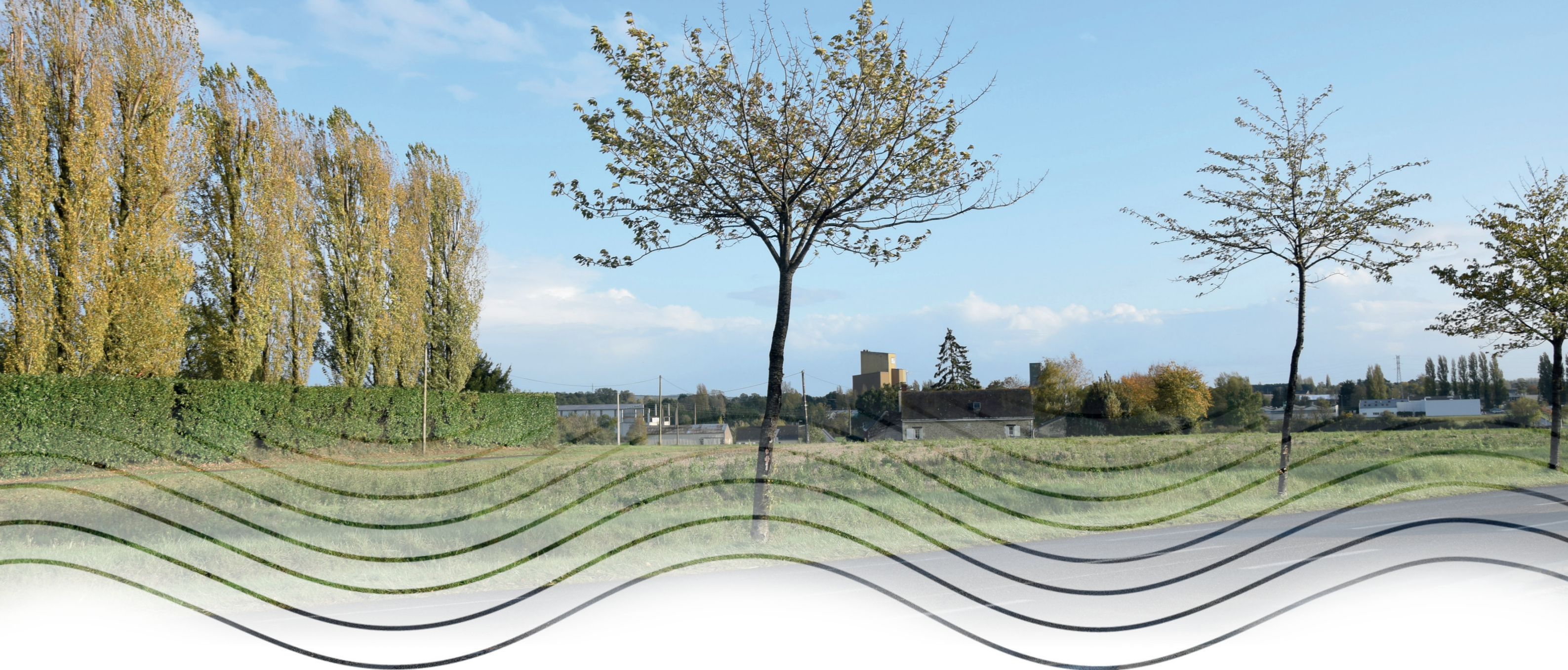




DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC DE VARENCIÈRE

1-RAPPORT DE PRÉSENTATION

Longué-Jumelles (49)

Mai 2023

Maîtrise d'ouvrage



Maîtrise d'oeuvre



Maîtrise d'ouvrage :



COMMUNE DE LONGUÉ-JUMELLES
1 Pl. de la Mairie,
49160 LONGUÉ-JUMELLES
02 41 52 10 70
<https://www.villedelonguejumelles.fr/>



ALTER PUBLIC
48 C Boulevard Foch
BP 80110 -
49101 ANGERS Cedex 02
www.anjouloireterritoire.fr

Maîtrise d'oeuvre :



RÉSONANCE URBANISME&PAYSAGE
2 rue Camille Claudel
49000 ECOUFLANT
02.41.88.46.95
www.resonance-up.fr



1. PRÉAMBULE	4
2. OBJET ET ENJEUX DE L'OPÉRATION	5
2.1 LA ZAC DE VARENCIÈRE, UN PROJET D'HABITAT POUR DYNAMISER LA DÉMOGRAPHIE DU PÔLE D'ÉQUILIBRE DE LONGUÉ-JUMELLES	5
2.2 DES OBJECTIFS RÉPONDANT AUX ENJEUX DU TERRITOIRE	5
3. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	6
3.1 SITE, SITUATION ET ACCESSIBILITÉ	6
3.2 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN	6
3.3 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	9
3.3.1 Le périmètre d'étude	9
3.3.2 Synthèse du diagnostic écologique et des enjeux	9
3.3.3 La démarche Eviter, Réduire et Compenser (ERC)	9
4. JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	10
4.1 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	10
4.1.1 Les documents applicables au site	10
4.1.2 Le SCoT du Grand Saumurois approuvé le 23 mars 2017	10
4.1.3 Le PLH de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire 2020-2025 approuvé le 11 juin 2020	11
4.1.4 Le PLUI de Loire-Longué	11
4.1.5 Le PPRi du Val d'Authion	12
4.2 LA DÉMARCHE DE PROJET	13
4.2.1 Démarche de concertation du projet d'aménagement	13
4.2.2 Raisons du choix du projet d'aménagement	13
4.3 L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT	14
5. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	15
6. RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT	16

1. PRÉAMBULE

La **ZAC de Varencière** est située dans le prolongement Est du bourg de Longué-Jumelles. Cette dernière fait partie intégrante de la Communauté d’Agglomération Saumur Val de Loire.

Ayant pour objectif de conforter son **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 de Varencière.

Le site de l’opération porte sur une surface d’environ 8,3 ha et englobe différentes parcelles non bâties insérées entre plusieurs zones bâties aux vocations résidentielles et économiques (Z.I. de la Metairie, Z.A. de la Scierie, centre commerciale, secteur bâti de Varencière, etc). Ce projet a été initié par la municipalité en 2019.

Pour la réalisation de cette opération, le mode opératoire retenu est la **zone d’aménagement concerté (ZAC)**. Adaptée pour ce type d’opération, elle dispose de plusieurs avantages notamment :

- une souplesse dans la **gestion et l’évolution du projet** mais aussi dans le **financement des coûts d’aménagement des équipements publics** à réaliser,
- un cadrage de la **qualité urbaine architecturale et paysagère** du projet d’aménagement,
- une mise en place d’instruments de pilotage permettant le **suivi du programme et des bilans d’opérations**.

La phase de concertation préalable à la création de la ZAC a été menée, selon la démarche présentée dans le rapport de présentation, **dans le respect des dispositions du Code de l’urbanisme**.

L’annexe de l’article R.122-2 du Code de l’Environnement fixe les critères et seuils déterminant la **soumission ou non d’un projet à évaluation environnementale**. En ce qui concerne les travaux, constructions et opérations d’aménagement, correspondants à la catégorie n°39 de la dite annexe, ces derniers se trouvent **soumis à une évaluation environnementale, après examen au cas par cas, dans les cas de figure suivants** :

*«Opérations d’aménagement dont le **terrain d’assiette est compris entre 5 et 10 ha** ou dont la **surface de plancher au sens de l’article R.111-22 du Code de l’urbanisme** ou une **emprise au sol** au sens de l’article R.*420-1 du Code l’urbanisme comprise entre **10 000 et 40 000 m²**»*

Le présent projet d’aménagement, réalisé comme indiqué ci-dessus dans le cadre d’une ZAC, couvre en l’espèce une superficie d’environ 8,3 hectares et a donc fait l’objet d’un examen au cas par cas. L’autorité environnementale a décidé dans sa réponse du 14 décembre 2021, de soumettre **le projet à étude d’impact**.

Par délibération en du 30/09/2019, **Alter Public a été mandaté par la commune de Longué-Jumelles** pour assurer le suivi des **études préalables** du projet.

Conformément à l’article R.311-2 du Code de l’Urbanisme, le dossier de création de ZAC comprend les éléments suivants :

- un **rapport de présentation**, qui inclus notamment le **programme global prévisionnel de construction** et précise le **régime au regard de la taxe d’aménagement** ;
- un **plan de situation** ;
- un **plan de délimitation** du périmètre composant la zone,
- **l’étude d’impact** définie à l’article R. 122-5 du code de l’environnement.

