COMMUNE DE LONGEVILLE SUR MER (85)

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification de droit commun n°1 prescrite le 09/07/2019

## NOTICE EXPLICATIVE

## Dossier d'approbation

**Modification de droit commun n°1 approuvée** Le 23/11/20

Vu pour être annexé à la délibération du ....23/11/20...
Madame le Maire:
Annick PASQUEREAU

MAIRIE DE LONGEVILLE SUR MER * 85 (Vendée)

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
- 2 DEC. 2020
COURRIER ARRIVE

A. CONTEXTE ..... 3

B. MOTIF DES MODIFICATIONS ..... 3

C. TRANSFORMATION DE LA ZONE UT ET DE PARCELLES ZONEES EN UB EN ZONE 1AU, AVEC REALISATION D'UNE OAP ..... 3

1. Intéret du projet et justification ..... 3
2. Compatibilité de la modification de droit commun avec la réglementation en vigueur ..... 6
3. Prise en compte de l'environnement ..... 9

D. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT (GRAPHIQUE) ..... 13

# Note de Présentation

## A. CONTEXTE

La commune de Longeville sur Mer dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2013 qui n'a fait l'objet d'aucune procédure de révision ou de modification depuis son approbation.
De nouveaux enjeux sont apparus sur la commune, nécessitant d'apporter des ajustements.

## B. MOTIF DES MODIFICATIONS

La présente modification de droit commun porte sur la transformation de la zone UT (et des parcelles voisines zonées en UB) en une zone 1AU globale avec réalisation d'une OAP sectorielle sur l'ensemble.

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, cette modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme ne concerne que le règlement graphique et les OAP du Plan Local d'Urbanisme. Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

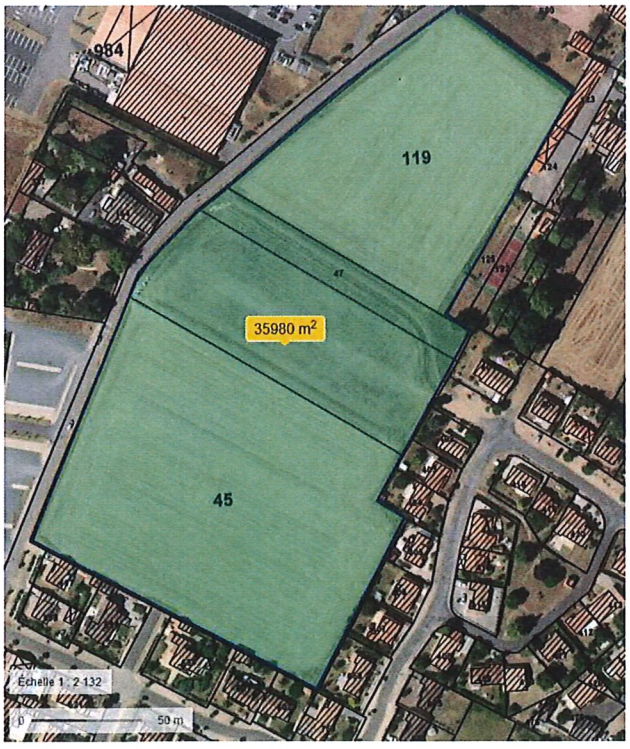
## C. TRANSFORMATION DE LA ZONE UT ET DE PARCELLES ZONEES EN UB EN ZONE 1AU, AVEC REALISATION D'UNE OAP.

### 1. INTERET DU PROJET ET JUSTIFICATION

#### *a) Localisation du projet*

Le projet est situé à l'Ouest du bourg de Longeville sur Mer, le long du chemin de Clouzy.
Le projet porte sur les parcelles cadastrées section AC, numéros 119, 125, 192 et les parcelles cadastrées section ZB 47, 46, 45 pour une surface totale d'environ 35 980 m².
Cette emprise est aujourd'hui en zones UB et UT.

