

PLU

Longèves



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

Complément au rapport de
présentation

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



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
LA COMMUNE DE LONGEVES.....	4
<i>La commune de Longèves</i>	<i>4</i>
<i>Pourquoi faire évoluer le PLU ?</i>	<i>5</i>
QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?	7
QUELLES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES ?	7
<i>L'examen conjoint des personnes publiques associées.....</i>	<i>7</i>
<i>La consultation de l'autorité environnementale.....</i>	<i>7</i>
L'EVOLUTION PROPOSEE : OUVRIR PARTIELLEMENT A L'URBANISATION LA ZONE 2AU A L'OUEST DU CENTRE-BOURG.....	8
LA ZONE 2AU CONCERNEE	8
JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL	9
UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE RALENTIE MAIS CONSTANTE.....	9
L'ABSENCE DE POTENTIEL EN EXTENSION HABITAT (1AU) A COURT ET MOYEN TERME	11
DDES POTENTIALITES REDUITES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE	13
<i>Les principes posés par le SCOT.....</i>	<i>13</i>
<i>Peu de logements vacants.....</i>	<i>13</i>
<i>Un bourg déjà dense disposant de peu de gisements à court et moyen terme</i>	<i>14</i>
LE BESOIN EN LOGEMENTS.....	18
<i>Quels indicateurs ?.....</i>	<i>18</i>
<i>Quelle estimation pour 2034 ?</i>	<i>20</i>
LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES	21
<i>la consommation d'espaces NAF.....</i>	<i>21</i>
<i>Les orientations du SCOT, PLH et PLU.....</i>	<i>23</i>
CONCLUSION DE LA JUSTIFICATION DU BESOIN.....	25
L'EVOLUTION SOUHAITEE DU PLU (AVANT / APRES)	26
L'EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	26
LA CREATION D'UNE OAP	27
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE.....	29
DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE	29
DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LA PROCEDURE (ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT).....	32
<i>Occupation des sols, paysage.....</i>	<i>32</i>
<i>Zonages environnementaux</i>	<i>33</i>
<i>Sols, géologie.....</i>	<i>38</i>
<i>Climat, air, énergies renouvelables.....</i>	<i>38</i>
<i>Cours d'eau.....</i>	<i>40</i>
<i>Faune / Flore / sensibilité écologique</i>	<i>40</i>
<i>Zones humides.....</i>	<i>44</i>
<i>Patrimoine.....</i>	<i>48</i>
<i>Activités humaines.....</i>	<i>51</i>
DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU SUR L'ENVIRONNEMENT	59

CONCLUSION DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	65
INDICATEURS DE SUIVI.....	66
RESUME NON TECHNIQUE	67
EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	69
ANNEXE 1 : DETAIL DES SONDAGES PEDOLOGIQUES REALISES SUR LE SITE	71
ANNEXE 2 : REGLEMENT ZONE 1AU	73

INTRODUCTION

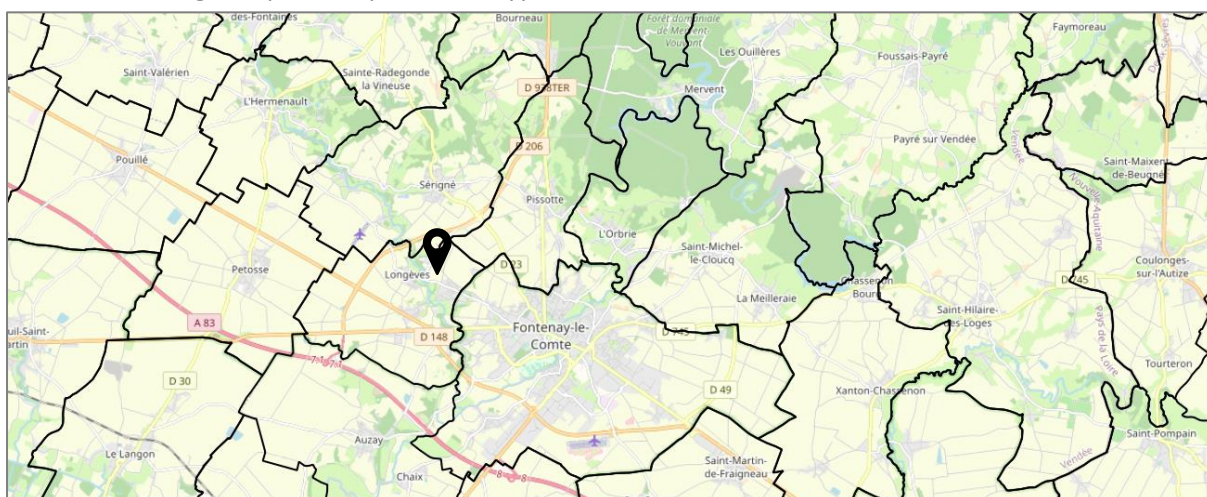
La commune de Longèves

LA COMMUNE DE LONGEVES

La Commune de Longèves s'étend sur 11,72 km². Elle est limitrophe de la ville de Fontenay-le-Comte et fait partie de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée.

Le territoire communal bénéficie d'une bonne desserte de niveau national assurant des liaisons rapides vers les principales villes : la RD48 qui relie La Roche sur Yon à Niort ; la RD949 selon un axe Est/Ouest qui relie Longèves à Fontenay Le Comte mais aussi à la côte Atlantique et à ses stations balnéaires. Cette voie dispose également **d'un échangeur avec l'A83 (Nantes-Niort) dont l'entrée est située sur la commune de Longèves.**

Commune de Longèves (source Openstreet map)



Selon les données de l'INSEE en vigueur au 1^{er} janvier 2023, la commune comptait **1334 habitants** en 2020. Son armature urbaine présente 3 secteurs de centralités : l'« ancien bourg », le « nouveau bourg » et le secteur urbanisé de Bel Air / La tête noire.



POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?

Le PLU de Longèves a été approuvé le 13/09/2005. Il a évolué plusieurs fois depuis :

Modification simplifiée N° 1 : Suppression de l'emplacement réservé n° 8
Approuvée le 24 octobre 2012

Modification simplifiée N° 2 : Modification du zonage de la ZAD « Le Fief des Grandes Plantes » de 2AU en 1AU
Intégration dans le PLU de l'inventaire des zones humides réalisé en 2011
Approuvée le 24 Avril 2013

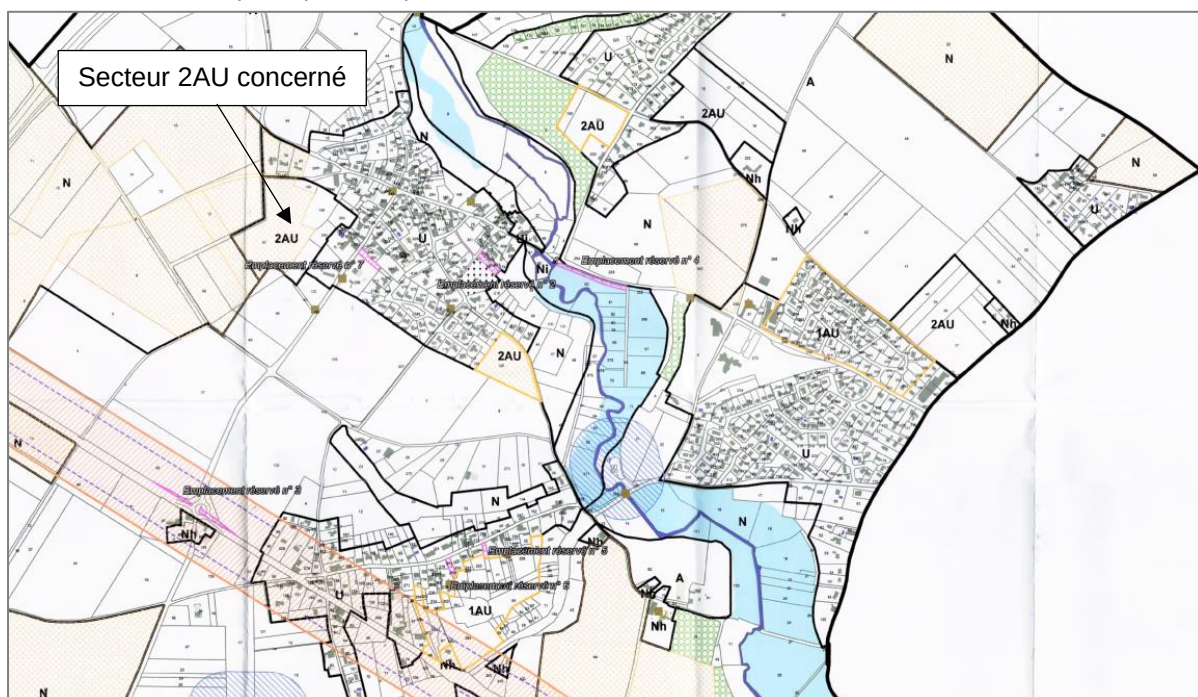
Modification simplifiée N° 3 : Suppression de l'emplacement réservé N° 1
Approuvée le 20 Novembre 2013

Modification simplifiée N° 4 : Suppression de l'emplacement réservé N° 7
Approuvée le 18 Novembre 2020

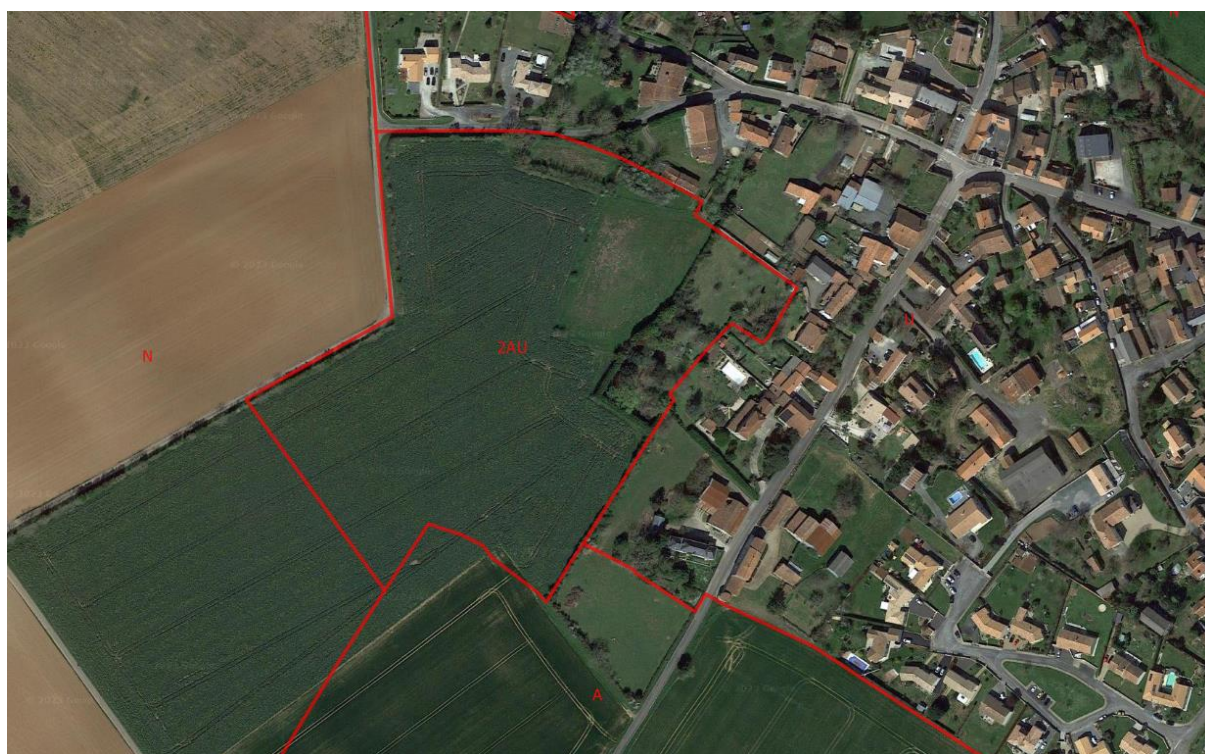
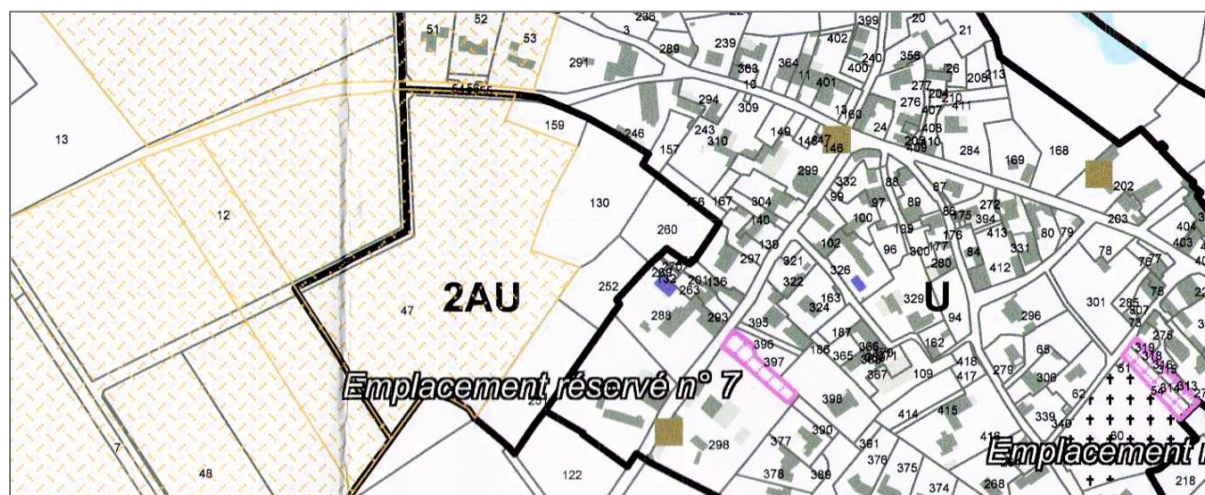
Modification simplifiée N° 5 : Rectification d'une erreur matérielle ayant conduit à ne pas prévoir un zonage adapté pour l'installation d'ISDI existante à cheval sur le territoire de Longèves et de Sérigné
Approuvée le 18 Janvier 2023

La collectivité souhaite désormais **ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AU d'environ 4,7 ha** située en continuité Ouest de l'ancien bourg.

Zone 2AU concernée par la présente procédure



Périmètre de la zone 2AU à ouvrir à l'urbanisation



Quel est le cadre juridique de la procédure ?

La présente 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.

Quelles consultations obligatoires ?

L'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

L'article L153-52 du Code de l'urbanisme prévoit que « La mise en compatibilité du plan fait 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. ».

LA CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Au regard de L'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre, et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure est soumise **à évaluation environnementale systématique** en ce qu'elle :

- Porte sur un territoire présentant des zones Natura 2000
- Entraîne des évolutions du PLU.

L'autorité environnementale disposera de **3 mois** pour donner son avis et statuer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La commune de Longèves a donc délibéré sur la fixation de modalités de concertation.

L'EVOLUTION PROPOSEE : OUVRIR PARTIELLEMENT A L'URBANISATION LA ZONE 2AU A L'OUEST DU CENTRE-BOURG

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).

La zone 2AU concernée

Situation de la zone 2AU



En vert : périmètre de la zone 2AU

En rouge : périmètre à ouvrir à l'urbanisation en **1AU** - environ **3,5 ha** de parcelles acquises en totalité par la commune. Les parcelles concernées sont :

- YB 0065, AC 0251

En jaune : périmètre qui sera transféré en zone naturelle **N**. Les parcelles concernées sont :

- AC 252, AC 260, AC 159, AC 425, AC 0426

JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL

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.

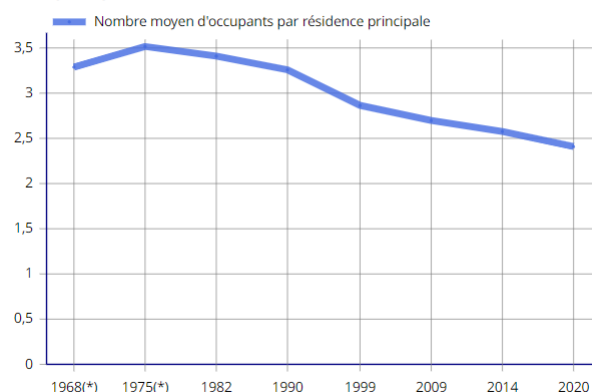
Entre 2009 et 2020, la commune a donc connu une évolution démographique positive avec un **taux d'évolution annuel moyen de +1,06%** soit l'accueil d'environ 150 nouveaux habitants. En extrapolant ce taux d'évolution démographique moyen, on parvient à un nombre d'habitants d'environ 1391 en 2024. D'autant 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.

Tx Evol Démo Insee	Année	Population INSEE en vigueur au 01/01/2023	Taux d'évolution démographique annuel moyen entre 2009 et 2020
Chiffre connu	2009	1188	1,06%
2,1	2010	1213	
2,1	2011	1238	
2,1	2012	1264	
2,1	2013	1291	
Chiffre connu	2014	1321	
0,2	2015	1324	
0,2	2016	1326	
0,2	2017	1329	
0,2	2018	1332	
0,2	2019	1334	
Chiffre connu	2020	1334	
1,06	2021	1348	extrapolation avec le taux moyen 2009-2020
1,06	2022	1362	extrapolation avec le taux moyen 2009-2020
1,06	2023	1377	extrapolation avec le taux moyen 2009-2020
1,06	2024	1391	extrapolation avec le taux moyen 2009-2020

La taille des ménages a eu tendance à diminuer, comme on peut le constater dans la quasi-totalité des communes du département, passant de 2,57 personnes par ménage en 2014 à **2,40** personnes par ménage en 2020.

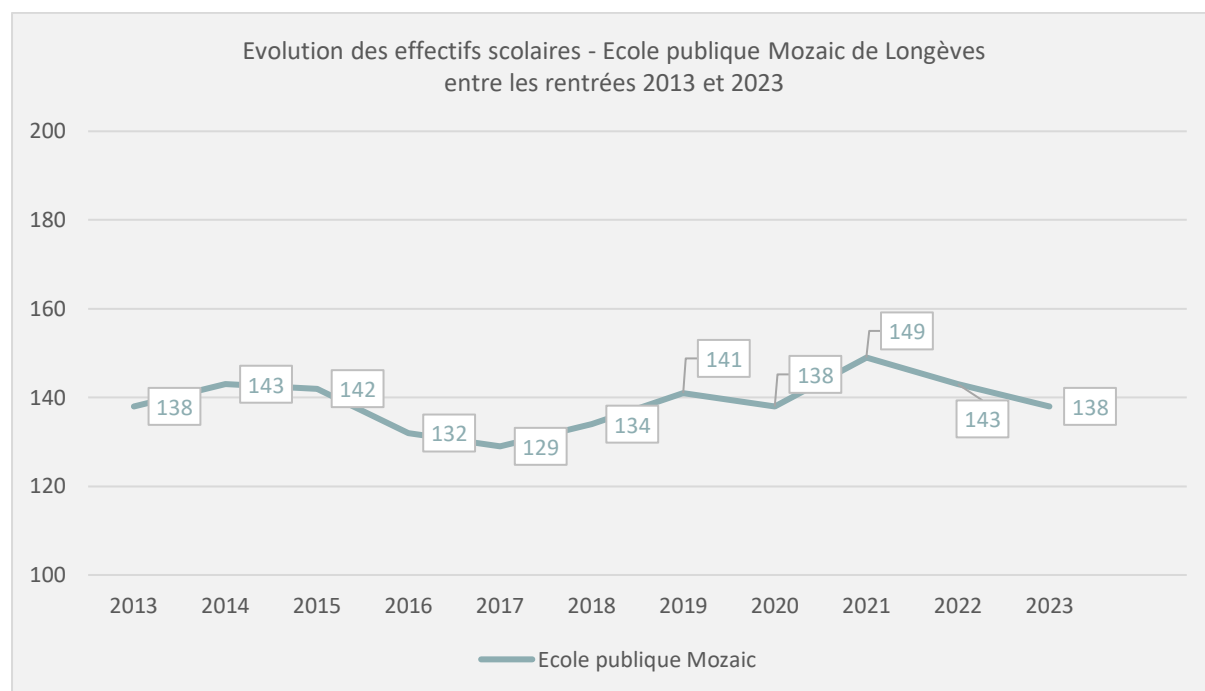
La tendance nationale est au vieillissement de la population. Il est donc fort probable que la taille des ménages, soit se stabilise, soit diminue encore « au fil de l'eau ».

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



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 6^{ème} à la rentrée 2020 qu'elle maintient depuis.

La commune dispose d'un accueil périscolaire et d'une cantine (au même endroit). Environ 120 élèves déjeunent à la cantine tous les midis en semaine.



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

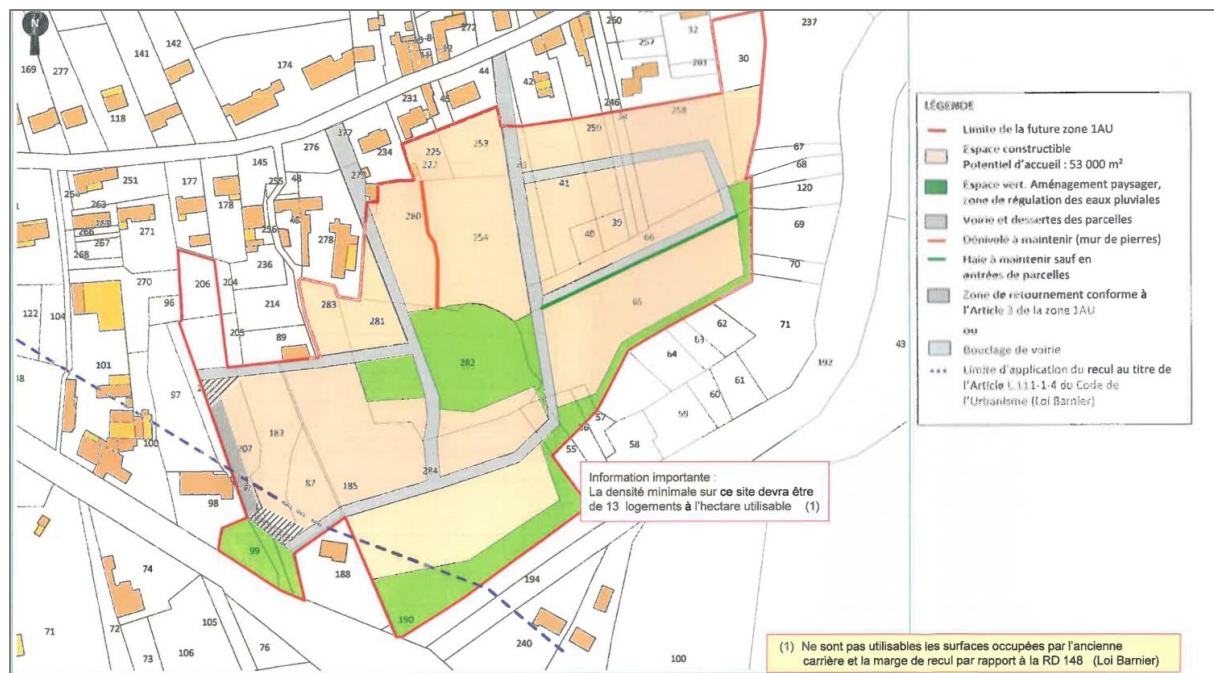
Avant de déterminer le besoin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, la commune a réalisé un état des lieux du potentiel restant au sein des 1AU et des zones Ub dans le cadre des opérations d'ensemble. Il s'avère que toutes les zones ont été construites ou le seront en 2024.

