



C O M M U N E D E L O N G E V I L L E S U R M E R ( 8 5 )

## **Plan Local d'Urbanisme**

Révision accélérée n°1 prescrite le 09/07/2019

### **N O T E D E P R E S E N T A T I O N**

#### **Dossier d'arrêt de projet et additifs/ stade prescription**

Révision accélérée n°1 approuvée

L e . . . . .

Vu pour être annexé à la délibération du .....  
Monsieur le Maire:



A.	CONTEXTE .....	4
B.	MOTIF DES MODIFICATIONS.....	4
C.	MODIFICATIONS DE ZONAGE POUR REGULARISATION SUITE AUX JUGEMENTS DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF.....	4
1.	Intérêt du projet et justification .....	4
2.	Compatibilité de la révision accélérée avec la réglementation en vigueur .....	10
3.	Prise en compte de l'ENVIRONNEMENT .....	14
D.	MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT (GRAPHIQUE) .....	17

# Note de Présentation

## A. CONTEXTE

La commune de Longeville sur Mer dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2013, qui n'a fait l'objet d'aucune procédure de révision ou de modification depuis son approbation.

Le juge du fond a remis en cause certains zonages en procédant à une annulation partielle du document d'urbanisme sur certains secteurs. Il s'agit donc aujourd'hui de revoir la réglementation attachée à ces secteurs.

En outre, de nouveaux enjeux sont apparus sur la commune, nécessitant d'apporter des ajustements.

## B. MOTIF DES MODIFICATIONS

La présente révision accélérée porte sur la rectification de zonages afin de régulariser certaines situations suite aux jugements du Tribunal Administratif.

Bien qu'il s'agisse d'une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, seul le règlement graphique sera changé. Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

## C. MODIFICATIONS DE ZONAGE POUR REGULARISATION SUITE AUX JUGEMENTS DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF.

