creuses dans le village du Bouil (pour environ 38 logements possibles, en tenant compte d'une possible rétention foncière)



n° dents creuses	superficie de la dent creuse (m²)	nombre de logements estimé sans rétention	nombre de logements estimé avec rétention	rétention appliquée ou non
1	1126	2	1	rétention foncière de 50%
2	980	1	0,5	rétention foncière de 50%
3	915	1	1	pas de rétention
4	5440	9	9	pas de rétention
5	2380	3		
			3	pas de rétention
TOTAL	10841	16	14,5	

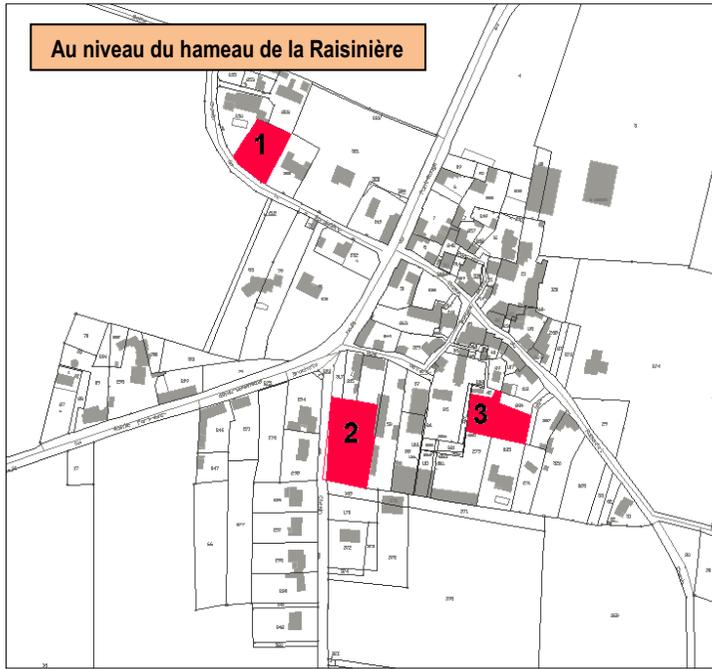
Evaluation d'environ 10 841 m², soit environ **1 hectare** de superficie de dents creuses dans le **village du Rocher** (comprenant le Fief Bailly et les Dryades) (pour environ **14 logements possibles**, en tenant compte d'une possible rétention foncière)





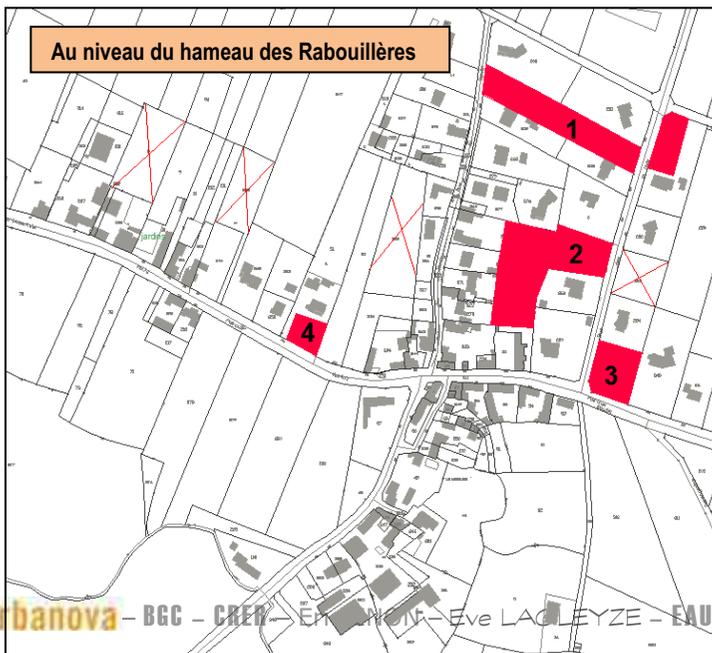
n° dents creuses	superficie de la dent creuse (m²)	nombre de logements estimé sans rétention	nombre de logements estimé avec rétention	rétention appliquée ou non
1	1939	3	3	pas de rétention
2	1575	4	2	rétention foncière de 50%
3	2076	8	4	rétention foncière de 50%
4	1803	4	2	rétention foncière de 50%
5	898	2	1	rétention foncière de 50%
6	7674	10	10	pas de rétention
7	7952	11	11	pas de rétention
8	3899	5	5	pas de rétention
9	97	1	0,5	rétention foncière de 50%
10	6050	10	5	rétention foncière de 50%
TOTAL	33963	58	43,5	

Evaluation d'environ 33 963 m², soit environ 3.4 hectares de superficie de dents creuses dans le village des Conches (pour environ 43 logements possibles en tenant compte d'une possible rétention foncière)



n° dents creuses	superficie de la dent creuse (m ²)	nombre de logements estimé sans rétention	nombre de logements estimé avec rétention	rétention appliquée ou non
1	1093	2	1	rétention foncière de 50%
2	1979	4	2	rétention foncière de 50%
3	1156	2	1	rétention foncière de 50%
TOTAL	4228	8	4	

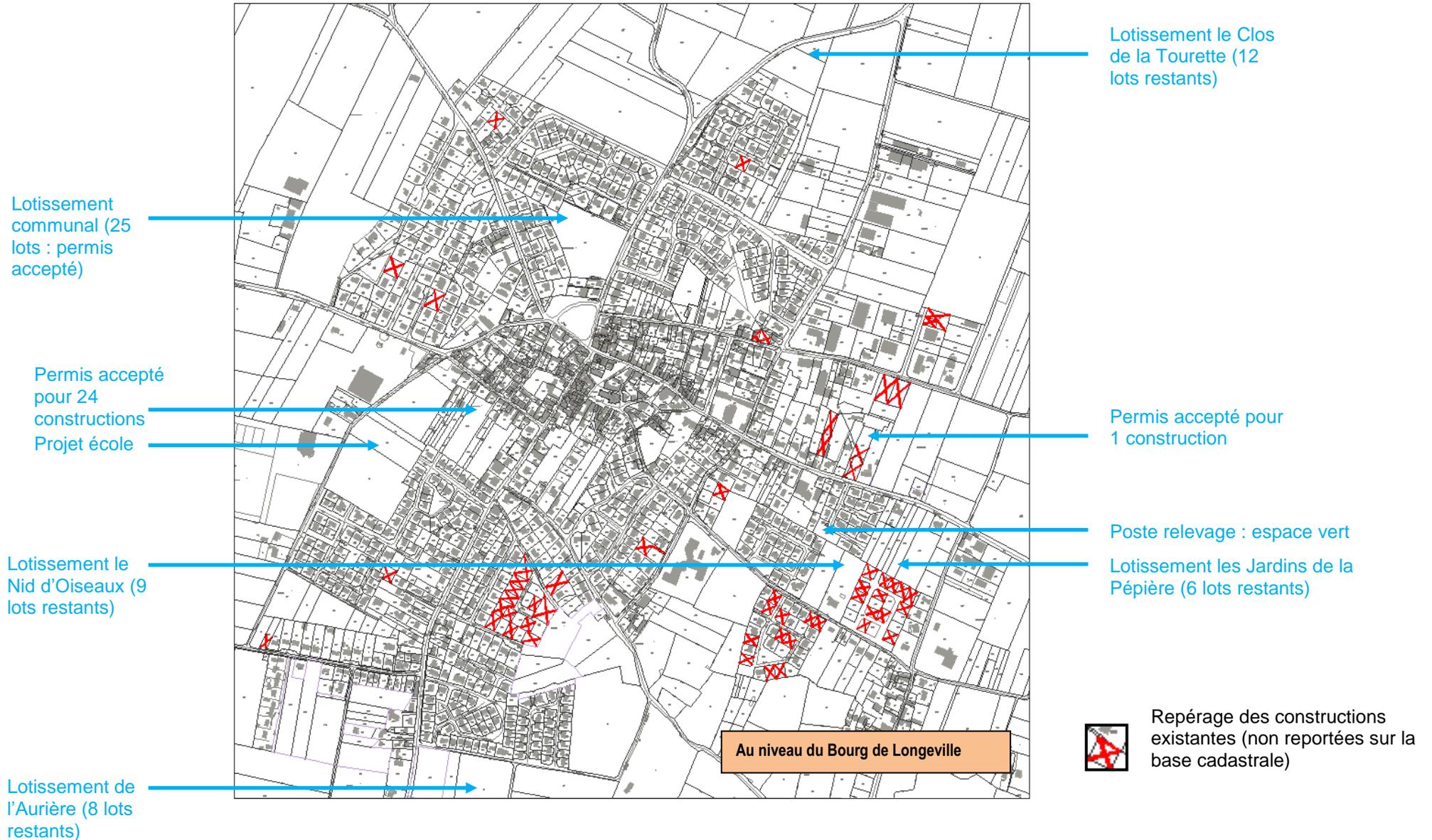
Evaluation d'environ 4 228 m², soit environ 0.4 hectare de superficie de dents creuses dans le hameau de la Raisinière (pour environ 4 logements possibles en tenant compte d'une possible rétention foncière)

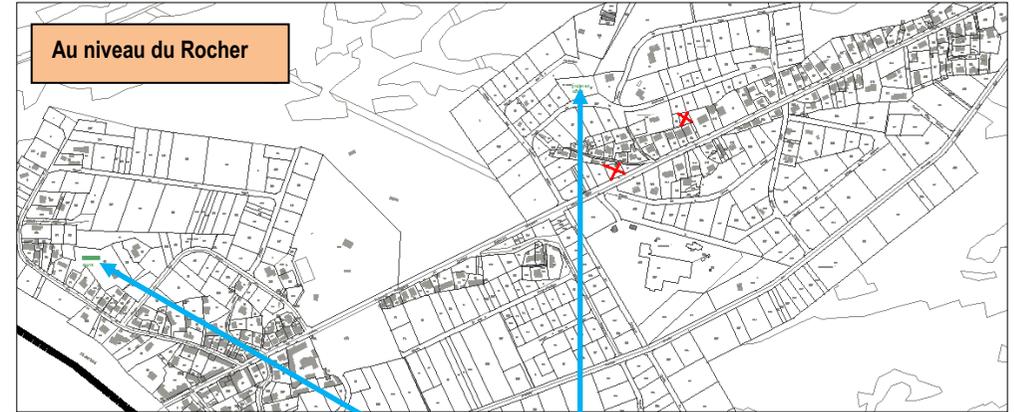


n° dents creuses	superficie de la dent creuse (m ²)	nombre de logements estimé sans rétention	nombre de logements estimé avec rétention	rétention appliquée ou non
1	4169	4	2	rétention foncière de 50%
2	4668	8	4	rétention foncière de 50%
3	2992	3	1,5	rétention foncière de 50%
4	689	1	0,5	rétention foncière de 50%
TOTAL	12518	16	8	

Evaluation d'environ 12 518 m², soit environ 1.2 hectares de superficie de dents creuses dans le hameau des Rabouillères (pour environ 8 logements possibles en tenant compte d'une possible rétention foncière)

PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES (EVOLUTION DE L'URBANISATION) NON MENTIONNEES SUR LA BASE CADASTRALE

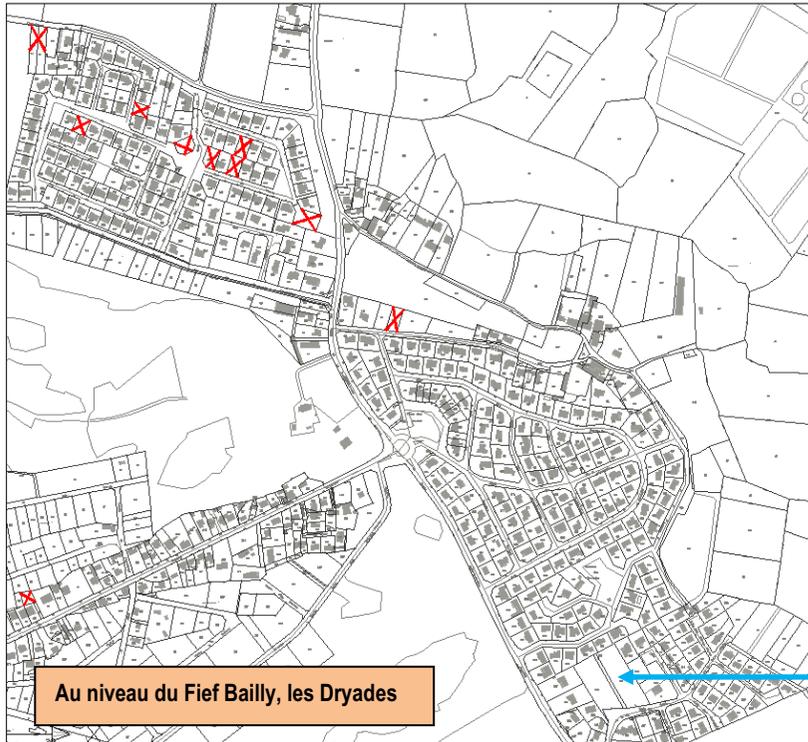




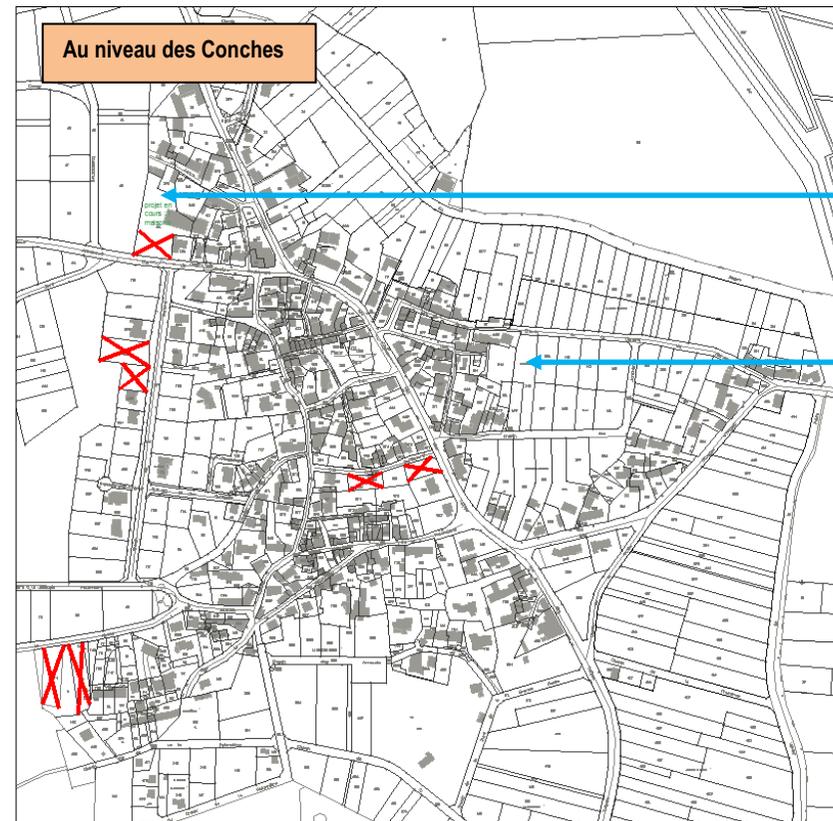
Repérage des constructions existantes (non reportées sur la base cadastrale)

Lotissement de l'Avenue (16 lots restants)

Projets en cours

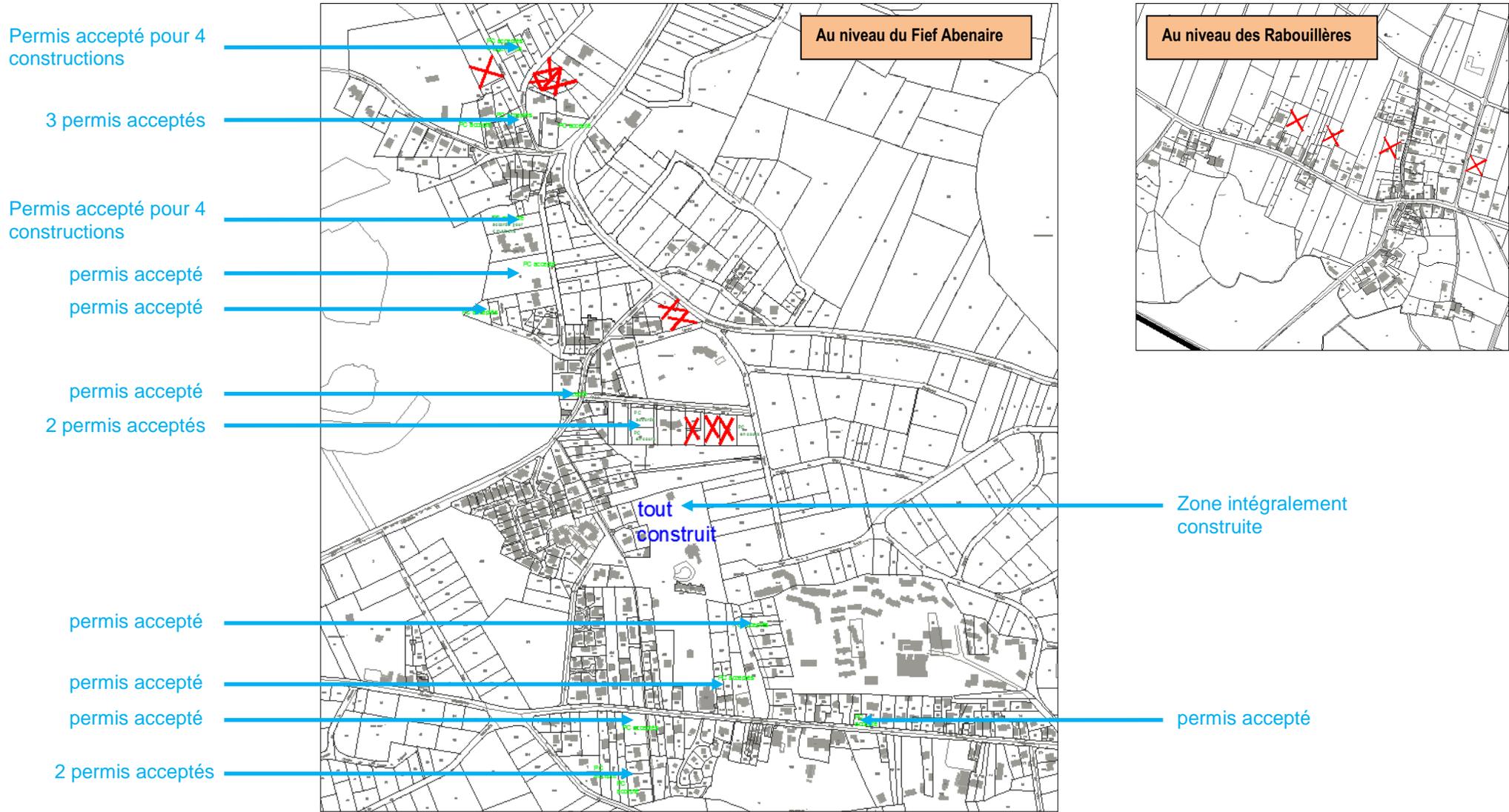


Lotissement en cours (16 lots au total)



Projet en cours pour 7 constructions

Projet AFU des Tulipes (47 lots prévus)



Repérage des constructions existantes (non reportées sur la base cadastrale)

EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL (article L146-2 du Code de l'Urbanisme)

« Pour déterminer la capacité d'accueil, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières ou maritimes
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. Les Schémas de Cohérence Territoriale ou les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

Sur les bases de la loi Littoral, le présent projet de PLU a été élaboré en privilégiant, dans un premier temps, les secteurs à préserver (espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation, ...), en intégrant les conditions de fréquentation des sites touristiques définies à l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme. Dans un second temps ont été évalués les capacités en terme de comblement des dents creuses du Bourg, des villages des Conches, du Bouil et du Rocher et des gros hameaux des Rabouillères et de La Raisinière.

