

Département de
Maine et Loire

ADS

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

Séance du 09 Juin 2023

L'an deux mil vingt-trois, le neuf juin 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 - PLOQUIN Nathalie - PEGE Patrice - DELAUNAY Marie-Thérèse - LEROUX Laëtitia - LEGENDRE Jean-Pierre - GABILLER Christophe - DUPUIS Alain - RICOU Michel - LE COQ Sylviane - MABILLEAU Danielle - RAPICAULT Cynthia - LABUSSIÈRE Gilles - RICHARD Françoise - MORAND Edgar - GUILLET Véronique - LHERMITEAU Perrine

Excusés : MANCEAU Nathalie donnant pouvoir à GABILLER Christophe
NIORE Yann donnant pouvoir à DUPUIS Alain
CHAUSSERAIS Samuel
JOUBARD Jean-Pierre donnant pouvoir à MARIONNEAU Jean-Noël
RUEL Guylène donnant pouvoir à HEMERY Jacques
SCHOUBERT Odette donnant pouvoir à BRAULT Emmanuel

Ayant quitté la salle : LEFEBVRE Sylvain
HEMERY Jacques
BRAULT Emmanuel
MARIONNEAU Jean-Noël
FOURREAU Jean-Luc

Mme PLOQUIN Nathalie a été désignée secrétaire de séance.

Date de la convocation : 02/06/2023
Date d'affichage : 14/06/2023
Nombre de Conseillers en exercice : 29
Nombre de Conseillers présents : 18

Objet : Bilan de la concertation ouverte au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme et préalable à la création d'une ZAC sur le secteur Varencière – (06/2023-6)

Dans le cadre de sa politique en matière d'aménagement et de développement, la commune de Longué-Jumelles souhaite lancer l'urbanisation du secteur Varencière, à proximité d'un pôle commercial et d'activités.

Ce site, localisé au Sud-est de la commune de Longué-Jumelles, 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 périmètre du projet d'aménagement couvre une superficie d'environ 8,3 hectares et se trouve 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 ZA 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 petite voie rurale utilisée pour la desserte des riverains ainsi que sur les limites parcellaires avec les habitations existantes.

Le projet d'urbanisation du secteur Varencière 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, la commune de Longué-Jumelles souhaite engager une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat sur le secteur Varencière.

Le secteur d'études est couvert par une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP). Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Loire-Longué, le zonage applicable est le suivant :

- 1AUh zone à urbaniser à vocation habitat.

La commune de Longué-Jumelles a ainsi confié à la société ALTER Public, aux termes d'un mandat d'études préalables signée entre les parties à l'acte le 16 octobre 2019, la réalisation d'études pré-opérationnelles en vue de la restructuration de ce secteur.

L'objectif de ce mandat était notamment de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de l'opération ; ces éléments devant permettre à la collectivité de se prononcer en son temps sur son opportunité, d'en arrêter précisément le périmètre, le programme et le phasage.

Par délibération du Conseil municipal en date du 21 septembre 2020, la commune de Longué-Jumelles a décidé, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme et préalablement à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur ce secteur, d'ouvrir la phase de concertation réglementaire préalable au projet d'aménagement. La ZAC est un outil d'urbanisme permettant la réalisation du projet sous maîtrise publique.

Cette délibération a fixé les objectifs et les modalités poursuivis par la commune de Longué-Jumelles pour ce projet dont notamment :

- Objectifs poursuivis
 - 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 seront favorisés 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, notamment par l'ilot pavillonnaire au sud et par la route de la Varencière au nord-est ;
- Valoriser le caractère paysager du site tout en y intégrant une offre de logements aux typologies variées ;
- Créer une transition paysagère de qualité comprenant une végétalisation sous forme d'arbres et d'arbustes, tout en y incluant par exemple un espace public mixte au centre de l'ilot associant végétaux et minéraux.

• Les modalités de ladite concertation avec le public étant les suivantes :

- La tenue d'une réunion publique en mairie de Longué-Jumelles (1 Place de la Mairie 46160 LONGUE-JUMELLES), le mardi 7 mars 2023 à 19h00, permettant de présenter le diagnostic du site, les deux scénarios envisagés ;
- La tenue de deux permanences en mairie de Longué-Jumelles, permettant aux personnes intéressées de rencontrer les techniciens et d'échanger sur le projet ainsi que les scénarios envisagés. Ces permanences ont été organisées le vendredi 17 et 24 mars 2023 de 14h00 à 18h00 ;
- La mise à disposition en Mairie de Longué-Jumelles d'un dossier qui sera complété au fur et à mesure des études réalisées pour le projet ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public.

Les dates des deux permanences ont été communiquées par affichage et par voie de presse dans la rubrique annonces légales des journaux Ouest France et Le Courrier de l'Ouest du 22 février 2023. Des communiqués de presse sont également intervenus dans lesdits journaux respectivement les 8 et 16 mars 2023 pour la permanence du 17, et les 15 et 16 mars 2023 ainsi que le 24 mars pour la permanence du 24 mars 2023. La date de la réunion publique a quant à elle été communiquée par affichage et voie de presse dans la rubrique annonces légales des journaux Ouest France et Le Courrier de l'Ouest du 22 février 2023. Un communiqué de presse est également intervenu dans lesdits journaux le 1 er mars 2023.

Les modalités de concertation prévues ont donc bien été respectées.

Au cours de cette phase de concertation, le projet d'aménagement a ainsi été présenté sur différents plans : périmètre de l'opération, programme, scénarios envisagés...

