



PLUj

Loire-Longue

2. PLAN D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)
Approbation du projet – 29/06/2021

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire, en date du
29/06/2021*



*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire, en date du
29/06/2021*

PLUi

Loire-Longue

2. Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)
Approbation du projet – 29/06/2021

SOMMAIRE

Préambule 3

**I. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
4**

**Axe 1 : Un équilibre territorial préservant un cadre paysager et
patrimonial exceptionnel 9**

**I. Un cadre paysager et patrimonial préservé, véritable
atout pour le territoire..... 9**

**II. Viser un modèle de développement urbain cohérent et
durable..... 14**

**III. Maintenir des services de proximité garants de la qualité
de vie sur le territoire..... 18**

**Axe 2 : un développement résidentiel maîtrisé et adapté aux
évolutions démographiques..... 21**

**I. Poursuivre le développement résidentiel du territoire en
assurant son équilibre..... 21**

**II. Des pratiques urbaines garantes d'un développement
résidentiel qualitatif et économe en espace 22**

III. Adapter le parc de logements aux parcours résidentiels 24

**IV. Préserver le cadre de vie urbain, véritable vecteur
d'attractivité résidentielle 24**

**Axe 3 : Une économie diversifiée s'appuyant sur les atouts du
territoire 28**

**I. Conforter la dynamique artisanale, industrielle et
commerciale 28**

II. Renforcer l'attractivité touristique 30

**III. Renforcer les filières participant à la transition
énergétique, numérique et écologique du territoire 32**





Préambule

Préambule

I. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des quatre documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, élaboré par les élus du secteur Loire Longué.

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques et est en cela l'expression de sa stratégie de développement à long terme. C'est un projet commun élaboré sur la base d'un diagnostic partagé et à l'aide d'un travail prospectif détaillé (élaboration de plusieurs scénarios d'aménagement).

Le PADD n'a aucun caractère prescriptif, il ne s'impose pas directement aux autorisations d'urbanisme. Il s'agit de **grandes orientations stratégiques qui doivent trouver obligatoirement une déclinaison réglementaire** à travers les documents graphiques et littéraires du PLUi, qui eux s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Il donne à voir un **projet politique d'aménagement du territoire**.

Le PADD se veut ainsi, d'une part **une esquisse du futur souhaité** par les élus (vision prospective), d'autre part **une réponse aux besoins actuels** tout en anticipant ceux des prochaines générations.

Le PADD doit définir **les orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble du secteur Loire Longué.

Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L 151-5 du code de l'Urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le secteur Loire Longué est composé en grande majorité des communes qui constituaient **l'ancienne communauté de communes de Loire Longué** qui depuis ont intégré la Communauté d'Agglomération de Saumur-Val de Loire. La

démarche de PLUi engagée doit traduire la volonté et la réalité du dépassement des limites communales.

Le PADD exprime une somme de réponses transversale aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic partagé :



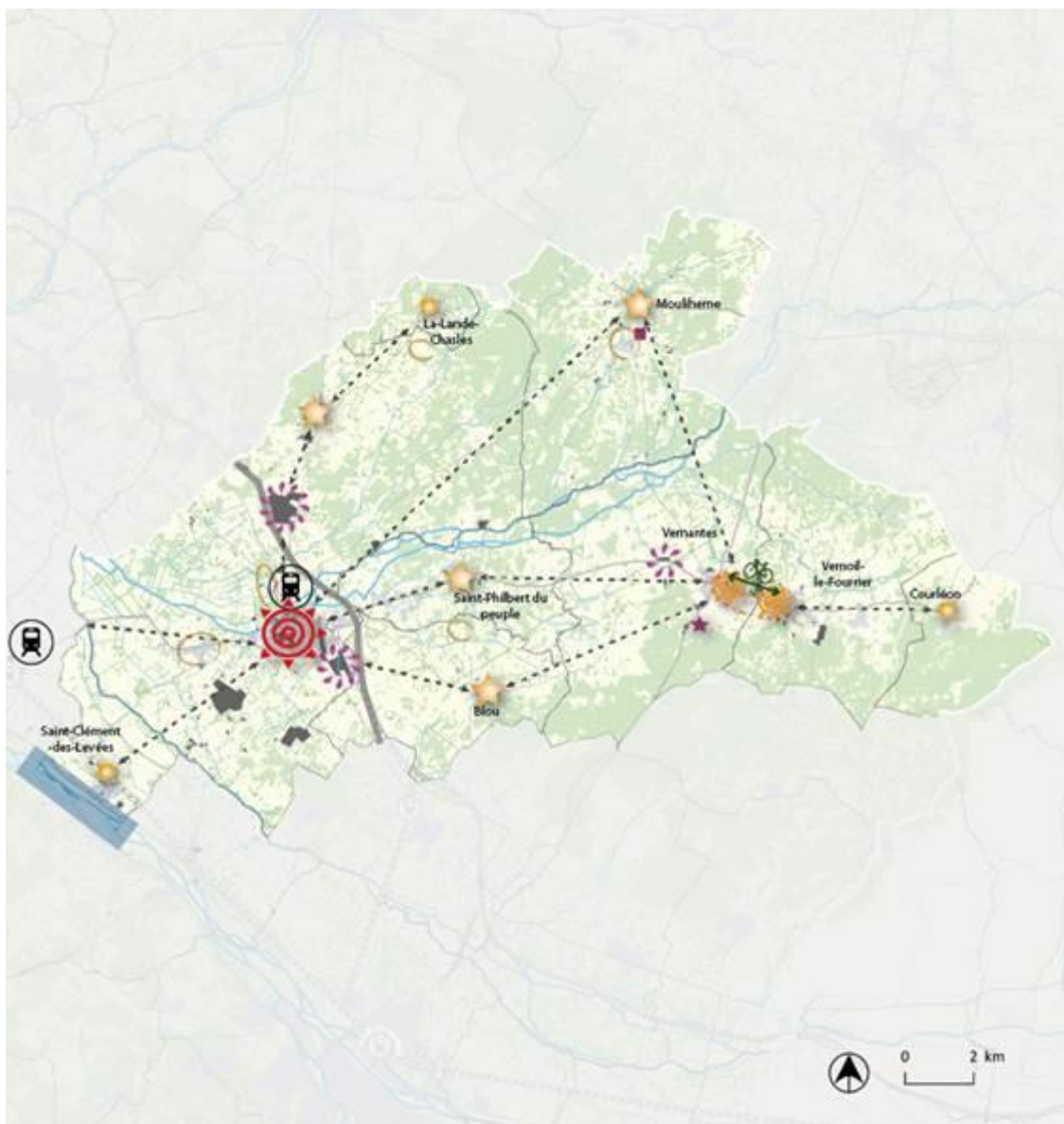
- *Affirmer la place des centralités par des choix forts en matière d'urbanisme ;*
- *Affirmer la Loire comme colonne vertébrale des projets (identité patrimoniale, paysagère et architecturale, gestion des risques, liaisons entre et vers les polarités) ;*
- *Limiter les impacts du développement urbain sur les éléments forts d'un cadre de vie de grande qualité ;*








- *Maintenir un niveau de services de proximité sur l'ensemble du territoire ;*
- *Accompagner les projets de développement économique, devant constituer les incubateurs du développement résidentiel de demain ;*

L'élaboration du PADD est l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une **vision collective et partagée du développement pour les 10 à 15 prochaines années (horizon 2030)**.





Au-delà de la seule vision prospective, le PADD offre également un cadre stratégique global dans lequel les acteurs locaux, notamment institutionnels, pourront contribuer à bâtir ce dessein territorial.