### 1. INTERET DU PROJET ET JUSTIFICATION

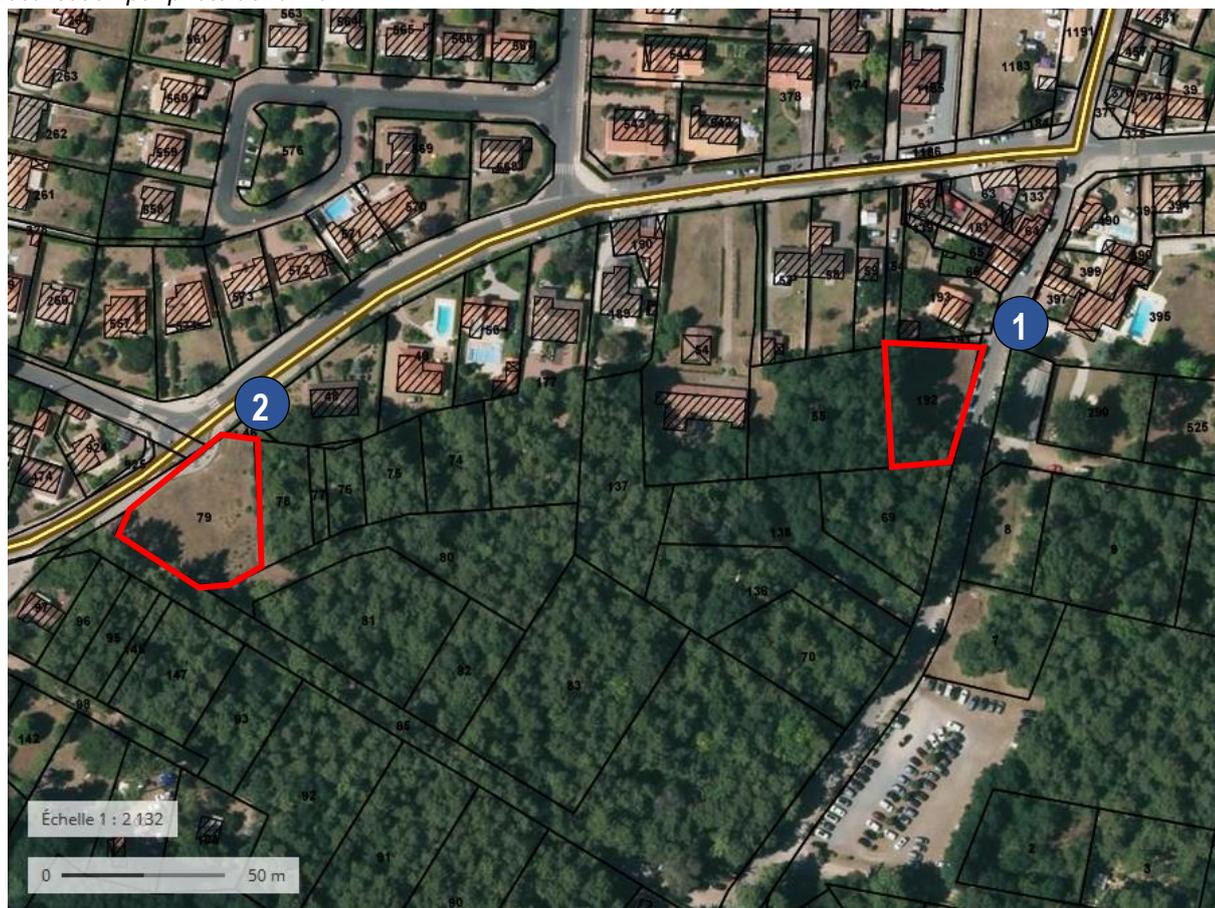
#### a) Localisation du projet

L'objet de cette révision accélérée est de modifier le zonage de 5 unités foncières dont la réglementation initialement prévue dans le PLU de 2013 a été annulée par le juge administratif.

Numéro	Localisation	Références cadastrales	Superficie	Zonage PLU (annulé)	Zonage POS
1	Le Bouil, chemin des Oursins	ZO 192	900 m <sup>2</sup>	NL 146-6	NDr
2	Le Bouil, Chemin des Palourdes	ZO 220	1300 m <sup>2</sup>	NL 146-6	NDr
3	La Haute Saligotière, RD 105	YB 270	100 m <sup>2</sup>	NL 146-6	UB
4	Le Rocher, chemin des Roses	ZV 290	400 m <sup>2</sup>	NL 146-6	UBp
5	Le Bouil, chemin de la Parée	ZS 74, 75,76, 77, 78 et 79	9000 m <sup>2</sup>	NL 146-6	NDr

*NB : certaines références cadastrales ont pu évoluer suite à des divisions de parcelles*

Localisation par photo aérienne :

