



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Site « Bellevue – Les Argoults »

*DOSSIER DE CREATION
Notice de présentation*



SARL URBAN'ism l'innovation au Service de nos Métiers

9, rue du Picard
37140 BOURGUEIL
Tel: 02 47 95 57 06
Fax: 02 47 95 57 19
contact@urban-ism.fr



URBANISME



PAYSAGE



ARCHITECTURE



www.urban-ism.fr

SOMMAIRE

1 LE SITE, LES ELEMENTS D'APPUI ET D'ENJEUX DU PROJET	3
1.1 La localisation de la ville de Jarzé et du site dit « Bellevue-Les Argoults »	3
1.2 Les éléments naturels et urbains structurants	6

2 LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION	13
2.1 Les attentes de la commune, la genèse du projet et ces trois scénarii	13
2.2 Les enjeux programmatiques et sociaux à l'échelle du SCOT et de la commune	13
2.3 Les enjeux urbains, paysagers et environnementaux à l'échelle du bourg et du site de « Bellevue-Les Argoults »	15

3 LE CADRE JURIDIQUE	16
3.1 La concertation préalable à la création de la ZAC	16
3.2 Justifications du projet au regard des documents d'urbanisme applicables	16

4 LE PROJET URBAIN DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	19
4.1 Les principes généraux de composition du secteur	19
4.2 La desserte, perméabilité du quartier	21
4.3 La « trame verte et bleue » à l'échelle du quartier	25
4.4 Formes urbaines et répartition des logements, la déclinaison d'un bourg rural	27

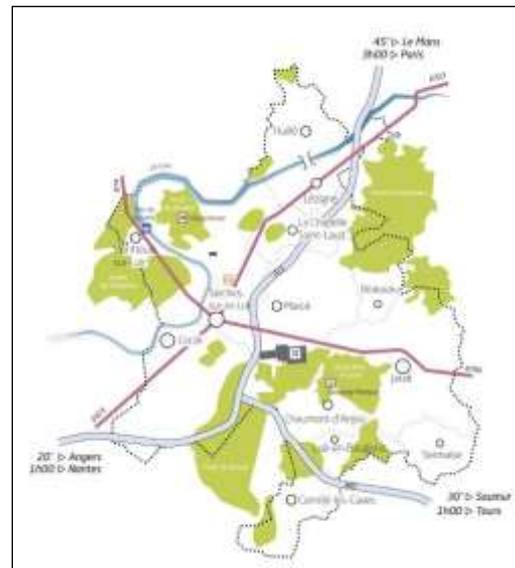
5 LE PROJET DE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION	28
5.1 La fonction habitat	28
5.2 La fonction espaces publics	29

6 LE REGIME DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	29
---	-----------

1 LE SITE, LES ELEMENTS D'APPUI ET D'ENJEUX DU PROJET

1.1. La localisation de la ville de Jarzé et du site de Bellevue – Les Argoults

Inscrite sur le territoire du pays Baugeois, Jarzé est une commune du Maine-et-Loire géographiquement bien située, à une dizaine de kilomètres de deux pôles urbains intermédiaires : Seiches-sur-le-Loir (son chef-lieu de Canton) et Baugé (ville la plus fréquentée par les Jarzéens), ainsi qu'entre deux pôles urbains majeurs à l'échelle départementale : Angers à 27 km et La Flèche à 20 km. La commune de Jarzé dépend du Canton de Seiches-sur-le-Loir, et adhère depuis quelques années à la Communauté de Communes du Loir (CCL), créée dans les années 1990 et regroupant actuellement 13 communes, soit 11 300 habitants (au 1^{er} janvier 2012) sur une surface d'environ 20.387 hectares.



Carte de localisation et d'organisation de l'intercommunalité du Loir.
Source : site officiel de la Communauté de Communes du Loir.

Localisation de la commune (carré bleu) sur le territoire Nord-est du département Angevin.
Source fond : Via Michelin.



Située sur l'unité paysagère du plateau du Baugeois, la commune couvre une superficie de 3 312 hectares, et conserve un caractère rural avec une agriculture qui joue un rôle important en termes de gestion de l'espace et d'entretien des paysages.

Par ailleurs, Jarzé bénéficie d'une bonne desserte automobile vers les différents pôles urbains, en se situant au carrefour d'un nœud routier avec de grands axes départementaux et à proximité immédiate d'infrastructures régionales, voire nationales. Ce maillage viarie comprend notamment :

- **La route départementale RD 766**, axe est-ouest (classée voie à grande circulation) permet de rejoindre Baugé et Seiches-sur-le Loir, en traversant une partie nord du territoire Jarzéen. Emprunté par 8 500 véhicules en moyenne journalière annuelle, cet axe assure également :
 - ✓ Une connexion directe et rapide (~8km) à l'échangeur de Seiches-sur-le-Loir sur l'A11 « Paris – Nantes », et donc à quelques minutes ensuite de l'échangeur de Corzé, nœud routier situé à la jonction des autoroutes A 85 « Angers - Tours - Vierzon »
 - ✓ Une proximité de l'aéroport d'Angers – Marcé (ouverture en 1998), implanté sur la commune de Marcé le long de la RD 766, juste au niveau de l'échangeur de l'A11
 - ✓ La liaison transversale jusqu'à Château-Renault (Indre-et-Loire) et par conséquent relie Jarzé à l'autoroute A 10 « Paris-Bordeaux » ;
- **Les routes départementales RD 82** (rejoignant Cheviré-le-Rouge à Chaumont-d'Anjou du Nord au Sud), **et la RD 59** (rejoignant Sermaise à Beauveau d'Est en Ouest) traversent le cœur du territoire communal. De cette façon, ces axes secondaires permettent de relier Jarzé aux villes importantes : La Flèche et Angers ;

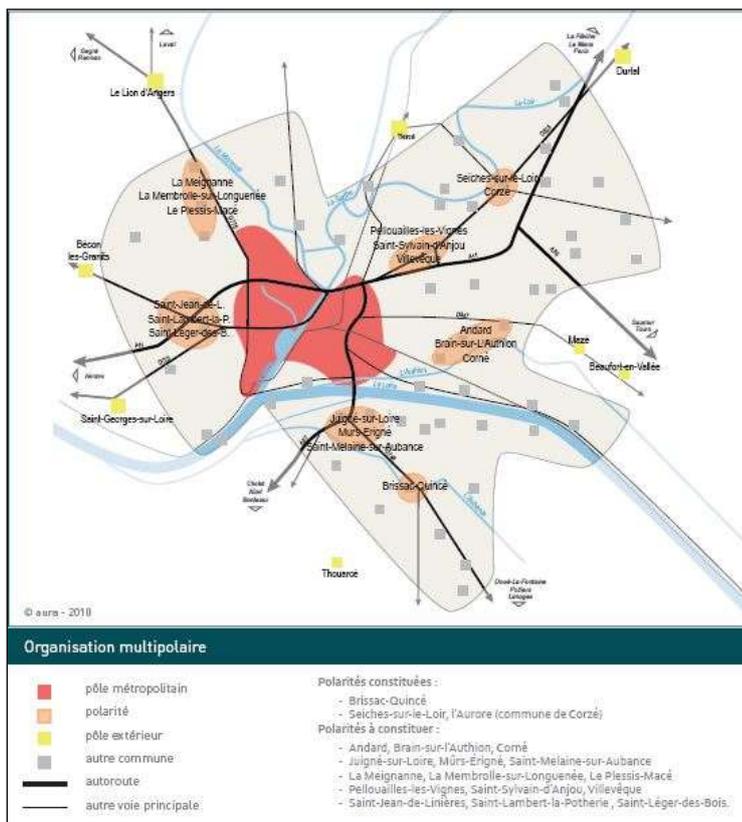


Localisation du site (pointillé rose) sur le territoire Jarzéen - Source fond : Géoportail

De fait, sa proximité aux grandes infrastructures et, dans une moindre mesure aux zones d'attractivité urbaine lui confère un rôle important et stratégique à l'échelle intercommunale comme départementale. La proximité en termes de distance-temps est donc un atout non-négligeable pour attirer et sédentariser la population. Pour faire face à l'isolement et à une croissance démographique constante depuis quelques années, Jarzé doit prendre en compte et valoriser l'ensemble de ces atouts territoriaux.

