

N/Réf. : FM/LM/DS
V/Réf. : 20230711_Courrier_Réponse_ZA

Objet : Courrier de réponse aux collectivités et
groupement intéressés suite à l'envoi du dossier de
création de la ZAC de Varencière.

Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire
Direction de l'Aménagement et de la
Cohésion du Territoire
11 rue du Maréchal Leclerc
CS 54030
49408 SAUMUR CEDEX

A Longué-Jumelles, le 16 octobre 2023

Monsieur le Conseiller,

J'ai l'honneur de vous faire savoir la bonne réception de votre courrier en date du 31 juillet 2023 contenant vos différentes remarques à la suite de l'envoi aux groupements et collectivités intéressés du dossier de création de la ZAC de Varencière à Longué-Jumelles.

Je vous adresse ce courrier aujourd'hui afin de détailler point par point les réponses à apporter à l'ensemble de vos observations.

Cette réponse n'a pas de caractère obligatoire à ce stade du dossier de création de la ZAC de Varencière, toutefois nous avons décidé qu'il était nécessaire et essentiel de répondre à vos interrogations dès maintenant pour pouvoir lever toute ambiguïté sur le projet, et surtout avant la mise à disposition du dossier complet dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) qui se tiendra du 3 novembre 2023 au 4 décembre 2023 inclus.

Vous remerciant de votre compréhension et restant à votre disposition pour tout complément d'information que vous jugerez utile, veuillez agréer, Monsieur le Conseiller, mes salutations distinguées.



Frédéric MORTIER

**REPONSE A L'AVIS RENDU PAR
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SAUMUR VAL DE LOIRE**

EN DATE DU 31 juillet 2023
RELATIF A LA CREATION DE LA ZAC DE VARENCIERE
SUR LA COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES

PREAMBULE

La présente réponse, non obligatoire, a pour but de répondre aux observations formulées par la Communauté d'Agglomération (CA) Saumur Val de Loire dans un courrier reçu le 31 juillet 2023 suite à l'envoi du dossier de création de la ZAC de Varencière sur la commune de Longué-Jumelles.

Afin de faciliter la lecture, les observations de la CA Saumur Val de Loire seront citées par extraits. Ils sont ensuite précisés par le porteur de projet. Ainsi, les compléments apportés dans le mémoire en réponse auront la forme suivante :

- **Extrait des observations formulées par la CA Saumur Val de Loire :**

« Extrait des observations CA Saumur Val de Loire »

- ✓ **Alter Public :**

Explications complémentaires formulées par le porteur de projet et les bureaux d'études missionnés.

// Remarques et observations sur la forme du dossier :

Procédure en cours sur le PLUi LL :

- **Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :**

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.

- ✓ **Alter Public :**

Alter Public prend acte des modifications du PLUi, en cours et à venir.

Trame verte et bleue (TVB) :

- **Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :**

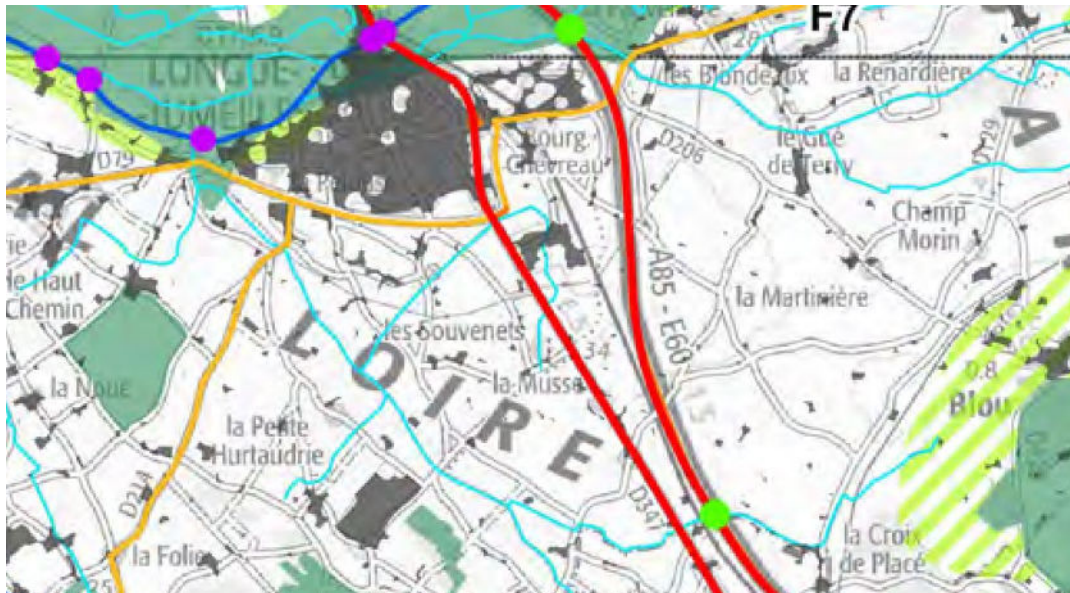
Trame verte et bleue (TVB) : le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) a été annexé au SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire) des Pays de la Loire approuvé en 2022. Tous les projets doivent donc démontrer un lien de compatibilité (et non plus de simple 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 ;