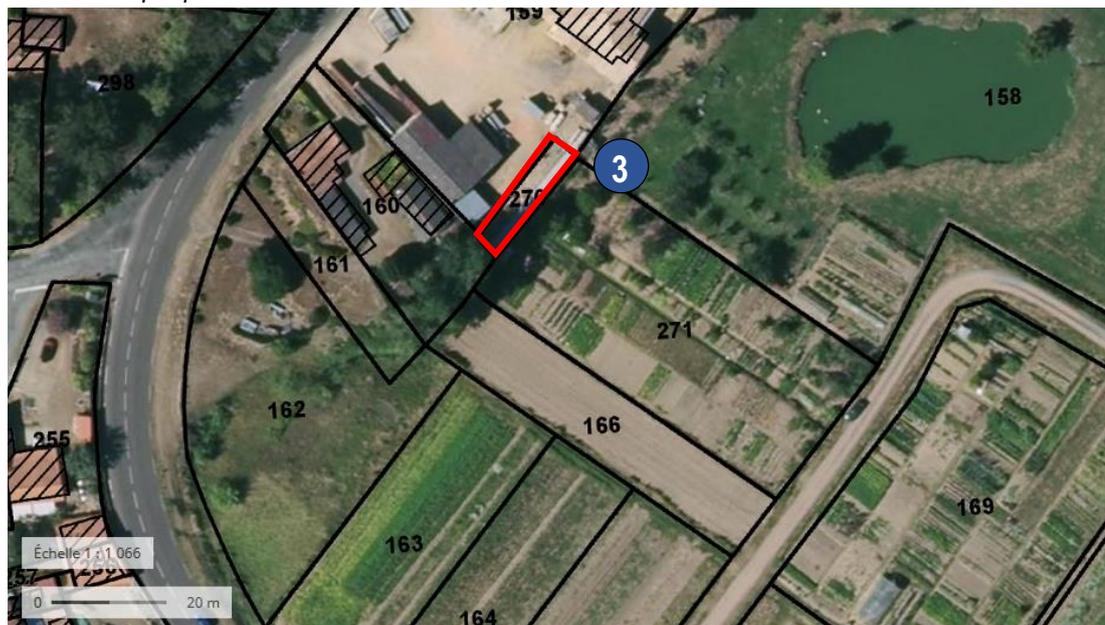


Nb : le numéro des parcelles peut ne pas être le même dans le tableau et sur les cartes si elles ont été renumérotées ou divisées.