Enfin, cette commune subit l'influence croissante de l'agglomération angevine, se tournant ainsi de plus en plus vers la polarité urbaine et intercommunale de Seiches-sur-le-Loir. Cette dernière commune offre un potentiel d'emploi conséquent (avec 1 270 emplois recensés en 2008 et un taux de concentration d'emplois de 118.4), et est ainsi amenée à poursuivre son développement en tant que polarité au niveau du SCOT du Pays Loire Angers.

Appartenant au bassin de vie du Loir et se tournant vers le pôle métropolitain Angevin, Jarzé s'inscrit donc dans le périmètre du SCOT du Pays Loire Angers approuvé le 21 novembre 2011. Dans ce cadre de planification territoriale du SCOT, Jarzé entre dans le champ des communes « hors polarités », puisque la « polarité » la plus proche reste celle de Seiches-sur-le-Loir. Par conséquent, dans cette dynamique territoriale, on peut constater que la poursuite du rayonnement économique, commercial et industriel de la polarité de Seiches-sur-le-Loir et de Baugé bénéficie au développement démographique de la commune de Jarzé.



Carte de l'organisation des polarités urbaines au sein du périmètre du SCOT Angevin - Source : DOG du SCOT du Pays Loire-Angers réalisé par l'AURA.

De la taille d'une commune rurale avec une population légale de 1 643 habitants (selon INSEE de 2009), la commune connaît depuis plusieurs décennies une évolution démographique soutenue et rapide, conjuguant les effets d'un solde migratoire positif à un solde naturel globalement positif depuis les années 1999 (91 naissances pour 104 décès entre 2008 et 2011 selon des données communales). Le solde naturel (part des décès et des naissances) est donc un réel moteur du développement démographique pour la commune, mais il ne permet pas d'enrayer le vieillissement structurel de la population. Cette évolution récente de la population est relativement cohérente avec celle constatée à l'échelle de la Communauté de Communes du Loir (+2.8% entre 1999 et 2008).

Dans cette optique, il faut souligner un rebond significatif entre 1999 et 2009 avec + 237 habitants, dont essentiellement de nouveaux résidents venus des communes extérieures. Après une stagnation démographique (1 406 habitants en 1990 et 1999), la commune connaît donc une croissance démographique conséquente, qui a été néanmoins plus rapide que celle envisagée dans le PLU de 2005 (1 600 habitants prévu en 2014 qui a été dépassé en 2008).

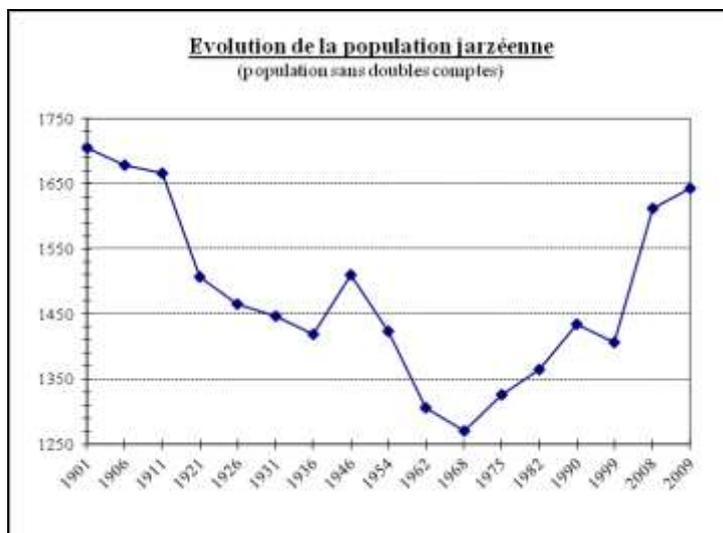
Ces populations majoritairement jeunes et dynamiques s'expatrient pour une meilleure qualité de vie, pour devenir propriétaire et pour une certaine proximité avec les zones d'activités. Actuellement, la commune de Jarzé profite donc pleinement du développement économique et urbain de la CCL et de la communauté d'agglomération d'Angers, tout en subissant un certain phénomène de résidentialisation et de flux pendulaires.

Par ailleurs, il est important de souligner ici que le développement démographique de Jarzé semble augurer d'un frein au vieillissement, traduit au travers de plusieurs indicateurs :

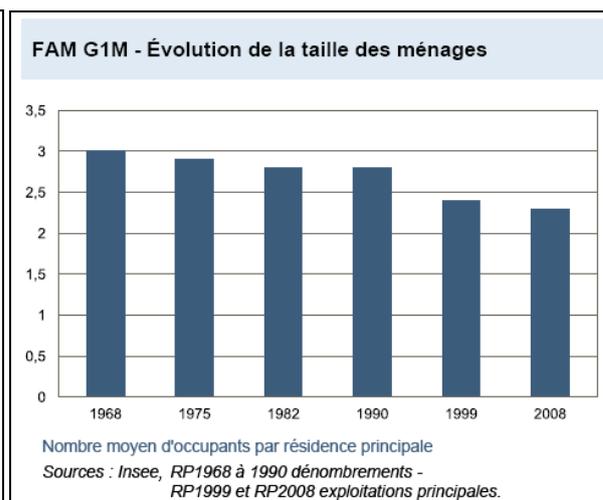
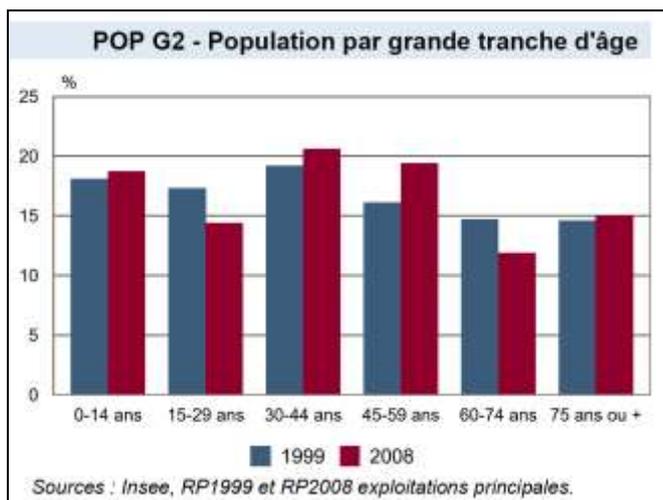
- un solde naturel positif (+ 13 entre 2008 et 2011) ;
- un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages (de 2.44 en 1999 à 2.29 en 2008) ;
- un indice de jeunesse croissant (0.82 entre 1990 - 1999 et 0.88 entre 1999 - 2008) ;
- la structure par âge de la population avec une amélioration des tranches d'âge 0-14 ans et 30-44 ans (cf. illustration suivante) ;
- les effectifs scolaires (125 enfants dans 5 classes en 2001 - 2002 à 195 enfants dans 8 classes en 2011 - 2012).

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	1 270	1 326	1 364	1 434	1 406	1 643
Période		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Variation annuelle moyenne		+0.6%	+0.4%	+0.6%	-0.2%	+1.6%
Dont solde naturel		+0.2%	-0.1%	+0.0%	-0.6%	-0.3%
Dont solde migratoire		+0.4%	+0.6%	+0.6%	+0.4%	+1.8%

Source données : Recensement de la population, INSEE 2009.



Source : PLU de Jarzé, données du recensement de la population, INSEE 2009.



Source : Recensement de la population, INSEE 2009.

Par conséquent, constatant une demande en logements de plus en plus importante et souhaitant répondre aux objectifs du PDH et du SCoT, depuis quelques années la commune entreprend de nombreuses démarches en termes d'aménagement (réalisation d'un parc public, déviation du bourg, etc.), ce qui contribue au maintien des commerces, services et équipements de proximité indispensables à la satisfaction des besoins quotidiens de la population.

Ainsi, selon les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, le site Bellevue-Les Argoults a été naturellement identifié comme stratégique en terme d'extension urbaine future, à court ou long terme. La commune a donc lancé une réflexion préalable et globale sur l'aménagement de ce site. L'opération de la ZAC Bellevue - Les Argoults apportera donc une offre résidentielle renouvelée qui contribuera à la nouvelle croissance démographique de la commune.

Cette réflexion, menée au 2^{ème} semestre 2012, a permis :

- ✓ d'aboutir à un schéma d'intention identifiant les principes de desserte, la vocation des différents îlots aménageables et les principes de composition urbaine, paysagère et architecturale ;
- ✓ d'identifier la procédure ZAC comme étant la plus appropriée à la mise en œuvre du projet.

