



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ARRÊTÉ  
portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R122-3 du code de l'environnement**

**Aménagement du secteur de Varencière  
sur la commune de Longué-Jumelles (49)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer en date du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2021/SGAR/DREAL/2097 du 30 novembre 2021 portant délégation de signature à monsieur Julien CUSTOT, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire, par intérim ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2021-5745 relative à l'aménagement du secteur de Varencière sur la commune de Longué-Jumelles, déposée par la SPL Alter Public et considérée complète le 22 novembre 2021 ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement du secteur de Varencière, sur la commune de Longué-Jumelles, en un quartier d'habitat comprenant la construction d'environ 168 logements, dont 25 % de logements sociaux, sur un terrain d'assiette de 8,3 ha actuellement dédié à l'agriculture, notamment la parcelle plus au sud, déclarée au registre parcellaire graphique (RPG) 2020 ; que le projet ne prévoit pas de démolition de bâti existant ; que la surface plancher créée n'est pas clairement calculée ; qu'elle est déclarée à ce jour inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> ; que le projet consiste à aménager ce nouveau quartier d'habitat en extension de Longué-Jumelles, imbriqué entre une zone urbaine à vocation d'activités commerciales existante à l'ouest et une future extension d'une autre zone ayant la même vocation au sud ; qu'une fois réalisé, le projet est susceptible de créer une enclave de zone naturelle au nord ;

Considérant que le quartier sera aménagé en 2 phases, la première sur la partie nord et la seconde au sud ; que les espaces publics seront entretenus par la collectivité ;

Considérant que le projet est situé en zone 1AUh (correspondant aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) actuel de Loire-Longué, approuvé le 29 juin 2021 ; que le projet dans ce secteur est encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°9 établissant que ce secteur est à vocation d'habitat, qu'il présentera une densité minimale de 20 logements à l'hectare en partie affecté à de l'habitat collectif et inscrira un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg ; que le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage ; que le projet proposé respecte les principes d'aménagement de l'OAP n°9 et que le PLUi ne s'oppose pas à la réalisation du projet ;

Considérant que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Saumurois, approuvé le 23/03/2017, identifie Longué-Jumelles comme pôle d'équilibre et programme à l'horizon 2030, la production d'environ 344 logements pour Longué-Jumelles ; qu'il ne s'oppose pas au projet en matière de création de logement mais qu'il n'est toutefois pas démontré que les objectifs de production en logement sont en priorité mobilisés dans l'enveloppe urbaine, le projet étant en extension ;

Considérant que le PLUi prévoit, à l'horizon 2030, la consommation foncière de 22 ha pour l'habitat ; que l'importance de la zone des Varencières (constituant près du tiers de l'objectif de consommation de la commune) justifie la réalisation d'un parti d'aménagement, au-delà des principes de l'OAP, permettant d'optimiser la consommation du foncier, tout en permettant aux habitants de « bien vivre » la densité ;

Considérant que des haies protégées au titre du PLUi sont présentes en partie centrale du projet ; que les arbres favorables aux insectes saproxylophages signalés dans le site devront impérativement être maintenus ; que le projet devra ainsi prévoir des distances minimales des voiries, des réseaux, des constructions, pour ne pas impacter leurs systèmes racinaires ; que la présence d'arbres à cavités, avec suspicion de gîte arboricole pour les chiroptères, conduit à des enjeux modérés à forts sur la ZAC et qu'un plan d'éclairage public, conforme à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, devra être intégré à la ZAC afin de répondre à ces enjeux ; que le périmètre d'aménagement envisagé a été modifié pour éviter strictement les secteurs les plus sensibles, sur le plan faunistique, liés aux habitats de 2 espèces protégées/menacées : la Noctule commune et le Chardonneret élégant ; que la préservation et le renforcement de la trame végétale existante intègre notamment des mesures de conception et d'entretien spécifiques ;

Considérant qu'une zone humide d'environ 500 m<sup>2</sup> a été détectée au sein de la prairie en partie sud ; qu'elle sera conservée ainsi que la haie qui l'accompagne, sa connexion avec les milieux humides et aquatiques à l'est (point d'eau temporaire, cours d'eau) et son alimentation hydraulique ; que le cours d'eau qui passe au sud du projet sera préservé par la mise en place d'une bande tampon non aménagée ;

Considérant que la limite d'un périmètre de monument historique (château de la Cirotière) se situe à environ 100 mètres du projet au nord et que la commune de Loire-Longué se situe dans le parc naturel régional Loire Anjou Touraine ; qu'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) est également à proximité immédiate au nord et qu'une démarche d'archéologie préventive sera mise en œuvre ;

Considérant que le projet est situé le long de la route départementale (RD) 53 desservant notamment un centre commercial situé de l'autre côté de cette route ; que cette situation est potentiellement créatrice de nuisances en particulier sonores ; que la création de la ZAC elle-même, avec la construction de près de 170 logements, sera génératrice d'un accroissement du trafic routier sur cet axe estimé à 1100 déplacements journaliers ; qu'une estimation du trafic routier à l'achèvement complet de la ZAC ainsi qu'une modélisation élaborée à partir de mesures acoustiques sont nécessaires ;

Considérant que le projet est localisé en secteur de niveau fort pour l'exposition au retrait-gonflement des argiles ;

Considérant que l'emprise du projet n'est comprise dans aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel, ni de protection de captage, ou de bassin versant de baignade ; que des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 se situent à plus de 2 km du projet et une zone Natura 2000 à plus de 4 km ;

Considérant que les eaux pluviales seront acheminées vers des ouvrages de régulation hydraulique et de traitement non déterminés à ce stade ; que les effluents seront acheminés à la station d'épuration communale de Longué-Jumelles, présentant une capacité suffisante ;

Considérant l'importance de la surface consommée et artificialisée, la quantité de logements créés et ses éventuels impacts sur l'environnement proche, l'activité agricole et le trafic ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis au dossier et des précisions attendues sur un certain nombre d'enjeux préalablement identifiés, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

## **ARRÊTE :**

### **Article 1er :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet d'aménagement du secteur de Varencière sur la commune de Longué-Jumelles, est soumis à étude d'impact.

**Article 2 :**

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

L'étude d'impact devra répondre, de façon proportionnée, aux attendus de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle aura vocation à présenter, sur la base d'un état des lieux détaillé et d'un descriptif précis du projet, son impact global sur l'environnement et en particulier en lien avec la consommation de terres agricoles, la présence d'une zone humides, le risque de retrait-gonflement des argiles, les nuisances potentielles pour les futurs habitants, la gestion des éventuelles zones de présomption et de prescriptions archéologiques, la gestion des eaux pluviales et la préservation des espèces de chiroptères et d'insectes saproxylophages. L'étude d'impact devra justifier les choix opérés et les mesures proportionnées de nature à éviter, réduire, voire compenser, les impacts du projet, en particulier au regard des enjeux évoqués dans les considérants ci-dessus. Par ailleurs, elle aura pour objectif de restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux et de santé humaine.

**Article 3 :**

Le directeur régional de l'environnement de l'aménagement et du logement par intérim est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la SPL Alter Public et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

Pour le préfet de région Pays de la Loire  
et par délégation,  
le directeur régional de l'environnement  
de l'aménagement et du logement par intérim,

<b>Délais et voies de recours</b>
-----------------------------------

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire  
Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 –  
44263 Nantes Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)