UN EQUILIBRE TERRITORIAL PRESERVANT UN CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL EXCEPTIONNEL

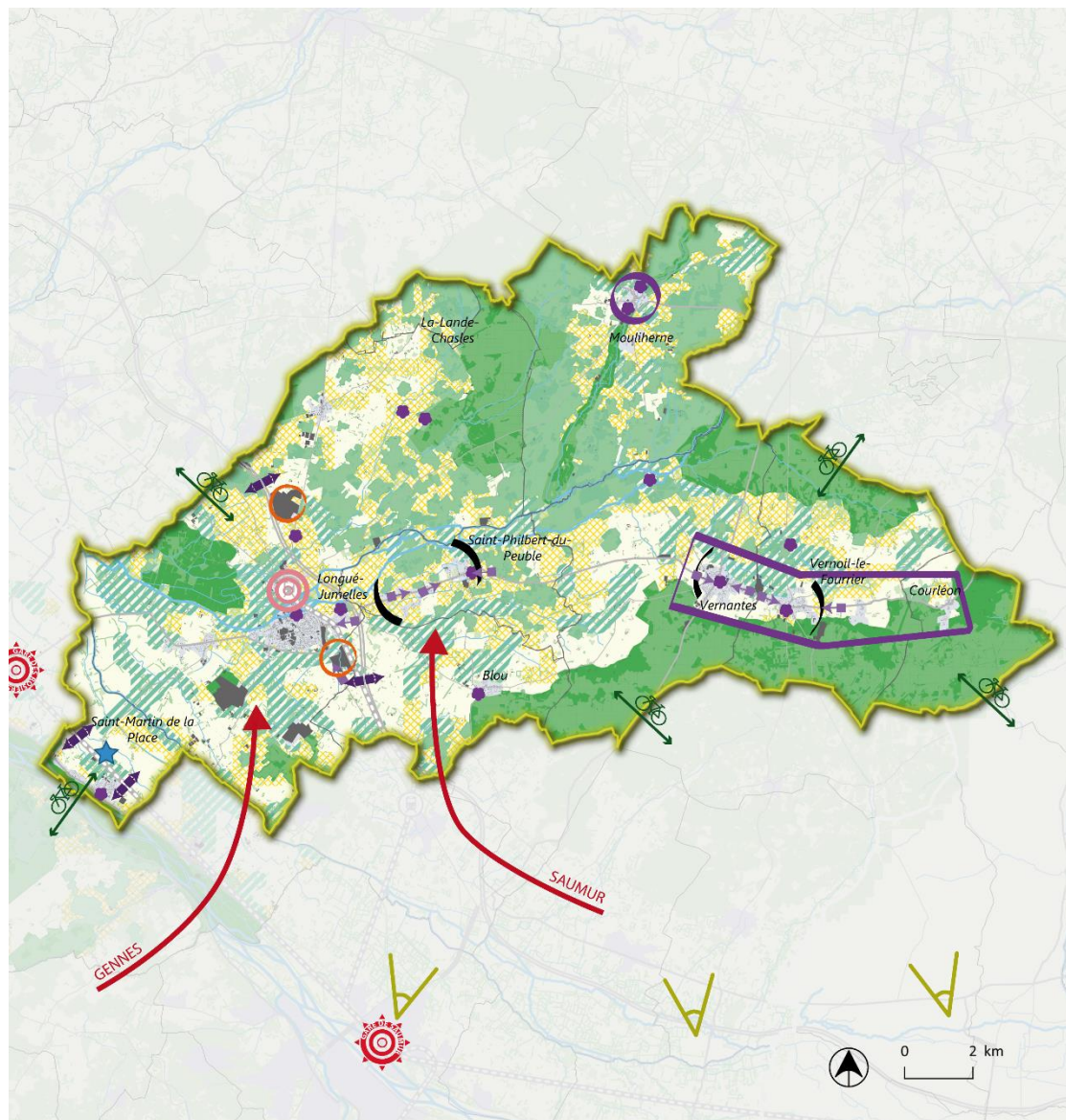
-  Affirmer Longué-Jumelles comme pôle principal du territoire
-  Affirmer Vernantes / Vernol-le-Fourrier comme pôle relais
-  Permettre l'extension des bourgs du territoire
-  Conforter le bourg du territoire
-  Permettre la densification des principaux hameaux du territoire

METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE L'INTERMODALITE




-  Axe structurant du territoire
-  Créer des itinéraires cyclables reliant les différents bourgs au pôle d'emploi
-  Améliorer la liaison douce entre Vernantes et Vernol
-  Renforcer les liaisons avec la gare des Rosiers et maintenir la gare et la ligne ferroviaire de Longué

UNE ECONOMIE DIVERSIFIE S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE

-  S'appuyer sur les rives de la Loire comme atout touristique et considérer les levées de Loire comme des routes paysages
-  Renforcer les zones d'activités économiques structurantes du territoire
-  Permettre la création de nouvelles zones d'activités économiques sur le territoire
-  Prévoir au cas par cas des extensions des zones d'activités de moindre envergure pour répondre à des besoins spécifiques





PRESERVER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES QUI COMPOSENT LES PAYSAGES DU TERRITOIRE

-  Préserver la diversité paysagère de Loire-Longué
-  Préserver et valoriser les vallées de Loire et de l'Authion et leur patrimoine
-  Maintenir une mosaïque paysagère agricole riche et diversifiée en lien avec un bâti éparpillé
-  Préserver et valoriser la diversité paysagère et écologique des espaces forestiers et limiter leur extension
-  Disposer d'une trame bleue de qualité
-  Protéger les réservoirs majeurs de biodiversité
-  Protéger les réservoirs complémentaires de biodiversité des sous-trames haies et bois
-  Maintenir les fonctionnalités écologiques des corridors écologiques bocagers

VALORISER LA QUALITE PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE DU CHAPELET URBAIN ET DES ELEMENTS BATIS

-  Renforcer la complémentarité de Loire-Longué avec les pôles touristiques voisins
-  Disposer d'un réseau cyclable et piéton ambitieux en lien avec les territoires voisins
-  Préserver et mettre en valeur les monuments et les ensembles bâtis d'intérêt
-  Préserver la qualité des panoramas s'appuyant sur les paysages de Loire-Longué
-  Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville et des axes majeurs
-  Améliorer la qualité paysagère des zones d'activité
-  Arrêter l'urbanisation linéaire
-  Imaginer un nouvel urbanisme au regard des risques d'inondation

S'INSCRIRE DANS LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE

-  Inciter la rénovation thermique des logements, le développement des énergies renouvelables
-  Renforcer les liaisons avec la gare des Rosiers et maintenir la gare et la ligne ferroviaire de Longué



1

Axe 1 : Un équilibre territorial préservant un cadre paysager et patrimonial exceptionnel

Axe 1 : Un équilibre territorial préservant un cadre paysager et patrimonial exceptionnel



Le secteur Loire Longué est un territoire rural qui se structure autour de la commune de Longué-Jumelles et plus précisément le bourg de Longué qui fait office de pôle d'équilibre du territoire (pôle défini en tant que tel au sein du SCoT du Saumurois). Le pôle de Longué connaît depuis quelques années une déprise démographique, mais concentre néanmoins les emplois, les services et les équipements structurants. Le reste du territoire est composé de communes connaissant une dynamique de développement propre.

Le territoire est situé pour moitié au sein du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine et s'inscrit dans le cadre paysager du Val de Loire classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Ainsi, le secteur Loire Longué souhaite préserver son cadre de vie et affirmer un équilibre territorial respectueux de ses atouts.

I. Un cadre paysager et patrimonial préservé, véritable atout pour le territoire

1. *Préserver et mettre en valeur les identités paysagères et patrimoniales du territoire*

Fort de milieux naturels et d'ensembles bâtis architecturaux et patrimoniaux divers et nombreux, le secteur Loire-Longué connaît une diversité paysagère riche s'appuyant notamment sur un tissu forestier de grande superficie à sa périphérie Est et d'un réseau bocager et humide relativement dense au sein des vallées de l'Authion, colonne vertébrale du territoire et de la Loire.

Du fait de cette diversité, le secteur de Loire-Longué s'attache à **maintenir et à valoriser ses spécificités paysagères en lien avec les territoires voisins**, déjà fortement valorisés : vallée de la Loire, UNESCO Val de Loire et la ville de Saumur et ses environs.

A ce titre, le secteur Loire-Longué souhaite **préserver les paysages forestiers selon des modes de valorisation maintenant le caractère naturel de ces milieux**. Aussi, vaste composante du territoire, les paysages forestiers tendent à progresser au détriment des paysages agro-naturels de la vallée de l'Authion, il est alors souhaité contenir les extensions observées lors des dernières décennies.

Aussi, **le secteur Loire-Longué s'inscrit dans le maintien des paysages de la vallée de l'Authion**, riche de son réseau hydrique dense, de son réseau bocager au maillage relativement important et des prairies humides.