> Les choix démographiques

La commune de Longeville-sur-Mer souhaite poursuivre sa dynamique sociale et démographique et jouer son rôle de commune littorale attractive et ce tout au long de l'année (pas uniquement basée sur le tourisme). Pour ce faire, elle se donne comme objectif un taux de croissance annuel d'environ +1.9%/an, identique à celui de la période 1999 et 2008 (cf. tableau ci-dessous).

Ce taux de +1.9%/an permettra à la commune d'accueillir environ **530 habitants supplémentaires** en 10 ans (entre 2013 et 2023) pour atteindre environ **3088 habitants** en 2023.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,8	+0,7	+0,7	-0,1	+1,9
- due au solde naturel en %	+0,3	+0,1	-0,5	-0,8	-0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,5	+0,6	+1,1	+0,7	+2,6
Taux de natalité en ‰	15,3	10,8	8,4	7,1	9,0
Taux de mortalité en ‰	12,6	9,9	13,1	15,2	15,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

> Les choix de production de logements

Les besoins quantitatifs en logements sur les prochaines années s'apprécient à partir :

- du « Point Mort » qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages ;
- des besoins liés à l'augmentation de population pour répondre à la demande quantitative en rapport avec les objectifs de croissance démographique.

> **Les besoins issus du « point mort »**

Ce calcul théorique, basé sur une méthode de calcul éprouvée (cf. détail du calcul ci-après), permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants de la commune sur la période 1999-2008.

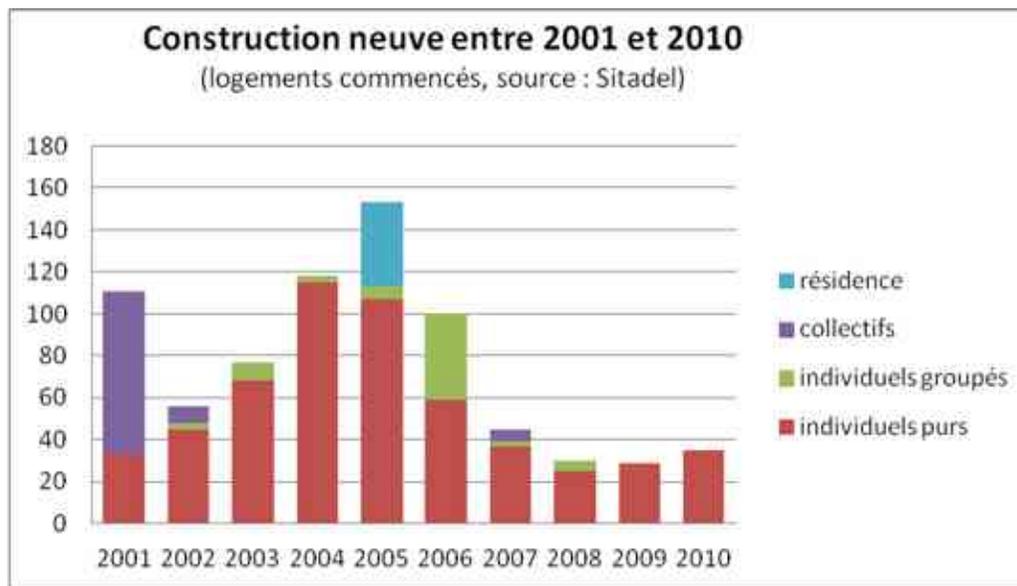
Les données sont toutes issues du recensement INSEE, excepté le volume de construction, qui n'est fourni que par Sitaldel sur une période censitaire proche (période qui se compte entre le 1er janvier de chaque année conformément aux données de l'INSEE).

Détails du calcul du point-mort sur la période 1999-2008

	1999	2008	Evol 1999-2008
Taux d'occupation	2,08	2,05	-0,03
Population des résid. Principales	1 851	2 253	402
Résidences principales	891	1 098	207
Résidences secondaires	2 038	2 414	376
Logements vacants	76	61	-15
Parc total	3 005	3 573	568

Logements construits pdt période censitaire équivalente (du 01/01/2002 au 01/01/2011) (Source : SITADEL)	603	100,0%
--	-----	--------

1. Renouvellement (= Logts 1999 + logts construits - logts 2008)	35	5,8%
2. Variations R.S.	376	62,4%
3. Variations L.V.	-15	-2,5%
4. Desserrement (= pop. RP1999/taux d'occ. 2008 - RP1999)	12	2,0%
POINT MORT (1+2+3+4)	408	67,6%
EFFET DEMOGRAPHIQUE (logements construits – point mort)	195	32,4%



Le « point mort » prend en compte 4 phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et aux évolutions physiques du parc de logements. Le tableau qui suit permet de visualiser plus finement ces phénomènes sur la période 1999-2008 et d'évaluer leur devenir dans les années futures (notamment sur la période de 10 ans suivant l'approbation du PLU : 2013-2023) selon différentes hypothèses d'évolution sur le parc de logements.

	1999-2008	2013-2023
<p>• Le desserrement des ménages</p> <p>D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.</p> <p><u>Tendances futures</u> : la taille des ménages est en faible diminution depuis 1999 (-0.03/an). On considère que cette baisse se poursuivra de façon tendancielle et restera donc proche de la taille actuelle. La taille des ménages passerait ainsi de 2,05 en 2008 à environ 2,05 (hypothèse 1) ou 2.00 (hypothèse 2) en 2023.</p>	<p>12</p> <p>(= pop. RP 1999/taille ménages 2008 - RP 1999)</p>	<p>1</p> <p>(hypothèse 1 : 2,05 pers/ménage)</p> <p>19</p> <p>(hypothèse 2 : 2,00 pers/ménage)</p> <p>(= pop. RP 2008/taille ménages 2023 - RP 2008)*(10/15)</p>
<p>• Le renouvellement du parc de logements</p> <p>Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation par exemple) ou ayant changé d'affectation.</p> <p><u>Tendances futures</u> : on estime une poursuite du phénomène dans les mêmes proportions (environ 1.2% du parc total), en raison de la présence constante de logements anciens et des objectifs de densification et de renouvellement urbain du bourg.</p>	<p>35</p> <p>(= logts 1999 + logts construits - logts 2008)</p>	<p>41</p> <p>(=1.2% parc total 2008)</p>
<p>• La variation des résidences secondaires</p> <p>Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Les logements neufs ont servi à accroître de façon conséquente leur nombre sur la commune.</p> <p><u>Tendances futures</u> : Le nombre de résidences secondaires a beaucoup augmenté depuis 1982 (+1679 entre 1982 et 2008). Au regard des projets en cours (AFU des tulipes aux Conches, notamment) et en considérant que quelques résidences secondaires vont être transformées en résidences principales, notamment pour les retraités (phénomène répandu sur le littoral), nous avons considéré un développement moindre des résidences secondaires pour les 10 ans à venir, correspondant à la volonté des élus de tendre vers un rééquilibrage de la répartition entre résidences principales et secondaires. Ainsi, il a été retenu une hypothèse de développement de l'ordre de 100 nouvelles résidences secondaires sur la période 2013-2023, soit une moyenne d'environ 10/an.</p>	<p>376</p> <p>(= RS 2008 – RS 1999)</p>	<p>100</p>
<p>• La variation des logements vacants</p> <p>La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis dans un autre usage (activités, services, équipements...) phénomène marginal.</p> <p>Cette variation est calculée à partir de situations de vacance au moment des recensements et doit donc être relativisée car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail lors de la période de recensement.</p> <p><u>Tendances futures</u> : Les logements vacants représentent 2% du parc total en 2008 sur Longeville-sur-Mer. Les experts estiment que la vacance incompressible qui participe à la fluidité du marché du logement se situe entre 4 et 6% du parc total. On estimera que leur nombre (environ 61 en 2008) restera constant pour intervenir dans la souplesse du marché.</p>	<p>-15</p>	<p>0</p>
POINT MORT (TOTAL)	408 logements (45 logts/an)	142 (hyp. 1) à 160 (hyp.2) logements (14,2 à 16 logts/an)

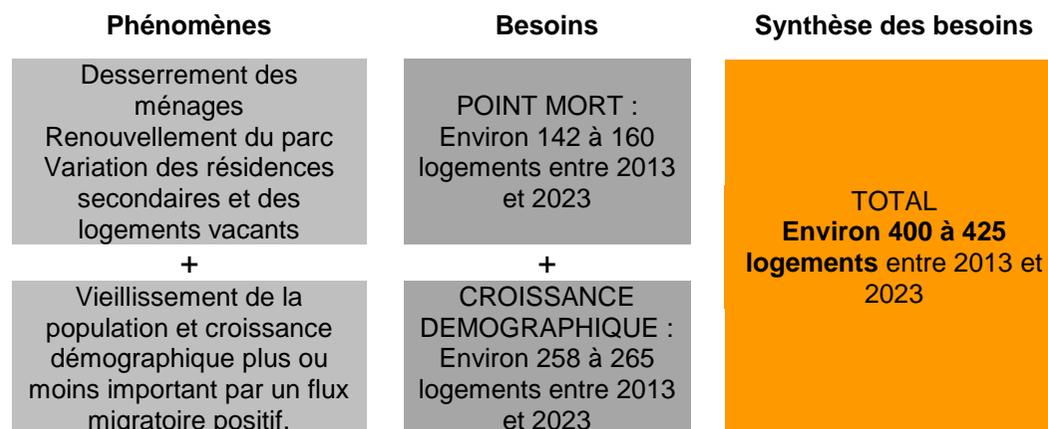
Alors que le point mort 1999-2008 indique un besoin de **408 logements**, 603 logements ont été construits sur cette période. Ainsi, environ 67% des logements construits sur cette période ont permis de maintenir la population, et 32% d'accueillir de nouveaux habitants. Cela explique notamment la croissance démographique de la commune ces dernières années.

Le point mort sur la période 2013-2023 est estimé à environ **142 (hyp.1) ou 160 (hyp.2) logements** selon l'hypothèse d'évolution de la taille des ménages.

> Les besoins liés à la croissance démographique

La commune souhaite maintenir une croissance démographique de l'ordre de 1,9%/an (correspondant à la variation annuelle de la population de Longeville-sur-Mer entre 1999 et 2008) dans les 10 années suivant l'approbation du PLU, soit environ 530 habitants supplémentaires (entre 2013 et 2023) pour atteindre environ 3090 habitants en 2023. Cet objectif passe par un besoin de produire 258 à 265 logements en 10 ans selon les hypothèses de taille des ménages (2,05 ou 2,00 pers/ménages).

> Synthèse des besoins quantitatifs de logements entre 2013 et 2023



Ainsi les hypothèses de scénarios donnent des besoins estimés à environ :

- 400 logements (hypothèse basse), soit des rythmes annuels moyens de 40 logements par an ;
- 425 logements (hypothèse haute), soit des rythmes annuels moyens de 42.5 logements par an.

La commune a retenu une projection suivant l'hypothèse dite « basse » (taille des ménages de 2.05), soit environ 40 logements par an (objectif affiché dans le PADD).

Cette projection indique un rythme de construction plutôt constant (par rapport à ce qui a existé les années passées (hors pics de construction)), qui s'appuie sur :

- La nécessité de « couvrir » les besoins du Point Mort (principalement les besoins liés au desserrement des ménages) avec une hypothèse moyenne d'une taille des ménages de l'ordre de 2,05 en 2013, soit un besoin d'environ 14.2 logements/an.
- Le souhait d'une croissance démographique modérée. En effet, en considérant que les 14.2 logts/an issus des besoins du Point Mort n'apporteront pas d'habitants supplémentaires, la croissance est fondée sur 25.8 logements/an sur les 10 prochaines années, soit environ 530 habitants supplémentaires avec l'hypothèse de 2,05 pers./ménages.

> **Evaluation des zones de développement de l'urbanisation**

Au niveau des dents creuses, il est possible de prévoir environ **276 logements** en comblement de ces dernières.

Au niveau de leur P.A.D.D., les élus de Longeville-sur-Mer, se sont positionnés sur un rythme de constructions de **40 logements neufs en moyenne par an**.

400 – 276 = 124 logements à prévoir hors densification

Il est à noter qu'un permis d'aménager pour 47 lots a été accepté sur le village des Conches (AFU des Tulipes). D'où :

124 – 47 (AFU des Tulipes) = 77 logements à prévoir hors dents creuses

Nous partons sur une taille moyenne pour les parcelles de 785m² (VRD et espaces verts compris). D'où :

77 x 785 = 60445 m², soit environ 6 hectares à prévoir en extension d'urbanisation.

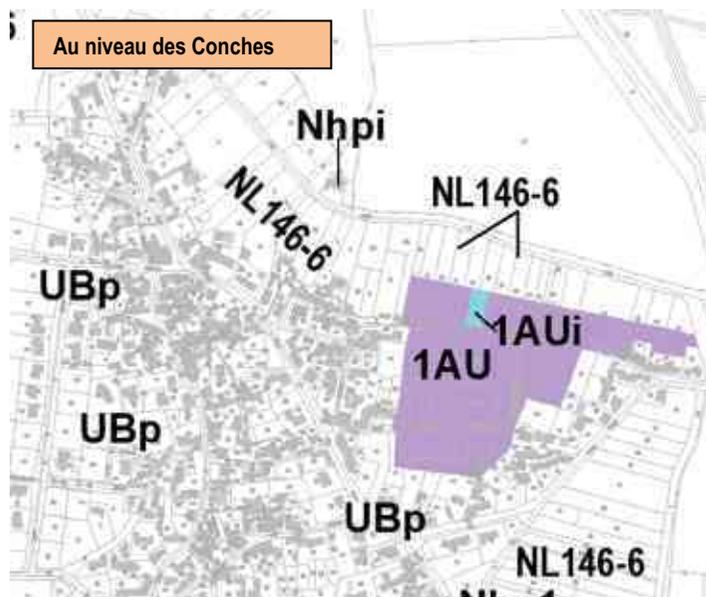
Si nous tenons compte d'une rétention foncière de 25%, soit 75% urbanisable, il faut compter environ **8 hectares en extension dans le bourg**.

NOTA :

Un taux de 75% urbanisable a été appliqué au niveau des prévisions pour les extensions d'urbanisation, afin de s'adapter au mieux aux particularités locales, à savoir :

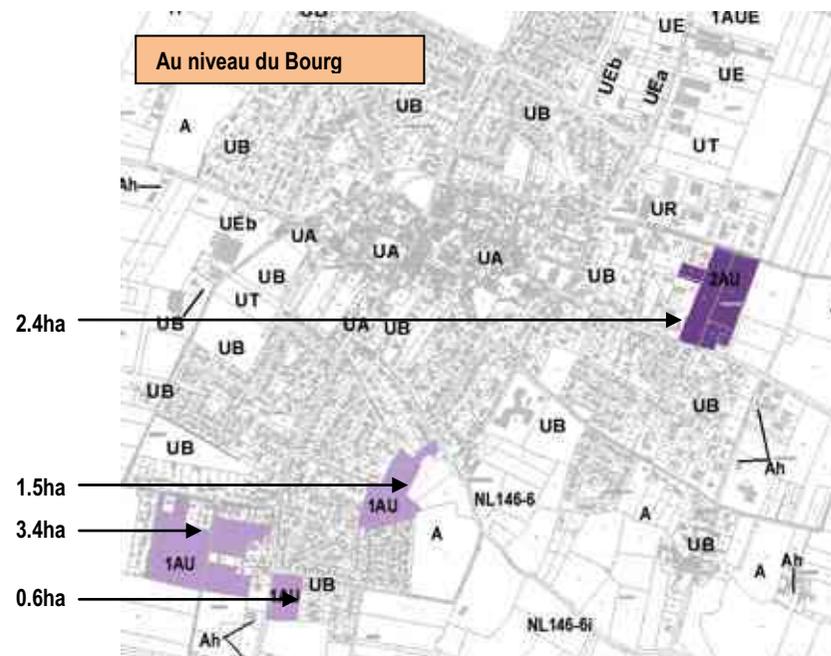
- Certaines zones en extension sont situées dans le périmètre de la ZPPAUP, qui préconise des aménagements paysagers et des préservations de vues et perspectives (voir traduction au niveau des orientations d'aménagement et de programmation)
- La multiplication de propriétaires concernés par certaines de ces zones peut rendre plus difficile l'aménagement de ces terrains.
- Les orientations d'aménagement et de programmation laissent une part importante au traitement des franges urbaines car ces zones sont en contact direct avec le Grand paysage et la campagne environnante.
- Des espaces publics sont également prévus dans ces nouveaux quartiers pour renforcer la convivialité, favoriser le lien social ...

Il est également important de noter que la commune dispose d'outils de maîtrise foncière pour lutter contre la rétention foncière, comme par exemple : le droit de préemption urbain, la fiscalité ...



Au niveau du village des Conches, le projet de 47 lots pour l'AFU des Tulipes (Permis d'Aménager accepté) a été déduit des possibilités d'urbanisation (voir calcul ci-dessus).

TOTAL = 7.9hectares



NOTA SUR LA DENSITE :

Au niveau de l'évaluation des besoins pour le développement de l'urbanisation, la moyenne parcellaire de base retenue est de : 785 m² (espaces verts et VRD compris, soit environ **550 m² de moyenne parcellaire effective**.

Des objectifs de densité minimale vers lesquelles tendre sont affichés au niveau des orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs (zones 1AU autour du Bourg). Ces derniers demandent à ce que les aménagements projetés tendent vers une **densité minimale de 15 à 20 logements**.

Ainsi, même si sur certains secteurs (en dents creuses notamment), la densité n'est pas élevée, les nouvelles opérations d'ensemble devront tendre vers des formes urbaines plus denses et donc **moins consommatrices d'espace**.

Le projet communal de Longeville-sur-Mer met l'accent sur la diminution de la part des résidences secondaires au profit des résidences principales, dans les objectifs de développement.

Sur les 400 logements que la commune doit construire pour assurer une évolution démographique positive (1.9%/an) à horizon 2023 (prise en compte des phénomènes de desserrement des ménages, de renouvellement du parc, de variation des résidences secondaires et des logements vacants) :

- Environ **69% seront en renouvellement urbain et en densification** (comblement des dents creuses, zone de renouvellement urbain au sud de la ZA de l'Avenir ...)
- Et, **environ 31% en extension** (en continuité directe du bourg et au niveau des Conches pour l'AFU des Tulipes : permis d'aménager accepté, donc pris en compte dans le PLU).

La population de Longeville-sur-Mer devrait donc connaître, à l'horizon de 10 ans, une légère croissance. Cependant, le maintien du niveau de population devra passer par la baisse de la production de résidences secondaires, ayant comme conséquence de réduire les pressions sur les espaces naturels et sensibles et de prévoir un développement moins lié à la saisonnalité touristique. Cette maîtrise de l'extension de l'urbanisation et le fait de réduire la production de résidences secondaires ont un impact non négligeable sur la préservation des milieux et espaces remarquables. En effet, l'urbanisation sur Longeville-sur-Mer (et plus particulièrement les résidences secondaires) se sont jusqu'à maintenant naturellement, développées au niveau de ces espaces proches du rivage, à la recherche de toujours plus de proximité avec le littoral et aussi en raison des remembrements, AFU et transferts de COS qui y sont liés (mais non réitérés dans le PLU).

> Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

La capacité d'accueil doit tenir compte des conditions de fréquentation particulières des espaces naturels et remarquables, liés au littoral et au Marais, notamment et des équipements rattachés.

D'une manière générale, la commune souhaite désengorger certains sites touristiques, en développant au maximum les liaisons douces entre les lieux touristiques, les équipements et aussi les connexions vers le bourg.

Au niveau de la forêt

Au niveau du littoral, la commune a la particularité de posséder une forêt, en bordure de littoral, qui limite les accès et développements touristiques. En effet, la forêt, qui est classée, en grande partie au titre d'espace boisé classé et zonée en NL146-6, sera, de fait, protégée par le présent PLU.

Concernant les constructions existantes dans la forêt, ont été différenciées :

- celles ayant fait l'objet d'une autorisation de construire : ces dernières pourront uniquement effectuer des travaux, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher et changer de destination sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.

-
- celles implantées sans autorisation de construire : ces dernières sont zonées en NL146-6, comme le reste de la forêt, ne laissant pas la possibilité aux constructions d'effectuer de travaux.