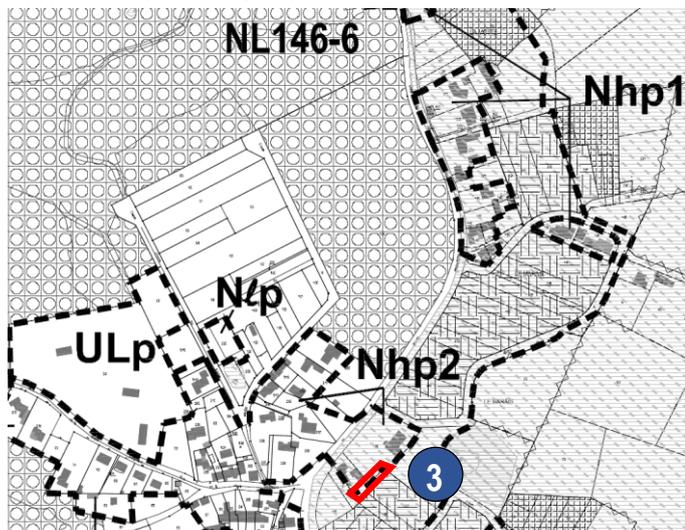
Localisation sur le PLU actuel



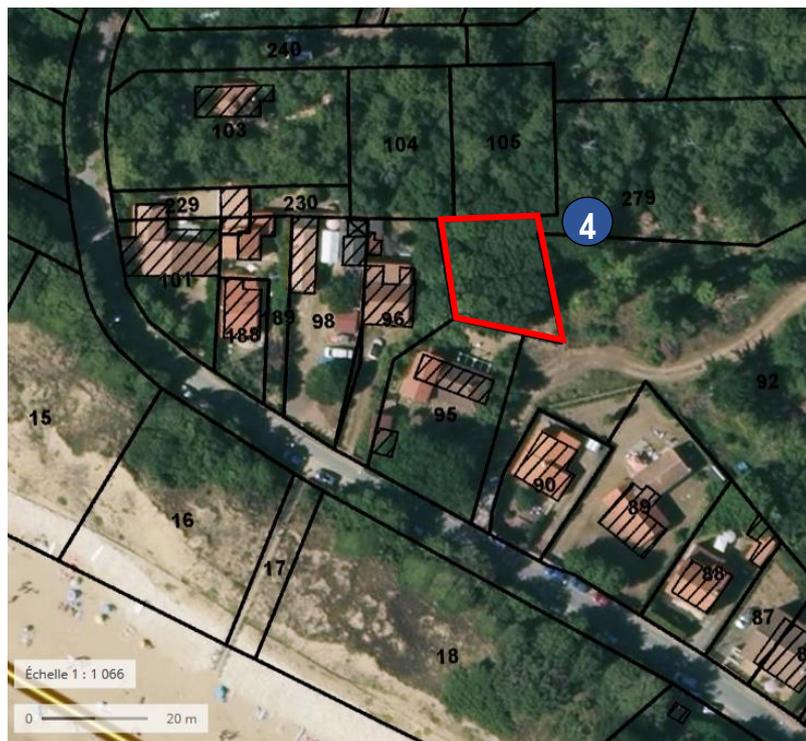
Localisation par photo aérienne



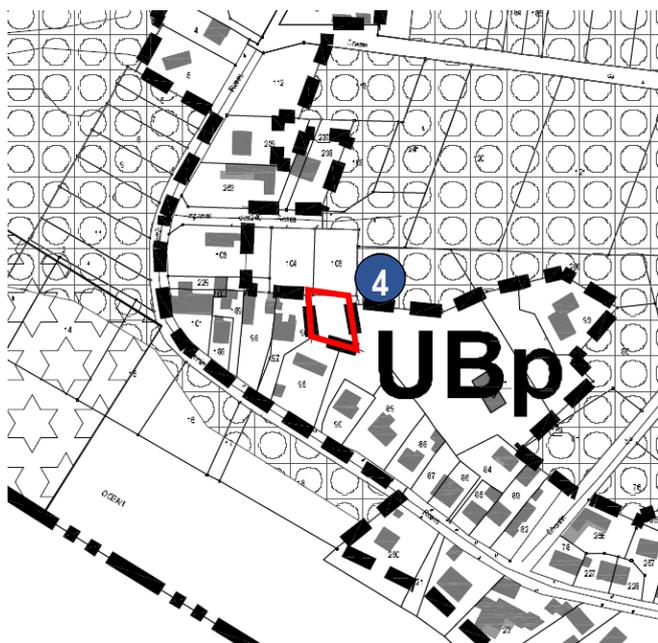
Localisation sur le PLU actuel



Localisation par photo aérienne



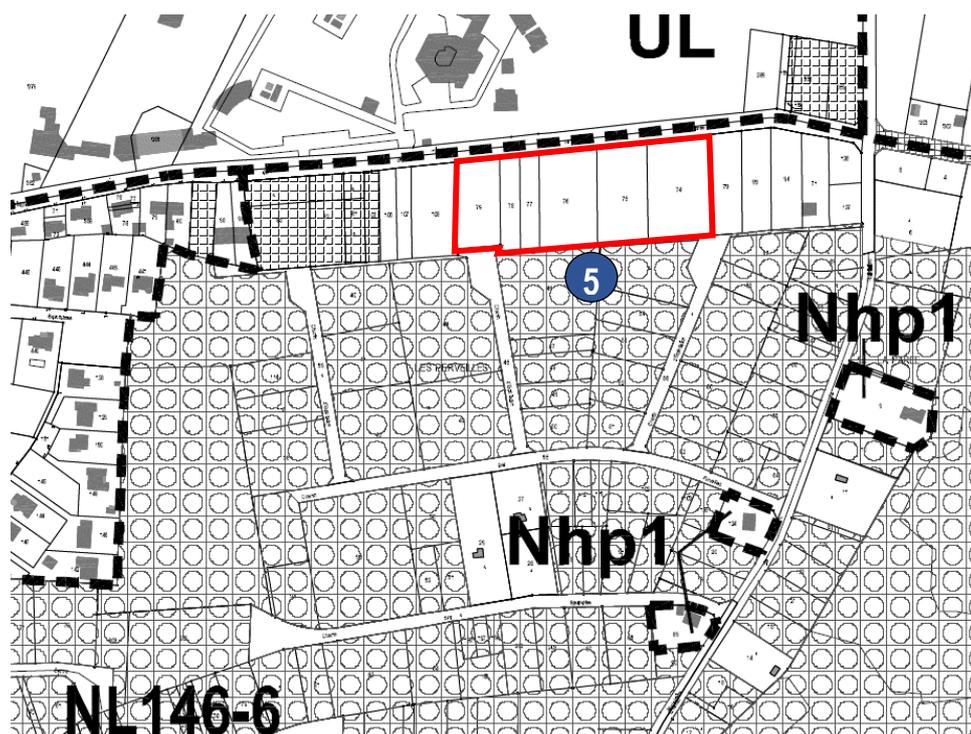
Localisation sur le PLU actuel



Localisation par photo aérienne



Localisation sur le PLU actuel



## b) Nature et objet du projet

Le juge administratif a considéré, dans ces jugements de février 2015, que les auteurs du PLU ont fait une inexacte application des dispositions de l'article L146-6 du code de l'urbanisme (devenu aujourd'hui l'article L121-23 du code de l'urbanisme) en classant les parcelles litigieuses suivantes en NL L146-6, ceci au motif que ces espaces n'abritent aucune végétation ou faune spécifique justifiant de les qualifier d'espaces remarquables au titre de la loi littoral.

La présente révision accélérée a pour objet d'intégrer ces parcelles dans un autre zonage plus pertinent :

Numéro	Localisation	Références cadastrales	Superficie	Zonage projeté
1	Le Bouil, chemin des Oursins	ZO 192	900 m <sup>2</sup>	UBp
2	Le Bouil, Chemin des Palourdes	ZO 220	1300 m <sup>2</sup>	UBp
3	La Haute Saligotière, RD 105	YB 270	100 m <sup>2</sup>	Nhp2
4	Le Rocher, chemin des Roses	ZV 290	400 m <sup>2</sup>	UBp
5	Le Bouil, chemin de la Parée	ZS 74, 75,76, 77, 78 et 79	9000 m <sup>2</sup>	N

## c) Nécessité de procéder à une révision accélérée du PLU

Par application de l'article L153-7 du code de l'urbanisme, il est donc nécessaire de procéder à une procédure d'évolution du PLU pour se mettre en conformité avec les jugements rendus au fond.

### Article L153-7 du code de l'urbanisme

*En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date du 14 décembre 2000, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.*