Par ailleurs, **il veillera au maintien des paysages doux et cultivés de la rive droite de la Loire.**

Trois structures paysagères présentant un rappel à l'histoire du territoire et la culture du secteur Loire Longué seront préservées :



- **Le maintien de la séquence paysagère entre le centre-ville de Longué et le bourg de Courléon** avec du Nord au Sud, un paysage de bocage séparé d'un chapelet urbain par la route D53, lui-même bordé d'un vaste espace forestier ;
- **La préservation et la valorisation des plaines alluvionnaires de la rive droite de la Loire** par le maintien de la séquence paysagère allant de Saint Clément des Levées à Longué-Jumelles. Le patrimoine fluvial spécifique à la Loire y sera protégé et valorisé ainsi que l'aménagement du territoire portant sur des bords de Loire urbanisés et des espaces en retrait de nature agricole ;
- **Le maintien des couronnes maraichères autour des bourgs et villages**, qui bien qu'elles se soient modernisées au regard des évolutions des pratiques agricoles, conservent les modes d'aménagement hérités de l'histoire locale ;

Le secteur de Loire-Longué ne bénéficiant pas suffisamment de la valorisation de la Vallée de la Loire, **il est souhaité le renforcement de l'intégration du territoire à ces paysages et sites remarquables et reconnus.** La préservation des paysages de Loire-Longué s'inscrit dans ce cadre : les paysages de Loire Longué, notamment forestiers, étant visibles depuis la rive gauche de la Loire et particulièrement depuis le château de Saumur, seront préservés au regard des enjeux qu'ils constituent pour la valorisation des paysages exceptionnels de la vallée de la Loire et ses environs.

Les vues et les panoramas depuis les belvédères du territoire seront valorisés afin de mettre en valeur la richesse paysagère et patrimoniale locale.

2. Ménager un socle agricole en forte évolution

L'agriculture est un acteur majeur du secteur de Loire Longué et joue à ce titre un rôle dans l'équilibre économique, spatial et paysager du territoire. Historiquement marqué par le maraîchage et l'élevage, le secteur agricole est confronté à de profonds changements structurels, comme le reste du territoire national. Conscient de ces évolutions, Loire Longué souhaite avant tout conforter les activités agricoles présentes sur le territoire et ne pas bloquer les potentielles évolutions dans les modes de production qui feront l'agriculture de demain.

L'agriculture étant un marqueur important du territoire tant par les paysages qu'elle a façonnés que par son poids économique, le projet de territoire entend avant tout préserver son appareil de production : les sièges d'exploitation et les terres agricoles. L'agriculture sur le secteur Loire Longué est portée en majorité sur des productions végétales et notamment des productions de semences (maïs, semences florales et potagères), ainsi que le maraîchage (production d'asperges au sud et à l'est du territoire). Concernant les productions animales, celles-ci concernent avant tout l'élevage équin. Le PADD entend préserver ces activités agricoles à forte valeur ajoutée et emblématiques du territoire.

La consommation d'espace agricole a été modérée sur les dernières années. Elle reste tout de même assez éparse à l'échelle du secteur avec une partie effectuée en prolongement des bourgs et une autre au sein des écarts du territoire. Celle-ci a pu générer un impact relativement important sur l'activité agricole, notamment par la création d'habitat dispersé. Le projet de territoire entend donc **promouvoir un modèle de développement en continuité immédiate des bourgs et des villages de taille significative relevant réellement du caractère de village, et proscrire le mitage.**

Les choix d'urbanisation en extension des bourgs devront se faire en priorité sur **des terres non cultivées ou ayant une valeur agronomique moindre**. L'implantation de nouvelles constructions en extension devra se faire de manière à réduire au maximum l'impact sur les terres agricoles, l'extension urbaine constituant la dernière alternative à la mise en œuvre de projets urbains.



Les périmètres de réciprocité seront pris en compte afin de préserver les exploitations y étant soumises et la mise en place de zones à urbaniser ne sera rendu possible que dans les cas où elles ne contraignent pas l'activité agricole et n'engendrent pas de conflits d'usage. D'autre part les sites d'extension urbaine autour des bourgs devront **éviter le morcellement des terres et la perturbation des activités agricoles**. Afin de **garantir la préservation des outils et ressources agricoles (foncier et exploitations agricoles)** l'ensemble des exploitations agricoles sera intégré en zone A (Agricole).

Le projet de territoire porté par les élus du secteur Loire-Longué entend **autoriser le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination**. Il s'agit d'une procédure permettant de valoriser un patrimoine rural important et éviter ainsi qu'ils dépérissent lorsqu'ils ont perdu leur vocation agricole et qu'il semble difficile de leur conférer à nouveau. L'identification de ces bâtiments se fera dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles de générer des nuisances sur l'activité agricole (application des règles de réciprocité, bâtiment isolé impactant les possibilités d'épandage...) et qu'ils ne bloquent pas la reprise par un nouvel exploitant d'un siège d'exploitation agricole en cours de cessation d'activité.

Au travers de son PLUi, Loire-Longué souhaite également **encourager les activités de diversification de l'activité agricole** liées à la vente directe, au tourisme ou encore à la production d'énergies renouvelables. Le règlement devra tout de même encadrer ces activités de diversification et autorisera leur création ou leur extension à la condition que celles-ci restent accessoires à l'activité agricole qui reste principale.

Le secteur Loire-Longué souhaite favoriser le développement **de nouvelles initiatives locales engagées par des producteurs locaux**. Ces initiatives peuvent prendre les formes suivantes :

- Le développement d'une agriculture **paysanne au travers des AMAP** (association pour le maintien d'une agriculture paysanne),
- Favoriser par des procédures de labellisation **l'agriculture biologique**,
- Mettre en place une **agriculture urbaine et périurbaine** au travers des jardins partagés,
- Créer **des points de vente directe au sein des bourgs** favorisant les liens avec l'agriculture locale et développant une relation de proximité avec les agriculteurs du territoire.

3. Intégrer la trame verte et bleue au projet de territoire

La diversité des paysages et de productions agricoles constituent un support riche pour la faune et la flore du territoire longuéen, c'est ainsi que de nombreux sites plus ou moins vastes sont inventoriés et pour certains protégés pour leur valeur écologique.

A ce titre, **le secteur Loire-Longué préserve au travers de son document d'urbanisme la trame verte et bleue du territoire** avec divers objectifs :

- **S'inscrire dans les politiques extraterritoriales de protection des milieux naturels remarquables** et renforcer la connaissance écologique des milieux qui composent le territoire ;
- **Préserver les espaces forestiers quelle que soit leur superficie** ; les bois et forêts de superficie modeste participent aux fonctionnalités écologiques du territoire. Les espaces enrichis pourront être

requestionnés d'autant qu'ils ne constituent pas un enjeu écologique majeur ;

- **Préserver le réseau hydraulique**, particulièrement la vallée de la Loire et les cours d'eau de la vallée de l'Authion et les milieux humides qui composent le territoire : zones humides, prairies humides, étendues d'eau, ... **Les berges seront préservées**, tandis que leur constructibilité sera limitée et conditionnée au maintien de leur qualité paysagère et à du renforcement de leur fonctionnalité écologique. **Il sera également recherché le maintien d'espaces ouverts de prairies en fond de vallées ;**
- **Maintenir un réseau de haies dense** en s'appuyant sur les activités agricoles gestionnaires de ce milieu et des mesures de préservation adéquates.
- **Renforcer le caractère bocager de la vallée de l'Authion** par la préservation de la mosaïque agricole et naturelle composée de haies fournies, de zones humides fonctionnelles et de boisements nombreux.



Particulièrement, au sein de la trame verte et bleue, **le projet urbain veillera à la protection des zones Natura 2000 du territoire**, éléments majeurs de la trame verte et bleue. A ce titre, le projet urbain veillera à limiter l'enclavement de ces ensembles et à favoriser la gestion environnementale de leur lisière.

Les autres réservoirs de biodiversité sont également protégés et le projet urbain veillera à favoriser le maintien des continuités écologiques. Notamment, la trame bleue fera l'objet d'une attention particulière en vue de préserver le rôle écologique des cours d'eau et des zones humides.

Aussi, la diversité agricole alliant des productions maraîchères, légumières, céréalières et liées à l'élevage participent au maintien d'une mosaïque agricole riche pour le maintien et le renforcement de la biodiversité. **Le projet urbain entend à ce titre, soutenir cette diversité agricole.**

Pour maintenir voire renforcer les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue, les travaux permettant la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité et la création de nouveaux corridors écologiques sont autorisés.

