

Étude d'optimisation de la densité des constructions du projet d'aménagement de la ZAC de Varencière à Longué-Jumelles

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi Climat et Résilience », du 22 août 2021, qui a créé l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme. D'après cet article, devront faire l'objet d'une étude d'optimisation de la densité des constructions au même titre que l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelables, les actions ou opérations d'aménagement soumises à évaluation environnementale.

I. Le contexte communal

La commune de Longué-Jumelles se situe au Nord-Ouest de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, à l'Est du département du Maine-et-Loire. Le territoire communal est polarisé entre Angers à environ 35 km à l'Ouest et Saumur à environ 15 km au Sud-Est, relié toutes deux par un axe structurant, l'autoroute A85.

A. Analyse socio-démographique

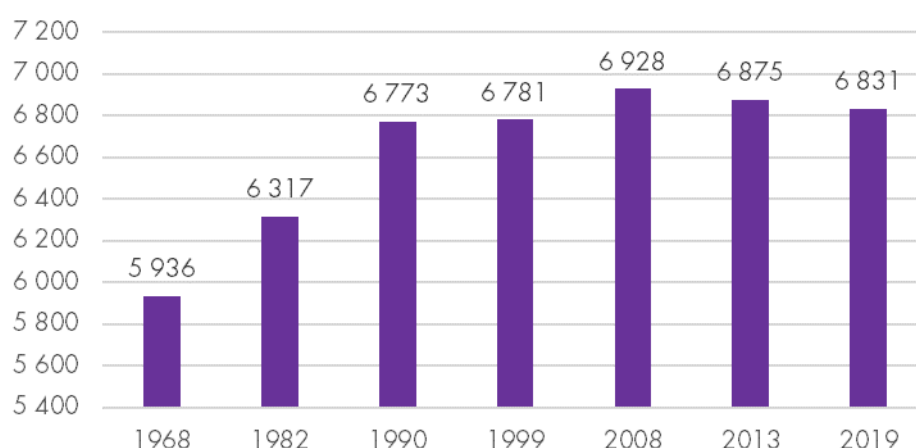
L'évolution démographique du territoire :

La commune de Longué-Jumelles compte 6 831 habitants recensés en 2019.

Une population qui a augmenté entre 1968 et 1999 (+992 habitants - +0,5%/an) puis qui connaît une baisse en 2008, pour à présent se stabiliser (+6 habitants entre 2008 et 2019).

Évolution de la population depuis 1968

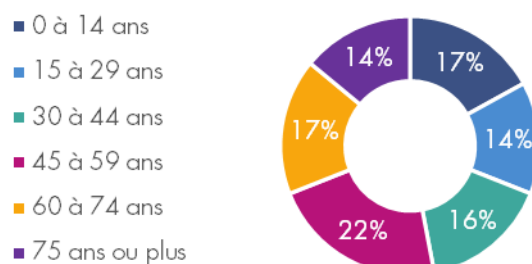
Source : INSEE



Une population plutôt jeune ; 48% de la population est âgée de moins de 45 ans. La commune présente certes un profil plutôt jeune mais les indicateurs indiquent une tendance nette au vieillissement. Cette tendance est nationale mais les évolutions sont assez marquées pour la commune de Longué-Jumelles. La baisse des populations jeunes témoigne du manque d'installation de jeunes ménages sur le territoire.

Répartition par âge de la population Longuéenne

Source : INSEE 2019



La déprise démographique de la population Longuéenne se traduit ainsi :

- un manque de renouvellement et d'arrivées de nouveaux habitants
- un vieillissement important de la population
- un centre-ville particulièrement touché par ce phénomène de déprise démographique (vieillesse, déclin démographique).

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, les enjeux pour la commune de Longué-Jumelles sont les suivants :

- Accueillir de nouvelles populations (logements, cadre de vie, services)
- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population
- Renforcer l'attractivité démographique du pôle d'équilibre du Longuéen
- Maintenir l'attractivité résidentielle compte-tenu d'une natalité qui apparaît déficitaire

Pour autant, la proximité avec Saumur est un atout pour la commune de Longué-Jumelles, qui permet l'arrivée de nouveaux habitants.