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.**

Ordre d'urbanisation successif des zones Ub et 1AU dans le cadre d'opérations d'ensemble depuis l'approbation du PLU :



Extrait de l'OAP de la zone 1AU correspondant au Fief des Grandes Plantes :

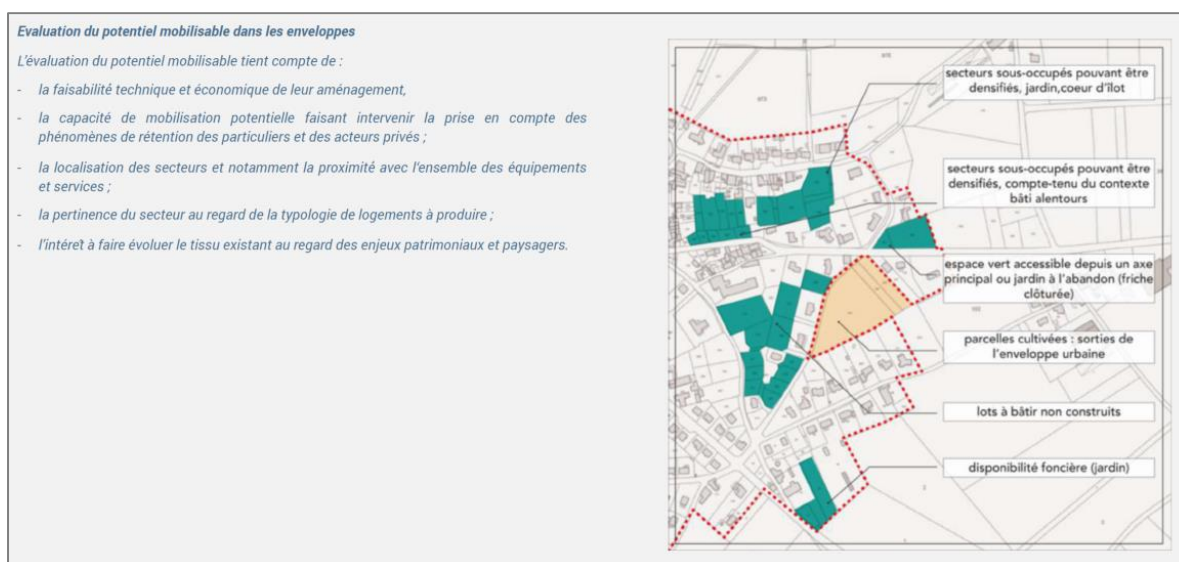


Des potentialités réduites de production de logements dans l'enveloppe urbaine

LES PRINCIPES POSES PAR LE SCOT

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.

Voici les différents types de potentiel mobilisable listés par le DOO du SCOT :



La commune de Longèves a donc entrepris de réaliser cette analyse dans le cadre de la déclaration de projet.

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.

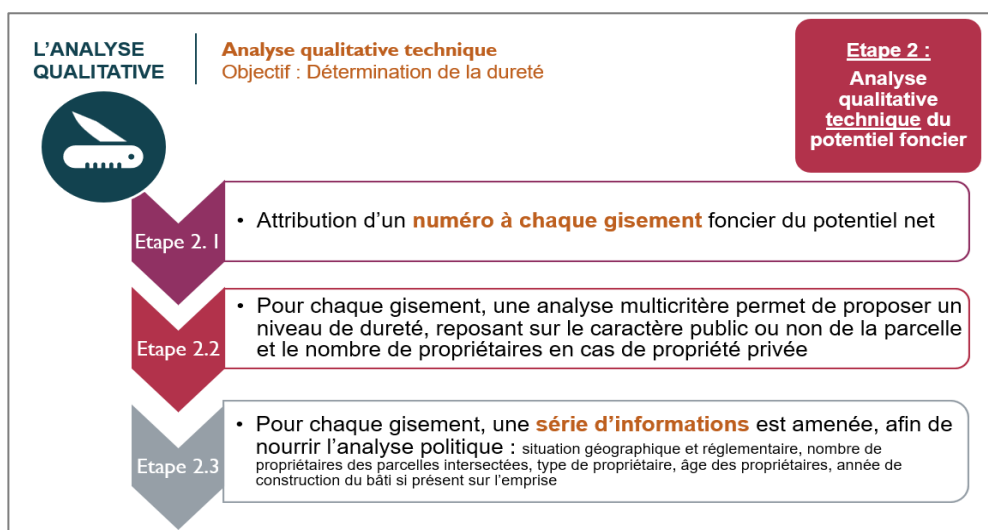
UN BOURG DEJA DENSE DISPOSANT DE PEU DE GISEMENTS A COURT ET MOYEN TERME

- Dessin « manuel » des gisements fonciers repérés, appuyés sur les limites parcellaires au sein des zones U du PLU en vigueur :



- Détermination des gisements identifiés (tous en zone U, accessibles) avec attribution d'un numéro

Analyse qualitative technique menée par le bureau d'études



Une fiche (exemple ci-dessous) a été élaborée pour chaque gisement foncier identifié et une estimation de la « dureté foncière » a été fixée par la commune en fonction des caractéristiques du gisement : zonage, surface, accès, topographie, nombre et âge des propriétaires, environnement immédiat.

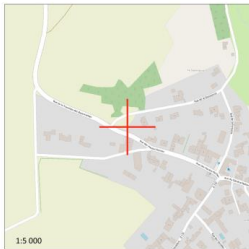
Au vu des caractéristiques un nombre de « point » est attribué à chaque gisement :

Points	Dureté	Signification
Plus de 5 pts	Faible	Les gisements présentant une dureté faible ont été comptabilisés à hauteur de 100% de leur potentiel total de logements.
Entre 2,5 et 5 pts	Moyenne	Les gisements présentant une dureté moyenne ont été comptabilisés à hauteur de 50% de leur potentiel total de logements.
Moins de 2,5 pts	Forte	Les gisements présentant une dureté forte n'ont pas été comptabilisés comme pouvant être mobilisés dans la production de logements future de la commune

En fonction de la dureté du gisement, **un échéancier a été fixé** de la manière suivante:

- Les gisements présentant une dureté faible sont mobilisables à 0-5 ans,
- Les gisements présentant une dureté moyenne sont mobilisables à 5-10 ans,
- Les gisements présentant une dureté forte sont mobilisables au-delà de 10 ans.

Exemple d'une fiche réalisée pour chaque gisement :



Plan Local d'Urbanisme /
Révision allégée
Commune de Longèves
Examen des gisements Fonciers
13/10/2023

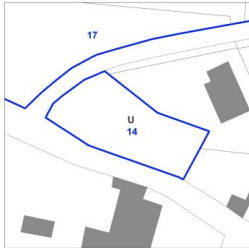
Gisement
foncier n°14

Caractéristiques du gisement
Surface : 821 m²
Nombre de parcelles : 1

Dureté
MOYENNE

Caractéristiques des parcelles du gisement et de leur(s) propriétaire(s)
(entièrement incluses ou avec intersection >= 100 m²)

N°	Surface (m ²)	% dans gis.	Année de construction du local le + ancien	Année de construction du local le + récent	Nb de locaux	Nb de logts	dt occupés par le propriétaire	Nb de propriétaires	Catégorie de propriétaire	Dénomination du/des propriétaire(s)	Date de naissance	Droit de propriété
AC0003	821	100%			0	0	0	2	PERSONNE PHYSIQUE	JULES/ROBERT AUGUSTE CHOYEAU/ELIANE YOLANDE PIERRETTE MADELEINE	14/05/1946 30/03/1947	Propriétaire



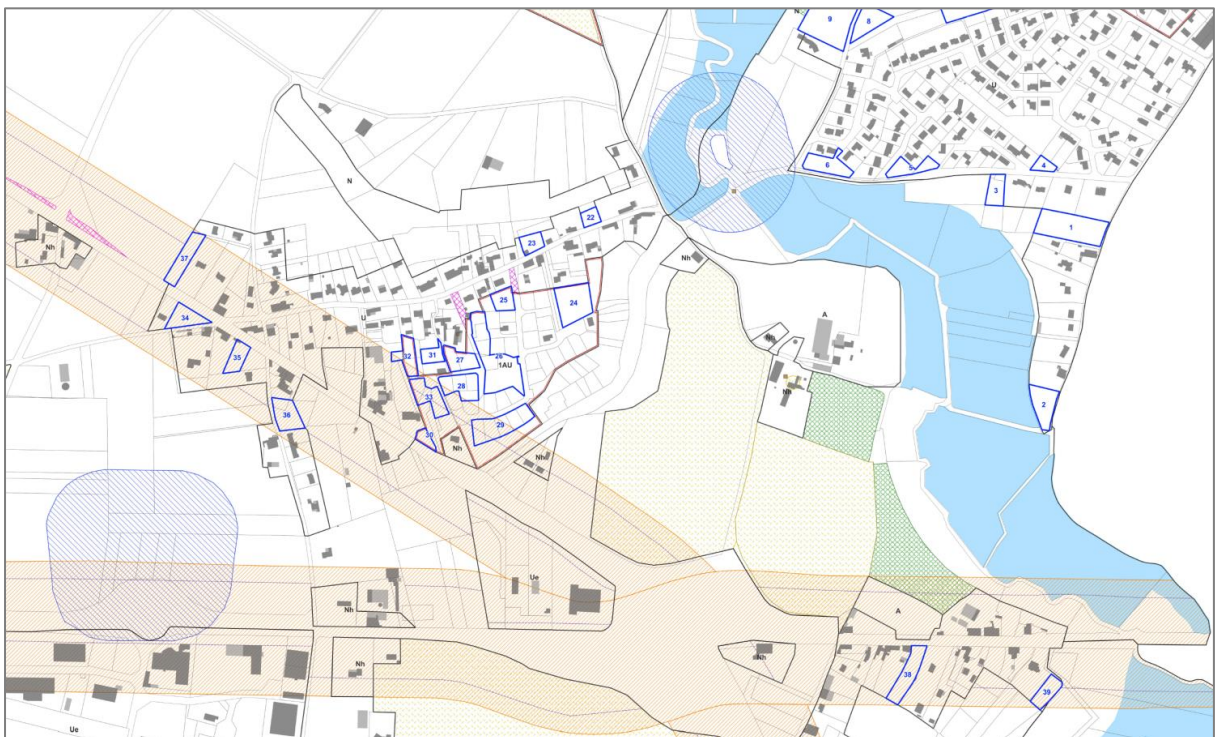
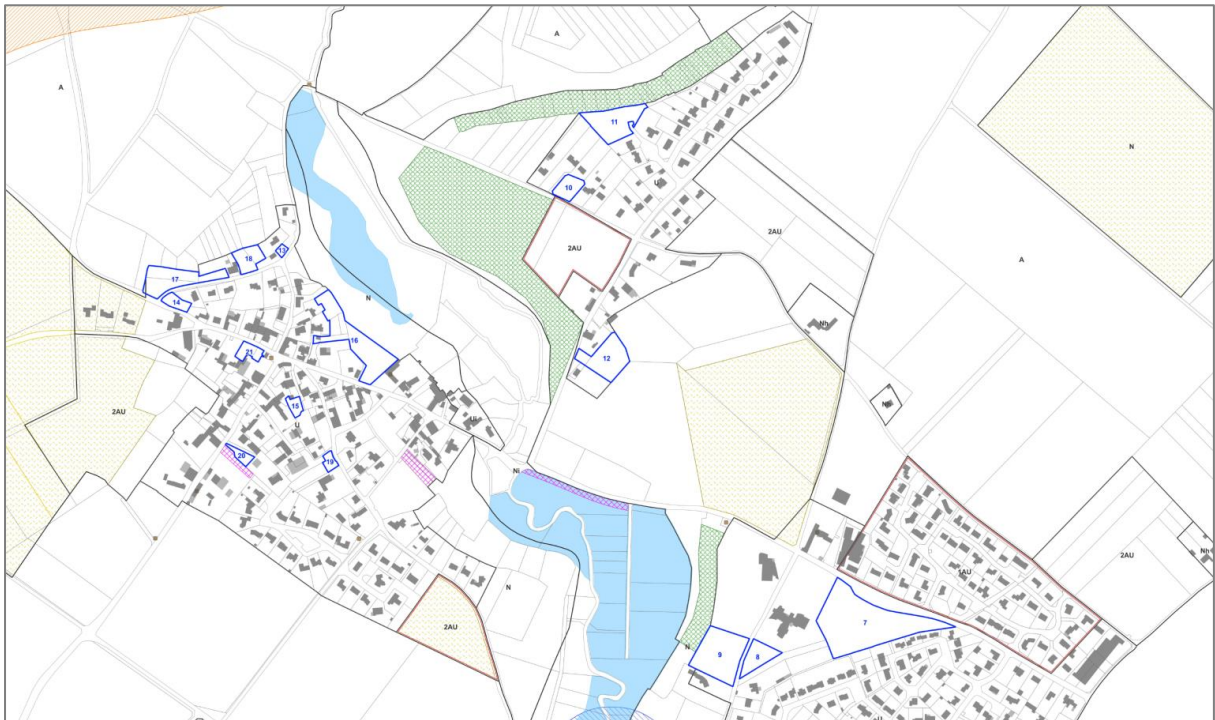

20 0 20 40 m

céris gis
BUREAU D'URBANISME



Cartes de localisation des gisements analysés

39 gisements ont été identifiés et analysés.



Analyse politique menée par la commune

Chaque gisement identifié sur les cartes et numéroté a ensuite fait l'objet d'une analyse « 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 Ue 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.

Résultats

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

➔ [Voir tableau.](#)

N°	Surface m²	Surface ha	Nb parcelles	Nb proprios	Propriété	Analyse technique BE	Analyse politique Commune			Nb Logts mobilisés
						DURETE	Destination	Gisement à retenir?	DURETE	
1	4514	0,4514	1	2		MOYENNE	Logements	Oui	MOYENNE	2,3
2	2120	0,212	1	2		MOYENNE	espace vert préservé	Non		0,0
3	1328	0,1328	2	8		FORTE	espace vert préservé	Non		0,0
4	636	0,0636	1	1	COMMUNE	FAIBLE	espace vert préservé	Non		0,0
5	1441	0,1441	2	3	COMMUNE	FAIBLE	espace vert préservé	Non		0,0
6	1946	0,1946	1	1	COMMUNE	FAIBLE	espace vert préservé	Non		0,0
7	12642	1,2642	1	1	COMMUNE	FAIBLE	Régulation d'eaux pluviales	Non		0,0
8	1940	0,194	1	1	COMMUNE	FAIBLE	Equipements sportifs	Non		0,0
9	5726	0,5726	1	4	COMMUNE	FAIBLE	Equipements sportifs	Non		0,0
10	1383	0,1383	1	5		FORTE	espace vert préservé	Non		0,0
11	3832	0,3832	1	1	COMMUNE	FAIBLE	Logements et DECI	Oui	FAIBLE	4,6
12	3677	0,3677	2	2		MOYENNE	Logements	Oui	MOYENNE	1,8
13	250	0,025	1	1		FAIBLE	Espace agricole	Non		0,0
14	821	0,0821	1	2		MOYENNE	espace vert préservé	Non		0,0
15	612	0,0612	1	2		MOYENNE	espace vert préservé	Non		0,0
16	6320	0,632	5	9		FORTE	espace vert préservé	Non		0,0
17	3727	0,3727	3	13		FORTE	Logements	Oui	FORTE	0,0
18	1622	0,1622	2	2		MOYENNE	espace vert préservé	Non		0,0
19	520	0,052	1	2		MOYENNE	Construit	Non		0,0
20	608	0,0608	1	2		MOYENNE	Logements	Oui	MOYENNE	0,3
21	908	0,0908	2	3		MOYENNE	Logements	Oui	MOYENNE	0,5
22	699	0,0699	1	5		FORTE	Logements	Oui	FORTE	0,0
23	990	0,099	1	27		FORTE	Permis accordé	Oui	FORTE	0,0
24	3067	0,3067	1	4		FORTE	Logements	Oui	FORTE	0,0
25	1114	0,1114	1	2		MOYENNE	Logements	Oui	MOYENNE	0,6
26	5083	0,5083	4	4	COMMUNE	FAIBLE	Logements (Aménagé disponible à la vente) et espace vert à préserver + régulation EP	Oui pour 1628 m²	FAIBLE	3,0
27	1572	0,1572	2	4		FORTE	Logements	Oui	FORTE	0,0
28	2113	0,2113	4	7	COMMUNE	FAIBLE	Construit	Non		0,0
29	3204	0,3204	5	5	COMMUNE	FAIBLE	Logements (Aménagé disponible à la vente)	Oui	FAIBLE	5,0
30	609	0,0609	1	2		MOYENNE	Logements	Oui	MOYENNE	0,3
31	863	0,0863	1	2		MOYENNE	Logements	Oui	MOYENNE	0,4
32	1554	0,1554	3	6		FORTE	Logements dont 1 en cours de construction	Oui	FAIBLE	2,0
33	1918	0,1918	3	3	COMMUNE	FAIBLE	Logements (Aménagé disponible à la vente)	Oui	FAIBLE	3,0
34	1547	0,1547	1	1		FAIBLE	espace vert préservé	Non		0,0
35	1239	0,1239	1	5		FORTE	Logements	Oui	FORTE	0,0
36	1894	0,1894	2	4		FORTE	espace vert préservé + construit sur une partie	Non		0,0
37	1927	0,1927	2	2		MOYENNE	Logements	Oui	MOYENNE	1,0
38	2292	0,2292	1	2		MOYENNE	Construit	Non		0,0
39	1341	0,1341	1	2		MOYENNE	espace vert préservé	Non		0,0
TOTAL										24,7

Mais il s'avère qu'en ne considérant que les parties « entières » des parcelles mobilisables, l'on arrive à **21 logements mobilisables**.

Le besoin en logements

QUELS INDICATEURS ?

1. Environ 6 logements produits en moyenne par an

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.

⁺ Les statistiques de construction de logements sont élaborées à partir de Sit@del2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire.

Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut (permis autorisés et les permis mis en chantier).

Logements autorisés sur la commune de Longèves entre 2012 et 2022

Source : Données Sitadel													
Logts autorisés	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total	%
Individuels purs	10	5	3	4	10	7	3	7	6	3	7	55	93,2
Individuels groupés	2	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	4	6,8
Collectifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Résidence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Total	12	5	3	4	10	7	3	7	10	3	7	59	100,0
Moyenne												5,9	



Logements
autorisés 2012-
2022

59 logements



Individuels purs

55 logements
93,2 %



Individuels groupés

4 logements
6,8 %



Collectifs

0 logements
0 %

Un indicateur démographique : le « point mort »

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé ⁺ « point mort ».

Le point mort doit être appréhendé comme un indicateur de la dynamique de la commune et un outil d'aide à la décision.

+ 3 phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements :

- + le renouvellement du parc de logements ;
- + le desserrement des ménages ;
- + la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires.

Le point mort est le résultat de chacun de ces facteurs qui peuvent agir, soit en augmentant, soit en réduisant son niveau.

Le « point mort » permet d'identifier les mouvements démographiques d'un territoire sur une période. En effet, l'écart entre les besoins endogènes et la construction neuve effective (le nombre de logements produits) détermine les dynamiques démographiques observées sur la période de référence.

Trois types d'interprétations sont possibles :

1. **La stabilité démographique** : la construction de logements est égale au «point mort»
2. **L'accroissement démographique**, le nombre de logements neufs construits est supérieur au point mort
3. **Le recul démographique** : le nombre de logements neufs construits est inférieur au «point mort», d'où une baisse de la population

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.

Calcul du « point mort » pour la commune de Longèves

Renouvellement du parc de logements 2014-2020			
	2014	2020	Variation du parc
Total logements (B)	562	593	31
Nb logements autorisés entre 2014 et 2020 (A)			44
	$R = (B^{2020} - B^{2014}) - A$		-13
Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants 2014-2020			
	2014	2020	Variation du parc
Résidences secondaires (B)	8	8	0
Logements vacants (A)	44	28	-16
	$RSLV = (B^{2020} - B^{2014}) + (A^{2020} - A^{2014})$		-16
Desserrement des ménages 2014-2020			
	2014	2020	Variation du parc
Population des résidences principales (B)	1308,13	1336,8	28,67
Taille des ménages (A)	2,57	2,4	-0,17
	$D = (B^{2014} / A^{2020} - B^{2014} / A^{2014})$		36,05
Calcul du point mort 2014-2020			
	Renouvellement du parc de logements		-13
	Variation résidences secondaires et logements vacants		-16
	Desserrement des ménages		36,05
	Point mort 2014 - 2020		7,05
	Point mort annuel		1,01

QUELLE ESTIMATION POUR 2034 ?

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 +1% par an permet d'estimer les besoins suivants pour 2034 :

- **Environ 146 habitants supplémentaires** pour atteindre environ 1537 habitants en 2034
- **Un besoin théorique de 71 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 39 logements en dehors de l'enveloppe urbaine.**
- A raison d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare (objectif SCOT), c'est **un besoin d'environ 2,58 ha** en extension qui peut être estimé pour 2024-2034.

HYPOTHESES DE SIMULATION 2024 - 2034	
Année	Population envisagée avec un taux de + 1% par an
2024	1391
2025	1405
2026	1419
2027	1433
2028	1447
2029	1462
2030	1477
2031	1491
2032	1506
2033	1521
2034	1537
Habts en plus ?	146
Quels besoins ?	
Quel besoin en production de logements pour 2024-2034 ?	
Logts pour accueillir la nouvelle population (taille ménages 2023 : 2,40)	61
Nb de logements à produire pour maintenir le niveau de population constant	10
Total besoin en logements	71
Où peut-on produire ce besoin en logements ?	
Potentiel de logts en densification et renouvellement urbain à court et moyen terme (0-10 ans)	21
Lots restants en zone 1AU (Le Fief des Grandes Plantes)	11
Besoin en logts construction neuve hors enveloppe urbaine	39
Quel besoin foncier hors de l'enveloppe urbaine pour 2024-2034 ?	
Avec une densité brute minimale de 15 logts/ha (obj SCOT)	2,58

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 déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, la programmation diverse de logements **allant des logements individuels aux logements intermédiaires**.

La compatibilité du projet avec les dispositions supra communales

LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

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.

