



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

*Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire*

Nantes, le

**20 SEP. 2013**

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**sur l'étude d'impact du dossier de création**  
**de la ZAC "Bellevue - Les Argoults"**  
**sur la commune de Jarzé (49)**

**Introduction sur le contexte réglementaire**

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) "Bellevue - Les Argoults" sur la commune de Jarzé et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

**1 - Présentation du projet et de son contexte**

La commune de Jarzé a décidé l'aménagement d'un nouveau quartier à vocation d'habitat sur le secteur de Bellevue - Les Argoults, localisé au sud du bourg, dans le cadre d'une démarche de création d'une zone d'aménagement concerté. Avec un programme global d'environ 160 logements, le projet envisage d'aménager les 10 hectares d'emprise foncière en plusieurs phases opérationnelles d'une vingtaine de logements. L'objectif affiché est de conjuguer habitat intermédiaire, habitat individuel groupé et habitat individuel en lots libres, de différentes superficies, entre 360 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup> environ. A l'échelle de la commune de Jarzé, le site s'inscrit au sud du bourg, à l'interface avec l'habitat aggloméré récent. Le secteur de Bellevue - Les Argoults est desservi par la rue Louis Tellier (RD59) à l'ouest, le chemin de Bellevue au sud, le chemin des Argoults au centre et le chemin du Temple à l'est, ce dernier permettant un accès rapide à la RD766.

**2 - Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale**

Le site est essentiellement occupé par des cultures, accueillant néanmoins deux prairies et une haie bocagère. Il n'est concerné par aucune mesure d'inventaire et de protection des milieux naturels sur le secteur. La présence du lézard des Murailles, espèce protégée mais qualifiée de commune, est toutefois mentionnée. Une zone humide d'environ 150 à 200 m<sup>2</sup>, identifiée selon le critère pédologique, a été mise en évidence à l'extrémité est du site.

Le site du projet interfère avec les périmètres de protection de monuments historiques de l'église et du château de Jarzé et se trouve majoritairement dans le périmètre de protection rapprochée du captage du "Clos des Ferriers".

Ainsi, les principaux enjeux environnementaux et de santé humaine, tels qu'identifiés dans l'étude d'impact, ont trait à la préservation de la trame végétale et du captage du "Clos des Ferriers", ainsi qu'à la prise en compte de la zone humide et des covisibilités. L'intégration paysagère constitue en effet un enjeu prégnant, accentué par la situation du projet de ZAC en entrée de ville.

### **3 - Qualité de l'étude d'impact**

#### **3.1 – État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet**

Sur la forme, au-delà même de l'état initial, l'étude d'impact se présente comme structurée de manière rigoureuse, y compris dans l'analyse des interrelations entre les différentes composantes environnementales. Cette approche dynamique prévaut dans le traitement des enjeux, et permet de conclure à une hiérarchisation pertinente de ces derniers. De fait, l'enjeu paysager est mis en exergue. L'état initial souligne notamment que la grande ouverture visuelle du site conditionne les covisibilités avec les éléments patrimoniaux en présence, à savoir l'église et le château de Jarzé, ainsi que la chapelle de Montplacé, classés monuments historiques.

Concernant le volet biodiversité, les inventaires floristiques et faunistiques sont satisfaisants, d'autant que le site n'interfère avec aucun zonage patrimonial ou de protection réglementaire. La présence d'une haie coupant la zone d'étude en deux d'ouest en est, juste au niveau d'une rupture de pente, est bien identifiée en tant que corridor écologique. La zone humide identifiée selon le critère pédologique et située à l'extrémité est du site est intégrée à l'analyse.

#### **3.2 – Compatibilité du projet avec les documents cadres**

##### **Au regard du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Loire-Angers**

###### **Production de logements :**

Le SCoT fixe à la communauté de communes du Loir un objectif de production de logements compris entre 80 et 95 unités par an. La commune de Jarzé a, quant à elle, un objectif de 9 à 11 logements par an, au prorata du poids démographique des communes hors polarités, soit pour l'hypothèse haute, un volume de 160 logements sur une durée de 15 ans. Ce chiffre coïncide avec le nombre de logements envisagés sur la ZAC. Toutefois, la question centrale du dimensionnement du projet n'est pas explicitement traitée. Il conviendrait que les éléments relatifs au nombre de logements déjà produits sur la commune depuis l'approbation du SCoT, ainsi que l'échéance exacte de réalisation de la ZAC - dont le terme devrait dépasser l'horizon du SCoT fixé à 2025 -, soient précisés dans l'étude d'impact.

###### **Renouvellement urbain :**

Le SCoT impose également aux communes un objectif de renouvellement urbain visant à ce qu'en moyenne 10 % de l'offre nouvelle se réalise au sein du tissu urbain existant. L'étude d'impact n'explique pas comment la réalisation de cet objectif s'articule avec la présente opération qui devrait monopoliser l'intégralité du développement urbain pour les 15 à 20 prochaines années.