*Vue aérienne du secteur concerné par la modification*

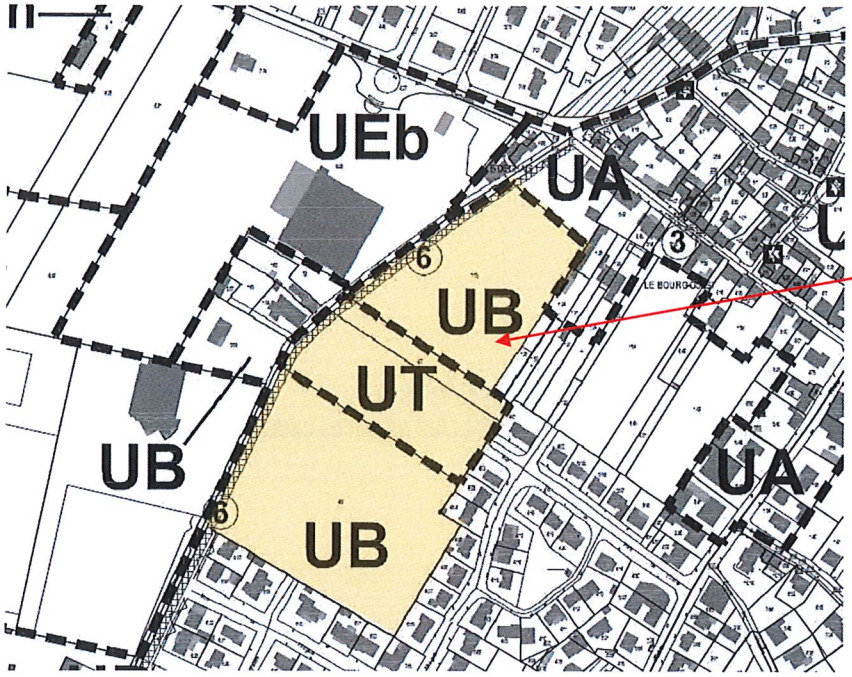


### *b) Nature et objet du projet*

La modification consiste à faire tomber le zonage UT prévu initialement sur 8500 m² environ car le projet d'équipement public qui consistait à localiser l'école élémentaire sur ce périmètre ne se réalisera pas. Finalement, il a été jugé plus opportun de ne pas déplacer cet équipement de sa place actuelle.
Cela libère donc une emprise considérable et permet donc d'envisager un aménagement d'ensemble global sur le site, ce qui ne pouvait pas être fait auparavant car la zone UT scindait en deux le secteur. Il est donc projeté de prévoir une réglementation unique sur le site, celle de la zone 1AU, qui oblige à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Une OAP se révèle nécessaire pour :
- Eviter la découpe à la parcelle
- Arrêter une densité minimum
- Prévoir un aménagement d'ensemble structuré et cohérent.

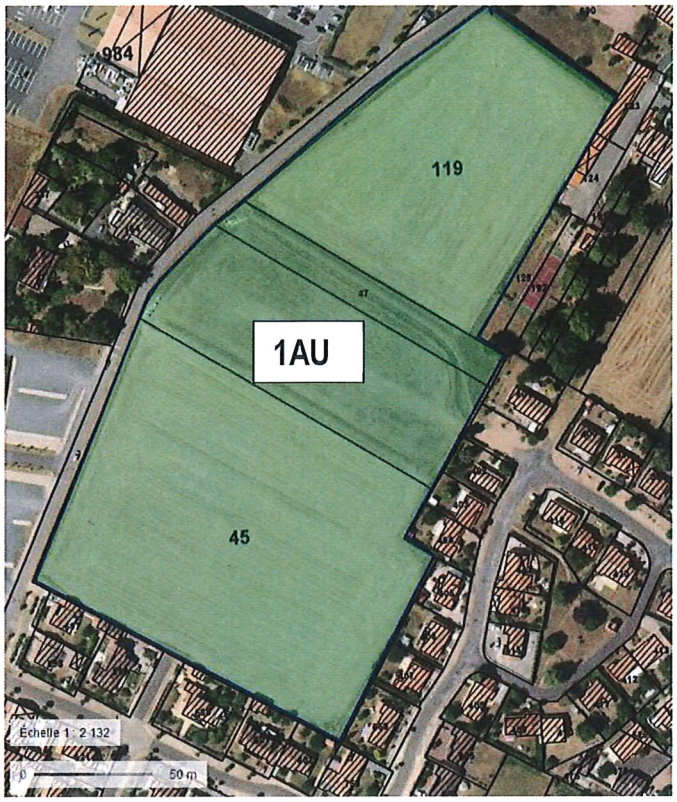
*Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur*




### *c) Nécessité de procéder à une modification du PLU*

Afin que le projet soit compatible avec le PLU et qu'il puisse ainsi voir le jour, il convient de procéder à une modification du PLU, consistant à modifier le plan de zonage du PLU en créant une zone 1AU sur cette emprise.
Il s'agit également de compléter les OAP de l'OAP de ce secteur.

*Futur zonage*




### *d) Intérêt général du projet*

Ce secteur est déjà constructible, donc l'intérêt est d'organiser son aménagement global et cohérent pour assurer une certaine qualité de vie aux futurs habitants. En outre, il s'agit de prévoir des densités permettant de diversifier le parcours résidentiel sur la commune et qui soient compatibles avec le SCOT en cours d'élaboration.

### *e) Photos du secteur*

## 2. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

### *a) Conformité avec l'article L153-41 du Code de l'urbanisme*

**Article L153-41 du code de l'urbanisme**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

**> Conclusion : La modification envisagée a pour objectif de majorer la constructibilité de façon significative sur un secteur par modification du zonage et création d'une OAP. Elle s'inscrit donc dans le cadre légal de l'article L153-41, 1° du code de l'urbanisme.**

### *b) Compatibilité avec l'économie générale du PADD du PLU*

La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, elle s'inscrit au contraire dans plusieurs objectifs :

6

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

- **densification de l'existant (comblement des dents creuses**
- **optimisation de l'espace**

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

- **encourager à la mitoyenneté** pour limiter la consommation énergétique et **favoriser une certaine densité.**

