

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le

ID : 049-214901803-20240125-01_2024_02-DE

Département de
Maine et Loire

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LONGUÉ-JUMELLES**

Séance du 25 Janvier 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-cinq janvier à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la Loi, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Frédéric MORTIER, Maire.

Présents : Mmes et MM. MORTIER Frédéric - PEHU Nicole - LEFEBVRE Sylvain - PLOQUIN Nathalie - PEGE Patrice - LEROUX Laëtitia - LEGENDRE Jean-Pierre - DUPUIS Alain - RICOU Michel – LE COQ Sylviane – RAPICAULT Cynthia - LABUSSIÈRE Gilles - RICHARD Françoise - GABILLER Christophe - CHAUSSERAIS Samuel - MABILLEAU Danielle - MORAND Edgar - JOUBARD Jean-Pierre - RUEL Guylène - SCHOUBERT Odette - BRAULT Emmanuel - MARIONNEAU Jean-Noël

Excusés : MANCEAU Nathalie donnant pouvoir à GABILLER Christophe
LHERMITEAU Perrine donnant pouvoir à LEROUX Laëtitia
GUILLET Véronique donnant pouvoir à PEGE Patrice
DELAUNAY Marie-Thérèse donnant pouvoir à PLOQUIN Nathalie
HEMERY Jacques donnant pouvoir à SCHOUBERT Odette
NIORE Yann
FOURREAU Jean-Luc

Mme PLOQUIN Nathalie a été désignée secrétaire de séance.

Date de la convocation : 18/01/2024
Date d'affichage : 29/01/2024
Nombre de Conseillers en exercice : 29
Nombre de Conseillers présents : 22

Objet : Aménagement du territoire – création ZAC Les Varencières - Approbation de la création de la ZAC - (01/2024-2)

Dans le cadre de sa politique en matière d'aménagement et de développement, la Ville de Longué-Jumelles a souhaité engager l'urbanisation du secteur de Varencière, situé au Sud-Est de l'agglomération, à proximité d'un pôle commercial et d'activités.

Le site se compose aujourd'hui en grande partie de différentes parcelles non bâties insérées entre plusieurs zones bâties aux vocations résidentielles et économiques. Il s'inscrit dans le prolongement direct du tissu urbain existant. Le projet d'aménagement couvre une superficie d'environ 8,3 hectares, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), et est délimité comme suit :

- A l'Ouest et au Nord, la ZAC s'étire le long du boulevard du Général de Gaulle (RD53) qui sépare l'emprise du projet de la zone d'activités de la Scierie et de la zone commerciale organisée autour de l'enseigne alimentaire Super U ;
 - Au Sud, le petit cours d'eau qui sépare ce secteur de la Zone Industrielle de la Métairie et de sa future extension projetée dans le PLUi ;
 - Au Nord-Est, la limite de l'opération s'appuie sur la route de Varencière utilisée pour la desserte des riverains ainsi que sur les limites parcellaires avec les habitations existantes.
- Le secteur est actuellement classé en zone 1AUh au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Loire-Longué correspondant aux zones à urbaniser à vocation d'habitat, à ce titre le projet devra assurer une insertion qualitative avec le contexte urbain environnant et s'intégrer à l'environnement existant, en apportant un soin particulier au traitement de la frange avec la zone industrielle de la Métairie. Ce projet d'urbanisation a pour objet de conforter le dynamisme démographique et de répondre aux besoins de logements s'exprimant sur le territoire tout en maîtrisant son développement urbain.

Par délibération en date du 30 septembre 2019, le Conseil Municipal a confié à la société dénommée Alter Public la réalisation d'études pré-opérationnelles aux termes d'un mandat d'études préalables.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2020, la Ville de Longué-Jumelles a décidé d'ouvrir, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la phase de concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur ce secteur.

Cette délibération a fixé les objectifs et les enjeux poursuivis par la Ville de Longué-Jumelles pour ce projet d'aménagement dont notamment :

- Proposer une nouvelle offre de logements sur le territoire communal, comportant une mixité sociale et urbaine ;
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant (trois propriétés bâties dans le périmètre d'étude). La préservation de l'ambiance et du style architectural propre au bourg sera favorisée afin de réaliser une opération de qualité, intégrée dans le paysage ;
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes afin de faciliter la desserte du centre-ville ;
- Valoriser le caractère paysager du site tout en y intégrant des logements collectifs et des maisons individuelles.

Par délibération en date du 9 juin 2023, le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette concertation.

Conformément aux articles L.122-1 et suivants du Code de l'environnement le dossier de création de la ZAC de Varencière, comprenant notamment une étude d'impact, a été transmis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire) afin que celle-ci rende son avis, ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.



Par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2021 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du Code de l'environnement, le projet d'aménagement du secteur de « Varencière » est soumis à étude d'impact. L'Autorité Environnementale ayant publié le 31 août 2023, l'absence d'avis rendu sur le dossier d'étude d'impact.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 septembre 2023 et conformément aux dispositions de l'article L.123-19 du Code de l'environnement, la Ville de Longué-Jumelles a décidé de mettre à la disposition du public par voie électronique le dossier de création de la ZAC de Varencière du 3 novembre 2023 jusqu'au 4 décembre inclus.

Par délibération prise ce jour, le Conseil Municipal a dressé la synthèse de cette procédure de participation du public par voie électronique (PPVE).