Le profil socioéconomique des Longuéens :

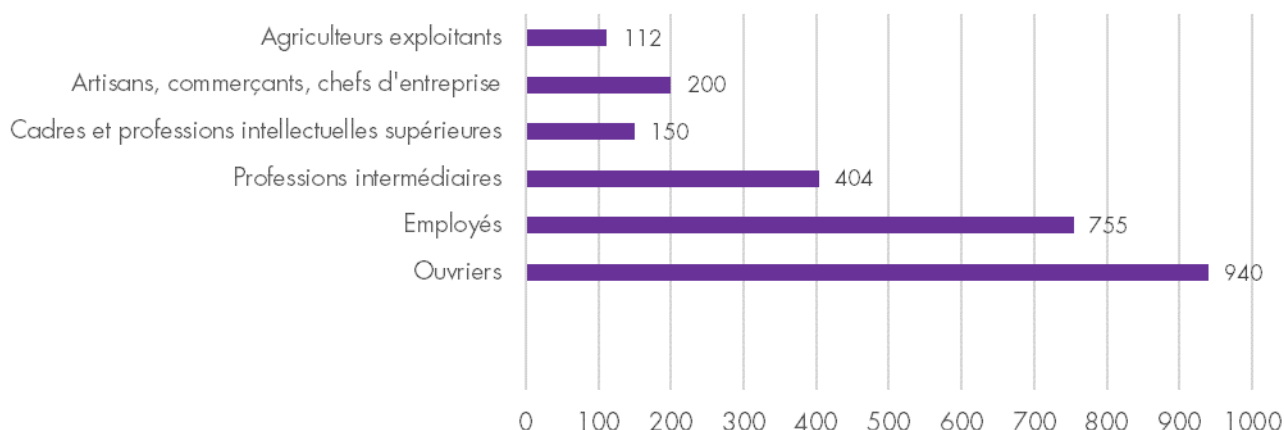
En 2020, 76 % de la population Longuéenne est active, dominée par des catégories socioprofessionnelles aux revenus plus modeste.

Par ailleurs, certaines données indiquent une population fragile :

- Une part importante de ménages non imposés (61%), corollaire de revenus inférieurs à la moyenne départementale (20,3 K€/an contre 21,7K€/an)
- Un taux de chômage des 15-64 ans important (15% contre 11,9 dans le reste du département).
- Un taux de pauvreté de 14% (contre 11% dans le reste du département).

Répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle

Source : INSEE 2019



49,5 % des actifs occupés résident à Longué-Jumelles et travaillent sur le territoire communal. Soit près de 5 actifs sur 10 travaillent sur la ville, un ratio correct témoignant néanmoins d'une évasion relative au quotidien vers les pôles départementaux.

Par ailleurs, l'indicateur de concentration d'emplois indique que Longué-Jumelles rayonne sur les territoires environnants en termes d'emplois.

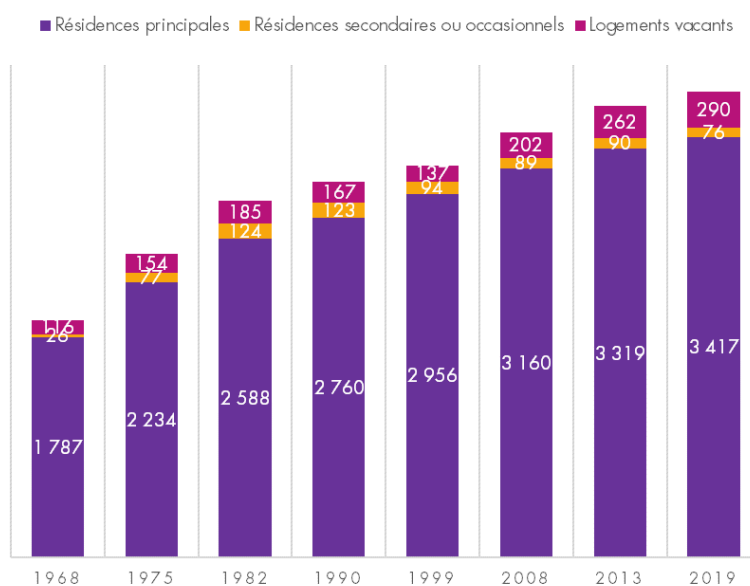
Analyse du parc de logement :

3 417 logements ont été recensés en 2019 à l'échelle de la commune. Les évolutions entre 1968 et 2019 montre un fort accroissement du parc :

- Résidences principales : + 1 630 logts, soit une hausse de +91%
- Résidences secondaires : + 50 logts, soit une légère baisse +192%
- Logements vacants (8,4%) : + 174 logts, soit une hausse conséquente de +150%

Évolution du nombre de logement depuis 1968

Source : INSEE 2019



Tous types de biens confondus (appartements/maisons), les prix immobiliers « dans l'ancien » sur la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire oscillent en moyenne entre 900€/m² et 1900€/m² selon la commune considérée. L'agglomération s'inscrit dans les mêmes ordres de prix que celles de Cholet, Chemillé, Segré et Baugé, mais est moins chère que la Métropole d'Angers.

