

Département de LA CHARENTE MARITIME

Commune de LONGEVES

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

PIECE 2

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	15/02/2002	10.05.2006	18.01.2007

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE

Table des matières

I.	LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION SOCIO-ECONOMIQUES	3
II.	LE DEVELOPPEMENT MAITRISE DU BOURG :	4
III.	MIXITE DES FONCTIONS	6
IV.	LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	7

I. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION SOCIO-ECONOMIQUES

Le diagnostic a mis en évidence un enjeu démographique : répondre à la demande en logements et poursuivre la croissance pour deux raisons :

1. Si la commune continue à accueillir une population de jeunes ménages, cela permettra de maintenir l'équilibre entre les générations, et Longèves devrait conserver une population jeune.
2. Pour éviter des soubresauts démographiques comme Longèves en a connu dans les 30 dernières années, il existe un véritable enjeu de « lissage » des arrivées par une maîtrise de l'urbanisation, du rythme de construction et une diversification du parc de logement.

Une croissance à quel rythme ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'inscrit dans une hypothèse de croissance maîtrisée :

- ⇒ Au maximum **+ 300 habitants** pour atteindre le plafond de **1000 habitants d'ici 10 ans**
- ⇒ Un rythme de construction de **10 permis par an**

Les besoins en surface constructible sont estimés à 10 hectares.

Au niveau économique, les enjeux décelés sont les suivants :

- le maintien voire le développement des services à la population (commerces, para médical)
- la pérennisation des activités agricoles

La réponse apportée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- ⇒ **la croissance démographique permettra le maintien et le développement du niveau de services**
- ⇒ **une extension urbaine adaptée aux besoins et bien localisée** préservera les espaces nécessaires à l'agriculture.

II. LE DEVELOPPEMENT MAITRISE DU BOURG :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'inscrit dans une hypothèse de croissance maîtrisée à un rythme de 10 constructions par an, qui permettra à la commune d'atteindre 1000 habitants au maximum dans 10 ans (horizon 2015).

A l'échelle intercommunale, les élus insistent sur l'attrait du littoral et le développement de l'urbanisation le long des axes d'approche de l'agglomération de La Rochelle pour les actifs qui ne peuvent plus se loger dans l'agglomération. Ils croient en la pérennité du mouvement, notamment grâce aux systèmes de financement qui étalent les remboursements sur 30 ans.

A l'échelle locale, l'attrait de la commune réside principalement dans la présence de la Longèves au cœur du bourg mais qui le sépare en deux entités urbaines. La commune est également attractive par ses efforts récents entrepris pour diversifier et améliorer la qualité des services : aire de jeux, bibliothèque, nouvelle mairie...

Le scénario de développement retenu est recentré dans la partie Est du bourg. Il vient renforcer le développement urbain récent en réorganisant les circulations parallèlement au chemin du Poteau. L'avantage de ce scénario est d'organiser le développement urbain autour des équipements existants, à proximité de la route de la Rochelle.

Il écarte un scénario de développement urbain vers l'Ouest (entre la rue des Ouches et la rue de la Douzellerie) qui se serait affranchi des nuisances de l'A831, encore mal connues à ce jour (seule la bande d'étude 300 mètres est définie). De cette façon, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable préserve la qualité des espaces proches des marais.

Le scénario de développement retenu répond aux besoins en surface constructible (estimés à 10 ha). Il réserve à l'intérieur du bourg et dans sa périphérie, 14 hectares environ, soit un peu plus que les besoins estimés, ce qui permet de pallier une éventuelle rétention foncière. La commune ne souhaite pas ouvrir à l'urbanisation des surfaces trop importantes pour pouvoir gérer l'afflux de population par rapport à ses équipements.

