



# PLUJi

## Loire-Longue

Note de synthèse  
Approbation du projet – 29/06/2021

*Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire, en date du  
29/06/2021*

## SOMMAIRE



I. Rappel de la procédure : de la prescription à l'arrêt..... 3



II. Les consultations sur le projet arrêté..... 5



III. Enquête publique – déroulement, rapport et conclusions de la Commission d'Enquête .. 5



IV. Présentation du projet de PLUi prêt à être approuvé..... 7



Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Loire-Longué concerne un territoire d'environ 14 600 habitants pour une superficie de 278km<sup>2</sup>.

La commune est située en Maine et Loire et intégrée à l'EPCI de la communauté d'Agglomération de Saumur, et intégrée à l'EPCI de la communauté d'agglomération de Saumur.



Ce secteur correspond à 9 des 11 communes historiques de l'ancienne communauté de communes de Loire Longué. Ainsi les communes qui composent l'intercommunalité de Loire-Longué sont des suivantes :



- Longué-Jumelles
- Saint-Clément-des-Levées
- Blou
- Saint-Philbert-du-Peuple
- Vernantes
- Vernoil-le-Fourrier
- Courléon
- Mouliherne
- La Lande-Chasles



## I. Rappel de la procédure : de la prescription à l'arrêt

Le conseil communautaire de la Communauté de Commune de Loire-Longué a prescrit une procédure de PLUi au 08 décembre 2017. L'élaboration du projet de PLUi a été guidée à la fois par :

- les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- mais également par des dispositions réglementaires (lois cadres) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

Il suit les objectifs suivants :

- **Une gouvernance partagée et transversale** afin d'assurer une cohérence dans la création des documents. Le but étant d'avoir une vision globale du projet porté par l'intercommunalité et de permettre la mise en œuvre du SCoT.
- **La structuration du territoire pour un développement plus soutenable à long terme** : entre développement complémentaire et qualité urbaine, paysagère et architecturale.
- **Des choix stratégiques de positionnement** pour protéger, mettre en valeur et développer l'axe ligérien ; optimiser et valoriser les ressources en eau du territoire ; et accueillir les populations et activités par le biais du développement de l'emploi, et de l'accompagnement de la stratégie économique.

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective menée de manière itérative, par la réflexion autour de scénarios contrastés. Ces scénarios ont eu pour but de poser un certain nombre de questionnements, dont les réponses furent les fondements du PADD futur. Cette réflexion a amené les élus à structurer le projet de telle sorte qu'il :



- Définit la mise en valeur et la préservation du cadre de vie dans toutes ces composantes : naturelles (grands paysages, paysages ordinaires, espaces de nature en ville) patrimoniales (patrimoine bâti, petit patrimoine), animation des centres-bourgs (commerces et services de proximité, équipements), gestion des risques et des nuisances auprès de la population.
- Définit les conditions du renforcement de l'armature territoriale ; du positionnement de Longué-Jumelles comme pôle urbain principal et Vernantes/Vernoil-le-Fourrier comme pôle urbain relais à l'échelle du secteur Loire-Longué et vis-à-vis des territoires voisins, ainsi que la complémentarité entre les polarités urbaines motrices et les bourgs de proximité.
- Définit le cadre de la stratégie de l'habitat afin de garantir une diversification de l'offre pour permettre aux ménages résidents et nouveaux ménages d'avoir un parcours résidentiel complet sur l'ensemble du territoire (petits logements, logements seniors, logements locatifs, etc.)
- Définit le cadre de la stratégie économique du territoire, autour des pôles d'emplois majeurs (Loire Longué et Vernantes/Vernoil-le-Fourrier) et des atouts du territoire (artisanat, industrie et agriculture notamment). Encadrée par un accompagnement dans le parcours fonciers et immobiliers des entreprises présentes et à venir

Cette réflexion a abouti à l'écriture d'un projet d'aménagement et de développe durables (PADD) en trois axes :

- **Axe 1 : Un équilibre territorial préservant un cadre paysager et patrimonial exceptionnel**
- **Axe 2 : un développement résidentiel maîtrisé et adapté aux évolutions démographiques**
- **Axe 3 : Une économie diversifiée s'appuyant sur les atouts du territoire**

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du projet de PADD ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire le 29 juin 2019.

Après l'élaboration de la partie règlementaire du PLUi, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté son projet de PLUi par délibération le 5 mars 2020. Cette délibération :

- rappelle les modalités de la concertation, la manière dont elles ont été mises en œuvre, les observations recueillies et la façon dont elles ont été prises en compte dans le projet ;
- retrace le processus de collaboration technique et politique mis en œuvre avec les communes membres, les personnes publiques associées et consultées ;
- présente le projet en détaillant son contenu, les orientations du PADD et leur traduction dans le PLU et les incidences du projet sur l'environnement.