###### **Qualification de l'offre résidentielle :**

Enfin, des objectifs visant à qualifier l'offre résidentielle sont également prescrits par le SCoT du Pays Loire-Angers en matière de densité, de mixité sociale et de diversification des formes d'habitat. Sur les communes hors polarités, les opérations à vocation résidentielle doivent respecter une densité minimum de 15 logements à l'hectare et comprendre une part d'au moins 10 % de logements locatifs aidés. La part du logement individuel pur ne doit pas dépasser plus des deux tiers de l'offre nouvelle.

La programmation urbaine diversifiée de l'opération "Bellevue-les Argoults", telle qu'affichée dans le dossier de ZAC, prend en compte de manière satisfaisante les objectifs prescrits par le SCoT en matière de réduction de la consommation d'espace et de diversification des formes urbaines.

La densité nette de l'opération mérite toutefois d'être précisée. La part du logement locatif aidé, imposée par le ScoT, ne peut toutefois pas être vérifiée puisque la typologie des logements est, à ce stade, non encore arrêtée.

#### Au regard du plan local d'urbanisme (PLU) de Jarzé

Le PADD identifie le périmètre d'emprise de la ZAC en tant que "*secteur d'extensions urbaines sous formes organisées à vocation d'habitat de court, moyen et long terme*". Le plan de zonage classe ces secteurs en zone Aub, zone ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat et en zone AU, zone à vocation d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. Le projet de ZAC s'inscrit dans le cadre du développement programmé de l'habitat sur la commune. Le site du projet fait également l'objet d'une orientation d'aménagement qui définit à l'échelle du quartier des principes de voie principale et de liaisons piétonnes à créer, l'identification de haies à conserver et à créer, ainsi qu'une perspective de vue sur l'église à conserver. Ces principes sont valablement repris dans le scénario d'aménagement du site de Bellevue-les Argoults, à l'exception de la voirie. La phase d'aménagement opérationnel de la ZAC nécessitera donc une modification préalable du plan local d'urbanisme visant à adapter l'orientation d'aménagement existante pour autoriser l'aménagement retenu du futur quartier. En accord avec le phasage de la ZAC, il y aura lieu, probablement dans un second temps, d'ouvrir à l'urbanisation le secteur aujourd'hui classé en zone AU.

### **3.3 - Justification du projet**

L'étude d'impact doit présenter une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage, et les raisons pour lesquelles, notamment eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu.

Les principes d'aménagement de la ZAC ont été étudiés et débattus à partir de trois scénarios distincts, sachant que la trame verte du futur quartier est une constante des scénarios. La desserte, les ambiances paysagères et les typologies de logements ont constitué les principaux critères de comparaison. Bien que largement illustré, ce chapitre de l'étude d'impact aurait mérité d'être plus étayé quant au descriptif des différents scénarios envisagés et à l'argumentation du choix finalement retenu.

### **3.4 - Résumé non technique**

Le résumé non technique est de bonne qualité. L'approche synthétique retenue est conforme à ce qui est attendu de ce chapitre introductif, à savoir permettre une appréhension facilitée de l'ensemble des thématiques développées dans l'étude d'impact. Il se conclut en outre par un tableau de synthèse des enjeux environnementaux, appuyé d'une représentation cartographique qui en facilite la lecture.

## **4 – Prise en compte de l'environnement par le projet**

L'analyse des impacts est proportionnée aux enjeux identifiés dès l'état initial. La démarche est complète et satisfaisante, c'est pourquoi l'autorité environnementale focalisera son analyse sur les principaux enjeux soulevés par le projet de ZAC :

### Zone humide

Il est clairement indiqué que l'aménagement du secteur affectera la zone humide identifiée selon le critère pédologique et présente à l'extrémité est du site, sur une surface de 150 à 200 m<sup>2</sup>. Le projet prévoit en effet un ouvrage de rétention des eaux pluviales sur ce secteur dans la mesure où il constitue le point bas de la partie est du site, vers lequel les eaux pluviales s'orientent naturellement.

Il est ainsi prévu en réponse la compensation sur une surface de 200 m<sup>2</sup>, aux abords du bassin de rétention implanté sur ce secteur est.

Le secteur de reconstitution de la zone humide est localisé à quelques mètres de la zone détruite, avec des caractéristiques analogues d'un point de vue topographique. Il aurait été pertinent d'expliciter la démarche ayant prévalu quant à la prise en compte de cette zone humide. Pour rappel, une mesure de compensation ne peut être définie qu'en dernier recours, après étude des mesures d'évitement puis de réduction de l'impact. Ce point n'est pas évoqué dans l'étude d'impact. Or, bien que la zone humide en question ne relève pas d'un intérêt fort, la justification de la mesure compensatoire proposée et ses conditions de mise en œuvre appellent des compléments d'information.