- ✓ **Alter Public :**

Alter Public tient à apporter les précisions suivantes :

Le ruisseau qui borde le site au Sud (affluent du ruisseau de la Fontaine Suzon), est effectivement identifié dans le SRCE comme « corridor cours d'eau ». Ce corridor ne sera pas affecté par le projet, qui prévoit de préserver le cours d'eau, mais aussi ses abords (zone tampon non aménagée) – Cf p.161 de l'étude d'impact.

Le projet de création de la ZAC ne constitue pas vraiment un nouvel élément fragmentant, mais plutôt une extension d'un élément fragmentant existant, correspondant à la tâche urbaine de Longué. On notera d'ailleurs que la cartographie du SRCE n'est pas à jour sur ce point, la tâche urbaine englobant aujourd'hui la Zone d'Activité de la Scierie et la Zone Commerciale Super U.



Risques naturels liés au radon sismique et au retrait-gonflement des argiles :

▪ **Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :**

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 ;

✓ **Alter Public :**

Dans l'étude d'impact, les informations relatives à ces risques et à leur prise en compte sont abordées dans les §4.6 Exposition aux risques et §4.8 Vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophe majeurs (cf. tableau ci-dessous).

A noter que le risque d'exposition au radon et le risque sismique sont de niveau faible sur le secteur.

Des dispositions constructives spécifiques seront mises en œuvre pour tous les bâtiments construits sur le site (cf. page suivante).

Les prescriptions relatives au risque retrait-gonflement des argiles seront intégrées dans les cahiers des charges de cession de terrain.

Tableau 55 : Exposition aux risques naturels et technologiques

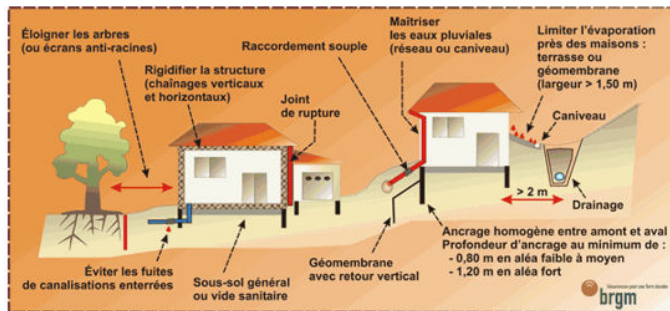
Risques naturels Commune de Longué-Jumelles	Secteur de Varencière	Vulnérabilité en période de travaux	Vulnérabilité du projet aux risques et mesures d'adaptation	Mesures d'adaptation
Inondation (PPRI)	Secteur de Varencière localisé hors des zonages du Plan de Prévention du Risque Inondation Val d'Authion et Loire Saumuroise	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Mouvements de terrain	Secteur de Varencière non concerné par les risques mouvements de terrain répertoriés sur la commune	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Argiles	Risque de retrait – gonflement des argiles de niveau fort sur le secteur de Varencière	Risque pour la réalisation des travaux de viabilisation et de construction	Risque d'impact sur les nouveaux bâtiments	Prise en compte du risque dans la conception et la construction des bâtiments
Tempête	Risque de niveau homogène sur la commune	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Sismicité	Risque de niveau 2 (faible)	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Radon	Exposition au risque de niveau 1 (le plus faible)	Sans objet	Sans objet	Sans objet

Risques technologiques Commune de Longué-Jumelles	Secteur de Varencière	Vulnérabilité en période de travaux	Vulnérabilité du projet aux risques et mesures d'adaptation	Mesures d'adaptation
Minier Commune de Longué-Jumelles non concernée	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Industriel	Aucun site pollué, ni activité industrielle sur le secteur du projet et ses abords	Sans objet	Pas d'interaction entre le site du projet et les installations industrielles / ICPE les plus proches	Sans objet
Transport de marchandises dangereuses	Transport de matières dangereuses sur l'A85 et la RD347	Sans objet	Exposition du projet à des émanations liquides ou gazeuses en cas d'accident de niveau faible, compte tenu de la distance (A85 à 800 m / RD347 à 130 m)	Sans objet

MESURES PREVENTIVES POUR LA CONSTRUCTION

Source : georisques.gouv.fr

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes figurant sur le schéma ci-dessous.