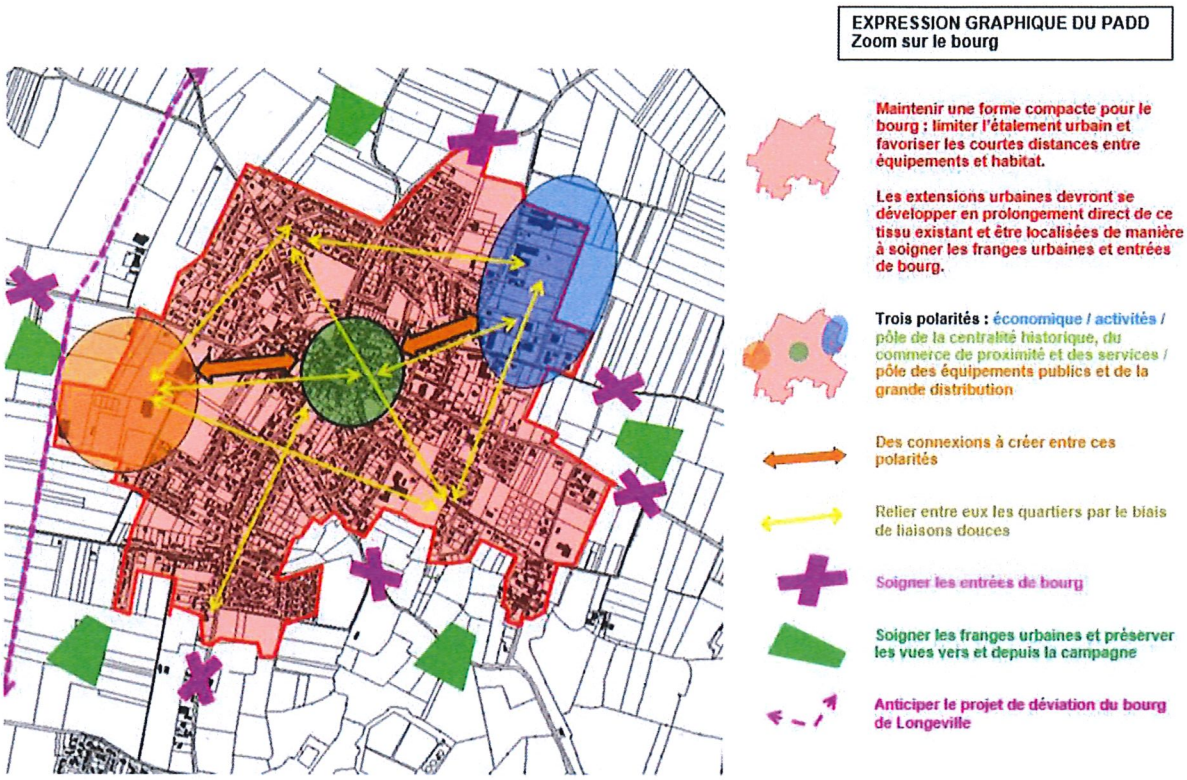
**> Accueillir de nouveaux habitants tout en veillant à la diversité et à la mixité sociale**

- **favoriser une diversité de population**
- **formes architecturales plus diversifiées et plus denses**

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

- **combler les espaces laissés libres** au sein des zones déjà urbanisées
- proposer des **formes urbaines compactes et diversifiées**
- **limiter l'extension urbaine sur l'espace agricole et naturel**

« ORIENTATIONS GRAPHIQUES du PADD:




Le site s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg. L'urbanisation du périmètre renforcera la centralité du bourg de Longeville sur Mer qui est toujours concerné par le « pôle des équipements publics et de la grande distribution ». En effet, sont présents sur ce secteur un stade, une salle polyvalente/gymnase et une moyenne surface (super U).

**> Conclusion : La modification envisagée est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur.**

### c) *La future réglementation sur le secteur*

Le secteur adoptera la réglementation de la zone 1AU déclinée dans le PLU en vigueur.

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court 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 relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

Les principales prescriptions de la zone 1AU sont :

- La réalisation obligatoire d'une opération d'aménagement d'ensemble
- La réalisation d'un minimum de 20% de logement social aidé par l'État
- implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Hauteur maximale au faitage de 11 mètres
- Règles concernant l'aspect extérieur des constructions