Le public a pu, durant cette période et ces rencontres, consulter les documents explicatifs du projet et formuler ses observations, suggestions ou critiques.

Les observations formulées par le public dans le cadre de période de concertation préalable à la création d'une ZAC sur le secteur Varencière, regroupées en fonction des thématiques abordées, sont développées ci-après :

Concernant la définition du périmètre de la ZAC :

Ce projet a été lancé en 2019, un premier périmètre avait été arrêté, mais des modifications ont été apportées dû fait de la présence d'espèces protégées. La commune a décidé d'éviter totalement cette zone.

Par conséquent, cette découverte a généré l'exclusion d'environ 3 hectares sur la partie Nord. Le périmètre en partie Sud a donc été élargi d'environ 3,5 en mai 2021, sur lequel il a été repéré une zone humide qui sera entièrement préservée.

Concernant le parti d'aménagement :

La localisation du secteur Varencière en fait un site relativement excentré, le projet d'aménagement envisagé a donc pour enjeu majeur de recomposer le secteur, tout en essayant d'établir une véritable reconnexion avec l'existant. La topographie marquée vers le Sud devant être prise en considération pour les constructions futures.

En ce qui concerne l'aménagement projeté, il sera consacré à l'habitat afin de répondre à la demande de logement sur le territoire, mais aussi d'espaces publics multifonctionnels pour le bien-être des habitants et riverains.

Concernant la programmation :

L'objectif principal de ce projet d'aménagement est avant tout de répondre à une demande croissante en logement sur le territoire qui permettrait de maintenir l'équilibre démographique de la commune en proposant une diversité de logement pouvant correspondre à des profils différents.

En termes de programmation :

- dans la phase 1, phase Nord du projet, l'aménagement prévu correspond à des petits collectifs, R+1 ou R+2 ;
- dans la phase 2, des maisons groupées (mitoyennes) et des logements individuels vont être créés. Au total 155 logements sont prévus dans le projet. Le Schéma de cohérence territorial (SCoT) prévoit le respect de 20 logements à l'hectare.

D'autres éléments de réflexion restent encore à déterminer. On pense tout d'abord à la distance à respecter avec les constructions existantes ou encore au positionnement des fenêtres sur les nouvelles constructions pour limiter les problématiques de co-visibilité.

Une personne participante à une permanence est venue pour se renseigner dans le cadre d'une acquisition future sur ce qui va être créé. Une réponse lui a été apportée sur le fait que les logements individuels représenteront 60% de la programmation, quant aux logements locatifs sociaux, la programmation reste à définir avec le concours des bailleurs sociaux.

Concernant la gestion des flux automobiles :

Un propriétaire actuel du secteur, se pose la question des flux rue de la Loge. Certaines modifications vont être apportées mais l'accès à sa propriété sera conservé dans les mêmes conditions.

Plus au Sud une connexion a été créée avec une voie principale et des voies secondaires et voies de desserte. Le but étant de créer des espaces et voies apaisés pour garder le caractère « champêtre » de la zone. Ainsi, il est envisagé de refermer le cône de vue des voiries pour réduire de facto la vitesse des automobilistes.

La question des accès a été également soulevée, elle se fera en bas du super U existant. Une question corollaire a été amenée en réunion publique, celle de la gestion des voitures. La réponse apportée a été la suivante : une étude trafic a été réalisée par un bureau d'étude spécialisé et a conclu à l'absence d'impact avéré sur ce point.

Sur la partie Nord il est prévu un aménagement pour limiter la vitesse des automobilistes. La collectivité de souhaite pas engager des travaux d'élargissement de la voirie sur ce segment.

Concernant le foncier :

Un propriétaire du secteur a souligné lors d'une permanence, l'importance de faire attention aux réseaux enterrés lors des travaux qui seront réalisés route de la Loge car son câble de raccordement électrique passe sous le fossé.

La question du prix des loyers a été soulevée, mais à ce stade du projet il n'est pas possible d'apporter une réponse.

Point divers :

Lors des permanences de concertation, un propriétaire actuel du secteur serait intéressé pour investir dans le nouveau projet d'aménagement.

Un riverain, non concerné par le périmètre d'aménagement s'interroge sur la possibilité de planter des arbres sur sa parcelle classée en zone naturelle, essentiellement dans l'optique de revente et donc la valorisation foncière de son terrain, dans le cadre d'une acquisition potentielle. Il lui a été conseillé de prendre attache auprès des services de la mairie de Longué-Jumelles.

Autre sujet qui a été évoqué, celui du raccordement à l'assainissement collectif. Il sera proposé à chaque habitant du périmètre du projet d'aménagement de s'y raccorder.

A ce jour (09/06/2023), aucune remarque a été formulée dans le registre mis à disposition du public en mairie de Longué-Jumelles.

Hormis ces remarques il se dégage globalement un sentiment d'adhésion générale en faveur du projet et des objectifs poursuivis.

Il est en conséquence proposé au Conseil de communauté d'approuver le bilan de la concertation ouverte au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme : préalable à la création d'une ZAC sur le secteur Varencière.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Loire-Longué,
Vu la délibération prise en conseil municipal en date du 21 septembre 2020 définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable au projet de restructuration du secteur Varencière,
Vu le mandat d'études signé entre la société ALTER Public et la commune de Longué-Jumelles en date du 16 octobre 2019.

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

- **APPROUVE** le bilan de la concertation, ouverte au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, ci-dessus présenté,
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire, ou son représentant, à procéder à toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou l'un de ses Adjointes à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents utiles à l'application de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,



F. MORTIER