Suite à cette étude, la commune a confié à la Société d'Équipement de Maine-et-Loire (SODEMEL) un mandat pour réaliser les études de faisabilité devant permettre d'aboutir à la création d'une ZAC sur ce site.

1.2 Les éléments naturels et urbains structurants

1.2.1 Le réseau viaire et les déplacements

Du fait de son positionnement stratégique en entrée Sud du bourg, le site de Bellevue – Les Argoults est particulièrement bien desservi par les infrastructures départementales (depuis la RD 59 et à proximité immédiate de la RD 766). De plus, ce futur quartier s'inscrit facilement et en continuité avec le réseau viaire irrigant le bourg :

- La rue Louis Touchet (soit la RD 59) à l'Ouest comme axe communal Nord-Sud ;
- Le chemin rural de Bellevue au Sud du site, axe Est-Ouest ;
- La rue des Argoults au Nord du site, rejoignant ainsi le centre bourg de Jarzé ;
- L'impasse des Argoults et le square de Bellevue, au nord du site, marquant tous deux la limite du développement résidentiel de ces dernières décennies.



Source: fond Géoportail

Ces différents réseaux viaires ont un statut fonctionnel spécifique et distinct à l'échelle du bourg comme du territoire communal.

La rue Louis Touchet commence au panneau d'agglomération aujourd'hui positionné au droit de la première maison implantée le long de la RD 89. Elle ne permet pas d'accès direct du site, ce qui est en revanche possible depuis la RD 89 juste en aval de l'actuel panneau d'agglomération et le chemin rural de Bellevue. Tous deux situés au sud du site, ces deux axes offrent une ambiance et un caractère rural, marqué par des côtés enherbés, de profonds fossés mais également des perspectives ouvertes sur les terres agricoles.

A l'inverse, le Nord du site est marqué par le développement résidentiel et pavillonnaire de ces dernières années. Les voies sont structurées par du bâti, des clôtures à l'alignement, des voiries mixtes, des espaces de stationnements, ou encore des rues de lotissements très larges accentuant ainsi l'effet de flottement dans l'espace.



Un certain nombre de connexion viaire est ainsi facilement envisageable depuis le square de Bellevue, depuis le chemin des Argoults notamment. Cependant ces voies restent d'ordre secondaire dans le maillage du bourg.

A travers son PLU, la commune a affiché sa volonté d'assurer une meilleure lisibilité et hiérarchisation de ses axes de dessertes principaux, et notamment dans le secteur des Argoults en imposant un maillage viaire spécifique.

L'analyse fine du site interroge sur le tracé de la voie principale à créer notamment à l'angle nord-ouest en connexion avec la petite impasse très étroite qui débouche sur la rue des Argoults.

En effet, cette petite impasse propose un profil étroit (de 4m50 à 4m30) et un principe de chaussée mixte peu compatible avec le statut de voie principale. Par ailleurs, la belle ligne bocagère qui marque la rupture de pente entre les deux entités du site (Bellevue à l'ouest et les Argoults à l'est) souligne un talus très important d'une hauteur variable environ entre 1m et 2m. La création d'une voie structurante viendrait fortement impacter le site (relief, trame végétale, déblais et remblais ...).

La création d'une connexion vers le centre bourg depuis le secteur de Bellevue-Les Argoults reste cependant fondamentale dans le fonctionnement urbain de Jarzé et dans un souci de perméabilité entre les quartiers.

Au regard de ce diagnostic approfondi et de l'examen du plan topographique, il semble plutôt pertinent de n'envisager au niveau de cette impasse qu'une connexion d'ordre tertiaire ou de liaison douce.



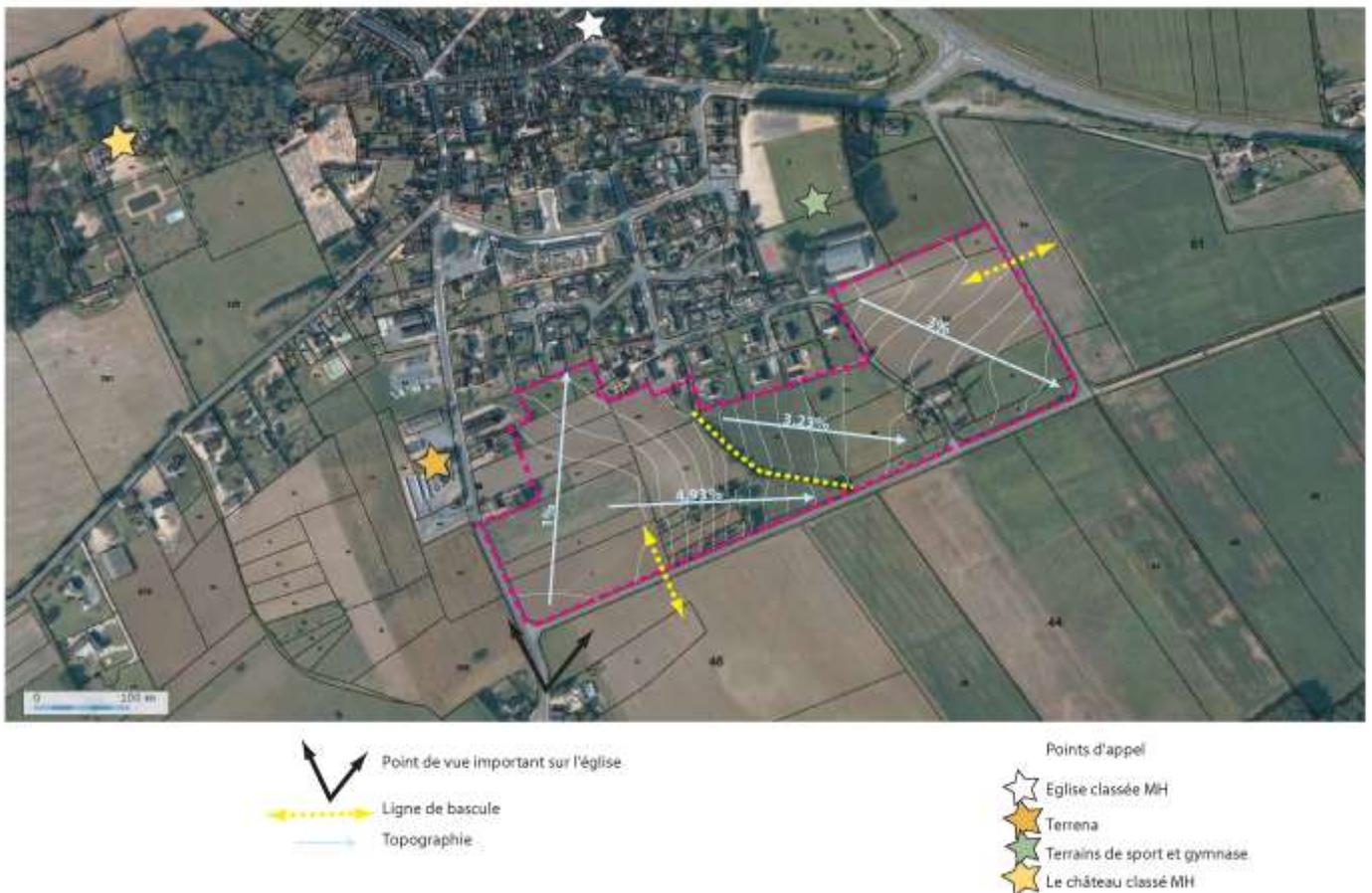
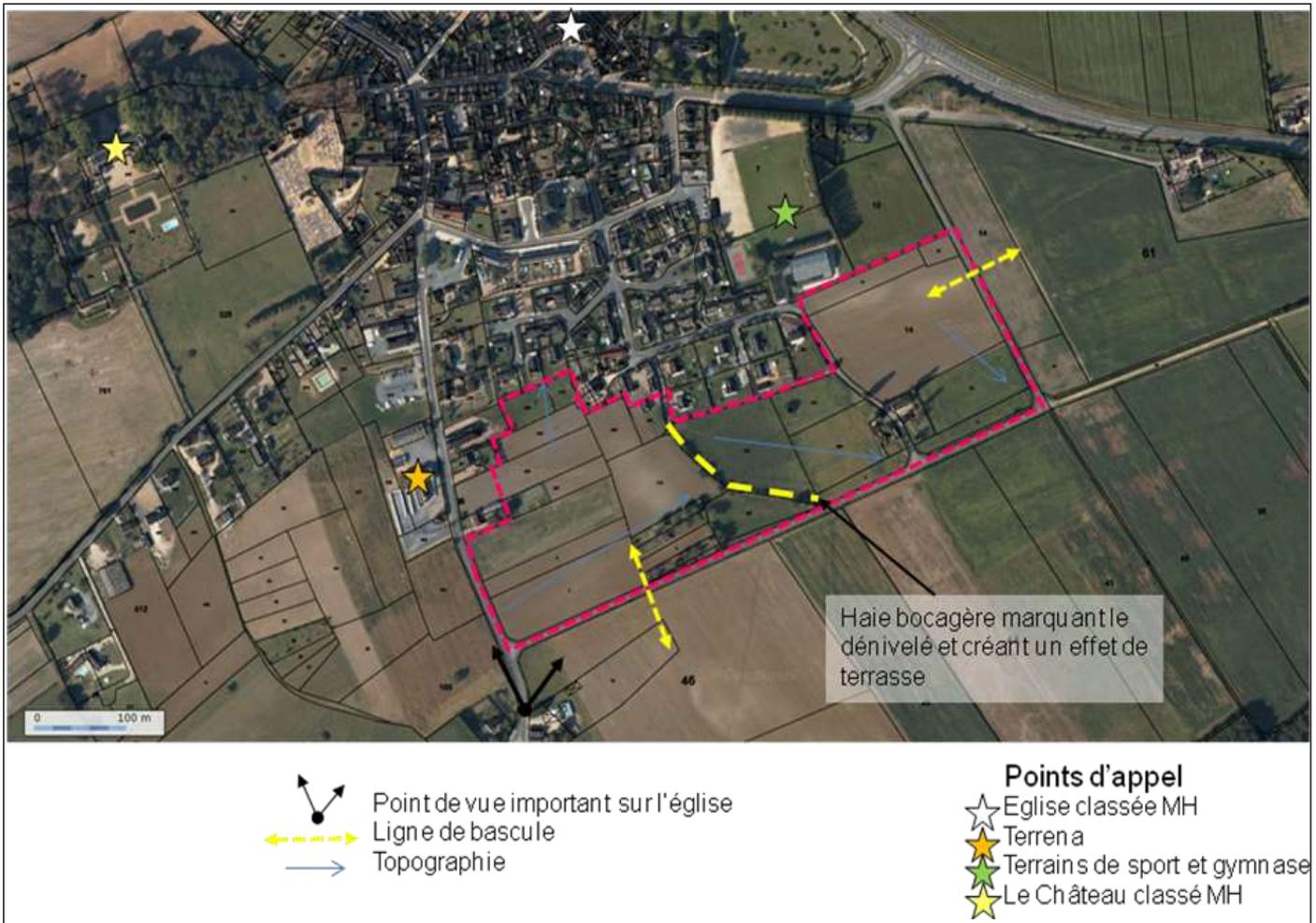
Source: PLU de Jarzé, Orientations d'Aménagement, septembre 2003