2. OBJET ET ENJEUX DE L'OPÉRATION

2.1 LA ZAC DE VARENCIÈRE, UN PROJET D'HABITAT POUR DYNAMISER LA DÉMOGRAPHIE DU PÔLE D'ÉQUILIBRE DE LONGUÉ-JUMELLES

La ZAC de Varencière est située sur la commune de Longué-Jumelles. Cette commune prend place au Nord du territoire du Grand Saumurois et constitue un pôle d'équilibre bénéficiant d'une accessibilité facilitée vers Saumur mais aussi vers la métropole angevine en raison de la proximité avec l'A85 (axe Angers/Tours). Son statut de pôle d'équilibre s'explique par sa gamme de services (commerces et équipements avec notamment un pôle hospitalier, un collège et de nombreux équipements culturels ou sportifs) et son tissu économique local synonyme d'emplois sur le territoire communal. Sa population compte 6813 habitants en 2019 (source : INSEE), cependant en légère baisse par rapport au recensement de 2013 (6 875 hab - source INSEE).

Longué-Jumelles prend place dans le paysage du **Val de Loire**, lui procurant **un cadre paysager privilégié avec une identité historique et patrimoniale forte**. Néanmoins, la commune est relativement en retrait par rapport aux bords de la Loire et c'est une ambiance de campagne bocagère et de petits boisements qui domine le paysage de la commune. Ce cadre de vie « à la campagne », l'offre de services ainsi que la bonne accessibilité du territoire confèrent à la commune de Longué-Jumelles des atouts certains pour l'installation de nouveaux ménages. Cette attractivité est cependant affaiblie par une offre de nouveaux logements limitée et insuffisante pour permettre le renouvellement de la population et compenser la baisse de population liée au desserrement des ménages.

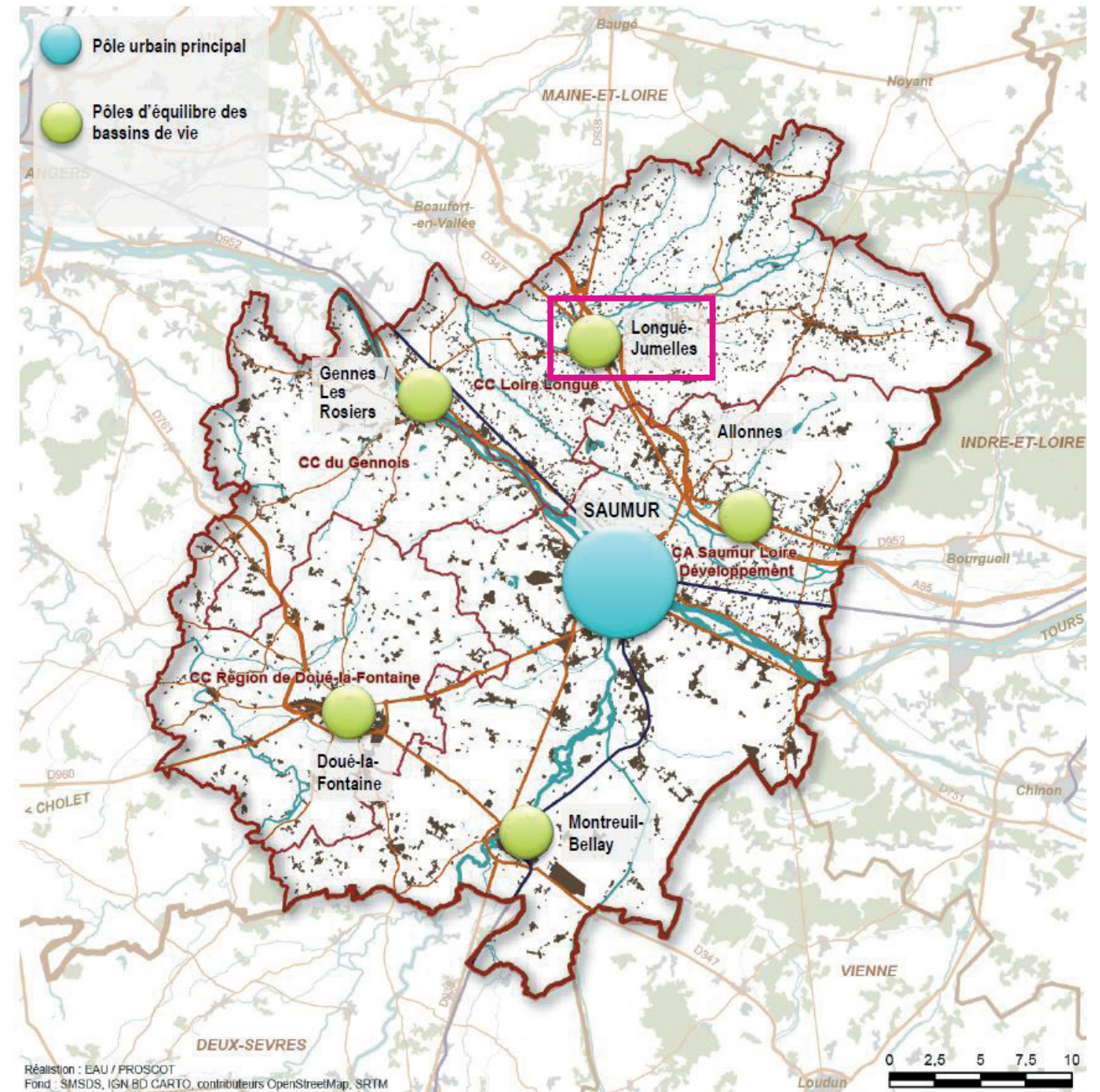
Répondant aux dynamiques démographiques du territoire, la ZAC de Varencière vise à investir une importante emprise foncière non bâtie et composer un nouveau quartier urbain afin de répondre aux besoins de logements sur la commune, diversifier le parc de logements et contribuer à la reprise démographique de la commune.

2.2 DES OBJECTIFS RÉPONDANT AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

L'opération d'aménagement répond à la volonté de la commune de Longué-Jumelles d'**offrir une nouvelle offre de logements sur son territoire**. Elle répond à la fois :

- à des besoins quantitatifs liés à la croissance démographique du territoire du Grand Saumurois et à l'objectif de prioriser la création de logements sur les pôles d'équilibre en complémentarité avec le pôle urbain de Saumur,
- et à des objectifs qualitatifs de diversification du parc de logements en variant les formes urbaines et les statuts d'occupation permettant de répondre à des besoins différents et de favoriser le parcours résidentiel des ménages sur la commune*.

Le secteur, situé en zone à urbaniser (1AUh) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Loire-Longué fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). A ce titre, le projet envisagé 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**.



La commune de Longué-Jumelles au sein de l'armature territoriale du Grand Saumurois - Extrait du PADD du ScoT

*la notion de parcours résidentiel désigne le processus qui fait que, tout au long de la vie, une personne ou un ménage fait évoluer son habitat en déménageant pour répondre à ses besoins, changeant de type et de taille de logement, de localisation résidentielle et/ou de statut d'occupation.

3. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.1 SITE, SITUATION ET ACCESSIBILITÉ

La ZAC de Varencière prend place à l’Est du bourg de Longué-Jumelles et s’inscrit dans un secteur à l’occupation des sols hétérogène et morcelé, imbriquant espaces agricoles, zones d’activités économiques, hameaux historiques et habitat récent de type pavillonnaire. Elle s’étend sur une surface de 8,5 hectares correspondant à la zone 1AUh du PLUI et est délimitée schématiquement de la manière suivante :

- 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,
- A l’Est, **un découpage plus complexe qui s’appuie partiellement sur la présence d’une petite voie rurale** utilisée pour la desserte des riverains ainsi que sur les limites parcellaires avec les habitations existantes.

La surface retenue pour l’opération présente **une configuration relativement homogène** : il s’agit de parcelles agricoles présentant une inclinaison vers le petit vallon au Sud de la ZAC. Le périmètre englobe également une habitation ancienne et quelques éléments végétaux de type petits bosquets, arbres isolés, linéaires arborés, etc...