## d) Intérêt général du projet

Outre l'intérêt de se mettre en conformité avec les jugements rendus par le juge administratif, l'intérêt consiste surtout à proposer un zonage et donc une réglementation pertinente sur les parcelles objet de la présente révision.

Bien que celles-ci ne remplissent pas les critères légaux et jurisprudentiels des espaces remarquables de la loi littoral, elles ont toutes, hormis la parcelle cadastrée section YB 270, un caractère naturel qui d'ailleurs a été soulevé par le juge.

La parcelle cadastrée section ZO 192 sera rattachée à l'enveloppe urbaine du village du Bouil et sera zonée en UBp. La protection de cette parcelle naturelle et boisée se fera par le biais de l'Espace Boisé Classé qui la concerne.

La parcelle cadastrée section ZO 220 sera rattachée à l'enveloppe urbaine du village du Bouil et sera zonée en UBp. La protection de cette parcelle sera assurée par la réglementation protectrice des potagers remarquables.

La parcelle cadastrée section YB 270 est comprise dans l'enveloppe urbaine du village de la Haute Saligotière. Elle n'est pas naturelle. Sa superficie infime limite les enjeux sur cette parcelle qui sera rattachée logiquement à la réglementation de Nhp2 correspondant au zonage des parcelles mitoyennes.

La parcelle cadastrée section ZV 290 est une parcelle naturelle. Elle est issue d'une division d'une parcelle drapeau déjà urbanisée. Comprise dans l'enveloppe urbaine du village du Rocher, elle sera rattachée à son zonage, à savoir le zonage UBp. Cette parcelle ceinte par du bâti est destinée à être urbanisée. Sa superficie de 400 m<sup>2</sup> devrait lui permettre de recevoir une construction nouvelle à usage de logement.

