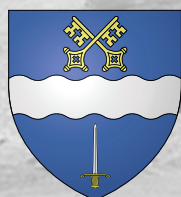


PLU

Longèves



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

Pièces administratives

Vu pour être annexé à la délibération du 04/12/2024
Le Maire, Roger MAROT



Procédure	Approbation
Modification simplifiée n°1	24/10/2012
Modification simplifiée n°2	24/04/2013
Modification simplifiée n°3	20/11/2013
Modification simplifiée n°4	18/11/2020
Modification simplifiée n°5	18/01/2023
Déclaration de projet n°1	04/12/2024





**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Reçu le
26 FEV. 2024
Mairie de LONGEVES

**Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Vendée**

**Service Habitat, Aménagement, Urbanisme et
Construction - Unité Planification Urbaine**

La Roche-sur-Yon, le 23 FEV. 2024

Dossier suivi par : Laurent MINVIELLE
Tél. : 02 51 44 32 80
Mail : laurent.minvielle@vendee.gouv.fr

Monsieur le Maire,

La commune de Longèves a initié, par délibération du 13 décembre 2023, une révision accélérée de son plan local d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU d'environ 3,7 ha à l'ouest du bourg.

L'article L. 153-31 alinéa 4 du code de l'urbanisme prévoit l'obligation introduite par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de réviser le plan local d'urbanisme (PLU) lorsqu'il s'agit « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ». Ainsi, comme cela vous a été indiqué par la DDTM, cela exclut la révision accélérée et renvoie vers la procédure de révision générale du PLU.

Pour autant, la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a entendu permettre « aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en compatibilité des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des PLU, lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération ».

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme. Aussi, la réponse ministérielle n°88463 du 01/11/2016 jointe au présent courrier précise que « dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est nécessaire à la réalisation d'un projet d'intérêt général, la possibilité, sous certaines conditions, de recourir à la mise en compatibilité du document d'urbanisme par le moyen d'une déclaration de projet est ouverte et permet d'alléger significativement la procédure ».

L'ouverture de cette zone 2AU pourrait ainsi s'envisager dans le cadre de cette procédure. Il est cependant nécessaire que la collectivité établisse de manière circonstanciée l'intérêt général manifeste qui s'attache à la réalisation de l'opération constituant l'objet de la déclaration de projet, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis. Il est attendu également que l'intensité urbaine envisagée sur ce secteur soit ambitieuse en dépassant les prescriptions minimales du SCoT (15 logements par hectare).

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

Il est aussi nécessaire de rappeler que face à l'enjeu de lutte contre l'artificialisation des sols et d'équilibre des territoires, la revitalisation des coeurs de ville, des bourgs représente une priorité avant le développement de l'urbanisation en extension.

Le dossier devra donc démontrer l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard du besoin et des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (L153-38 du code de l'urbanisme), et qu'il s'inscrit dans une logique de développement cohérente à l'échelle de l'intercommunalité, sans attendre la perspective d'un futur PLUi.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,



Gérard GAVORY

Monsieur Roger MAROT
Maire de Longèves
5 rue de la Pionnerie
85200 LONGEVES

Copie pour information à : Préfecture de Vendée – DCL

**MAIRIE DE LONGEVES
VENDEE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 15

L'an deux mil vingt quatre le vingt-sept mars à 20 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de LONGEVES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Roger MAROT.

Date de convocation du Conseil Municipal : 20.03.2024

Présents : Mr MAROT Roger, Mme DAVID Anne, Mr PORCHER Hugues, Mme PAYET Kelly, Mmes ARNOUX Guylaine, BOISLIVEAU Anne, BONENFANT Mauricette, DEMEURANT Christa, Mrs BONNEAU François, GUYONNET Laurent, RAUTURIER Jean-Yves, SICLON Jean-Camille et SIONNEAU Joël.

Absents : Mme LHOMME Anne-Charlotte et Mr POUVREAU Hugues, excusés

Monsieur Hugues POUVREAU donne pouvoir à Madame Kelly PAYET

Madame LHOMME Anne-Charlotte donne pouvoir à Monsieur SICLON Jean-Camille

Madame BONENFANT Mauricette est nommée secrétaire de séance.