Enfin, le projet urbain s'inscrit dans une démarche visant à **limiter le développement des espèces invasives sur le territoire**, nuisibles aux espèces locales et veille à **renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue au fur et à mesure des connaissances liées à l'impact du changement climatique sur la trame écologique.**

4. Valoriser et préserver le cadre remarquable du territoire en cultivant les rapports entre ville et campagne

Constitué d'un chapelet de bourgs et hameaux, le paysage du secteur Loire-Longué offre une ambiance rurale. Le tissu bâti vernaculaire tel que **les ensembles agricoles, les fermes, les édifices religieux et les logements anciens sont autant de marqueurs du paysage maintenant une ambiance rurale au territoire que le projet urbain entend préserver et valoriser.**

Cependant, les constructions récentes, s'appuyant sur des modes d'aménagements nouveaux contribuent à la dégradation du cadre de vie des villes et bourgs par le développement de franges urbaines peu qualitatives entre ville et campagne au niveau des lotissements, des zones d'activité économiques et des entrées de ville. A ce titre, **le secteur Loire-Longué entend veiller à l'amélioration des transitions ville-campagne en favorisant une harmonie visuelle des compositions urbaines et en évitant le caractère massif de**

certains espaces urbains. Aussi, l'urbanisation linéaire qui induit souvent des entrées de ville peu qualitative sera proscrite.

Notamment, **une attention sera portée à l'aménagement paysager de l'Actiparc de Jumelles dans la commune de Longué-Jumelles visible depuis l'A85** et plus généralement sur **l'intégration paysagère des zones d'activités depuis les principaux axes** : clôtures de qualité, visibilité des aires de stationnement et des centres de stockage depuis les routes, ...



Également, **le projet urbain s'inscrit dans la qualification des fronts urbains** en maintenant une transition douce entre le tissu urbain et les espaces naturels et agricoles. Cette orientation concerne particulièrement les zones urbaines récentes en extension. Dans ce cadre, il est demandé de maintenir l'enveloppe bocagère ou maraîchère des villes et villages du territoire, couronne agricole végétale participant à la qualification des franges urbaines.

Première image du bourg et des villes pour les résidents et les visiteurs, **les entrées de ville seront améliorées qualitativement en vue de renforcer la perception de chacun sur chaque ensemble urbain du territoire.** A ce titre, seront travaillés les cônes de vue sur des édifices patrimoniaux, la qualification des voies et des parcelles qui les jouxtent ainsi que la mise en valeur des ensembles bâtis de qualité constitutifs de l'entrée de ville. Sont par exemples concernées certaines entrées de ville de Longué-Jumelles, Vernoi-le-Fourrier et plus généralement les bourgs et villes qui longent la D53, de Mouliherne, ...

Dans le tissu rural, **le projet urbain porte une attention à l'intégration paysagère des bâtiments et installations de grande ampleur dans le tissu rural** (lié à aux activités agricoles, à la production énergétique, carrières...). Il s'agira de veiller à ce qu'ils ne dénaturent par le paysage proche et lointain et ne dégradent par les cônes de vue.

II. Viser un modèle de développement urbain cohérent et durable

1. Une structure urbaine qui s'organise autour des centralités du territoire



Afin de rééquilibrer le développement de son territoire, le secteur Loire Longué entend s'appuyer sur l'armature urbaine définie dans le SCoT, à savoir :

- **Longué-Jumelles comme pôle urbain principal ;**

La commune et principalement le bourg de Longué constitue la centralité naturelle du territoire, elle concentre la plupart des activités industrielles et artisanales de grande ampleur, tout comme de nombreux équipements, commerces et services de proximité. Ce rayonnement sera **à conforter au travers du PLUi**. La courbe de croissance démographique devra être inversée afin de mettre en adéquation le statut du pôle de Longué avec son niveau d'attractivité. Pour cela, la production de logements sera renforcée et des objectifs de densité plus importants seront à atteindre. D'autre part, le bourg de Longué sera le lieu d'insertion privilégié des équipements structurants à l'échelle du territoire.

Un travail important de revitalisation du centre-ville de Longué devra être opéré : requalification d'îlots, promotion de formes urbaines innovantes (adaptées au vieillissement de la population en cours sur le secteur), amélioration de l'espace public... Cet axe d'intervention doit être mené dans le double objectif de la revitalisation de la centralité et dans celui d'affirmation du statut de petite ville en milieu rural.

- **Vernantes/Vernoil-le-Fourrier comme pôle relais ;**

Les communes de Vernantes et Vernoil-le-Fourrier situées plus à l'Est du secteur Loire Longué constitueront le pôle relais de Longué-Jumelles pour irriguer la partie Est du territoire plus éloigné des pôles Saumurois et Angevin. Le développement de ce pôle relais se traduira par des objectifs de production de logements, de densité et de développement économique intermédiaires entre le pôle urbain principal et les pôles de proximité.

Véritable bi-pôle, peuplé de près de 3 500 habitants, Vernantes-Vernoil disposent d'une urbanisation quasi-continue. Aussi, le PLUi entend faciliter les mutualisations entre les communes dans les choix de développement opérés (priorisation des secteurs d'habitation, liaisons entre les deux communes, développement économique et commercial mutualisé...). La zone commerciale de Vernantes et le secteur du camping, à cheval sur les deux communes, constituent un espace majeur de couture urbaine permettant d'affirmer ce pôle « bicéphal ». Un effort devra être réalisé dans le traitement de cette liaison, tant par la vocation des constructions autorisées que par le retraitement de l'espace public et l'amélioration des mobilités alternatives à la voiture individuelle.

- **Saint-Clément-des-Levées, Blou, Saint-Philbert-du-Peuple, Mouliherne, Courléon, La Lande-Chasles comme communes de proximité ;**

L'ensemble des communes non définies comme pôle, sont considérées comme communes « de proximité ». Leur objectif sera de maintenir leur développement à un niveau permettant le maintien des équipements en place (équipements scolaires essentiellement), notamment pour la frange sud du territoire qui profite de la dilatation de l'aire urbaine saumuroise.

Le développement résidentiel devra être proportionné au développement passé. Sur la frange Est un travail devra également être mené de reconquête du parc de logement vacant afin de favoriser le dynamisme et l'attractivité des

centres-bourgs. Cette reconquête pourra s'opérer (en complément des réflexions en cours à l'échelle de l'Agglomération au sein du PLH) par une limitation des développements périphériques ou dans les hameaux de constructions neuves ayant parfois contribué à banaliser les paysages de bourgs aux qualités indéniables.



2. Les bourgs ruraux comme relais de proximité



L'animation des centres-bourgs ruraux est un des garants de l'attractivité et du dynamisme des communes pôles de proximité. Aussi le PLUi souhaite favoriser les projets qui participeront à l'animation et l'embellissement des bourgs ruraux. Pour cela, elle se fixe les objectifs suivants :



- **Maintenir des possibilités de développement pour les bourgs ruraux** disposant de services et commerces de proximité, en permettant l'accueil de nouveaux habitants par des opérations en priorité en renouvellement du tissu urbain existant, puis en extension.
- **Encourager les projets de revitalisation des centres-bourgs** comme levier d'attractivité résidentielle.
- **Maintenir**, en lien avec les opérations de revitalisation des centres-bourgs, **les services, commerces et équipements de proximité existants**, afin de favoriser l'attractivité et l'animation des centres-bourgs.



Permettre la densification des principaux villages du territoire : le développement résidentiel sera porté en priorité sur les centres-bourgs, mais au travers de son PLUi, le secteur Loire Longué souhaite également **permettre la densification des principaux villages du territoire** (en autorisant uniquement le comblement des dents creuses).

3. Un développement urbain qui intègre pleinement la gestion du risque et anticipe le changement climatique

A plusieurs titres, le secteur Loire Longué est soumis à des risques naturels et technologiques nombreux présentant des incidences plus ou moins conséquentes pour la population. Ainsi, pour l'ensemble de ces risques, le secteur Loire-Longué s'inscrit dans une démarche de résilience visant à **ne pas aggraver les risques pour les populations qui y sont soumises et limiter autant que possible l'accueil de nouvelles populations dans les zones à risques**. En complément, le projet urbain entend **développer la connaissance partagée des risques pour limiter la vulnérabilité du territoire** et maîtriser les impacts potentiels.