### *d) La prise en compte, dans l'OAP, des orientations du SCOT en cours d'approbation*

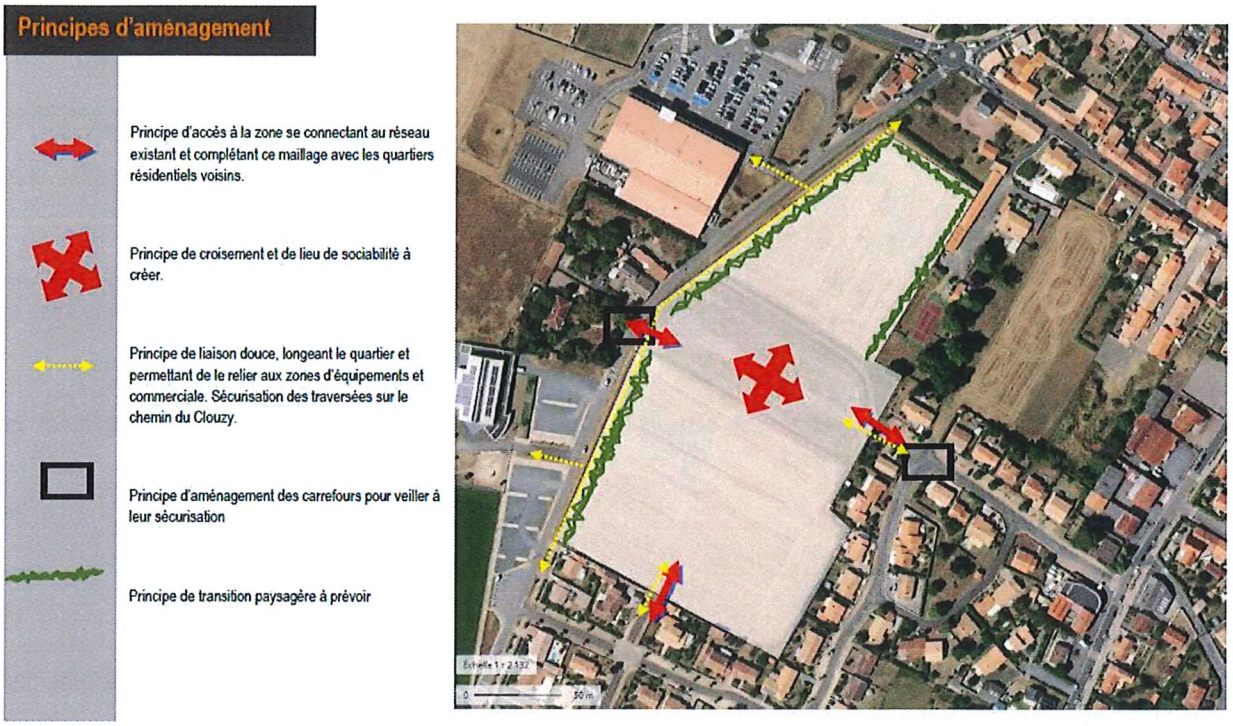
Le SCOT Vendée Cœur Océan est en cours d'approbation. Il n'est donc non opposable.
De surcroit, la procédure de modification de droit commun s'inscrit dans un rapport de compatibilité juridique avec le PADD du PLU en vigueur. Aussi, normalement, il ne doit pas être fait état du SCOT.
Toutefois, il a été jugé pertinent d'inscrire ce nouveau projet dans les futures orientations du DOO du futur SCOT, notamment :

- Objectif 10 : Renouveler l'offre de logements tout en veillant à l'adaptation du parcours de vie
- Objectif 13 : Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces d'intérêt.
- Objectif 14 : Miser sur la qualité des projets urbains futurs

**Pour cela, le secteur concerné par la modification adoptera une densité de 20 logements/ha et devra accueillir 20% de logements sociaux.**

*OAP prévue sur le secteur*

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT – CHEMIN DE CLOUZY - urbanisation à court/moyen terme**




Cette orientation d'aménagement et de programmation s'implante à l'Ouest du bourg, sur un secteur partiellement couvert par le périmètre de 500 mètres des monuments historiques généré par l'église Notre Dame de l'Assomption et par la ZPPAUP de Longeville sur Mer.

**Au niveau de ce secteur, l'aménagement proposé devra proposer une densité minimale de l'ordre de de 20 logements/hectare. En outre, 20% de logements sociaux devront être produits.**

Cette nouvelle zone se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et est ceinte par des quartiers d'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'organiser ce quartier au sein de la ville et de le relier qualitativement aux équipements sportifs et à la zone commerciale, afin de privilégier les déplacements doux.

Les typologies de bâtis, les implantations, volumes, architectures des constructions nouvelles devront être variés, afin d'éviter tout sentiment d'uniformité.

Des voies secondaires permettront de desservir l'arrière de l'opération et viendront se connecter aux voies principales. Les impasses sont interdites sauf pour les accès internes aux lots. Aucun accès individuel ne sera autorisé rue de Clouzy.

L'implantation des constructions nouvelles favorisera des expositions au Sud et encouragera la mitoyenneté.

La gestion des eaux pluviales se fera, tant que faire se peut, à ciel ouvert (par l'intermédiaire de noues), afin d'éviter le recours au « tout-tuyau ».

Une placette de qualité sera créée en partie centrale de l'opération afin d'offrir aux futurs habitants (adultes et enfants) un lieu d'échanges et de sociabilité, à dominante végétale.