Cette règle permet d'éviter la poursuite de l'urbanisation dans la forêt et du morcellement de cette dernière (même par évolution du bâti ou extension de ce dernier).

Le fait de ne pas reconduire le principe de transfert de COS permet également d'éviter certaines « dérives » observées dans les années passées et en quelques sortes, de clarifier le statut de la forêt.

Au niveau de la forêt, des pistes cyclables ont été créées par le conseil Général, permettant de baliser les chemins à emprunter par les promeneurs. La forêt est concernée par la zone de préemption du Conseil Général de la Vendée (voir cartographie ci-après). Cette zone de préemption permet au Conseil Général d'exercer une veille foncière dans le périmètre concerné.

Dans cette zone, le Conseil Général peut se porter acquéreur des terrains mis en vente. En cas d'acquisition il peut donc gérer les milieux naturels afin de les protéger et de les valoriser, tout en les ouvrant au public. La commune a également prévu, dans son projet de PLU, des emplacements réservés, en bordure de la forêt, pour la création de pistes cyclables, permettant de longer les boisements.

De plus, le règlement de PLU indique qu'*aucune nouvelle route ne peut être créée sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche.*

LONGEVILLE SUR MER - zone de préemption ENS

**Au niveau du marais**

Les conditions de fréquentation du marais par le public respectent plutôt bien le milieu. La commune souhaite d'ailleurs valoriser ce site, afin qu'il devienne un pôle d'attractivité touristique, au même titre que les plages, afin de mieux répartir et de diversifier les activités touristiques sur le territoire.

C'est pourquoi, la commune développe des sentiers de marche et liaisons douces à travers les chemins existants du Marais, accompagnés d'une signalétique adaptée. Les activités proposées au niveau du Marais respectent le site : ballades en canoës, cyclisme, randonnées, ... et sont axées vers le « tourisme vert ».

Le Marais, qui est une zone inondable et aussi une zone humide d'importance nationale, est de fait, protégé par le règlement du PLU. En effet, le principe de la règle est l'inconstructibilité de ce secteur.

> Une fréquentation régulée des espaces naturels

L'offre touristique de Longeville-sur-Mer est essentiellement liée au tourisme balnéaire. La commune souhaite soutenir ces activités, mais aussi d'assurer une qualité de vie des résidents à l'année, en leur offrant des services et équipements adaptés, un cadre de vie agréable et durable ...

Au niveau des espaces naturels protégés, les impacts d'aménagements légers seront étudiés de près, dans le cadre d'une réflexion environnementale forte.

Au niveau de la forêt, des pistes cyclables ont été créées par le conseil Général, permettant de baliser les chemins à emprunter par les promeneurs (voir ci-dessous un exemple de piste cyclable longeant une voie routière) pour inciter à la pratique du cyclisme et éviter de trop engorger ces axes stratégiques par une utilisation massive des véhicules motorisés.



De plus, des zones de stationnement de dimensions importantes ou des poches de stationnement le long de certaines voies (notamment au niveau du village du Rocher), existent déjà et sont localisées à proximité des accès majeurs aux plages (voir photos d'exemple ci-dessous).

De plus, la commune est sur le point de développer, en période estivale, une navette « petit train » permettant de relier les principaux lieux touristiques au centre-bourg et aux plages et marais.



> **Capacité des équipements publics**

La station d'épuration, située au lieu-dit de la Pépière est calibrée pour répondre au bon fonctionnement de 10 000 équivalent/habitants. Les rejets se font au niveau du canal de ceinture. Le rapport annuel du délégataire pour l'assainissement de Longeville-sur-Mer fait état du fait que cette dernière est tout à fait conforme, même si, sur des points particuliers, certaines mesures pourraient être mises en place (voir tableaux ci-dessous, extraits du rapport annuel 2011 de la SAUR).

Cette station d'épuration permet de répondre aux besoins des habitants de l'agglomération, à la fois en période hivernale et en période estivale. Elle permettra également de répondre aux besoins du développement de la commune, prévu dans le cadre de ce PLU. En effet, la station d'épuration présente une capacité nominale de 10 000 équivalents-habitants (EH) et compte 2336 abonnés (en 2011).

NOMBRE DE BRANCHEMENTS

Commune	2009	2010	2011	Evolution N/N-1
LE BERNARD	0	0	0	-
LONGEVILLE-SUR-MER	2 570	2 616	2 663	1,80%
Total de la collectivité	2 570	2 616	2 663	1,80 %
Evolution N/N-1	-	1,79 %	1,80 %	

LE TRAITEMENT

Evolution générale

Evolution, exprimée en pourcentage, de la charge hydraulique et de la charge organique moyenne par rapport à la capacité de la station d'épuration

	2010		2011	
	Charge hydraulique	Charge organique DBO5	Charge hydraulique	Charge organique DBO5
Janvier	33%	11%*	28%	16%*
Février	23%	12%	25%	14%
Mars	24%	9%	24%	12%
Avril	37%	30%	35%	20%
Mai	31%	32%	29%	34%
Juin	33%	18%	40%	25%
Juillet	78%	51%	78%	48%
Août	93%	82%	91%	77%
Septembre	29%	35%	31%	63%
Octobre	19%	18%	18%	28%
Novembre	22%	23%*	17%	12%*
Décembre	40%	17%	25%	8%
Moyenne annuelle	39%	30%	37%	32%

* Charge DBO5 reconstituée par rapport à la charge en DCO mesurée

Propositions d'amélioration (extrait du rapport annuel 2011, SAUR)

Installation	Situation actuelle - Problématique	Libellé du projet	Obligation légale	Nature du Risque	Délai	Montant estimatif (k€ HT)
PR Chemin de l'Aouette	Absence de clôture et de portail	L'absence de clôture autour des installations est une négligence reconnue qui engage la responsabilité du contrevenant en cas d'accident. à savoir, la Collectivité (art. 1384 du Code Civil).	-	S	Urgent	
LONGEVILLE-SUR-MER	Réseau Chemin du Grand Fief (2) : Regards de visite inaccessibles	Remise à niveau des regards nécessaire pour permettre l'entretien préventif du réseau et les interventions de désobstruction.	-	QE	Urgent	
LONGEVILLE-SUR-MER	Réseau Rue de l'Obéan (9) : Regards de visite inaccessibles	Remise à niveau des regards nécessaire pour permettre l'entretien préventif du réseau et les interventions de désobstruction.	-	QE	Urgent	
LONGEVILLE-SUR-MER	Réseau Rue Pasteur (1) : Regards de visite inaccessibles	Remise à niveau des regards nécessaire pour permettre l'entretien préventif du réseau et les interventions de désobstruction.	-	QE	Urgent	
LONGEVILLE-SUR-MER	Réseau : Forte teneur en H2S	Mesure de limitation de la fermentation dans les réseaux.	0	S	Urgent	
PR rue du Docteur Joussemet	Ligne spécialisée très faible (réparation sur le câble)	mise en place de : télésurveillance(LIGEPOL) sur PR Route d'angles.PR L'Aouette.PR La Motte Martin.	-		Moyen terme	

Nature du risque :

- Q : Qualité
- S : Sécurité
- E : Environnement

Il est important de noter, qu'en parallèle de l'élaboration du PLU, la commune a effectué une actualisation de son zonage d'assainissement. Cette proposition de zonage sera mise en enquête publique, en parallèle du PLU.

Concernant la collecte et le traitement des déchets, la commune dispose également de moyens permettant de répondre aux besoins de tous.

La collecte des ordures ménagères est organisée par la Communauté de Communes du Talmondais. Elle gère les déchets des 9 communes de la communauté.

La collecte des déchets, classés ordures ménagères résiduelles, s'effectue donc désormais en conteneurs normés mis en place par la Communauté de communes du Talmondais.

La taille de ces conteneurs diffère selon la composition du foyer :

- 140L pour un foyer de 1 à 3 personnes
- 240L pour un foyer à partir de 4 personnes.
- pour les résidences secondaires, une dotation de 140L a été décidée.

Pour les foyers qui n'ont pas la place de stocker un conteneur, un système de sac a été mis en place pour pouvoir malgré tout contrôler la production de déchets.

Des bacs d'un volume supérieur (de 340L à 750L) ont été distribués aux professionnels.

Tous ces conteneurs sont équipés d'une puce d'identification, afin de nous permettre de suivre l'évolution du conteneur dans le temps.

Identifier le conteneur : chaque conteneur est répertorié dans une base informatique.

- Signaler les interventions à prévoir pour la maintenance du conteneur (en cas de pièces cassées)
- Analyser les données de la collecte par la comptabilisation du nombre de levées : objectif : permettre une optimisation des tournées de collecte.

On notera sur la commune une bonne discipline générale des habitants qui ne laissent pas sur la voie publique leur conteneur.

La collecte des ordures ménagères à lieu sur l'ensemble de la commune 2 fois par semaine. Un véhicule adapté la « mini benne » (camion de petite taille) a été acheté pour pouvoir passer sur les plus petites voies. Il est important de ne pas oublier que la problématique déchets est indissociable de celle de son transport.

La nécessité de rallier chaque pas de porte peut avoir des effets pervers :

- un coût économique de collecte élevé
- un impact sur les formes urbaine des nouveaux quartiers avec une voirie qui peut-être surdimensionnée pour les usages classiques d'une voie de desserte d'une zone résidentielle.

La communauté de communes, dans le cadre de sa communication pour optimiser la collecte des ordures ménagères, incite à ne sortir sa poubelle que si elle est pleine afin de limiter les manutentions inutiles.

Les habitants se sont vus remettre un badge afin d'accéder en déchetterie. **Des points tri et 3 déchetteries sont à disposition sur le territoire pour les déchets recyclables.**

Il existe 90 points d'apport volontaire, colonnes de tri, sur les 9 communes du Talmondais. La commune de Longeville sur Mer possède 28 **points d'apport volontaire dont 15 sur des voiries / espaces public et 13 dans des campings / sites privés.**

Ces « points tri » concernent la collecte des verres, des emballages et du papier.

Les déchets des colonnes jaunes (emballages) et bleues (papier) vont vers un centre de tri afin que chaque matériau soit séparé et mis en balle. 2500 tonnes de déchets recyclables ont été collectées en 2008 dans le Talmondais.

Les points d'apport volontaire composés de 3 conteneurs à chaque fois sont placés à des points stratégiques qui permettent à la fois un accès et une perception visuelle aisée et la possibilité de stationner son véhicule.

Ils sont parfois associés à d'autres équipements : batterie de boîtes aux lettres, transformateur électrique etc....

Il est difficile de trouver une intégration optimale pour ces points tri, surtout qu'ils ont été implantés, le plus souvent, en limite de zone d'habitation ou de camping. Les prochains quartiers à

construire devraient mieux prendre en compte l'intégration de ces équipements.

Hors saison touristique sur la commune de Longeville sur Mer les points tri sont propres est bien entretenus. Cependant la communauté de commune du Talmondais déplore des actes d'incivisme avec le dépôt de déchets aux abords des équipements.

Depuis 2004, la Communauté de Communes du Talmondais incite les habitants qui le souhaitent à faire du compostage à domicile en leur mettant à disposition un composteur.

Sur la commune de Grosbreuil, l'ouverture d'une plateforme de compostage de quartier était prévue à l'automne 2009. C'est le seul équipement de ce type prévu sur la communauté de communes

Il est important de noter que dans le cadre des ateliers AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), menés en parallèle du PLU, une rencontre avec les propriétaires de camping a permis un échange et une sensibilisation sur le « tri en vacances ». Cette donnée n'est pas facile à appréhender, car les vacanciers, venant de toute la France et de l'étranger, ne pratiquent pas toujours au quotidien le même principe de tri. Des campagnes de sensibilisation à ce sujet devraient être menées dans les années à venir pour améliorer cet aspect là.

Concernant les autres types d'équipements, la capacité de l'existant permet de répondre à la croissance démographique souhaitée par la commune (projet de construction d'une nouvelle école, projet d'extension de la Maison de retraite, aménagement de la Maison du marais ...). Une zone de développement du commerce et de l'artisanat sont également prévus dans le cadre du PLU (en continuité du site de l'actuel supermarché), accompagnée d'un réseau de liaisons douces pour le desservir.

> Potentiel d'hébergement touristique

campings				
nom	n°	quartier	nbre E	ouverture
la forestière	2	le rocher	30	1-05/15-10
les écureuils	2	les conches	15	
Azura	2	Le Bouil	41	
la frétille	2	les conches (salgotière)	74	1-04/30-09
les ramiers	2	les conches	80	12-04/15-09
le troussepoil	2	autre (rte d'Angles)	40	1-06/5-09
le petit rocher	2	le rocher	202	25-04/12-09
le sous bois	3	conches (salgotière)	120	1-06/15-09
la michenotière	3	autre (rte d'Angles)	120	1-04/30-09
les brunelles	4	le bouil	602	4-04/19-09
le clos des pins	4	les conches	95	1-04/30-09
les dunes	4	les conches	269	4-04/12-09
zagarella	4	le rocher	299	12-04/20-09
Nombre total d'emplacements :			1987	

L'hôtellerie de plein air est très développée à Longeville avec **près de 2 000 emplacements offerts**.

La plupart des terrains proposent des hébergements locatifs, HLL, mobiles homes ou bungalows toilés.

Près de 64 % des emplacements sont situés sur des campings 4* qui proposent à la fois de l'hébergement et des activités.

Globalement le niveau d'équipement est de qualité.

Les villages du Rocher et des Conches concentrent une partie des terrains, mais le plus important en capacité se situe au Bouil.

L'offre en hôtellerie de plein air est globalement de qualité. La configuration des lieux permet de proposer des installations ombragées, les campings sont nombreux à proposer des animations en saison et la proximité des plages et de la forêt apporte un atout considérable aux installations.

Certains campings, proposent des prestations (épicerie de dépannage, bar, restaurant, pressing..) à leur clientèle ; toutefois, les propositions en terme de commerces et de services sur les quartiers du Rocher, des Conches et du Bouil étant peu développées (voir supra) il est difficile de se passer d'une auto pendant ses vacances à Longeville.

Un seul propriétaire de chambres d'hôtes est référencé à l'Office de Tourisme. Ses chambres ne sont pas labellisées.

Cette formule est pourtant plébiscitée par les touristes de passage et vient souvent renforcer l'attractivité d'une commune.

chambres d'hôtes inscrites à l'OT	
nombre	capacité (pers)
2	6

L'intérêt des chambres d'hôtes est d'attirer sur le territoire des visiteurs qui n'auraient pas choisi spontanément ce lieu pour y séjourner.

Il pourrait donc être intéressant d'encourager les propriétaires à développer ce type d'hébergement, en prenant en compte toutefois le niveau de qualité élevé souhaité par la clientèle. Le développement des chambres devra donc s'accompagner d'une incitation à la labellisation.

résidences de vacances					
nom	quartier	capacité	ouverture	type	composition
les aulnettes	Les Rabouillères	54		classé en catégorie camping	10 chalets bois
Domaine des Oyats	Les conches	446	20/03-30/10	résidence de tourisme	68 appartements T2 T3 T4
Azureva	Les conches	300	1/05-30/09	résidence de tourisme	
Azureva	Le Bouil	378	1/04-30/09	résidence de tourisme	67 gîtes + 41 emplacements

Les résidences de tourisme et villages vacances ont une capacité importante sur Longeville avec plus de 1 000 places. Nous avons inclus dans cette catégorie le domaine des Aulnettes qui a cependant une classification de terrain de camping mais qui ne propose à la location que des chalets bois grand confort avec services associés.

Les résidences Azureva sont installées depuis quelques années sur la commune, le domaine des Oyats est récemment construit. Les données de fréquentation ne sont pas connues et il serait intéressant d'en suivre l'évolution dans la mesure où ce type d'hébergement est souvent fragile sur le territoire français comme en Vendée.

Le projet de PLU prévoit une légère augmentation du nombre de résidences secondaires, mais moins forte que le rythme observé ces dernières années, afin de respecter la volonté du projet de favoriser un rééquilibrage, à long terme, avec les résidences principales.

Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension au niveau des campings et hôtellerie de plein air, en préservant les espaces remarquables.

Au regard de l'analyse sur la capacité d'accueil et des éléments contenus dans le diagnostic croisé et l'état initial de l'environnement, la capacité d'accueil de la commune de Longeville-sur-Mer a pu être déterminée, afin d'adapter le projet de PLU à cette dernière.

Ressources	Question posée en terme de capacité d'accueil supplémentaire de populations et d'activités permanentes ou saisonnières	Situation de déséquilibre ?	Réponse apportée
Assainissement	Les infrastructures de traitement des eaux sont-elles en mesure d'absorber le développement communal prévu dans le projet de PLU ?	<p>Eaux usées domestiques : La station d'épuration répond aux besoins actuels (même en période estivale) et est calibrée pour répondre aux accroissements de population, prévus dans le cadre du PLU. En effet, la station d'épuration présente une capacité nominale de 10 000 équivalents-habitants (EH) et compte 2336 abonnés (en 2011).</p> <p>Ce type de station d'épuration doit faire face à des variations de charges très importantes entre l'été et l'hiver. Mais, le rapport annuel de 2011 montre que la STEP est conforme, suite à l'évaluation réalisée par l'exploitant. Même en période de pointe le niveau de rejet est très bon.</p> <p>Eaux pluviales : Les eaux pluviales se rejettent pour partie dans le Marais. Les eaux canalisées en sortie de bourg sont prises en charge par des fossés qui finissent par gagner le marais.</p> <p>L'exutoire des eaux de ruissellement en provenance du bourg de Longeville Sur Mer est identifié au niveau du Pont de La Pépière. Le système de collecte des eaux pluviales ne bénéficie pas à ce jour d'ouvrage de régulation débitmétrique (type ouvrages écrêteur de crue) ni d'ouvrage de traitement (dégrilleur,</p>	<p>Les projets de développement de l'urbanisation sont en adéquation avec les capacités de la station d'épuration.</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet de PLU, notamment par le biais de la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation, incite à la gestion des eaux pluviales « à ciel ouvert », en alternative au « tout-tuyau », par l'intermédiaire, par exemple, de noues. Cette gestion des eaux se fait de manière douce et plus naturelle.</p>

		décanteur, déboureur, séparateur à hydrocarbures...). Les eaux se décantent naturellement dans les fossés avant de gagner le canal de ceinture. En cas de pollution accidentelle importante, aucun ouvrage n'est véritable présent pour protéger le marais.	
Sol	Le développement de la commune met-il en péril les sols (qualité, étalement urbain ... ?	<p>Développement de l'urbanisation, en majorité dans le tissu existant (comblement des dents creuses, renouvellement urbain)</p> <p>Zones d'extensions en continuité directe du bourg (et des Conches pour le permis d'aménager de l'AFU des Tulipes)</p> <p>Aucune extension prévue dans les espaces proches du rivage</p> <p>Pas d'extension de campings</p>	<p>Réduction des zones de potentiel développement futur, par rapport au précédent POS</p> <p>Densification de l'enveloppe urbaine existante, en confortant le bourg et les noyaux d'urbanisation principaux (à proximité des équipements et commerces)</p>
Espaces sensibles	Le développement touristique est-il en conflit avec d'autres usages des espaces littoraux ou de marais ?	<p>Forte fréquentation des espaces fragiles à vocation naturelle (espaces remarquables)</p> <p>Parkings aménagés à proximité d'espaces remarquables et sensibles</p> <p>Campings implantés en cœur d'espaces sensibles</p> <p>Maison du marais implantée en site sensible</p>	<p>Développement en majorité des résidences principales pour limiter la pression touristique</p> <p>Aménagement de pistes cyclables (et mise en place d'une navette « petit train ») pour proposer une alternative aux déplacements motorisés et tendre vers moins de congestion au niveau des espaces sensibles</p> <p>Pas d'extension de camping proposée (maintien de leur enveloppe actuelle)</p> <p>Règles en faveur de la protection du marais et des zones inondables et humides en général</p>

Biodiversité	Quel impact sur les espèces ?	Impacts pouvant être liés à la proximité entre les zones riches en biodiversité et les zones d'habitat	<p>Limitation des impacts sur les espaces à richesse faunistique ou floristique remarquable (site Natura 2000 notamment)</p> <p>Economie du sol</p> <p>Maintien de coupures vertes dans la forêt, afin de permettre le passage du gibier.</p> <p>Inscription de la forêt en EBC.</p> <p>Repérage des éléments paysagers remarquables primordiaux pour le maintien de la biodiversité et s'inscrivant comme relais : haies, boisements, potagers ... repérage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Maintien de continuités vertes et de haies existantes au niveau des orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Protection des zones humides (bassins de biodiversité).</p>
Mixité des fonctions	Y'a-t'il une bonne répartition (pas trop sectorisée) des fonctions et un équilibre entre développement touristique et économie à l'année ?	<p>Affirmation de la place de la ZA de l'Avenir et projet d'extension de cette dernière</p> <p>Maintien du secteur du tourisme comme économie importante de la commune, tout en maintenant les activités « à l'année » que peuvent être certains commerces, l'artisanat, l'agriculture.</p>	<p>Création d'une zone de renouvellement urbain sur une partie de la ZA de l'Avenir (mixité des fonctions)</p> <p>Création de liaisons douces (OAP) entre les zones d'activités et les zones résidentielles et entre le bourg et les espaces proches du rivage (plus touristiques)</p> <p>Projet de l'AFU des Tulipes aux Conches qui mêlera résidences principales et secondaires, à proximité de commerces</p> <p>Prise en compte de l'avenir des exploitations agricoles et de leurs projets</p>

Mixité sociale	La pression sur ce territoire littoral permet-elle l'accueil de toutes les populations ?	La population est assez âgée, même si nous pouvons observer l'arrivée de jeunes ménages La commune possède peu de logements sociaux L'offre en logements n'est pas très diversifiée (typologie, taille, ...	20% de logements sociaux sont imposés dans les nouveaux quartiers Incitation à produire moins de résidences secondaires et de diversifier l'offre proposée (inscription dans le PADD) Surfaces constructibles estimées en limitant la taille des parcelles
Démographie	Le développement touristique génère-t'il un déséquilibre démographique ?	Fort développement touristique sur les dix dernières années Population assez âgée	Projet de PLU basé sur une diminution de la production de résidences secondaires au profit de résidences principales Développement communal estimé en rapport avec la capacité des équipements proposés, à la fois pour les résidents à l'année et aussi pour les touristes Développement des équipements à destination des personnes âgées (extension de la maison de retraite, par exemple), mais aussi pour les jeunes ménages (projet de nouvelle école ...
Patrimoine culturel	Le patrimoine bâti caractéristique est-il préservé ?	Patrimoine communal riche et diversifié, protégé, notamment par une ZPPAUP	Protection relayée au niveau du PLU : cadrage au niveau de l'article de règlement sur l'aspect extérieur des constructions et les abords. Indications au niveau des orientations d'aménagement et de programmation concernant la préservation de vues et perspectives, de création de front bâti ... Repérage des éléments architecturaux remarquables au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : propriétés, petit patrimoine ...