La mise en application de ces principes peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Ancrage des fondations

En premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes :

- la profondeur d'ancrage doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel. À titre indicatif, on considère qu'elle doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'exposition faible à moyen et 1,20 m en zone d'exposition forte ;
- les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter absolument.

Sous-sol général ou vide sanitaire

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Chainages

Afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux provoqués par le phénomène de retrait-gonflement, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chainages internes horizontaux (haut et bas) et verticaux pour rigidifier la structure du bâtiment.

Joint de rupture

Les éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables (par exemple garages, vérandas, dépendances, etc), doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Préservation de l'équilibre hydrique du sol

- tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le **plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité** ;
- sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;
- en cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;
- enfin, les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

Résumé non technique :

- **Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :**

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 ;

- ✓ **Alter Public :**

L'organisation du bâti sera précisée dans le cadre des études ultérieures de conception du projet.

Déchet :

- **Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :**

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 a être associé en amont du projet afin que Kyrielle puisse voir les contraintes d'exploitation.

- ✓ **Alter Public :**

Ce point sera discuté avec les services de Saumur Val de Loire Agglomération dans le cadre des études techniques du projet.

Le plan d'aménagement proposé au stade esquisse permet d'intégrer tous les modes de collecte envisageables.

III/ Remarques et observations sur le fond du dossier, sur le projet d'aménagement :

Les Orientations d'aménagements programmées (OAP) thématiques « Grand Paysage » et « Cadre de vie » :

▪ Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :

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 ;

✓ **Alter Public :**

Le projet est compatible avec les OAP thématiques « Grand Paysage » et « Cadre de vie » (cf. tableau page suivante).

OAP Thématique Grands paysages	Prise en compte dans le projet
Principe 1 : Maintenir la qualité des abords et des paysages perçus depuis les principales voies d'accès au territoire	Le secteur du projet de ZAC de Varencière est peu perceptible depuis la RD347, une des principales voies d'accès au territoire. On notera toutefois, que le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique (à préciser dans les études à venir) le long du boulevard de Gaulle, qui marque sa lisière ouest.
Principe 2 : Valoriser les chemins et itinéraires de découverte du territoire	Le secteur du projet de ZAC de Varencière n'est pas concerné par un chemin ou itinéraire de découverte du territoire identifié dans l'OAP Grands paysages
Principe 3 : Respecter les grandes caractéristiques des différentes séquences paysagères du territoire	Le secteur du projet de ZAC de Varencière n'est pas concerné par une séquence paysagère remarquable du territoire identifié dans l'OAP Grands paysages
Principe 4 : Assurer la pérennité des panoramas identifiés sur le territoire	Le secteur du projet de ZAC de Varencière n'est pas concerné par un panorama identifié dans l'OAP Grands paysages
Principe 5 : Respecter la morphologie historique des bourgs et villages	Le projet de ZAC de Varencière ne s'inscrit pas dans un bourg ou village, définis comme constituant des ensembles urbains organisés autour d'un noyau traditionnel
Principe 6 : Intégrer le bâti agricole dans le paysage	Projet non concerné

OAP Thématique Cadre de vie	Prise en compte dans le projet
Principe 1 : Assurer des lisières urbaines de qualité, transitions paysagères et écologiques avec le tissu urbain	Le projet de la ZAC de Varencière intègre des aménagements paysagers permettant d'assurer l'interface et la transition avec les espaces riverains : tissu urbain au nord et à l'ouest, espaces naturels au sud
Principe 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux	Le secteur du projet de ZAC de Varencière n'est pas localisé sur un des axes majeurs accueillant les entrées de ville de la commune de Longué, identifiées dans l'OAP Cadre de vie
Principe 3 : Assurer le maintien des cônes de vue identifiés sur le territoire	Le secteur du projet de ZAC de Varencière n'est pas concerné par un cône de vue identifié dans l'OAP Cadre de vie
Principe 4 : Maintenir les espaces d'agrément, espaces de respiration au sein du tissu urbain	Le projet prévoit notamment de construire une armature paysagère en appui des perspectives visuelles et du patrimoine environnemental : - Lanière paysagère traversante permettant de connecter le quartier avec le contexte existant en prenant soin d'y intégrer les sensibilités patrimoniales recensées (zone humide, arbre marqueur, haie à préserver...). - Composer un espace public multifonctionnel qui assure - une fonction hydraulique : support de la gestion des eaux pluviales - une fonction écologique : support de la préservation des milieux et espèces sensibles et (re)composition de continuités favorables à la biodiversité - un support au développement d'un art de vivre ensemble (futurs habitants et riverains)
Principe 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements	Le projet a fait l'objet d'une étude de faisabilité de développement des énergies renouvelables (conformément à l'article L300-1-1 du Code de l'urbanisme), qui balaye l'ensemble des thématiques liées aux effets et à la prise en compte du dérèglement climatique. Les conclusions de cette étude sont intégrées dans l'étude d'impact sous formes de prescriptions et recommandations, qui seront reprises dans les cahiers des charges de cession de terrain.
Principe 6 : Préserver les fronts bâtis patrimoniaux	Projet non concerné
Principe 7 : Maîtriser et organiser le développement des zones d'activités économiques	Projet non concerné