## 3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### a) *Position du projet dans la Trame verte et bleue*

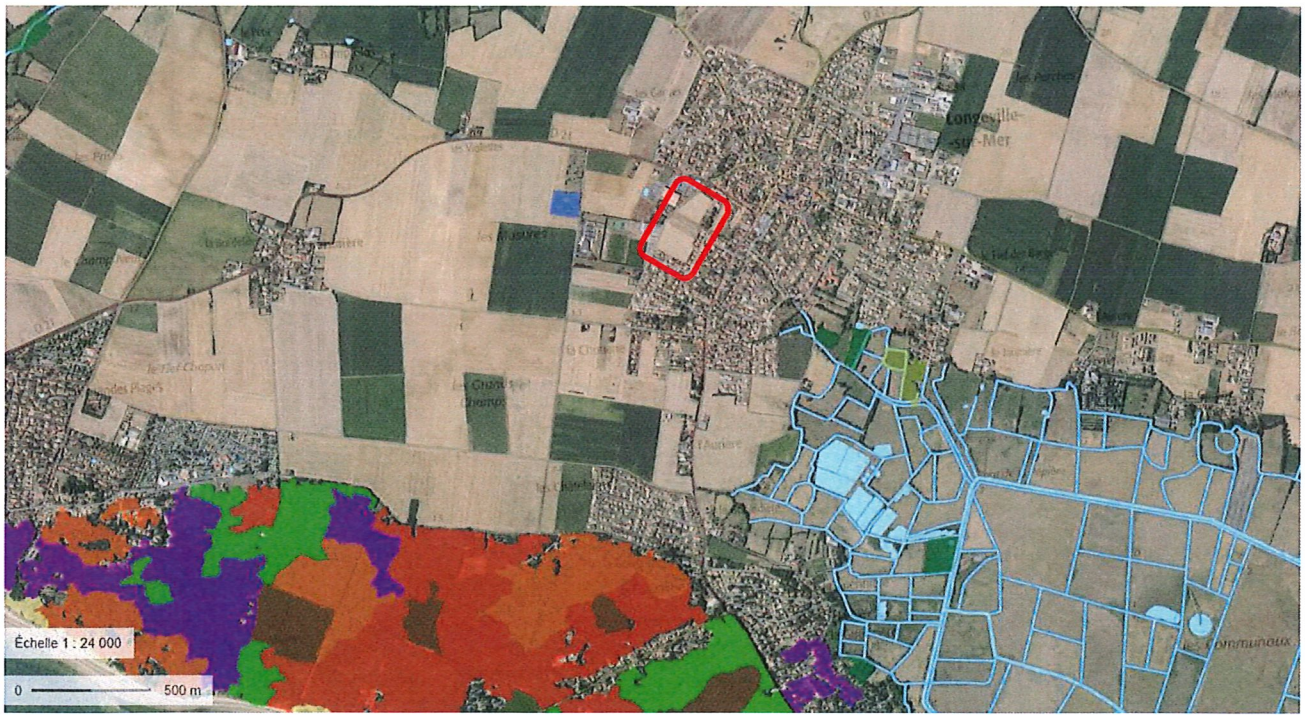
Le territoire communal et régional est riche d'un patrimoine écologique qui repose en particulier sur les trois grandes entités géologiques :
**- Le cordon dunaire en façade littorale**, formation dunaire du Quaternaire. Ce sont des sables éoliens pouvant atteindre 15 m d'épaisseur. Ces dunes sont récentes, de quelques milliers d'années seulement.
Sur Longeville le cordon dunaire accueille la forêt.

- **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.

- **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 présente une alternance de marne et de calcaires argileux gris très fossilifère.
- 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.

**Le site concerné est situé sur les terres hautes calcaires en limite ouest du bourg.**
Il est au cœur d'un patrimoine écologique important mais n'appartient pas à une entité riche, reconnue comme telle par le biais d'un zonage de protection.
Ainsi, le site participe au patrimoine de la trame verte et bleue mais n'est pas recensé ou inclus dans un réservoir de biodiversité. De plus, il est assez éloigné du réseau hydrographique et donc des cours d'eau et du marais.

Il est également distant de la richesse sylvicole et plus largement arborée. Actuellement le site possède peu de végétation haute. Bien entendu, la biodiversité des bords de voies (fossés, strate herbacée, broussailles, haies résiduelles) et limites de parcelles participent au fonctionnement écologique en marge les grands réservoirs : forêt et marais en particulier. Mais cela est limité.




*Vue aérienne du contexte du secteur concerné par la révision allégée avec le renforcement / coloration des boisements et du réseau hydrographique – source géoportail.*

Le dessin de l'OAP prévoie des coupures végétales et d'autres dispositions écologiques pour l'aménagement du site. Ainsi, à l'issue de la réalisation de cet aménagement il y aura plus de diversité végétale qu'actuellement.
Par ailleurs, les zones résidentielles sont majoritairement composées de maisons individuelles avec un terrain / jardin associé. Sachant que le règlement du PLU proscrit les végétaux du type tuya, cupressus, laurier palme… et promeut les haies composées de végétaux locaux en mélange, la diversité végétale sera amplifiée par le biais des jardins privés.