Source : meilleursagents, avril 2019

	Prix m ² appartement	Prix m ² maison
Saumur	1 239 €	1 425 €
Angers	1 942 €	2 156 €
Cholet	1 288 €	1 516 €
Chemillé	1 123 €	1 516 €
Segré	1 097 €	1 197 €
Baugé	1 219 €	1 332 €
Maine et Loire	1 773 €	1 531

Source : Meilleur Agent, 19/03/2019

Source : meilleursagents, avril 2019

Secteur	Commune	Prix m ² appartement		
		bas	moyen	haut
Ville centre	Saumur	754 €	1 239 €	1 722 €
Equilibre	Doué la Fontaine	554 €	901 €	1 336 €
Equilibre	Longué-Jumelles	706 €	1 224 €	1 799 €
Proximité	Brézé	675 €	1 207 €	1 586 €
Proximité	Chacé	844 €	1 110 €	1 279 €
Proximité	Vivy	701 €	1 218 €	1 629 €
Rurale	Saint-Clément-des-Levées	932 €	1 184 €	1 663 €

En ce qui concerne le logement collectif : les prix sont inférieurs à ceux des maisons. Les prix sont en moyenne autour de 1200€/m² et varient de 550€/m² et 1800€/m².

L'accession en collectif ne trouve pas preneur, ce qui explique la faible part que la construction neuve en collectif représente.

Les promoteurs du territoire se positionnent sur des faibles volumes de production, sur des îlots stratégiques.

En ce qui concerne le logement individuel : les prix moyens sont supérieurs et se situe autour de 1 278 €/m².

Dans l'ancien, les prix des biens oscillent entre 72 000 € et 130 000€, avec un prix médian aux alentours de 100 000 €.

<i>Période de calcul : les données sont issues de la période du 01/01/2018 au 31/12/2018</i> <i>Source : Notaires de France – base de données PERVAL</i>	Prix bas	Prix médian	Prix haut
Longué Jumelles	72 000 €	100 000 €	130 000 €
Les Rosiers sur Loire	92 000 €	134 700 €	170 000 €
Gennes Val de Loire	83 000 €	129 400 €	171 500 €
Doué en Anjou	95 000 €	127 000 €	160 000 €
Montreuil Bellay	78 000 €	110 000 €	130 000 €
Saumur	90 000 €	130 000 €	190 000 €
Allonnes	113 000 €	140 000 €	172 000 €
Maine et Loire	100 000 €	148 700 €	200 000 €

Le territoire de Longué-Jumelle a connu entre 2010 et 2020, une baisse du marché du neuf, moins alimenté par la construction neuve.

La construction neuve est presque essentiellement portée par la construction de logements individuels.

Ce marché, est principalement porté par les jeunes couples « primo-accédants », avec ou sans enfant, au budget limité. Les budgets de cette typologie de ménage sont de plus en plus limités, autour de 130 000 à 150 000 € en 2020.

Le PLH réalisé à l'échelle de l'agglomération Saumur Val de Loire met en évidence les potentialités de ce territoire attractif pour les jeunes ménages et les retraités attirés par un cadre de vie de qualité.

Les évolutions rapides du marché du neuf :

Ces dernières années, une évolution de la taille et des prix des parcelles Suite aux nouvelles réglementations :

- La taille des parcelles a diminué : elle est passée de 600-800m², voire 1 000m², à 300-400m².
- Et les prix au m² ont augmenté : aux alentours de 50€/m² à 80€/m², voire 100-110€/m².

Au-delà de la baisse des surfaces moyennes, une évolution des attentes des ménages acquéreurs en termes de localisation :

- L'attente d'une proximité accrue des services et équipements dans les arbitrages des ménages, jouant en faveur des pôles d'équilibre, au détriment des offres dans les hameaux, communes rurales...
- Un choix de localisation qui prédomine par rapport à la taille du terrain proposé, avec des regards contrastés des acteurs sur cette évolution : acceptation d'une contrainte, ou recherche volontaire de plus petits terrains (moindre volonté d'entretien des jardins, autres priorités de loisirs...)

Le marché du locatif privé : sur la commune de Longué-Jumelles, les niveaux de loyer du parc privé se situaient entre 6,25€/m² et 6,75€/m² en 2019. Ce qui représente des loyers inférieurs à la moyenne départemental (9,7€/m²) (source Clameur – février 2019).

B. Le cadre réglementaire

Le pôle Longuéen, à travers le SCoT du Grand Saumurois :

Le SCoT du Grand Saumurois a été approuvé le 23 mars 2017. Il régit le projet de territoire de l'Agglomération Saumur Val de Loire et ses 47 communes.