Le dossier de PLUi arrêté était constitué des documents suivants :

1. Rapport de présentation composé notamment du diagnostic socio-économique, de l'explication des choix retenus, de la justification du projet, de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale.
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Règlement (composé notamment du règlement écrit et graphique)
5. Annexes

## II. Les consultations sur le projet arrêté

Le projet de PLUi arrêté au Conseil communautaire en date du 5 mars 2020 a été transmis pour avis :



- aux 9 communes du secteur Loire Longué ;
- aux Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA et PPC) ;
- à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).



De façon générale, le projet de PLUi a été bien accueilli par l'ensemble des personnes publiques, seuls l'INAO et le CRPF ont émis deux avis défavorables considérant que les enjeux viticoles et sylvicoles n'avaient pas été traduits convenablement. L'Agglomération a fait évoluer le dossier afin de répondre aux attentes des deux organismes. Également, des réserves et recommandations afin d'améliorer le projet ont été formulées concernant notamment la préservation du patrimoine bâti et végétal, ou encore la justification des secteurs de projet et zones identifiées. Après analyse, la grande majorité des remarques a pu être prise en compte.



**Un mémoire en réponse présentant de manière synthétique les différents avis sur le projet de PLUi arrêté et la manière dont ils sont pris en compte est annexé à la présente délibération.**

## III. Enquête publique – déroulement, rapport et conclusions de la Commission d'Enquête

Conformément aux articles L153-19 et R153-8 du code de l'urbanisme et R123-9 du code de l'environnement, le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a, par arrêté en date du 20 novembre 2020 soumis le projet de PLU à enquête publique, du 18 janvier au 23 février à 12h.

L'enquête publique a été conduite concomitamment avec l'enquête publique sur le PLU de Gennes-Val-de-Loire et le PLU Tuffalun l'ensemble étant porté par l'Agglomération Saumur Val de Loire organisateur des trois enquêtes.

La Commission d'enquête, désignée par le Président du Tribunal Administratif de Nantes le 8 octobre 2020, présidée par Monsieur Lalos, a tenu 13 permanences, conformément à l'arrêté.

Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition des mairies associées et au siège de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

Il pouvait envoyer un courrier par voie postale au Président de la Commission d'enquête, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site internet de la collectivité.

Le dossier d'enquête publique était constitué :

- des pièces administratives liées à l'enquête publique ;
- du projet de PLUi arrêté au Conseil Communautaire du 5 mars 2020, du bilan de la concertation et d'une note de synthèse ;

- des avis émis par les personnes publiques associées (PPA), les personnes publiques consultées (PPC), le Conseil de développement, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Il est à noter que l'autorité environnementale, la MRAE, n'a pas émis d'avis qui est donc réputé non défavorable.



Au cours de la période de consultation du public qui s'est tenue du 18 janvier au 23 février 2021 le nombre de personne rencontrées par la commission d'enquête s'élève à environ 500 et le dossier d'enquête mis à la disposition sur un site internet a été consulté 512 fois. La majorité des observations s'est faite à l'occasion des permanences puisque sur les 139 observations recensées, 36 l'ont été sur le WEB. Par ailleurs 19 courriers ont été adressés à la commission d'enquête. Le nombre total d'observations se répartit de la manière suivante :



- 8 à Blou
- 7 à Courléon
- 50 à Longué-Jumelles
- 24 à Mouliherne
- 8 à Saint-Clément-des-Levées
- 8 à Saint-Philbert-du-Peuple
- 11 à Vernantes
- 16 à Vernueil-le-Fourrier

### Ces chiffres témoignent d'une bonne participation du public

Le 8 mars 2021, la Commission d'enquête a remis l'Agglomération Saumur Val de Loire, le procès-verbal de synthèse des observations consignées. A la suite, un mémoire en réponse réalisé par la collectivité a été adressé à la Commission d'enquête en date du 22 mars 2021.

Enfin, la Commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 1er avril 2021. Ces documents sont consultables sur le site internet de la collectivité et mis à disposition du public en version papier au siège de l'Agglomération.

Au sein du rapport de la Commission d'enquête, annexé à la présente délibération figurent les réponses apportées aux observations des participants. **L'Agglomération de Saumur Val de Loire a examiné chacune des requêtes au prisme de deux objectifs : garantir l'équité entre les situations et une cohérence d'ensemble ainsi que garantir le respect de l'économie générale du PLUi.**

De plus, dans ses conclusions, annexées à la présente délibération, la Commission d'enquête a émis un avis favorable avec quelques réserves ne mettant pas en cause l'économie générale du dossier.

L'ensemble des avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête ont été présentés à l'ensemble des Maires des communes concernées lors de rencontres communales puis aux élus de la communauté d'Agglomération lors d'un comité de pilotage et d'une conférence des Maires.