**> Conclusion - Trame Verte : La révision allégée envisagée est quasiment sans impact négatif sur la Trame Verte et Bleue, à contrario, par les aménagements et les occupations du sol prévus, la diversité végétale, et donc la richesse écologique, sera augmentée.**
**Les apports pour l'environnement donnés dans l'OAP :**

- **Le principe de transition paysagère : plantations de haies / bande en herbes / plantations diverses (toutes strates)**
- **La densité de 20 logements / ha prévue, permettra le développement de jardins privés. Classiquement, les jardins, des zones résidentielles de ce type, contiennent surtout des plantes à fleurs de la strate herbacée mais aussi des végétaux buissonnants et arbustifs. Ces végétaux sont particulièrement importants pour les insectes, les petits mammifères et les oiseaux.**
- **La gestion des eaux pluviales se fera à ciel ouvert. Les noues et des bassins d'orage, quel que soit leurs caractéristiques (forme, gabarit et densité du réseau), permettent de développer des surfaces en herbe ou avec une végétation adaptée.**
- **Espace central à dominante végétale.**

**Ce qui est demandé dans l'OAP permet des apports de végétation sur l'ensemble de la zone avec une diversité et une complémentarité importante pour amplifier la richesse écologique pas le biais d'une nature banale (autre que celle recensée dans les inventaires) mais essentielle sur le territoire. Ce site agira en relais entre les écosystèmes présents autour.**

### *b) Le contexte hydrologique*

Le territoire de Longeville est concerné par le SDAGE Loire Bretagne et par le SAGE du Lay et le SAGE Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers (Vallée du Goulet en limite nord/ouest de la commune).

Les SAGE déclinent des préconisations en matière de gestion écologique des milieux pour préserver la ressource en eau.
Les Trois premiers enjeux donnés ci-dessous sont communs aux deux SAGE et les enjeux suivants sont précisés dans le SAGE du Lay.

**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**
La prévention des risques liés aux inondations
Le partage des ressources en eau de surface en période d'étiage
La gestion soutenable des nappes
La qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique
Le bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau
**Les zones humides du bassin***
La gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais

* La prise en compte des zones humides sera intégrée dans le paragraphe sur les reservoirs de biodiversité et de NATURA 2000.

A l'échelle du territoire communal la richesse écologique liée à l'eau concerne :

Le Marais Poitevin
La vallée de la rivière du Goulet avec les ruisseaux de l'Alliére et du Bois Renard
La vallée du Ruisseau de Troussepoil
Et bien entendu l'Océan.

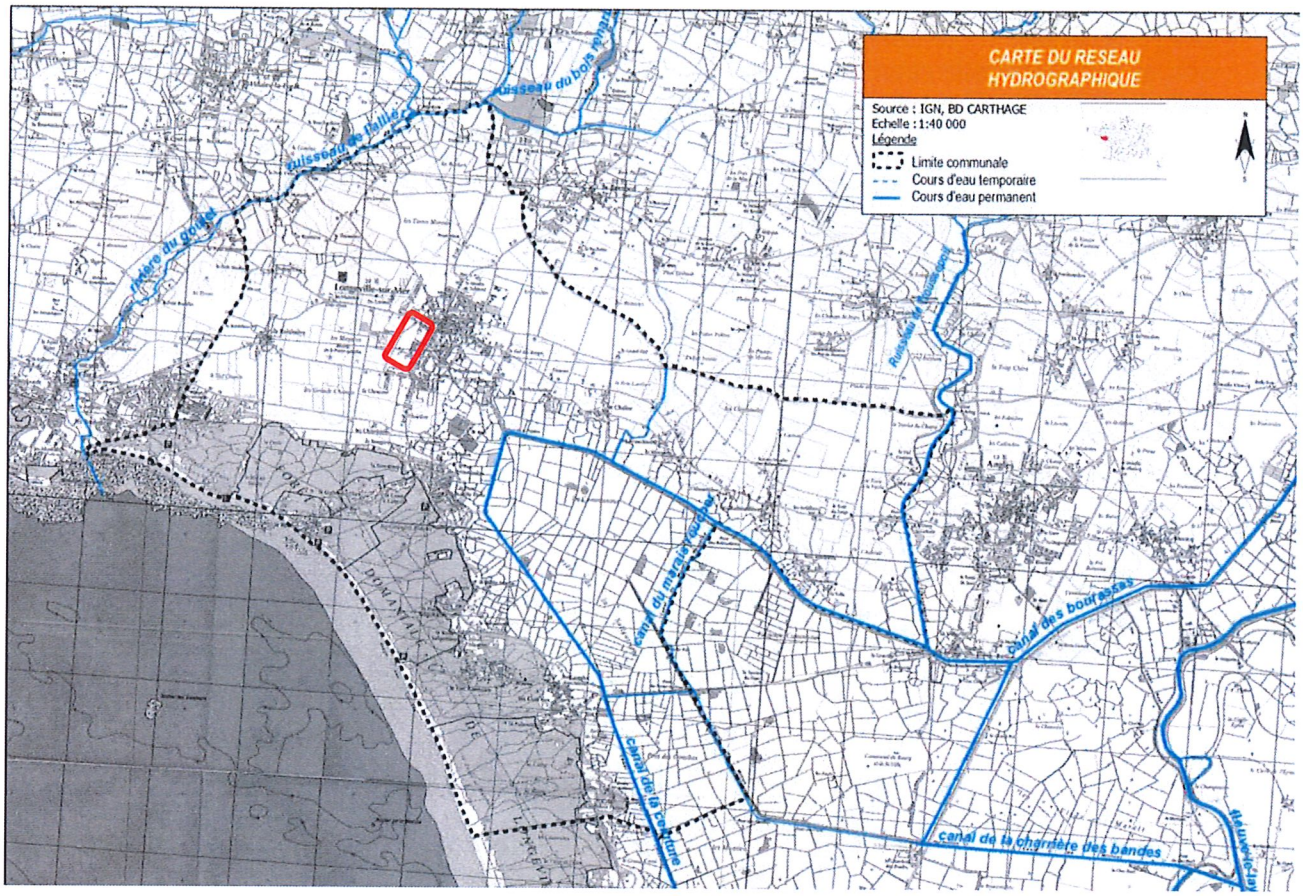
Le site concerné par l'OAP est au coeur de ce réseau mais reste très à distance de chaque élément.