Parmi les risques connus sur le territoire, le secteur Loire-Longué entend **porter une attention particulière à la prise en compte des risques d'inondation par le respect des mesures déclinées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation** qui concerne spécifiquement les communes de Saint-Clément des Levées et Longué-Jumelles. Il entend **renforcer la prise en compte de ces risques d'inondation dans la vallée d'Authion** en prenant en compte les connaissances répertoriées dans l'Atlas des Zones Inondables dédié.

Également, **les secteurs de Blou à Courléon et la commune de Longué-Jumelles porteront une attention particulière à la gestion des risques liés aux mouvements de terrain, aux cavités et à l'aléa retrait-gonflement des argiles**.

Dans le contexte du réchauffement climatique, il est attendu une évolution des risques naturels allant vers leur aggravation.

Ainsi, des secteurs présentant des risques d'inondation, de mouvements de terrain et d'aléas retrait gonflement des argiles pourraient être plus durablement touchés tandis que la zone à risque pourrait s'étendre. Ainsi, le projet urbain entend, au fur et à mesure de la précision des connaissances acquises, **adapter le développement du territoire aux risques à venir** allant jusqu'à **réduire les rôles économiques, sociaux et culturels de certains sites étant inévitablement soumis à des risques majeurs à terme**. Au minimum, le projet urbain entend adapter les règles de constructibilité à l'aggravation des risques attendue.



En complément, le projet urbain veillera à **assurer un cadre de vie convenable pour la population au regard des évolutions climatiques attendues**. Notamment, le projet urbain veillera à améliorer le bien-être des habitants au sein du tissu urbain notamment par la préservation des espaces de naturalité dans et à proximité des villes et des bourgs et par l'adaptation des logements à ce nouveau contexte.

III. Maintenir des services de proximité garants de la qualité de vie sur le territoire



1. Mettre en place les conditions de l'intermodalité

L'accompagnement au développement du territoire en matière économique et résidentielle passe nécessairement par l'amélioration des conditions de déplacements, aussi bien en matière d'accessibilité aux pôles d'emploi, de service, que la mise en avant de solutions alternatives à l'automobile.

Dans le cadre d'un territoire rural comme c'est le cas sur le secteur Loire Longué, l'usage de la voiture reste incontournable au vu de l'offre en mobilité alternative qui ne répond pas à l'ensemble des besoins. Le projet entend accompagner l'évolution de l'organisation des déplacements vers une mobilité durable en valorisant les initiatives locales (covoiturage, transport à la demande, itinéraires mode doux, ...) qui concourent à développer et à encourager de nouvelles solutions de mobilités durables.

Le projet de territoire vise à :

- **Soutenir le développement de la gare des Rosiers-sur-Loire**, en affirmant son rôle de pôle multimodal, en favorisant le rabattement des modes doux depuis les autres communes du territoire. L'objectif étant de faciliter les échanges depuis et vers cette gare et ainsi favoriser les déplacements quotidiens domicile/travail en direction d'Angers et de Saumur par le transport ferroviaire.

- **Valoriser l'ancienne gare de Longué, véritable levier d'attractivité pour l'avenir.**
- **Favoriser l'utilisation des transports en commun à l'échelle de l'agglomération Saumuroise**, notamment en optimisant le réseau existant. A ce titre, l'urbanisation plus dense des centres-villes / centres-bourgs concourra à renforcer la faisabilité de la mise en place de liaisons de transports en commun depuis Longué et/ou Vernueil-Fourrier-Vernantes vers les pôles urbains extérieurs, voire à la mise en place de rabattements depuis les pôles de proximité vers les centralités.
- **Créer des itinéraires cyclables reliant les différents bourgs aux pôles d'emplois** sur et en dehors du territoire. Ces liaisons devront notamment viser à relier les pôles et les communes de proximité. Une attention particulière sera également portée à l'amélioration de la liaison entre Vernueil et Vernantes.
- **Développer un véritable maillage de liaisons douces au sein des bourgs et entre les communes**, en s'appuyant sur les liaisons déjà existantes telles que la Loire à Vélo.
- **Favoriser l'émergence de nouvelles offres de transports.** Le PLUi souhaite encourager les offres de transports à la demande, de navettes et de covoiturage qui dissuade la pratique de l'autosolisme et permet au plus grand nombre de se déplacer.

2. Conforter le niveau d'équipement et de services en cohérence avec l'armature territoriale

Le projet souhaite **un développement équilibré des équipements et services sur le territoire qui s'appuie de ce fait sur l'armature territoriale.** Par

conséquent le PLUi conforte l'offre en équipements structurants au sein du pôle principal et dans une moindre mesure sur le pôle relais, **tout en s'assurant du maintien de l'offre en équipements et services de proximité existante** sur les autres bourgs du territoire.



Cette localisation préférentielle a pour objectif d'amener à une logique de mutualisation sur le territoire où Longué-Jumelles accueillera de manière préférentielle les équipements d'envergure intercommunale. Un projet de piscine porté par l'agglomération est par ailleurs prévu sur le bourg de Longué.



Les autres pôles du territoire pourront accueillir des équipements et services de proximité afin d'assurer l'animation et le dynamisme de leur centre-bourg.



Le projet souhaite également permettre l'identification de terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage. Celle-ci se fera en fonction des situations et de la localisation des terrains et de leur capacité d'accueil.



3. Maintenir une offre commerciale de proximité vectrice d'animation des centres-bourgs

En matière d'offre commerciale, le projet se fixe plusieurs objectifs. Tout d'abord **structurer cette offre et l'adapter aux besoins du territoire** en prenant en compte les besoins courants, occasionnels et exceptionnels.

Cela passe dans un premier temps par le nécessaire **maintien des fonctions commerciales de proximité existante à l'échelle des bourgs**. Celui-ci devant se faire de **manière préférentielle en centre-bourg**. Pour cela, le projet vise à :

- **La mise en place d'outils** permettant, lorsque la situation l'exige, **le maintien d'une offre commerciale en centre-bourg**. Cet outil ne pourra être utilisé que dans le cadre d'emplacements commerciaux stratégiques, garants d'une certaine vitalité de la centralité.
- **Dans le cas de commerces vacants et/ou délaissés**, permettre une requalification de ces espaces.
- **Favoriser une desserte efficace des commerces de proximité** par des itinéraires doux qualitatifs et sécurisés.
- Lorsque cela répond à une demande, **promouvoir des opérations mixtes**, au sein des centralités (Longué notamment) mêlant commerces, services, activités et habitat **pour une ville redéployée en son centre à travers la diversité des fonctions qu'elle supporte ;**

Le projet de territoire veut également **assurer la complémentarité entre l'offre commerciale de proximité présente en centre-bourg et les commerces de périphérie**. Sur ce point, le PLUi prend en compte le SCoT et ne prévoit pas d'extension des zones commerciales en périphérie. Les éventuels projets commerciaux s'implantant au sein des zones existantes ne devront pas nuire aux commerces de centres-bourgs garant de l'animation de la vie locale.

A ce titre, le PLUi mobilisera les outils nécessaires au maintien des équilibres entre centre-bourg et périphérie. Dans un premier temps en **protégeant les commerces essentiels à la vitalité des centres-bourgs**, puis en **optimisant le foncier disponible dans les parcs mixtes existants** repérés pour les commerces d'envergure.



2

Axe 2 : Un développement résidentiel
maîtrisé et adapté aux évolutions
démographiques

Axe 2 : un développement résidentiel maîtrisé et adapté aux évolutions démographiques



Le secteur Loire Longué connaît sur les dernières décennies une croissance très faible, voire une stagnation de sa population. Afin de renouer avec une croissance démographique, le territoire doit s'adapter aux évolutions sociodémographiques et de ce fait diversifier son offre résidentielle. Le secteur souhaite s'engager vers une répartition de la production de logements équilibrée et cohérente avec l'armature territoriale.

I. Poursuivre le développement résidentiel du territoire en assurant son équilibre

Le secteur Loire Longué s'est positionné sur un scénario démographique projeté qui fixe un développement démographique de l'ordre de **15 100 habitants à horizon 2030, soit une évolution annuelle de 0.24% de la population.**

Ce scénario est issu de la volonté des élus de :

- Renforcer la place de Longué dans le bassin de vie du Longuéen, en adéquation avec les dispositions du SCoT ;
- Répartir une production de logements proportionnée et adaptée aux réalités territoriales ;
Promouvoir un développement mesuré, limitant ses impacts sur les espaces agricoles ;

Le scénario démographique projeté, ainsi que l'exercice de projection du point mort, prenant en compte les dynamiques relatives à la vacance des logements, au nombre de résidences secondaires, au renouvellement du parc et à l'évolution de la taille des ménages permettent d'estimer un nombre de logements à construire sur les 12 ans d'application du PLUi sur la période 2018 – 2030.