REQUALIFICATION DE LA PROCEDURE PLU

Déclaration de projet n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Longèves – modalités de la concertation

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-34 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Longèves approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 septembre 2005 et ses évolutions ;

Considérant la délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2023 prescrivant une procédure de révision allégée n°1 du PLU ;

Considérant la délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2023 justifiant de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU situé à l'Ouest du bourg de Longèves dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU ;

Considérant la délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2024 arrêtant la procédure de révision allégée n°1 et tirant le bilan de la concertation ;

Considérant le courrier de la Préfecture daté du 23/02/2024 et reçu en mairie le 26/02/2024 demandant la requalification de la procédure de révision allégée n°1 en déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU (courrier annexé à la présente délibération) ;

Considérant que l'évolution envisagée du Plan Local d'Urbanisme est justifiée par l'intérêt général tel que décrit ci-après ;

Considérant que le projet de déclaration de projet n°1 devra être arrêté en Conseil municipal conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme puis faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

Considérant que le projet de déclaration de projet n°1 sera soumis à évaluation environnementale et présenté pour avis à l'autorité environnementale ;

Considérant qu'une enquête publique devra être organisée conformément aux dispositions du Code de l'environnement ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la procédure, le projet sera éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur ;

Monsieur Le Maire rappelle que la procédure de révision allégée n°1 qu'il est proposé de requalifiée en procédure de Déclaration de projet n°1 est justifiée par l'intérêt général :

La procédure a pour objet d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de l'Ouest du bourg pour une surface d'environ 3,5 ha. Cela suppose l'évolution du zonage de 2AU en 1AU ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les 3 parcelles concernées sont : YB 0065, AC 0251, AC 0426

1/ Une dynamique démographique ralentie mais constante

Entre 2009 et 2014, l'évolution démographique de la commune était forte avec un taux annuel moyen de +2,1%. Ce dynamisme s'explique, selon la commune, via l'ouverture à l'urbanisation des lotissements du Grand champ et du Champ fleuri.

Puis à partir de la deuxième moitié des années 2010, la croissance s'est ralentie à +0,2% par an bien qu'elle fût restée positive.

Entre 2009 et 2020, la commune a donc connu une évolution démographique positive avec un taux d'évolution annuel moyen de +1,06% soit l'accueil d'environ 150 nouveaux habitants. En extrapolant ce taux d'évolution démographique moyen, on parvient à un nombre d'habitants d'environ 1391 en 2024. D'autant plus que les données INSEE n'ont pas encore comptabilisé les nouveaux habitants (environ 30) qui habitent déjà au sein des nouvelles maisons de la tranche 2 du Fief des Grandes Plantes qui a été lancée en 2021. Il reste une dizaine de lots.

L'école publique Mozaïc de Longèves (maternelle et primaire) a été créée en 2009 dans des locaux neufs. Ses effectifs scolaires sont relativement stables depuis 10 ans. Alors qu'elle accueillait 5 classes initialement, elle en a ouvert une 6ème à la rentrée 2020 qu'elle maintient depuis.

2/ L'absence de potentiel en extension Habitat (1AU) à court et moyen terme

Avant de déterminer le besoin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, la commune a réalisé un état des lieux du potentiel restant au sein des 1AU et des zones Ub dans le cadre des opérations d'ensemble. Il s'avère que toutes les zones ont été construites ou le seront en 2024.

La zone 1AU la plus ancienne correspond au numéro 1. Celle qui a été urbanisée le plus récemment correspond aux numéros 8 et 9. Il s'agit des tranches 1 et 2 de l'opération le Fief des Grandes Plantes qui compte 40 lots. Actuellement, il reste 5 lots sur la tranche 1 et 6 lots sur la tranche 2. Il n'y a donc plus de potentiel de production de logements au sein des opérations d'ensemble pour les années à venir.

3/ Des potentialités réduites de production de logements dans l'enveloppe urbaine

Le SCOT demande aux communes de son territoire d'identifier au sein de leur enveloppe urbaine le potentiel foncier mobilisable pour le logement afin de déterminer, in fine, leurs besoins en extensions urbaines. La commune de Longèves a donc entrepris de réaliser cette analyse dans le cadre de la procédure.

➔ PEU DE LOGEMENTS VACANTS

Les données INSEE montrent que le nombre de logements vacants a considérablement diminué entre 2014 et 2020 pour passer de 44 logements vacants en 2014 à 28 logements vacants en 2020, représentant désormais 4,7% du parc total de logements.