Le SCoT exprime les objectifs de développement démographique à l'échelle des pôles d'équilibre. D'ici 2030, la commune de Longué-Jumelles doit augmenter sa population de 7%, pour atteindre cet objectif la commune doit produire 344 logements entre 2017 et 2030 soit un effort de 25% par rapport à l'existant.

GRAND SAUMUROIS	OBJECTIF POPULATION A 2030		Effort dév. Population SCOT	effort 2006-2011	BESOIN FINAL 2030	poids effort logement	effort 2006/2011	Dans l'enveloppe urbaine	
POLE SAUMUROIS (Saumur, Distré Chacé Varrains)	32,6%	36 838	46%	-60%	3 424	41%	28%	30%	1 027
Pôles d'équilibre	26,0%	29 403			2 086				626
Montreuil-Bellay	4,0%	4 520			370				111
Doüe-la-Fontaine	7,5%	8 475			701				210
Longué-Jumelles	7,0%	7 944	30%	21%	344	25%	21%	30%	103
Aillonnès	3,2%	3 605			338				102
Genne/s/Les Rosiers	4,3%	4 859			334				100
Pôles de proximité	41,4%	46 782			2 785				557
SLD	22,7%	25 651			1 546				309
DOUE	4,9%	5 537	24%	138%	270	34%	51%	20%	54
GENNOIS	5,3%	5 989			390				78
LOIRE LONGUE	8,5%	9 605			580				116
SCOT	100%	113 000	100%	100%	8 295	100%	100%		2 210
	<i>arrondi</i>								

Ces objectifs de développement démographiques doivent être mis en œuvre selon un urbanisme raisonné. L'urbanisation des espaces résidentiels doivent poursuivre un objectif d'optimisation de l'espace utilisé. Pour ce faire, des objectifs de densité brute ont été inscrits dans le SCoT, puis décliné dans les PLU, soit une densité minimum de 18 logements/hectare à l'échelle de la commune.

GRAND SAUMUROIS	BESOIN FINAL 2030	poids effort logement	effort 2006/2011	Dans l'enveloppe urbaine		densité en extension	consommation maximale en extension VRD inclus	coconsommation maximale avec création d'équipements et ou gestion des lisières
POLE SAUMUROIS (Saumur, Distré Chacé Varrains)	3 424	41%	28%	30%	1 027	20 logt/ha	120	144 ha
Pôles d'équilibre	2 086				589			
Montreuil-Bellay	370			20%	74		16	20 ha
Doué-la-Fontaine	701	25%	21%		210	18	27	33 ha
Longué-Jumelles	344			30%	103	logt/ha	13	16 ha
Airannes	338				102		13	16 ha
Gennes/Les Rosiers	334				100		13	16 ha
Pôles de proximité	2 785				557			
SLD	1 546				309	16	77	93 ha
DOUE	270	34%	51%	20%	54	logt/ha	13	16 ha
GENNOIS	390				78		19	23 ha
LOIRE LONGUE	580				116		29	35 ha
SCOT	8 295	100%	100%	26%	2 173		342	411 ha

Des leviers d'action doivent également être mis en œuvre pour lutter contre la vacance des logements afin de maintenir un centre-ville vivant et actif. De même qu'une recherche de mixité sociale et générationnelle doit permettre de soutenir le centre-ville.

Le PLUi Loire-Longué :

Le PLUi Loire-Longué a été approuvé par le Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire le 29 juin 2021.

Le PLUi dresse le constat que sur le territoire du pôle Longué les jeunes ménages privilégient les logements de grandes tailles, de fait on observe une typologie d'habitat tourné vers l'habitat individuel T4 et plus.

Ainsi en partant de ce constat, la commune souhaite proposer une offre de logement adéquate en fonction des besoins des habitants, par l'inversion de la déprise démographique des centres-bourgs, par l'accompagnement au développement et à la mise en place de logements sociaux, par la mise en place des conditions favorables à la réhabilitation du parc de logements, la mise en place des conditions favorables du parcours résidentiel des habitants, la création d'un parc de logement diversifié, la promotion d'un habitat solidaire et durable.

Le parc immobilier Longuéen se caractérise par un taux de vacances qui tend à s'accroître croiser avec une dynamique de construction en baisse qui ne permet pas le renouvellement de la population.

L'enjeu pour le territoire est de diversifier le parc de logement existant pour permettre un parcours résidentiel complet tout en visant un regain d'attractivité pour des profils de ménages actifs. Enfin, une stratégie de requalification du bâti ancien vacant permettra au centre-bourg de rester attractif.

Le parc de logements essentiellement composé de maisons individuelles, ce qui est un atout pour la commune car très recherchées par les nouveaux habitants.