1.2.2 La morphologie paysagère et naturelle

Le site de Bellevue et des Argoults est situé en frange urbaine du territoire communal, entre le chemin rural de Bellevue et la frange sud d'urbanisation. L'ensemble de cet espace de 10 hectares correspond à des terres agricoles et quelques vergers, ponctuées d'éléments arborés de qualité (lignes végétales, arbres isolés et remarquables, etc.). Il se présente donc comme un vaste espace ouvert d'une forte sensibilité paysagère du fait notamment des covisibilités majeures qui l'animent vers le bourg, vers l'espace rural, vers la Chapelle de Montplacé.

Force est de constater que la topographie du site est particulièrement marquante et accentue significativement ces perspectives sur l'urbanisation et ces monuments. Le Sud du secteur est marqué par une différence de dénivelé entre l'Est et l'Ouest. La haie bocagère et centrale au secteur marque le dénivelé et crée ainsi un effet de terrasse. La pente du site est donc principalement orientée vers l'ouest et le Sud-ouest.







Entre le site de Bellevue à l'ouest et celui des Argoults à l'est, une entité paysagère singulière s'identifie, composée de vergers, potagers et prairies et structurée par de belles lignes bocagères arbustives et arborées qui constitue un patrimoine végétal de qualité à préserver, un filtre paysager assurant la transition entre l'espace agricole sud et le bourg. Par son positionnement, cette entité contribue aussi à structurer la pente et participe à l'intégration du futur quartier depuis les hauteurs de « La Roche » et de la chapelle de Montplacé notamment.

Le site des Argoults est quant à lui animé par une loge de vigne accompagnée d'un chêne remarquable.



On peut observer, par ailleurs, la présence de nombreux petits vergers dans le paysage communal et notamment à proximité du bourg (exemple le long de la RD 59, du chemin rural des Argoults ...). Ce registre paysager est identitaire du paysage Jarzéen et peut à ce titre être une composante du futur projet urbain.



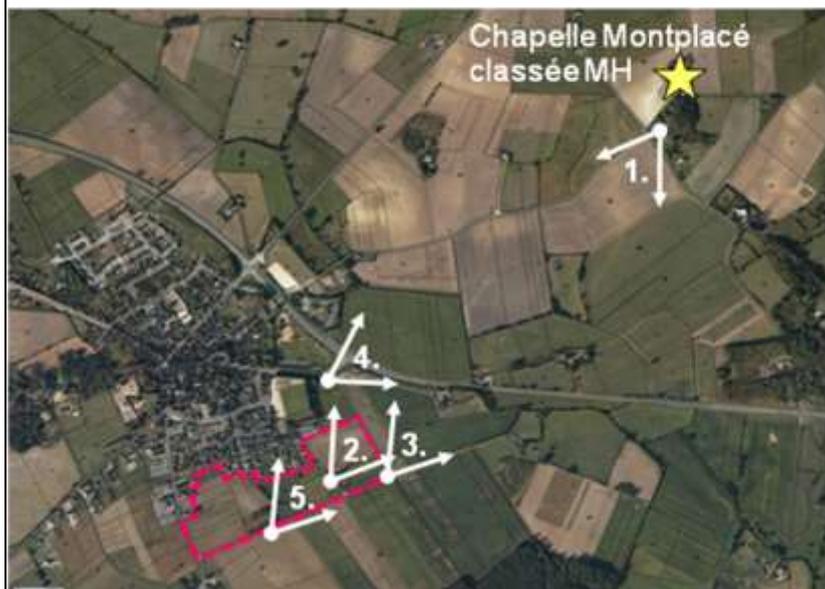
Enfin, le site est encadré par un réseau important de fossés renforçant l'ambiance paysagère rurale.

Par ailleurs, les investigations menées par le bureau d'études en environnement ont mis en évidence une zone humide à l'angle sud-est du site des Argoults qu'il conviendra de préserver ou de restaurer.

La préservation de cette « trame verte et bleue à l'échelle du site » constitue un véritable enjeu pour la composition du futur quartier, que ce soit en termes de perspectives paysagères visuelles comme en termes de préservation de l'environnement et de corridors écologiques. Arbres isolés, haies bocagères, vergers, loge de vigne ... sont autant d'éléments de composition paysagères qui structurent et organisent le site et demandent à être mis en valeur, un registre sur lequel s'appuyer pour qualifier les espaces publics du futur quartier.



Fortes covisibilités entre le site et le lieu dit « Les Roches » (chapelle Montplacé)



1.2.3 La perception du site dans son environnement

Comme évoqué précédemment, le site occupe une position stratégique en entrée sud de la ville et offre des perspectives visuelles sur certains éléments paysagers et architecturaux. En effet, ce site constitue un premier plan visuel sur la silhouette urbaine de Jarzé, dominée par le terrain de sport et gymnase, le centre Terrena qui occulte les vues entre le site et le château et le clocher de l'église.