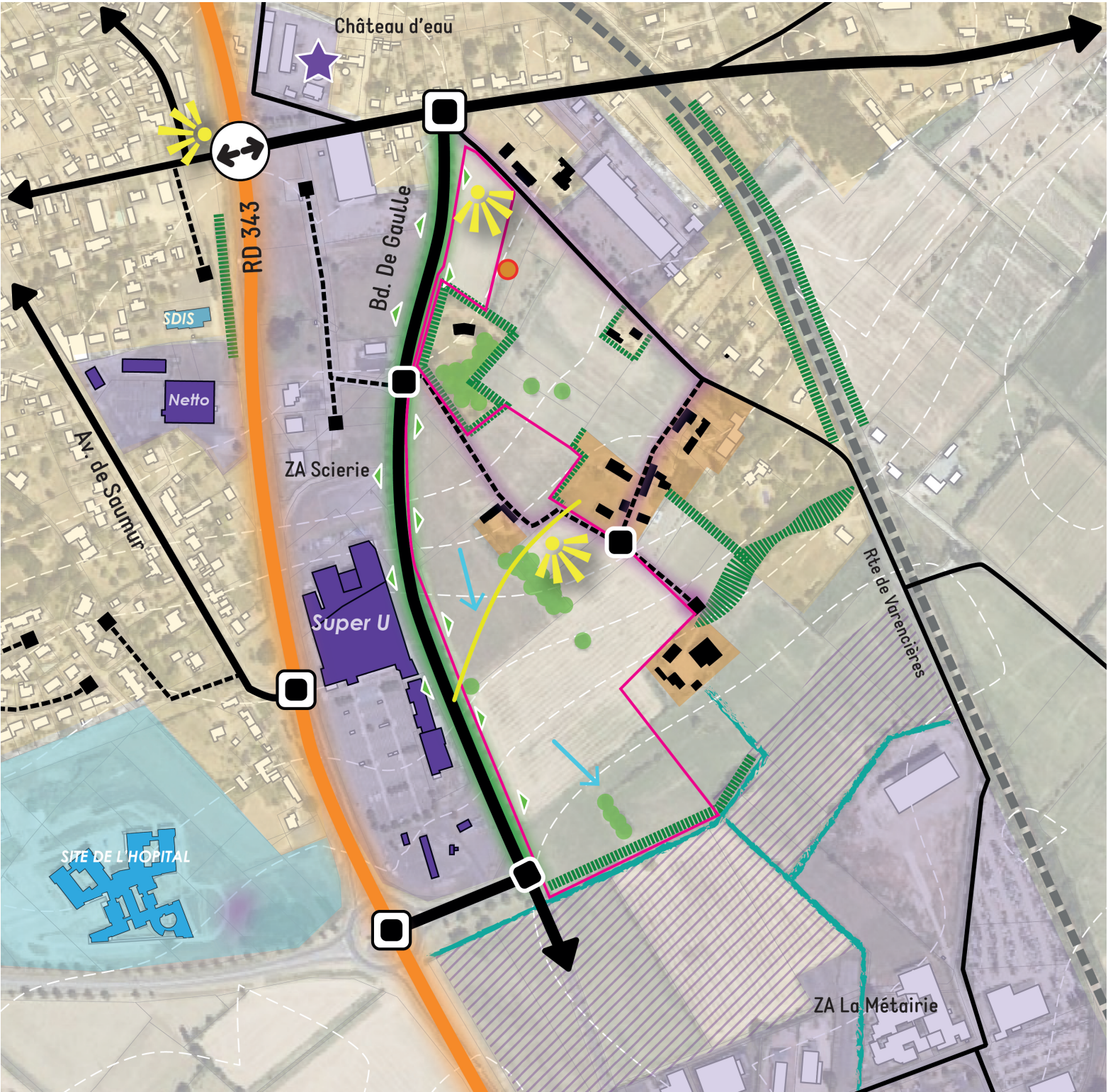
L’accessibilité routière de la ZAC est assurée par le Boulevard du Général de Gaulle (RD53) qui constitue un barreau routier important entre la RD53 (liaison avec Saint-Philbert-du-Peuple) et la RD347 (axe Angers-Saumur). Ce boulevard présente un caractère routier dominant et n’est pas aménagé pour les déplacements piétons (absence de trottoirs, passages piétons peu nombreux, bas-côtés occupés par des fossés, etc...). Pour des raisons de sécurité routière, aucun accès direct depuis cet axe ne sera prévu pour la desserte des futures habitations. Le réseau routier est complété par **de petites routes rurales qui assurent l’accès aux riverains et au parcellaire agricole**. Le tracé de la voie intégré dans le périmètre de la ZAC sera repensé mais **l’ensemble des accès aux habitations sera maintenu**.

En matière de mobilité douce, le site se trouve **à l’écart des chemins et liaisons douces existantes au sein du bourg** et la RD347 constitue une forte rupture pour les déplacements piétons (le pont de Brou constitue le principal passage sécurisé à proximité de la ZAC), favorisant l’impression d’une « mise à l’écart » de ce secteur de la commune avec le reste du bourg. L’enjeu du projet sera d’établir **un réseau de liaisons douces qui orientent les piétons et cyclistes du quartier vers les points de traversée de la RD347** et assurent des transversalités entre les différents espaces qui bordent le périmètre de la ZAC.

3.2 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN

Le périmètre du projet s’inscrit **dans un paysage mixte mêlant zones urbaines et espaces agricoles plus ouverts**. Le bâti et la végétation dans ses différentes formes créent des masques visuels, ce qui contribue à **multiplier les effets d’ouvertures et de fermetures dans le paysage perçu**. La topographie du site accentue **les perspectives en direction du vallon et de la zone d’activités** qui transparaît en arrière-plan, avec la prééminence de grands volumes bâties (silos), constituant des édifices repères dans le paysage. Ces grandes ouvertures contrastent avec **les effets de resserrement des vues** au niveau des hameaux anciens en raison de l’implantation du bâti en bordure des voies.

En matière de morphologie urbaine, le périmètre de la ZAC s’inscrit à l’interface de deux ambiances contrastées: à l’Est, la structure bâtie évoque **des ambiances rurales et champêtres** avec la présence d’anciens petits hameaux aux constructions anciennes désormais imbriquées à de l’habitat individuel de type pavillonnaire. A l’Ouest et au Sud, les constructions à vocation économique et commerciale ainsi que la prégnance des axes routiers et espaces dédiés à la voiture sont à l’image **de l’urbanisme récent des entrées de ville**. Cet urbanisme est peu accueillant pour les piétons, ce d’autant plus que le linéaire d’activités économiques le long de la RD347 comporte peu de perméabilité (rue et cheminement doux) et accentue la séparation avec le reste du bourg. **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 (centre hospitalier notamment) sont présents à proximité.



FONCTIONNEMENT ET ENJEUX à échelle rapprochée

Données Générales

- Bâti / Parcellaire
- Périmètre d'étude
- Courbe de niveau (2m)

Commerce et Equipements

- Equipements publics
- Surface commerciale

Mobilités

- RD 343 : axe structurant / nuisances à atténuer sur site
- Bd de Gaulle : axe paysager à diffuser vers le site / interface et bruit urbain des activités et du trafic à limiter
- Trame viaire interquartier / à requalifier et à intégrer
- Trame viaire de desserte locale / à requalifier et à intégrer
- Franchissement stratégique au désenclavement du site
- Intersection à traiter pour les modes doux
- Accroche viaire du site au réseau existant

Ambiances Urbaines et Paysagères

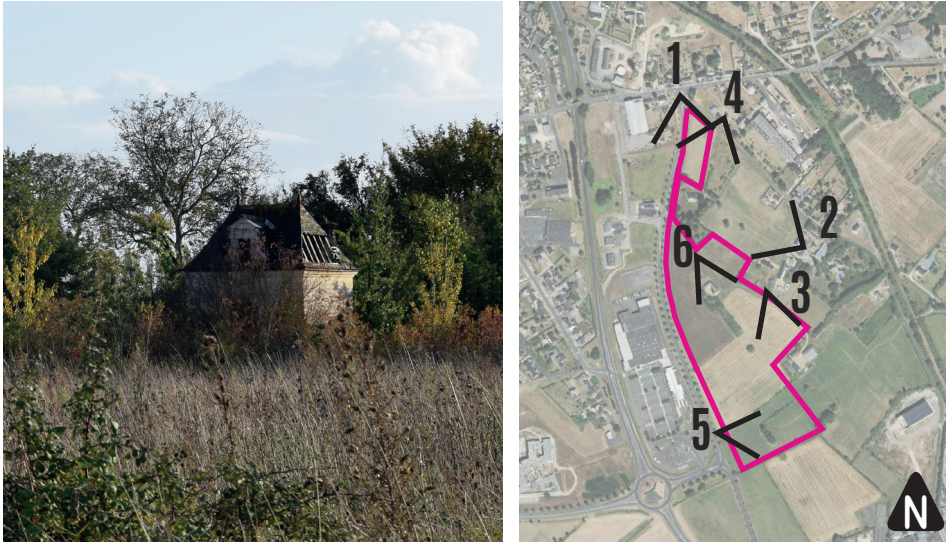
- Paysage bocager plus ou moins ouvert sur le grand paysage
- Tissu bâti vernaculaire
- Tissu bâti contemporain moins dense
- Tissu d'activité économiques
- Extension projetée à vocation économique dans le PLUI
- Bâtiment ruiné vernaculaire
- Covisibilité du bâti voisin à soigner