La commune identifie tout au plus une dizaine de logements vacants salubres dont le potentiel de reprise restera très limité pour les dix prochaines années.

Selon les données communales, deux logements vacants sont vacants depuis plus de 2 ans. Ils sont situés 1 impasse des camélias et 7 rue des Hautes Roches (logement très ancien).

La mobilisation des logements vacants dans la production de logements et l'accueil de nouveaux habitants est donc quasiment nulle.

L'augmentation du nombre de logements vacants relevée par l'INSEE entre 2009 et 2014 semble surtout liée à la comptabilisation en vacants de plateformes de constructions nouvelles en cours de réalisation et sans doute à des rotations épisodiques : vente de logements en cours au moment du recensement, départ de personnes âgées en résidence adaptée ou autres cas, laissant leur logement vacant, rotations en cours sur des logements locatifs, ...

Le SCOT, dans le Document d'Orientations et d'Objectifs fixe le principe selon lequel les communes qui présenteraient un taux de logements vacants inférieurs à 8% (cas de Longèves) ne sont pas tenues de prendre en compte ces logements dans leur potentiel mobilisable en densification et renouvellement urbain.

➔ UN BOURG DEJA DENSE DISPOSANT DE PEU DE GISEMENTS A COURT ET MOYEN TERME

Une étude du potentiel mobilisable en densification et renouvellement urbain (appelé « gisement ») a été menée dans le cadre de cette étude.

Chaque gisement identifié sur les cartes et numéroté dans la notice de présentation de la déclaration de projet n°1 a fait l'objet d'une analyse technique et « politique » en commune destinée à valider, préciser ou invalider le gisement.

Sont par exemple exclu des gisements potentiels à ce stade :

- Les gisements en extension des enveloppes urbaines

Les gisements qui n'en sont pas (parcelle à préserver ou parcelle intégrée dans un zonage de dédié aux activités économiques par exemple

- Les gisements qui passent d'une dureté faible ou moyenne à forte par exemple du fait de la connaissance sur le terrain de la commune
- Les gisements qui n'en sont pas car correspondent à des espaces verts à préserver ou à des bassins de régulation des eaux pluviales.
- Les gisements qui n'en sont pas car déjà construits.

Il en résulte que 24,7 logements ont été estimés pouvoir être mobilisés à court et moyen terme.

4/ Un besoin en logements identifié

D'après les données Sit@del2, 59 logements en construction neuve ont été autorisés entre 2012 et 2022, soit une moyenne de 5,9 logements autorisés par an : 93,2% sont des logements individuels purs et 6,8% sont des logements individuels groupés.

L'analyse du point mort illustre l'accroissement démographique que connaît Longèves depuis 2014.

La demande en logements est constante sur la commune et les nouveaux logements produits servent à accueillir une population nouvelle en grande majorité et non à maintenir le niveau de population actuelle car le « point mort » constaté est de 1 logement par an. Cela signifie que sur les 5,9 logements autorisés en moyenne par an sur 2012-2022, 84% permettent d'accueillir une population nouvelle

Pourquoi la commune évalue ses besoins en logements ?

L'évaluation des besoins en logements du territoire est une démarche questionnant l'ensemble des politiques publiques de la commune (habitat, aménagement, transports, économie et emploi, services et équipements...). Elle permet, à un horizon lointain :

- d'approcher globalement le niveau de besoin en logements,
- d'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle pour réduire les dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties,
- de répondre aux besoins des ménages occupants (l'habitat actuel satisfait-il, en nombre et en nature, les besoins en logements des ménages qui l'occupent ?)

Une extrapolation de la dynamique démographique actuelle de +0,97% par an permet d'estimer les besoins suivants pour 2034 :

- **Environ 155 habitants supplémentaires** pour atteindre environ 1546 habitants en 2034
- **Un besoin théorique de 74 logements** pour accueillir cette nouvelle population dont environ 21 logements dans l'enveloppe urbaine mobilisables à court et moyen terme + 11 lots restant au sein de l'opération Le Fief des Grandes Plantes.

Soit un besoin de production d'environ 42 logements en dehors de l'enveloppe urbaine

Face à ce besoin, la commune a acquis une parcelle classée en zone 2AU en continuité immédiate du bourg. Elle souhaite l'ouvrir partiellement à l'urbanisation pour une surface de 3,5 ha.