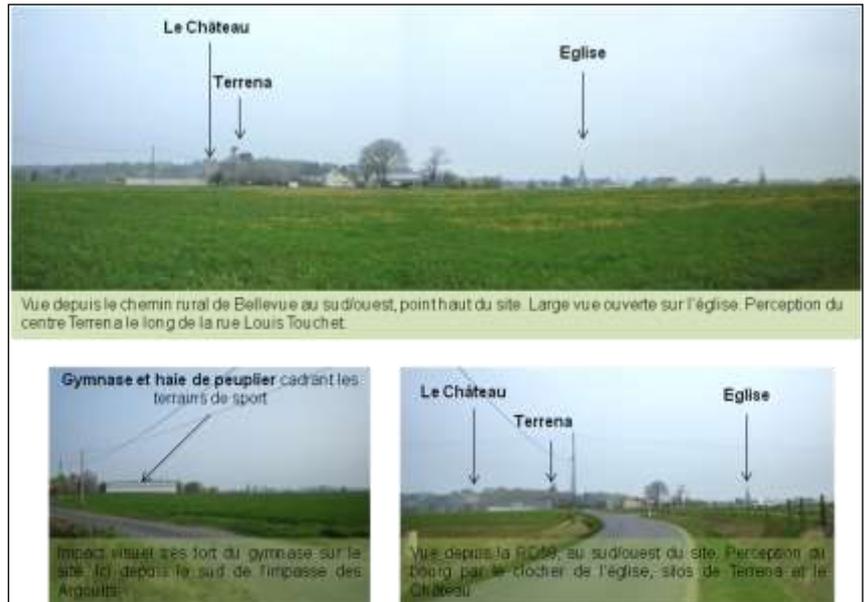
La perception de l'église depuis le site (tant depuis les franges que depuis le cœur) est intéressante au regard de la qualité patrimoniale de l'église bien sur mais aussi dans la lisibilité de la proximité du cœur de bourg, permettant ainsi d'inscrire les futurs habitants dans l'enveloppe urbaine du bourg et d'encourager les déplacements doux.

Les fortes covisibilités entre le site et le lieu dit

« Les Roches » (chapelle Montplacé), le clocher de l'église et dans une moindre mesure le château (ces trois monuments étant couverts par un périmètre de protection au titre des monuments historiques) renforcent la sensibilité du site et peuvent induire certains cônes de protection ou de mise en valeur des vues dans la composition du futur quartier et notamment vers l'église pour les raisons précédemment citées. Ainsi depuis l'approche sud-ouest du bourg (RD89) il peut être intéressant de préserver la perception de la silhouette urbaine identitaire de Jarzé, dominée par le clocher.

Dans la mesure où le bourg est contourné par la RD 766, la perception de Jarzé depuis cet axe constitue une donnée importante car révélatrice de l'image de la commune et de son attractivité. Du fait des rideaux de végétation successive, la perception du site reste anecdotique.

Compte tenu de ces sensibilités paysagères et de ses covisibilités identitaires, une attention particulière devra être portée à l'intégration du nouveau quartier qui changera fortement la perception de la frange sud du bourg en déclinant le registre paysager identitaire de la commune et en travaillant sur le registre de filtres paysagers, en conservation des écrans végétaux formés par les haies bocagères existantes en approche du bourg, en apportant une vigilance particulière à l'architecture et formes urbaines (couleur des enduits des maisons, orientation et implantation des volumes, hauteurs ...)

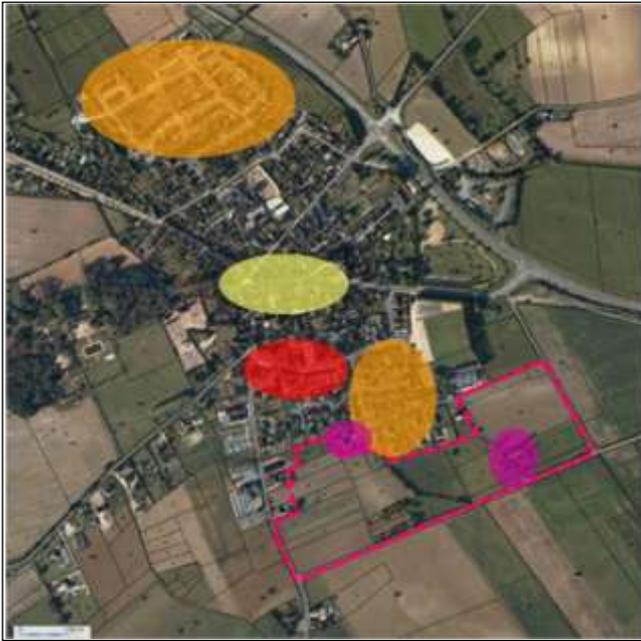


1.2.4 La morphologie urbaine et parcellaire

L'environnement immédiat du site est composé d'une grande diversité de typologies bâties et d'une mixité des usages : bâtiments à vocation d'activités, de services et équipements (pôle d'équipement au Nord-est du site des Argoults), des bâtiments à vocation résidentielle (logements individuels, logements collectifs et individuels groupés).

La trame bâtie de Jarzé se caractérise par plusieurs formes et typologies bâties (cf. illustration page suivante). Cet environnement urbain structure d'une certaine manière les abords immédiats du site mais également les perspectives visuelles lointaines (jusqu'au dôme de l'église, etc.).

- **Le bâti ancien du cœur de bourg** se caractérise essentiellement par un alignement le long de la voie, une hauteur réduite à R+combles et R+1+combles (en hyper centre ville), la présence d'édifices remarquables (maisons de maître au cœur de parc paysagers) ainsi que la dominance de toiture en ardoise.
- **Le bâti ancien agricole** : organisation des corps de bâtiments sous forme de clos cadrant une cour
- **Le bâti récent dense** : sous forme de logements collectifs ou de logements mitoyens
- **Le bâti récent de type lotissement** caractérisé par des maisons au milieu des parcelles, des dilatations d'espaces publics sans réelle vocation, grignotage du foncier, etc. Néanmoins, on remarque un travail sur la mitoyenneté dans certains quartiers (quartier square de Bellevue et square du quartier du logis au Nord du site).



- Plusieurs formes ou typologies bâties existent à l'échelle du bourg :
- - le bâti ancien du cœur de bourg en alignement le long de la voie ;
 - - le bâti ancien agricole cadrant une cour ;
 - - le bâti récent dense ;
 - - le bâti récent de type lotissement.



Le cœur de bourg alterne entre rues dessinées par le bâti à l'alignement et belles demeures au cœur de parcs



*Ci-dessus : animation et ponctuation par du bâti rural ancien (registre de cours)
Ci-contre : typologies d'habitat collectif et maisons groupées
Ci-dessous : le bâti récent dans les derniers lotissements*



2 LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1 Les attentes de la commune, la genèse du projet

Lors de la révision de son PLU en 2003, la commune de Jarzé a identifié dans son PADD et ces Orientations d'Aménagement, les sites de Bellevue (à l'Ouest) et des Argoults (à l'Est) comme des « zones d'urbanisation future », à court, moyen ou long terme. Ces zones d'urbanisation prendront ainsi en compte l'ensemble des besoins et exigences répertoriés dans les documents d'urbanisme (SCOT, PDH et PLU).

La réflexion sur l'urbanisation en entrée de ville, à proximité du bourg de Jarzé est intervenue lors de l'élaboration et la modification de son Plan Local d'Urbanisme en 2003. Plusieurs problématiques ont convergé pour orienter le choix des élus vers une densification de l'enveloppe urbaine de Jarzé : la nécessité d'inverser et de maîtriser la tendance à une urbanisation linéaire et extensive qui étire démesurément le bourg, le besoin de diversifier les typologies et formes de logements, le besoin de dégager de nouvelles superficies constructibles pour consolider le poids démographique de la commune sans être tributaire des constructions au coup par coup non maîtrisables. Par ailleurs, il est important de souligner la volonté de maintenir une croissance démographique modérée et régulière en accueillant des populations sur le moyen et long terme (première tranche opérationnelle à l'est du secteur, sur Les Argoults, et petit à petit cela découlera vers l'Ouest du site).

Le développement et la maîtrise d'une urbanisation résidentielle en frange urbaine Sud ont été confirmés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, en faisant parallèlement l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques, visant notamment à structurer les voies de circulations, créer des espaces publics et verts, conforter le développement et l'attractivité du pôle d'équipement, qualifier la frange paysagère entre l'extension du bourg et les espaces agricoles et naturels du territoire au sud, etc.

Considéré comme un véritable foncier stratégique, situé en entrée de ville Sud et en extension du centre ville, la commune souhaite que le site de Bellevue – Les Argoults conserve et mette en valeur son environnement paysager et urbain. Cette opération d'habitat tiendra donc compte de ces éléments pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage et pour créer un espace urbain, attractif, résidentiel et convivial (création d'un parc paysager, liaisons piétonne, perspectives paysagères, mixité des formes urbaines et intergénérationnalité etc.).

2.2 Les enjeux programmatiques et sociaux à l'échelle du SCOT et de la commune

- **Les enjeux à l'échelle supra-communale (PDH et SCOT) :**

La commune de Jarzé adhère au Syndicat Mixte du Pays Loire-Angers qui a pu approuver son **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) le 21 novembre 2011, à l'échelle des quatre Communautés de Communes du Syndicat Mixte, réunissant au total 61 communes.