Ce scénario comprend également deux projets de lotissements en cours de réalisation :

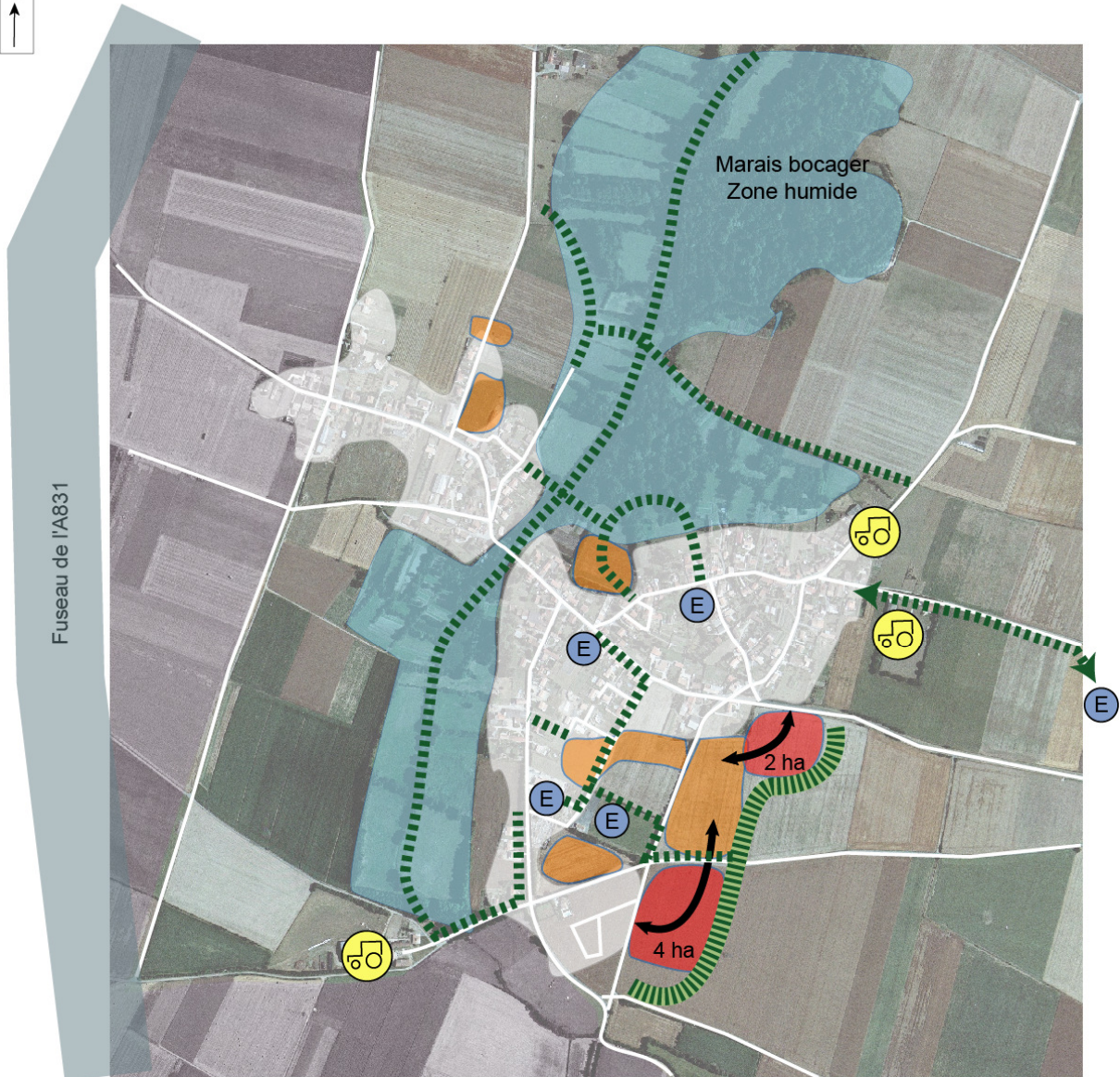
- un lotissement communal d'une douzaine de lots sur la zone de la Vincent
- un lotissement privé de 6 lots (le Chemin Vert) entre le chemin du Poteau et le chemin de l'Eglise.

Les quartiers nouveaux devront recevoir une urbanisation organisée dont les principes seront décrits dans un autre document intitulé « Orientations d'aménagement ».

Le développement retenu préserve les zones humides au cœur du bourg autour de la Longèves, ce qui écarte les possibilités de construction en second rang rue de Curzay ou chemin de la Douzellerie.

Par ailleurs, il écarte les possibilités d'extension importante à proximité des exploitations agricoles présentant un caractère pérenne pour les 10 prochaines années, c'est-à-dire au Nord Est et à l'Ouest du bourg.