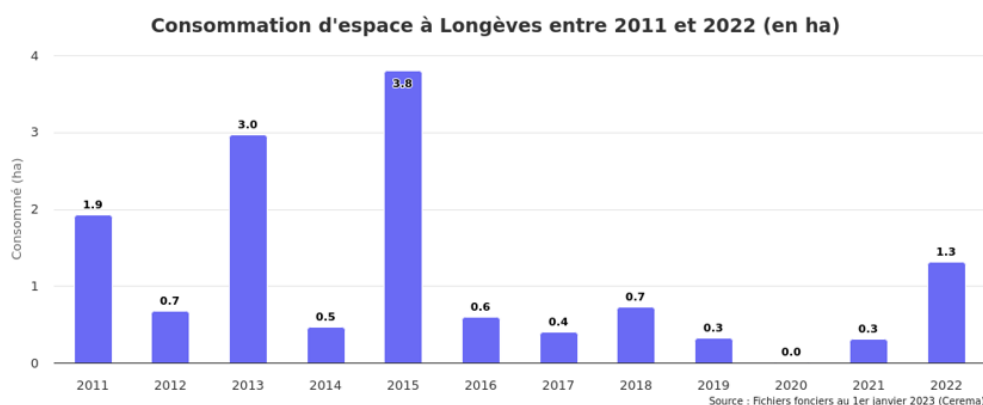
Ainsi, nous prendrons ici comme référence les données de **l'outil SPARTE** (consommation d'espace mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP) :

La commune de Longèves a consommé :

- ➔ **11,9 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2011 et 2020 inclus.**
- ➔ **1,6 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2021 et 2023 inclus.**

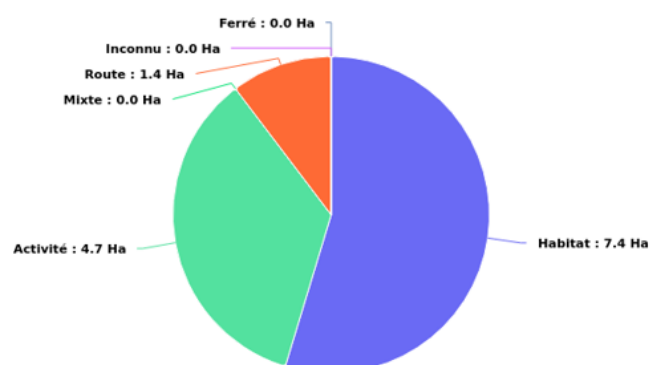
Objectif de réduction de 50% de la consommation NAF pour 2021-2030 inclus par rapport à la consommation constatée entre 2011 et 2020 = **5,95 ha**

Consommation NAF constatée depuis 2021 = 1,6 ha + 3,5 ha (zone concernée par la présente procédure) = **5,1 ha**.



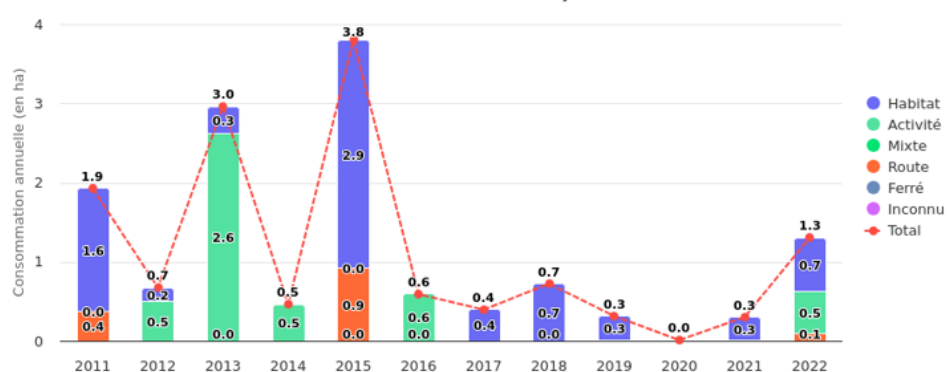
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Longèves	1.9	0.7	3.0	0.5	3.8	0.6	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	1.3	13.5

Destinations de la consommation d'espace de Longèves entre 2011 et 2022 (en ha)



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

Consommation annuelle d'espace par destination de Longèves entre 2011 et 2022 (en ha)



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Habitat	1.6	0.2	0.3	0.0	2.9	0.0	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	0.7	7.4
Activité	0.0	0.5	2.6	0.5	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	4.7
Mixte	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Route	0.4	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	1.4
Ferré	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Inconnu	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	1.9	0.7	3.0	0.5	3.8	0.6	0.4	0.7	0.3	0.0	0.3	1.3	13.5

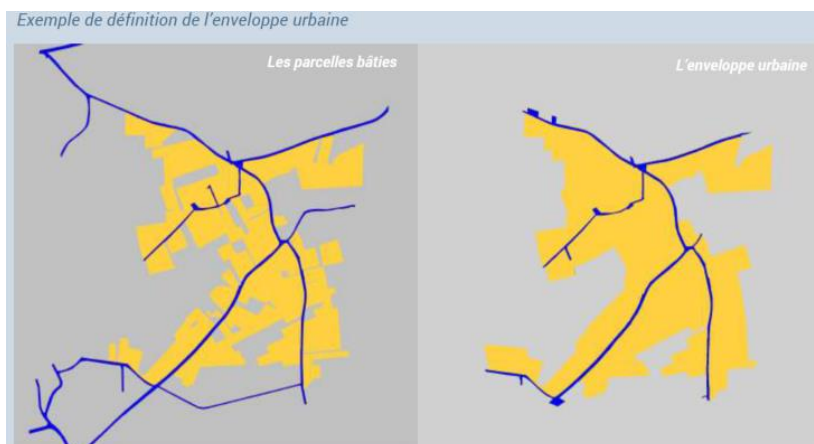
LES ORIENTATIONS DU SCOT, PLH ET PLU

1. SCOT Sud Est Vendée

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 : 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.
- 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, îlot 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.)

PADD du PLU de Longèves

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.

Voici donc les principaux objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) actuel :

Extraits du PADD du PLU de Longèves :

« Orienter le développement urbain » :

- en renforçant l'attractivité de la commune par le développement préférentiel de l'agglomération une offre mesurée dans la partie rurale
- en organisant par des schémas de développement l'urbanisation future

« Un objectif de 1500 habitants en 2015 »

« Une vingtaine de nouveaux logements par an »

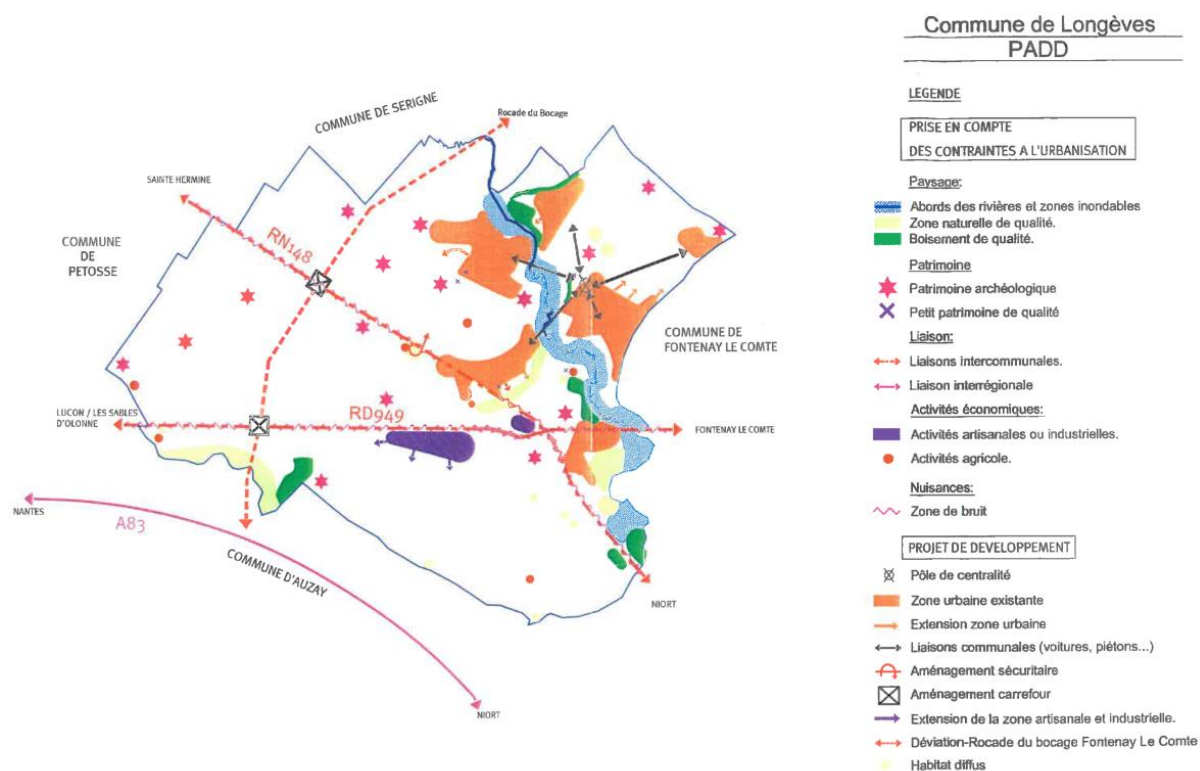
« Une consommation d'espace d'environ 20 à 25 hectares »

« Développer l'urbanisation sur les marges du pôle » :

- Des disponibilités foncières réservées aux extensions urbaines sont prévues en contiguïté du pôle et des entités urbaines existantes. Les extensions urbaines s'effectueront à court, moyen et long terme. Ces extensions urbaines en continuité des espaces bâtis répondent à une double exigence : tenir compte de la sensibilité paysagère et utiliser de façon économe le territoire.

« Favoriser un équilibre social de la commune » :

- Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son « parcours résidentiel » sur une même commune. Des logements locatifs offerts en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vue sur la région.
- Favoriser la mixité sociale en développant l'offre de logements locatifs



Conclusion de la justification du besoin

Le projet et le besoin en logements de Longèves

Constat :

- **Un besoin estimé d'environ 71 logements en 2034.**
- Une commune qui dispose de 21 logements mobilisables à court et moyen terme au sein des gisements de l'enveloppe urbaine (zone U) auxquels s'ajoutent 11 lots au sein de l'opération Le Fief des Grandes Plantes (zone 1AU).
- Il n'y a plus de zone 1AU mobilisable dans le PLU
- Un potentiel de mobilisation des logements vacants quasiment nul.
- Aucune propriété publique mobilisable dans le bourg sauf la zone 2AU concernée par la présente procédure.
- Soit **un besoin à anticiper d'environ 39 logements** nouveaux à l'horizon 2034.
- Une commune qui a acquis la totalité du périmètre qu'il est proposé de passer en 1AU dans le cadre de cette procédure.

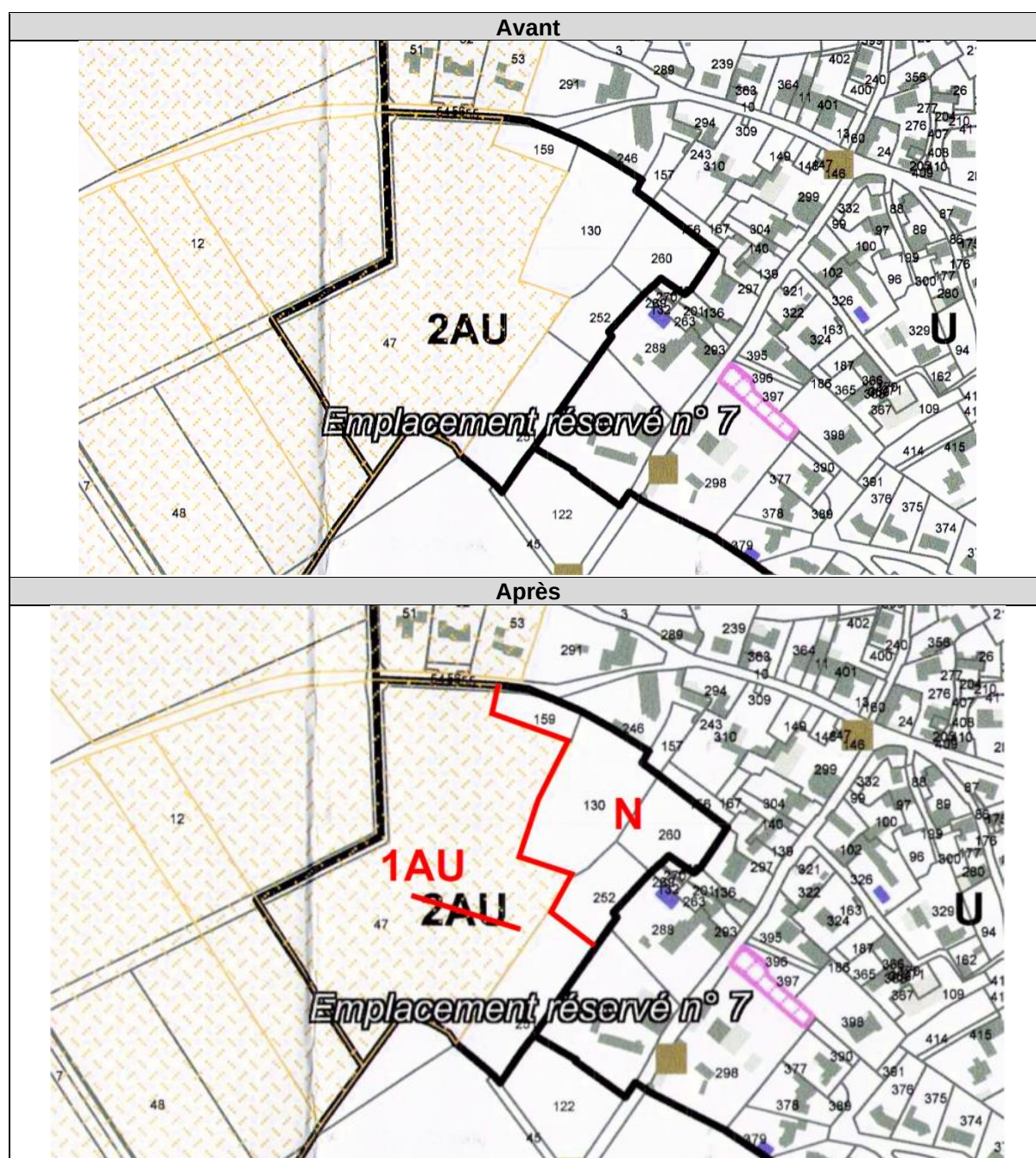
Le projet et la consommation d'espaces NAF

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.

L'EVOLUTION SOUHAITEE DU PLU (AVANT / APRES)

L'évolution du règlement graphique

Il s'agit d'**ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU située à l'Ouest du bourg** pour une surface **d'environ 3,5 ha** en la transférant en zone 1AU avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les secteurs identifiés en zone 2AU au PLU en vigueur sur la partie Ouest correspondant à des fonds de jardin privés à maintenir en zone végétation naturelle (prairies et arbustes) sont classés en **zone naturelle N** pour une surface de **1,2 ha**.



Zones	SURFACES AVANT	SURFACES APRES	DIFFERENTIEL
1AU	11,9 ha	15,4 ha	Plus 3,5 ha
2AU	17,1 ha	12,3 ha	Moins 4,7 ha
N	316,8 ha	317 ha	Plus 1,2 ha

La création d'une OAP

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- ➔ Intégrer harmonieusement une opération d'habitat en continuité du bourg ancien (cohérence de la forme urbaine proposée, traitement des transitions paysagères via une zone tampon et ou la plantation de haies au contact des fonds de jardin situés à l'Est)
- ➔ Prendre en compte la sensibilité environnementale globale du site (prendre en compte les éléments de paysage à préserver)
- ➔ Anticiper la desserte du site en fixant des accès cohérents et une connexion douce.
- ➔ Prévoir un programme cohérent avec la densité du bourg et en compatibilité avec le SCOT qui vise à :
 - Diversifier la production de logements en proposant des types de logements variés et en agissant sur la forme urbaine
 - Imposer une densité minimale de 15 logts/ha et la réalisation de logements sociaux en compatibilité avec le SCOT.
 - Imposer 2 tranches (la tranche 2 ne pourra être réalisée qu'une fois la première construite à hauteur de 80%)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Etat actuel :

- Le site se situe en limite Ouest de l'urbanisation du bourg. Il jouxte des fonds de jardin au Nord et à l'Est qui présentent des parcelles de tissu ancien (parcelles plutôt étroites, parfois en lanières, constructions mitoyennes sur une ou deux limites séparatives)
- Sa surface est d'environ 3,5 hectares.
- Il est bordé par une haie à l'Ouest
- Il est actuellement utilisé par l'agriculture (bail précaire) et n'est grevé d'aucune servitude.
- Il est accessible depuis la rue des Hautes Roches qui le borde au Nord et depuis la voie communale qui le longe à l'Ouest.
- Le réseau d'eaux usées passe à proximité du site, au nord depuis la rue des Hautes Roches et à l'Est par la rue des chevaliers.

Etat projeté :

Concernant le programme :

- Le site est destiné à l'accueil d'une opération d'habitat présentant des typologies de logements variées
- La densité minimale imposée est de 15 logements/ha soit un potentiel d'environ 52 logements
- L'opération devra prévoir au moins 20% de logements locatifs sociaux.
- L'opération comportera 2 tranches. La deuxième tranche ne pourra être réalisée que lorsque la tranche 1 sera au moins construite à hauteur de 80%.

Concernant l'insertion du projet dans son environnement :

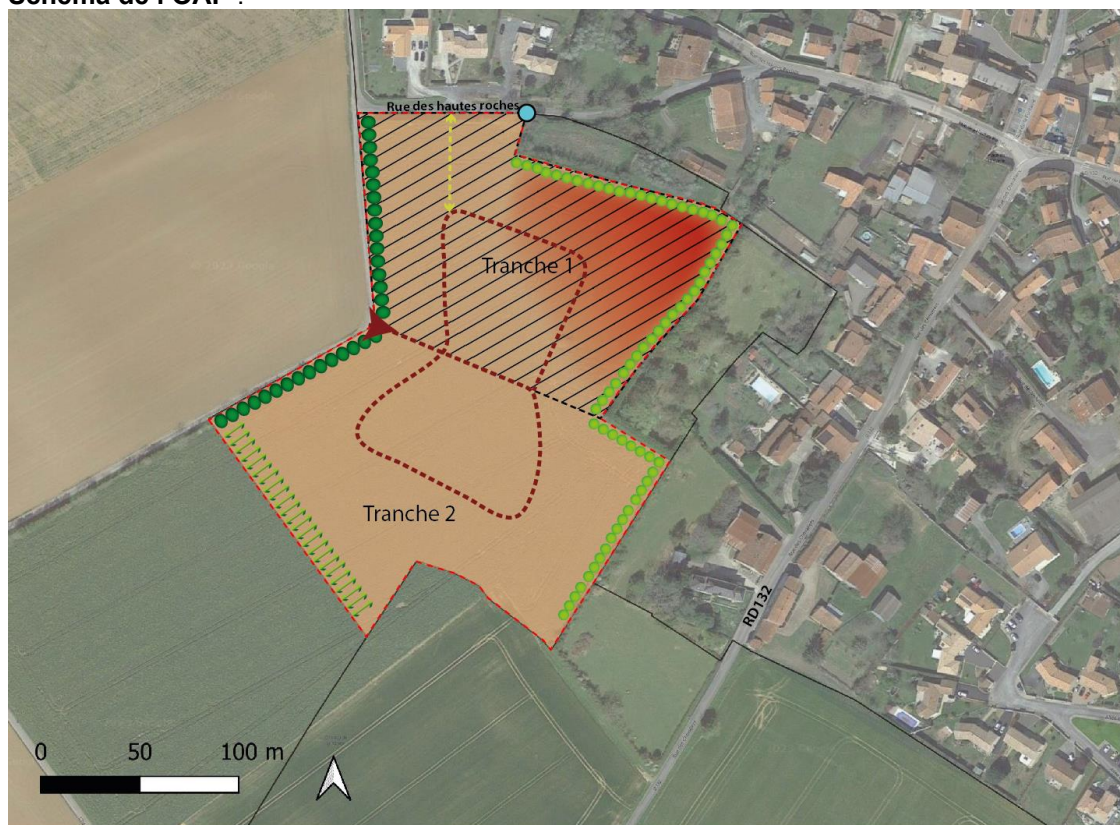
- La densité de l'opération sera plus importante au contact des fonds de jardin des habitations existantes qui présentent un tissu ancien en limite Nord et Est.
- La haie existante en limite Ouest sera préservée.

- Une zone tampon plantée d'au moins 5 mètres de largeur sera préservée en limite Sud-Ouest au contact de la zone agricole. Elle sera intégrée au périmètre de l'opération (et non sur la zone restée agricole)
- Un linéaire de haie sera créé au contact des fonds de jardin en limite Nord et Est.
- La partie Ouest du site est concernée par deux zones de présomption de sensibilité archéologique. Des fouilles peuvent être demandées par les organismes compétents.

Concernant la desserte du site :

- L'accès principal sera créé depuis la voie communale comme indiqué sur le schéma. L'accès ne sera autorisé que si les conditions de visibilité sont remplies. Il s'agira de desservir les deux tranches par deux boucles à partir de cette voie communale. Un fonctionnement en sens unique peut être privilégié pour les 2 boucles des tranches 1 et 2 afin d'éviter de surdimensionner la voie.
- Une liaison douce sera créée entre la première tranche et la rue des Hautes Roches pour faire passer les réseaux AEP et Assainissement et rejoindre facilement le centre-bourg

Schéma de l'OAP :



LEGENDE

- - - Périmètre OAP
- Tranche 1
- Destination : Dominante Habitat (habitat individuel et intermédiaire)
- Secteur propice à l'accueil d'une plus grande densité
- - - - - Principe de desserte principale (sens unique à étudier pour les 2 boucles sur les tranches 1 et 2). Son emplacement peut varier à la marge.
- ➔ Accès principal. Son emplacement présente un principe (emplacement indicatif).
- - - ➔ Principe de création d'une liaison douce
- Préservation de la haie existante (perçement ponctuel autorisé pour accès)
- ||||| Préservation d'une zone tampon plantée d'au moins 5 m de largeur (située sur les fonds de jardin)
- Principe de plantation d'une haie permettant de créer un écran visuel
- Localisation propice (à confirmer lors de la réalisation du projet) raccordement au réseau Eaux usées

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE

Description des caractéristiques principales de la procédure

La déclaration de projet a pour objet **d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de 4,7 ha** située à l'Ouest du bourg. Cela suppose l'évolution du zonage de 2AU en 1AU ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Situation de la zone 2AU



En vert : périmètre de la zone 2AU

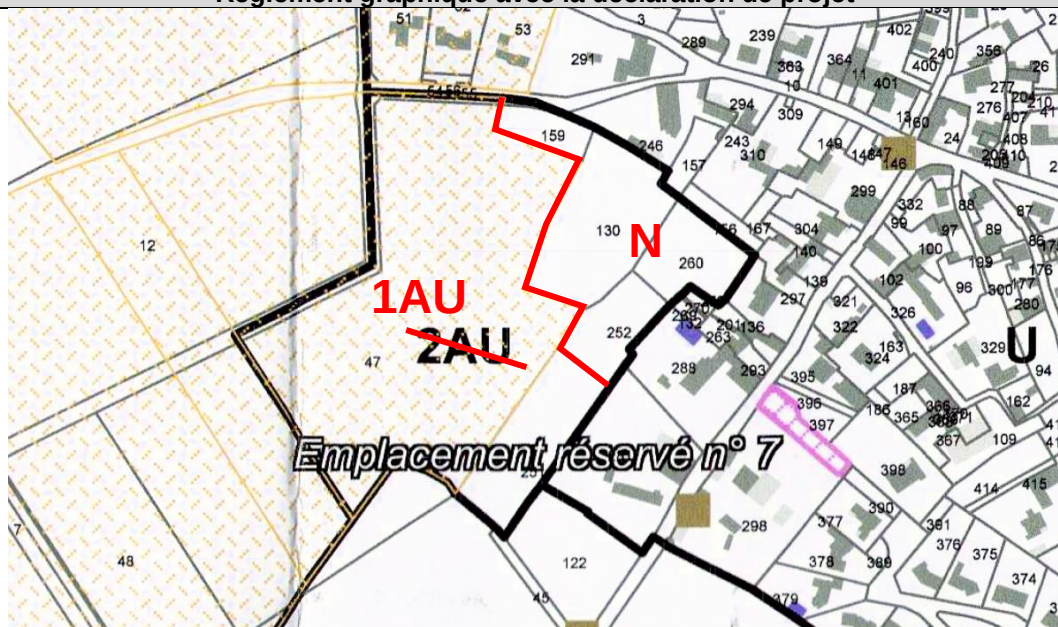
En rouge : périmètre à ouvrir à l'urbanisation en 1AU - environ **3,5 ha** de parcelles entièrement acquises par la commune. Les parcelles concernées sont :

- YB 0065, AC 0251

En jaune : périmètre qui sera transféré en zone naturelle N – environ **1,2 ha** . Les parcelles concernées sont :

- AC 252 , AC 260, AC 159, AC 425, AC 0426

Règlement graphique avec la déclaration de projet



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) créée avec la déclaration de projet:

Etat actuel :

- Le site se situe en limite Ouest de l'urbanisation du bourg. Il jouxte des fonds de jardin au Nord et à l'Est qui présentent des parcelles de tissu ancien (parcelles plutôt étroites, parfois en lanières, constructions mitoyennes sur une ou deux limites séparatives)
- Sa surface est d'environ 3,5 hectares.
- Il est bordé par une haie à l'Ouest
- Il est actuellement utilisé par l'agriculture (bail précaire) et n'est grevé d'aucune servitude.
- Il est accessible depuis la rue des Hautes Roches qui le borde au Nord et depuis la voie communale qui le longe à l'Ouest.
- Le réseau d'eaux usées passe à proximité du site, au nord depuis la rue des Hautes Roches et à l'Est par la rue des chevaliers.