Parmi les différentes observations et exigences territoriales à retenir, on peut citer :

- Un développement démographique et multipolaire qui reste soutenu mais qui se concentre davantage auprès du pôle métropolitain angevin et des polarités (tel que Seiches-sur-le Loir), avec des populations qui travaillent de plus en plus à l'extérieur du territoire. Le territoire doit se préparer à accueillir entre 343 000 et 353 000 habitants ;
- Le vieillissement, l'évolution des modes de cohabitation amplifient les besoins en logements liés à cette croissance démographique. Le nombre de ménages augmenterait de 33 000 à 37 000 par rapport à 1999. La production de logements est donc nécessaire (en extension ou en renouvellement urbain). Elle est estimée entre 2 300 et 2 800 logements par ans. La répartition de cet objectif se fait par polarité urbaine et surtout par Communauté de Communes : La Communauté de Communes de Loir doit produire entre 80 et 95 logements par ans, dont 45% devront être concentrés sur le territoire de Seiches-sur-le-Loir.
- Une structuration du territoire par polarité devant permettre de développer des transports collectifs et plus largement des liaisons douces. Pour Jarzé, les polarités les plus proches sont Seiches-sur-le-Loir et Baugé.
- La préservation d'un territoire de proximité, en particulier par le maintien des structures de village et du tissu social.
- Une qualité environnementale à renforcer : trame verte et bleue, gestion rationnelle des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Une agriculture renforcée et diversifiée, conservant son caractère productif et alimentaire.
- Une urbanisation qui privilégie l'utilisation des espaces disponibles au sein des tissus urbains, le renouvellement urbain et l'accroissement de la densité.

Au niveau du SCOT, Jarzé entre dans le champ des communes hors polarités ; la polarité la plus proche étant celle de Seiches. A ce titre les objectifs suivants doivent être respectés :

- Un habitat diversifié pour une meilleure cohésion sociale : au moins 10% de logements locatifs aidés.
- Maîtriser les extensions urbaines, avec une densité minimale globale de 15 lgts/ha (pouvant atteindre 20 lgts/ha dans le centre-bourg).
- Au plus 2/3 de logements individuels purs.

Le **Programme Départemental de l'Habitat (PDH)** a été approuvé par le Conseil Général de Maine-et-Loire en décembre 2007. Il est conçu à partir de trois problématiques principales : un étalement urbain à maîtriser autour de l'agglomération angevine, un parc privé à requalifier et à adapter, une offre de logements à adapter aux besoins des populations.

A l'échelle départementale, il fixe une progression démographique de + 0,7%/an, soit à l'échéance 2018 un objectif de 855 056 habitants, nécessitant de construire 5 889 nouveaux logements. Le PDH sectorise le département en 9 secteurs ; la Communauté de Communes du Loir à laquelle appartient Jarzé est intégrée au secteur 6 dit « zone intermédiaire Est ».

Pour le secteur 6, le PDH prévoit un ralentissement des besoins annuels en logements par rapport à la période de référence 2003-2005 : besoins de 486 logements par an contre 553 logements produits par an auparavant. Il comprend en outre plusieurs orientations :

- Diversifier les formes d'habitat dans l'objectif d'une gestion économe des sols,
- Développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique locale de l'habitat,
- Renouveler le parc locatif. Dans le secteur 6 qui concerne Jarzé, le taux de logements sociaux dans la production nouvelle doit se situer entre 10% et 15%,
- Requalifier et adapter le parc privé,
- Développer une offre de logements pour tous (personnes défavorisées, gens du voyage, personnes âgées et personnes handicapées).

De plus, deux enjeux prioritaires sont affectés au secteur 6 :

- organiser et développer l'accession,
- accroître, diversifier et renouveler le parc social.

Pour la Communauté de Communes du Loir, l'opération de la ZAC Bellevue-Les Argoults s'inscrit en adéquation avec les exigences PDH, malgré sa valeur non opposable, en contribuant à la diversification de la production de logements. Elle répondra ainsi directement à plusieurs objectifs du PDH pour le secteur 6 : diversité typologique de l'habitat, mixité sociale et générationnelle des logements, maîtrise foncière et resserrement urbain.

• **Les enjeux à l'échelle de la commune :**

La commune de Jarzé se caractérise par une évolution démographique progressive et régulière, avec une dernière période 1990-2009 davantage encourageante, en gain de naissances sur les décès mais surtout en apport de nouvelle population. Parallèlement, c'est durant cette dernière période, de 1999 à 2009 que le rythme de production de logements a été le plus élevé : plus 27 logements supplémentaires par an entre 1999 et 2008, soit plus 156 logements.

Cependant, le poids des résidences principales de grandes tailles dans le parc immobilier global reste conséquent. La faible variété dans la typologie du logement semble donc s'accroître depuis quelques années sur la commune de Jarzé. En effet, la commune propose une offre insuffisante en logement de petite et moyenne taille (T2 et T3). Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4.5 en 2008, soit une production majoritaire de logement de types T4 ou T5, contre 4.1 en 1999. Malgré ce fort taux de logements de grandes tailles, on peut observer une augmentation significative du nombre d'appartements : 81 unités en 2008 contre 35 en 1999, soit 10.4 % du parc de résidences principales.

Finalement, ce constat rejoint les enjeux démographiques et résidentiels que la municipalité s'est fixée dans le PLU et qu'elle doit respecter au travers des exigences du SCOT et du PDH.

De plus cette faible diversité de typologie résidentielle est complétée par une présence majeure de propriétaires occupants : 62.6% en 2008 contre 59.7% en 1999.

Enfin, le parc de logement locatif s'est bien développé et reste adapté pour une commune de cette taille. Avec un taux à 14.4% du parc des résidences principales en 2008 (soit 96 logements), le parc de logements locatifs sociaux conserve un poids important au regard de la taille de la commune et des services dont elle dispose. Les dernières opérations réalisées en locatif social correspondent à :

- 7 logements Square Claire Fontaine, Habitat 49 en 2002 ;
- 2 logements, lotissement de la Prée, Val de Loire en 2006.

- **Les réponses apportées par le projet de ZAC Bellevue – Les Argoults :**

Avec un programme global d'environ 160 logements, cette ZAC peut donc répondre aux besoins retenus par le PLU pour les vingt prochaines années. Afin de réguler le marché du logement sur cette production à venir, le projet de ZAC envisage d'aménager les 10 hectares d'emprise foncière en plusieurs phases opérationnelles d'une vingtaine de logements. La première phase correspondra à la partie Sud-est du site Les Argoults pour des contraintes techniques notamment liées à la gestion des eaux pluviales et usées.

De par son apport conséquent en nouveaux logements au ratio de la population communale actuelle, la ZAC veillera à conserver les équilibres communaux de mixité entre l'accession et le locatif. En termes de typologie de logements et de taille des parcelles, une réelle diversité sera présente sur le site, dont l'objectif est de développer une offre complémentaire à la production standardisée de ces dernières années.

Ainsi le programme résidentiel conjuguera de l'habitat intermédiaire, de l'habitat individuel groupé et de l'habitat individuel en lots libres de différentes superficies (entre 360 m² et 800 m² environ) en cohérence avec les objectifs du SCOT et du PDH.

Cette diversité de l'offre assurera la mixité sociale du quartier en répondant mieux à certains besoins d'habitat : personnes âgées, familles monoparentales, jeunes ménages à la recherche d'un premier logement. L'enjeu majeur est de réussir, dans le plan de composition du site, la répartition des différentes typologies de logements afin de prévoir au niveau de chaque tranche opérationnelle un programme diversifié.

La diversité du programme de logements constitue aussi une opportunité de maîtrise architecturale sur des îlots. Dans cette optique, les constructions les plus denses (12 îlots de logements groupés ou intermédiaires) viendront naturellement s'implanter sur des espaces qui nécessitent une structuration urbaine forte autour des espaces publics, places ou parcs paysagers.

2.3 Les enjeux paysagers et environnementaux à l'échelle du bourg et du secteur Bellevue – Les Argoults

La présentation du site (dans les paragraphes précédents notamment 1.2), par sa localisation, la description des éléments naturels et urbains structurants, ont permis d'identifier au fur et à mesure les enjeux inhérents à une extension urbaine sud du bourg de Jarzé, au regard de la sensibilité environnementale et paysagère : préservation de la trame végétale, prise en compte de la zone humide et des covisibilités.