- Analyse des potentiels de densification :

Afin de réduire la consommation d'espace agricole et naturel, le PLUi a encouragé à la valorisation des espaces disponibles au sein des tissus urbains lâches des bourgs et centres du territoire, aussi appelé intensification urbaine.

Afin d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (Art R.151-1 du code de l'urbanisme) un référentiel foncier a été réalisé. Ce dernier a permis :

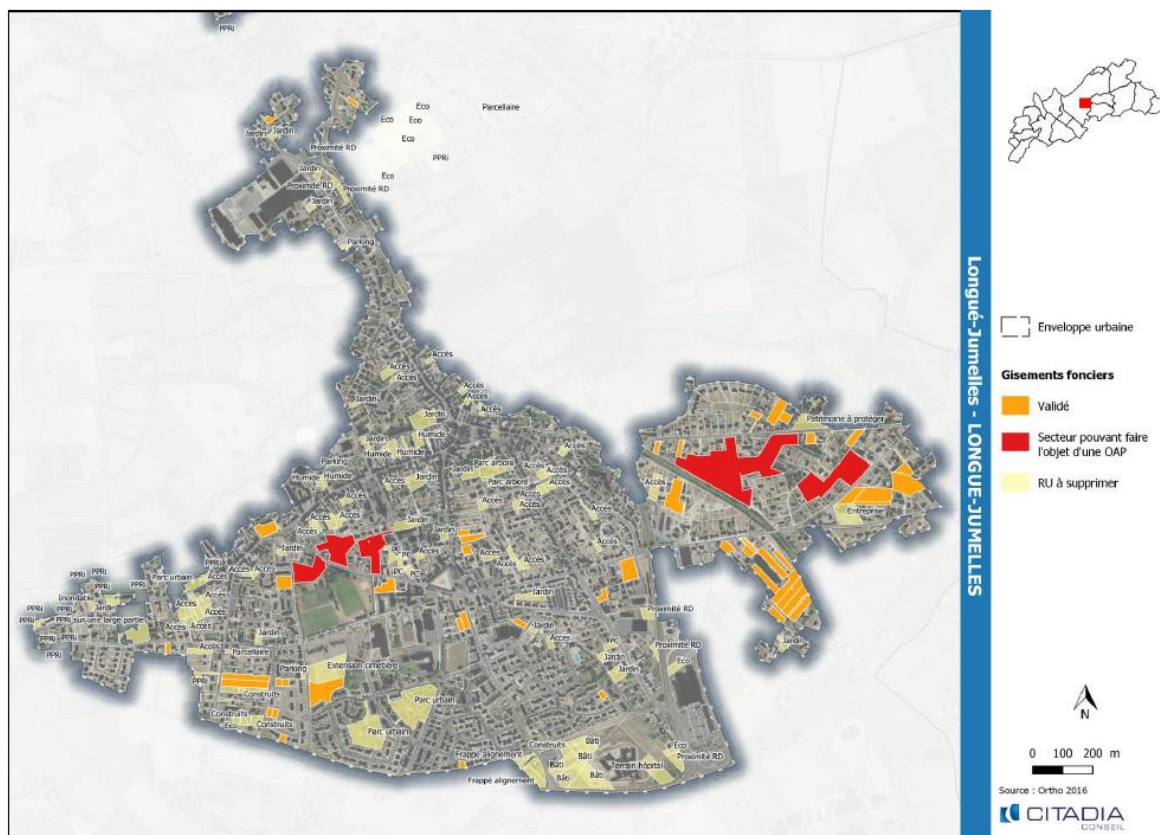
- D'une part, d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- D'autre part, d'apporter un éclairage aux communes sur leur capacité à mobiliser leur foncier,
- Enfin le référentiel foncier a permis d'identifier des secteurs stratégiques, où plusieurs constructions (sur une unité foncière) voire des opérations d'aménagement d'ensemble (plusieurs unités foncières) sont envisageables.

Le PLUi Loire-Longué fixe un principe de densification en priorité dans l'enveloppe urbaine.

Ainsi, un travail d'identification des gisements fonciers a été mis en œuvre à l'échelle des enveloppes urbaines de Longué et Jumelles. En fonction de leur potentiel ou de leur localisation, ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique. La recherche du potentiel foncier s'est effectuée à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Il en ressort le recensement de trois types d'espaces :

- Les dents creuse : espace urbain non bâti entre deux zones bâties
- Les îlots et cœur d'îlot : espace compris à l'intérieur d'un îlot urbain qui se compose en général de terrain nus et de jardins
- La densification spontanée : il s'agit de parcelle de taille conséquente qui pourront faire l'objet d'une division en vue de construire.



Le PLUi Loire-Longué décline en Opération d'Aménagement Programmé, trois dents creuses stratégiques représentant une surface totale de 5,2 hectares soit en potentiel de 91 logements.