Etat projeté :

Concernant le programme :

- Le site est destiné à l'accueil d'une opération d'habitat présentant des typologies de logements variées
- La densité minimale imposée est de 15 logements/ha soit un potentiel d'environ 52 logements
- L'opération devra prévoir au moins 20% de logements locatifs sociaux.
- L'opération comportera 2 tranches. La deuxième tranche ne pourra être réalisée que lorsque la tranche 1 sera au moins construite à hauteur de 80%.

Concernant l'insertion du projet dans son environnement :

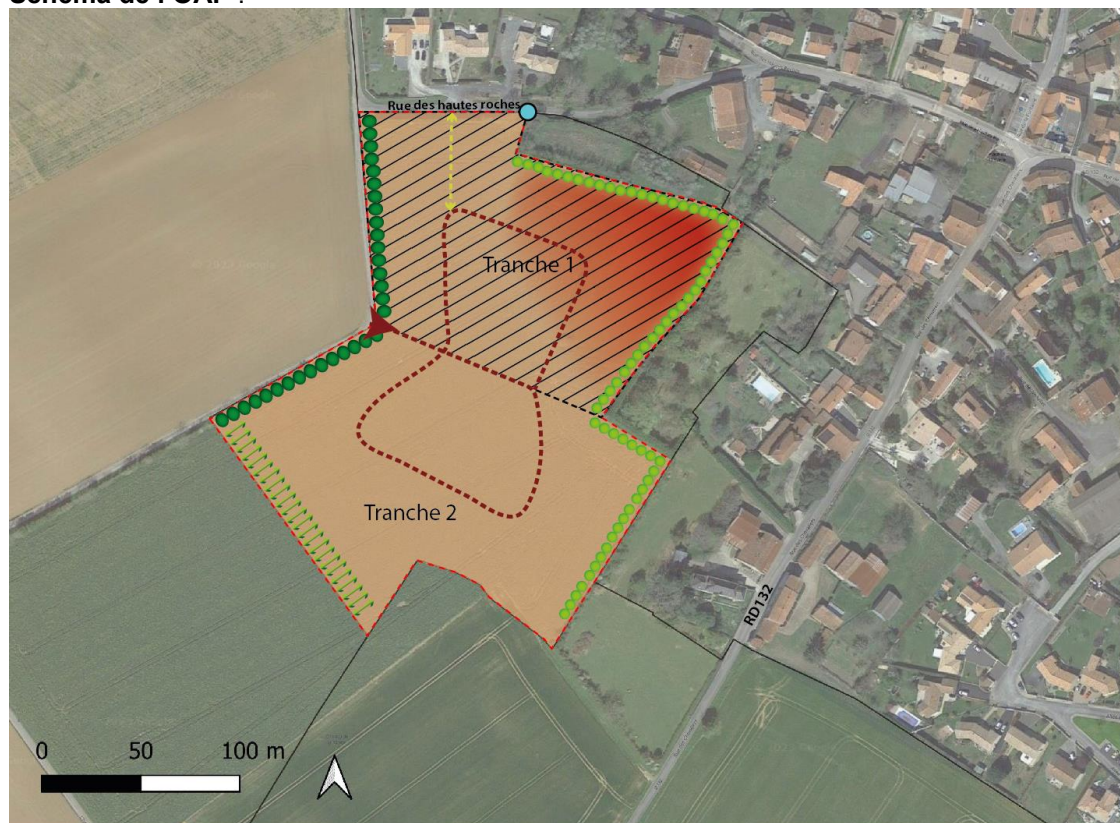
- La densité de l'opération sera plus importante au contact des fonds de jardin des habitations existantes qui présentent un tissu ancien en limite Nord et Est.
- La haie existante en limite Ouest sera préservée.
- Une zone tampon plantée d'au moins 5 mètres de largeur sera préservée en limite Sud-Ouest au contact de la zone agricole. Elle sera intégrée au périmètre de l'opération (et non sur la zone restée agricole)
- Un linéaire de haie sera créé au contact des fonds de jardin en limite Nord et Est.

- La partie Ouest du site est concernée par deux zones de présomption de sensibilité archéologique. Des fouilles peuvent être demandées par les organismes compétents.

Concernant la desserte du site :

- L'accès principal sera créé depuis la voie communale comme indiqué sur le schéma. L'accès ne sera autorisé que si les conditions de visibilité sont remplies. Il s'agira de desservir les deux tranches par deux boucles à partir de cette voie communale. Un fonctionnement en sens unique peut être privilégié pour les 2 boucles des tranches 1 et 2 afin d'éviter de surdimensionner la voie.
- Une liaison douce sera créée entre la première tranche et la rue des Hautes Roches pour faire passer les réseaux AEP et Assainissement et rejoindre facilement le centre-bourg

Schéma de l'OAP :



LEGENDE

- Périmètre OAP
- Tranche 1
- Destination : Dominante Habitat (habitat individuel et intermédiaire)
- Secteur propice à l'accueil d'une plus grande densité
- Principe de desserte principale (sens unique à étudier pour les 2 boucles sur les tranches 1 et 2). Son emplacement peut varier à la marge.
- ➔ Accès principal. Son emplacement présente un principe (emplacement indicatif).
- Principe de création d'une liaison douce
- Préservation de la haie existante (perçement ponctuel autorisé pour accès)
- ||||| Préservation d'une zone tampon plantée d'au moins 5 m de largeur (située sur les fonds de jardin)
- Principe de plantation d'une haie permettant de créer un écran visuel
- Localisation propice (à confirmer lors de la réalisation du projet) raccordement au réseau Eaux usées

Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la procédure (Etat initial de l'environnement)

OCCUPATION DES SOLS, PAYSAGE

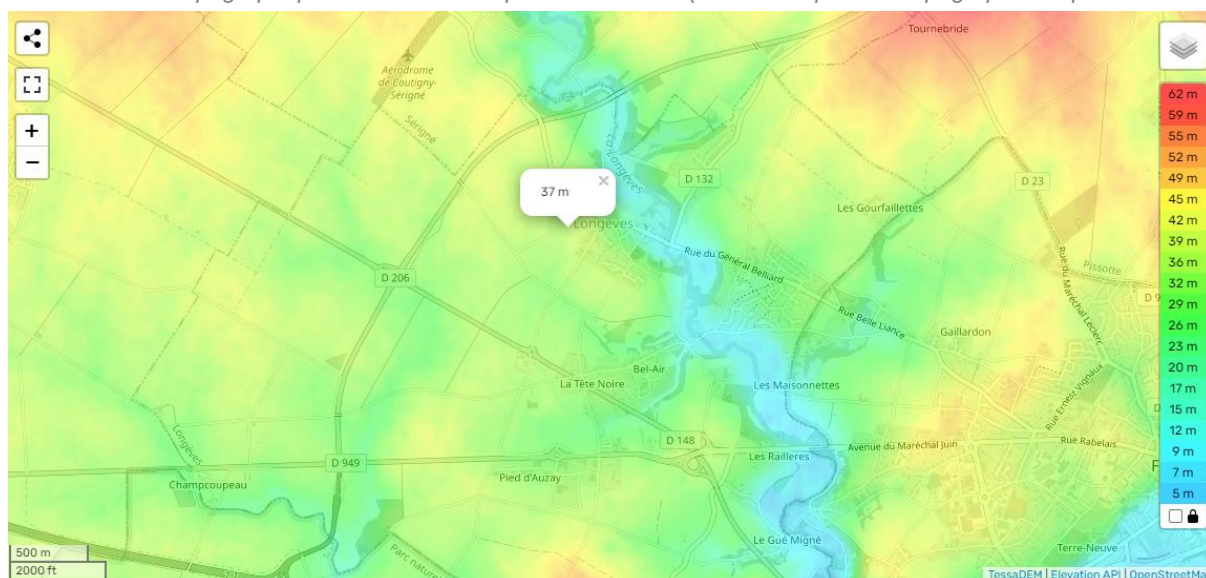
Sont présentés ci-après les résultats des investigations menées par le bureau d'études Biosferenn en octobre 2023.

L'aire d'étude est cultivée dans sa grande majorité, à 88 % ; le reste est composé de prairie en friche à hauteur de 10 % et de ronciers pour 2 %. Au moment du passage de l'écologue le 27 octobre 2023, la végétation, un couvert hivernal de culture, était prédominant.



L'aire d'analyse est située à une altitude d'environ 35 mètres au-dessus du niveau de la mer.

Extrait de carte topographique et altitude de la parcelle étudiée (source : <https://fr-fr.topographic-map.com/>)

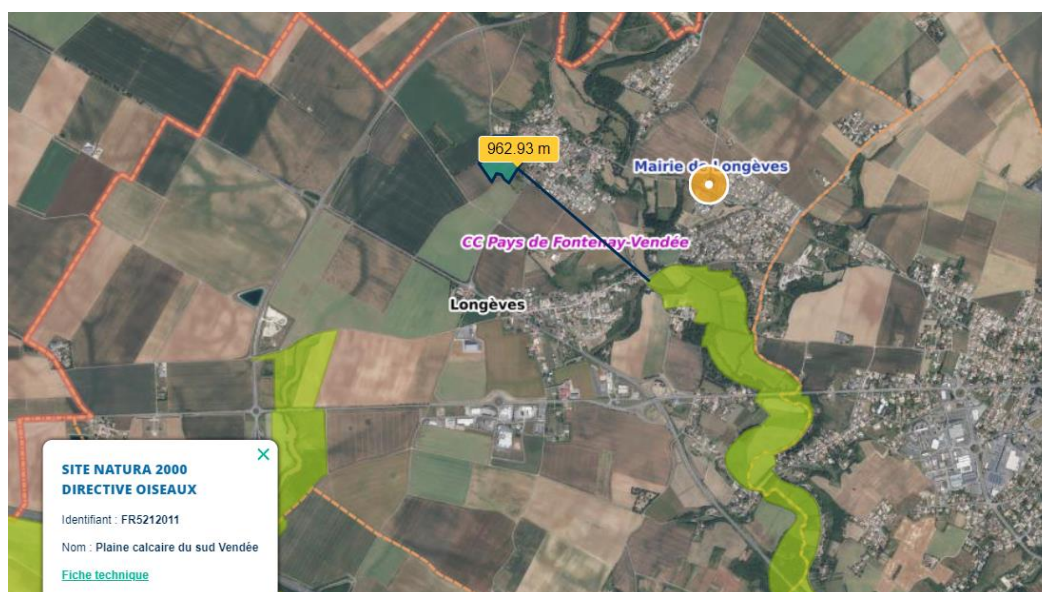


ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

1. Natura 2000

Le territoire de Longèves est concerné par les zones Natura 2000 suivantes :

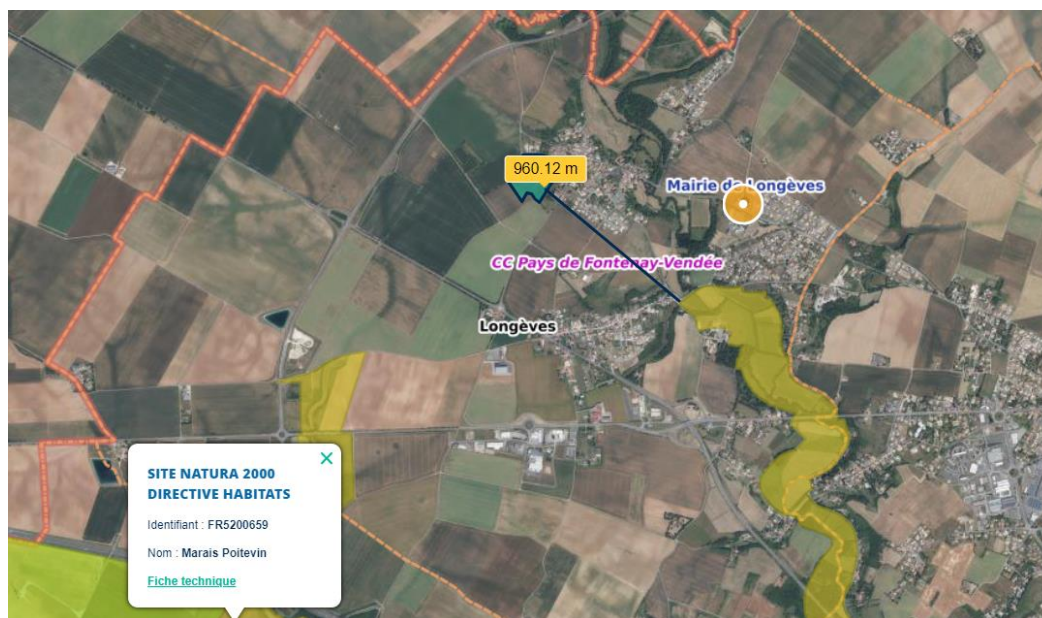
Site Natura 2000 Directive Oiseaux FR5212011 Plaine calcaire du Sud Vendée. Le site du projet est distant d'environ 962 m de cette zone Natura 2000 (voir extrait ci-dessous).



L'urbanisation du site concerné n'aura pas d'incidences sur la zone Natura 2000 dans la mesure où au cours des 962 m qui les séparent, des infrastructures terrestres constituent déjà des obstacles écologiques :

- ➔ Plusieurs voies constituant, à l'Est du site, le réseau secondaire de la commune : la rue des chevaliers, la rue du Fief du Bois, la rue de Bel air, la rue des petites roches
- ➔ Des zones urbanisées : le secteur de Bel Air et l'espace urbanisé longeant le site à l'Est

Site Natura 2000 Directive Habitats FR5200659 Marais Poitevin. Le site du projet est distant d'environ 960 m de cette zone Natura 2000 (voir extrait ci-dessous)



L'urbanisation du site concerné n'aura pas d'incidences sur la zone Natura 2000 dans la mesure où au cours des 960 m qui les séparent, des infrastructures terrestres constituent déjà des obstacles écologiques :

- ➔ Plusieurs voies constituant, à l'Est du site, le réseau secondaire de la commune : la rue des chevaliers, la rue du Fief du Bois, la rue de Bel air, la rue des petites roches
- ➔ Des zones urbanisées : le secteur de Bel Air et l'espace urbanisé longeant le site à l'Est

2. ZNIEFF

Le territoire de Longèves est concerné par les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) suivantes :

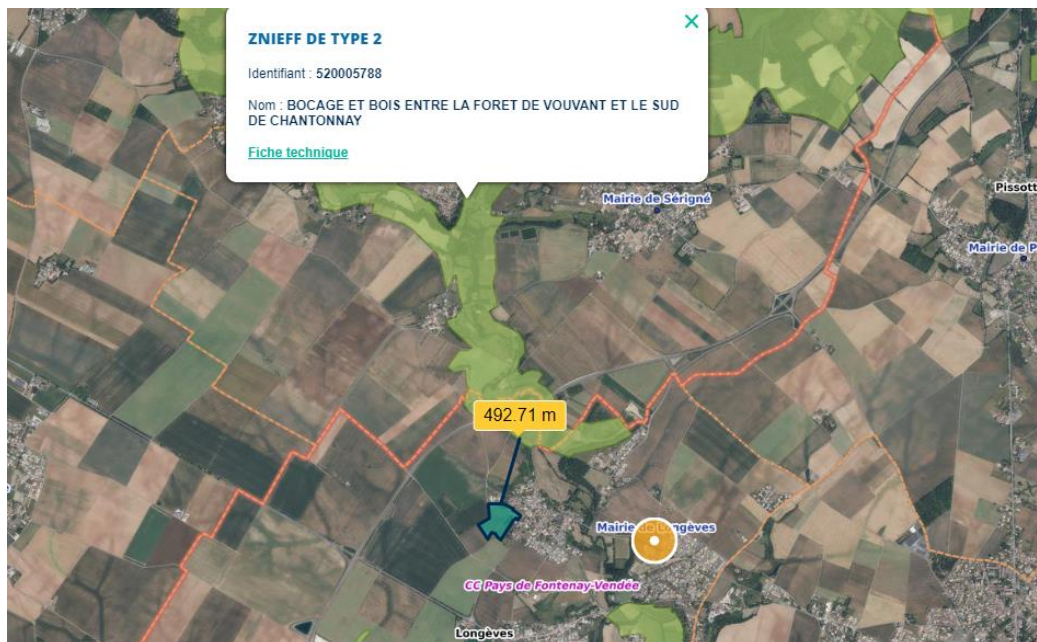
ZNIEFF de type 1 n°520013170 Vallée de la Vendée. Le site du projet est distant d'environ 1,28 km de cette ZNIEFF (voir extrait ci-dessous)



L'urbanisation du site concerné n'aura pas d'incidences sur la ZNIEFF dans la mesure où au cours des 1,28 km qui les séparent, des infrastructures terrestres constituent déjà des obstacles écologiques :

- ➔ Plusieurs voies constituant, à l'Est du site, le réseau secondaire de la commune : la rue des chevaliers, la rue du Fief du Bois, la rue de Bel air, la rue des petites roches
- ➔ Des zones urbanisées : le secteur du Puy Bernier, le secteur de Bel Air et l'espace urbanisé longeant le site à l'Est

ZNIEFF de type 2 n°520005788 Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le Sud de Chantonay.
Le site du projet est distant d'environ 492 m de cette ZNIEFF (voir extraits ci-dessous)





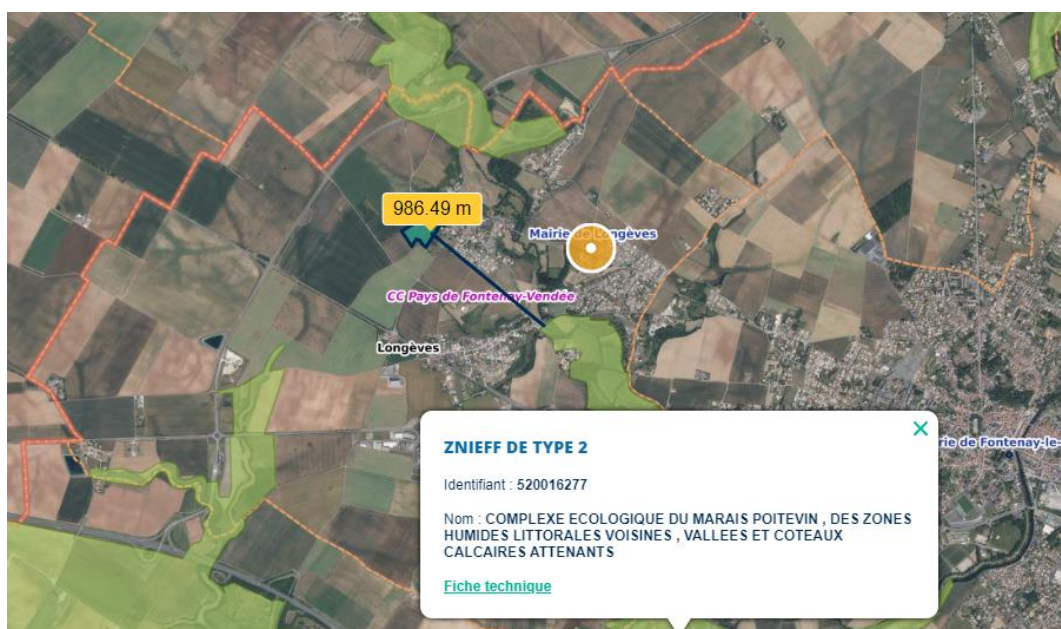
L'urbanisation du site concerné n'aura pas d'incidences sur la ZNIEFF dans la mesure où au cours des 492 m qui les séparent, des infrastructures terrestres constituent déjà des obstacles écologiques :

- ➔ Le réseau de voies desservant l'Ouest du bourg : la rue des hautes roches, la rue de la Sauvronne
- ➔ le secteur urbanisé situé au Nord du site correspondant au secteur de la rue des hautes roches ainsi que de la Sauvronne

La ZNIEFF s'attachant à protéger le bocage et les bois et donc la faune éventuelle qui s'y abritent, le corridor écologique qui permet de relier cette ZNIEFF à celle de Vallée de la Vendée (et aux zones Natura 2000) se situe au Nord-Est du bourg, le long du cours d'eau « La Longèves » situé au Nord-Est du bourg et non à l'Ouest :



ZNIEFF de type 2 n°520016277 Complexe écologique du Marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et côteaux calcaires attenants. Le site du projet est distant d'environ 986 m de cette ZNIEFF (voir extrait ci-dessous).



L'urbanisation du site concerné n'aura pas d'incidences sur la ZNIEFF dans la mesure où au cours 986 qui les séparent, des infrastructures terrestres constituent déjà des obstacles écologiques :

- ➔ Plusieurs voies constituant, à l'Est du site, le réseau secondaire de la commune : la rue des chevaliers, la rue du Fief du Bois, la rue de Bel air, la rue des petites roches
- ➔ Des zones urbanisées : le secteur de Bel Air et l'espace urbanisé longeant le site à l'Est

SOLS, GEOLOGIE

La commune de Longèves se situe en totalité sur la plaine calcaire du Sud-Vendée, composée de calcaires Bathoniens, donnant des sols perméables. Cette perméabilité explique la vallée sèche qui prédomine le bourg et **explique l'absence de zones humides sur le site.**

CLIMAT, AIR, ENERGIES RENOUVELABLES

1. Climat, air

Le climat qui règne en Vendée est **océanique**, comme pour l'ensemble des départements bordant l'Atlantique. La France est majoritairement touchée par un flux à dominante Ouest qui apporte **douceur et humidité**. En effet, les perturbations naissent à l'Ouest du bassin Atlantique où les gradients thermiques sont majeurs, et s'échouent en Europe, à des latitudes plus ou moins élevées. Cette circulation zonale tempère nos régions : l'inertie thermique de l'océan permet à la chaleur accumulée en été de se restituer l'hiver et à la fraîcheur accumulée en hiver de se restituer l'été.

