

Saumur, le 19 juillet 2023

→ des

POLE Urbanisme-Planification

Direction de l'Aménagement et de la Cohésion
du Territoire

Tél. : 02 41 40 45 56

Courriel : urbanisme@saumurvaldeloire.fr

N/Réf : 20230711_Courrier_Reponse_ZA

MAIRIE DE LONGUE-JUMELLES

Frédéric MORTIER

Maire

1 place de la Mairie

49160 LONGUE-JUMELLES

**Objet : Dossier de création de la ZAC de Varencière (Longué-Jumelles) - avis
de la CA Saumur Val de Loire**

Affaire suivie par : Céline RAZE-MOREL, chef de projet SCoT

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé le 3 juillet dernier pour avis officiel le dossier de création de la ZAC de Varencière par courrier daté du 27 juin 2023. Votre projet vise à la création sur les 8,5 ha de projet en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Loire-Longué (PLUi LL) de créer 155 logements sur les 7,7 ha aménageables (sans les zones d'aménagement liées à la zone humide au sud du périmètre, en lisière avec l'extension de la ZI de la Métairie).

Nous tenons à souligner le travail qualitatif et quantitatif réalisé ces dernières années en vue de cette procédure par les élus pour élaborer ce projet. Après analyse du dossier, **les remarques et observations sur la forme du dossier** sont les suivants :

- Procédures en cours sur le PLUi LL :
 - La modification simplifiée n°1 a été approuvée le 06 Juillet 2023 par le Conseil Communautaire ;
 - Deux autres procédures (en plus de celle de la révision allégée) sont à ajouter : modification de droit commun n°1 (ajout d'un linéaire commercial et actualisation du règlement écrit) et celle n°2 (projet de densification d'une scierie) ;
 - Une prochaine procédure sera lancée pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh des Champs Hubault à Jumelles. Il est prévu la création d'un calendrier d'ouverture à urbanisation, dont le phasage de l'OAP de la Varencière (*tranche 2 (50% de l'OAP) : ouverture conditionnée au remplissage de la tranche 1 et pas avant 2028*). Ce point doit être intégré à l'étude de la ZAC, car son impact n'est pas négligeable, notamment sur les justifications des impacts. Aussi, le projet de ZAC ne pourra être autorisé sans compatibilité justifier avec le PLUi et ses évolutions.
- Trame verte et bleue (TVB) : le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) a été annexé au SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire) des Pays de la Loire approuvé en 2022. Tous les projets doivent donc démontrer un lien de compatibilité (et non plus de simple prise en compte) avec ce dernier. Un corridor potentiel "cours d'eau" semble avoir été omis dans l'étude d'impact. Le dossier doit être complété sur ce point. Par ailleurs, la création de la ZAC sera un nouvel élément de fragmentation. Il serait opportun de compléter le dossier sur le sujet, et sa prise en compte ;
- Risques naturels liés au radon, sismique et au retrait-gonflement des argiles : ces risques ont fait l'objet de remarque de la part de la Préfecture lors de la procédure de modification simplifiée n°1. Le règlement écrit du PLUi a donc été complété. Il est nécessaire de faire de même pour le projet et de démontrer la prise en compte de ces trois risques, notamment pour les futures constructions et leurs occupants ;
- Résumé non technique : ce dernier aurait mérité d'être complété par une carte de l'organisation du bâti, pour permettre à tous de mieux spatialiser les futures constructions ;



- Déchet : Il est nécessaire de compléter le dossier au vu de l'étendue de la zone. En effet, Dès 50 logements, il est conseillé l'installation de points d'apport volontaire (PAV), qui doivent être disposés à une distance de maximum 150 mètres des logements. Pour cela il est nécessaire que le camion puisse entrer et sortir sans avoir à faire de marche arrière (ce qui serait ici la même condition dans le cadre d'une collecte en porte-à-porte). Il faudra donc prévoir plusieurs emplacements dans le lotissement pour installer plusieurs PAV. Le service environnement demande à être associé en amont du projet afin que Kyrielle puisse voir les contraintes d'exploitation.

Sur le **fond du dossier et du projet d'aménagement**, les **remarques et observations** sont les suivantes :

- Les OAP thématiques "Grand Paysage" et "Cadre de vie" : le projet doit être compatible avec ces dernières (exemple : OAP "Cadre de vie" - les entrées de ville). Il n'est pas fait mention dans le dossier à ces dernières. Le dossier doit être complété sur cette analyse ;

La protection des haies : le dossier fait mention des linéaires protégés. Le projet matérialise ses intégrations au sud de la zone. Toutefois, il n'est pas fait mention de l'intégration dans l'opération du linéaire présent le long du boulevard général de Gaulle. Le dossier doit être complété sur cette analyse. Aussi, le dossier prévoit la restauration/replantation d'arbres/haies. Il faudra veiller à planter des essences locales et adaptées au réchauffement climatique ;

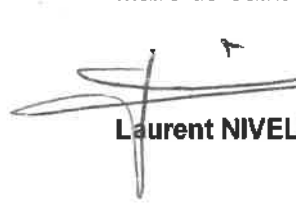
- L'interface paysagère à créer : une frange avec l'espace agricole doit faire l'objet d'un traitement paysager. Ce dernier est bien repris, sauf le long du chemin rural de la Varencière (entre les parcelles ZN 207 et AR366-367-161). Nous vous invitons à revoir le projet sur ce point ;
- Les accès à la zone : l'OAP dans sa partie écrite, précise que seulement un accès est autorisé sur le long du boulevard de Gaulle. Le projet en présente deux. Il existe donc une incompatibilité avec l'OAP sur ce point. Nous vous invitons à revoir le projet sur ce point ;
- La densité : le SCoT prévoit pour le pôle de Longué-Jumelles, comme pôle d'équilibre une densité brute minimale de 18 log/ha. Cette définition de la densité est reprise par effet de compatibilité dans les PLU et PLUi de notre territoire. Aussi, dans le PLUi Loire-Longué approuvé en 2021, la densité minimale de l'opération est de 20 logements par hectare. Cette densité comprend donc dans son périmètre d'application les espaces construits, ainsi que les aménagements nécessaires ou en lien avec le projet (densité brute). Aussi, le projet présenté estime une surface aménageable de 7,7 ha (en enlevant la partie aménagée liée à la zone humide). Le nombre de logements projetés est insuffisant pour respecter le projet et la densité n'est pas respectée. La programmation doit respecter un lien de compatibilité avec les 166 logements estimés. Le projet doit être revu sur ce point.

Ainsi, nous vous recommandons de compléter les justifications sur la forme du dossier de création de ZAC (cf. Les points évoqués précédemment), mais aussi de compléter les justifications sur le projet d'aménagement sur la prise en compte des OAP thématiques, ainsi que la protection des haies. Enfin, le projet d'aménagement tel que présenté dans le dossier transmis, n'est pas compatible avec le SCoT et le PLUi Loire-Longué sur l'interface paysagère le long du chemin rural de la Varencière, les accès à la zone et la densité.

Le service urbanisme se tient à votre disposition pour répondre à vos questions et vous accompagner.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Conseiller délégué de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire, en charge de l'Urbanisme,
Maire de Saint Clément des Levées,

 
Laurent NIVELLE