A l'échelle de Longué-Jumelles, les OAP représentent un potentiel de 301 logements.

Plan Local de l'Habitat (PLH) :

Le PLH de l'Agglomération Saumur Val de Loire approuvé le 12 décembre 2019, définit Longué-Jumelles comme une commune d'équilibre à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, autour de la ville centre Saumur, qui représente environ 27 % de la population de l'agglomération.

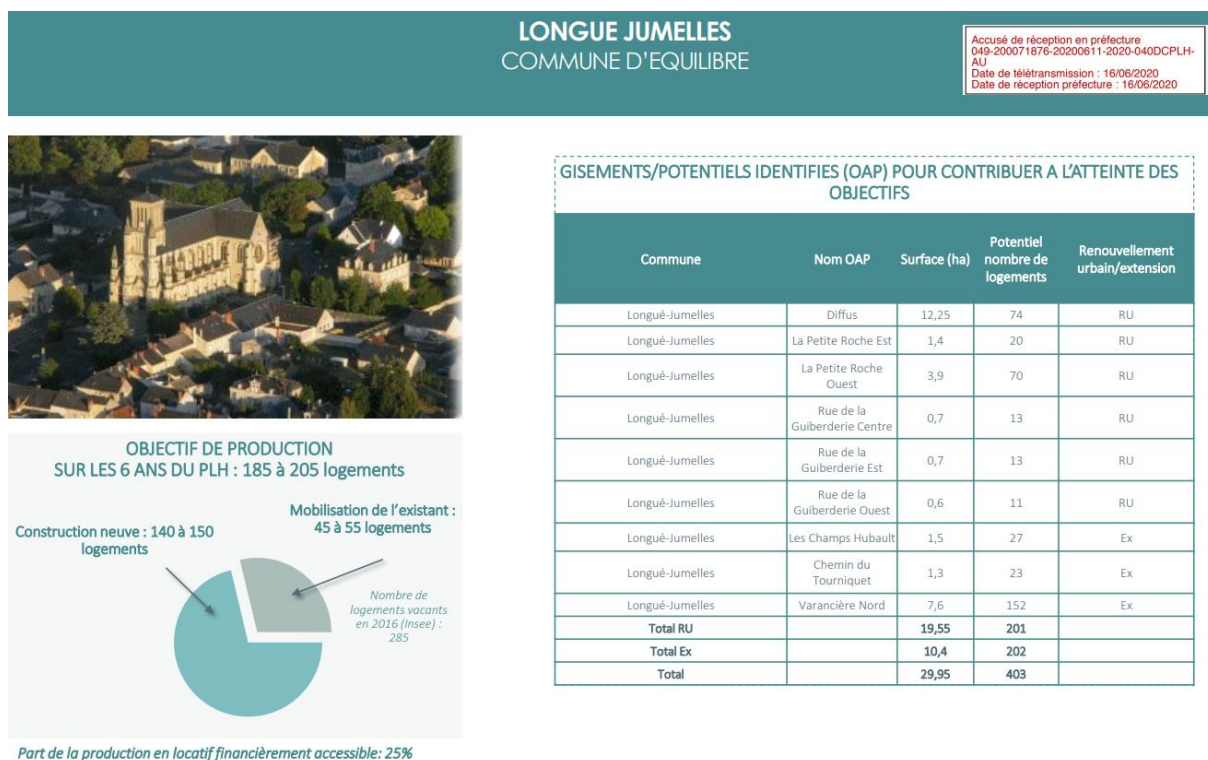
La commune de Longué-Jumelles bénéficie d'une dynamique économique récente, la commercialisation des terrains en ZAE s'est intensifiée depuis ces 4-5 dernières années. DE fait, à l'instar de Saumur, Doué-en-Anjou et Gennes-Val-de-Loire, Longué-Jumelles concentre une part importante des emplois, et de ce fait connaît des flux importants liés aux trajets domicile-travail. Un accroissement de l'offre de logement, permettra de rationaliser les déplacements et viendra conforter l'attractivité résidentielle du territoire.

Le développement de commune doit permettre d'inciter les jeunes actifs à s'installer sur le territoire, car il y a une réelle difficulté à capter ce public :

- Actifs qui vivent à Angers ou à Tours et qui travaillent à Saumur
- Difficulté à retenir les jeunes cadres sur le territoire

Au regard de ce constat, dans l'offre neuve, les enjeux suivants peuvent être tirés :

- Ajuster le volume d'offre globale, se coordonner à l'échelle intercommunale pour apporter une réponse pertinente à des besoins ciblés réels (offres intermédiaires pour les seniors, jeunes familles cherchant la proximité des aménités) et limiter la concurrence entre les territoires.
- Adapter la localisation et le profil (taille des parcelles) des offres nouvelles, au regard de l'évolution des attentes des ménages et des contraintes réglementaires.