En couplant ces enjeux, aux attentes de la commune exprimées en cohérence avec les exigences du PDH et du SCOT ainsi que dans la traduction directe des orientations affichées dans le PLU, les enjeux et objectifs de l'aménagement de la ZAC peuvent être synthétisés comme suit :

- Structurer et qualifier l'entrée de ville sud,
- Créer un quartier déclinant la mixité des fonctions d'habitat,
- Respecter les objectifs quantitatifs et de densité dans les secteurs à vocation d'habitat et maîtriser au mieux la consommation foncière,
- Conforter le maillage du réseau viaire par la création d'un axe de desserte structurant reliant le site au reste du territoire,
- Conforter et créer un maillage de liaison douce structurant de l'échelle ZAC jusqu'à l'échelle communale,
- Conforter le cadre de vie et l'image du quartier depuis le sud par une trame végétale et bocagère structurante ménageant des percées visuelles sur le quartier et sur le bourg,
- Préserver des perspectives sur l'église et gérer les covisibilités avec les monuments historiques classés ou inscrits,
- Intégrer une composition qualitative au quartier tant en termes urbains, paysagers et fonctionnels (réseaux divers),
- Réfléchir la qualité des espaces publics en adéquation avec les objectifs d'urbanité du secteur, tout en favorisant les relations au centre bourg tout proche.

Ce projet de ZAC doit donc tenir compte et prévoir les éventuels bouleversements qu'induit une augmentation de la population sur son territoire. En effet, le poids démographique que constituera à l'avenir la commune de Jarzé impose que l'aménagement du site de la ZAC soit pleinement ouvert sur le bourg ancien et les différents pôles résidentiels et d'animation de la ville.

L'urbanisation du site de la ZAC participera donc au confortement de la vie locale des Jarzéens à plusieurs titres, tout d'abord par l'apport d'une population nouvelle qui contribuera à pérenniser les emplois, les commerces et les services présents sur la commune ; et ensuite par la composition même du projet qui devra proposer de nouveaux usages intégrés au fonctionnement du bourg, tout en favorisant les liaisons vers le bourg.

3 LE CADRE JURIDIQUE

La réalisation de l'opération s'inscrit dans le respect des dispositions juridiques tant en ce qui concerne les procédures que les documents d'urbanisme applicables.

3.1 La concertation et la mise à disposition de l'étude d'impact préalables à la création de la ZAC

Par délibération en date du 11/07/2011 et conformément aux dispositions de l'article L-300.2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de la commune de Jarzé a décidé l'ouverture de la phase de concertation préalable à la création de la ZAC de Bellevue- Les Argoults, et a défini les modalités qui s'y rattachent, à savoir :

- ✓ deux permanences permettant aux personnes intéressées de rencontrer les techniciens et élus, puis d'échanger sur les premiers schémas d'intention, le mardi 20 et le mercredi 28 novembre 2012 de 14h30 à 18h00 en mairie
- ✓ le dossier de l'étude en consultation en mairie
- ✓ un registre à disposition du public pour les observations
- ✓ une réunion publique qui s'est tenue le 12 Décembre 2012,
- ✓ une information dans le bulletin municipal

Le bilan de la concertation et sa clôture seront approuvés préalablement à la création de la ZAC de Bellevue-Les Argoults.

La phase de concertation préalable a été menée dans le respect de l'article L-300.2 du Code de l'Urbanisme.

La phase de création débutera par l'approbation du présent dossier ; elle se poursuivra par la constitution du dossier de réalisation.

Par arrêté municipal en date du 03/10/2013, le Conseil Municipal de JARZE a défini les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact. Le bilan de cette mise à disposition sera approuvé préalablement à la création de la ZAC.

Dans ce cadre, les dispositions de l'article L.122-1-1 du code de l'Environnement, tenant à la mise à disposition préalable de l'étude d'impact, ont été respectées.

3.2 Justifications du projet au regard des documents d'urbanisme applicables

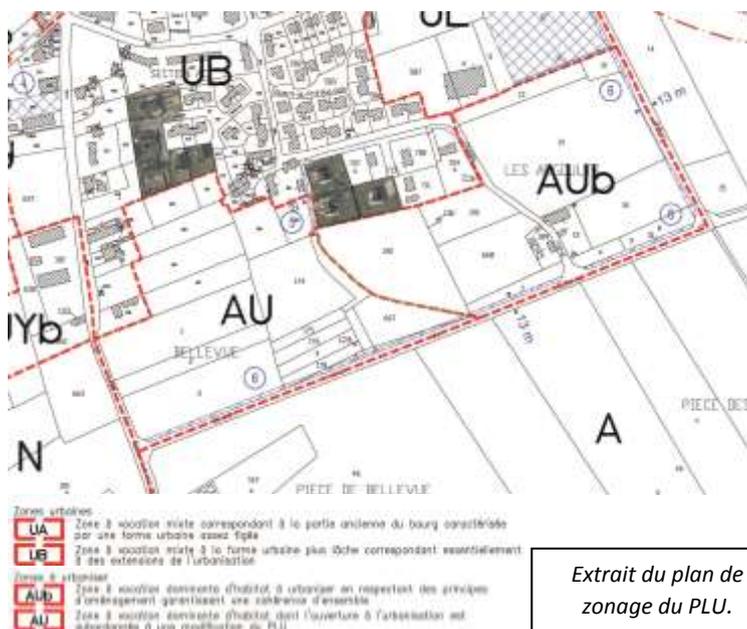
3.2.1 Les documents à l'échelle supracommunale

Le SCoT du Pays Loire-Angers approuvé depuis 2011 définit les futures orientations d'aménagement à l'échelle du Syndicat mixte de Pays. Il présente donc un caractère opposable de compatibilité pour le présent dossier de création de la ZAC. L'aménagement du secteur Bellevue-Les Argoults respecte et répond aux exigences du SCoT. (cf. détails dans le paragraphe 2.2).

3.2.2 Les documents à l'échelle communale : PLU et servitudes

La commune de Jarzé est dotée d'un PLU qui a été approuvé en 2003. Le périmètre de la ZAC se situe en zones AUb et AU, qui correspondent respectivement à :

- Zone AUb : un secteur à vocation dominante d'habitat à urbaniser en respectant des principes d'aménagement garantissant une cohérence d'ensemble ;
- Zone AU : un secteur à vocation dominante d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.



Le site Bellevue – Les Argoults est par ailleurs grevé de nombreuses servitudes d'utilité publique :

- **Servitude de protection des monuments historiques.** Le site est concerné directement par le périmètre de protection des 500 mètres lié à l'église de Jarzé (classée en 1967), mais également par celui du château de Jarzé au Nord-ouest du site (inscrit en 2008). Le périmètre de protection de la chapelle de Montplacé, au Nord-est du site ne touche pas directement le site. Toutefois les covisibilités entre les deux sont réelles.
- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques** (alimentation générale et distribution) ;
- **Servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales.**



Les servitudes appliquées au site.

Par ailleurs, nous avons évoqué dans le paragraphe 1.2.1, au regard du diagnostic fin qui a été réalisé sur le site dans le cadre de cette étude préalable à la création de la ZAC, une difficulté à mettre en œuvre le principe de voie principale envisagé dans le cadre de l'orientation d'aménagement. L'objectif de hiérarchisation des voies pour maîtriser les flux et assurer une cohérence et une lisibilité urbaine au futur quartier sera maintenu, cependant le point de connexion de cette voie principale sera nettement modifié. Dans le même registre, il ne semble pas cohérent techniquement et d'un point de vue environnemental et paysager de créer une liaison routière entre le site des Argoults et celui de Bellevue ; le talus séparant les deux sites étant particulièrement prononcé. **A ce titre l'orientation d'aménagement nécessitera d'être adaptée.**

Dans le cadre des réflexions menées en 2003, un **emplacement réservé** a été mis en œuvre le long du chemin de Bellevue en vue de son élargissement pour assurer un rôle de « déviation agricole et Poids Lourds » du centre bourg. Dans le cadre de l'étude préalable à la ZAC, cet élargissement a été interrogé au regard des faibles circulations constatées (par jour : une centaine de véhicules léger deux sens de circulation confondus et une petite dizaine de poids lourds) et des vitesses de circulations constatées. Des solutions alternatives ont été proposées sur le principe d'espaces ponctuels de croisement dans un souci de maîtrise des coûts d'aménagement pour la commune et des vitesses de circulation, remettant en cause l'emplacement réservé N°6 reporté au PLU.