Ce nombre de logements est fixé à 800 logements pour l'ensemble du secteur Loire Longué.

II. Des pratiques urbaines garantes d'un développement résidentiel qualitatif et économe en espace



1. Privilégier en premier lieu le développement en comblement du tissu existant...

Le projet de territoire du secteur Loire Longué souhaite mettre l'accent sur la reconquête des espaces disponibles et mutables au sein du tissu urbain existant. A ce titre, il fixe des objectifs de production de logements à réaliser en renouvellement de l'enveloppe urbaine existante.

Un objectif de 50% de constructions à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est fixé à l'échelle du territoire. Ceux-ci seront répartis sur l'ensemble des communes en fonction du potentiel foncier mobilisable estimé (sur la base de l'inventaire des capacités de densification intégré au rapport de présentation) sur leurs bourg et villages.

Afin de pouvoir tenir ces objectifs de production de logements en comblement de l'enveloppe urbaine, il sera nécessaire que la collectivité mette en place une stratégie de maîtrise foncière ambitieuse. Pour cela, elle pourra mobiliser plusieurs leviers : usage du BIMBY (accompagnement et communication auprès des propriétaires) outils d'aménagement et d'urbanisme spécifiques (ZAC, lotissement, périmètre de gel en attente de projet...) et des règles d'urbanisme souples favorisant les actions de densification de l'enveloppe urbaine existante.

2. ... Puis en continuité des bourgs

Le secteur Loire Longué souhaite avant tout prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine, afin de limiter la consommation de terres agricoles. Conscient que le potentiel en densification ne suffira pas à couvrir les besoins fonciers nécessaires à l'atteinte des objectifs de croissance démographique, les communes pourront avoir à programmer des surfaces en extension de l'enveloppe urbaine.

Au regard des objectifs à réaliser en densification, Loire Longué souhaite limiter **son développement en extension urbaine à environ 20 hectares à horizon 2030**. Cet objectif représente une modération de la consommation d'espace à vocation résidentielle de **45 % par rapport à la période 2002-2016**.

Ce développement en extension urbaine se devra d'être maîtrisé en réalisant des opérations qualitatives qui porteront une attention particulière au traitement des franges urbaines (transition entre l'espace urbain et l'espace agricole) et des entrées de ville.

3. Fixer des objectifs de densité bâtie ambitieux afin de limiter la consommation d'espace agricole et naturel

Le projet de territoire fixe, en fonction de la « strate » de commune concernée, **un seuil minimal de densité bâtie** par opération d'aménagement (densité brute c'est-à-dire incluant les espaces communs (voirie et espaces partagés)).

C'est à dire qu'aucune opération de construction d'habitat ne pourra afficher une densité inférieure à ce seuil.

En cohérence avec l'armature urbaine affirmée par le projet de territoire, les densités bâties pour le pôle principal de Longué-Jumelles et le pôle relais de Vernantes seront renforcées.

En résumé, les densités seront les suivantes :

- **Pour le pôle principal de Longué-Jumelles : 18 logements à l'hectare au minimum**
- **Pour le pôle relais de Vernantes / Vernoil-le-Fourrier : 16 logements à l'hectare au minimum**
- **Pour les pôles de proximité : 16 logements à l'hectare au minimum**

Le projet prévoit également que la densité soit modulée en fonction des opérations envisagées sur les bourgs. Les opérations en renouvellement situées directement en centre-bourg pourront afficher des densités plus importantes pour favoriser une meilleure insertion dans le tissu bâti existant et un renforcement de la centralité (cette orientation est d'autant plus vraie au sein des polarités identifiées dans le présent PADD). Il s'agit du même principe pour les opérations à proximité directe de fonctions urbaines « supérieures » telles que les gares ou les pôles d'équipements et de services. Le projet de territoire accompagnera ces efforts de densification en incitant, par les orientations d'aménagement et de programmation, à la réalisation d'opérations urbaines de qualité intégrant des principes de traitement des espaces publics et de diversification des formes urbaines.

4. Lutter contre la vacance

Le diagnostic a mis en évidence une évolution préoccupante du nombre de logements vacants sur l'ensemble du territoire. La lutte contre la vacance constitue de ce fait une priorité du projet de territoire du secteur Loire Longué.

Au-delà de ce simple objectif de remise sur le marché de logements vacants, le PLUi veut encourager à **la valorisation du bâti ancien vacant** sur les bourgs, véritable atout d'attractivité et de mise en valeur des communes. Cette valorisation devra s'effectuer par une approche globale de la qualité urbaine et non l'enveloppe bâtie uniquement.

III. Adapter le parc de logements aux parcours résidentiels



1. Diversifier les typologies de logements



La diversification des typologies de logement va permettre d'élargir l'offre en habitat en s'adaptant aux nouvelles trajectoires résidentielles de la population. Gage d'attractivité pour les bourgs disposant d'une large gamme d'offres en habitat, cette action permet également de réduire la consommation d'espace agricole et naturel.



En lien avec l'augmentation de la densité, il s'agit de développer de nouvelles formes urbaines, respectueuses des contextes communaux :



- **Sur les pôles de proximité**, il conviendra d'être vigilant vis-à-vis du développement résidentiel basé uniquement sur du logement individuel, qui reste tout de même le modèle privilégié par les habitants en milieu rural.
- **Sur le pôle principal et le pôle relais**, une diversification des formes de logements est encouragée afin de favoriser des densités plus élevées. Des formes d'habitat intermédiaires et groupées voire des petits collectifs seront à intégrer et à mixer dans des opérations où l'objectif est également de **favoriser la mixité sociale**. **10% à minima des logements programmés au sein du PLUi devront revêtir un caractère social, en liens avec les dispositions du PDH. Les communes déjà dotées (cas de Longué Jumelles) ne devront pas nécessairement renforcer le poids du logement social dans leur parc global de logements, mais s'efforcer de respecter le cadre imposé par la loi SRU.**

Plus globalement, la diversification des formes urbaines sera essentielle pour permettre au territoire de répondre aux besoins émergents liés au vieillissement de la population et au desserrement des ménages (famille monoparentale), mais aussi pour gagner en attractivité auprès des jeunes actifs.

2. Répondre aux besoins induits par le vieillissement de la population

La programmation résidentielle se doit de prendre en compte les besoins spécifiques apportés par le diagnostic de territoire et plus particulièrement ceux liés au vieillissement de la population.

Il s'agit d'un enjeu majeur pour le territoire afin de préparer l'avenir. Pour cela, il conviendra d'accompagner les seniors **sur le développement du maintien à domicile en les sensibilisant à la question de l'adaptation de leur logement.**

En parallèle, le territoire doit s'engager dans **le développement d'une nouvelle offre en habitat et services répondant à la diversité des profils** (en termes de niveau de revenus, d'état de santé...). Ces offres devront prendre en compte la nécessaire proximité à avoir vis à vis des lieux de vie, des services, équipements, commerces et pôles de santé (EHPAD par exemple) avec une attention particulière à porter sur l'accessibilité à ces espaces.

IV. Préserver le cadre de vie urbain, véritable vecteur d'attractivité résidentielle

1. Conforter la présence de l'eau et du végétal comme composante du cadre de vie



Fort d'une volonté de renforcer l'attractivité du territoire, le secteur Loire-Longué souhaite disposer d'un tissu urbain de qualité et attractif. Pour cela, il entend s'appuyer sur deux composantes majeures de son territoire : l'eau et le végétal, composantes des espaces naturels et agricoles mais également urbains.



Ainsi, le territoire longuéen souhaite proposer des aménagements urbains qualitatifs intégrés dans leur environnement paysager, architectural et patrimonial. A ce titre, les communes les plus denses entendent poursuivre l'aménagement d'espaces d'agrément dans le tissu urbain tandis que les autres communes veilleront à la qualification des aménagements urbains en lien avec le tissu rural environnant.



Particulièrement, le secteur Loire-Longué veillera à l'intégration paysagère des zones d'activité économique depuis les voies d'accès mais également au sein de ces zones d'activités. En effet, le projet urbain entend favoriser un aménagement urbain des zones d'activités économiques qualitatifs participant aux bien-être des salariés. Elles seront à ce titre pensées comme des espaces de vie, à destination des salariés mais également des riverains.