L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) :

En 2021, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a mis en place ce dispositif de résorption de l'insalubrité et de la vacance de l'habitat à l'échelle de périmètres opérationnels, notamment sur le secteur du cœur de bourg de Longué.

L'objectif de ce dispositif est d'accompagner les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétaires dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique et d'adaptation du logement afin de maintenir le parc de logement en bon état, voire de remettre sur le marché des biens dégradés et/ou vacants.

A l'échelle de Longué-Jumelles, le périmètre de l'OPAH comprend plus de 500 logements. L'objectif est de rénover 69 logements sur la durée de l'OPAH-RU soit 5 ans, de 2021 à 2026, répartis de manière suivante :

Propriétaire occupant - Autonomie	20
Propriétaire occupant - Energie	25
Propriétaire occupant - Très dégradé	6
Propriétaire bailleur - Energie	7
Propriétaire bailleur - Dégradé	6
Propriétaire bailleur – Transformation d'usage	5

I. Le projet d'aménagement de Varencière

Face au constat de déprise démographique, la collectivité a souhaité développer une offre de logements répondant à la demande existante en cohérence avec les documents d'urbanisme en vigueur et le tissu social Longuéen.

A. Les enjeux du site

Le secteur, situé en zone à urbaniser (1AUh) au PLUi Loire-Longué, s'inscrit dans la continuité des secteurs urbanisés de Longué, dans un espace relativement enclavé compris entre des secteurs d'activités (ZA de la Scierie et Super U à l'ouest, ZI de la Métairie au sud), des secteurs urbanisés au nord et à l'est, où l'ancienne voie ferrée marque la limite avec les zones agricoles.

Le site de l'opération porte sur une surface d'environ 8.5 ha et s'inscrit dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans un secteur à l'interface entre un urbanisme récent d'entrée de ville autour des réseaux routiers et une ambiance plus rurale.

Le projet d'aménagement de la ZAC de Varencière s'inscrit dans les objectifs de densité fixés dans l'OAP du PLUi Loire-Longué. Le projet doit respecter une densité minimale de 20 logts/ha, fixée par l'OAP.

La programmation envisagée au stade du dossier de création pour le quartier de Varencière est de 158 logts, ce qui, rapporté à une surface de 7.7ha (surface ZAC hors espaces sensibles à protéger), correspond à une densité de 20.5 logts/ha.

La composition du projet en termes de densité sera contrastée avec les principes suivants :

- Favoriser les possibilités de densification aux abords des espaces publics paysagers en cœur de quartier et au Nord du site
- Proposer des formes d'habiter moins denses aux abords des propriétés existantes pour ménager une certaine « politesse » au regard des riverains et leurs espaces de vie.

La composition urbaine de la ZAC de Varencière a pour objectif de :

- Composer un quartier fédérateur qui s'organise autour d'espaces de vie collectifs, favorisant la convivialité et le partage au sein du quartier
- Porter une attention forte à la qualité des espaces publics qui ont pour vocation de profiter à la fois aux futurs habitants et aux riverains, tout en soignant la couture avec l'existant pour préserver les intimités de chacun
- Proposer des formes urbaines diversifiées et plus économes en foncier, tout en assurant leur intégration dans le contexte bâti et paysager existant.

La composition paysagère du futur quartier développe une armature verte forte qui irrigue l'ensemble du quartier. Cette armature prend appui sur les aménités écologiques présentes sur le site dans l'objectif de préserver et conforter ces espaces de biodiversité. En particulier, la frange Sud de l'opération, en interface directe avec le fond de vallon sera non urbanisée et valorisée comme espace vert semi-naturel sur une surface de 6000m² afin de conserver la zone humide, les haies et le fossé hydraulique qui y sont présents. En plus, d'être un lien en matière de mobilités douces, cette charpente paysagère permettra de développer des continuités favorables à la biodiversité pour offrir une réponse aux enjeux environnementaux.