Perceptions et Dynamiques Urbaines

- Délimitation des sous-secteurs paysagers du site
- Point de vue ouvert sur la vallée ou les repères du bourg
- Frange verte plus ou moins opaque dans le paysage à intégrer
- Masse boisée / arbre isolé
- Pente du site orientée Sud questionnant la silhouette urbaine, la gestion des eaux p. du projet
- Trame hydraulique existante à respecter



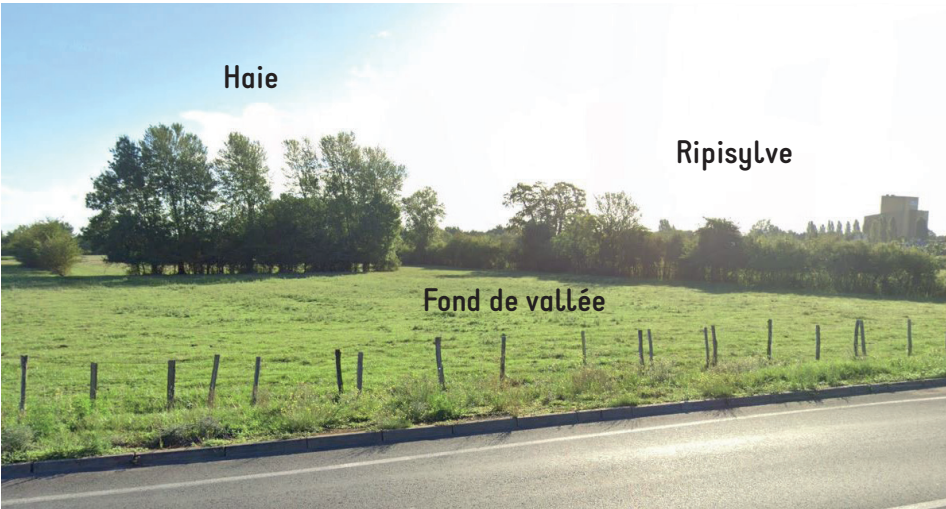
1- Une arrivée sur le site délimitant un premier ensemble en point haut signalant la zone industrielle et ses silos



4/ Un héritage patrimonial en frange du périmètre de la ZAC



2- Un paysage de champs ouverts ponctué de masses végétales et d'un bâti épars aux franges masquées par des haies relativement opaques



5/ Un fond de vallée composé de prairies et de linéaires arborées



3- Une ouverture du site au Sud sur la vallée et la frange industrielle



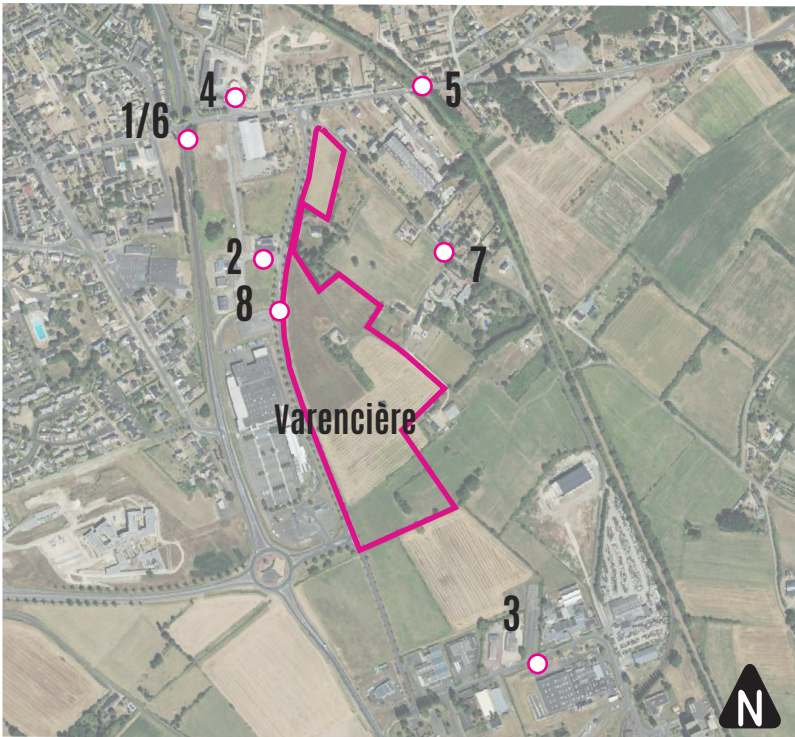
6/ Habitation ancienne desservie par une petite route de campagne accompagnée de réseaux aériens



1-LA RD 347 scindant le bourg en deux et s'ouvrant sur la vallée



4-Le château d'eau au Nord du site en point haut



2-Un tissu économique récent longeant la RD 347



5-La voie ferrée désaffectée à l'Ouest du site



7-Un tissu pavillonnaire lâche et épars caractérisant l'Est de Longué



3-La zone d'activité Sud et ses silos, repères proéminents dans le paysage au Sud



6-Le pont de la route de Blou sur la RD 347, unique point de franchissement tous modes Est-Ouest



8-Le Super U longé par la RD 53 à l'Est du site, un pôle commercial majeur pour Longué, à gauche, le double alignements d'arbres de chaque côté de la RD53

3.3 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

3.3.1 Le périmètre d'étude

Un **premier périmètre d'étude** a été défini (Périmètre #1 en vert sur la carte ci-contre) et a fait l'objet d'investigations sur l'ensemble de l'année 2020.

Compte tenu des enjeux biodiversité (notamment sur le plan faunistique) identifiés dans le cadre de cette première phase, un périmètre d'étude complémentaire (Périmètre #2 en jaune sur la carte ci-contre) a fait l'objet de prospections en 2021, sur la période printemps-été.

A partir de ces résultats d'investigations, croisés avec d'autres critères (urbanistiques, fonciers, techniques), un **périmètre projet** (tireté rose sur la carte ci-contre) a été proposé pour l'aménagement du secteur Varencière.

3.3.2 Synthèse du diagnostic écologique et des enjeux

Le projet s'inscrit sur un secteur ne faisant l'objet **d'aucune mesure d'inventaire ou de protection des milieux naturels, de la faune et de la flore** (Zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 ou 2, etc...). Il est rappelé ci-après la synthèse des inventaires faune/flore réalisés et des principaux enjeux identifiés :

- Flore et Habitats naturels : Aucune espèce ou habitat n'est protégé. La mosaïque de biotopes reste néanmoins un écosystème riche, notamment au sud du périmètre. Les enjeux sont faibles à modérés pour la diversité des biotopes.
- Amphibiens : Le point d'eau fermé, au centre, n'accueille pas d'individus. Un autre point d'eau potentiel (temporaire) au sud n'a pu être investigué à la bonne période, ne permettant pas de déterminer d'enjeux significatifs. Ceux-ci restent faibles à modérés.
- Oiseaux : Trois espèces d'oiseaux nicheurs supportent des enjeux élevés. Le groupe d'espèces est fidèle aux écosystèmes présents et le peuplement d'oiseaux nicheurs est d'enjeu modéré.
- Insectes : Les observations ne révèlent pas de présence remarquable. Quelques arbres sont notifiés pour la présence possible d'espèces xylophages à forte valeur réglementaire. Les enjeux sont faibles à modérés.
- Reptiles : Les trames vertes et les effets lisières sont des lieux propices, les deux espèces contactées ne supportent pas d'enjeux significatifs. Ils sont faibles à modérés.
- Mammifères : Les mammifères terrestres sont ceux du bocage et des périphéries urbaines. Aucun enjeu remarquable n'est à signaler. Pour les Chiroptères, la présence de zonage d'intérêts à proximité, d'un peuplement diversifié et la suspicion de gîte arboricole conduisent à des enjeux modérés à forts.

Les impacts potentiels de l'aménagement du quartier sur la faune concernent notamment **la fréquentation du site par les chauves-souris et la nidification de certaines espèces d'oiseaux** (cf. études de biodiversité, annexées à l'étude d'impact). Ces enjeux ont nécessité la mise en œuvre dans le projet de mesures d'évitement et de préservation.