## IV. Présentation du projet de PLUi prêt à être approuvé

Le projet de PLU tel que présenté au conseil communautaire pour approbation est constitué des pièces du dossier arrêté modifiées pour tenir compte de l'ensemble des avis cités ci-dessus et complété avec les pièces relatives à la procédure.



En vue de l'approbation, les principales modifications apportées au projet de PLU arrêté en Conseil Communautaire le 5 mars 2020 sont :

- 1- Rapport de présentation :
  - Complément du diagnostic du territoire et de l'Etat initial de l'environnement demandés par les PPA ;
  - Actualisation de l'explication des choix retenus et de la justification du projet en fonction des modifications apportées au projet ;
  - Compléments apportés à la justification des choix et à l'évaluation environnementale suite aux avis des PPA ;
  - Mise à jour de l'évaluation environnementale suite aux modifications engendrées par l'enquête publique et aux compléments demandés par les PPA.
- 2- PADD :
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas modifié.
- 3- Règlement écrit et graphique :
  - Règlement écrit : correction des erreurs matérielles, de mise en forme, de rédaction, intégration des améliorations demandées (notamment sur le patrimoine bâti) et amélioration de certaines présentations pour une meilleure clarté ;
  - Règlement graphique : correction d'erreurs matérielles et prise en compte des différents avis issus de la consultation (création d'un zonage Av, zonage N, Espace Boisé Classé), des demandes des particuliers reprises dans le rapport de la Commission d'enquête tels que ajouts/suppression d'anciens bâtiments agricoles identifiés comme pouvant changer de destination, etc.
  - Règlement graphique : intégration des améliorations demandées (notamment sur le patrimoine bâti) et amélioration de la mise en forme des plans pour une meilleure clarté ;
  - Règlement graphique : suppression d'une zone 1AUh (dite de l'Ouche-Saint-Hubert à Blou) dont la surface est reportée sur la zone 1AUh de la Route de Longué.
  - Règlement graphique : ajustement de la zone 1AUh du secteur du Tourniquet sur le Bourg de Jumelles pour exclure une parcelle comprenant une zone humide.
  - Règlement graphique : ajustement des zones N pour intégrer l'ensemble des sites Natura 2000 exceptions faite des sièges agricoles et des zones U et AU déjà délimitées au plan de zonage.
  - Règlement graphique : suppression de la zone 2AUy entre le bourg de Vernantes et Vernoil-le-Fourrier au profit d'une extension plus importantes de la zone Moulin du Pin (parcelles ZO125 et ZO18) à Vernantes et d'une extension de 1,3 hectare à Vernoil-le-Fourrier sur la parcelle ZB69.
  - Règlement graphique et écrit : ajustement du périmètre et des dispositions règlementaires des STECAL pour répondre aux demandes de la CDPENAF et de l'enquête publique.



- Règlement écrit : insertion dans le règlement d'une obligation de réalisation de travaux nécessaires à l'accueil de nouvelles habitations sur la station pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU.
- Règlement graphique : intégration du hameau du pâtis du Breil (Vernoil-le-Fourrier) en zone UH suite aux observations formulées à l'enquête publique, celui-ci répondant à la méthodologie de définition de la zone U.
- Règlement graphique : retrait des surfaces en eaux à l'intérieur des zones NL.
- Suppression du STECAL Nen (projet photovoltaïque) sur la carrière des Youis à Longué-Jumelles
- Règlement écrit : La hauteur des constructions est rehaussée à 15 mètres (contre 12 mètres actuellement). Les éléments techniques comme les silos peuvent déroger à cette règle et avoir une hauteur supérieure. Pour l'Actiparc de Jumelles, la hauteur est limitée au point le plus haut existant sur la zone (création d'une zone UYa).
- Règlement graphique : passage en zone UA et UB du bourg de Saint-Clément-des-Levées coïncidant avec la zone RZDEU du PPRI Val d'Authion et de la Loire Saumuroise.
- Règlement écrit et graphique : création d'une zone UJ à Vernoil-le-Fourrier pour prendre en compte les nuisances d'une entreprise implantée sur le bourg.
- Règlement graphique : intégration de l'inventaire des zones humides réalisé sur l'ancienne Communauté de Communes Loire Longué.
- 4- Les OAP
  - Correction d'erreurs matérielles et prise en compte des différents avis issus de la consultation, des demandes des particuliers et de la Commission d'enquête ;
  - Ajout d'un objectif de production de 10% de logements sociaux sur les communes de Vernantes et Vernoil-le-Fourrier (formulation similaire à celle existant pour Longué-Jumelles).
  - Ajustement de la précision graphique des OAP de Longué-Jumelles en supprimant les principes de voirie et les cheminements piétons.
  - Suppression de plusieurs OAP en zone 1AUH et UB pour répondre à des demandes des PPA et de l'enquête publique.
- 5 - Annexes
  - Correction des erreurs matérielles
  - Mise à jour des annexes ayant évolué notamment le PPRI et les SUP.