B. Un secteur inscrit dans la ville

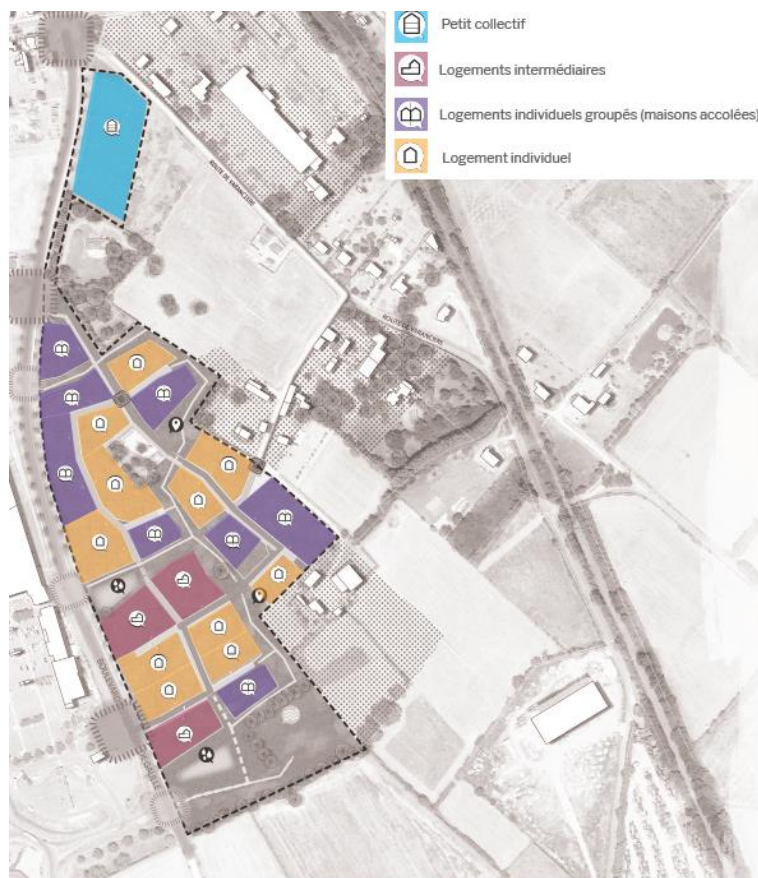
L'accessibilité routière du secteur de Varencière est assurée par le Boulevard du Général de Gaulle (RD53) qui constitue un barreau routier important entre la RD53 (liaison avec St Philbert du Peuple) et la RD347 (axe Angers- Saumur). Ce boulevard présente un caractère routier dominant et n'est pas aménagé pour les déplacements piétons. Pour des raisons de sécurité routière, aucun accès direct depuis cet axe ne sera prévu pour la desserte des futures habitations.

En matière de mobilité douce, le site se trouve à l'écart des chemins et liaisons douces existantes au sein du bourg et la RD 347 constitue une forte rupture pour les déplacements piétons. Le futur quartier ne sera cependant pas isolé puisque le centre-ville est accessible en 10 minutes à pied et la polarité commerciale autour du Super U et plusieurs établissements publics sont présents à proximité. L'enjeu du projet sera de développer des parcours doux, assurant des liaisons directes, transversales, facilement lisibles et favorisant l'accessibilité avec le pôle commercial voisin et le reste du bourg.

C. Une mixité de logement répondant aux enjeux démographiques

Dans l'objectif de répondre aux dynamiques démographiques du territoire, la ZAC de Varencière vise à investir une importante emprise foncière non bâtie et composer un nouveau quartier urbain afin de répondre aux besoins de logements sur la commune proches des commerces et services, diversifier le parc de logements et contribuer au maintien de l'attractivité de la commune.

Plan de composition de la ZAC de Varencière



BILAN LOGEMENTS :

Phase	Logements individuels	Logements ind. Grpés	Lgts intermédiaires	Lgts petits collectifs	TOTAL
1	30	25	0	40	95
2	19	16	28	0	63
Total	49	41	28	40	158
Répartition	32%	26%	0%	42%	100%

SURFACES CESSIBLES :

Typologie	PHASE 1	PHASE 2	TOTAL
Logements collectifs (m²)	6 736	0	6 736
Logements intermédiaires (m²)	0	7 168	7 168
Lots groupés (m²)	94 71	5 175	14 666
Lots individuels (m²)	116 09	9 370	20 979
TOTAL	223 26	21 733	49 129

La programmation de logement du futur quartier de Varencière vise à proposer des typologies de logements (lots libres, logements individuels groupés, logements intermédiaires, petits collectifs) avec des statuts d'occupation diversifiés (favoriser ainsi le parcours résidentiel des ménages) avec des gabarits mesurés et adaptés à leur environnement bâti et végétal.

Cette programmation doit permettre de favoriser les possibilités de densification aux abords des espaces publics paysagers en cœur de quartier, à l'appui des arbres à préserver.

Un soin particulier a été apporté afin d'offrir des orientations de logements variées en privilégiant les apports solaires Sud, l'objectif étant de préserver les intimités de chacun.

Enfin, les principes d'aménagement exprimés permettent de proposer des formes d'habiter moins denses aux abords des propriétés existantes pour ménager une certaine « politesse » au regard des riverains et leurs espaces de vie.