Les investigations (sondages pédologiques et relevés de végétation - cf zones humides annexées à l'étude d'impact) réalisées sur le site ont mis en évidence **la présence d'une zone humide d'environ 500 m²**, correspondant à une dépression longitudinale au sein de la prairie au sud du périmètre du projet.

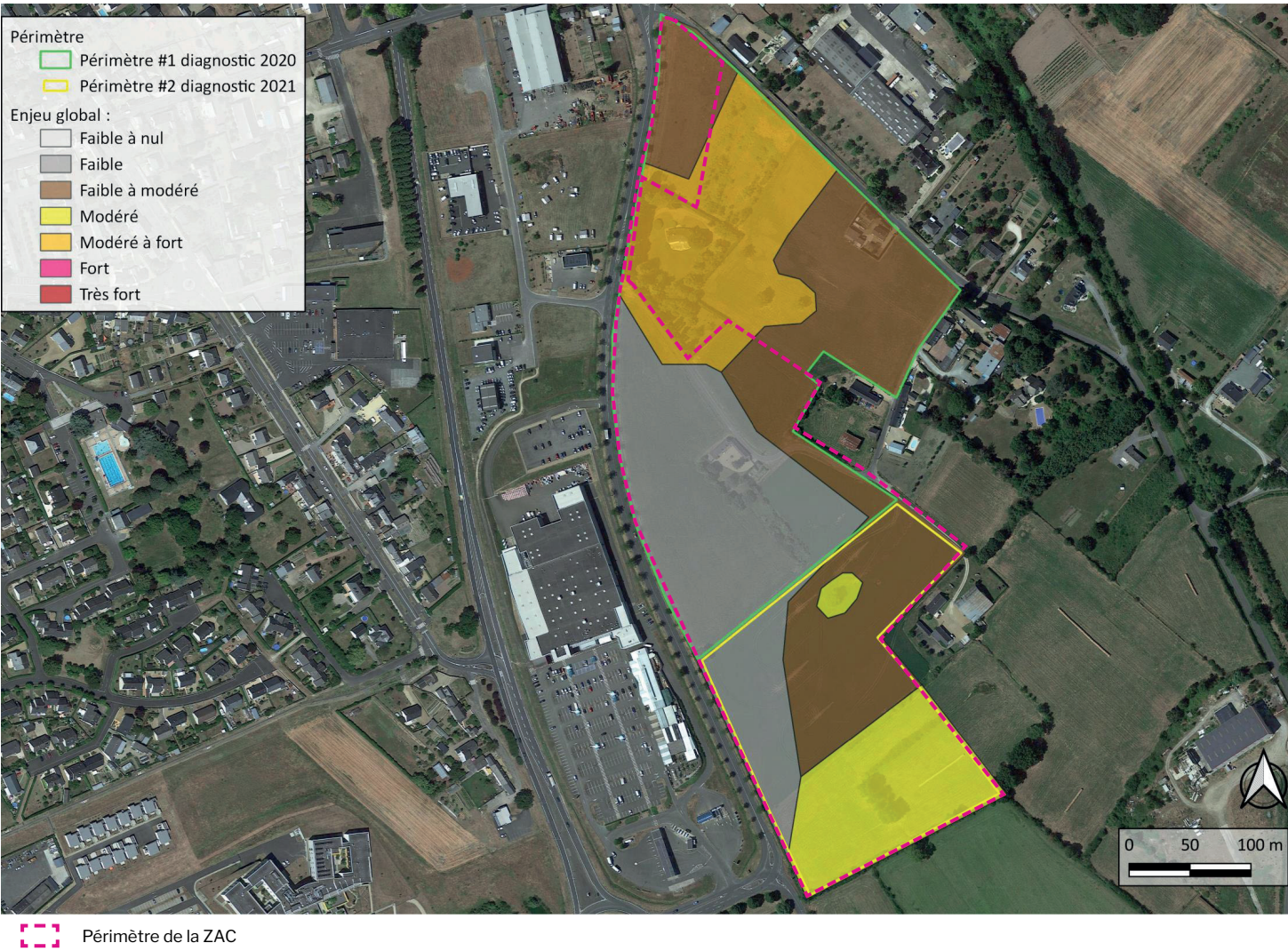
3.3.3 La démarche Eviter, Réduire et Compenser (ERC)

Les mesures destinées **à éviter ou réduire les effets négatifs du projet sur l'environnement**, concernant notamment la biodiversité et les zones humides, ont été les suivantes :

- la **modification du périmètre** d'aménagement envisagé, **pour éviter strictement les secteurs les plus sensibles sur le plan faunistique** (habitats de 2 espèces protégées/menacées : Noctule commune et Chardonneret élégant),
- **l'intégration dans le projet de dispositions spécifiques** : préservation et renforcement de la trame végétale existante, avec des mesures de conception et d'entretien spécifiques, limitation de l'éclairage...,
- la **conservation de la zone humide** au sud du périmètre et le maintien de son alimentation.

Enfin, on peut citer également **la préservation du cours d'eau** qui passe au Sud du projet par la mise en place d'une bande tampon non aménagée.

Ces mesures sont précisées dans **le dossier d'étude d'impact**, à la suite de l'étude zones humides et du diagnostic biodiversité.



4. JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

4.1 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

4.1.1 Les documents applicables au site

La commune de Longué-Jumelles dépend de **quatre documents réglementaires principaux cadrant l'aménagement de son territoire à savoir :**

- le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Saumurois** approuvé le 23 mars 2017,,
- le **Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire 2020-2025** approuvé le 11 juin 2020,
- le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Loire-Longué**, approuvé le 29 juin 2021 par le Conseil Communautaire et exécutoire depuis le 3 juillet 2021,
- le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation Val d'Authion et Loire Saumuroise**, approuvé suite à sa révision le 7 mars 2019.

4.1.2 Le SCoT du Grand Saumurois approuvé le 23 mars 2017

D'après l'analyse démographique du SCoT du Grand Saumurois, le territoire comptabilisait, en 2011, 101 112 habitants soit 3 813 de plus qu'en 1999. Cette augmentation s'est principalement localisée sur les pôles urbains périphériques au pôle saumurois et plus particulièrement sur l'ancien territoire de la Communauté de Communes du Gennois (croissance de 1,79%/an). En comparaison, le territoire de l'ancienne CC Loire-Longué est marqué **par une croissance plus modérée de 0,44%/an**. Quant au pôle saumurois, il est marqué par une stabilité démographique illustrant une perte d'attractivité.

Dans son projet d'aménagement et de développement durable, le SCoT souhaite poursuivre sa croissance démographique et répondre aux besoins de logements sur le territoire **avec 8 295 logements à produire d'ici 2030**, en privilégiant le renforcement du pôle de Saumur tout en confortant les pôles d'équilibres (Doué-la-Fontaine, Gennes/les Rosiers, Montreuil-Bellay, Allonnes et Longué-Jumelles).

Pour les pôles d'équilibre dont fait partie Longué-Jumelles, **le SCOT fixe un objectif de 2086 logements à produire d'ici 2030 correspondant à 25% de l'effort de production**. Pour Longué-Jumelles, le SCoT fixe l'objectif à **344 logements**, dont 30% doivent être situés dans l'enveloppe urbaine et respecter **une densité de 18 logements par hectare**.

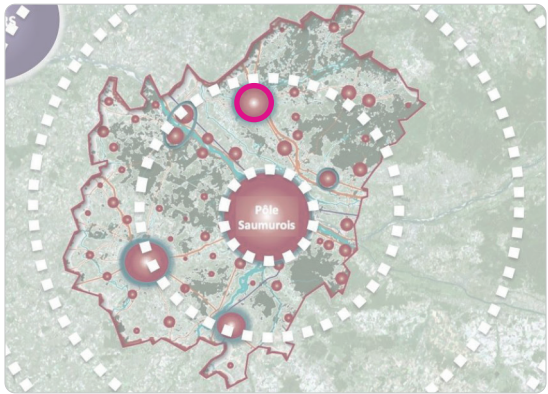
Cette production de logements souhaite répondre :

- à l'objectif de **diminution de plus de la moitié du rythme annuel de consommation d'espace** observé entre 2002 et 2012,
- au **phénomène de desserrement des ménages**,
- à la **vacance résidentielle et la vétusté du tissu bâti**.