La collectivité souhaite proposer une offre plus variée de typologies d'habitat afin d'éviter le recours systématique aux logements individuels traditionnels de type pavillonnaire. Elle confirme, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU concernée par cette procédure, la programmation diverse de logements allant des logements individuels aux logements intermédiaires.

5/ La compatibilité du projet avec les dispositions du PLU et des orientations supracommunales

Le **PLU de Longèves** est un document de planification relativement ancien dont les objectifs de développement et surtout de consommation foncière ne reflètent pas les nouvelles dispositions législatives et réglementaires. Toutefois, il est nécessaire de s'y référer en ce qu'il est le document de planification en vigueur qui porte la volonté politique de la commune.

Il s'agit pour la commune de tendre vers les objectifs suivants du PADD du PLU :

- ➔ renforcer l'attractivité de la commune par le développement préférentiel de l'agglomération une offre mesurée dans la partie rurale
- ➔ organiser par des schémas de développement l'urbanisation future
- ➔ Un objectif de 1500 habitants en 2015 »
- ➔ Une vingtaine de nouveaux logements par an »
- ➔ Une consommation d'espace d'environ 20 à 25 hectares »
- ➔ Développer l'urbanisation sur les marges du pôle
- ➔ Favoriser un équilibre social de la commune

Le SCOT Sud Est Vendée a été approuvé le 21 avril 2021. La Commune de Longèves est intégrée au pôle « Communes non-pôles de la CC Pays de Fontenay-Vendée ». Il fixe les orientations suivantes concernant la consommation d'espace et la production de logements :

- ➔ 25% des logements sont à réaliser dans l'enveloppe urbaine
- ➔ Densité moyenne minimale des logements en extension : 14 logts/ha. Cet objectif de densité moyenne minimale est modulé en fonction des spécificités urbaines, paysagères et environnementales de chaque partie du territoire
- ➔ Besoins fonciers en extension à vocation résidentielle max : 64,5 hectares.
- ➔ Envisager le développement du territoire en priorisant l'optimisation des enveloppes urbaines existantes :
 - ✓ Renouvellement urbain : recyclage de foncier accueillant déjà du bâti
 - ✓ existant, déconstruction / reconstruction, etc. ;
 - ✓ Mobilisation du bâti existant ;
 - ✓ Mobilisation de disponibilités non bâties
- ➔ Evaluer via les documents de planification et de programmation la capacité de mobilisation effective des gisements fonciers en intégrant les phénomènes de rétention et de qualité paysagère, urbaine, environnementale, etc.
- ➔ Rechercher une mixité de la programmation de la nouvelle offre de logements. Ces objectifs de mixité appellent à une adaptation à l'échelle de chaque commune, ilot ou opération, pour tenir compte des équilibres sociaux et éviter la concentration de produits ciblés sur un seul public
- ➔ S'appuie sur des opérations favorisant la mixité fonctionnelle ou recherche à minima la proximité des fonctions (habitat / services) à l'échelle du piéton. Les documents d'urbanisme locaux devront favoriser la construction de logements locatifs sociaux par des règles adaptées (hauteur, emprise au sol, stationnement, etc.)

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience d'août 2021, la région Pays de la Loire a engagé une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces « NAF ») à l'échelle de son territoire et décliné par commune. Cette analyse est pilotée par les EPCI. Elle n'a, à ce jour, pas encore été diffusée et/ou transmise aux communes de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée. Ainsi, nous prendrons ici comme référence les données de l'outil SPARTE (consommation d'espace mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP) :

- ➔ La commune de Longèves a consommé **11,85 hectares** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2011 et 2020 inclus.
- ➔ D'une manière générale, la grande majorité de la consommation d'espaces NAF constatée ces 10 dernières années est due à des opérations d'habitat. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCOT – la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de **5,93 hectares** environ.

La zone qu'il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation s'étend sur 3,5 ha. Elle permettra de couvrir les besoins en logements du territoire jusqu'en 2034. Le Portail de l'artificialisation fixe une consommation maximale de 6 ha entre 2021 et 2030. Le projet est donc compatible avec cet objectif national de réduction de la consommation foncière.