Au regard de l'ensemble de cette analyse, le projet de PLU n'augmente pas les contraintes sur le système de ressources du territoire.

Cependant, il est recommandé d'effectuer régulièrement une analyse de l'évolution de la capacité d'accueil, en reprenant les indicateurs définis dans le cadre de l'évaluation environnementale.

TITRE III

**Incidences des orientations du plan sur l'environnement
&
Prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur**



... TITRE III ...INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1. EVALUATION DES INCIDENCES

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le plan local d'urbanisme (PLU) auront des incidences sur l'environnement. Celles-ci sont évaluées successivement en abordant les différents aspects de l'environnement :

- la topographie,
- le sous-sol et le sol,
- l'hydrographie,
- la ressource en eau,
- la qualité de l'air, les nuisances sonores,
- la production de déchets,
- les risques technologiques et naturels,
- le paysage et les espaces naturels,
- les espaces urbanisés et les morphologies urbaines.
- les territoires agricoles.

Par ailleurs, en vertu du décret n° 2005-608 du 27 mai 2004 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme, le PLU de Longeville-sur-Mer est soumis aux exigences d'évaluation environnementale selon les termes de l'article R. 121-14.

A - LES INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE

Aucune orientation du PLU n'est de nature à modifier de manière significative la topographie du territoire.

Très ponctuellement la modification de la topographie peut avoir lieu à l'échelle des projets de constructions. Cependant il convient de noter que :

- Le règlement interdit les exhaussements et affouillements du sol importants dans les zones UA et UB : « *les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres* ».
- Pour les zones AU, l'obligation de la réalisation d'un plan d'ensemble et le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues sur les secteurs, permettront de veiller à une organisation respectueuse de la topographie des sites. Les zones concernées ont une morphologie douce, voire plane, qui garantit peu de mouvements de terrains pour les implantations des constructions.
- Pour les zones UE, UT et A, susceptibles d'accueillir des bâtiments plus importants en taille et en volume, que de simples maisons d'habitation, une modification de la topographie est possible. Afin qu'elle soit organisée et limitée au mieux, des prescriptions sur les bâtiments d'activité économique ou agricole sont données dans le carnet de recommandation.
- Pour la zone UR les nouvelles constructions sont autorisées pour des habitations, des bureaux... Pour les activités demandant des bâtiments plus importants seules les réhabilitations sont autorisées. Il n'y a pas de règle sur les exhaussements et affouillements de sol mais la zone étant en partie construite, les risques de modification de la topographie sont très minimes sur ce terrain plat qui n'accueillera pas de grosses opérations.

- Pour la zone UL, qui concerne les terrains de camping et de caravanage. Les types de constructions qui peuvent y être autorisés ne demandent aucun mouvement de terrain.
- Pour la zone N, zone globalement inconstructible, où seuls, dans certains secteurs, les petits volumes de construction en lien avec les constructions existantes ou les annexes peuvent être possibles, il n'y a pas d'impact notable envisageable sur la topographie des lieux.

Sur l'ensemble du territoire les affouillements et exhaussements de sol autorisés visent à la restauration écologique de zones humides ou à la mise en valeur des terres agricoles ; comme l'indique les extrait du règlement donnés ci-dessous :

- « Les affouillements et exhaussements du sol liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée » sont autorisés
- « Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations et ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles en conformité avec la loi sur l'eau » sont autorisés.

Le sous-sol et le sol

Les aménagements et les constructions qui seront réalisés peuvent conduire à modifier le sous-sol et le sol. Toutefois, ces modifications ne pourront être que limitées. Cf. paragraphes précédents sur les exhaussements et affouillements du sol.

Les carrières

Le schéma départemental des carrières a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 25 juin 2001. Il ne recense aucune activité de ce type sur le territoire.

Les carrières ne sont pas autorisées en A mais le sont en N strict (utilisation traditionnelle des ressources). Cependant les richesses du sol ne sont pas de type à motiver la création de carrière sur le sol communal.

B - LES INCIDENCES SUR L'HYDROGRAPHIE

Les incidences sur l'hydrographie sont liées à la protection de la biodiversité et du paysage. La protection de la trame bleue est en corrélation directe avec celle de la trame verte.

Les extensions urbaines envisagées par le PLU accroîtront inévitablement **l'imperméabilisation des sols**.

Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur **le ruissellement naturel des eaux pluviales**, l'infiltration sur place est la solution privilégiée.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation par opération d'ensemble garantie une prise en compte à l'échelle de chaque nouveau quartier. Cela permet une optimisation de la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement en limitant les risques de pollutions, d'accélération des écoulements...

Une attention particulière est portée au développement urbain du bourg à proximité ou en lien avec la zone de marais.

La protection du réseau hydrographique passe avant tout par un projet de développement urbain raisonné et organisé dans le respect de la protection de ce réseau. Cela sous entend :

- La conservation de marges inconstructibles dans les secteurs proches des parties agglomérées du territoire contre la zone de marais.
- La prise en compte des interactions entre les zones de développement urbain et les milieux receveurs ; leurs conséquences sur la gestion des eaux de ruissellement.
- L'incitation à la gestion des eaux de ruissellement par technique douce.
- la protection des zones humides et entités naturelles en lien avec le réseau hydrographique. Cela passe en particulier par le repérage sur le plan de zonage des éléments identifiés et la mise en place de protections adaptées (zonages N, Ni... ; inconstructibilité ; EBC ; alinéa 7 de l'article L123-1-5...).

Ainsi, plusieurs outils ont été utilisés pour préserver les milieux et organiser une gestion des aménagements n'aggravant pas la situation en termes de volume et de qualité des eaux de ruissellement :

Le règlement

Le dimensionnement des voies n'est pas ou peu renseigné, en particulier il n'est pas demandé de minimum pour les largeurs de voie, ainsi pour chaque projet on pourra adapter le gabarit des voies aux usages attendu, l'objectif étant de limiter les surfaces imperméables.

Les orientations d'aménagement

Les dessins des orientations d'aménagement présentent systématiquement la préservation des végétaux en place et en particulier les éléments de trames de haies. Ces végétaux en cœur de zone ou en bordure pourront avoir un rôle de filtre et de recyclage de l'eau. A leur échelle ils participent de la préservation des milieux.

En introduction des orientations d'aménagement et de programmation il est précisé que l'on pourra avoir recours à des noues / fossés pour gérer les eaux de ruissellement par technique douce.

Sur l'orientation d'aménagement du village des Conches, la gestion de l'eau pluviale est indiquée, des bassins de rétention sont prévus pour éviter tout risque vers la zone de marais qu'il jouxte.

Le carnet de recommandation

Des préconisations pour la gestion des eaux de ruissellement par technique douce en hors sol sont données.

Par la concertation menée avec l'AEU (l'Approche Environnementale de l'Urbanisme)

Un atelier de travail organisé avec les élus, les aménageurs connus sur le territoire, a permis de présenter les techniques de gestion de l'eau pour trouver des alternatives au « tout tuyau » et préserver les milieux. Cet atelier mené par un expert hydrologue a permis également de présenter les avantages de mettre en place, sur la commune, un schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales.

Dans le cadre de l'AEU a également été proposée la mise en place d'un plan de gestion des espaces verts. La commune a opté pour un « plan vert » incluant, entre autres, la réduction de l'usage des produits phytosanitaires et la diminution des arrosages.

C - LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Compatibilité avec le SDAGE et les SAGE, présenté dans la partie « articulation avec les autres plans et programmes »

- La distribution en eau potable

L'évolution démographique envisagée à court terme devrait faire croître les besoins communaux en eau potable. Nous n'avons pas eu connaissance de défaillances du réseau d'alimentation en eau potable existant. Par conséquent, le développement urbain ne devrait pas induire de problèmes à ce niveau.

La commune est alimentée par les barrages et usine de traitement : Finfarine et Le Graon. Le fonctionnement en réseaux de la distribution en eau potable de la Vendée permet d'assurer une ressource constante.

- La collecte et le traitement des eaux usées

Les eaux usées sont collectées à travers un réseau d'assainissement (séparatif et unitaire) et dirigées vers une station d'épuration. Le territoire urbanisé est couvert par ce réseau dont les travaux en cours permettent d'assurer l'assainissement des derniers sites construits.

Les eaux usées domestiques du bourg sont collectées au moyen d'un réseau séparatif et sont traitées au niveau de la station d'épuration communale. Le point de rejet des effluents traités dans le marais se situe comme pour les eaux pluviales au niveau du Pont de La Pépière (canal de ceinture).

La station d'épuration, mise en service en 1996, présente une capacité nominale de 10 000 équivalents-habitants (EH) et compte 2530 abonnés.

L'ensemble des dernières mesures indiquent un très bon fonctionnement de l'équipement sur tous les points y compris avec les fortes variations de populations entre les périodes estivales et les périodes non estivales.

L'équipement peut assumer les évolutions de population prévues dans le PADD.

- La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales se rejettent pour partie dans le Marais. Les eaux canalisées en sortie de bourg sont prises en charge par des fossés qui finissent par gagner le marais. L'exutoire des eaux de ruissellement en provenance du bourg de Longeville Sur Mer est identifié au niveau du Pont de La Pépière. Le système de collecte des eaux pluviales ne bénéficie pas, à ce jour, d'ouvrage de régulation débitmétrique (type ouvrages écrêteur de crue) ni d'ouvrage de traitement (dégrilleur, décanteur, déboureur, séparateur à hydrocarbures...). Les eaux se décantent naturellement dans les fossés, avant de gagner le canal de ceinture. En cas de pollution accidentelle importante, aucun ouvrage n'est véritable présent pour protéger le marais.

Le projet communal par le biais de la préservation des milieux, la protection de la ressource en eau et la gestion de son paysage, intègre à son projet communal des actions pour intégrer une gestion optimale des eaux pluviales.

- Le projet incite à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Cela passe par la limitation de l'emprise des voies, le choix de matériaux perméables et l'incitation auprès des particuliers à mieux gérer les eaux de pluies sur leur terrain (limiter l'imperméabilisation et optimiser les modes de récupération de l'eau). Ces modalités sont indiquées dans le règlement, dans les orientations d'aménagement où est demandée la gestion de l'eau par des noues, dans le carnet de recommandation pour indiquer les bonnes pratiques pour la récupération des eaux pluviales.
- Le projet prend en considération le patrimoine et donc la préservation des fossés et autres sites nécessaires à l'écoulement ou l'expansion des eaux de la façon la plus douce et « naturelle » possible.
- Les orientations d'aménagement et de programmation demandent la conservation des végétaux et plus ponctuellement la réalisation de noues pour la gestion des eaux pluviales.

D – LES INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES NUISANCES SONORES

- La qualité de l'air

La prise en compte de la qualité de l'air est encadrée par une importante réglementation. La loi sur l'air, en imposant notamment les plans de déplacements urbains, la mise en œuvre de restrictions de la circulation en cas de pics de pollutions ou l'accès à l'information du public a voulu compléter ce dispositif.

Les principales nuisances, par rapport à la qualité de l'air à Longeville-sur-Mer, sont dues, principalement, à la circulation routière.

Les activités présentes sur le territoire ne produisent pas de pollution de l'air.

Par ailleurs, l'urbanisation projetée s'effectuera en prolongement direct des zones déjà urbanisées afin de limiter l'étalement urbain et ainsi diminuer la circulation routière. Par ailleurs, le développement des liaisons douces (sentiers pédestres, pistes cyclables ...) dans le cadre du projet de PLU (mise en place d'emplacements réservés notamment) contribue à trouver des solutions alternatives au recours trop systématique à la voiture particulière pour tous les trajets, même courts.

- Les nuisances sonores

● Les bruits fixes

Les bruits fixes, générés sur la commune, relèvent des équipements collectifs et des entreprises (accueil du public ou mode de production). Les bruits fixes restent modérés, aucune remarque pertinente en la matière n'a été recensée. Cependant la proximité entreprise / habitat comporte toujours un risque de nuisances sonores. C'est pourquoi les limites ont été redéfinies pour ne plus permettre le développement de l'habitat trop proche des sites d'activité. De plus l'activité économique entraîne très souvent des circulations : clientèle, livraisons... Il

est important d'organiser les circulations pour limiter les nuisances, c'est ce qui est prévu, par le biais des orientations d'aménagement sur les futures zones économiques à investir.

Par ailleurs le maintien de distances entre les activités économiques et l'habitat permettra d'établir une marge d'isolement pour limiter ou gérer les nuisances sonores. Ainsi l'orientation d'aménagement et de programmation, dessinée pour la zone d'activités, organise les franges urbaine par des haies afin d'adoucir la transition entre les différents sites.

De plus, les emplacements des sites dédiés aux activités économiques et aux équipements collectifs, pouvant générer des circulations de véhicules lourds et légers ainsi que du bruit par les activités présentes, sont situés en bordure d'urbanisation avec des dessertes dont la fréquentation impactera peu le tissu urbain résidentiel.

Aussi, une règle particulière est prévue pour le secteur UEb, situé le plus à proximité des zones d'habitation, à savoir :

Pour le secteur UEb uniquement : lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

● Les bruits d'origine routière

Sur la commune de Longeville sur Mer il n'existe pas de voie concernée par le classement acoustique des infrastructures de transport terrestres.

Au delà de cet absence de classement on note une gêne évidente procurée par la circulation en centre bourg et le long de la RD 105, de la RD 21 et de la RD 70. Ces impacts ne nécessitent pas l'inconstructibilité à proximité. En revanche, l'étude du plan de circulation et la mise en place de dispositifs pour réduire la vitesse des véhicules auront des effets positifs sur la diminution du bruit généré par le trafic routier.

De plus la commune envisage de dévier une partie de la circulation qui transite par le bourg sur une voie de contournement qui pourrait prendre place à l'ouest du bourg sur des emprises, en partie, déjà existantes. Mais, ceci n'est qu'un projet, à l'étude pour le moment.

E – LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS

Les ordures ménagères sont ramassées en porte à porte. Il existe plusieurs sites avec des conteneurs pour l'apport volontaire du verre, des emballages et du papier.

Les objectifs d'évolution démographique devraient générer des déchets supplémentaires et donc des besoins en termes de collecte et de traitement. Toutefois, le PLU n'a pas vocation à accompagner les politiques de gestion des déchets. Néanmoins, il est demandé dans les orientations d'aménagement et de programmation d'anticiper l'organisation du ramassage des déchets afin de limiter les trajets des camions de ramassage. Ainsi des zones de regroupement pour les déchets (ordures ménagères et déchets triés) bien intégrées dans le paysage pourront être programmées au sein de l'opération d'ensemble. Au niveau des zones urbaines, le règlement de PLU précise que *les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière*. Cette règle permet d'allier qualité urbaine et ouverture vers une certaine « souplesse » pour permettre le ramassage des déchets de manière optimale.

En ce qui concerne les déchets verts, le règlement incite la plantation d'arbres d'essences locales à croissance lente. Ce qui devrait avoir pour impact la diminution des déchets de taille de haies de type : thuya, cupressus etc... qui sont des déchets créant des volumes très importants en déchetterie et d'une qualité médiocre (difficulté de compostage).

Dans le cadre de l'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) une rencontre avec les gestionnaires des hôtelleries de plein air a permis de mettre en évidence les difficultés que ces acteurs rencontrent pour obtenir une gestion correcte des déchets par les estivants.

F – LES INCIDENCES SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

La commune n'est pas concernée par des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation sur le territoire communal.

Le retrait-gonflement des sols

Ce phénomène correspond au mouvement des argiles en fonction de la teneur en eau du sol. Ces mouvements de terrain peuvent induire des sinistres importants dans les bâtiments si ce risque n'a pas été pris en compte lors de la conception même de la construction. Le projet prend en considération cette donnée en transmettant l'information et les mesures à adopter, aux futurs porteurs de projets.

Dans les zones où l'aléa est le plus élevé, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Le zonage sismique

La commune de Longeville sur Mer est classée en **zone d'aléa modéré**. Le projet prend en considération cette donnée en transmettant l'information et les mesures à adopter, aux futurs porteurs de projets.

G – LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

La commune de Longeville sur Mer possède des grandes entités paysagères composées d'une plaine agricole d'une frange de bocage mais surtout d'une zone de marais humides et d'une façade littorale avec un cordon dunaire et une forêt très emblématique pour le territoire.

Soucieux de la préservation de ces identités, les élus ont souhaité développer la commune tout en assurant la protection des terrains agricoles et des sites présentant une grande qualité paysagère et écologique. A ces intentions de préservation sur le patrimoine naturel et agricole, s'ajoute la protection des éléments identitaires du patrimoine bâti sur les espaces ruraux et urbains. Puis, l'orientation des futurs projets pour obtenir des opérations de bonne qualité paysagère et pouvant participer à la diversité biologique.

La prise en compte des milieux naturels et du paysage se fait grâce à plusieurs outils du PLU tels que le règlement et sa traduction graphique et les orientations d'aménagement et de programmation mais aussi par le classement d'éléments végétaux au titre du L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, d'éléments du patrimoine bâti en vertu de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme et l'application de l'alinéa 7 de l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme pour la protection du petit patrimoine végétal (trames de haies) ou bâti (petit patrimoine bâti, forme urbaines).