Toujours concernant les thématiques de l'habitat et de l'urbanisme, le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT décline un certain nombre de sous-objectifs fédérés sur un **développement d'une offre nouvelle en logements quantitative et qualitative**, à savoir :

- Concilier **qualité et densité pour le développement résidentiel** en s'appuyant sur la diversité des logements et en développant la place de la nature en ville ;
- Organiser la **mixité sociale et générationnelle** (logements adaptés, diversification et densification des opérations, intégration des jeunes et des seniors) ;
- Développer les **mobilités à l'échelle des espaces de vie** en lien avec les équipements et services de proximité (accent sur les modes doux et le vélo dans les déplacements sur le bourg) ;
- Affirmer les **centre-villes comme pôles d'animation** associés à un commerce de qualité tant à l'échelle des pôles que des micro-bassins de vie.

Le projet, dans sa déclinaison opérationnelle permettra à la commune de contribuer, à son échelle, à la réalisation de ces objectifs.



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				210	18 logt/ha	27 33 ha
Longué-Jumelles	344	25%	21%	30%	103		13 16 ha
Allonnes	338				102		13 16 ha
Gennes/Les Rosiers	334				100		13 16 ha
Communes de proximité	2 785				557		
SLD	1 546				309		77 93 ha
DOUE	270	34%	51%	20%	54	16 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

Les objectifs de production de l'offre nouvelle en logements (sources : DOO - SCoT du Grand Saumurois)

Le projet porté par la ZAC de Varencière tient compte des orientations du SCoT :

- en contribuant au développement urbain et à l'accueil de nouveaux ménages sur un pôle d'équilibre du territoire du SCoT ;
- en ayant concerté le développement de l'habitat sur son secteur de référence de manière à proposer un développement échelonné et phasé du quartier en devenir,
- en proposant un projet d'aménagement offrant une diversité de logements et une programmation évolutive en fonction des besoins en logements et de profils de ménages sur la commune,
- en proposant une composition urbaine et paysagère s'appuyant sur les aménités du site, par une approche environnementale de l'urbanisme et valorisant la place de la nature au sein du bâti via une charpente paysagère forte et la valorisation des milieux naturels présentant un intérêt écologique,
- en respectant les objectifs de densité brute minimum de 18 logements / hectare.

4.1.3 Le PLH de la Communauté d’Agglomération Saumur Val de Loire 2020-2025 approuvé le 11 juin 2020

Le projet se devra d’intégrer, dans sa programmation de logements, la mise en œuvre des objectifs du **Programme Local de l’Habitat**, qui fixe, pour la période 2020-2025, la politique de l’habitat et les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements pour le territoire communautaire. En cohérence avec le SCoT, le PLH insiste sur **l’attractivité du territoire et le renforcement des polarités à travers le levier de l’habitat**. Les objectifs sont déclinés à l’échelle communale, à savoir pour la commune de Longué-Jumelles :

- Production de 140 à 150 logements neufs sur 5 ans,
- 25% de la production destinée à des logements locatifs accessibles financièrement,

Ces objectifs chiffrés ont été définis en prenant en compte le potentiel de mobilisation de l’existant par réduction de la vacance. Ainsi, le PLH recense les gisements/potentiels fonciers devant permettre d’atteindre les objectifs de production. Cette liste inclut **le site de Varencière qui présente un potentiel de 152 logements** correspondant à la production totale prévue pour la durée du PLH (6 ans) pour la commune. Ainsi, la temporalité de réalisation de cette opération est pensée avec une vision prospective des besoins de production de logements sur la commune : en effet, cette opération n’a pas vocation à être réalisée en totalité sur la durée du PLH actuel (échéance 2025). Elle participera donc, en complémentarité avec d’autres opérations sur le territoire communal, à répondre aux objectifs de production de logements sur la durée d’au moins deux PLH.

4.1.4 Le PLUI de Loire-Longué

Le PLUI de Loire-Longué fixe la destination générale des sols et les règles de construction applicables par zone. Pour le périmètre de la ZAC, le règlement graphique l’a classé **en zone 1AUh (zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle)**, traduisant de manière réglementaire, la volonté de la collectivité d’engager une opération d’aménagement d’ensemble sur cette emprise.

Afin de cadrer sa déclinaison opérationnelle, le PLUI a défini **une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle sur le secteur dénommé «Varencière Nord»**, fixant les principes d’organisation du futur quartier souhaités par la collectivité. Il est rappelé ci-après les principales orientations concernant la composition du futur quartier et sa programmation :

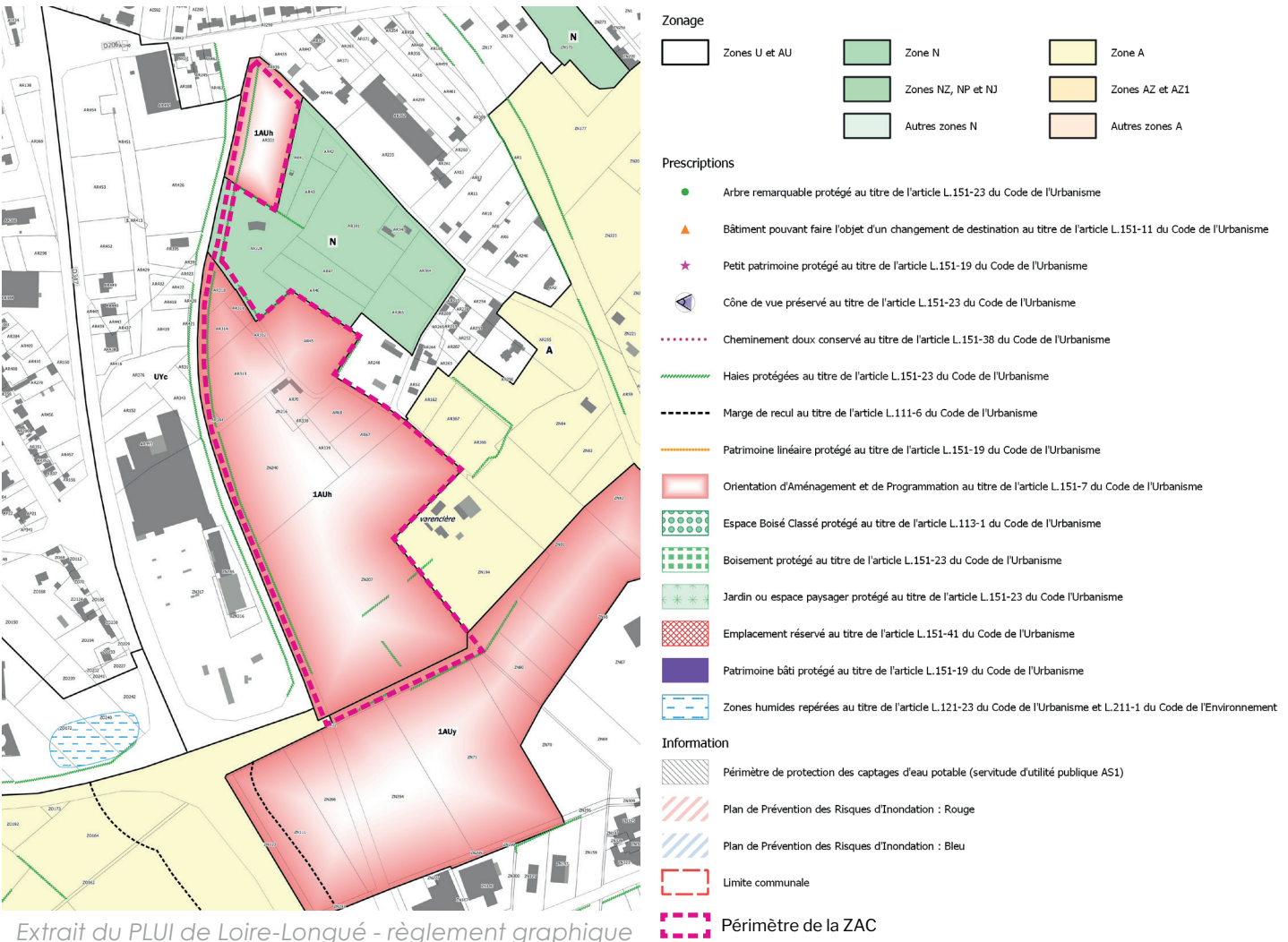
- **Densité minimale de 20 logements/ha** avec une proportion d’habitat collectif,
- **Dialogue architectural et urbain** harmonieux avec le centre-bourg,
- Accès du secteur par le prolongement de la voirie issue du lieu-dit et par la route de la Varencière et pas d’accès direct aux constructions depuis le Boulevard du Général de Gaulle,
- **Voirie principale traversante** et emprise des chaussées adaptée à l’opération projetée et dimensionnée pour prendre en compte l’ensemble des usagers,
- **Cheminements doux** réalisés de manière à faciliter les circulations entre l’opération et le bourg,
- **Traitement paysager soigné avec la frange** en contact avec l’espace agricole,
- **Espaces publics multifonctionnels et paysagers** à aménager sur le secteur,
- **Attention particulière vis-à-vis des nuisances** (sonores et pollution de l’air) générées par la RD347.