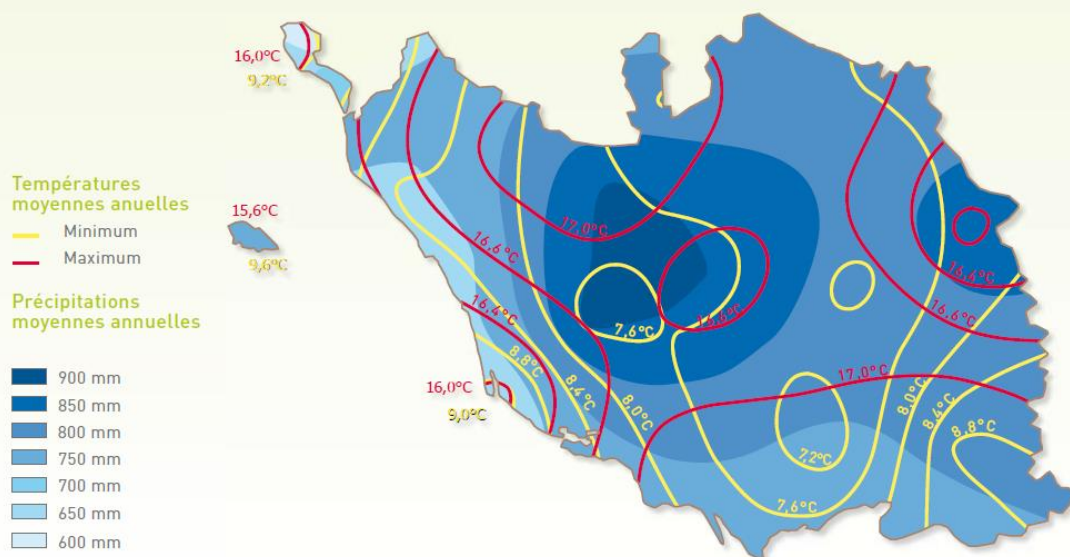
L'été, les températures maximales sont plus élevées dans les terres et surtout en Sud Vendée (plaine et Marais Poitevin) où le climat est davantage influencé par l'Aquitaine. La nature des sols jouent également. Les variations thermiques intra-départementale s'expliquent facilement : les côtes subissent les effets de l'océan qui met bien plus de temps à se réchauffer que le continent. Pendant les mois les plus chauds (de juin à août), les températures **minimales moyennes s'échelonnent de 12 à 16°C** des terres vers la bordure littorale et les maximales moyennes varient de 22 à 26°C des îles vers l'intérieur des terres. En termes de statistiques, les températures dépassent régulièrement les 25°C dans les terres : 43 jours par an à La Roche-sur-Yon.

La station de Fontenay-le-Comte enregistre même 64 jours par an à plus de 25°C et 20 jours avec plus de 30°C ! Concernant les records de chaleur, ils s'élèvent entre 35 et 42°C de l'île d'Yeu à Fontenay-le-Comte.

L'hiver, les gelées sont plus fortes et plus fréquentes dans les terres qu'en bord de mer, toujours en raison de l'influence maritime. Pour conforter cette idée, on observe environ 35 jours de gel par an dans les terres et seulement 10 jours de gel sur l'île d'Yeu. Pendant les mois les plus froids (de décembre à février), les **minimales moyennes s'échelonnent de 2 à 6°C du bocage** vers les îles et les maximales moyennes varient de 8 à 10°C. Les records de froid varient de -17°C dans le bocage (Chantonay et Rocheservière) à -10°C en bord de mer, sur les îles.

La Vendée est également **sujette aux tempêtes**, parfois sévères comme Lothar et Martin en décembre 1999, Quentin en février 2009 ou encore Xynthia en février 2010. Le record de vent à la Roche-sur-Yon s'élève à 140 km/h.

Températures et précipitations



2. Energies renouvelables

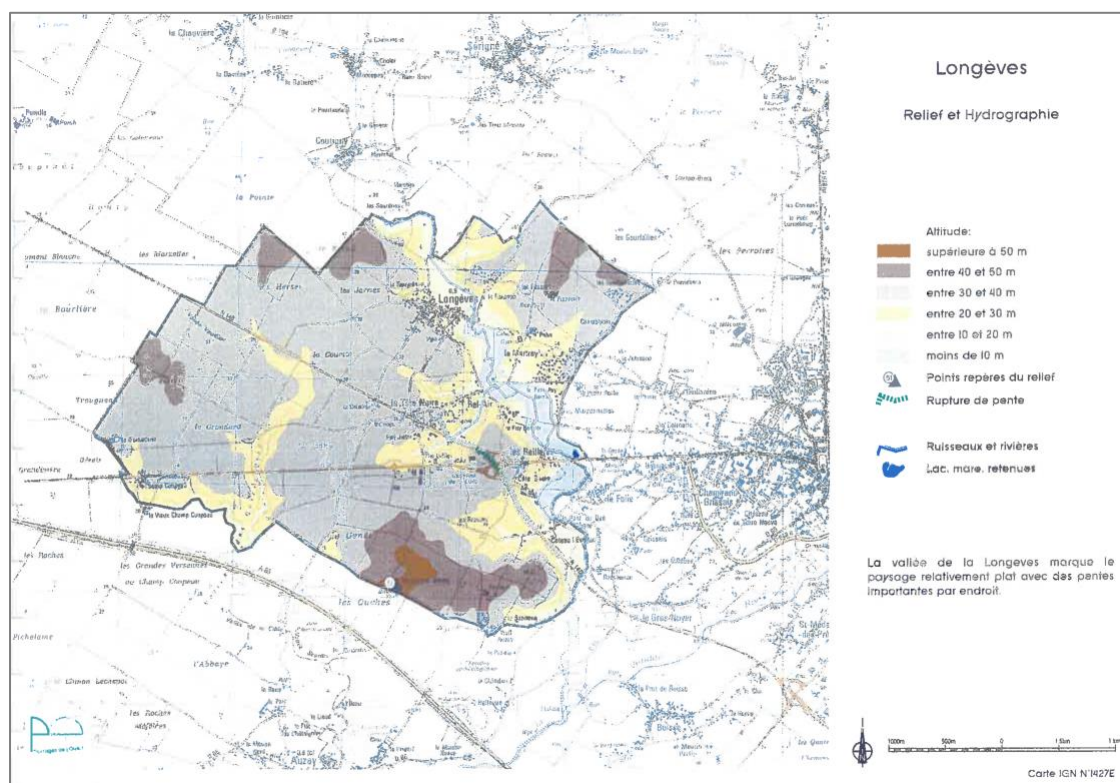
Un projet est à l'étude : la société Enertrag souhaite implanter quatre éoliennes d'une puissance totale de plus de 16 mégawatts formant le futur « parc de moulin des sables » à Longèves et Auchay-sur-Vendée. Atteignant une hauteur de 200 mètres en bout de pale, chaque installation aura une puissance unitaire de 4,3 mégawatts (MW). Avec une production annuelle de l'ordre de 49,9 gigawattheures, l'installation sera en mesure d'alimenter en électricité « 15 à 16 000 personnes, chauffage compris ». Trois de ces éoliennes seront situées à Longèves et une à Auchay-sur-Vendée. L'autorité environnementale a rendu son avis sur la qualité de l'étude d'impact du projet le 24 avril 2023.

Distance des éoliennes par rapport au site du projet : **1,23 km de l'éolienne envisagée la plus proche.**



COURS D'EAU

La commune ne compte qu'une rivière, la Longève traversant le territoire du Nord au Sud en longeant le bourg installé sur un coteau et créant de fait une coupure physique entre « l'ancien bourg » et le « nouveau bourg » constitué de lotissements successifs. Cette rivière est alimentée par de nombreux ruisseaux et se caractérise par des inondations et période hivernale contrastant avec l'été où le cours d'eau peut disparaître dans les fissures calcaires.



La parcelle d'étude n'est pas corrélée directement au réseau hydrographique, elle est à une distance de 420 mètres au plus près du cours d'eau La Longèves qui figure à l'inventaire des cours d'eau de la DDTM 85.

FAUNE / FLORE / SENSIBILITE ECOLOGIQUE

Un diagnostic écologique de la zone 2AU a été réalisé en octobre 2023 par le bureau d'études Biosferenn. Voici ci-après la synthèse de l'étude.

Dans le cadre de l'analyse, la présence d'une prairie enfrichée permet l'implantation d'un couvert naturel avec une végétation autochtone qui nécessite de couvrir la partie habitat / flore pour le diagnostic. Le listing complet se trouve en Annexe 1.

Pour affiner / vérifier du possible caractère alternatif des critères, il a été réalisé le 27/10/2023, une analyse de la flore sur le secteur Nord-Est (parcelle 426). Le diagnostic, a été réalisé par des relevés floristiques sur des zones homogènes d'espèces identifiables à cette période de l'année (ce qui ne permet pas l'exhaustivité, mais rend la caractérisation suffisamment robuste).

Les clichés suivants illustrent les milieux présents sur la zone d'analyse.

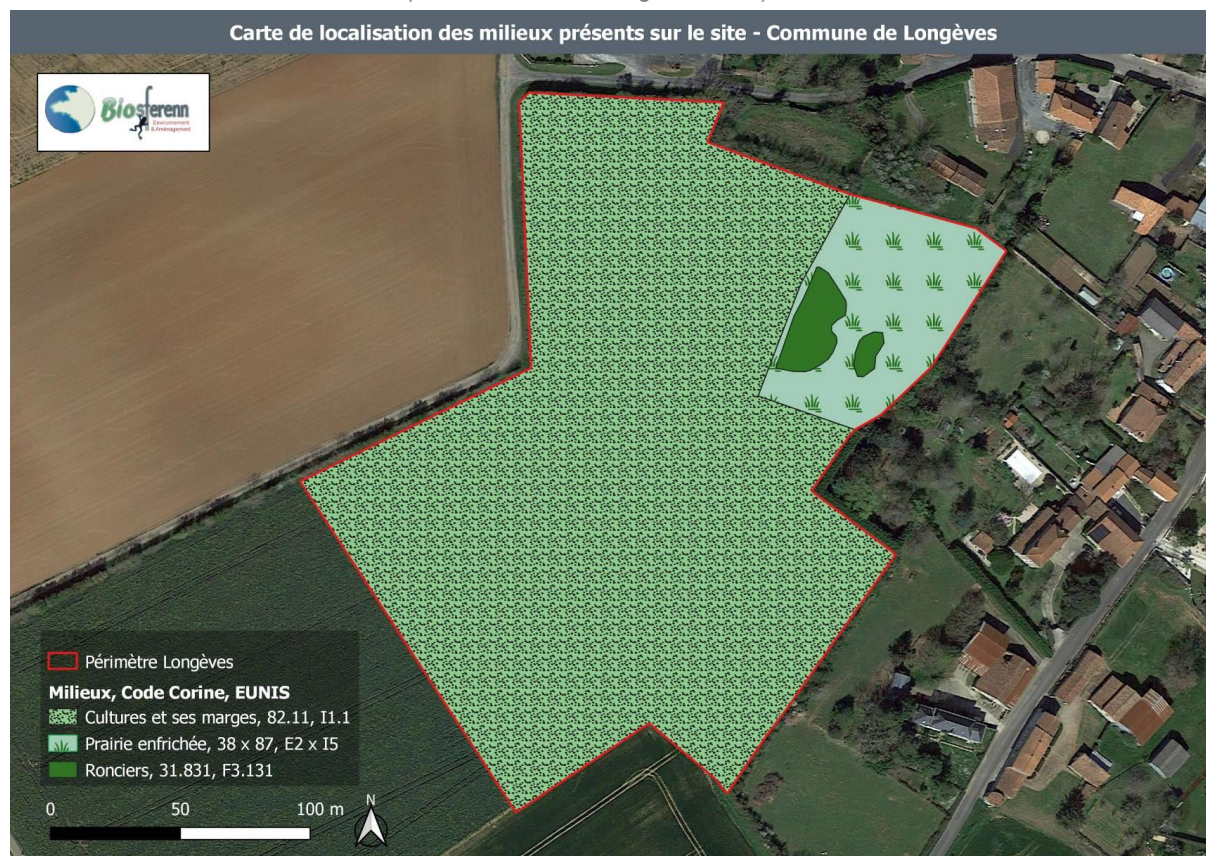


Vue sur la friche (vers le fond)



Vue sur la culture (homogène)

La carte ci-après localise les habitats recensés sur la zone d'étude.



L'aire d'analyse est scindée en deux parties dont l'usage détermine le caractère spontané du couvert ou non.

La première partie, qui totalise 88% de l'aire d'analyse, est dominée par une culture, avec un couvert actuellement qui vise à couvrir la période hivernale pour éviter les risques de ruissellement.

La deuxième partie qui totalise environ 12% est quant à elle colonisée par une végétation plus spontanée et traduit une absence de gestion visible par la présence d'une friche avec du roncier. Les espèces qui dominent ce milieu sont principalement graminéennes (Dactyle aggloméré, Brachypode des bois), avec des espèces comme la Ronce et l'Eglantier. Le caractère enfriché confère un caractère plutôt stable dans la présence du couvert et la seule espèce indicatrice de zone humide est la Renoncule rampante, retrouvée sur quelques patchs disjoints et < 1 m². A ce titre, il est possible de considérer que les habitats présents ne sont pas indicateurs de zone humide et le pourcentage de présence de la seule espèce hygrophile observée est marginal.

Nom commun	Nom latin	Liste rouge Pays de la Loire 2015
Brachypode des bois	<i>Brachypodium sylvaticum</i>	LC
Colza	<i>Brassica napus</i>	/
Cirse des champs	<i>Cirsium arvense</i>	LC
Cirse commun	<i>Cirsium vulgare</i>	LC
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	LC
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	LC
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	LC
Cardère sauvage	<i>Dipsacus fullonum</i>	LC
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	LC
Gaillet gratteron	<i>Galium aparine</i>	LC
Benoîte commune	<i>Geum urbanum</i>	LC
Iris fétide	<i>Iris foetidissima</i>	LC
Lamier	<i>Lamium sp.</i>	/
Linaire vulgaire	<i>Linaria vulgaris</i>	LC
Mauve musquée	<i>Malva moschata</i>	LC
Grande mauve	<i>Malva sylvestris</i>	LC
Luzerne cultivée	<i>Medicago sativa</i>	NT
Mercuriale annuelle	<i>Mercurialis annua</i>	LC
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	/
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>	LC
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	/
Ronce	<i>Rubus gr. fruticosus</i>	/
Patience	<i>Rumex sp.</i>	/
Compagnon blanc	<i>Silene latifolia</i>	LC
Féverolle	<i>Vicia faba</i>	/

Espèce cultivée	LR : Liste rouge
Espèce de zone humide	LC : préoccupation mineure
	NT : quasi-menacées

Synthèse et potentiel pour la faune

Le potentiel biologique, bien que n'étant pas le critère premier analysé sur la zone, et les conditions climatiques étant plutôt défavorables à l'expression de la faune, il est supposé que les haies présentes puissent jouer un rôle pour l'alimentation, le transit voire la reproduction d'espèces (dont l'avifaune).

A ce titre, il conviendrait de **conserver les alignements présents et de conforter leur fonctionnalité** en plantant sur les limites des futures zones bâties. Le point le plus sensible pourrait concerner la présence de cette friche avec les ronciers, qui pourraient proposer un milieu naturel permettant d'héberger des individus de reptiles. Leur présence ne peut être avérée compte tenu de la période d'expertise, mais les connexions vers le bourg et le Nord (fourrés arbustifs) sont des facteurs favorables.

ZONES HUMIDES

Un diagnostic écologique (réalisation de sondages zones humides) de la zone 2AU a été réalisé en octobre 2023 par le bureau d'études Biosferenn. Voici ci-après la synthèse de l'étude.

Localisation de l'aire d'analyse

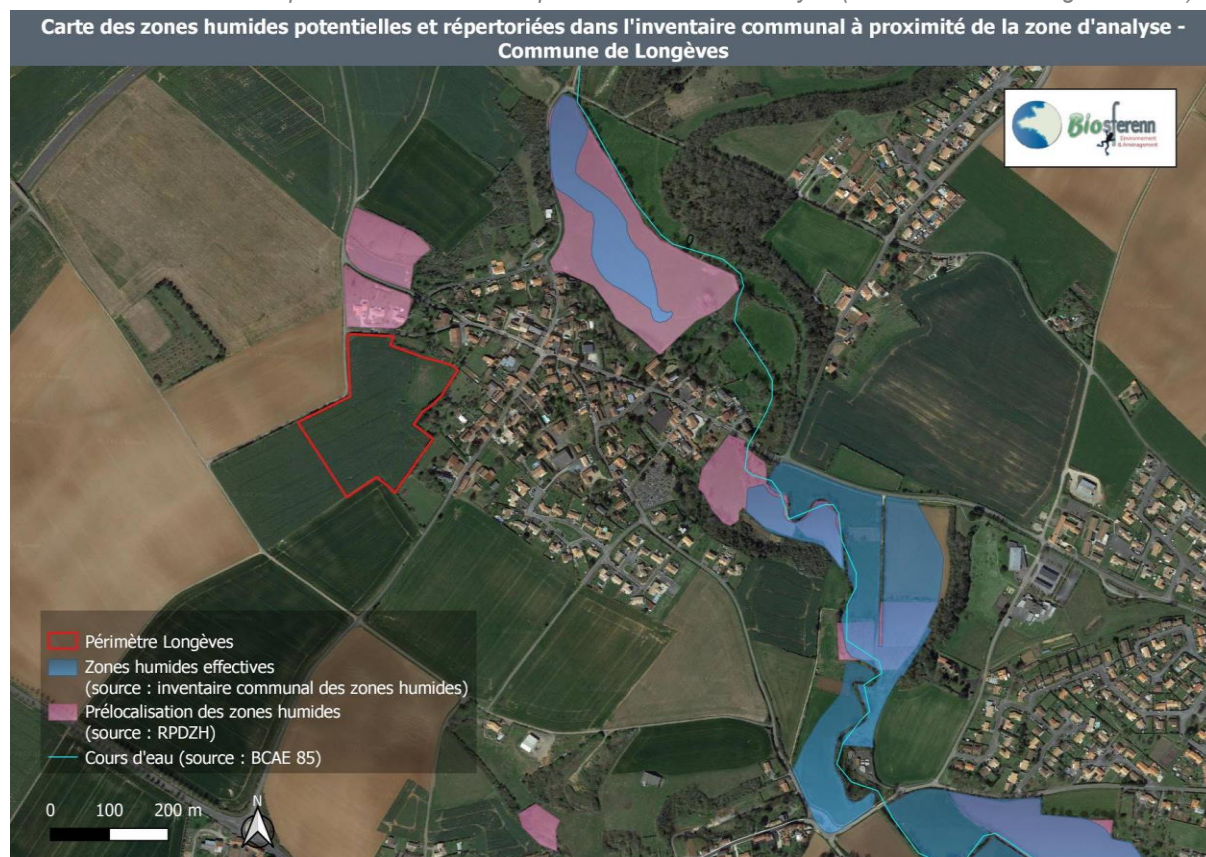
Selon le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (RPDZH), l'aire d'analyse n'est pas située à l'intérieur de l'enveloppe délimitée pour la pré-localisation des zones humides sur le secteur. Il convient de remettre dans leur contexte ces données, car ce fournisseur ne garantit pas l'exactitude de ses informations ; elles fixent néanmoins un cadre pour la recherche de secteurs à plus forte probabilité (cela fonctionne mieux sur les milieux de bords de cours d'eau).

L'inventaire communal réalisé par le SAGE Vendée (validation au 03-12-2020) ne fait pas état d'une présence de zone humide sur ce secteur.

Les sondages pédologiques, ainsi d'une analyse des habitats (degré de précision en fonction de la période d'analyse et du caractère pérenne du couvert) sont donc essentiels pour garantir si l'aire d'étude rentre réglementairement dans le champ des zones humides selon l'arrêté de 2008, modifié par celui de 2009.

La carte ci-après pré-localise les zones humides répertoriées à proximité du secteur d'analyse et des zones humides déjà connues par l'inventaire communal.

Carte des zones humides prélocalisées situées à proximité de l'aire d'analyse (Fond de carte : Google Satellite)



Méthode d'inventaire

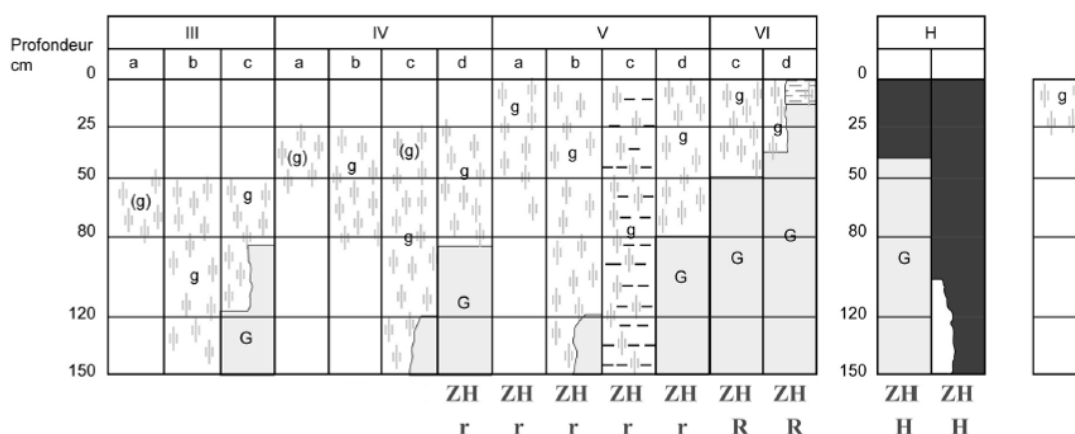
L'aire d'étude est cultivée dans sa grande majorité, à 88 % ; le reste est composé de prairie en friche à hauteur de 10 % et de ronciers pour 2 %. Au moment du passage le 27 octobre 2023, la végétation, un couvert hivernal de culture, était prédominant. Pour cette raison, le critère pédologique a été uniquement analysé en culture et une caractérisation complémentaire de la flore (en plus de sondages) a été proposée sur la friche.

Afin de caractériser les sols des zones humides, l'hydromorphie du sol a été utilisée pour identifier de manière plus sûre la zone humide, conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009. Les sols des zones humides correspondent :

1. A tous les histosols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié ;
2. A tous les réductisols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol ; Ces sols correspondent aux classes VI c et d du GEPPA ;
3. Aux autres sols caractérisés par :
 - des traits rédoxiques débutants à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V a, b, c et d du GEPPA ;
 - ou des traits rédoxiques débutants à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IV d du GEPPA.

Une clé de détermination du degré d'hydromorphie (visible ci-après) selon la profondeur d'apparition des taches d'oxydoréduction a été utilisée. Les prélèvements de sols ont été réalisés avec une tarière et des photos (le plus possible) permettent d'illustrer l'analyse.

ILLUSTRATION DES CARACTÉRISTIQUES DES SOLS DE ZONES HUMIDES



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

- (g) caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)
- g caractère rédoxique marqué (pseudogley marqué)
- G horizon réductique (gley)
- H Histosols R Réductisols
- r Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)

d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

Résultats

Le diagnostic comprend une caractérisation des sols hydromorphes pour déterminer si la parcelle se trouve en zone humide du point de vue des critères pédologiques (réglementaires). Ce classement se fonde sur la manifestation de traits d'hydromorphie dans les cinquante premiers centimètres des sols qui perdurent (et s'intensifient) en profondeur.