La protection des haies :

▪ Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :

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 ;

✓ **Alter Public :**

L'alignement d'arbres longeant le boulevard de Gaulle côté projet (identifié dans le PLU comme *haie protégée au titre de l'article L151.-23 du Code de l'urbanisme*) sera soit préservé, soit supprimé et compensé par des plantations.

L'interface paysagère à créer :

▪ **Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :**

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 ;

✓ **Alter Public :**

Les plantations le long du chemin de Varencière figurent bien dans les cartes des mesures environnementales (cf. ci-dessous carte Biodiversité – Mesures de compensation de l'étude d'impact).



Les accès à la zone :

▪ **Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :**

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 ;

✓ **Alter Public :**

Une modification de l'OAP sera mise en œuvre pour adapter la rédaction concernant le nombre d'accès autorisés, en cohérence avec la présentation graphique.

La densité :

▪ **Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :**

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.

✓ **Alter Public :**

Le projet est modifié pour intégrer 8 logements supplémentaires et aboutir à un total de 166 logements, soit une densité de 20 logements/hectare (surface globale de 8,3 ha) – Cf document page suivante

Préconisations finales :

▪ **Extrait des observations CA Saumur Val de Loire :**

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.

✓ **Alter Public :**

Cf. ensemble des réponses ci-dessus

DÉCLINAISON THÉMATIQUE DE L'ESQUISSE L'ORGANISATION BÂTIE



AVANT-PROJET Longué-Jumelles (49)

Typologies de logements	Phase 1		Phase 2		Total Phases 1&2		
	SURFACES CESSIBLES (en m²)	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACES CESSIBLES (en m²)	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACES CESSIBLES (en m²)	NOMBRE DE LOGEMENTS	Répartition
Lots libres	11176	30	8426	21	19602	51	31%
Logements individuels groupés	9206	25	7117	18	16323	43	26%
Logements intermédiaires	0	0	6049	32	6049	32	19%
Logements collectifs	6296	40	0	0	6296	40	24%
TOTAL GLOBAL	26678	95	21592	71	48270	166	100%

✓ Établir une composition urbaine intégrée à son contexte urbain et paysager, entre hameaux riverains et zone d'activités :

- Rechercher de effets de front bâti structurant le long du boulevard De Gaulle,
- Proposer des typologies de logements (lots libres, logements individuels groupés, logements intermédiaires, petits collectifs) et des statuts d'occupation diversifiés pour favoriser ainsi le parcours résidentiel des ménages,
- Décliner des gabarits de construction mesurés et adaptés à leur environnement bâti et végétal avec des **volumétries générales fixées à RDC+Combles ou R+1** avec **quelques émergences ponctuelles** pour les programmes plus denses (jusqu'à R+1+Attique et R+2),
- Favoriser les **possibilités de densification aux abords des espaces publics paysagers** en coeur de quartier, à l'appui des arbres à préserver,
- 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 surface brute constituant le socle du quartier «Varenclères» étant de 8,3 hectares, cela suppose la production d'environ **166** logements pour répondre aux objectifs de densité du SCOT/OAP/PLUI (20lgts/hectare requis).

SYNTHÈSE

Périmètre : 8,3 ha au global (dont 0,6ha espaces sensibles à protéger, soit uniquement 7,7ha urbanisables) **> 100%**
Espaces cessibles - habitat : 4,9 ha **> 62%**
Espaces publics : 2,9 ha **> 38%**

Potentiel constructible : environ 166 logements



Petit collectif



Logements intermédiaires



Logements individuels groupés (maisons accolées)



Logement individuel

PRÉSENTATION - 02/10/2023