Le projet de PLU aura des incidences sur la faune et la flore car l'extension de l'urbanisation se traduit par une diminution spatiale de l'espace agricole. Cependant, les zones de développement sont éloignées des sites les plus riches. Par ailleurs, les espaces agricoles concernés, même s'ils participent à la qualité des paysages, ne possèdent pas une valeur écologique notable. Les zones de forêt et de marais qui sont les plus riches et les plus importantes en matière de paysage ne sont pas concernées par des développements urbains.

D'une manière générale, les zones urbanisables ont été choisies de manière à occasionner le moins de préjudices possibles à la pratique agricole. Concernant les zones à urbaniser (1AU), les choix des élus ont été guidés par l'optique de condenser l'urbanisation autour du Bourg. Les zones, anciennement agricoles, qui se retrouvent urbanisables, étaient des zones en contact direct avec l'urbanisation résidentielle et parfois même insérées dans cette dernière. Les zones urbanisables sont desservies par les réseaux, évitant ainsi de « lourds » travaux pouvant porter préjudice au niveau environnemental.

Concernant la zone 1AU de l'AFU des Tulipes (Permis d'Aménager accepté, il s'agit d'une ancienne zone NA du POS. A cet endroit là, la culture maraîchère semble avoir progressivement disparue, créant des bandes sablonneuses de moins en moins exploitées. D'autres secteurs sur le village des Conches possèdent encore une activité maraîchère, qu'il est indispensable de maintenir et d'encourager.

*Dans le règlement :

Les zones de forêt et de marais, qui présentent une richesse faunistique et floristique moyenne mais une grande valeur paysagère et un rôle important dans les régulations pour la protection de la ressource en eau, ont vocation à être valorisées et préservées. Par conséquent, elles ont été classées en zone N soit en zones naturelles. Ces zones N doivent permettre de préserver et valoriser des espaces présentant une qualité paysagère et écologique et de limiter la constructibilité de ces zones. Dans la zone N, sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles d'utilité publique et nécessaires pour que le public puisse découvrir les sites intéressants au niveau faunistique.

D'une façon générale, le règlement des zones urbanisables indique, dans les articles 11, que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

H – LES INCIDENCES SUR LES ESPACES URBANISÉS ET LES MORPHOLOGIES URBAINES

- **Incidences sur le patrimoine et les zones bâties.**

Les enjeux d'un « développement urbain réussi » résident dans la **densification des espaces déjà urbanisés**, la continuité de l'urbanisation avec celle déjà existante avec une attention toute particulière à porter au mitage du territoire. **L'intégration environnementale et paysagère** des nouvelles opérations.

Dans le bourg, l'attention doit être portée sur l'investissement des dents creuses et la création de zones AU qui étendent le périmètre aggloméré. Ces zones AU restent tout de même de forme et de fonctionnement très compacts et enchevêtrées dans les derniers développements.

Le petit patrimoine est pris en considération dans les futurs projets urbains. Les propriétés mais également les fermes modestes sont à ne pas négliger.

Enfin, les caractères et typologies locales constituent le "terreau" de toute urbanisation future : pour toute création architecturale c'est l'inspiration du caractère local qui doit être recherché ; le cas échéant, c'est la création contemporaine qui sera génératrice des projets afin de ne pas créer de pastiches d'architecture traditionnelle.

- **Les incidences sur les futures zones bâties.**

L'ouverture à l'urbanisation dans le tissu urbain de Longeville sur Mer laisse présager des modifications dans le paysage urbain. Les règles énoncées pour ces espaces bâtis à venir favorisent la compatibilité avec le bâti existant et l'harmonie avec le paysage en autorisant l'utilisation de formes architecturales et de matériaux traditionnels et contemporains.

La trame viaire présentée dans les orientations d'aménagement relatives à ces secteurs vise à maintenir une hiérarchie au sein de la trame viaire et un bon fonctionnement urbain.

Les voies en impasse qui nuisent fortement à la fluidité des déplacements et à la convivialité des zones résidentielles, sont en général proscrites.

La création de cheminements piétonniers et de liaisons cyclables permettra de favoriser les déplacements doux plus favorables à l'environnement.

En outre, il est préconisé de réfléchir sur l'aménagement d'espaces publics permettant de créer une certaine harmonie et convivialité dans ces espaces.

Pour gérer les transitions entre espaces construits et campagne, les orientations d'aménagement indiquent les éléments végétaux à conserver ou les plantations à réaliser. Ainsi on aménage les vues sur les nouvelles urbanisations en évitant des transitions trop dures (silhouettes de constructions neuves en premier plan).

I – LES INCIDENCES SUR LES TERRITOIRES AGRICOLES

La **préservation des zones agricoles et des exploitations agricoles** qui participent de façon importante au paysage, à la biodiversité et au développement économique sera assurée par différentes mesures. Elles sont toutes situées en marge de la zone Natura 2000. Aucune exploitation n'est présente (par ses bâtiments) dans la partie forêt ou la zone de marais, zone couverte par le périmètre Natura 2000.

Afin de ne pas entraver l'activité agricole et de respecter l'environnement, deux zonages agricoles ont été mis en place :

- la **zone A dite Agricole** qui permet seulement à l'activité agricole de se développer ainsi de nouveaux bâtiments agricoles ou sièges d'exploitations peuvent être créés par exemple. En cohérence avec les périmètres de protections des exploitations et plus particulièrement quand il s'agit d'élevages, les espaces contenus dans ces périmètres ne sont pas constructibles ou seulement pour les bâtiments agricoles.

- la **zone Ah (habitat)** concerne les zones d'habitats isolés ou de petits regroupements mais qui restent attenants au milieu agricole (maisons de tiers). La création de ce zonage permet de gérer en bonne intelligence la cohabitation habitat / activité agricole quand elle existe déjà sur le territoire.

Quels préjudices sur les exploitations agricoles / quelles compensations

Les nouvelles zones urbanisables ont été choisies en général parce qu'elles occasionnent peu de préjudice à la pratique agricole

Ainsi :

- A l'est route d'angles et entrée d'agglomération au sud : amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de bourg, urbanisation déjà existante d'un côté de la route départementale et alignement de l'urbanisation.
- Au Sud est : zones anciennement en NA et dent creuse, des amorces de liaisons déjà prévues pour une extension de l'urbanisation + liaison douce vers les plages
- Au sud : urbanisation périphérique, zone ou certaines habitations sont existantes mais diffuses,
- AFU des tulipes (Les Conches), anciennement en NA, disparition progressive de la culture maraichère sur le secteur, donc bandes sablonneuses de moins en moins exploitées, désertification de l'agriculture sur ce secteur.

Les choix se sont portés avant tout avec l'optique de condenser l'urbanisation autour du bourg et grignoter quelques surfaces agricoles qui étaient insérées au travers d'habitations existantes partiellement disséminées sur certains secteurs, cela permettant de condenser l'urbanisation et de donner un aspect rectiligne à l'urbanisation, chaque zone à urbaniser est déjà desservie par les réseaux, cela évitera de lourds travaux pouvant porter préjudice au niveau environnemental.

Les terrains qui étaient constructibles dans le POS mais plus dans le PLU, à savoir essentiellement les terrains dans la forêt, ont comme valeur approximative :

- En zone NDe, on pouvait estimer le COS à environ 6€ du m², la valeur des terrains en NDe 7.62 €/m² et 1.62€ vidé du COS
- En zone NDr, tout dépend du terrain, si il est boisé, plan, près des réseaux

De fait, les terrains de la forêt n'ont pas de réelle valeur aujourd'hui car plus aucun projet d'AFU n'est accepté par le préfet. Cette constructibilité est donc très relative. Aujourd'hui seul l'entretien des maisons existantes est possible (sans extension) et ce pour quelques rares cas (constructions dites « légales »).

Dans les écarts hors de la forêt, seules les extensions limitées sont possibles, mais pas les nouvelles constructions.

2. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ÊTRE COMPATIBLE ET / OU QU'IL DOIT PRENDRE EN CONSIDÉRATION

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

Se schéma décline la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Région, il est en cours d'élaboration.

La Trame verte et bleue constitue donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre le maintien d'une biodiversité qui apporte ses services à l'Homme.

La commune de Longeville-sur-Mer possède des **milieux naturels riches et variés** (Marais, forêt, zone humide, ...). Les continuités entre ces derniers ont parfois été mises à mal, par les développements urbains contemporains (voirie, habitat, loisirs ...). Sans attendre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique la commune a réalisé, pour l'élaboration de son PLU, un **travail fin de redéfinition et de recréation de ces continuités**, et ce, par le biais de divers outils et méthodes :

- Classement en **espace boisé classé** des boisements les plus remarquables
- Repérage des **haies, potagers, boisements remarquables** (qui seront classés comme remarquable et à préserver **au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme**), qui sont autant de **relais ponctuels** (jusqu'en milieu urbain) pour le développement de la biodiversité.
- Prise en compte et repérage des **zones humides**
- Le maintien des **coupures vertes**, notamment dans la forêt de Longeville (passage de gibier)
- Définition des **espaces remarquables** dans le cadre de la loi Littoral : zones de protection particulière (protection stricte des paysages)
- Par le biais du **règlement** de PLU : définition de **règles adaptées** pour la préservation de ces milieux
- Par le biais du **plan de zonage** : conservation des coupures d'urbanisation, adapter le zonage aux **spécificités du territoire** et à la richesse des milieux en place
- Par le biais des **orientations d'aménagement et de programmation** : **anticiper cette notion de continuité verte et bleue** pour l'aménagement des nouveaux quartiers.

- **La Directive Régionale d'Aménagement / Schéma Régional d'Aménagement des forêts dunaires atlantique – DRA / SRA**

Comme le prévoit la circulaire du 3 mai 2005 relative au décret n° 2003-941 du 30 septembre 2003, ces DRA et SRA s'appliquent à l'ensemble des forêts littorales atlantiques dunaires situées dans deux régions administratives : les régions Pays de la Loire et Poitou-Charentes, chacune pour partie.

L'objectif des DRA/SRA est de cadrer l'élaboration des aménagements forestiers, outils de gestion durable et multifonctionnelle des forêts. La gestion forestière compose avec la dynamique des milieux naturels. Elle présente des risques environnementaux éventuels d'une part, parce qu'elle modifie, en le tronquant, le cycle forestier naturel, et d'autre part, du fait des interventions en forêt.

La Directive Régionale d'aménagement des forêts dunaires atlantiques a été **approuvée début 2012**.

Le projet de PLU, en prévoyant la préservation de la forêt avec l'arrêt des possibilités de construire devrait assurer un contexte favorable à une gestion durable de la forêt.

- **Le SCoT Schéma de Cohérence territoriale**

Un SCoT est en cours de réflexion et d'élaboration au niveau de la Communauté de Communes du Talmondais. Le document n'est pas assez avancé pour pouvoir nous donner des éléments de planification.

- **Le SDAGE et les SAGE**

La commune est couverte par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne

Rappel des Orientations fondamentales du SDAGE 2009

- 1 - Repenser les aménagements des cours d'eau
- 2 - Réduire la pollution par les nitrates
- 3 - Réduire la pollution organique
- 4 - Maîtriser la pollution par les pesticides
- 5 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6 - Protéger la santé en protégeant l'environnement
- 7 - Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8 - Préserver les zones humides et la biodiversité
- 9 - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- 10 - Préserver le littoral
- 11 - Préserver les têtes de bassin versant
- 12 - Réduire le risque d'inondations par des cours d'eau
- 13 - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 14 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 15 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les orientations du SDAGE sont précisées dans les SAGE du Lay et d'Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers

La commune appartient au bassin versant du Lay et pour une plus petite surface au bassin versant de l'Auzance et de la Vertonne. Par ce biais elle est concernée par deux SAGE celui du Lay et celui Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers.

La présence du Marais ainsi que des zones humides sur le territoire impliquent une attention particulière. En effet, ces eaux superficielles sont des sources d'alimentation en eau potable et les écosystèmes qui y sont liés sont à l'origine d'une partie de la richesse écologique et paysagère de la commune. C'est pour ces raisons qu'ils doivent être protégés de toutes formes de pollution et de prélèvements abusifs.

- **Respect des SAGE**

Le projet de PLU prend en considération les données des SAGE. Rappel des principaux enjeux :

Pour le SAGE du Lay

- Préserver la qualité des eaux de surface,
- Prévenir les risques liés aux inondations
- Partager les ressources en eau de surface en période d'étiage
- Organiser une gestion soutenable des nappes
- Préserver la qualité des eaux marine pour la valorisation du potentiel biologique et économique
- Préserver le bon état écologique et le potentiel piscicole des cours d'eau
- Recenser et protéger les zones humides
- Repenser la gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais

Pour le SAGE Auzance et Vertonne et cours d'eau côtiers (en cours d'élaboration)

- Sécurisation de l'alimentation en eau potable et gestion quantitative de la ressource,
- Amélioration de la qualité des eaux de surface
- Préservation et restauration des écosystèmes aquatiques et humides.

Sur les enjeux majeurs, et suivant les outils disponibles dans le PLU, le projet s'attache à :

- **Préserver la ressource en eau en préservant** autant que possible **les milieux** :
 - Urbanisation prioritaire sur le bourg avec une recherche d'optimisation de l'espace pour atteindre un usage économe des espaces agricoles et naturels ;
 - Pas d'urbanisation trop proche des sites fragiles ;
 - L'utilisation de divers outils du PLU (règlement, orientations d'aménagement, carnet de recommandations) pour promouvoir des plantations, des modes de gestion des eaux de ruissellement, limiter l'imperméabilisation des sols...
- Organiser les usages domestiques de l'eau
 - Le schéma d'assainissement sera adapté aux besoins en terme de développement urbain afin d'obtenir un assainissement optimal. Déjà la quantité de l'équipement pour l'assainissement garanti la limitation des risques de pollution au minimum
 - La gestion de l'eau potable ne relève pas des dispositions du PLU, en revanche, les projets de développement sont compatibles avec les ressources en eau potable présentes sur le territoire
- Préserver les zones humides
 - Le règlement et le zonage du PLU prennent en considération les zones humides afin d'organiser leur préservation.
- Limiter les risques liés aux inondations
 - Le règlement et le zonage du PLU prennent en considération les zones à risques. Par ailleurs, les zones à risques sont exclues des projets de développement urbain.
 - Les zones concernées par ce risque sont indiquées « i » et le règlement qui s'y rattache ne permet que les aménagements légers qui ne vont pas entraîner l'aggravation des risques sur les personnes et les biens.

Certains points dépassent les outils possibles à décliner dans le PLU concernant les économies d'eau ou la gestion de l'approvisionnement. Cependant ils font tout de même l'objet d'une prise en compte dans le projet global.

3. LES SCENARI D'AMENAGEMENT

Au fil de l'élaboration du document le projet a évolué pour mieux correspondre aux objectifs du PADD et préciser les choix pour respecter l'environnement et les volontés du développement du territoire. Les scénarii d'aménagement révèlent une progression vers la précision du projet, l'intégration d'outils plus adaptés et, en fait, une évolution vers un traitement plus qualitatif du développement urbain.

On peut synthétiser l'évolution de la réflexion suivant une succession d'étapes qui retracent le travail réalisé et les scénarii étudiés :

ETAPE 1 / prescription de la révision du POS en PLU, avec une Approche Environnementale de l'Urbanisme

L'élaboration du PLU pour la commune de Longeville sur Mer était l'occasion de repenser complètement son développement.

La décision de réviser le PLU reposait en partie sur une meilleure prise en considération de l'environnement sur le territoire communale. Pour cela la commune a commencé l'élaboration de son document d'urbanisme conjointement avec une AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), démarche participative initiée par l'ADEME.

ETAPE 2 / Réalisation du diagnostic, des enjeux et du PADD : approche croisée, pluridisciplinaire et nourrie des synthèses des ateliers AEU

L'élaboration du PLU débute avec la **réalisation du diagnostic croisé et pluridisciplinaire, la définition des enjeux croisés et l'élaboration du PADD.**

Le travail de diagnostic a permis de poser des bases pour la réflexion, de présenter les objectifs du cadre législatif (loi SRU, ENE, Littoral, ...) ainsi que des grand objectif communaux et spécifiquement le rythme de construction. Ce dernier a eu pour objectif de définir l'espace dont la commune a besoin pour organiser son développement. Parallèlement la prise en considération de la loi Littoral, des implications des sites Natura 2000 on accentué la nécessité de préserver le patrimoine écologique.

Le diagnostic a permis également de donner des précisions à prendre en compte pour cadrer le projet.

Un atelier avec les agriculteurs a permis de faire le bilan des exploitations sur la commune, avec, notamment :

- la localisation des bâtiments agricoles
- le type d'activité (culture, élevage, maraîchage ...)
- les cheptels et les bâtiments accueillant des animaux (et le nombre)
- la localisation des habitations des exploitants et le repérage des habitations de tiers, situées à proximité des exploitations
- le repérage fin des anciens bâtiments en pierre, qui font l'objet, dans le PLU, d'un repérage particulier, pour permettre leur éventuelle reconversion (Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux
- les éventuels projets des exploitants : mise aux normes, agrandissement ...
- évaluation des exploitations pérennes ou non.

D'autres rencontres, avec certains acteurs du territoire (et notamment certains propriétaires de camping) ont permis également d'apporter des informations complémentaires pour nourrir le diagnostic et mieux analyser les usages et besoins du territoire ;

Les éléments du Porté à Connaissance ont également été ajoutés, sachant que le Porté à Connaissance est arrivé en fin de diagnostic. A été intégrée, en particulier, la demande express de « revoir le mécanisme du transfert de COS (Coefficient d'Occupation des Sols)... En tout état de cause celui-ci ne pourra pas être reconduit, pour la zone réceptrice, sur des espaces boisés à protéger qui ne respecteraient pas les grands items de la loi littoral et notamment le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages existants » L'ensemble de ces éléments a permis à la commune de mieux définir les enjeux du territoire.

Les grands items de la loi Littoral ont également été clarifiés :

- bande des 100m
- espaces proches du rivage
- espaces remarquables
- coupures d'urbanisation
- notion de bourg / villages / hameaux et écarts

Autant d'éléments qui ont permis de poser les bases de « la règle du jeu » de l'urbanisation sur la commune de Longeville-sur-Mer.

Le diagnostic a permis de mettre en avant des enjeux, qui ont ensuite servi aux élus, pour la rédaction de leur PADD.

Le PADD affichait déjà des objectifs en termes de construction : les élus souhaitaient prévoir un rythme de construction de 40 logements neufs en moyenne par an, en privilégiant les résidences principales.

Une réunion publique a été organisée, afin de présenter le diagnostic, les enjeux et le PADD à la population longevillaise et de débattre sur ces premiers travaux, tous ensemble.

ETAPE 3 / Travail sur les dents creuses et évaluation des superficies à prévoir en extension d'urbanisation

A ce stade de l'élaboration du PLU, un travail sur les dents creuses a été mené.

Plusieurs allers-retours et réunions de travail ont été organisés avec la Commission PLU, afin de déterminer précisément les capacités d'urbanisation dans les dents creuses.

Ce fut également l'occasion de pointer précisément les constructions existantes ou projets en cours, on mentionnés sur la base cadastrale, afin d'en tenir compte dans le futur zonage et dans les évaluations d'urbanisation.

Les dents creuses ont été repérées. Pour chacune d'elle a été évalué s'il y avait une possible rétention foncière ou non.

Au regard de cette évaluation de la constructibilité possible dans les dents creuses, les superficies des zones à urbaniser en « extension d'urbanisation » ont été évaluées en se basant sur une moyenne parcellaire d'environ 785m² (VRD et espaces verts compris). Il a également été tenu compte du permis d'aménager de l'AFU des Tulipes, dans les évaluations d'urbanisation.