Sur la base des motivations exposées, il est donc proposé au Conseil municipal de :

- Confirmer la notion d'intérêt général porté par le projet tel que décrit ci-dessus,
- Requalifier la procédure de révision allégée n°1 du PLU en procédure de Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU tel que demandé par la Préfecture dans son courrier daté du 23/02/2024,
- Fixer les modalités de la concertation suivantes :

Tout au long de la procédure, la concertation avec la population sera assurée ainsi, permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions au projet de déclaration de projet n°1 du PLU :

- Diffusion d'informations sur le site internet de la commune ;
- Diffusion d'informations par voie d'affichage sur le site concerné ;
- Mise à disposition d'un registre de concertation ouvert aux habitants, à la Mairie 5 Rue de la Pionnerie 85200 Longèves

en rappelant la référence « Déclaration de projet n°1 du PLU » ;
Envoi de courriels sur l'adresse mail : mairie-longeves85@wanadoo.fr avec la référence
« Déclaration de projet n°1 du PLU ».

Les modalités de concertation qui figurent ci-dessus pourront être enrichies dans le courant de la procédure.

Le dossier de déclaration de projet n°1 du PLU sera notifié au Préfet de la Vendée, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme et aux maires des communes membres concernées par le PLU, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R122-17 du Code de l'environnement, une l'autorité environnementale sera consultée.

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil municipal.

La présente délibération fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'urbanisme.

Elle sera affichée en mairie de Longèves pendant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie de la présente délibération sera adressée au Préfet de la Vendée.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal

- **Confirme la notion d'intérêt général porté par le projet tel que décrit ci-dessus,**
- **Requalifie la procédure de révision allégée n°1 du PLU en procédure de Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU tel que demandé par la Préfecture dans son courrier daté du 23/02/2024,**
- **Approuve les modalités de la concertation exposées ci-dessus.**

La secrétaire de séance

BONENFANT Mauricette



Fait et délibéré les jour mois et an que dessus

Le Maire

Roger MARO



2024-07-01

**MAIRIE DE LONGEVES
VENDEE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15
Présents : 11
Votants : 14

L'an deux mil vingt quatre le dix-sept juillet, à 20 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de LONGEVES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Roger MAROT.

Date de convocation du Conseil Municipal : 10.07.2024

Présents : Mr MAROT Roger, Mr POUVREAU Hugues, Mme DAVID Anne, Mme PAYET Kelly, Mmes BOISLIVEAU Anne, BONENFANT Mauricette, DEMEURANT Christa, LHOMME Anne-Charlotte, Mrs GUYONNET Laurent, RAUTURIER Jean-Yves et SIONNEAU Joël.

Absents : Mr PORCHER Hugues, Mme ARNOUX Guylaine, Mr BONNEAU François, Mr SICLON Jean-Camille excusés

Mr PORCHER Hugues donne pouvoir à Mme DAVID Anne

Mme ARNOUX Guylaine donne pouvoir à Mr MAROT Roger

Mr SICLON Jean-Camille donne pouvoir à Mme LHOMME Anne-Charlotte

Madame BOISLIVEAU Anne est nommée secrétaire de séance.

DECLARATION DE PROJET N° 1 PLU : BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le Maire rappelle qu'une procédure de Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de Longèves a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2024 afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située en continuité Ouest du bourg.

Les modalités de la concertation fixées dans la délibération étaient les suivantes :

- Diffusion d'informations sur le site internet de la commune ;
- Diffusion d'informations par voie d'affichage sur le site concerné;
- Mise à disposition d'un registre de concertation ouvert aux habitants, à la Mairie de Longèves 5 rue de la Pionnerie 85200 Longèves
- en rappelant la référence « Déclaration de projet n°1 du PLU » ;
- Envoi de courriels sur l'adresse mail : mairie-longeves85@wanadoo.fr avec la référence « Déclaration de projet n°1 du PLU ».

Durant cette concertation préalable, le bilan a été le suivant :

- Aucune personne ne s'est exprimée sur le registre
- Aucune personne ne s'est exprimée par courriel

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-1, L103.2 et RI 03-1,

CONSIDERANT la délibération du conseil municipal du 27 mars 2024 engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme

CONSIDERANT que ladite délibération déterminait les modalités de concertation précitées,

CONSIDERANT le bilan de la concertation tel que présenté,

Il est proposé au Conseil Municipal de

- **TIRER le bilan de la concertation** de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme

La présente délibération fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'urbanisme.