Le dossier de création de la ZAC de Varencière sera consultable en version papier en mairie de Longué-Jumelles (1 Place de la Mairie, 49160) et il est établi conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, comprend les pièces suivantes :

1. Un rapport de présentation

Il expose l'objet et la justification de l'opération à savoir notamment :

- La volonté pour la Ville de Longué-Jumelles de soutenir la dynamique démographique du territoire ;
- Le développement d'un programme d'habitat composé de formes urbaines diversifiées et plus économes en foncier, de proposer des espaces publics fédérateurs tout en tenant compte des enjeux de densité et des spécificités environnementales (gestion des eaux pluviales, zone humide...) ;
- Connecter le quartier aux réseaux existants en développant les mobilités douces, en aménageant des continuités des déplacements vers les principaux pôles de vie du centre-bourg et au pôle commercial ;
- La mise en œuvre des objectifs et prescriptions fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Saumurois et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Loire-Longué en matière de productions de logements, de diversification des logements en termes de mixité sociale et urbaine, de densité, d'intégration paysagère, etc.

Il indique le programme global prévisionnel des constructions à savoir :

- La création d'environ 166 logements soit une densité de 20 logements par hectare alliant mixité urbaine (logements individuels, habitat groupé ou intermédiaire et logements collectifs) et sociale (25 % de logements sociaux) ;
- Une composition permettant un phasage des travaux en plusieurs tranches opérationnelles afin de permettre à la commune de Longué-Jumelles de maîtriser son développement.

Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. Ces raisons sont notamment les suivantes :



En matière de dispositions d'urbanisme :

Il permet à la commune de contribuer aux objectifs de création de logements et de mixité sociale fixés par le SCoT susvisé soit un objectif de 344 logements d'ici 2030 pour la Ville de Longué-Jumelles pour une densité minimum de 18 logements par hectare.

Le projet se trouve par ailleurs classé en zone 1AUh au PLUi Loire-Longué actuellement en vigueur et permettant un aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases.

L'aménagement de ce secteur fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au PLUi Loire-Longué.

En matière d'insertion dans l'environnement :

La ZAC de « Varencière » s'inscrit dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante. La composition paysagère prend appui sur les qualités écologiques du site, afin de préserver et conforter ces espaces de biodiversité. La situation écologique et hydrologique du site permet de conserver un réservoir de biodiversité en frange Sud grâce à la présence de haies, zone humide, et fossé hydraulique. De plus, une attention particulière a été portée à la qualité des espaces publics qui auront vocation à profiter à la fois aux futurs habitants et aux riverains, à concentrer les formes urbaines plus denses adaptées à l'environnement paysager pour s'assurer de leur intégration à l'échelle du site, et préserver l'intimité de chacun.

2. Un plan de situation

3. Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC

4. L'étude d'impact telle que définie à l'article R.122-5 du Code de l'environnement et ses annexes et avis :

- Un résumé non technique
- l'étude d'optimisation de la densité
- les avis de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, du Département de Maine-et-Loire et celui de la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire
- La réponse à l'avis de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et du Département de Maine-et-Loire.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation et des principes d'aménagement retenus, ainsi que du bilan de la participation du public et la mise à disposition du dossier par voie électronique, il est proposé au Conseil municipal de ce jour d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC de « Varencière ».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1-1, L.123-19, L.123-19-1 et R.123-46-1,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.311-1 et suivants, L.331-7, R.311-1 et suivants et R.331-6,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Grand Saumurois,



Vu le plan local d'urbanisme intercommunale Loire Longué,
Vu la délibération du conseil municipal du 09 juin 2023 approuvant le bilan de la concertation,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 septembre 2023 définissant les modalités de la participation du public et la mise à disposition du dossier de création de la ZAC de Varencière par voie électronique,
Vu le dossier d'étude d'impact et ses annexes établi conformément aux dispositions des articles R112-4 et R122-5 du Code de l'environnement,
Vu l'arrêté de la Préfecture de la Région Pays de la Loire en date du 14 décembre 2021 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du Code de l'environnement,
Vu l'absence d'avis l'Autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe) publié en date du 31 août 2023,
Vu le dossier d'étude d'impact et ses annexes établi conformément aux dispositions des articles R112-4 et R122-5 du Code de l'environnement,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 20 novembre 2023 approuvant les enjeux et objectifs poursuivis par l'opération, le périmètre opérationnel et le programme, ainsi que le bilan financier prévisionnel de l'opération,
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire en date du 19 juillet 2023,
Vu l'avis du Département de Maine-et-Loire reçu en date du 04 septembre 2023,
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire en date du 7 novembre 2023,
Vu les réponses d'Alter Public apportées aux avis des collectivités territoriales et groupements intéressés par le projet,
Vu la délibération approuvée ce jour tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,
Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme,
Vu l'exposé de Monsieur Le Maire,

- DÉCIDE :

Article 1 : D'approuver le dossier de création de la ZAC de Varencière, établi conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme,

Article 2 : Décide de créer une ZAC à vocation principale d'habitat sur le territoire de la commune de Longué-Jumelles dénommée ZAC de « Varencière »,

Article 3 : D'approuver le programme global prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de cette zone à vocation d'habitat à savoir 166 logements alliant mixité urbaine et sociale, qui pourra développer une surface de plancher maximale fixée à 21.000m²,

Article 4 : D'approuver les mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits et les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le

ID : 049-214901803-20240125-01_2024_02-DE

conformément à l'article L.122-1-1 du Code de l'environnement, telles que mentionnées ci-dessus et plus exhaustivement détaillées dans l'étude d'impact.

Article 5 : Décide d'exonérer la part communale de la taxe d'aménagement à l'intérieur du périmètre de la ZAC de « Varencière »,

Article 6 : La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la mairie de Longué-Jumelles. La mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le Département. Cette publication devra mentionner le lieu où le dossier pourra être consulté.

Article 7 : Monsieur Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,

Le Secrétaire de séance,



N. PLOQUIN

Le Maire,



F. MORTIER