SCENARIO RETENU : Un développement recentré autour du bourg



- Zones prévues dans le POS : 7,6 ha
Y compris le lotissement communal la Vincent (1.3 ha)
- Zones envisagées pour l'extension urbaine : 6 ha

Surfaces destinées au développement urbain : 13,6 ha
Y compris le lotissement communal la Vincent (1.3 ha)

Besoins estimés : 10 ha

- Intégration paysagère à prévoir
- Chemin piéton existant ou à créer
- ⚙️ Siège agricole à préserver de l'extension de l'urbanisation
- E Equipement
- Liaison piétonne bourg/salle polyvalente

III. MIXITE DES FONCTIONS

En matière économique, la commune n'a pas de positionnement (pas de projet, pas de réserve foncière). La tendance est au renforcement des liens avec La Rochelle (augmentation des déplacements travail) mais les actions entreprises au niveau de la Communauté de communes et au niveau du Pays d'Aunis, notamment avec l'arrivée de l'autoroute A831, pourraient recentrer les liens économiques au sein des structures intercommunales auxquelles la commune est rattachée.

En conséquence, la commune n'a pas vocation à recevoir une zone d'activité mais elle a retenu pour principe d'accueillir dans le tissu urbain les commerces, services et artisans comme cela se fait déjà. Toutefois, si une grande entreprise émettait le souhait de s'installer sur la commune de Longèves, la Communauté de Communes n'hésiterait pas à répondre à ces besoins en mettant en œuvre les moyens nécessaires.

Par ailleurs, la taille actuelle de la commune n'est pas assez attractive pour des commerces mais avec la croissance, il est possible que des commerces et services cherchent à s'implanter. Un espace pourra alors être réservé à proximité de la nouvelle mairie.

En matière d'équipement, les élus souhaitent renforcer le niveau de la commune. Un terrain a été acquis au lieu-dit le Trente-Un pour implanter une nouvelle salle polyvalente. Ce site pourrait également accueillir des équipements sportifs communaux et la commune se réserve la possibilité d'y recevoir d'autres équipements à l'échelle intercommunale. Ce terrain est relié au bourg par un chemin rural qui fera office de liaison piétonne, l'accès automobile se faisant par la route de Nuailé.

IV. LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable préserve les zones humides autour de la Longèves. Il prend en compte les protections induites par les Directives Européennes dites « Oiseaux » et « Habitats » de 1979 et 1992, qui définissent sur la partie Nord du territoire communal, dans les secteurs faisant partie du Marais Poitevin : une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), une Zone de Protection Spéciale (ZPS) et un Site d'Intérêt Communautaire ainsi que la ZNIEFF du Marais de Nuillé.

Les boisements et les haies, assez rares sur le territoire communal, sont protégés en réglementant la coupe et l'abattage et en interdisant le défrichement.

La majeure partie des espaces agricoles, vecteurs d'une agriculture durable, conservent cette vocation, laissant la possibilité pour les exploitations agricoles de se développer, y compris l'élevage équin.