Au cours de la visite du 27 octobre 2023, 26 sondages ont été effectués, environ 8 sondages ont été écartés pour cause de terrains trop caillouteux ou non naturels/remaniés. Les carottages ont été réalisés jusqu'à la profondeur maximale possible (tarière manuelle) et pour les sols les plus profonds jusqu'à 60-70 cm (sachant l'absence de traces d'hydromorphies).

Les cartes ci-après localisent les sondages réalisés au cours de l'inventaire (figure 6), ainsi que la caractérisation des sondages sur le plan pédologique afin de déterminer s'ils sont ou non caractéristiques de zone humide.

Carte de localisation des sondages (source du fond : Google Satellite)





Parmi les 26 sondages, tous se sont révélés non caractéristiques de zone humides. Aucun ne présente des traces d'hydromorphie dès la surface avec une intensification relative en profondeur et donc n'est, à ce titre, rattachable à un sol de zone humide sur le plan réglementaire.

Les descriptifs précis de chaque sondage sont mentionnés en annexe de cette notice, mais il est possible de donner des caractéristiques communes sur l'ensemble de la parcelle, avec des sols plutôt argilo-limoneux au Nord de la parcelle, qui deviennent argileux dans le Sud. L'ensemble de la parcelle est assez homogène mais la partie Nord et la frange Sud sont nettement plus caillouteuses.

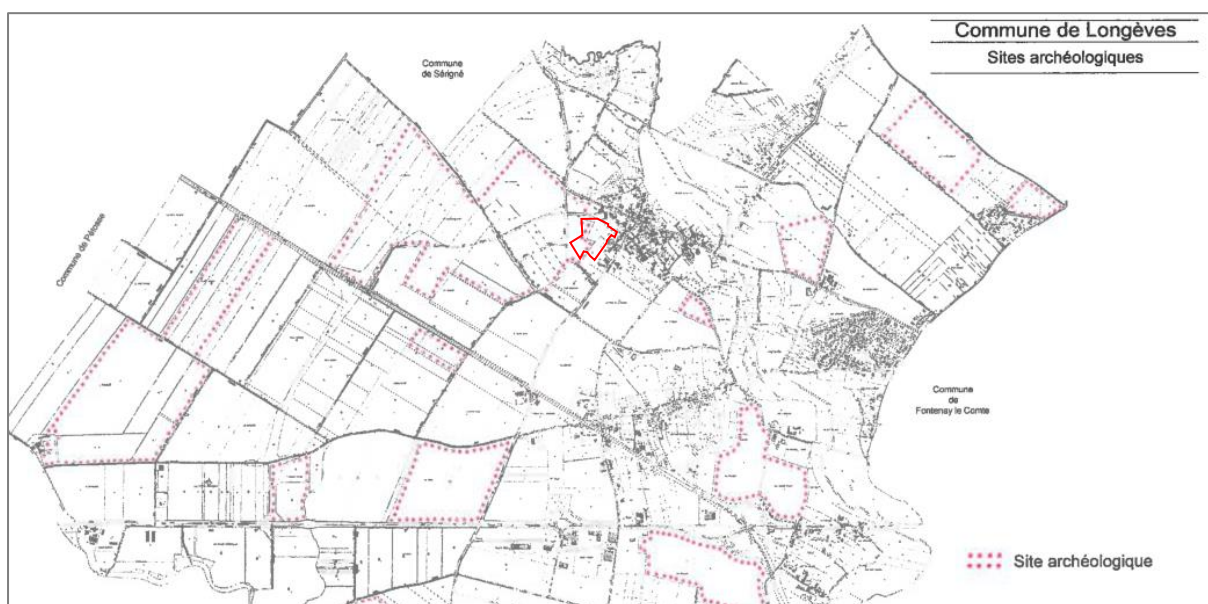
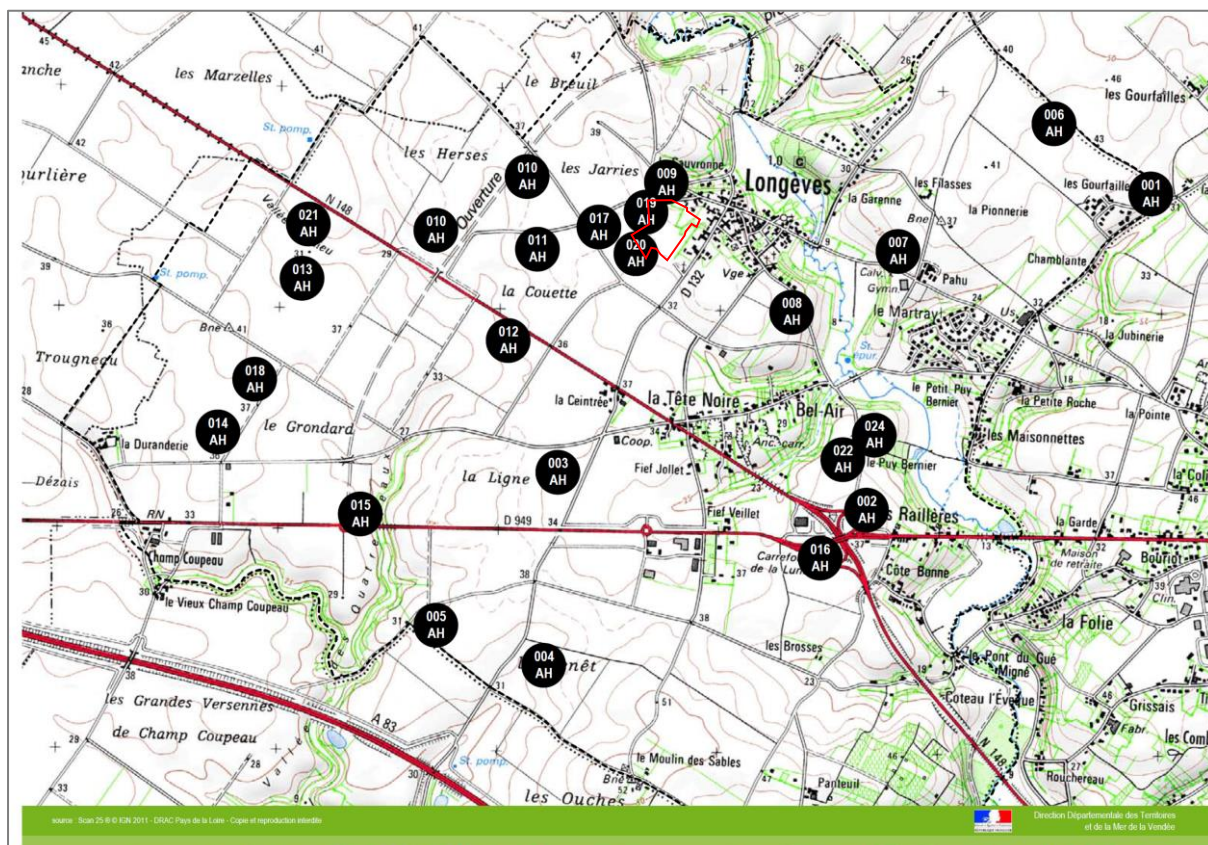
PATRIMOINE

Le territoire compte une vingtaine de sites pouvant comportant des vestiges archéologiques. Le site du projet serait concerné par les deux sites suivants identifiés ci-dessous (source : DRAC) :

- AH 19
- AH 20

Il est probable que des fouilles archéologiques soient donc demandées avant tout aménagement du site.

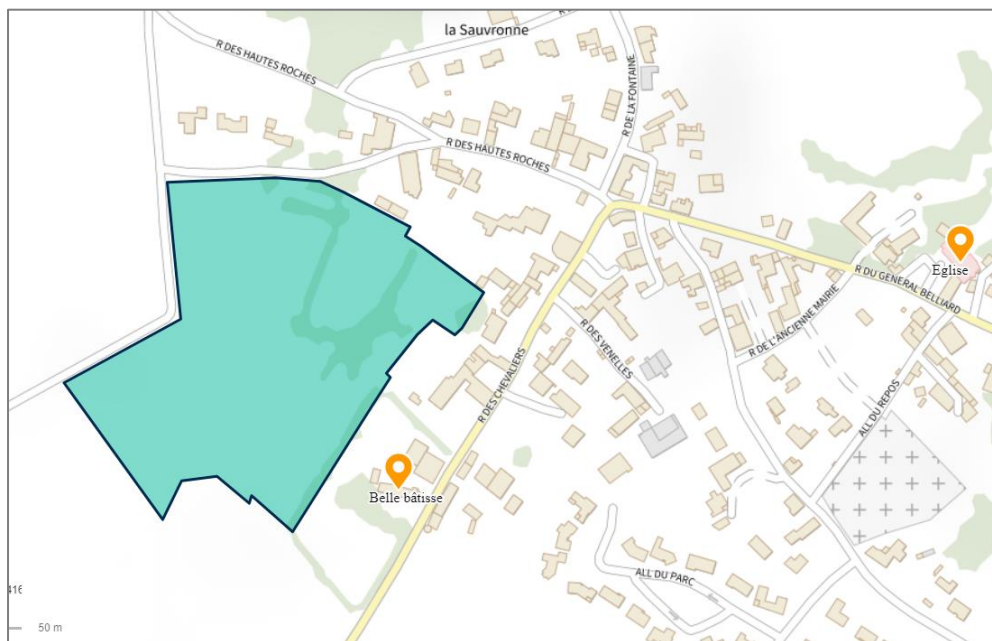
Extrait des annexes du PLU et du rapport de présentation du PLU concernant le patrimoine archéologique :



Le territoire ne compte pas de patrimoine bâti répertorié au titre des Monuments Historiques.

Toutefois, il présente des éléments architecturaux relativement intéressants : La Tour de la Grange (XVIème), le Logis de Vaudurant (XVIIème), le Logis de Puy Bernier et son porche (XVIIIème), l'église Saint-Christophe (XIXème) qui se situe à 350 du projet, et la Tour de Panteuil dressé au début du XXème. A cela s'ajoute un petit patrimoine (croix, calvaires, ...).

A proximité du site du projet, l'on note la présence d'une bâtisse d'intérêt dont on distingue le toit depuis le site du projet.



Aperçu de la bâtisse depuis les limites du site du projet:





L'OAP veille à créer un écran visuel via un linéaire de haie planté en limite Est du projet.

ACTIVITES HUMAINES

Agriculture

Le site concerné par la procédure est actuellement utilisé par l'agriculture en bail précaire (céréales). Il a été acquis en quasi-totalité récemment par la collectivité.

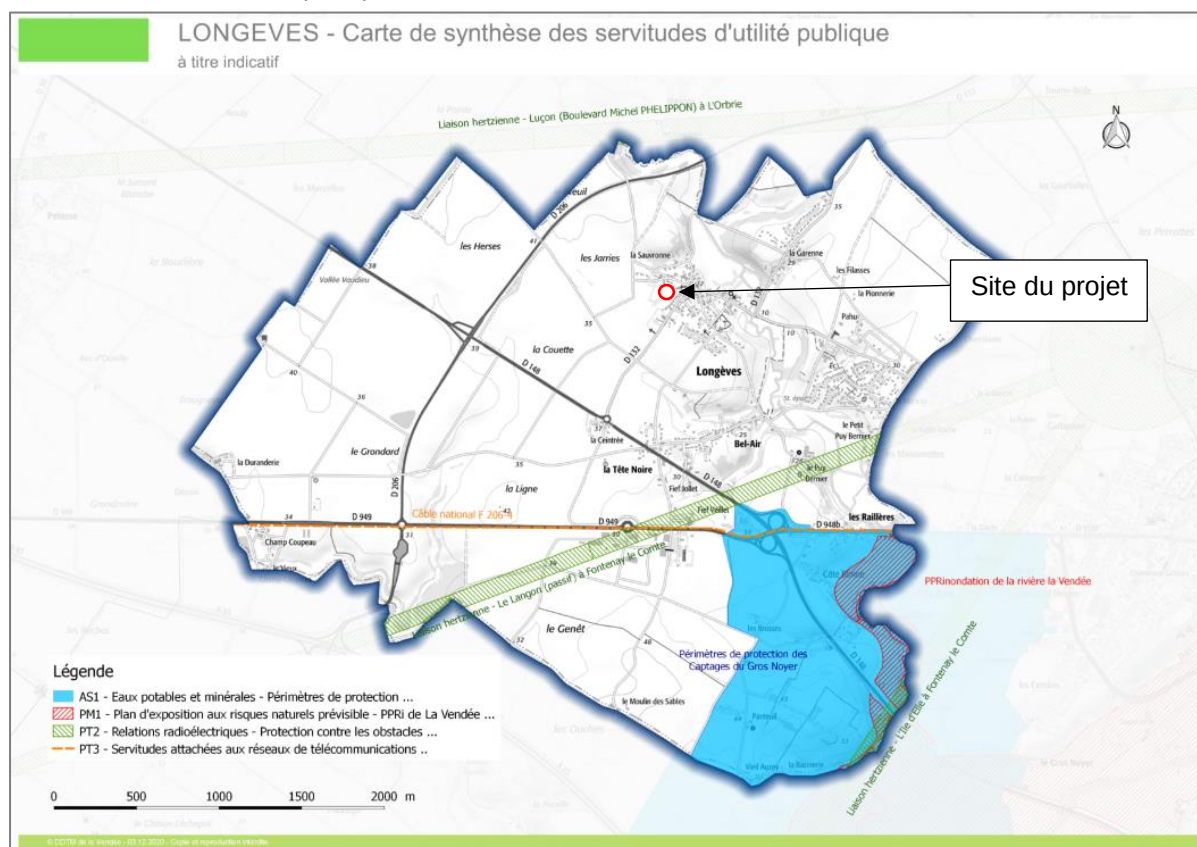
Selon le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2021, il est exploité pour du colza.



Servitudes d'utilité publique

Le site concerné par la procédure n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

Plan des servitudes d'utilité publique



Eau potable

Le site concerné par la procédure est situé à plus d'1 km du périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Noyer identifié dans le plan des servitudes d'utilité publique en bleu ci-dessus.

Eaux pluviales

La commune dispose d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales. Le réseau d'eaux usées s'arrête au 6 rue des hautes roches (carrefour Rue des Chevaliers /Rue du Général Belliard). Le réseau eaux pluviales, tout comme le réseau eaux usées arrive à proximité du site concerné par la déclaration de projet.

Eaux usées

La STEP de Longèves située à Bel air (boues activées) a été rénovée en 2015 pour une capacité de 1500 Eq/Hab (actuellement sa capacité est évaluée à 900 Eq/Hab).

Le rapport annuel 2021 établi par la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée présente les caractéristiques suivantes pour la station de Longèves :

STEU N°11 : Station d'épuration de Longèves - Bel Air
Code Sandre de la station : 0485126S0001

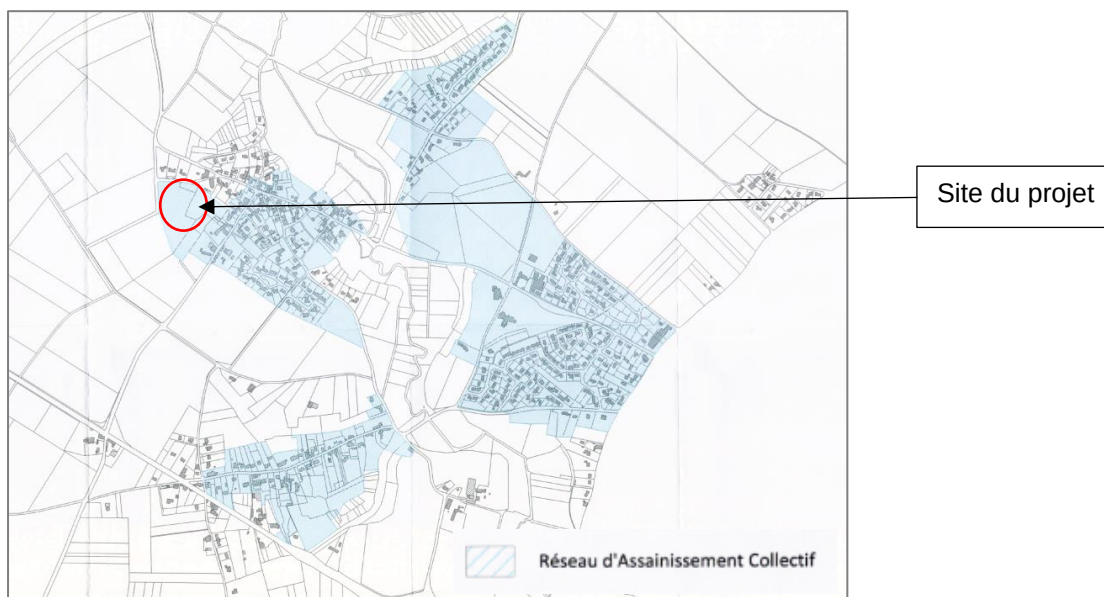
Caractéristiques générales											
Filière de traitement (cf. annexe)		Boue activée aération prolongée (très faible charge)									
Date de mise en service		01/03/2011									
Commune d'implantation		Longèves (85126)									
Lieu-dit		Bel Air									
Capacité nominale STEU en EH ⁽¹⁾		1500									
Nombre d'abonnés raccordés		393									
Nombre d'habitants raccordés		983									
Débit de référence journalier admissible en m³/j		225									
Prescriptions de rejet											
Soumise à		☐ Autorisation en date du ... ☒ Déclaration en date du 08/09/2009									
Milieu récepteur du rejet		Type de milieu récepteur		Eau douce de surface							
		Nom du milieu récepteur		La Longèves							
Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)		et / ou		Rendement (%)						
DBO ₅	25		☐ et ☐ ou		70						
DCO	90		☐ et ☐ ou		75						
MES	30		☐ et ☐ ou		90						
NGL	20		☐ et ☐ ou		70						
NTK			☐ et ☐ ou								
pH			☐ et ☐ ou								
NH ₄ ⁺			☐ et ☐ ou								
Pt	2		☐ et ☐ ou		80						
Charges rejetées par l'ouvrage											
Date du bilan 24h	Conformité (Oui/Non)	Conformité du rejet en concentration et/ou en rendement selon arrêté									
		DBO ₅		DCO		MES		NGL		Pt	
		Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %
10/08/2021	Oui	5.4	98.76	20	97.99	2	99.58	4.03	95.65	1.88	82.77
12/01/2021	Oui	14.34	96.55	70	91.39	32	92.65	12.23	88.3	1.71	82.41

	Charge brute de pollution transitant par le système de collecte en kg DBO5/j pour l'exercice 2021	Conformité exercice 2021 0 ou 100
Station d'épuration de Longèves - Bel Air (Code Sandre : 0485126S0001)	36.5	100

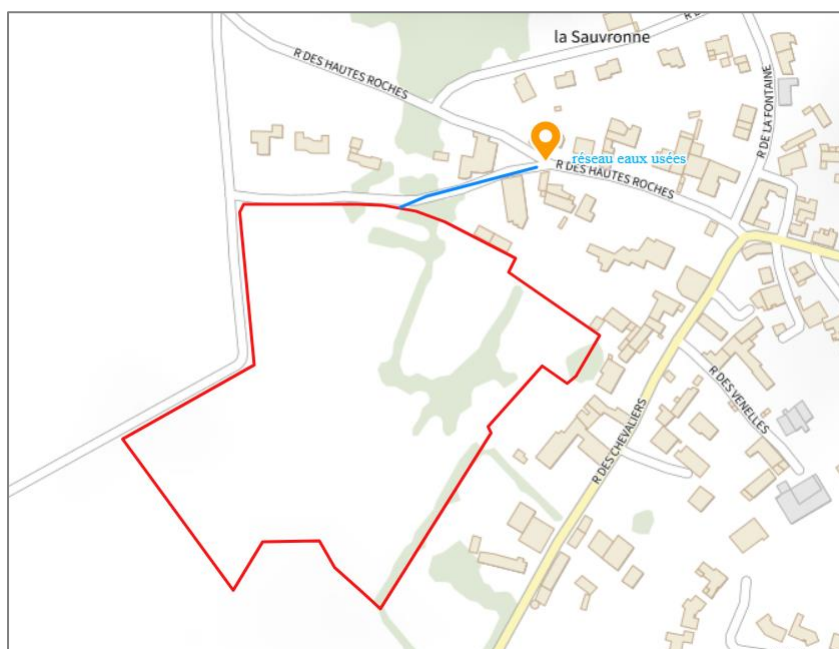
Station d'épuration à Longèves - Bel Air :

Filières mises en oeuvre		tMS
Valorisation agricole	☒ Conforme	
	☐ Non conforme	
Evacuation vers une STEU ⁽¹⁾	☐ Conforme	
	☐ Non conforme	
Autre : ...	☐ Conforme	
	☐ Non conforme	
Tonnage total de matières sèches évacuées conformes		24.01

Concernant le raccordement du site du projet à l'assainissement collectif : il est intégré aux zones desservies par l'assainissement collectif (voir extrait du zonage d'assainissement collectif ci-dessous)



La commune prévoit de « tirer » le réseau grâce à une pompe de relevage eaux usées selon le schéma ci-dessous :



Risques et nuisances

Risques naturels et technologiques

Le territoire est concerné par les risques suivants :

	Territoire concerné	Site de la déclaration de projet
Risque inondation	Oui	Non
Risque sismique	Oui	Oui (modéré)
Risque mouvements de terrain	Oui	Oui
Risque retrait gonflement des argiles	Oui (modéré)	Oui (modéré)
Risque Radon	Oui (faible)	Oui (faible)
Risque Pollution des Sols	Oui	Oui
Risque Rupture du barrage	Oui	Non

Arrêtés de catastrophes naturelles recensés sur la commune de Longèves

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

6 arrêtés de catastrophes naturelles sont recensés sur la commune de Longèves :

Historique des catastrophes naturelles dans ma commune : 6

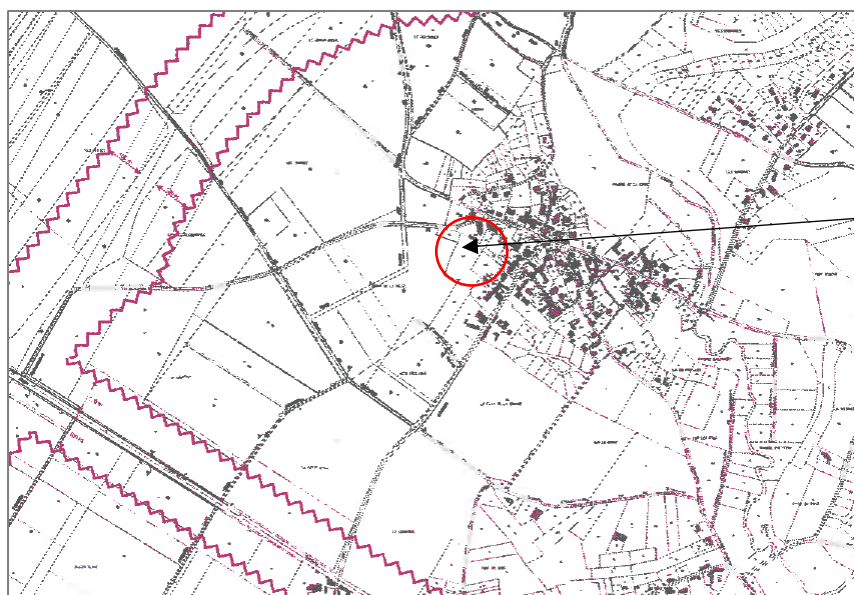
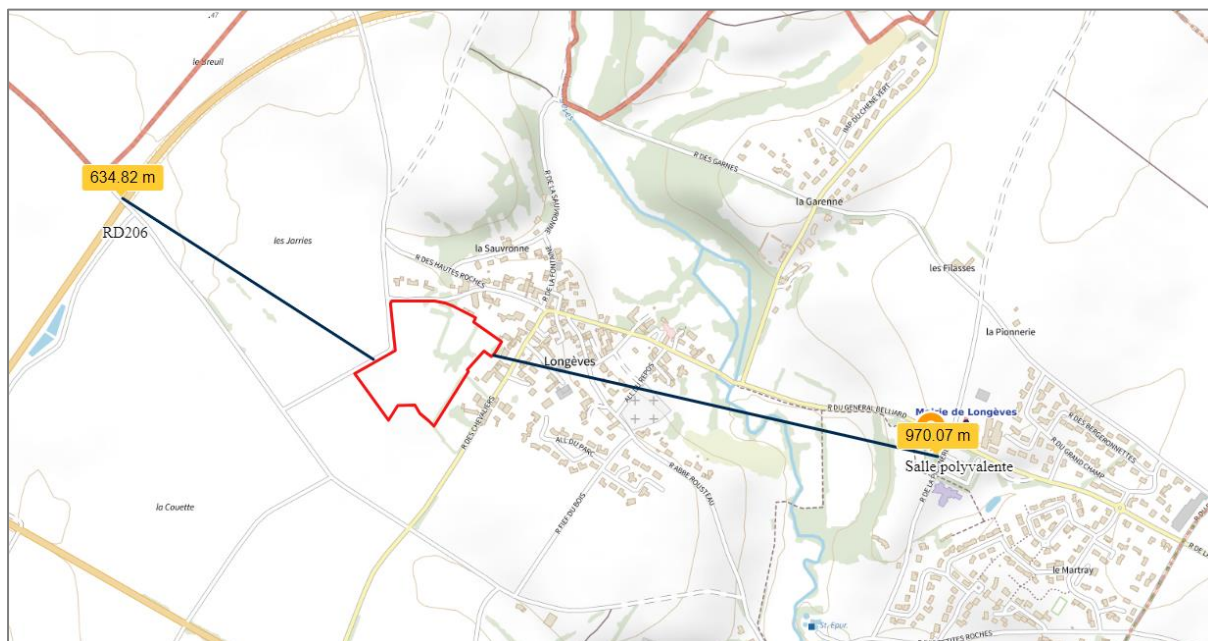
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOME2226254A	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/03/2021	11/10/2022
INTE2016904A	Inondations et/ou Coulées de Boue	09/05/2020	29/07/2020
IOCE1005933A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	27/02/2010	02/03/2010
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE0000045A	Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/1999	26/02/2000
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983

Nuisances

Le site est situé à environ 1 km de la salle polyvalente.