### Paysages

La substitution d'un quartier d'habitat à un espace essentiellement agricole contribue à modifier les composantes paysagères, d'autant qu'il s'agit d'un secteur très ouvert du fait de la topographie et de la faible densité de végétation, avec des vues lointaines vers le sud, l'ouest et l'est. Les covisibilités avec les habitations existantes au nord et à l'ouest du site, ainsi qu'avec le bourg de Jarzé (église et château en particulier) et la chapelle de Montplacé, constituent autant d'impératifs quant à une parfaite intégration du projet dans son environnement paysager. Par ailleurs, la localisation dans les périmètres de protection des monuments historiques de l'église et du château de Jarzé implique la consultation de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre de la conception du projet.

Un cône de vue sur l'église est garanti depuis le sud-ouest de l'opération grâce à la préservation de la trame verte identifiée. Néanmoins, des constructions en logements groupés sont prévues au nord de l'opération dans le périmètre du cône de vue. L'étude ne qualifie pas l'enjeu réel, notamment quant à savoir si le dénivelé permettra de limiter l'impact de ce bâti sur le cône de vue. Ces informations auraient dû figurer dans l'étude d'impact, dès le stade de création de la ZAC. Des précisions devront ainsi être apportées sur ce point, tout comme de manière plus générale sur les formes urbaines et l'implantation du bâti, de manière à évaluer leur impact visuel sur le paysage, en particulier du côté de l'opération.

### Santé et environnement humain

Le projet de ZAC se situe majoritairement dans le périmètre de protection rapprochée du captage du "Clos des Ferriers". Les mesures de préservation demeurent assez évasives dans l'étude d'impact. Sans que cela porte atteinte au projet, ces mesures, qui ont vocation à figurer dans le dossier loi sur l'eau par ailleurs, auraient judicieusement dû être intégrées à l'étude d'impact en vue d'une réelle appréciation de la prise en compte de l'impact sur la santé humaine. Il est toutefois mentionné que les prescriptions de l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 8 juillet 2005 seront respectées.

L'environnement humain appelle également une prise en compte lors de la période de travaux, de façon à limiter l'impact sur le cadre de vie, tant d'un point de vue paysager qu'en ce qui concerne les nuisances sur les populations riveraines.

### Analyse des impacts avec d'autres projets connus

L'analyse des effets cumulés est réalisée au regard de deux projets récents de nouveaux quartiers d'habitat recensés sur les communes voisines que sont la ZAC multi-sites sur la commune de Chaumont-d'Anjou et la ZAC "Le moulin à vent" sur la commune de Beauvau. L'analyse fournie est rapide, concluant à l'absence d'impacts cumulés notables compte tenu de leur nature et de leur éloignement. Les impacts positifs sont soulignés en matière de pérennisation des équipements et services publics, notamment scolaires. L'impact lié aux flux de trafic générés sur la RD766 notamment est abordé, sans être davantage approfondi.

## Conclusion

### Qualité de l'étude d'impact

La qualité de l'étude d'impact dans son ensemble est à souligner. Elle est structurée et illustrée de manière à en rendre le contenu aisément accessible. L'analyse qui en découle est de fait satisfaisante. La synthèse des enjeux fournie en fin d'état initial, doublée d'une représentation cartographiée, permet d'identifier et de hiérarchiser rapidement les enjeux tels qu'ils découlent du projet de la ZAC "Bellevue - Les Argoults". L'analyse des impacts, bien que proportionnée, aurait toutefois été davantage qualitative si l'étude d'impact avait été plus précise, dès le stade de création de la ZAC, quant aux données relatives au dimensionnement du projet et à la densité nette de l'opération, quant à la typologie des logements, aux formes urbaines et au bâti, compte tenu des dispositions du SCoT en la matière. En outre, la prise en compte du périmètre de protection rapprochée du captage ainsi que la justification de la mesure compensatoire relative à la zone humide située à l'extrémité est du site, méritent d'être détaillées.

### Prise en compte de l'environnement

Sous réserve des précisions qui seront apportées aux thématiques précédemment citées, le projet de ZAC "Bellevue - Les Argoults", sur la commune de Jarzé, recense et prend en compte les principaux enjeux environnementaux du site en proposant des mesures afin d'éviter, de limiter et de compenser les impacts pressentis. Son intégration paysagère constitue un point de vigilance qui devra être pris en compte à la hauteur de l'enjeu qu'il représente. Ainsi, la question des covisibilités appelle un traitement davantage approfondi.

Pour le préfet de la région Pays de la Loire  
et par délégation,

**Le secrétaire général adjoint  
pour les affaires régionales**

**Maurice BOLTE**