La commune a du faire des choix pour toutes les occupations du sol en Natura 2000 afin d'estimer ce qu'il était possible de faire. C'est à cette étape que les bases des zonages et des règlements concernant ces éléments ont été posées. La commune souhaitait ne plus accepter les développements sur la forêt, estimer le rôle et l'importance des occupations et activités existantes (habitat, camping, station d'épuration, maison du marais) sur la forêt et le marais. La commune a donc fait le choix de ne pas étendre les « tâches urbaines » existantes dans les espaces remarquables et notamment au niveau des villages du Bouil, du Rocher et des Conches. C'est pourquoi, seul le comblement des dents creuses y est possible, mais aucune urbanisation en dehors du tissu constitué, permettant également de maintenir des coupures d'urbanisation et de préserver la forêt. AU niveau des Conches, seul le projet d'AFU des Tulipes se positionne en extension d'urbanisation, mais il s'agit d'un projet ayant fait l'objet d'un permis d'aménager accepté et qu'il fallait donc intégrer au projet de développement communal. Ce projet d'AFU des Tulipes était dans une zone NA du POS et se localise hors Natura 2000 et hors zone humide et sur des terres de moins en moins exploitées des bandes sablonneuses sur lesquelles la culture est en forte régression (par rapport à d'autres secteurs des Conches).

ETAPE 4 / Affinage des projets et travail sur les orientations d'aménagement & de programmation

L'évolution du territoire pendant l'élaboration du PLU (constructions nouvelles ...) a amené la commune à modifier certains éléments de zonages puis à compléter certains outils du PLU (règlement, orientations d'aménagement et de programmation...). Ces évolutions à prendre en compte, en cours de PLU ont été les suivantes :

- la modification du POS, datant de décembre 2011 : pour le renouvellement urbain du sud de la zone d'activité, l'extension du cimetière et le redécoupage de la zone UE en sous-secteurs (pour une meilleure cohabitation avec les zones résidentielles)
- l'acceptation du permis d'aménager de l'AFU des Tulipes aux Conches, qui a nécessité une reconsidération des zones à ouvrir à l'urbanisation.

Les premiers scénarii imaginés ont été redimensionnés, réduits et les orientations d'aménagement et de programmations ont été précisées en tenant compte de ce qui été attendu sur la zone de renouvellement urbain et la zone des Conches.

Affinage des projets notamment par rapport à la prise en compte des circulations.

Le projet d'une éventuelle future déviation du Bourg de Longeville a été intégré à la réflexion, afin d'anticiper cette éventuelle nouvelle desserte. La commune choisit également de poursuivre l'urbanisation sur certains sites afin d'ouvrir vers l'extérieur des quartiers récents, jusqu'à maintenant, retournés sur eux-mêmes. Les nouvelles zones à urbaniser sont localisées suivant leur place dans le fonctionnement urbain, le fait qu'elles puissent permettre de désenclaver certains quartiers et poursuivant des dessertes sur des zones jusqu'alors en impasse ... la valeur agronomique des terrains a également été évaluée, afin d'impacter le moins possible l'activité agricole sur la commune.

Au regard des objectifs de développement les actions à mener sur les équipements collectifs et sur l'activité économique ont été déterminées.

- La position des équipements collectifs en lien avec un futur projet d'école se fait dans le prolongement des zones, d'équipements collectifs, actuelles.
- Le développement de l'activité économique se fera sur les zones d'activités à remanier et à développer. L'accompagnement de l'activité commerciale du bourg et des villages passera par l'augmentation du nombre d'habitants, l'organisation des circulations routières et des liaisons douces....

Des échanges et réunions de travail ont servi à analyser, puis choisir les zones de développement de la commune. En effet, plusieurs scénarii de développement ont été imaginés, avec pour chacun d'eux une évaluation des atouts / modalités de mise en œuvre, afin d'aider dans la prise de décision.

Pour chacune des zones 1AU (résidentielle ou liée aux activités), une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée. Pour les zones ayant déjà fait l'objet de permis d'aménager, les orientations d'aménagement et de programmation reprennent les grands principes d'aménagement déjà définis. Pour les autres, un travail fin d'intégration dans le paysage, de connexion avec l'existant (liaisons douces, dessertes de quartier et continuité bâtie), de prise en compte de la ZPPAU et de recherche de qualité urbaine a été réalisé.

Les élus ont fait le choix de localiser les zones de développement, au niveau des entrées de bourg, permettant, d'améliorer l'aménagement et la perception de ces dernières.

A cette étape la commune a disposé les emplacements réservés pour les équipements, les liaisons douces, ...

Parallèlement elle a affiné les protections environnementales avec la mise en place des protections pour le patrimoine bâti et naturel (EBC, alinéa 7 du L123.1.5 du code de l'urbanisme, recensement du patrimoine...).

Une seconde réunion publique a permis d'exposer le projet de PLU (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) à la population et de débattre ensuite sur ce projet.

ETAPE 5 / Détermination des indicateurs de suivi

Cette dernière étape s'est terminée par la définition des indicateurs de suivi, liés à l'évaluation environnementale. Ce travail a donné l'occasion aux acteurs locaux et aux élus de conforter leur choix en matière de développement.

4. IMPACTS SUR LES SITES NATURA 2000

Le Document d'Objectifs de Natura 2000 décline des objectifs et des actions relatives à la protection du patrimoine naturel recensé au titre des directives Oiseaux et Habitat. Le territoire concerné est complexe, composé d'une juxtaposition de milieux : différents types de marais, de cultures, de vallées, de forêts... Cette multiplicité implique le déroulé de nombreux objectifs divisés en 48 fiches actions. Eu égard aux caractéristiques de son territoire la commune de Longeville sur Mer doit se référer à la majeure partie de ces fiches action.

Nous nous attacherons ici à estimer les impacts du projet global sur le patrimoine écologique :

- à partir du projet global qui inclut une logique d'économie d'espace et de respect de l'environnement
- à partir de données des fiches actions, du DocOb : les plus importantes eu égard au patrimoine écologique de Longeville sur Mer

Pour le projet communal

- Limiter l'étalement urbain. Par rapport au précédent document d'urbanisme le tissu urbain s'étend moins sur les espaces agricoles et naturels.
- Plus de possibilité de reports de COS. Ces derniers avaient permis des constructions ponctuelles vers la forêt, cela ne sera plus autorisé.
- Il n'est pas prévu de développement urbain vers le patrimoine naturel, les EBC et zones naturelles déjà présentes dans le POS sont conservées (reconduits et même augmentés).
- Les éléments de patrimoine sont protégés : les haies, les arbres isolés, les boisements...
- Les outils du PLU participent à la promotion des projets de qualité en particulier pour la gestion des paysages et de l'eau par technique douce (orientations d'aménagement et de programmation et carnet de recommandations).

Les grands traits du projet communal visent la réduction d'impacter la richesse de Natura 2000 et la protection de l'environnement avec les modalités d'actions suivantes :

- Ne pas avoir d'emprises pour les constructions sur les sites naturels : les zones Natura 2000 qui sont des entités importantes. Les zones dédiées à l'urbanisation restent à la marge des espaces naturels à l'exception de projets (occupation du sol) ponctuels. Ces « projets » font l'objet d'une présentation détaillée (pages suivantes) afin d'expliquer pourquoi la collectivité a choisi de les autoriser et les modalités de mise en œuvre pour limiter leur impact sur la richesse de Natura 2000. Toutefois, les « projets » détaillés plus bas n'ouvrent pas de droit à construire ou très peu et de façon très encadrée.

- Protéger le patrimoine naturel et bâti avec tous les outils possibles du PLU : zonage spécifique, EBC alinéa 7 de l'article L123.1.5. Ainsi une véritable cohérence de protection se met en place pour protéger les espaces ou éléments reconnus comme faisant partie du patrimoine de la commune (de la zone Natura, au petit patrimoine bâti en passant par les boisements et les formes urbaines). Ces protections ont une portée réglementaire mais aussi une portée didactique pour que l'ensemble du patrimoine soit mieux connu et respecté.

- Développer un urbanisme de qualité.

- En imposant dans les orientations d'aménagement et de programmation la protection de végétaux existants et des plantations des végétaux issus de la palette locale.
- En réglementant dans l'article 11 et 13 le choix des végétaux pour le paysagement et les clôtures
- Par le choix d'un zonage de développement très majoritairement axé sur le bourg, avec, à la fois, le souci de conforter la centralité mais aussi d'avoir une gestion économe de l'espace : investissement des dents creuses, création d'une zone de renouvellement urbain...
- Une gestion très raisonnée de l'espace en dimensionnant au plus juste les surfaces à ouvrir à l'urbanisation par rapport aux objectifs d'accueil de population.

Les fiches actions du DocOb

Volet A - Action 1à 10 : Pérennité et confortement des composantes constitutives de la richesse écologique du Marais (prairies et réseau hydraulique)

Pour le territoire de Longeville sur mer et suivant les outils disponibles par le biais du PLU on retiendra plus spécifiquement les actions portant sur :

- La préservation des cultures et la prise en compte des parcelles cultivées
Dans le PLU les espaces de marais sont inconstructibles, les parcelles agricoles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation
- Mise en place de corridors écologiques
Par la préservation de la vallée du Lay et la mise en place de bandes en herbe sur l'ensemble du marais. Le PLU ne définit pas de protections très spécifiques concernant cette thématique ou d'outils d'acquisition foncière pour les bandes en herbe, en revanche la protection globale du marais et les préservations des unités associées (haies en particulier), par des EBC ou l'application de l'alinéa 7 de l'article L123.1.5, participent de la conservation des corridors écologiques.
- Restauration du réseau hydraulique, gestion du réseau et actions foncières
Le PLU ne peut pas organiser un entretien de ce type. En revanche, la prise en compte du marais, participe de la reconnaissance de l'intérêt écologique du site.
- Protection réglementaire
L'ensemble du Marais sur la commune de Longeville sur Mer est classé en NL146-6i, ce qui lui assure une reconnaissance et une protection adaptée. 4 petites zones bénéficient d'un classement différent à l'intérieur du marais parce qu'il existe des activités et des constructions qui sont déjà en place : la maison du marais, la station d'épuration, des parties de camping gérées en aire naturelle de camping.
- Lutte contre les espèces animales et végétales exogènes et envahissantes
Le PLU par le biais du règlement et du carnet de recommandations tente de promouvoir le développement des essences locales en particulier pour les plantations des parcelles privées. En revanche le PLU ne peut pas prendre de dispositions effectives pour lutter contre la prolifération de ces espèces plus avant.

Volet B : Gestion spécifique des habitats et des espèces - Action 21 : Entretien des boisements

L'objectif de cette action est l'entretien de ces boisements au moyen d'une gestion sylvicole durable et favorable à l'accueil des espèces d'intérêt communautaire.

Le PLU de Longeville sur Mer ne s'attache pas à définir les modes de gestion sylvicole. En revanche il permet de lui définir un contexte favorable :

- Les zones non construites de la forêt et zonées en Natura 2000 sont classées en NL146-6 sur le plan de zonage. La forêt est classée en EBC (Espace Boisé classé).
- Les reports de COS définies dans le POS avec comme zone réceptrice (secteur Ndr du POS), la forêt, ne sont plus autorisés.
- Seules les constructions qui ont bénéficié d'une autorisation d'urbanisme lors de leur construction, peuvent évoluer (sans création de surface de plancher et dans le respect du site). Les constructions dites « illégales » ne sont pas reconnues et ne peuvent pas obtenir d'autorisation pour des travaux / aménagements quels qu'ils soient.
- Les parties agglomérées comme le Rocher ou le Bouil, sont définies comme des zones constructibles mais le périmètre de ces zones est très proche de l'urbanisation existante. L'urbanisation ne peut pas s'étendre au-delà de l'emprise urbaine actuelle.

Ainsi le projet communal global est conçu pour ne pas impacter la richesse de Natura 2000.

En revanche les projets présents sur le périmètre Natura 2000 sont peut-être susceptibles d'impacter la richesse patrimoniale. C'est pourquoi ces projets sont expliqués ci-dessous.

Les projets / zonages ponctuels situés sur des périmètres Natura 2000 ou pouvant impacter la richesse écologique

Les zonages inconstructibles

Les zones Nepi et Ntpi

Ces deux zones sont situées dans le périmètre Natura 2000, sur la partie marais. Elles concernent des équipements existants relevant de l'utilité publique et ne créent pas véritablement de droit à construire.

La zone Nepi concerne la station d'épuration et seules les usages et occupation du sol liés à cet *équipement sont permis*.

La zone Ntpi concerne la maison des marais, déjà existante et le règlement n'autorise que l'entretien ou le changement d'affectation mais interdit la création de surface de plancher supplémentaire.

Ces projets n'impacteront pas la richesse de Natura 2000 malgré leur situation géographique.

En effet les équipements et bâtiments étant déjà existants, les possibilités de développement réduites et la création de surface de plancher impossible. Ainsi, les risques, d'impacter notamment la richesse écologique, semblent inexistantes.

Le site de la Maison du Marais permet de découvrir le site du Marais. L'idée est de permettre d'encourager un site pour la découverte du Marais, avec des aménagements peu impactant pour le site naturel (voir le paragraphe ci-dessus et le règlement du secteur Ntpi).

C'est un point de départ pour les randonnées à pied, vélos ou canoë ...

Cela répond aux objectifs de découverte des sites Natural 2000 comme le demande la loi.

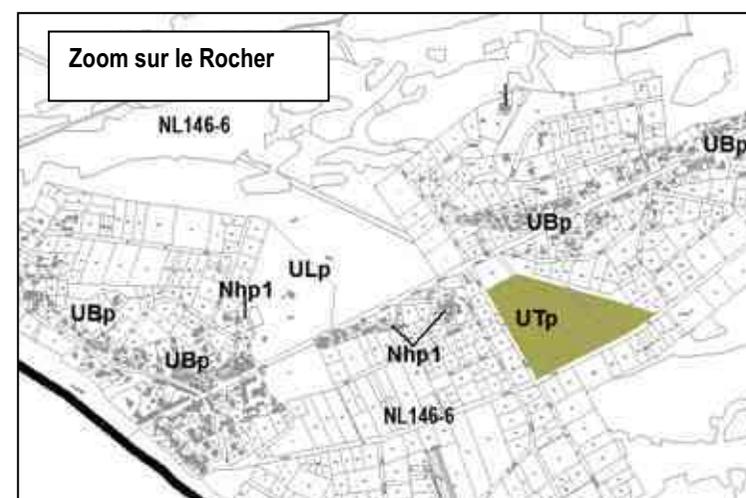
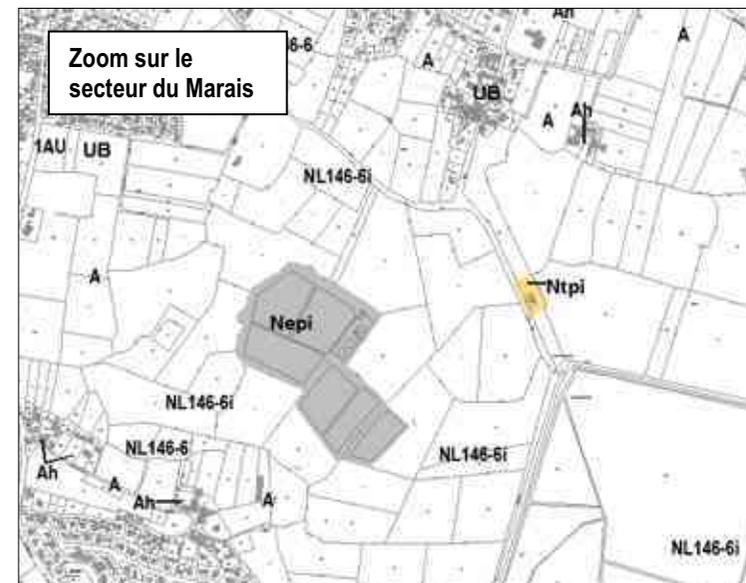
Les zones UTp

Le secteur UTp correspond au site de la Maison d'accueil spécialisée (établissement Pré-Vent), située dans la zone protégée à proximité du Rocher (espaces remarquables, espaces proches du rivage).

Le règlement y autorise :

- *Sont admises les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels et sociaux, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.*
- *Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique, ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.*
- *Les travaux sur l'existant sont admis, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de changement de destination des bâtiments concernés.*

Les autorisations de constructions sont très réduites de par le règlement, mais aussi de par les limites de zones. Ces limites sont fixées sur l'emprise actuelle de la parcelle de la Maison d'accueil spécialisée, soit sur un site déjà très remanié, clôturé et qui a perdu son caractère forestier.



Les zonages Nhp1 et Nhp2

Il s'agit là de zonages compatibles avec la protection des espaces proches du rivage et de la forêt. Ces zonages ont été définis pour permettre l'entretien des bâtiments existants et, dans le cas du secteur Nhp2 uniquement, pour permettre des extensions mesurées de l'existant, sans création de nouveaux logements.

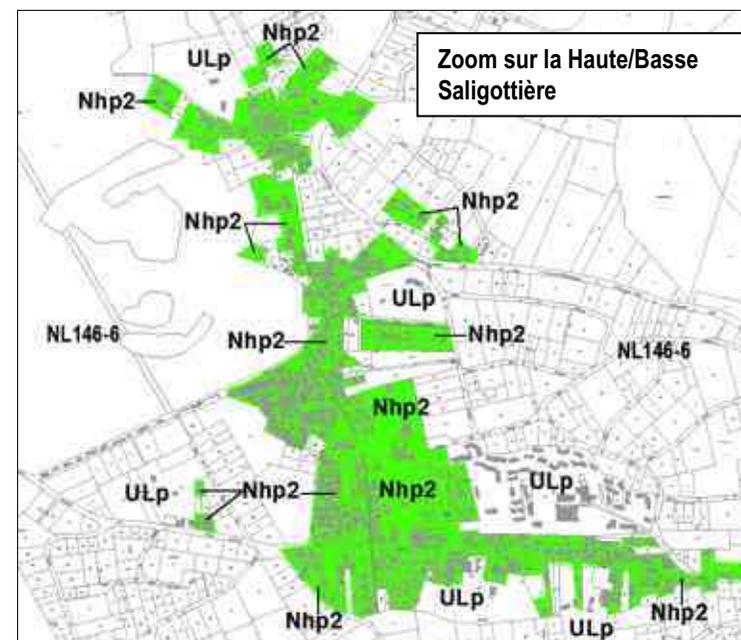
Le règlement de ces zones stipule :

Sont admis dans le secteur Nhp1 uniquement :

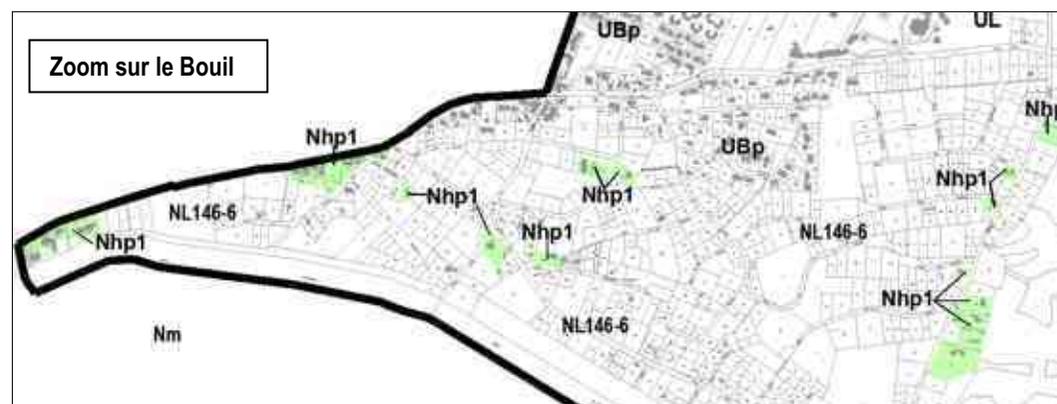
Les travaux sur les constructions existantes (interdites à l'article N1) sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.

Sont admis dans le secteur Nhp2 uniquement :

- Les extensions mesurées de maximum 50m² de Surface de plancher, sans création de nouveau logement. Seule une extension par construction existante est autorisée sur la durée du PLU.
- Les travaux et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur.



Exemples de zonages Nhp1 et Nhp2 au Bouil et aux Conches



Nhpi

Il existe un sous zonage Nhp i, pour les zones situées en limite de marais. Dans ce zonage les possibilités d'usage et d'occupation des sols sont encore plus réduites afin de protéger les personnes et les biens des risques d'inondation.