Le projet porté par la ZAC de Varencière tient compte des prescriptions du PLUI :

- en prévoyant une opération de logements sur un secteur à urbaniser (1AUh) du PLUI et ayant une vocation résidentielle principale,
- en respectant les principes d’aménagement fixés dans l’OAP locale «Varencière Nord »,
- en mettant en place des aménagements verts favorisant l’insertion paysagère du futur quartier et la création d’un lieu de vie agréable pour les futurs habitants.

GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS				
Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Longué-Jumelles	Diffus	12,25	74	RU
Longué-Jumelles	La Petite Roche Est	1,4	20	RU
Longué-Jumelles	La Petite Roche Ouest	3,9	70	RU
Longué-Jumelles	Rue de la Guiberderie Centre	0,7	13	RU
Longué-Jumelles	Rue de la Guiberderie Est	0,7	13	RU
Longué-Jumelles	Rue de la Guiberderie Ouest	0,6	11	RU
Longué-Jumelles	Les Champs Hubault	1,5	27	Ex
Longué-Jumelles	Chemin du Tourniquet	1,3	23	Ex
Longué-Jumelles	Varancière Nord	7,6	152	Ex
Total RU		19,55	201	
Total Ex		10,4	202	
Total		29,95	403	

Extrait du PLH de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire 2020-2025 / fiches d'objectifs communaux

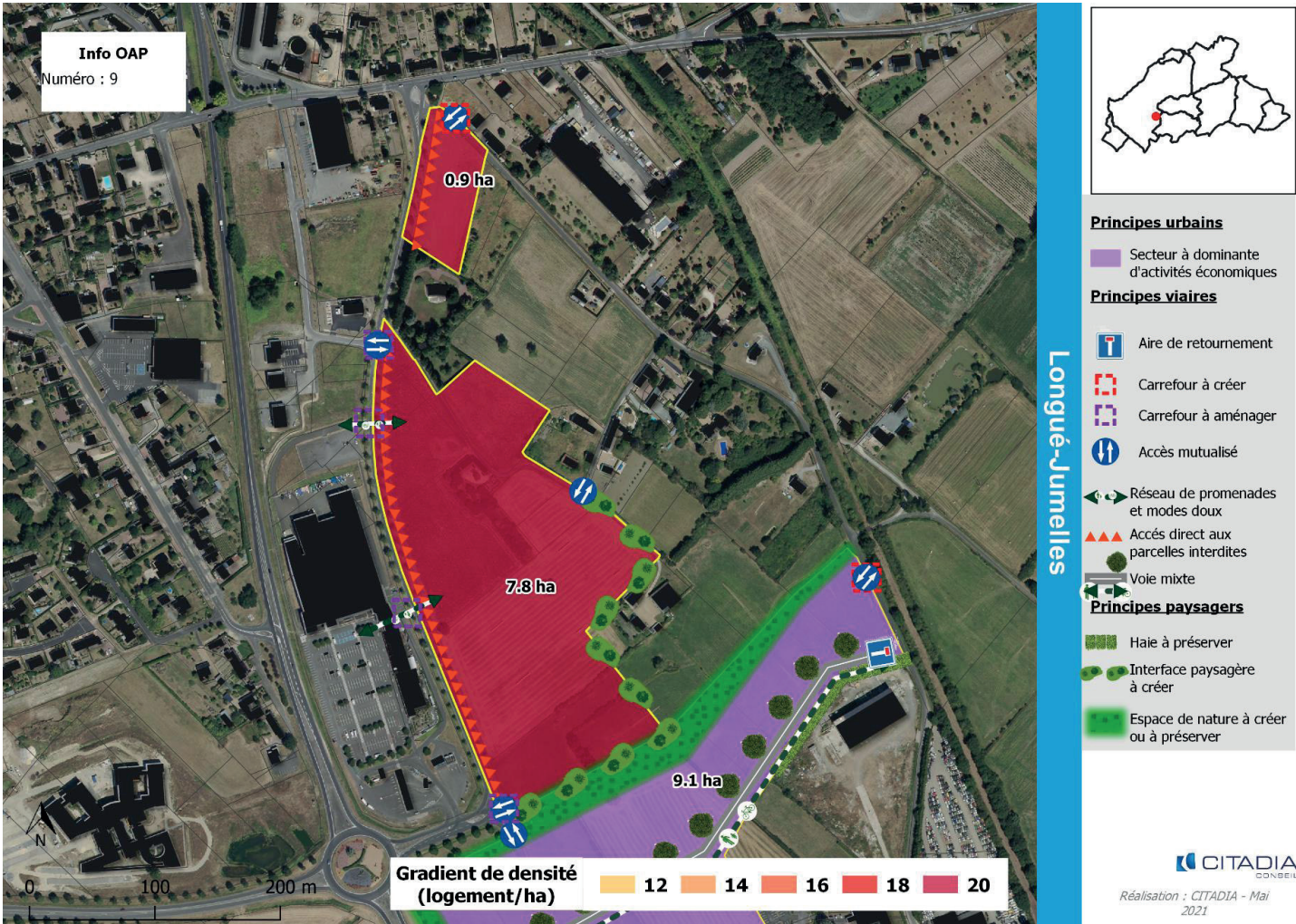


Extrait du PLUI de Loire-Longué - règlement graphique

4.1.5 Le PPRi du Val d’Authion

Révisé le 7 mars 2019, le PPRi du Val d’Authion, servitude réglementaire indexée au PLUI, a fait évoluer son zonage et ses prescriptions d’aménagement sur le bâti dans son règlement écrit. Le périmètre de la ZAC se retrouve en dehors des secteurs à risque d’après la carte extraite du visualiseur du site internet de la Préfecture du Maine-et-Loire.

Le projet d’aménagement de la ZAC «Varencière » est **compatible** avec les documents d’urbanisme réglementaires en vigueur.



Extrait de l'OAP de Varencière Nord - PLUI de Longué-Jumelles

4.2 LA DÉMARCHE DE PROJET

4.2.1 Démarche de concertation du projet d'aménagement

Le Conseil Municipal de la commune a décidé, par délibération du 21/09/2020 et conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme en vigueur, d'ouvrir la **phase de concertation préalable au projet d'aménagement**. L'objectif des élus était de mener une **opération de qualité conforme aux attentes du SCoT et du PLUi**. Les modalités de cette concertation réglementaire se sont traduites par :

- **La tenue d'une réunion publique le 07/03/2023** afin de présenter, expliquer et échanger sur les enjeux du site, le périmètre opérationnel ainsi que le programme et les aménagements envisagés,
- **La tenue de deux permanences** intervenues en la Mairie de Longué-Jumelles ayant permis aux personnes intéressées de rencontrer les techniciens et échanger sur le projet.
- La mise à disposition, en Mairie de Longué-Jumelles, **d'un dossier qui a été complété** au fur et à mesure des études jusqu'au bilan de la concertation. il est accompagné d'un registre destiné à recevoir les observations du public.

Les modalités et dates relatives à la concertation préalable ont été communiquées par voie de presse le 18/02/2023 dans la rubrique des annonces légales du Ouest France et du Courrier de l'Ouest.