Le projet est en lui-même peu problématique pour la préservation des milieux de la trame bleue.

En effet une zone résidentielle produit peu de risques de pollution. Le principal risque concerne l'assainissement, la gestion des eaux grises, mais ici le quartier sera raccordé à l'assainissement collecif. Ainsi, ce risque sera maîtrisé et géré par la collectivité.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales liée à l'imperméabilisation partielle du site (voiries et constructions), il est précisé que la gestion des eaux de ruissellement se fera par techniques douces et alternatives au « tout tuyau » ; de plus la loi sur l'eau demande la gestion à la parcelle de ces eaux afin qu'il n'y ait pas d'aggravation du fait de l'homme. Ce qui sera respecté dans l'aménagement.

Le Projet proposé sera donc sans impact sur la gestion des milieux liés à l'eau et la ressource en eau.




*Cartographie du réseau hydrographique extraite du rapport de présentation du PLU.*

**> Conclusion - Trame Bleue : Le projet n'aura pas d'incidence sur la préservation de la ressource en eau et des milieux humides ou associés. Le projet va, certes, impliquer une augmentation des eaux de ruissellements et la production d'eau grise. Cela sera géré par une des techniques douces pour les eaux de ruissellements et par la collectivité pour l'assainissement. Ainsi, les risques sur la qualité et les flux d'eau sont limités et maîtrisés.**

### c) *Les grands réservoirs de biodiversité*

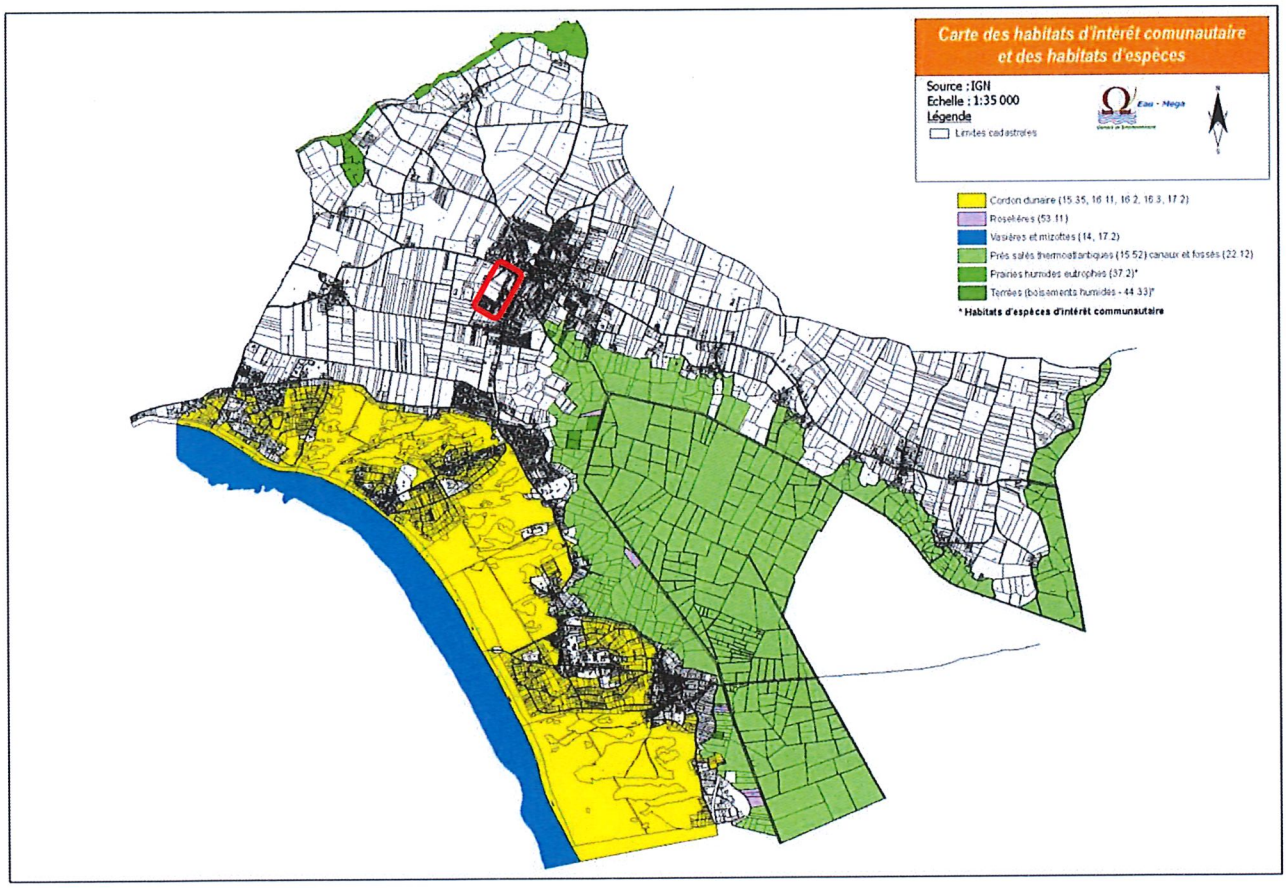
La commune est concernée par des inventaires et des zones de protections, motivés par une richesse écologique exceptionnelle. Cela concerne de grands réservoirs de biodiversité que sont :