Pour conforter la présence de l'eau et du végétal dans le tissu urbain, le projet urbain entend :

- Favoriser la végétalisation des franges urbaines et des entrées de ville en lien avec les composantes paysagères existantes et historiques des communes : bocagères et/ou maraichères et/ou boisés ;
- Encourager la végétalisation des espaces privées, résidentiels et économiques et leur perméabilisation ;

- Maintenir autant que possible les végétaux et milieux aquatiques existants avant l'aménagement des espaces : haies, arbres, vergers, mares...
- Mettre en valeur le réseau hydrographique au sein du tissu urbain en veillant à leur préservation et en limant leur constructibilité.

2. Valoriser l'architecture et le patrimoine présents dans les bourgs et villages

L'importance de valoriser l'identité et la richesse patrimoniale (patrimoine bâti, paysager et naturel) comme éléments majeurs de la qualité du cadre de vie du territoire longuéen, de conforter, voire développer son rayonnement culturel et son attractivité touristique est essentiel au secteur.

Ainsi, le PLUi veillera au maintien des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles saumuroises à savoir une habitation basse, allongée et de taille modeste et aux toitures constituées de deux pans s'appuyant sur des matériaux tels que le tuffeau, le schiste, l'ardoise et l'argile.

En complément d'un aménagement paysager de qualité, le projet urbain s'attache à **maintenir et valoriser son patrimoine bâti et culturel** par :

- La préservation du patrimoine bâti vernaculaire agricole et rural : fermes, maisons paysannes, granges, puits, murets, ... particulièrement au sein des communes à l'Ouest de Longué-Jumelles ;
- La préservation du patrimoine fluvial particulièrement en bord de Loire et les particularités architecturales et paysagères de Saint Clément des Levées où les toitures sont particulièrement visibles depuis la levée de Loire.

- La préservation du bâti architecturale de nature plus urbaine : manoirs, venelles,
- La préservation des édifices religieux et leurs particularités comme à Vernantes en veillant notamment à maintenir des cônes de vue sur les clochers depuis les centres urbains mais également à une échelle plus large, certains clochers étant des points de repères à maintenir.



Pour y parvenir, le PLUi s'inscrit dans les prescriptions portées par les plans et programmes de valorisation patrimoniales tels que la VUE de l'UNESCO et les périmètres de protection des monuments historiques. Le projet urbain vise à **poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine** non récentes par ailleurs.

Aussi, **le document d'urbanisme veillera à la préservation des zones archéologiques, de présomption archéologique et les sites géologiques** qui participent à la compréhension et l'identité du territoire.

3. Anticiper les besoins en terme de gestion des eaux usées et pluviales

En vue de préserver sa ressource en eau, le territoire longuéen entend **protéger les ressources en eau souterraines et superficielles** des pollutions et **protéger les captages d'eau potable**.

Afin d'anticiper les effets du réchauffement climatique sur l'alimentation en eau potable et répondre aux enjeux actuels en matière de qualité d'eau potable disponible, le secteur Loire-Longué vise à **réduire ses besoins en eau potable** par :

- L'amélioration et l'optimisation du réseau de distribution de l'eau potable en matière de longueur de réseaux à développer et de rendement de celui-ci ;
- Le soutien à la création de réserves d'eau pluviale à destination des irrigants ;
- La rétention et l'usage des eaux pluviales pour un usage domestique voire économique ;
- La plantation de végétaux peu consommateurs d'eau dans les espaces urbains ;

Par ailleurs, **le secteur Loire-Longué s'inscrit dans un renforcement des interconnexions des réseaux d'alimentation** en partenariat avec les collectivités territoriales et **soutient la recherche de nouvelles zones de captages d'eau potable**.

Le secteur Loire-Longué s'inscrit dans une politique de réduction des risques liés à la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les pollutions diffuses. Ainsi, le développement urbain est conditionné à la capacité des stations d'épuration à traiter les eaux usées.

Ainsi, **le développement urbain est conditionné à la capacité des stations d'épuration et privilégie les secteurs connectés au réseau d'assainissement collectif**. Par ailleurs, le secteur longuéen encourage les modes d'aménagements en faveur de la perméabilisation des sols, de la gestion alternative des eaux pluviales et de la gestion à la parcelle ou à l'opération d'aménagement de ces eaux en vue de **renforcer le cycle naturel de l'eau**.

A ce titre, le secteur Loire-Longué encourage les travaux de mise aux normes des stations d'épuration, de qualification du réseau d'eau usées et la création de schéma directeur des eaux pluviales.



3

Axe 3 : Une économie diversifiée s'appuyant sur les atouts du territoire

Axe 3 : Une économie diversifiée s'appuyant sur les atouts du territoire



Le territoire du secteur Loire Longué est marqué par une économie large et diversifiée. Le paradoxe étant qu'une baisse générale des emplois est à l'œuvre sur le territoire qui progressivement se résidentialise. Face à ce constat, le secteur Loire Longué souhaite inverser la tendance et viser une croissance de l'emploi sur la durée du PLUi. Pour cela, le territoire veut s'appuyer sur ses atouts et miser sur un développement de l'ensemble des secteurs d'activité porteurs de son économie (en complément de l'activité agricole évoquée ci-avant).

I. Conforter la dynamique artisanale, industrielle et commerciale

1. Une stratégie foncière qui s'appuie sur la hiérarchisation du territoire

En lien avec l'armature territoriale du PLUi, le développement économique devra se faire avec **l'objectif de renforcer les zones d'activités économiques structurantes** présentes sur le territoire.

De ce fait, le secteur se fixe pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation à vocation économique **une surface de 25 hectares, correspondant aux besoins identifiés pour le territoire**. Le territoire de Loire Longué a connu une consommation d'espace à vocation économique inférieure à la moyenne de l'agglomération sur les dix dernières années. Aussi l'objectif d'ouverture à l'urbanisation prévu permettra le développement économique de Loire Longué en renforçant la centralité. L'agglomération étant compétente dans ce domaine, l'analyse de la consommation d'espace dédiée au développement économique se fera à cette échelle.

Ces extensions seront localisées en continuité des zones d'activités économiques suivantes :

- ZAE de la Métairie
- L'Actiparc de Jumelles
- La ZAE Moulin du Pin

Cette enveloppe sera mobilisée en priorité en extension des zones d'activités économiques structurantes du territoire mentionné ci-dessus, afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités artisanales et industrielles, nécessaire à la croissance des emplois sur le territoire. Des extensions seront également prévues **au cas par cas pour des zones d'activités de moindre envergure pour répondre à des besoins spécifiques**, notamment pour des entreprises déjà implantées.

La création de zones d'activités économique sera permise uniquement sur le pôle urbain principal de Longué-Jumelles et le pôle relais de Vernantes/Vernoil-le-Fourrier.

2. Accompagner le développement des entreprises



Le projet de territoire souhaite installer un cadre économique favorable au développement des entreprises du territoire pour cela, il entend actionner les leviers suivants :



- **Garantir la mixité fonctionnelle des zones résidentielles**, par un règlement souple qui favorise l'extension ou l'implantation d'activités économiques ne présentant pas de nuisances pour l'habitat en milieu urbain ou au sein des hameaux lorsque l'activité économique prend appui sur du bâti existant et qu'elle ne génère de nuisances ni sur l'activité agricole, ni vis-à-vis des riverains, ni pour l'environnement.
- **Une offre foncière et immobilière en milieu urbain et en zones d'activités économiques qui favorisera les « parcours résidentiels » des entreprises.**
- **Promouvoir un aménagement qualitatif des zones d'activités économiques.** Au travers de son projet de territoire, Loire Longué souhaite poursuivre les efforts en matière d'aménagement des zones d'activités. Pour cela, le PLUi encourage à la prise en compte de l'insertion paysagère et architecturale en amont des projets, ainsi que le traitement végétalisé des espaces communs/libres, la mise en place d'une offre de stationnement proportionnée aux projets d'implantation ou de développement des entreprises et la valorisation des modes de déplacement doux, par la création de voix cyclables et piétonnes. Ces actions contribueront également à modérer la consommation d'espace destinée à l'activité économique.