Les parcelles cadastrées section ZS 74, 75,76, 77, 78 et 79 sont des parcelles naturelles mais non boisées. Elles font parties d'un ensemble cohérent avec le massif boisé de Longeville sur Mer. De plus, elles sont séparées du village du Bouil par le chemin de La Parée qui constitue une limite franche d'urbanisation. Ces parcelles seront zonées en N. Elles doivent rester naturelles.

e) **Photos des secteurs**

1

Parcelle ZO N°192



2

Parcelle ZO n° 220



3

Parcelle YB n°270



4

Parcelle ZV n°290



5

Parcelle ZS n°74, 75,76,  
77, 78 et 79



## 2. Compatibilité de la révision accélérée avec la réglementation en vigueur

### a) Conformité avec l'article L153-34 du Code de l'urbanisme

La procédure requise est celle de la révision accélérée car les emprises concernées vont, pour certaines être zonées en UBp, pour d'autres en Nhp, aussi il y aura donc réduction de zone naturelle au sens de l'article L153-34 du code de l'urbanisme (cf. ci-après).

#### **Article L153-31 du code de l'urbanisme**

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

### **Article L153-34 du code de l'urbanisme**

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté 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. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

**> Conclusion** : La révision accélérée envisagée a pour objectif la réduction d'une zone naturelle sans porter atteinte aux orientations définies par le PADD. Elle s'inscrit donc dans le cadre légal de l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

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

La révision accélérée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Les évolutions de zonage des parcelles concernées pourront être rattachées à l'un des deux items du PADD :

#### **Axe 1 : Conserver, entretenir et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune et protéger les grands écosystèmes**

Il existe sur la commune des trames vertes (forêt, maillage de haies, fossés ...) et bleues (zones humides, réseau hydrographique ...) existantes, qu'il est important de préserver et de mettre, autant que possible, en réseau pour assurer une continuité des milieux et richesses écologiques.

##### **La forêt**

La protection de la forêt nécessite de **mettre fin à son morcellement** par tout type d'activité (campings, cabanons ...) qui pose des problèmes de gestion et de biodiversité.

#### **Axe 5 - Diversifier l'offre en logement, proposer des équipements adaptés et favoriser le lien social**

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

Les hameaux et écarts ne se développeront que par le biais d'extensions limitées et d'annexes à l'habitation sous condition de distance.

Aucune nouvelle construction ne pourra s'y développer, à l'exception, pour les villages et hameaux les plus gros (Le Rocher, Les Conches, le Bouil, la Raisinière, les Rabouillères), des projets inclus au cœur des zones construites existantes et non en périphérie (comblement des dents creuses).

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

##### **▪ Réglementation de N**

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel. La zone N (hors secteurs) reprend les zonages archéologiques (pour ceux qui ne sont pas situés dans les secteurs NL146-6).

Sont admis en zone N dans sa totalité (tout secteur confondu, hors secteurs indicés « i ») :

- Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu (exemple les carrières ...) sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## ▪ Réglementation de Nhp

Le secteur Nhp2 correspond aux zones bâties (Haute et Basse Saligotière, et Alouette), incluses dans les espaces proches du rivage, hors des villages que sont le Rocher, le Bouil et les Conches et n'accueillant pas de nouvelles constructions.

Sont admis dans le secteur Nhp2 uniquement :

- Les extensions mesurées de maximum 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher, sans création de nouveau logement. Seule une extension par construction existante est autorisée sur la durée du PLU.
- Les travaux et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur.

## ▪ Réglementation de UBp

Le secteur UBp correspond au tissu des principaux villages, qui va pouvoir évoluer dans les dents creuses uniquement et qui est compris dans la zone protégée (notamment dans les espaces considérés comme proches du rivage ou dans certains espaces remarquables).

### ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche

Dans le secteur UBp uniquement : sont interdits les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés et d'une hauteur excédant 1.50 mètres, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur de plus d'1.50 mètres, dans le cas d'un affouillement.

### 3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Toutes les parcelles concernées sont rattachées à l'écosystème forêt. Elles ne sont pas incluses dans un inventaire ou un zonage de protection. Mais, comme le représente clairement le positionnement des parcelles concernées sur la photo aérienne ci-dessous, l'interaction avec la forêt est avérée.