Elle sera affichée en mairie de Longèves pendant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie de la présente délibération sera adressée au Préfet de la Vendée.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Le secrétaire de séance

Anne BOISLIVEAU



Le Maire

Roger MAROT



Rappel réglementaire

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relève de l'application des **articles L153-49 à L153-53** du Code de l'urbanisme.

Observations des personnes publiques associées présentes

Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

- La carte présentée concernant les gisements est erronée. Il convient de la modifier.
- Suggère de présenter une note annexée à la notice dans le dossier d'enquête publique afin d'informer les habitants des ajustements qui seront réalisés après l'enquête publique afin de corriger le dossier :
 - ✓ Périmètre de la zone 1AU en page 25
 - ✓ Carte des gisements en page 14
 - ✓ Densité minimale de l'opération de 15 logements/ha au lieu de 14 logements/ha en pages 19, 22, 26, 29, 61. Cela entraînera l'ajustement du nombre de logements à produire.

Communauté de communes Pays de Fontenay :

- Demande d'ajuster la démonstration théorique de la projection démographique 2024-2034 présentée dans la notice avec 1% d'évolution démographique annuelle.
- Demande également de corriger la densité minimale de l'opération qui devra être de 15 logements/ha et non de 14 logements/ha. Cela entraîne un besoin non pas de 3 ha en extension mais environ 2,8 ha.
- La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dits « NAF » doit également présenter les surfaces économiques. Pour information, une zone d'extension économique à Longèves est ainsi à comptabiliser dans les surfaces consommées « NAF ».
- Le territoire est actuellement en attente du vote du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) par la Région. Le pourcentage de réduction de la consommation d'espaces NAF devrait être de 57% en 2031.
- Il est nécessaire de présenter les surfaces consommées entre le 01/01/2021 et 01/01/2024.
- Les objectifs chiffrés du schéma de cohérence territoriale (SCOT) présentés dans la notice et dans l'OAP sont à actualiser. Les bons chiffres sont les suivants :
 - ➔ Densité moyenne minimale des logements en extension : 15 logts/ha. Cet objectif de densité moyenne minimale est modulé en fonction des spécificités urbaines, paysagères et environnementales de chaque partie du territoire.
 - ➔ Besoins fonciers en extension à vocation résidentielle max : 60 hectares.
- Suggère de préciser dans la délibération d'approbation de la procédure la manière dont la commune intègre les recommandations de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées.

Syndicat Mixte Fontenay Sud-Vendée :

- Suggère également d'ajouter la dimension économique au calcul de la consommation d'espaces NAF.

Chambre d'Agriculture :

- Concernant la zone tampon prévue au Sud de la zone dans le schéma de l'OAP, la préconisation de la chambre d'agriculture est la création d'une zone tampon de 5m intégrée dans le projet et non en dehors afin de ne pas faire peser cette contrainte à l'exploitant agricole.
- Précise qu'il faudrait idéalement que cette zone tampon soit cadastrée.



Commune :

- Il semblerait qu'il y ait 3 logements vacants au lieu de 2 logements vacants dans les enveloppes urbaines.
- La totalité du périmètre 1AU est une propriété communale (baux précaires). Cela sera actualisé dans la notice au moment de l'approbation.

Observations reçues des personnes publiques associées par courrier avant la réunion d'examen conjoint

Observations reçues du Département par courriers datés du 22 janvier 2024 et du 06 juin 2024 :

En matière d'infrastructures routières départementales, une sortie sur la RD 132 est envisagée dans le cadre du projet d'urbanisation. Cet accès ne pourra être autorisé que si les conditions de visibilité sont remplies. Il convient que la commune, en temps voulu, fasse la demande auprès de l'agence routière départementale.

Après examen, l'avis, envoyé en date 22 janvier 2024, reste d'actualité notamment en matière des « infrastructures routières », *avis qui a respecté la densité SCoT.*

Observations reçues du Syndicat mixte Fontenay Sud Vendée Développement par courrier daté du 31 mai 2024 :

Le projet est compatible avec le SCoT Sud-Est Vendée approuvé le 21 avril 2021. Afin de calculer la surface nécessaire en extension, la commune a analysé l'urbanisation possible dans ses zones UB et 1AU existantes. Elle a également analysé ses besoins en logements à travers l'évolution de sa population et a étudié les gisements fonciers disponibles.