II. Renforcer l'attractivité touristique



Avec son cadre patrimonial et naturel exceptionnel, le secteur Loire Longué souhaite accroître son attractivité touristique en misant sur ses atouts. En premier lieu, la présence de la Loire qui par ses itinéraires de randonnées et la véloroute peut permettre au territoire de capter une partie de ces flux touristiques. Puis dans un second temps en favorisant le développement d'activités culturelles, sportives et de loisirs, ainsi que l'hébergement et les services en lien avec ces activités.



1. Valoriser la Loire et son patrimoine naturel et urbain

Au travers de son projet de territoire, Loire Longué souhaite mettre en valeur l'ensemble du patrimoine urbain et naturel typique des bords de Loire. Pour cela, il vise à :

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine local typique de la vallée de la Loire** présent sur l'ensemble des communes du territoire et notamment les monuments et points touristiques bâtis. Cette orientation passe également par la restauration et l'entretien du patrimoine fluvial (quais, cales, ouvrages de navigation, ...)
- **S'appuyer sur les rives de la Loire** pour proposer de nouvelles activités touristiques et/ou évènementielles en lien avec les usages de la Loire. Pour cela l'aménagement des rives sera à améliorer en prenant en compte les enjeux de protection de l'environnement et de gestion des risques d'inondation. Ces aménagements devront permettre en

priorité de valoriser les vues existantes sur la Loire, ainsi que l'accès et la desserte pour les modes de déplacements doux aux rives.

- Considérer **les levées de Loire comme « routes-paysage »**, avec l'introduction quand cela est possible de circulations douces et la création d'arrêts belvédères sur les vues remarquables.

2. Conforter les spécificités culturelles du territoire

Le projet de territoire entend valoriser les activités culturelles emblématiques du territoire :

- **Les espaces troglodytiques** : dans la mesure où ceux-ci sont sécurisés, la préservation de ces espaces implique une diversification des usages qui leurs sont liés (hébergement, mise en valeur touristique, nouveaux usages économiques et réinvestissement résidentiel).
- **Les activités équine**, en accompagnant leurs possibilités de développement aussi bien en termes de capacité d'élevage que d'équipements.
- Favoriser le développement de **l'économie agro-pastorale** de Loire, pour éviter l'enfrichement et entretenir le paysage.
- En identifiant et en **préservant les vues, perspectives et co-visibilités remarquables**, notamment celles en lien avec les chemins de randonnées.

3. Contribuer au renforcement de l'accueil touristique (hébergement, déplacement, ...)



Afin de conforter le développement de l'activité touristique du secteur Loire Longue, le projet de territoire entend optimiser les circuits existants et l'offre de services qui y est liée afin de favoriser l'accueil sur du plus long terme. En lien avec ces objectifs, il est essentiel de renforcer :



- **L'offre en hébergement touristique** en milieu urbain, comme en milieu rural. Le PLUi mettra en place les outils réglementaires permettant le développement de cette offre.
- **L'offre pour l'accueil de groupes**, notamment dans le cadre de séminaires professionnels.
- **Le maillage et la mise en réseau de l'offre touristique du territoire.** En confortant es itinéraires piétons, de randonnée et cyclistes au travers de circuits touristiques prenant appui sur la Loire à Vélo.



III. Renforcer les filières participant à la transition énergétique, numérique et écologique du territoire



1. Devenir producteur d'énergie et renforcer le mix énergétique

Le secteur de Loire-Longué s'inscrit dans la démarche de transition climatique et énergétique de Saumur-Val de Loire. A ce titre, elle entend s'inscrire dans une double démarche visant d'une part à **améliorer l'efficacité énergétique et climatique de son territoire**, particulièrement dans les secteurs du bâtiment, des transports et de l'agriculture et d'autre part, **assurer la production d'énergies durables et locales** pour répondre aux besoins du territoire. Au travers de ces orientations, le secteur Loire-Longué entend **atteindre le facteur 4 et la neutralité carbone du territoire en 2050**.

Pour répondre à ces enjeux, **le projet urbain s'inscrit particulièrement dans la lutte contre la précarité énergétique tant résidentielle qu'en matière de mobilité**.

Ainsi, le projet urbain encourage les mesures visant à **réduire les besoins énergétiques des logements** par des constructions bioclimatiques, la rénovation urbaine, l'isolation des logements et l'amélioration du confort d'été

Également, le projet urbain s'inscrit dans une démarche de mobilité durable et active au sein des centres urbains : centre-ville, bourgs... et entre eux. A ce titre,

sont encouragés les aménagements urbains favorisant la mobilité active, le développement d'un réseau piéton et cyclable continu et l'amélioration de la desserte en transports en commun. La liaison entre Longué et la gare des Rosiers sur Loire devra à ce titre être renforcée par le renforcement des déplacements multimodaux, tandis que la ligne existante à destination du fret sera maintenue. Enfin, le secteur Loire-Longué, dépendant de la voiture, vise à réduire cette dépendance par le développement de l'autopartage (covoiturage, location, ...) et par le développement de nouvelles énergies : électricité, hydrogène, ...

Également en appui de l'agglomération, **le projet urbain encourage les mesures d'efficacité énergétique des secteurs économiques et commerciaux** que ce soit au niveau des transports de marchandises, des déplacements de travailleurs et des modes de production et de chauffage des process économiques.

En parallèle, **le projet urbain s'inscrit véritablement dans le développement des énergies renouvelables sur le territoire** en veillant à l'intégration paysagère, patrimonial et écologique de ces installations. Ainsi, **le projet urbain assurera le développement d'énergies renouvelables éolien et photovoltaïque de grande capacité** sur le territoire, notamment le parc éolien à Mouliherne et les installations photovoltaïques sur les bâtiments de grande superficie (centre commercial, bâtiments économiques, bâtiments, agricole, ...). En complément, **le secteur Loire-Longué encourage le développement d'un réseau de méthaniseurs** au bénéfice de l'activité agricole et du territoire.

Par ailleurs, **il encourage les installations d'énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments** en vue d'assurer une gestion autonome de l'énergie des acteurs locaux et des habitants.

2. Accompagner le développement de filières économique s'appuyant sur les ressources locales



Les ressources minérales et végétales sont nombreuses dans le secteur de Loire-Longué du fait de nombreuses carrières calcaires et la présence de vastes forêts. Servant autrefois à la construction des logements et autres bâtiments et à la création de machines et produits du quotidien, ces matériaux sont aujourd'hui peu utilisés pour répondre aux besoins locaux alors même que les besoins se sont intensifiés.

Ainsi, **le secteur Loire-Longué encourage l'activité d'extraction de matériaux minéraux au sein du territoire** et les projets d'extension à venir, dans le respect des enjeux paysagers, écologiques, climatiques et de santé publique à proximité.

Aussi, **il encourage l'activité sylvicole des massifs forestiers** notamment pour la production de bois d'œuvre et veille au développement de la populiculture au regard des besoins locaux, ceci en accord avec les principes écologiques et paysagers des milieux agro-naturels et forestiers impactés.

Dans ce cadre, le projet urbain souhaite **favoriser l'usage des matériaux biosourcés et locaux dans les constructions de bâtiments sur le territoire** en appui des ressources forestières existantes et des résidus liés à l'activité agricole en cours (paille, pchanvre, ...) et de matériaux typiques de l'architecture locale : tuffeau, schiste, argile et ardoise. Il encourage en plus l'usage de matériaux issus de la déconstruction et veille au recyclage des matériaux de constructions et d'aménagement qui seront détruits dans les années à venir.

En complément, **le projet urbain encourage le tri des déchets et leur valorisation en matière et biomasse**, autant de matériaux rares ou en profusion pouvant servir à l'économie et aux besoins locaux.

3. Veiller au déploiement des infrastructures numériques et aux métiers de demain

L'aménagement numérique et le déploiement du Très Haut Débit et de la 4G est un axe fort du développement territorial. En outre, le projet soutient au travers du développement du numérique l'accès à l'emploi ainsi qu'aux services notamment aux services publics dématérialisés, etc.

Le projet de territoire souhaite également encourager :

- Le développement départemental du réseau numérique de très haut-débit, avec un accès pour chaque habitant au réseau d'ici 2022.
- Permettre le renforcement de l'attractivité du territoire par le développement du réseau numérique afin de répondre aux enjeux touristiques, économiques et agricoles.

En lien avec l'accès au numérique, le projet de territoire veut également **promouvoir le développement des espaces favorisant le co-working, le télé-travail et les activités micro-tertiaires et artisanales.**