La zone Npli

Cette zone correspond aux parties de campings très faiblement équipées. Il s'agit également de zones inconstructibles.

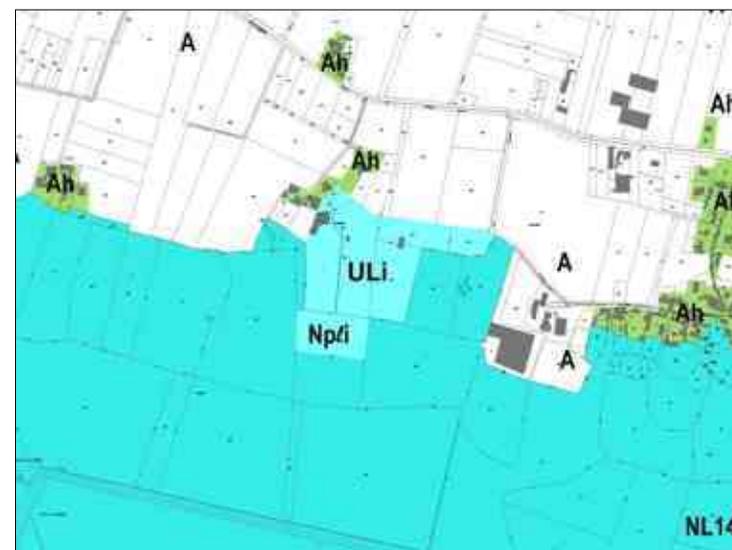
Le règlement stipule :

- Pour les constructions et installations existantes : les changements de destination, les travaux d'entretien, les surélévations ; mais avec des réserves fortes qui ne permettent pas le déploiement de constructions par de nouvelles emprises au sol.
- Pour les constructions neuves, seule les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées. (et suivant certains conditions)

> Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau
(exemple : stations de pompage).
- Les aires de stationnement sans exhaussement
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures, à condition qu'elles permettent un écoulement de l'eau (transparence hydraulique).
- Les cuves, à condition que ces dernières soient obligatoirement accompagnées d'un système d'ancrage.
- Les réseaux d'assainissement, à condition que ces derniers soient équipés de clapet anti-retour.
- La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l'emprise au sol initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation et la submersion marine, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges ...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité.



Toutes les zones, décrites ci-dessus et qui sont zones inconstructibles, respectent l'intégrité de la forêt. Il s'agit de sites déjà occupés possédant ponctuellement des arbres, bosquets mais qui ne sont plus des parcelles forestières. Aucune de ces zones ne s'étend au-delà de ses limites, d'occupation du sol, actuelles.

Aucun nouveau projet ne prend place en site Natura 2000.

Les zonages constructibles

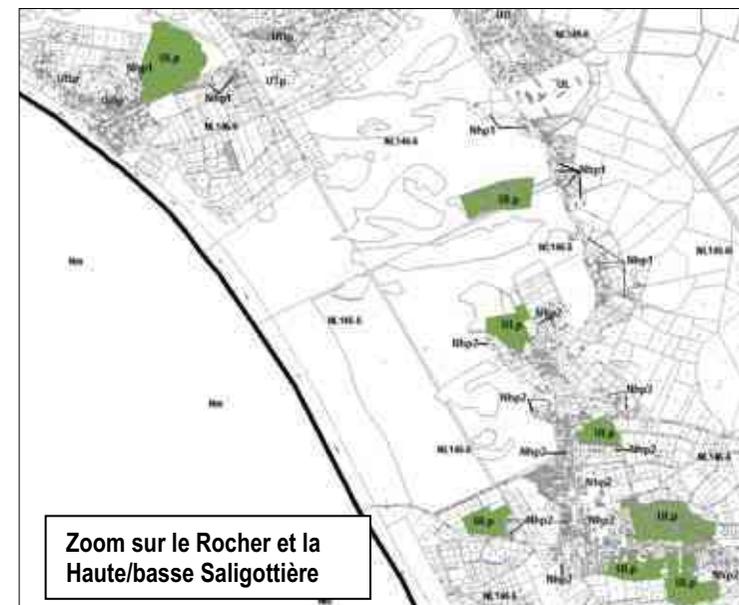
La zone ULp

Cette zone correspond aux parties de campings sit implantés dans les zones protégées (espaces remarquables, espaces proches du rivage).

Le règlement y autorise :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions suivantes :
 - Qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site.
 - Que la surface de plancher soit inférieure à 100m²
- Les infrastructures et les constructions liées aux activités de tourisme et de loisirs (blocs sanitaires, parkings etc ...)
- Les terrains de camping-caravanage à condition d'être conformes aux dispositions de l'article A111-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs à condition d'être conformes aux dispositions de l'article A11-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les annexes ne dépassant pas une surface de plancher de 30m², ainsi que les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres des constructions existantes et qu'elles s'adaptent au maximum au niveau naturel du sol.
- La reconstruction à l'identique de bâtiment
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les autorisations de constructions sont très réduites de par le règlement, mais aussi, de par les limites de zones. Ces limites sont fixées, soit sur les emprises actuelles des campings, soit sur des sites déjà très remaniés, clôturés et qui ont perdu leur caractère forestier.

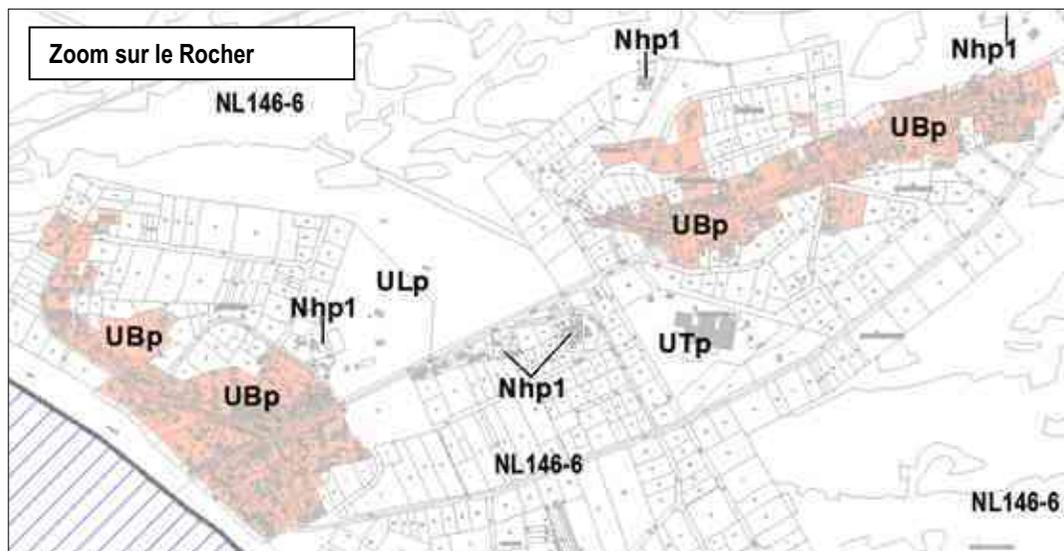
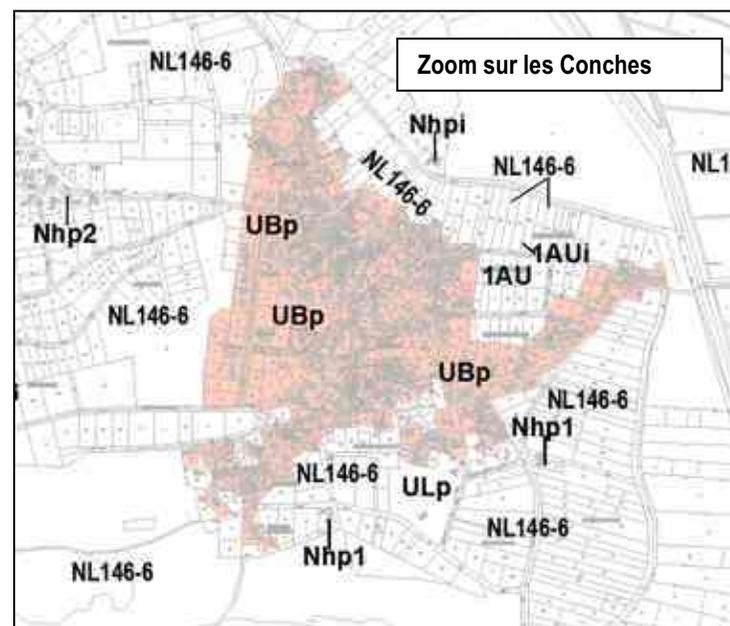
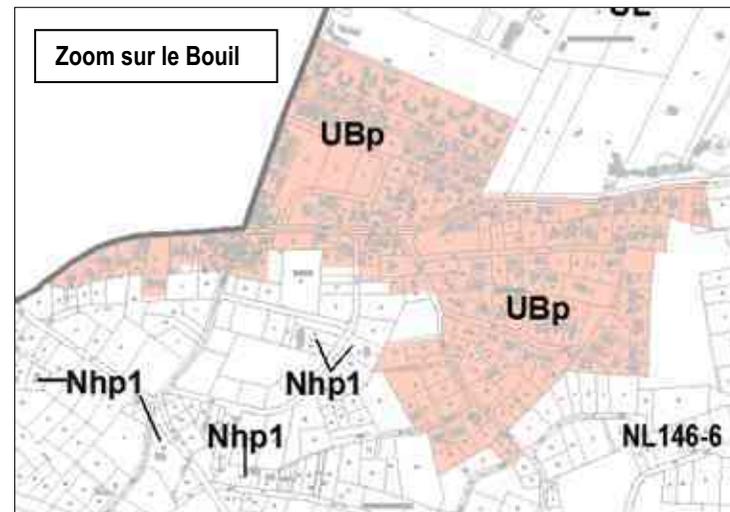


UBp

Les zones UBp sont des zones constructibles. La construction n'est possible que dans les dents creuses, à l'intérieur du tissu urbain.

Les développements, dans le prolongement du tissu urbain existant, ne sont pas possibles. Les villages ne se développeront que dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Seuls les villages constitués avec un grand nombre de constructions, des activités économiques, des services publics... sont concernés par ces zonages. Il s'agit des villages du Bouil, du Rocher et des Conches.



UB

La zone UB comporte deux parcelles incluse dans le périmètre Natura 2000. Il s'agit de terrains situés dans le prolongement de la maison de retraite. Ce site fait l'objet un projet avec Vendée Habitat.

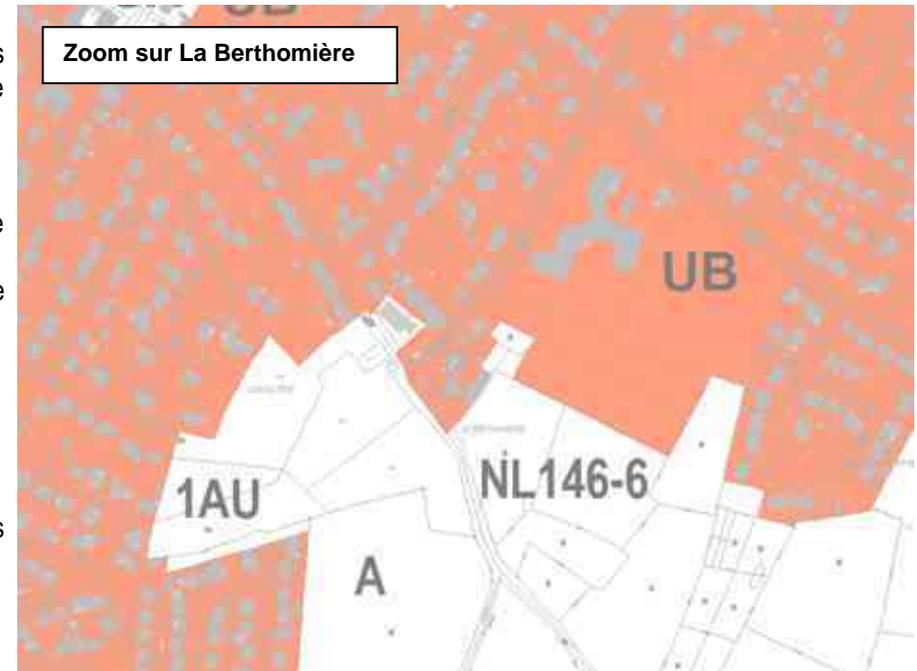
Il est envisagé la réalisation du lotissement des Marais sur les parcelles AE n°46 et 605.

Cet aménagement sera réalisé selon des objectifs de mixité sociale et de densification. La commune sera associée à l'ensemble des phases du projet de sa conception à la réalisation.

Suite à l'enquête de besoins et aux différents échanges entre la commune et Vendée Habitat, le programme d'aménagement envisagé consisterait à réaliser :

- des logements destinés au maintien à domicile des personnes âgées
- des logements locatifs intermédiaires
- des logements en location-accession
- des terrains à bâtir.

Le projet sera soumis à une étude d'incidence sur Natura 2000. Cette étude précisera les risques d'impacts et si nécessaire les compensations à mettre en place.



La commune sait qu'elle risque d'impacter la richesse écologique. Elle souhaite que se projet soit tout de même envisagé sous réserve :

- **De la réalisation d'une étude d'incidence dans l'objectif des réduire au maximum les risques d'impacter la richesse écologique présente ;**
- **De la nécessité, au regard des objectifs de développement durable, de réaliser ce projet. Le besoin de produire des logements aidés est déjà avéré.**

5. DEFINITION DES INDICATEURS DE SUIVI

Processus de suivi

Mise en place d'un groupe de suivi

Le suivi du PLU est sous la responsabilité de la commune. Un comité de suivi mis en place à l'échelle communale pourra prendre la forme d'un groupe de travail composé par exemple d'élus de la commission urbanisme et représentants d'associations.

Ce comité devra recueillir des données de suivi du PLU, les traiter et les analyser. Cette démarche devra se faire de manière pertinente et prospective, elle devra également s'adapter aux évolutions territoriales. En effet si des indicateurs se révèlent peu adéquats au fil de la vie du document d'urbanisme, ils devront être revus. A l'inverse des nouveaux indicateurs peuvent être intégrés plus tard.

Nota : l'article 16 de la loi ENE est venu modifier l'article L121-10 du code de l'Urbanisme impose désormais un bilan sexennal de l'évaluation environnementale. C'est pourquoi, les collectes des données devront suivre un rythme de 6 ans.

La collecte des données

Ces données pourront provenir de diverses sources :

- de la collecte réalisée par les organismes officiels
- de relevés d'associations
- de relevés d'habitants
- d'études réalisées sur le territoire

Les indicateurs

Les indicateurs ont été classés selon le modèle Pression-Etat-Réponse qui distingue :

- les indicateurs de **pression**, en lien avec les activités anthropiques et l'aménagement du territoire (évolution des pratiques...),
- les indicateurs d'**état**, soit les résultats par thématiques et l'état des milieux naturels.
- les indicateurs de **réponse** (contenu de la réglementation, moyens financiers engagés, suivi de la mise en œuvre des préconisations) et leur pertinence.

Les tableaux de synthèse permettent de qualifier de façon synthétique les évolutions des indicateurs.

De plus, au-delà des indicateurs proposés, la commune pourra identifier les actions exemplaires, novatrices ou, à l'inverse, très nuisibles en donnant le maximum d'informations quantitatives pour estimer les évolutions dans le temps de ces actions.

Biodiversité

Indicateurs :	Objectifs affichés	Provenance des données	Evolution notée
<p>Liés à l'état</p> <ul style="list-style-type: none"> - évolution de la population des espèces protégées (en nombre). - présence significative des espèces communes - évolution de la trame bleue et de la trame verte 	<p>Avoir des données chiffrées objectives sur l'évolution de la richesse écologique</p>	<p>Données FDGDON, données qualitatives notamment sur l'évolution du peuplement de Pins Maritimes. Données Chasseurs (comptages lièvres, sangliers et chevreuils).</p> <p>Syndicat mixte, inventaire des zones humides et de l'évolution de la trame verte et bleue</p> <p>Parc du Marais Poitevin pour les données concernant le Marais et FDGDON pour le comptage des ragondins (piégeage).</p>	
<p>Liés aux pressions</p> <ul style="list-style-type: none"> - évolution des MAE (Mesures Agro Environnementales) - Présence des zones de refuge (bosquets, bandes enherbées, fermes isolées, murets...), les dénombrer et observer leur état général -Dénombrer les espèces invasives sur le territoire et observer leur évolution - suivi des plantations 	<p>Estimer le poids des acteurs et les évolutions des pratiques</p> <p>Mise en place d'un plan de gestion</p>	<p>Données dans le DOCOB, reprendre les données concernant les MAE</p> <p>En mairie : suivi des programmes et notamment du « plan vert »</p> <ul style="list-style-type: none"> - évolution de la gestion des espaces verts (temps d'intervention, arrosage, intrants) - qualité des plantations sur les espaces collectifs et sur les espaces privés (simple estimation sensible) : - suivi du risque de dégradation de la trame viaire, recensement sur les connaissances locales des haies qui disparaissent et des nouvelles plantations. <p>Suivi de l'évolution du développement de la jussie et de l'herbe de la Pampa par le syndicat de la vallée du Lay et le syndicat mixte du Marais Poitevin</p>	
<p>Réponse : Concordance avec le DOCOB</p>			

Tableau de Synthèse : évolution de la Biodiversité sur le territoire

Indicateurs	En régression	Stabilisée	En augmentation
Notes	- 1	0	+1
évolution de la population des espèces protégées (en nombre),			
Evolution des espèces chassables / équilibre respecté pour la préservation des milieux ?			
Evolution de la forêt avec l'évolution des peuplements de pins maritimes			
évolution de la trame bleue et de la trame verte et des zones humides			
Evolution des contrats MAE (DOCOB)			
Evolution de la trame bocagère			
Dénombrer les espèces invasives sur le territoire et observer leur évolution			
Etat des plantations des espaces publics			
Usage des intrants			

L'idée est ici de permettre une lecture simplifiée des données. Ceci permettra de visualiser les évolutions et les marges de progrès ou de correction à mettre en place. Il est important par la suite de pouvoir croiser les tableaux de synthèse des différentes thématiques pour en tirer les enseignements.