Il est important de rappeler qu'un écosystème n'est pas riche intrinsèquement. Certes, sa richesse repose sur ses éléments constitutifs : ici la forêt sur un cordon dunaire, mais cette richesse ne peut perdurer et s'amplifier que dans un contexte porteur. La proximité, des richesses du Marais Poitevin, des vallées et de la côte, offre un contexte favorable multiplicateur. De plus les limites (les franges) des écosystèmes, les liens directs avec son environnement proche composé d'espaces agricoles et d'espaces urbains, composent des écotones. Ceux-ci sont aussi importants, pour l'intégrité du grand écosystème, que fragiles. Plus synthétiquement tout l'espace que l'on considérera comme des lisières de forêt sont des espaces vitaux pour la richesse des boisements.

Rappelons que ces boisements et le cordon dunaire sur lequel ils reposent sont l'objet de protections spécifiques au titre de NATURA 2000 : Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitat) Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux), synthétisés sur la carte ci-contre.



La richesse de la forêt est également inventoriée et reconnue pas un zonage ZNIEFF (n°520005729 – Forêt et dune de Longeville).

La fiche ZNIEFF indique :

« Une remarquable succession de milieux dunaires, de la dune embryonnaire à la dune boisée en passant par une dune grise particulièrement préservée.

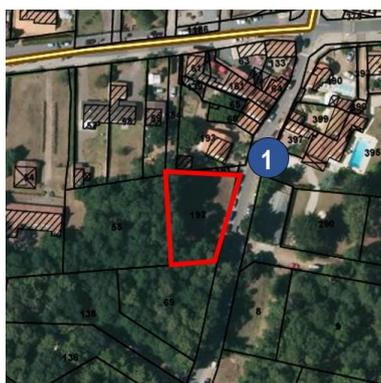
Formations boisées dominées par le Chêne vert et le Pin maritime, typiques du littoral du Centre-Ouest, s'étendant sur des dunes au relief accentué.

Quelques parcelles issues de l'abandon de cultures maraîchères et de vignes, en cours de colonisation par le Pin maritime. Sable coquillier, riche en calcaire. »

La fragilité du milieu est due aux altérations diverses du boisement (vieillesse, réchauffement climatique, arrivée de parasites déséquilibre des peuplements avec le déploiement d'essences exogènes...) mais aussi à l'altération des milieux riches qui fonctionnent en interaction avec l'écosystème boisement ; il s'agit en particulier d'espaces non protégés. Ainsi, si l'intégrité des grands réservoirs de biodiversité dont celui de la forêt de Longeville sont protégés, les écotones et les espaces complémentaires ne le sont pas.

Contexte et rôle écologique des parcelles.

Numéro	Localisation	Contexte écologique	Intérêt écologique de la parcelle
1	Le Bouil, chemin des Oursins ZO 192	Transition entre le boisement et l'espace urbanisé	Rôle dans l'écotone lisière.
2	Le Bouil, Chemin des Palourdes ZO 220	Boisement et écotones (lisière / clairière) associés	Rôle dans l'écotone clairière.
3	La Haute Saligotière, RD 105 YB 220	Végétation résiduelle entre espaces construits et espaces agricoles en lien avec la forêt et le Marais Poitevin	Rôle à la façon de « pas japonais » dans la Trame Verte entre la forêt et le marais.
4	Le Rocher, chemin des Roses	Transition entre le boisement et l'espace urbanisé	Rôle dans l'écotone lisière et l'intégrité de la forêt.
5	Le Bouil, chemin de la Parée ZS 74-75-76-77-78-79	Transition entre le boisement et l'espace urbanisé	Rôle dans l'écotone lisière et l'intégrité de la forêt.



La parcelle cadastrée section ZO 192 sera rattachée à l'enveloppe urbaine du village du Bouil et sera zonée en Ubp. La protection de cette parcelle naturelle et boisée se fera par le biais de l'Espace Boisé Classé qui la concerne.

L'intérêt écologique est ici de conserver l'espace non construit, voire boisé. Même si le boisement est ici dégradé ou partiel il remplit son rôle de transition entre l'espace bâti avec les routes et la forêt de Longeville.

L'Espace Boisé Classé est parfaitement suffisant pour assurer la protection de ce morceau de lisière.