4.2.2 Raisons du choix du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement et son emplacement correspond à la résultante de plusieurs paramètres, à savoir :

- Des **besoins de nouveaux logements et de diversification du parc** dans un contexte d'attractivité résidentielle et répondant aux objectifs du SCoT du Grand Saumurois et du PLUi de Loire-Longué,
- Une localisation dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg **offrant un potentiel de développement urbain cohérent par rapport à la forme urbaine de la commune,**
- **Un positionnement à proximité d'un pôle commercial, de plusieurs équipements et d'espaces économiques** favorisant des déplacements de courtes distances pour les futurs habitants,
- Un périmètre qui s'inscrit dans **un secteur constructible du PLUi** (zone à urbaniser 1AUh) et dont l'aménagement est programmé dans ce même document avec **l'OAP de Varencière Nord,**
- **Un contexte écologique relativement limité** : les inventaires environnementaux ont cependant permis d'identifier plusieurs milieux naturels présentant un intérêt certain pour la biodiversité locale ; ces derniers seront préservés dans la composition urbaine et paysagère du futur quartier,
- **Un périmètre à l'écart des risques naturels** présents sur la commune (risque inondation notamment),
- **Une répartition équilibrée et adaptée de la densification** au regard du contexte urbain existant et **qui préserve des perméabilités et espaces paysagers au sein des nouvelles constructions.**

4.3 L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

La ZAC de Varencière 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. Son aménagement tiendra compte des **aménités et des contraintes du site**, mais aussi du **cadre réglementaire, environnemental** et technique de l'opération. En voici les principes d'aménagement :

Composition urbaine

Dans le souci de s'inscrire dans une approche environnementale de l'urbanisme et créer un cadre de vie agréable pour les habitants existants et futurs, 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** (gestion des franges, mise à distance entre le quartier projeté et les riverains...).
- **Proposer des formes urbaines diversifiées et plus économes en foncier**, tout en assurant leur intégration dans le contexte bâti et paysager existant.

Mobilités - trame viaire et liaisons douces

La déclinaison de la trame des circulations en un **maillage hiérarchisé et fonctionnel** a pour vocation de répondre aux objectifs suivants :

- **Connecter le nouveau quartier** avec le réseau existant et **assurer une fluidité des déplacements routiers** en créant une double accroche viaire avec le Boulevard du Général de Gaulle (accès Sud et Nord) et des accroches secondaires avec la route de Varencière.
- **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. Les parcours proposés seront également conçus pour être facilement empruntés par les riverains habitant à l'Est de l'opération.

Ainsi la trame viaire se décline en **plusieurs niveaux de desserte** avec une voie de desserte principale traversante complétée par des voies secondaires permettant d'irriguer plus finement le quartier. Ce réseau pourra également intégrer des voies en impasse pour assurer la desserte de l'ensemble des logements. Les principes d'espaces partagés seront privilégiés. Le projet intègre également l'aménagement de plusieurs poches de stationnement sur l'espace public, afin d'assurer correctement le stationnement visiteurs.

En complémentarité des **espaces de circulation partagée**, seront constitués des continuités douces **qualitatives et sécurisées qui seront implantées en priorité au sein de la charpente paysagère**. Elles permettront notamment de favoriser la convergence des parcours vers le cœur du quartier et de créer des itinéraires alternatifs par rapport au réseau viaire.

Composition paysagère & gestion des eaux pluviales

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 6000 m²** 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.

En matière de gestion hydraulique, l'objectif du projet est de décliner une **gestion mixte conjuguant régulation des eaux pluviales sur domaine public et sur domaine privé (à la parcelle)**, pour une répartition équilibrée à l'échelle de l'opération. Une trame hydraulique, sous la forme de noues et petits bassins, sera ainsi déployée sur l'ensemble du quartier, en lien avec le réseau viaire.

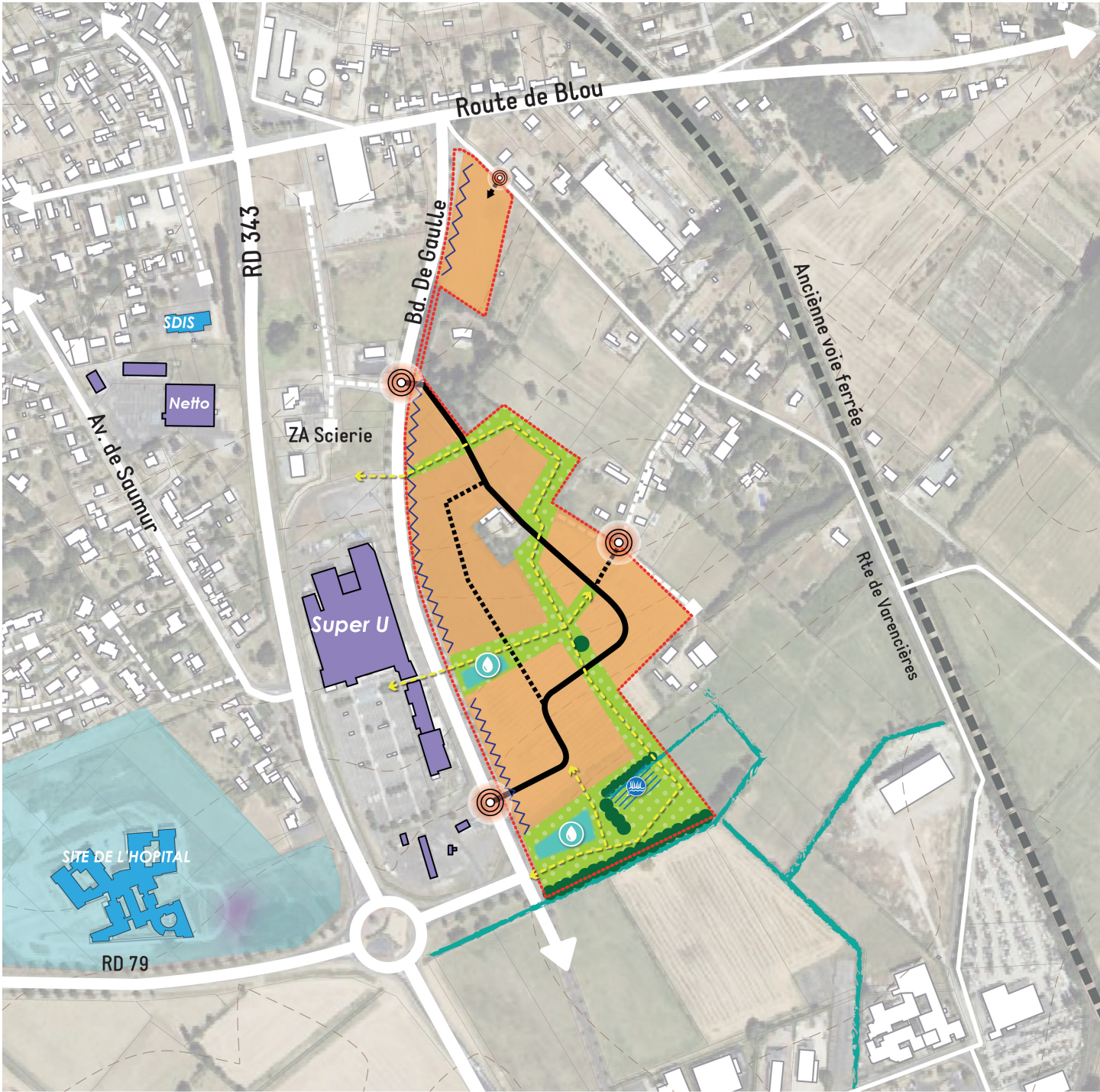


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Données générales

- Périmètre de la ZAC
- Commerce
- Equipement
- - Courbe topographique

Programme de construction

- Ilôt constructible à vocation principal d'habitat

Mobilités

- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Principe de liaison douce
- Connexion viaire au réseau existant
- Accès direct depuis le Bd de Gaulle interdit

Paysage et biodiversité

- Coulée verte
- Principe de collecte en surface des eaux pluviales (emprise indicative des bassins)
- Zone humide préservée
- Trame hydraulique préservée
- Trame arborée préservée

5. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de la ZAC de Varencière ont pour vocation principale **d’accueillir de l’habitat**, sur une surface constructible d’environ 7,7 hectares (hors parc semi-naturel au Sud de l’opération non constructible en raison des contraintes écologiques identifiées dans le cadre de l’étude d’impact).

En matière d’habitat, le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la ZAC prévoit la création **d’environ 166 logements**, soit une densité de 20 logements par hectare, respectant l’objectif fixé dans l’OAP du PLUI. Cela correspond à **une surface de plancher maximum de 21000 m²**. Cette programmation intègre **une proportion de 25% logements sociaux ainsi qu’une part d’habitat collectif** en application des objectifs fixés dans les documents d’urbanisme.

Les formes architecturales ainsi que le positionnement et la taille des îlots répondront à ce besoin de **diversité de l’offre des modes d’habiter** tout en proposant une certaine **souplesse des formes urbaines en devenir**.

6. RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D’AMÉNAGEMENT

S’agissant d’une ZAC autre que de rénovation urbaine, sera mis à la charge de l’aménageur au moins le coût des équipements publics énumérés à l’article R.331-6 du Code de l’urbanisme, soit :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

Ainsi, en vertu de l’article L.331-7 du Code de l’urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d’aménagement.