Il n'est pas concerné par des nuisances sonores liées au trafic des routes départementales. Il est situé à plus de 500m des zones identifiées concernant les nuisances sonores liées au trafic de la RD206 situé à l'Ouest du projet.

Localisation du site concerné par la procédure par rapport à la salle polyvalente et à la RD206

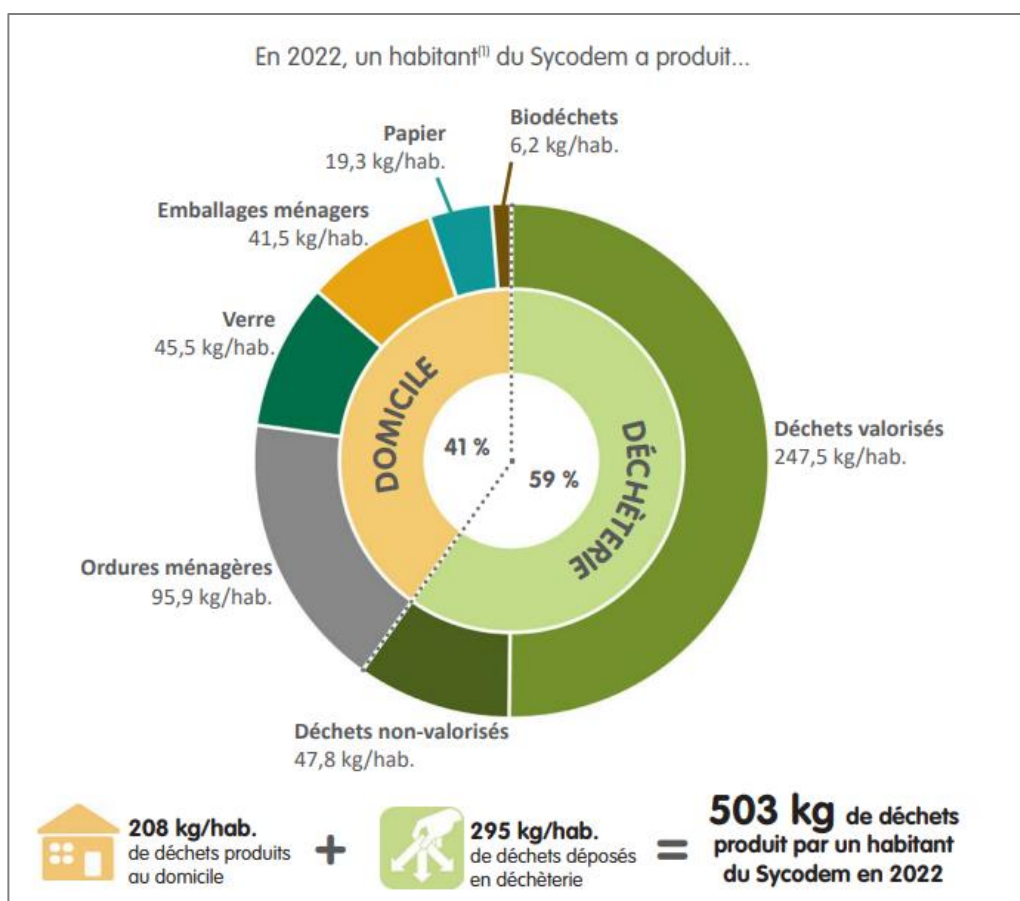


Site du projet par rapport aux zones affectées par le bruit

Déchets

La Communauté de communes a délégué sa compétence de traitement des déchets au Syndicat Mixte du Sud-Est Vendéen pour l'élimination des Ordures Ménagères (SYCODEM) qui a lui-même délégué la compétence traitement au syndicat TRIVALIS, basé à la Roche-sur-Yon.

Selon le rapport d'activités 2022, **un habitant du territoire produit en moyenne 500 kg de déchets par an** dont 208 kg de déchets produits au domicile et 295 kg de déchets déposés en déchèterie.



Le rapport d'activités indique que « **l'ensemble de la fréquentation sur les sites a diminué en 1 an.** Cette évolution est le cumul de plusieurs facteurs :

- ➔ fermeture du site de Mouzeuil et report de la fréquentation sur le site de L'Hermenault,
- ➔ ouverture de la Ressourcerie végétale de Mouzeuil réduisant les entrées pour dépôts de végétaux en déchèterie,
- ➔ ralentissement de la reprise de fréquentation observée post-Covid,
- ➔ ouverture de végéteries privées à proximité de Auchay sur Vendée et Fontenay-le-Comte,
- ➔ retrait des habitants de la CC Sud Vendée Littoral sur la déchèterie de Vix ».

● ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ENTRÉES SUR LES 5 DÉCHÈTERIES

	2018 ⁽¹⁾	2019 ⁽¹⁾	2020	2021	2022
MOUZEUIL SAINT MARTIN	10 681	6 970	6 146	6 543	
BENET	13 864	14 627	14 448	17 644	15 475
FONTENAY LE COMTE	59 649	59 626	55 389	68 382	56 232
L'HERMENAUT	11 903	11 406	10 683	13 308	14 839
SAINT HILAIRE DES LOGES	9 008	9 045	8 947	10 824	7 756
VIX	15 506	13 713	12 383	15 259	10 511
Total général	120 611	115 387	107 996	131 960	105 393

→ COMPARAISON 2021-2022

FLUX	2021	2022	Evolution sur 1 an (en %)
DECHET VERT	6 081,09	4 518,61	-26%
GRAVAT	5 311,57	4 670,44	-12%
TOUT VENANT	2 975,98	2 450,54	-18%
BOIS	977,30	813,48	-17%
CARTON	391,00	499,68	28%
FERRAILLE	850,34	611,80	-28%
PLASTIQUE SOUPLE	16,69	14,29	-14%
PLASTIQUE RIGIDE	261,43	223,94	-14%
AMIANTE	51,16	37,78	-26%
DEEE	601,06	544,10	-9%
POLYSTYRENE	20,59	18,80	-9%
PLAQUE DE PLATRE	162,16	204,24	26%
PLAQUE DE PLATRE DECLASSEES	0,00	0,00	
SOUCHE	47,92	72,60	52%
DECHET D'AMEUBLEMENT	1 438,06	1 391,08	-3%
DECHETS MENAGERS SPECIAUX	209,15	189,22	-10%
BOIS DECLASSE	0,00	0,00	
EXTINCTEUR	1,82	2,04	12%
TOTAL	19 397,32	16 262,64	-16%

Déplacements

Le territoire communal bénéficie d'une bonne desserte de niveau national assurant des liaisons rapides vers les principales villes :

- RD48 qui relie La Roche sur Yon à Niort
- RD949 selon un axe Est/Ouest qui relie Longèves à Fontenay Le Comte mais aussi à la côte Atlantique et à ses stations balnéaires. Cette voie dispose également d'un échangeur avec l'A83 (Nantes-Niort) situé sur la commune de Longèves.

La commune bénéficie de la proximité de Fontenay Le Comte qui est desservie notamment par la RD938T. Il s'agit d'un axe Nord-Sud de liaison principale qui permet de rejoindre La Rochelle par la RN137. En outre, le réseau de voies communales constitue autant d'alternatives pour rejoindre la ville proche.

La localisation et la desserte de la commune présentent donc un atout.

L'accès principal du site concerné par la procédure se situe en limite Nord du site **depuis la Rue des Hautes Roches. Cette voie supporte un trafic mesuré.** La collectivité envisage un sens unique afin de ne pas créer de voies surdimensionnées au sein du quartier et de recréer une ambiance « village » offrant des voies plus étroites, incitant à laisser davantage de place aux piétons.

Description des principales incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur l'environnement

Santé humaine – Risques et nuisances			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Les risques identifiés sur le site du projet sont : • Inondation • Mouvement de terrain • Risque sismique : aléa modéré. • Risque radon : risque faible • Retrait-gonflements des sols argileux : modéré. • Rupture du barrage Aucun risque ni nuisance localisable ne concerne le projet.		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	/	/
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'entrainera pas de risques ou nuisances supplémentaires sur la santé humaine, aucune mesure n'est envisagée.		
Santé humaine - Déchets			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La Communauté de communes a délégué sa compétence de traitement des déchets au Syndicat Mixte du Sud-Est Vendéen pour l'élimination des Ordures Ménagères (SYCODEM) qui a lui-même délégué la compétence traitement au syndicat TRIVALIS, basé à la Roche-sur-Yon. Au regard du rapport d'activités de Trivalis en 2021, on peut estimer la production de déchets moyenne par habitant à environ 500 kg/habitant/an dont 208 kg de déchets produits au domicile et 295 kg de déchets déposés en déchèterie. Le rapport d'activités indique que « l'ensemble de la fréquentation sur les sites a diminué en 1 an ».		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	Le projet d'ouverture à l'urbanisation aura un impact dans la mesure où le volume de déchets est susceptible d'augmenter du fait de la présence humaine sur le site. A raison de 500 kg de déchets/habitant/an, avec l'accueil de 49 nouveaux logements soit environ 118 habitants supplémentaires, c'est une production supplémentaire d'environ 59 000 kg de déchets / an qui devront être collectés et traités par Trivalis dont 50% collectés au domicile.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Dans la mesure où Trivalis est en capacité de collecter et de traiter les déchets supplémentaires liés à l'accueil de 49 nouveaux logements, aucune mesure n'est envisagée.		

Milieux remarquables, faune, flore			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le territoire de Longèves est concerné par plusieurs zonages environnementaux : - Site Natura 2000 Directive Oiseaux FR5212011 Plaine calcaire du Sud Vendée. Le site du projet est distant d'environ 962 m de cette zone Natura 2000 - Site Natura 2000 Directive Habitats FR5200659 Marais Poitevin. Le site du projet est distant d'environ 960 m de cette zone Natura 2000 - ZNIEFF de type 1 n°520013170 Vallée de la Vendée. Le site du projet est distant d'environ 1,28 km de cette ZNIEFF - ZNIEFF de type 2 n°520005788 Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le Sud de Chantonay. Le site du projet est distant d'environ 492 m de cette ZNIEFF - ZNIEFF de type 2 n°520016277 Complexe écologique du Marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et côtes calcaires attenants. Le site du projet est distant d'environ 986 m de cette ZNIEFF		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	Le projet d'ouverture à l'urbanisation entraînera une incidence sur les milieux naturels. Toutefois : L'urbanisation du site concerné n'aura pas d'incidences sur les ZNIEFF et zones Natura 2000 identifiées dans la mesure où au cours des mètres qui les séparent, des infrastructures terrestres constituent déjà des obstacles écologiques : ➔ Le réseau de voies desservant l'Ouest du bourg : la rue des hautes roches, la rue de la Sauvronne ➔ le secteur urbanisé situé au Nord du site correspondant au secteur de la rue des hautes roches ainsi que de la Sauvronne La ZNIEFF s'attachant à protéger le bocage et les bois et donc la faune éventuelle qui s'y abritent, le corridor écologique qui permet de relier cette ZNIEFF à celle de Vallée de la Vendée (et aux zones Natura 2000) se situe au Nord-Est du bourg, le long du cours d'eau « La Longèves » situé au Nord-Est du bourg et non à l'Ouest.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'entraînera pas d'incidences sur les zonages environnementaux identifiés, aucune mesure n'est envisagée.		

Zones humides			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Parmi les 26 sondages réalisés en octobre 2023 par Biosferenn, tous se sont révélés non caractéristiques de zone humides. Aucun ne présente des traces d'hydromorphie dès la surface avec une intensification relative en profondeur et donc n'est, à ce titre, rattachable à un sol de zone humide sur le plan réglementaire.		
Incidences du projet de	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de zones humides.	Direct permanent – court à long terme

modification du PLU	Négatifs	Augmentation des pressions sur les milieux humides de manière générale.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Dans la mesure où aucune zone humide n'est identifiée sur le site projet, aucune mesure n'est envisagée.		
Cours d'eau			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site n'est traversé par aucun réseau hydrographique. La commune ne compte qu'un cours d'eau : la Longèves qui traverse le territoire du Nord au Sud et sépare « l'ancien bourg » du « nouveau bourg »		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	/	/
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l'absence d'incidence, aucune mesure n'est envisagée.		
Sols, géologie, pédologie			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La commune de Longèves se situe en totalité sur la plaine calcaire du Sud-Vendée, composée de calcaires Bathoniens, donnant des sols perméables. Cette perméabilité explique la vallée sèche qui prédomine le bourg et explique l'absence de zones humides sur le site. L'aire d'analyse est située à une altitude d'environ 35 mètres au-dessus du niveau de la mer.		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	L'aménagement du site (travaux) peut entraîner des exhaussements et des affouillements qui peuvent avoir une incidence négative mais temporaire sur le sol.	Direct temporaire (travaux) à permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le projet n'aura pas d'incidence permanente sur la topographie ou la nature du sol. A ce titre aucune mesure particulière n'est envisagée.		

Consommation d'espace			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Dans la 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-le-Comte . 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 La zone qu'il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation s'étend sur 4,7 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.		

Incidences du projet de modification du PLU	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	L'urbanisation du site entraînera une consommation d'espaces NAF et une artificialisation des sols.
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<u>Mesures de réduction</u> : l'OAP créé veille à imposer une densité de 15 logements/ha en compatibilité avec le SCOT. L'OAP prévoit que : ➔ Le site est destiné à l'accueil d'une opération d'habitat présentant des typologies de logements variées ➔ La densité de l'opération sera plus importante au contact des habitations existantes qui présentent un tissu ancien en limite Nord et Est. ➔ l'opération comportera 2 tranches. La deuxième tranche ne pourra être réalisée que lorsque la tranche 1 sera au moins construite à hauteur de 80%. ➔ Les éléments de paysage sont préservés dans l'OAP sectorielle.	

Agriculture			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site concerné par la déclaration de projet est actuellement utilisé par l'agriculture en bail précaire (céréales). Il a été acquis en quasi-totalité récemment par la collectivité. Selon le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2021, il est exploité pour du colza.		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	L'urbanisation du site entrainera une incidence négative sur l'agriculture dans la mesure où elle réduit les surfaces pouvant être exploitées.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<u>Mesures d'évitement</u> : au regard du besoin en production de logements de la commune, et de l'étude de densification menée dans le cadre de cette procédure, il apparait que le besoin de la commune est réel. A ce titre, aucune mesure d'évitement n'est envisagée. <u>Mesures de réduction</u> : le choix du site dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2004 a été fonction des caractéristiques agricoles du territoire.		
Paysage			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	L'aire d'étude est cultivée dans sa grande majorité, à 88 % ; le reste est composé de prairie en friche à hauteur de 10 % et de ronciers pour 2 %. Au moment du passage de l'écologue le 27 octobre 2023, la végétation, un couvert hivernal de culture, était prédominant.		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	Connaissance et diffusion de l'information de l'existence de sujets d'intérêt. L'urbanisation du site permettra d'entretenir la quasi-totalité des éléments paysagers identifiés.	
	Négatifs	L'urbanisation du site entrainera une disparition de la prairie fauchée actuelle	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Le site dans sa globalité comporte quelques éléments de paysage qui seront préservés dans l'OAP créée.		
Patrimoine bâti			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site du projet serait concerné par les deux sites suivants identifiés ci-dessous (source : DRAC) : - AH 19 - AH 20 Il est probable que des fouilles archéologiques soient donc demandées avant tout aménagement du site.		

	Le site concerné n'est pas situé au sein d'un périmètre protégé au titre du patrimoine bâti. Aucun élément de petit patrimoine n'est répertorié dans le PLU à proximité du site du projet. A proximité du site du projet, l'on note la présence d'une bâtisse d'intérêt dont on distingue le toit depuis le site du projet.		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	/	/
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l'absence d'incidence, aucune mesure autre que la création d'un écran paysager visuel au droit des fonds de jardin situés à l'Est du site et de la bâtisse ancienne n'est envisagée.		
Assainissement des eaux pluviales			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La commune dispose d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales. Le réseau d'eaux usées arrive jusqu'au 6 rue des Hautes Roches. Le réseau eaux pluviales, tout comme le réseau eaux usées arrive à proximité du site concerné par la déclaration de projet.		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	Indirect temporaire – court terme
	Négatifs	Le projet d'aménagement va imperméabiliser le terrain. Ainsi le débit des eaux pluviales va augmenter.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<u>Mesures d'évitement</u> : au regard du besoin en production de logements de la commune, et de l'étude de densification menée dans le cadre de cette procédure, il apparaît que le besoin de la commune est réel. A ce titre, aucune mesure d'évitement n'est envisagée. <u>Mesures de réduction</u> : le règlement écrit impose que les aménagements réalisés sur le terrain doit garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière		
Assainissement des eaux usées			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La STEP de Longèves située à Bel air (boues activées) a été rénovée en 2015 pour une capacité de 1500 Eq/Hab (actuellement sa capacité est évaluée à 900 Eq/Hab). Concernant le raccordement du site du projet à l'assainissement collectif : il est intégré aux zones desservies par l'assainissement collectif. La commune prévoit de « tirer » le réseau grâce à une pompe de relevage eaux usées,		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	L'urbanisation du site engendrera une augmentation du volume des eaux usées à traiter.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<u>Mesures d'évitement</u> : au regard du besoin en production de logements de la commune, et de l'étude de densification menée dans le cadre de cette procédure, il apparaît que le besoin de la commune est réel. A ce titre, aucune mesure d'évitement n'est envisagée. <u>Mesures de réduction</u> : la commune confirme sa capacité à traiter les futures eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.		
Eau potable			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site concerné par la déclaration de projet est situé à plus d'1 km du périmètre de protection du captage d'eau potable du Gros Noyer identifié dans le plan des servitudes d'utilité publique en bleu ci-dessus.		
Incidences du projet de	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/

modification du PLU	Négatifs	L'urbanisation du site engendrera une augmentation de l'utilisation de l'eau potable. Toutefois l'impact négatif significatif n'est pas avéré.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure n'est envisagée en raison de l'absence d'impacts négatifs significatifs du projet sur le réseau potable.		
Climat, qualité de l'air, énergies renouvelables			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le climat qui règne en Vendée est océanique, comme pour l'ensemble des départements bordant l'Atlantique. La France est majoritairement touchée par un flux à dominante Ouest qui apporte douceur et humidité. Un projet est à l'étude : la société Enertrag souhaite implanter quatre éoliennes d'une puissance totale de plus de 16 mégawatts formant le futur « parc de moulin des sables » à Longèves et Auchay-sur-Vendée. Atteignant une hauteur de 200 mètres en bout de pale, chaque installation aura une puissance unitaire de 4,3 mégawatts (MW). Avec une production annuelle de l'ordre de 49,9 gigawattheures, l'installation sera en mesure d'alimenter en électricité « 15 à 16 000 personnes, chauffage compris ». Trois de ces éoliennes seront situées à Longèves et une à Auchay-sur-Vendée. L'autorité environnementale a rendu son avis sur la qualité de l'étude d'impact du projet le 24 avril 2023. Distance des éoliennes par rapport au site du projet : 1,23 km de l'éolienne envisagée la plus proche		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	Potentiellement une augmentation non significative des gaz à effet de serre du fait de l'urbanisation du site.	Direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure n'est envisagée en raison de l'absence d'impact négatif avéré du projet sur le climat.		
Déplacements			
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le territoire communal bénéficie d'un bonne desserte de niveau national assurant des liaisons rapides vers les principales villes : - RN148 qui relie La Roche sur Yon à Niort RD949 selon un axe Est/Ouest qui relie Longèves à Fontenay Le Comte mais aussi à la côte Atlantique et à ses stations balnéaires. Cette voie dispose également d'un échangeur avec l'A83 (Nantes-Niort) situé sur la commune de Longèves La commune bénéficie de la proximité de Fontenay Le Comte qui est desservie notamment par la RD938T. Il s'agit d'un axe Nord-Sud de liaison principale qui permet de rejoindre La Rochelle par la RN137. En outre, le réseau de voies communales constitue autant d'alternatives pour rejoindre la ville proche. La localisation et la desserte de la commune présentent donc un atout. L'accès principal du site concerné par la déclaration de projet se situe en limite Nord du site depuis la Rue des Hautes Roches. Cette voie supporte un trafic mesuré. La collectivité envisage un sens unique afin de ne pas créer de voies surdimensionnées au sein du quartier et de recréer une ambiance « village » offrant des voies plus étroites, incitant à laisser davantage de place aux piétons.		
Incidences du projet de modification du PLU	Effets		Qualification de l'impact
	Positifs	/	/
	Négatifs	Le projet d'ouverture à l'urbanisation aura un impact négatif sur les déplacements en ce qu'il augmentera le trafic sur la zone.	Direct permanent – court à long terme

Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<u>Mesures d'évitement</u> : au regard du besoin en production de logements de la commune, et de l'étude de densification menée dans le cadre de cette procédure, il apparaît que le besoin de la commune est réel. A ce titre, aucune mesure d'évitement n'est envisagée. <u>Mesures de réduction</u> : L'OAP sectorielle crée veille à : - Identifier les accès au site et privilégier une sens unique afin de réduire la place de la voirie au sein du projet - Imposer la création d'une liaison douce
--	---

Conclusion de l'évaluation environnementale

Considérant le fait :

- ➔ **Que la commune a mené une étude de ses besoins et de ses capacités en production de logements actuels (étude de densification) dans le cadre de la présente procédure et qu'environ 21 logements peuvent être réalisés à court et moyen terme au sein de ces gisements,**
- ➔ **Qu'un besoin de 39 logements reste à anticiper jusqu'en 2034,**
- ➔ **Que l'ouverture partielle à l'urbanisation du site concerné permet de pourvoir aux besoins en logements du territoire conformément aux dispositions du PADD du PLU et en compatibilité avec le SCOT et les dispositions de la loi Climat & Résilience et porte ainsi une dimension d'intérêt général,**
- ➔ **Que la zone concernée :**
 - ✓ A été acquise en quasi-totalité par la commune afin d'anticiper les besoins en logements
 - ✓ Est actuellement utilisée par l'agriculture en bail précaire (céréales)
 - ✓ N'est ni située à proximité d'espaces naturels sensibles identifiés au titre des zones Natura 2000, des ZNIEFF et autres, ni à proximité de zones à risques ;
 - ✓ A fait l'objet d'une analyse de sa sensibilité écologique (zones humides, potentiel faune/flore) en octobre 2023 et que cette dernière n'a pas identifié d'enjeu sur le site.
- ➔ **Que l'intégration du projet dans son environnement est prise en compte dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation via l'OAP sectorielle qui a été créée.**
- ➔ **Que l'OAP proposée veille à :**
 - ✓ Imposer un fonctionnement en 2 tranches successives : la tranche 2 ne pourra être réalisée qu'une fois la tranche 1 construite à au moins 80%,
 - ✓ Préserver les éléments paysagers d'importance (haies)
 - ✓ Prévoir une bande tampon au contact de la zone agricole
 - ✓ Optimiser la densité de l'opération et la modération de la consommation d'espace en évitant de reproduire le modèle standard pavillonnaire. Elle impose une diversité de logements (logements individuels et intermédiaires) et localise au contact du centre-bourg un secteur propice à une plus grande densité.
 - ✓ Identifier le point de raccordement des eaux usées
- ➔ **Que la capacité de la STEP est en mesure de pourvoir au traitement des eaux usées des futurs logements créés : STEP - boues activées - a été rénovée en 2015 pour une capacité de 1500 Eq/Hab (actuellement sa capacité est évaluée à 900 Eq/Hab).**

L'auto-évaluation conclue à l'**absence d'incidence significative de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur l'environnement**.