- Le Marais
- La Forêt / le cordon dunaire
- Les Vallées
- L'Océan

Ces réservoirs sont connus et protégés par différents zonages et outils :

**NATURA 2000 - ZPS FR5410100 : Marais Poitevin**
**NATURA 2000 - SIC – site d'importance communautaire - FR5200659 – Marais Poitevin**

ZNIEFF 520005729 – Forêt et dune de Longeville
ZNIEFF 520013144 - Marais intermédiaire d'Angles – Longeville – La Tranche
ZNIEFF 520015402 – Ruisseau et vallée de Troussepoil
ZNIEFF 520520026 – Le Fief Bodin et Coteaux du Troussepoil
ZNIEFF 520014624 – Zone marine entre Longeville et la Tranche sur Mer
ZNIEFF 520012236 – Marais du Goulet à Saint Vincent sur Jard
ZNIEFF 520016277 – Complexe écologique du Marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et coteaux calcaires attenants
ZNIEFF 520014623 – Côte rocheuse entre Jard sur Mer et Longeville




*Cartographie synthétisant des grands réservoirs de biodiversité extraite du rapport de présentation du PLU.*

Comme cela vient d'être vu dans la partie précédente, le projet n'aura pas d'incidence négative sur la richesse écologique locale. Le projet est adapté au territoire et à son contexte patrimonial biologique. Ainsi, les risques d'impacter la richesse écologique des sites NATURA 2000 est particulièrement faible.

Le site est en amont du Marais Poitevin et pourrait, par le fait, avoir des incidences sur cet ensemble. Mais le projet inclus certains aménagements et principes qui annulent cette possibilité.

Raccordement du quartier à l'assainissement collectif
Gestion des eaux de ruissellements à ciel ouvert par techniques douces sur le site
Végétalisation diversifiée et répartie sur l'ensemble de la zone

La zone actuelle est composée de champs cultivés traditionnellement, ce qui implique un manque de diversité végétale et probablement l'usage de produits phytosanitaires. Avec la réalisation du quartier tel que défini dans l'OAP, il y aura une plus grande diversité végétale et aucun produit phytosanitaire sur les espaces publics.

En ce qui concerne les futurs jardins privés, on ne peut pas assurer qu'ils seront sans impact sur l'environnement. Cependant le PLU donne déjà des règles et des conseils pour que les jardins privés soient le plus respectueux possible du patrimoine biologique local et de l'environnement en général. Par exemple, le règlement du PLU interdit les plantations monospécifiques pour les haies de clôture. De plus le carnet de recommandations donne de nombreuses indications pour limiter la profusion des essences invasives et gérer au mieux son jardin (choix des végétaux, récupération des eaux de pluies...). Par ces biais, il est espéré que les bonnes pratiques se diffusent sur l'ensemble des jardins privés.

**> Conclusion - impact sur la richesse écologique NATURA 2000 : Le projet dessiné dans l'OAP n'aura donc par d'incidences sur la richesse écologique des grands réservoirs de biodiversité en particulier sur celui défini par la ZPS et la SIC du Marais Poitevin.**

En matière d'incidences sur l'environnement le projet est assez vertueux.
Il est conçu pour ne pas créer de risque et de pollution. De plus, les futurs apports en végétation devraient lui conférer un rôle supérieur dans la Trame Verte et Bleue pour l'enrichissement du patrimoine écologique du grand territoire.

**> Conclusion : Les enjeux environnementaux liés à la révision allégée apparaissent donc limités. Il n'y a pas d'incompatibilité entre le projet de révision allégée et les différentes dispositions de nature environnementale applicables au secteur concerné.**

## D. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT (GRAPHIQUE)

**Tableau des superficies avant et après les procédures d'évolutions du PLU en cours :**

| | PLU 2014 | Modification de droit commun | Révision simplifiée |
|---|---|---|---|
| **Zone** | Superficie (ha) | Superficie (ha) | Superficie (ha) |
| **UB** | 158 | 155,1 | |
| *Secteur UBp* | 54 | | 54.2 |
| **UT** | 13.3 | 12,4 | |
| **1AU** | 8.5 | 12,1 | |
| **N** | 130.4. | | 131.2 |
| *Nhp2* | 23 | | 23,01 |
| *NL 146-6* | 929.2 | | 928 |

NB : le PLU est concerné par deux procédures d'évolutions menées en parallèle. Il a donc été décidé de produire un tableau de surface global.