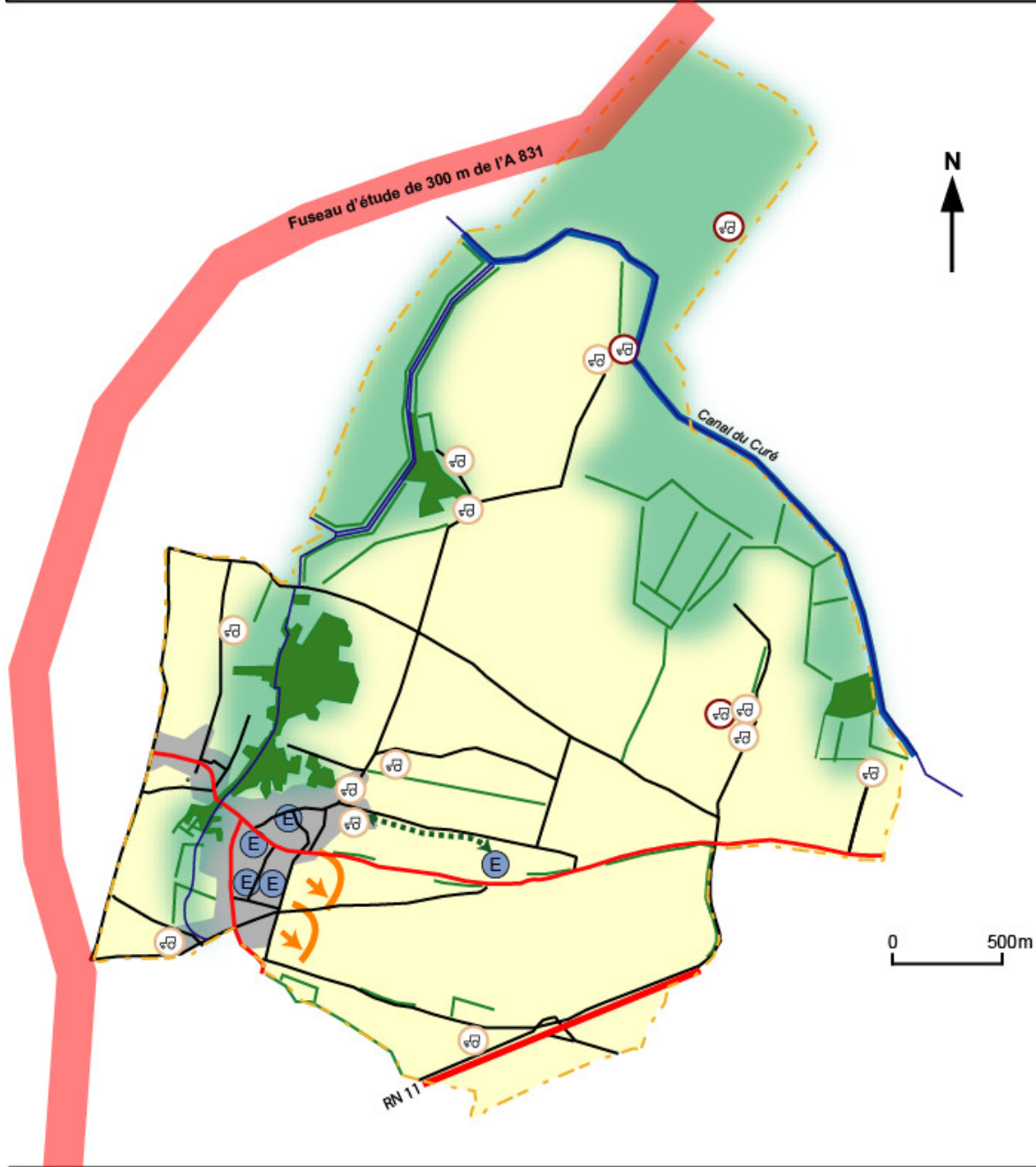
Le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural est mis en évidence que ce soit dans les zones agricoles et naturelles (les grandes fermes) ou dans le bourg. Leur mise en valeur pourra être assurée par des prescriptions réglementaires visant à conserver les caractéristiques initiales des bâtiments en cas de restauration, d'aménagement ou d'extension.

En matière de lutte contre les pollutions, les extensions urbaines s'effectueront majoritairement dans des zones d'assainissement collectif.

En matière de pluvial, le PADD vise à la limitation des rejets d'eaux pluviales par la rétention et le traitement du pluvial sur le terrain même de l'opération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable incite à la découverte des milieux naturels en inscrivant des itinéraires de randonnée dans le marais entourant la Longèves. Il préserve également les accès à ce milieu naturel en inscrivant des itinéraires de promenade entre le bourg et ses quartiers nouveaux vers le marais. Il incite à la circulation piétonne et vélos pour les déplacements dans le centre bourg et ses équipements, en réservant sur les voies nouvelles à aménager des espaces propres à ce type de circulation, dans le même esprit que cela s'est fait en périphérie du lotissement de la Charonnerie.

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**



Légende					
	Etendre l'urbanisation résidentielle		Conservier les caractéristiques du tissu bâti existant		Protéger la richesse environnementale et biologique des marais
	Renforcer le niveau d'équipement		Permettre la restauration et l'évolution des corps de ferme de qualité architecturale		Préserver les haies
	Permettre le développement agricole		L'importance de l'activité agricole		Protéger les boisements
					Liaison piétonne bourg/salle polyvalente