Indicateurs de suivi

Le PLU approuvé en 2004 n'avait pas identifié d'indicateurs de suivi. Il n'a donc pas été fait d'analyse au titre de l'article L153-27 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, si des indicateurs de suivi devaient être présentés, ils pourraient être les suivants :

Thématique	Indicateurs	Source
CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT	Rythme global de production de logements annuelle	PC et base Sit@del2
	Nombre de permis de construire (nouvelle construction) délivrés en zone AU à partir de la date d'approbation du PLU (et surface concernée)	Commune
	Nombre de permis de construire (construction neuves) délivrés en zone U à partir de la date d'approbation du PLU (et surface concernée)	Commune
	Nombre de logements sociaux (locatifs et accession) produits	Commune
	Densités en extension (dans les zones 1AU à vocation habitat)	Commune
	Consommation de surface agricole	Commune
ASSAINISSEMENT	Performances des stations traitant les effluents de la commune	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement
	Nombre de bâtiments en Assainissement Non Collectif (et correspondance en équivalents habitant)	SPANC
MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Nombre de permis de construire délivrés pour des constructions en zones naturelles et agricoles (et superficie correspondante si possible)	Commune
	Nombre d'autorisation pour arrachage de haies protégées (longueur arrachée et replantée dans le cadre de mesures compensatoires en ml si possible)	Commune
	Linéaire de haies protégées	Commune
	Superficie de zones humides sur le territoire Communal	Commune / SAGEs
HYGIENE, SANTE, SECURITE	Nombre d'Installation Classées pour la Protection de l'Environnement	Préfecture
	Population exposée aux nuisances sonores	Préfecture
ENERGIE	Nombre d'installations d'énergies renouvelables « Nombre et puissance des installations de production d'électricité renouvelable, par filière »	https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/
	Puissance électrique produite à base de sources renouvelables raccordée au réseau	Etat (http://www.statistiques.developpementdurable.gouv.fr/)
	Part de la consommation communale couverte par des énergies renouvelables	Commune
CADRE DE VIE ET PATRIMOINE	Nombre d'autorisations délivrées concernant un élément de patrimoine protégé au titre de la loi Paysage	Commune
	Linéaire de cheminements doux	Commune

Résumé non technique

La Commune de Longèves s'étend sur 11,72 km². Elle est limitrophe de la ville de Fontenay-le-Comte et fait partie de la communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte.

Le PLU de Longèves a été approuvé le 13/09/2005. Il a évolué plusieurs fois depuis :

Modification simplifiée N° 1 : Suppression de l'emplacement réservé n° 8
Approuvée le 24 octobre 2012

Modification simplifiée N° 2 : Modification du zonage de la ZAD « Le Fief des Grandes Plantes » de 2AU en 1AU
Intégration dans le PLU de l'inventaire des zones humides réalisé en 2011
Approuvée le 24 Avril 2013

Modification simplifiée N° 3 : Suppression de l'emplacement réservé N° 1
Approuvée le 20 Novembre 2013

Modification simplifiée N° 4 : Suppression de l'emplacement réservé N° 7
Approuvée le 18 Novembre 2020

Modification simplifiée N° 5 : Rectification d'une erreur matérielle ayant conduit à ne pas prévoir un zonage adapté pour l'installation d'ISDI existante à cheval sur le territoire de Longèves et de Sérigné
Approuvée le 18 Janvier 2023

La collectivité souhaite désormais ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AU au vu des besoins en logements qu'elle a estimé :

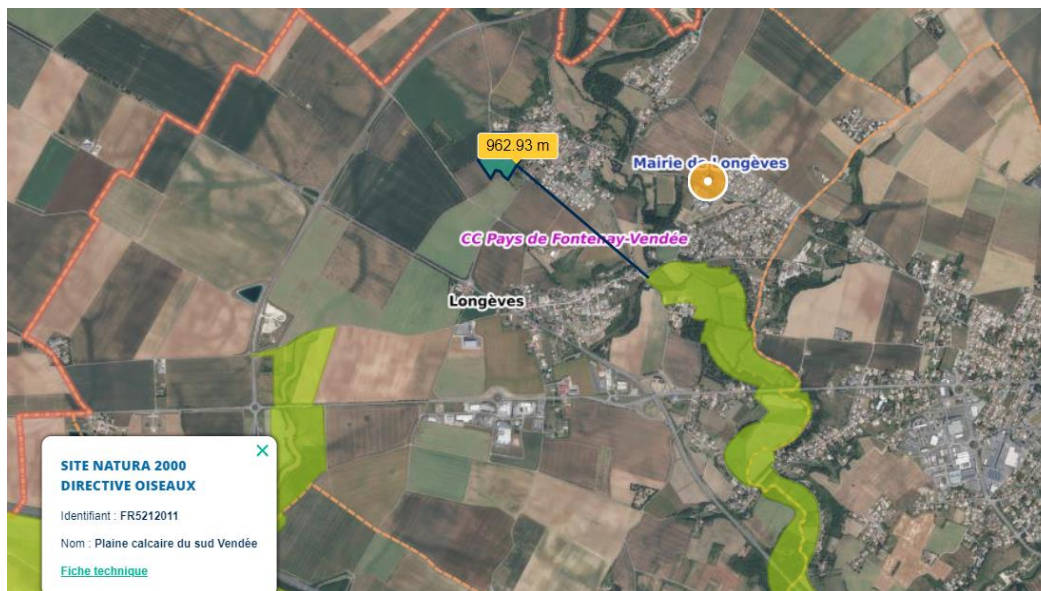
- ➔ **la commune a mené une étude de ses besoins et de ses capacités en production de logements actuels (étude de densification) dans le cadre de la présente procédure et environ 21 logements peuvent être réalisés à court et moyen terme au sein de ces gisements,**
- ➔ **un besoin de 39 logements reste à anticiper jusqu'en 2034,**
- ➔ **l'ouverture à l'urbanisation du site concerné sur 3,5 ha et pour un potentiel de 52 logements** permet de pourvoir aux besoins en logements du territoire conformément aux dispositions du PADD du PLU et en compatibilité avec le SCOT et les dispositions de la loi Climat & Résilience. De plus la zone est située en continuité immédiate du bourg ancien et bénéficie de la proximité des réseaux. (eau potable, eaux usées, eaux pluviales).
- ➔ **la zone 2AU concernée :**
 - ✓ A été créée il y a plus de 6 ans
 - ✓ A été acquise en quasi-totalité par la commune afin d'anticiper les besoins en logements
 - ✓ Est actuellement utilisée par l'agriculture en bail précaire (céréales)
 - ✓ N'est ni située à proximité d'espaces naturels sensibles identifiés au titre des zones Natura 2000, des ZNIEFF et autres, ni à proximité de zones à risques ;
 - ✓ A fait l'objet d'une analyse de sa sensibilité écologique (zones humides, potentiel faune/flore) en octobre 2023 par le bureau d'études Biosferenn et que cette dernière n'a pas identifié d'enjeu sur le site.
- ➔ **l'intégration du projet dans son environnement est prise en compte dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation via l'OAP sectorielle qui a été créée.**
- ➔ **l'OAP proposée veille à :**
 - ✓ Imposer un fonctionnement en 2 tranches successives : la tranche 2 ne pourra être réalisée qu'une fois la tranche 1 construite à au moins 80%,
 - ✓ Préserver les éléments paysagers d'importance (haies)

- ✓ Prévoir une bande tampon au contact de la zone agricole
 - ✓ Optimiser la densité de l'opération et la modération de la consommation d'espace en évitant de reproduire le modèle standard pavillonnaire. Elle impose une diversité de logements (logements individuels et intermédiaires) et localise au contact du centre-bourg un secteur propice à une plus grande densité.
 - ✓ Identifier le point de raccordement des eaux usées
- ➔ **la capacité de la STEP est en mesure de pourvoir au traitement des eaux usées des futurs logements créés : STEP - boues activées - a été rénovée en 2015 pour une capacité de 1500 Eq/Hab (actuellement sa capacité est évaluée à 900 Eq/Hab).**

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Le territoire de Longèves est concerné par les zones Natura 2000 suivantes :

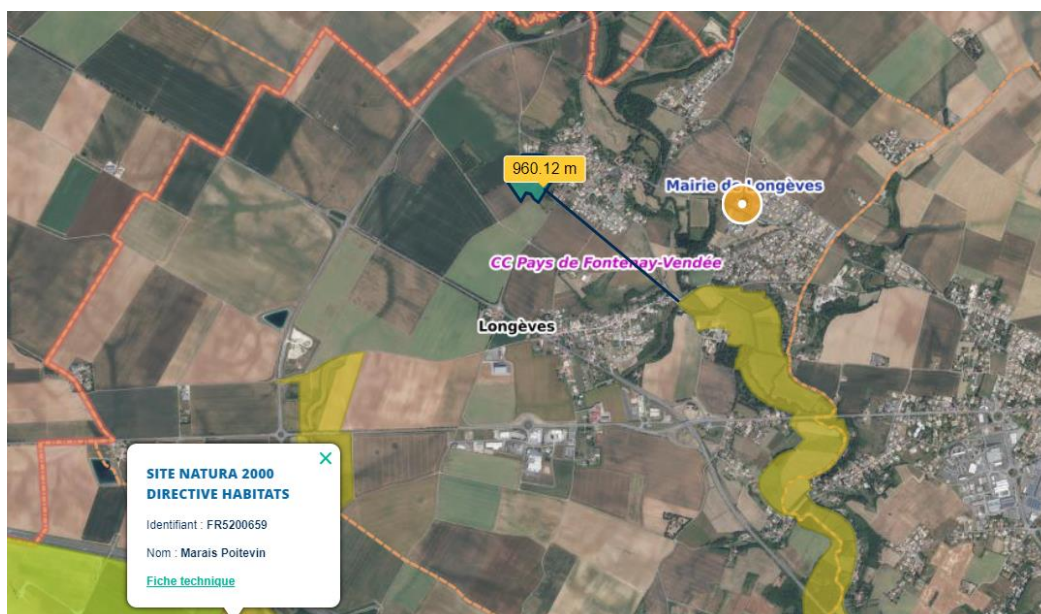
Site Natura 2000 Directive Oiseaux FR5212011 Plaine calcaire du Sud Vendée. Le site du projet est distant d'environ 962 m de cette zone Natura 2000 (voir extrait ci-dessous).



L'urbanisation du site concerné n'aura pas d'incidence sur la zone Natura 2000 dans la mesure où au cours des 962 m qui les séparent, des infrastructures terrestres constituent déjà des obstacles écologiques :

- ➔ Plusieurs voies constituant, à l'Est du site, le réseau secondaire de la commune : la rue des chevaliers, la rue Fief du Bois, la rue de Bel air, la rue des petites roches
- ➔ Des zones urbanisées : le secteur de Bel Air et l'espace urbanisé longeant le site à l'Est

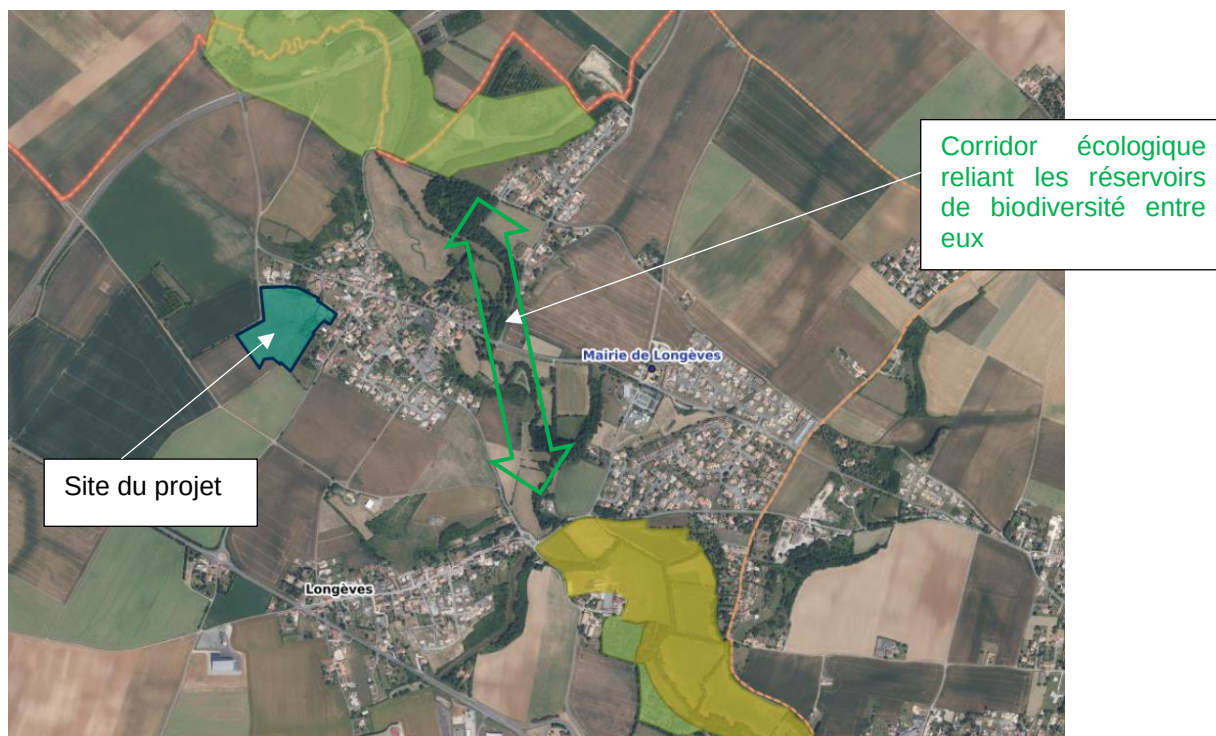
Site Natura 2000 Directive Habitats FR5200659 Marais Poitevin. Le site du projet est distant d'environ 960 m de cette zone Natura 2000 (voir extrait ci-dessous)



L'urbanisation du site concerné n'aura pas d'incidence sur la zone Natura 2000 dans la mesure où au cours des 960 m qui les séparent, des infrastructures terrestres constituent déjà des obstacles écologiques :

- ➔ Plusieurs voies constituant, à l'Est du site, le réseau secondaire de la commune : la rue des chevaliers, la rue Fief du Bois, la rue de Bel air, la rue des petites roches
- ➔ Des zones urbanisées : le secteur de Bel Air et l'espace urbanisé longeant le site à l'Est

Le corridor écologique qui permet de relier la ZNIEFF s'attachant à protéger le bocage et les bois et donc la faune éventuelle qui s'y abritent située au Nord du site du projet, à celle de Vallée de la Vendée (et aux zones Natura 2000) se situe au Nord-Est du bourg, le long du cours d'eau « La Longèves » situé au Nord-Est du bourg et non à l'Ouest à proximité du site du projet.



Ainsi, au regard de la configuration du territoire et de la situation du site du projet à l'écart du corridor écologique situé à l'Est du vieux bourg et des réservoirs de biodiversité identifiés au Nord et au Sud du bourg, l'urbanisation du site concerné par la déclaration de projet n'aura pas d'incidence sur les zones Natura 2000.

ANNEXE 1 : DETAIL DES SONDAGES PEDOLOGIQUES REALISES SUR LE SITE

Sondage 1

Zone humide	Non
Classe GEPPA	/
Profondeur du sondage	40 cm
Description du sondage pédologique	Sol argilo-limoneux en surface et argileux en profondeur ; de couleur brun tout le long du profil. Aucune trace d'hydromorphie.



Occupation du sol	Culture
Remblais	non
Cailloux	+

Sondage 2

Zone humide	Non
Classe GEPPA	/
Profondeur du sondage	60 cm
Description du sondage pédologique	Sol argilo-limoneux et de couleur brun en surface, en profondeur, le sol est argileux et de couleur brun-rougeâtre. Pas de trace d'hydromorphie.



Occupation du sol	Culture
Remblais	non
Cailloux	++

Sondages 3 et 6

Zone humide	Non
Classe GEPPA	/
Profondeur du sondage	25 cm
Description du sondage pédologique	Après 4 essais, arrêt de tarière à 25 cm en raison d'un sol très caillouteux pour le sondage 3 et 2 essais pour le sondage 6. Le sol est argilo-limoneux en surface et de couleur brun. Pas de trace d'hydromorphie.



Occupation du sol	Culture
Remblais	non
Cailloux	+++

Sondage 4

Zone humide	Non
Classe GEPPA	/
Profondeur du sondage	50 cm
Description du sondage pédologique	Sol argilo-limoneux et de couleur brun en surface. En profondeur, la texture est argileuse et de couleur brun ainsi que des cailloux blancs. Sur cette zone, on constate un remblais avec la présence de brique. Aucune trace d'hydromorphie.



Occupation du sol	Culture
Remblais	+
Cailloux	+++

Sondage 5

Zone humide	Non
Classe GEPPA	/
Profondeur du sondage	1 m
Description du sondage pédologique	Sol argilo-limoneux et de couleur brun en surface. En profondeur, le sol est argileux et de couleur brun clair. Pas de trace d'hydromorphie.



Occupation du sol	Culture
Remblais	+
Cailloux	++

Sondages 7 et 8

Zone humide	Non
Classe GEPPA	/
Profondeur du sondage	40 cm
Description du sondage pédologique	Sol argilo-limoneux en surface et de couleur brun tout le long du profil. Pas de trace d'hydromorphie.



Occupation du sol	Prairie en friche
Remblais	non
Cailloux	+

Sondages 9, 10 et 11	
Zone humide	Non
Classe GEPPA	/
Profondeur du sondage	15/20 cm
Description du sondage pédologique	Sol argilo-limoneux et de couleur brun en surface. Pas de possibilité d'aller en dessous de 20 cm beaucoup trop de cailloux Pas de trace d'hydromorphie.
	
Occupation du sol	Prairie en friche
Remblais	non
Cailloux	+++

Sondage 12	
Zone humide	Non
Classe GEPPA	/
Profondeur du sondage	50 cm
Description du sondage pédologique	Sol argileux et de couleur brun rougeâtre tout le long du profil. Pas de trace d'hydromorphie.
	
Occupation du sol	Prairie en friche
Remblais	non
Cailloux	+

Sondages 13 à 26	
Zone humide	Non
Classe GEPPA	/
Profondeur du sondage	entre 40 à plus de 70 cm
Description du sondage pédologique	L'ensemble de ses sondages est relativement identique, à savoir : un sol argileux et de couleur brun en surface avec certains qui deviennent rougeâtres comme en profondeur. Certains sont très argileux en profondeur et d'autres moins. La présence de cailloux varie de peu à un peu plus. Aucune trace d'hydromorphie.
	
Occupation du sol	culture
Remblais	non
Cailloux	de + à ++

ANNEXE 2 : REGLEMENT ZONE 1AU

Caractère des zones à urbaniser -

Les zones à urbaniser sont des secteurs 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.

Le secteur 2AU défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera liée à une modification ou une révision du PLU.

Les règles du secteur 1AU sont écrites dans le chapitre 1
Les règles du secteur 2AU sont écrites dans le chapitre 2

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AU

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions isolées.

Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.

Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

L'ouverture de toutes carrières ou gravières.

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers*, à l'exception de ceux rendus nécessaires par l'opération autorisée.

Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Les opérations d'ensemble telles que les lotissements* et ensembles de constructions groupées* à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, etc., à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 1 hectare par exemple).

Dans tous les cas, les opérations projetées, devront s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

Pour la zone 1AU dite « ZAD du Fief des Grandes Plantes », une densité minimale de 13 habitations à l'hectare utilisable est retenue. Ne sont pas utilisables les surfaces occupées par l'ancienne carrière et la marge de recul par rapport à la RD 148 (Loi Barnier).

Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC -

1 - Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le fonctionnement de l'opération.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

2 - Voirie*

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone AU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans avoir à manœuvrer.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT -

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place sous réserve de respecter le règlement sanitaire départemental, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Toute opération d'aménagement quelque soit sa surface doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements* et d'opérations groupées*.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE RÈGLE EST JUSTIFIÉE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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* pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble*.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation,
- 25 m de l'axe des autres R.D,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques et privées

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque

leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES -

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant (combles à aménager...)

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER MENTIONNÉS AU / DE L'ARTICLE R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT -

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès .

Normes de stationnement :

Pour les constructions à usage d'habitation hors lotissement, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement .

Pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat (PLA), il est exigé une place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la Loi du 29 juillet 1998).

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour les lotissements, il est exigé une place et demie par lot, dont une place pouvant être réalisée sur la partie privative des lots, la demi-place complémentaire devant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS -

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées.

Pour les lotissements* et groupes d'habitations *, un espace collectif enherbé et planté doit être prévu.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation des sols* est fixé à : 0,30 sauf pour les locaux sociaux

Le C.O.S.* n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs ni aux équipements d'infrastructures.