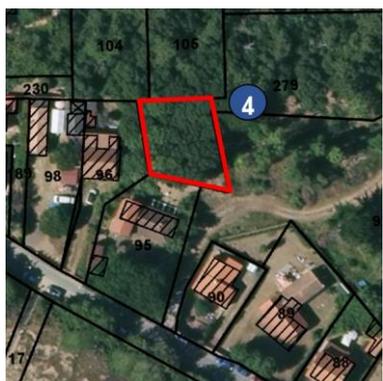
La parcelle cadastrée section ZO 220 sera rattachée à l'enveloppe urbaine du village du Bouil et sera zonée en UBp. La protection de cette parcelle sera assurée par la réglementation protectrice des potagers remarquables.

Le rôle écologique de cette parcelle est celui d'une clairière. La protection des potagers remarquables convient au fonctionnement du secteur. La culture (ou la plantation) de cette parcelle viendra en complémentarité des milieux qui la jouxtent.



La parcelle cadastrée section YB 270 est comprise dans l'enveloppe urbaine du village de la Haute Saligotère. Elle n'est pas naturelle. Sa superficie infime limite les enjeux sur cette parcelle qui sera rattachée logiquement à la réglementation de Nhp2 correspondant au zonage des parcelles mitoyennes.

Cette parcelle a un rôle écologique faible. Eu égard à sa configuration et aux modes d'implantations des constructions localement, cette parcelle (ou au moins une partie) sera probablement le lieu d'implantation d'une haie ou de plantations de fond de parcelle. L'essentiel dans ce petit secteur est d'avoir des végétaux arbustifs ou arborés pour renforcer les bosquets et petits boisements présents dans ce secteur, que ce soit sur cette parcelle spécifiquement ou sur les voisines classées en Nhp2.



La parcelle cadastrée section ZV 290 est une parcelle naturelle. Elle est issue d'une division d'une parcelle drapeau déjà urbanisée. Comprise dans l'enveloppe urbaine du village du Rocher, elle sera rattachée à son zonage, à savoir le zonage Ubp. Cette parcelle ceinte par du bâti est destinée à être urbanisée. Sa superficie de 400 m<sup>2</sup> devrait lui permettre de recevoir une construction nouvelle à usage de logement.

L'urbanisation de cette parcelle toucherait à l'intégrité du boisement. Les conséquences sont limitées car cela ne concerne qu'une seule parcelle, il s'agit donc d'une atteinte limitée mais effective.



Les parcelles cadastrées section ZS 74, 75, 76, 77, 78 et 79 sont des parcelles naturelles mais non boisées. Elles font parties d'un ensemble cohérent avec le massif boisé de Longeville sur Mer. De plus, elles sont séparées du village du Bouil par le chemin de La Parée qui constitue une limite franche d'urbanisation. Ces parcelles seront zonées en N. Elles doivent rester naturelles.

Ces parcelles composent un morceau de lisière très important. Les limites de végétalisations peuvent évoluer mais il est essentiel de les conforter dans leur rôle écologique et donc de ne pas ouvrir ces parcelles à la construction.

Les parcelles objets de cette révision, sont toutes sur des écotones. En effet, elles sont situées en lisière de boisement ou sur des espaces proches urbanisés. Elles composent des espaces non construits plus ou moins végétalisés. Chacune participe, modestement, à la richesse écologique locale. Aucune n'a un rôle déterminant mais elles participent à un contexte favorable à une grande richesse biologique.

Les évolutions du PLU pour ces parcelles prennent en considération leur rôle dans l'environnement.

## D. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT (GRAPHIQUE)

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

	PLU 2014	Modification de droit commun	Révision accélérée
Zone	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)
<b>UB</b>	158	155,1	
<i>Secteur UBp</i>	54		54.2
<b>UT</b>	13.3	12,4	
<b>1AU</b>	8.5	12,3	
<b>N</b>	130.4		131.2
<i>Nhp2</i>	23		23,01
<i>NL 146-6</i>	929.2		928

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