Après lecture du dossier du PLU, le Syndicat Mixte Fontenay Sud-Vendée Développement émet un avis favorable avec réserve sur le projet de la Commune, qui prévoit l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AU et la création d'une OAP. La réserve porte sur la surface de la zone ouverte à l'urbanisation, plus importante que le besoin foncier estimé. La question de la densité devra être revue dans le cadre de la procédure à venir de Permis d'Aménager.

Calendrier

- Prescription de la procédure le 27 mars 2024
- Transmission à l'autorité environnementale : 5 avril 2024 (avis rendu le 4 juillet 2024)
- Réunion d'examen conjoint : 9 juillet 2024
- Enquête publique : prévue en Septembre 2024 (durée : 1 mois)
- Délai de remise du rapport du commissaire-enquêteur : octobre 2024
- Approbation : prévue lors du conseil municipal du 13 novembre 2024.

Le Maire de Longèves, le 09/07/2024

Signature



Roger MAROT

MAIRIE DE LONGEVES
VENDEE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15
Présents : 14
Votants : 15

L'an deux mil vingt quatre le quatre décembre, à 20 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de LONGEVES dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Roger MAROT.

Date de convocation du Conseil Municipal : 27.11.2024

Présents : Mr MAROT Roger, Mr POUVREAU Hugues, Mme DAVID Anne, Mr PORCHER Hugues, Mme PAYET Kelly, Mmes ARNOUX Guylaine, BOISLIVEAU Anne, BONENFANT Mauricette, DEMEURANT Christa, LHOMME Anne-Charlotte, Mrs BONNEAU François, GUYONNET Laurent, RAUTURIER Jean-Yves et SICLON Jean-Camille.

Absent : Mr SIONNEAU Joël excusé

Monsieur SIONNEAU Joël donne pouvoir à Madame BOISLIVEAU Anne

Monsieur RAUTURIER Jean-Yves est nommé secrétaire de séance.

APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-34 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Longèves approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13/09/2005 et ses évolutions ;

Vu la délibération du conseil municipal du 27 mars 2024 engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, justifiant de l'intérêt général du projet, et présentant les modalités de la concertation ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale n° 2024APDL30 / PDL-2024-7777 du 4 juillet 2024 ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 09 juillet 2024 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 27 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation ;

ENTENDU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ayant rendu un avis favorable sous réserve de :

- Définir le périmètre cadastral de la zone qui sera classé 1AU à 3,5 ha
- Modifier le projet d'OAP selon les engagements pris par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

ENTENDU l'exposé de monsieur le maire indiquant les évolutions qui sont portées au dossier :

• **Corrections apportées à la notice de présentation :**

- ➔ Corrections de la carte des gisements fonciers (une partie du territoire avait été omise)
- ➔ Ajout dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des surfaces économiques, et de la présentation des surfaces consommées entre le 01/01/2021 et 01/01/2024
- ➔ Actualisation des objectifs chiffrés du schéma de cohérence territoriale

• **Evolution de l'OAP :**

- ➔ Augmentation de la densité de l'opération pour passer à 15 logements/ha et ajuster le nombre de logements
- ➔ Ajout de la précision suivante : la zone tampon au Sud de l'opération devra être intégrée dans le projet et non en dehors
- ➔ Modification du système de desserte et ajustement du texte de l'OAP en conséquence.

Le conseil municipal,

CONSIDERANT que le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé.

Après en avoir délibéré :

DECLARE le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU comme étant d'intérêt général.

DECIDE d'approuver la mise en compatibilité du PLU par la déclaration de projet, conformément à l'article R 153-15 du code de l'urbanisme, en conformité avec le dossier annexé à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme :

- d'un affichage en mairie durant un mois,
- d'une mention de son affichage, dans un journal diffusé dans le département,

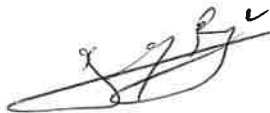
La présente délibération sera exécutoire après l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage et transmission au préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet est tenu à la disposition du public à la mairie et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Le secrétaire de séance

Jean-Yves RAUTURIER



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE LONGEVES

DDTM 85 / SUA

17 SEP. 2020

Arrivée

LE MAIRE DE LONGEVES

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

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

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

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

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

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

ARRETE

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

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

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

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

A LONGEVES, le 15 Septembre 2020



Le Maire,

Roger MAROT