Eau

Indicateurs :	Objectifs affichés	Provenance des données	Evolution notée
<p>Liés à l'état Teneurs en pesticides et autre polluants dans les eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veille sur l'évolution des zones humides - Qualité des eaux de baignade, indicateur de la qualité des apports d'eaux (exutoire de tous les : ruissellements, cours d'eau, assainissements) 	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne qualité des eaux - que les milieux naturels présentent une bonne qualité de filtration des eaux 	<p>Données du Réseaux Régional de la qualité de l'eau.</p> <p>Recensement nombre d'exploitations agricoles bio, données mairies</p> <p>Qualité des eaux de baignade déterminée à chaque saison touristique.</p>	
<p>Liés aux pressions</p> <ul style="list-style-type: none"> - consommation d'eau par habitant sur la commune - liens entre le développement de l'urbanisation et l'assainissement. - Développement des algues vertes, programme de lutte en place 	<ul style="list-style-type: none"> - surveiller les évolutions des pollutions ou les risques de pollutions. 	<ul style="list-style-type: none"> - syndicat des eaux données sur la consommation d'eau par ménage et qualité de l'eau potable captée et distribuée. - Intercommunalité pour les données assainissement à chaque permis de construire. - évolution du programme de lutte contre les algues vertes 	
- Assainissement	Assainissement optimal		
Réponse : Concordance avec les documents supra : SAGE / schéma d'assainissement /			

Tableau de Synthèse : évolution de la protection de la ressource en eau

Indicateurs	En régression	stabilisée	En augmentation
Notes	-1	0	1
Teneurs en polluants dans les eaux			
Qualité des eaux de baignade			
Données du Réseaux Régional de la qualité de l'eau			
Qualité du maintien et à la restauration des zones humides			
Classifier les zones humides (en hectares ou m²) selon leur nature.			
- consommation d'eaux par habitants sur la commune			
Assainissement			
Progression de l'algue verte			

Mobilité

Indicateurs :	Objectifs affichés	Provenance des données	Evolution notée
<p>Liés à l'Etat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estimation des flux de véhicules -Fréquentation des bus (prorata par rapport au nombre d'habitants à l'instant T) - Le nombre de véhicules par foyer - Le nombre de places de stationnement sur l'espace public 	<ul style="list-style-type: none"> Diminution des flux de véhicules Connaître le report de l'usage de la voiture sur le bus et autre type d'alternative à la voiture Diminution de la place de la voiture dans l'espace urbain Diminution de la part de la voiture pour les déplacements des habitants de Longeville 	<p>Mairie : données sensibles par rapport à l'évolution des déplacements par mode doux</p> <p>Chiffre INSEE</p> <p>Chiffres département pour les transports en commun.</p> <p>Recensement des places de stationnement qui permettent de mettre la voiture à l'écart du milieu urbain (parking de covoiturage, de la gare, stationnement groupé pour des opérations d'habitat groupé...)</p>	
<p>Liés aux pressions</p> <ul style="list-style-type: none"> - fréquentation des transports en commun - évolution du programme de bus demandé par les communes littorales auprès du conseil général - Nombre de liaisons douces - pratique du covoiturage - existence d'associations de voitures en partages. - Arrivées ou le développement de nouvelles pratiques : pédi-bus, vélo bus...) - Usage du petit train organisé vers le marché ou les plages. 	<ul style="list-style-type: none"> Développer les transports alternatifs (en commun, doux et covoiturage) Organiser les aménagements urbains pour favoriser les déplacements doux et les accès aux Transports en Commun 	<p>Estimation de terrain par la mairie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - compter le nombre de véhicules sur les parkings de covoiturages, ou identifier les pratiques de covoiturage - recenser les nouvelles associations et les nouvelles pratiques - estimer les créations et aménagement de liaisons douces et les fréquentations - suivre le programme de mise en place de nouveaux bus puis les fréquentations. - société qui gère le petit train pour les donnes quantitative (billetterie) suivant les circuits et les sites desservis. 	
<p>Réponse : Concordance avec la politique départementale</p>			

Tableau de Synthèse : évolution de la mobilité

Indicateurs	En régression	Stabilisée	En augmentation
Notes	-1	0	1
Estimation des flux de véhicules			
Le nombre de véhicules par foyer			
-Fréquentation des bus (prorata par rapport au nombre d'habitants à l'instant T)			
Programme de nouveaux bus sur les communes littorales.			
Le nombre de places de stationnement sur l'espace public			
Evolution des liaisons douces			
Pratique du covoiturage			
arrivées ou développement de nouvelles pratiques : pédi-bus, vélo bus, voitures en partages ...)			
Usage du petit train			

Energie

Indicateurs :	Objectifs affichés	Provenance des données	Evolution notée
<p>Liés à l'état</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estimation des consommations énergétiques des bâtiments communaux - Consommation communale pour l'éclairage public 	<p>Réduction des consommations énergétiques</p> <p>Recherche de systèmes plus économes et de nouvelles façons de fonctionner pour limiter les consommations électriques pour l'éclairage</p>	<p>Données communales, sur l'évolution des bâtiments communaux (évolution des consommations des travaux d'amélioration). Suivi consommation éclairage.</p>	
<p>Liés aux pressions</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduction du nombre de logements n'utilisant que le chauffage électrique - noter les constructions à énergie positive / archi bioclimatique... Les permis concernant l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable - respect des Orientations d'Aménagement organisant des implantations au sud et faisant la promotion d'habitat d'architecture compacte et mitoyenne. 	<p>Ne pas bloquer des logements dans un mode de chauffage non pertinent</p> <p>Favoriser les habitats sobres.</p> <p>Ne pas freiner les productions énergétiques renouvelables des particuliers et autres</p>	<p>Données INSEE</p> <p>Données communales</p>	
<p>Réponse : bilan énergétique / labels...</p>			

Tableau de Synthèse : évolution des économies d'énergie sur le territoire

Indicateurs	En régression	Stabilisées	En augmentation
Notes	-1	0	1
Suivi des consommations des bâtiments communaux			
Suivi des consommations pour l'éclairage public			
Réduction de la part du nombre de logements n'utilisant que le chauffage électrique			
Noter les constructions à énergie positive / archi bioclimatique... Les permis concernant l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable			
Faire le point sur la bonne interprétation des Orientations d'aménagement			

Déchets

Indicateurs :	Objectifs affichés	Provenance des données	Evolution notée
Liés à l'état - évolution des productions	Réduction de la production de déchets ménagers et de déchets ultimes	Intercommunalité	
Liés aux pressions - amélioration du tri sélectif -développement du compostage collectif et individuel - recherche d'optimisation du tri auprès des vacanciers dans les campings.	Augmenter le pourcentage de tri sélectif dans le traitement des déchets. Augmenter la valorisation des déchets verts (soit aujourd'hui 20% d'une poubelle moyenne en France). Réduire la production de déchets verts difficilement compostables (tonte et branchages de résineux en particulier)	Intercommunalité Commune Commune : suivi des pratiques Campings : suivi des pratiques	
Réponse : Plan de gestion des déchets / Intercommunalité ?			

Tableau de Synthèse : évolution des déchets

Indicateurs	En régression	Stabilisés	En augmentation
Notes	-1	0	1
évolution des productions			
amélioration du tri sélectif			
amélioration du tri sélectif dans les campings			
développement du compostage collectif et individuel			

La qualité de l'air, les nuisances sonores

Indicateurs :	Objectifs affichés	Provenance des données	Evolution notée
Liés à l'état - diminution des nuisances sonores - effets du nouveau plan de circulation	Diminution du flux routier qui engendrerait une diminution des nuisances sonores et une augmentation de la qualité de l'air Amélioration des circulations pour la fréquentation de commerces, la sécurité et le confort de tous notamment dans le bourg.	DREAL Comptages routiers la RN. Recensement de la commune pour les projets routiers. Estimation de la commune sur les effets du nouveau plan de circulation	
Liés aux pressions - diminution du flux routier à la traversée de Longeville	Amélioration de la qualité de vie des riverains	Estimation mairie, recensement des plaintes ou requêtes des habitants.	
Réponse : Voies classées pour le bruit			

Tableau de Synthèse : évolution de la qualité de l'air, des nuisances sonores

Indicateurs	En régression	Stabilisées	En augmentation
Notes	-1	0	1
diminution des nuisances sonores			
effet du nouveau plan de circulation			
diminution du flux routier à la traversée de Longeville			

Les risques (technologiques et naturels)

Indicateurs :	Objectifs affichés	Provenance des données	Evolution notée
Liés à l'Etat - connaissance des risques par la population	Informer la population sur les risques potentiels	Indication cote des crues suites aux inondations	
Liés aux pressions - nombre de tremblements de terre ayant entraîné des conséquences sur le territoire (aléa modéré)	Eviter les dommages sur les biens et les personnes	Commune : Nombres de déclarations de dégradations sur les bâtiments	
Réponse : Résultera des observations et des données recueillies au cours du suivi			

Tableau de Synthèse : évolution des risques

Indicateurs	Notes	En régression	Stabilisés	En augmentation
		-1	0	1
connaissance des risques par la population				
nombre de tremblements de terre ayant entraîné des conséquences sur le territoire (aléa modéré)				

Economie de l'espace : gestion économe de l'espace / compacité / centralité

Indicateurs :	Objectifs affichés	Provenance des données	Evolution notée
<p>Liés à l'Etat</p> <ul style="list-style-type: none"> - surface de parcelle moyenne utilisée pour chaque nouvelle construction 	<p>Une réduction de la consommation d'espace</p>	<p>Permis de construire en particulier sur les opérations d'ensemble.</p>	
<p>Liés aux pressions</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de constructions nouvelles (et extensions) sur le tissu bâti - nombre d'opérations présentant des caractères de maisons jumelées ou d'opérations groupées - vérifier que les constructions et opérations permettent une jonction pertinente avec les centralités - les nouvelles opérations devront renforcer les centralités dans leur rôle 	<p>Une plus grande compacité de la forme urbaine « contemporaine »</p> <p>Renforcement des centralités et jonctions entre les nouvelles opérations et ces centralités</p>	<p>Observations communales Identification des actions exemplaires</p>	
<p>Réponse : Résultera des observations et des données recueillies au cours du suivi</p>			

Tableau de Synthèse : évolution de l'économie de l'espace : gestion économe de l'espace / compacité / centralité

Indicateurs	Notes	En régression -1	Stabilisée 0	En augmentation +1
surface de parcelle moyenne utilisée pour chaque nouvelle construction				
nombre de constructions nouvelles (et extensions) sur le tissu bâti				
nombre d'opérations présentant des caractères de maisons jumelées ou d'opérations groupées				
vérifier que les constructions et opérations permettent une jonction pertinente avec les centralités				

6. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET RESUME NON TECHNIQUE

METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La réalisation de l'évaluation environnementale de ce projet a été effectuée au mieux afin d'accompagner la commune dans ses choix pour qu'ils soient compatibles avec la préservation de l'environnement.

Cependant, l'Evaluation Environnementale (EE) des PLU est une disposition que l'on doit moduler suivant chaque territoire et chaque projet communal, ce qui implique que les modalités de réalisation soient adaptées au contexte. C'est pourquoi nous tenons à préciser ici la façon dont nous avons procédé.

Le PLU est un travail long qui aboutit à la traduction réglementaire du projet de développement de la commune en concertation avec les acteurs du territoire. L'Evaluation Environnementale vise à identifier les incidences du PLU sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.

Le travail de l'EE réside,

- dans un premier temps, à exposer **un diagnostic territorial** et à en faire ressortir les enjeux communaux. Les autres documents d'urbanisme, plans et programmes réalisés à une échelle intercommunale et supra communale seront pris en compte pour que le PLU soit compatible.
- dans un second temps, à analyser **l'état initial de l'environnement**. Cette analyse permet de mettre en perspective les sensibilités des milieux et de définir les enjeux environnementaux de la commune. Les premières recommandations y sont amorcées pour permettre un développement compatible avec la richesse et les fragilités locales.
- dans un troisième temps, au regard des sensibilités des milieux et des contraintes du territoire, à expliquer **les motifs de la délimitation des zones et des règles** qui leurs sont appliquées.

Plus spécifiquement sur le territoire communal, les relevés de terrain réalisés par un paysagiste, des environnementalistes et des naturalistes, ont permis de mettre en évidence les grands écosystèmes en présence puis les micros entités qui participent à la richesse patrimoniale. Il s'agissait là d'un corolaire aux zonages de protection environnementale déjà identifiés.

Une étude faune / flore sur la forêt en lien avec les gestionnaires locaux a été réalisée plus spécifiquement et une étude complète (faune / flore / gestion de l'eau) sur la zone de marais, là aussi avec les acteurs locaux. Ces études étaient nécessaires pour mieux connaître le patrimoine contenu sur ces zones classées Natura 2000 et avoir les éléments pour mieux appréhender les types de développement urbain qui pourraient impacter la richesse présente ou modifier de façon dommageable le milieu.

Parallèlement les autres objets interférant sur la biodiversité ont été examinés en particulier le paysage avec un recensement des arbres et autres entités à préserver. Puis des éléments sur le fonctionnement hydrologique ont été mis en évidence dans le but de comprendre le fonctionnement actuel d'écoulement des eaux de ruissèlement et noter les bonnes pratiques qui pourront être reprises dans les futurs aménagements.

En fine les éléments micro climatiques en corrélation avec les données sur l'énergie ont été étudiés. Ces éléments ont des répercussions importantes sur les choix en matière de forme urbaine et de règles sur les conceptions architecturales. Ainsi pour promouvoir de bonne implantation des constructions pour les apports solaires passifs, le développement d'équipement pour la production d'énergie renouvelable, et la protection contre les éléments nuisibles au confort (vents, surchauffe...). Cela se traduit dans le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et le carnet de recommandations.

De plus l'évolution du territoire, les projets en cours de réalisation ... ont été intégrés au travail. Ainsi : l'arrivée du porté à connaissance complémentaire avec la demande d'interdire les reports de COS et de clarifier les associations foncière et les objectifs sur le devenir de la forêt ; l'intégration de la modification du POS pour le renouvellement urbain d'un quartier au sud de la Zone d'Activités de l'Avenir, a contribué à l'organisation des choix de développement du bourg ; le recensement des zones humides a conforté les positions de protection de l'environnement sur le territoire...

Sont ensuite recensés les projets et leurs particularités risquant d'impacter la richesse écologique de Natura 2000. Il s'agit la de vérifier que les projets ne sont pas présents sur les sites Natura 2000, ou quand ils existent, de rechercher d'autres solutions. En l'absence d'alternative, il s'agit d'estimer les impacts sur le patrimoine écologique et les actions à mettre en œuvre pour les réduire ou les compenser.

Au-delà ont été prises en compte toutes les thématiques environnementales plus spécifiquement liées aux fonctionnements urbains : la gestion des déchets, les déplacements... L'objectif étant de comprendre les pratiques actuelles pour ne pas aggraver la situation par les futurs aménagements et surtout d'anticiper les types de développement qui pourraient nuire à une gestion plus respectueuse de l'environnement.

Toutes ces thématiques rentrent en interaction et sont étudiées à travers l'aspect identitaire de la commune. Cela permet de mieux comprendre la richesse et les pratiques locales. Il s'agit donc d'être à même de détecter les bonnes pratiques et les potentiels à mettre en valeur. Ainsi le projet communal peut relever d'une démarche constructive qui intégrera le patrimoine écologique et les dispositions, pour réduire la production de gaz à effet de serre, comme des atouts et non comme des contraintes.

Le travail de réflexion se termine par la définition d'indicateurs de suivi. Le bureau d'étude a fait des propositions d'indicateurs adaptés au contexte local et particulièrement développés sur la richesse écologique. La commission urbanisme a précisé ces indicateurs suivant les potentialités connues pour obtenir des données fiables et avec une fréquence, dans le temps, suffisante.

Pendant la réalisation du PLU, la concertation a été menée de manière traditionnelle avec, entre autres, deux réunions publiques où les données environnementales ont été exposées. La première réunion publique présentait le diagnostic et le PADD ; y étaient clairement exposées les richesses locales et les répercussions sur les choix du projet communal. La seconde réunion avait pour objet de présenter le projet complet de PLU et donc d'expliquer les choix en matière de protection de l'environnement et d'interactions entre environnement et développement de l'urbanisation. Des panneaux d'informations permettant de conserver des traces écrites des présentations ont été exposés en mairie.

Parallèlement la commune a mené une AEU, approche environnementale de l'urbanisme, ou des ateliers ont été organisés avec les acteurs locaux sur les thèmes de l'énergie, l'eau, les formes urbaines et les déplacements. Ces ateliers ont permis l'intégration des acteurs locaux à la démarche globale du PLU et en particulier à la prise en compte de l'environnement. Ce travail a également eu un rôle formateur auprès des élus, de leur connaissance de l'environnement et des outils à mettre en place dans le cadre du PLU, et même bien au-delà.

RESUME DE L'EVALUATION

Au regard de l'évolution de la population, du parc de logements et de l'économie locale, la commune souhaite maintenir son nombre d'habitants, et l'augmenter. Dans ce but, il est souhaitable d'augmenter et de diversifier son offre de logements. L'urbanisation sera essentiellement concentrée sur le bourg pour alimenter sa dynamique et affirmer la centralité.

A partir de l'état initial de l'environnement, les milieux les plus fragiles ont été identifiés sur les parties de marais et de forêt, pour la biodiversité, avec la nécessité de veiller aux espaces interstitiels entre les zones fragiles (ou riches) qui restent sans urbanisation et les autres zones : zones agricoles, zones urbaines. Les zones humides sont recensées et intégrées à la réflexion. L'ensemble des sites importants pour l'environnement et le paysage, ainsi que les micro entités : boisements, haies, mais aussi patrimoine bâti font l'objet de mesures de protection. Au-delà de la richesse écologique la richesse patrimoniale bâtie et culturelle de la commune a été intégrée dans la protection du territoire communal. Ainsi, ce sont les multiples thématiques liées à l'environnement, considéré dans sa globalité, qui ont été traitées :

- Les déplacements, avec la volonté d'organiser le développement urbain, en lien avec des perspectives de développement des transports en commun. Le plan d'urbanisme du bourg s'accompagne de réflexion pour l'amélioration du plan de circulation avec la volonté de mieux lier le bourg centre avec les villages, plus fréquentés par les touristes.
- La protection de la ressource en eau, avec des préconisations en matière de gestion des eaux pluviales visant à limiter les risques de pollutions et une facilité de gestion des flux intégrée au paysage. Le développement de l'urbanisation sur les sites pouvant bénéficier de l'assainissement collectif (modification du schéma d'assainissement mené conjointement à l'élaboration du PLU).
- Les déchets, pour la prise en compte de façon optimisée de leur collecte et du positionnement des points d'apport volontaire, mais aussi pour réduire les productions de déchets verts en préconisant des plantations produisant des quantités limitées de déchets et des déchets plus aisément compostables.
- L'énergie avec une réflexion sur l'orientation des bâtiments, afin d'optimiser les apports solaires passifs, des préconisations en matière d'isolation thermique et de gestion du micro climat....

La préoccupation première a été de construire un projet cohérent, répondant aux attentes des acteurs locaux, aux projets des élus en respectant les principes fondamentaux de la loi SRU et

particulièrement la gestion économe de l'espace et la nécessité de centrer le développement sur le bourg. A noter que la zone 1AU des Conches devait être intégrée au PLU car correspond à un permis d'aménager qui a été accepté pendant l'élaboration du PLU.

Ainsi au regard des nécessités et des envies de développement les sites ont été choisis prioritairement dans les dents creuses du tissu urbain, puis dans le prolongement de l'enveloppe du bourg actuel. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont limitées. Elles correspondent aux objectifs d'accueil de nouvelles populations mais avec le souci de densifier et d'optimiser la consommation d'espace. De nouvelles constructions ponctuelles sur les villages sont possibles mais de façon très limitée et jamais en extension mais toujours dans l'enveloppe agglomérée du village (comblement des dents creuses).

Ainsi en matière de zonage :

- Ainsi le bourg accueille des zones à urbaniser sur des parcelles situées en limite d'urbanisation mais toujours dans le prolongement de zones urbanisées ; une opération de renouvellement urbain est en cours sur une zone d'activité pour la densifier et introduire de la mixité de fonctions ; les dents creuses sont identifiées et permettront la densification du centre bourg. La gestion économe de l'espace participe de façon fondamentale à la préservation de l'environnement ;
- La zone agricole de plateau reste dédiée à l'agriculture. Il n'y a pas de développement urbain ou d'autre projet d'occupation non agricole, permis sur cet ensemble.
- Le marais est protégé. Les urbanisations / développements, sur cette zone, ou à son pourtour, sont très limités et ne peuvent concerner que des usages du sol déjà en place.
- La forêt est préservée, avec l'arrêt des possibles développements de parcelles constructibles, seules les occupations en place (habitat, camping...) ayant bénéficié d'une autorisation du droit des sols peuvent évoluer. Les villages déjà constitués peuvent accueillir de nouvelles constructions en dents creuses, l'expansion urbaine n'est pas possible.

Une fois les espaces dédiés à l'urbanisation choisis, le dessin des orientations d'aménagement et de programmation a permis d'intégrer des éléments concernant la gestion de l'eau et les plantations pour servir la diversité écologique présente sur le territoire et plus particulièrement sur le milieu urbain.

Puis, les projets ont été précisés, sur l'ensemble du territoire, pour obtenir les garants d'une bonne qualité urbanistique pour les projets de développement et décliner les bons outils pour la faisabilité de l'ensemble. Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation donnent des prescriptions fondamentales pour relier les projets à la ville mais également pour un développement cohérent et harmonieux : du paysage, des espaces collectifs.... La préservation de l'environnement était au cœur de la réflexion dès l'initiation du projet global jusqu'à la déclinaison des différents outils du PLU.

Par la suite ont été définis des indicateurs de suivi afin de pouvoir estimer, à une échelle de plusieurs années, les impacts effectifs sur l'environnement.