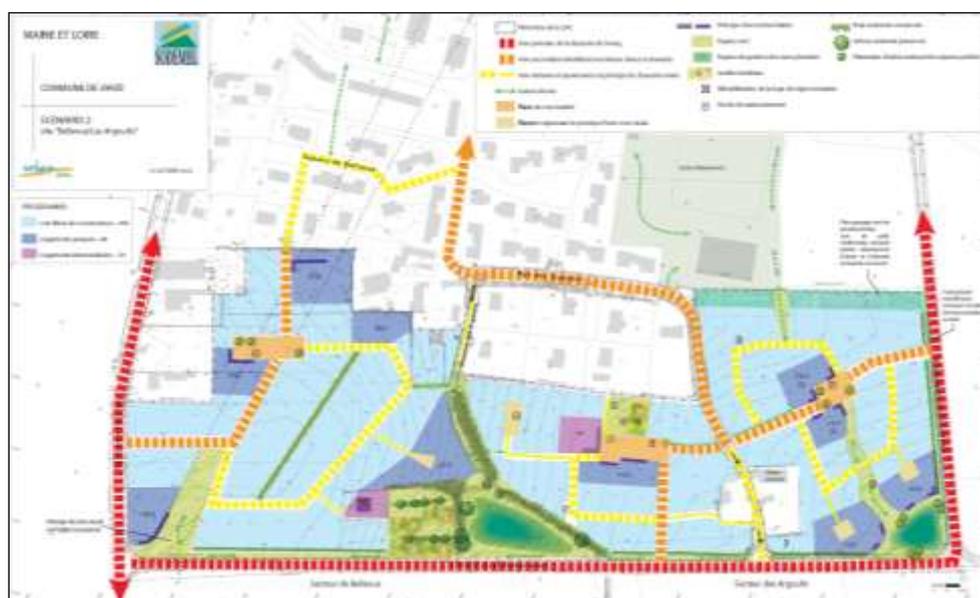
Enfin, concernant le règlement écrit, un toilettage sera nécessaire beaucoup de choses ayant évolué en 10ans et notamment ces dernières années au regard des objectifs des lois Grenelle.

Le projet de la ZAC est donc globalement compatible avec les objectifs du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jarzé. La réalisation du projet de ZAC nécessitera néanmoins une mise en compatibilité du PLU.

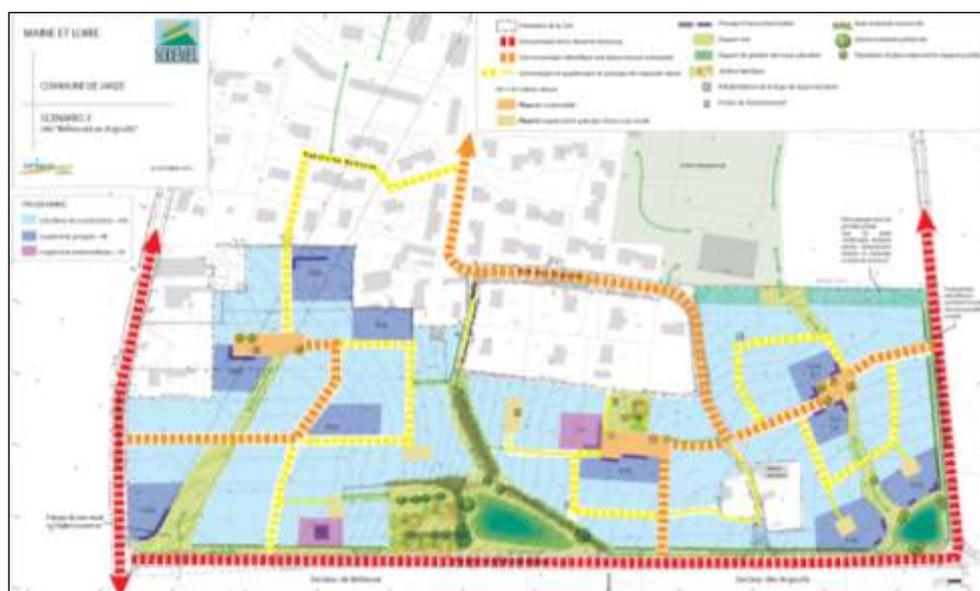
SCENARIO N° 1



SCENARIO N° 2



SCENARIO N° 3



4 LE PROJET URBAIN DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

NB : L'implantation des constructions figurant sur les illustrations ci-après doit être lue à titre indicatif. Elle pourra évoluer au fur et à mesure de l'avancement du projet et notamment en réponse aux exigences de faisabilité.

Le projet est sous-tendu par cinq grands principes : perméabilité du futur quartier, prise en compte du développement durable et des espaces naturels, gestion des perspectives, mixité fonctionnelle, gestion des implantations bâties et de l'intimité, le paysage comme support de qualité de vie

Les grands principes du projet d'aménagement de cette ZAC ont été étudiés et débattus à partir de trois scénarii d'aménagement distincts, qui présentent des principes de composition urbaine similaires avec quelques petites différences ponctuelles qui seront présentées ci-après. La trame verte du futur quartier est une constante des scénarii, étant donné qu'elle correspond à un enjeu d'aménagement et d'ambiance majeur pour ce futur quartier et à des éléments structurels majeurs (talus, zone humide ...).

4.1 Les principes généraux de composition du secteur

Les éléments d'aménagement communs aux trois scénarii :

- L'identification des voies primaires rejoignant le bourg (chemin de Bellevue et la rue Louis Touchet), axes de desserte principaux en frange sud du bourg et la structuration du chemin Bellevue par des espaces de croisements notamment pour les poids lourds (cf. détail dans le volet desserte) ;
- L'absence de liaison routière entre le site de Bellevue et le site des Argoults pour protéger et respecter le talus ;
- Une hiérarchisation du réseau viaire (voies secondaires, tertiaires, quaternaires) à l'intérieur de la ZAC en connexion avec les voies existantes pour faciliter la lisibilité du quartier, adapter les emprises publiques au trafic, préserver la tranquillité des futurs habitants dans les petites venelles, et un principe de liaison douce vers le pôle d'équipement et le bourg de Jarzé ;
- La préservation de la trame verte identitaire du site comme axe de composition et de structuration du futur quartier, espaces paysagers accessibles permettant la gestion des eaux pluviales et un lieu de pratique et de loisirs, voire éventuellement des jardins vivriers ;
- La recherche d'ambiances de placettes traditionnelles de « village » grâce à la recherche de structuration de l'espace public par des accroches ou alignement bâtis, une mixité des usages, des plantations et registres de murets ;
- La création d'une coulée verte structurante, axée sur le cône de vue du clocher de l'église ;
- Le maintien d'une maison existante et traditionnelle à l'est du chemin des Argoults ;

La bonne connexion du projet d'aménagement avec le cœur de bourg de Jarzé et plus largement avec l'ensemble du territoire participe d'un choix affirmé de susciter les échanges entre les secteurs anciens, les secteurs pavillonnaires et ce futur secteur en devenir. La mise en place de plusieurs liaisons piétonnes transversales dans le sens Nord-sud ou Est-ouest facilitera l'appropriation des nouveaux espaces publics par l'ensemble des individus, et encouragera les déplacements doux en direction des commerces, équipements et services du bourg.

La prise en compte du développement durable :

Les impératifs de développement durable sont développés selon un corpus de thématiques qui qualifient le projet. Les cibles retenues sont multiples et primordiales :

- La préservation et mise en valeur de la trame végétale structurante (arbres remarquables au nord, haie bocagère, fossés, etc.), des espaces verts privés existants (jardins, vergers) et d'une zone humide localisée en partie sud-est du site qui pourra participer de la qualification de la future entrée de quartier ;
- La mise en valeur et l'intégration d'élément bâti identitaire et structurant : maison actuellement habitée et la loge de vigne, ou encore la perspective vers le clocher de l'église ;
- La réflexion sur la place de la voiture dans le nouveau quartier, en envisageant par exemple l'externalisation du stationnement pour certaines parcelles et en favorisant les déplacements doux ;
- La mixité des formes urbaines pour une mixité sociale (âges, classes socioprofessionnelles...), la mixité des architectures (éviter les formes et maisons toutes identiques qui créent un paysage monotone) en déclinant le registre du bâti ancien en termes de volume (long ère, maison de bourg avec étage) tout en le réinterprétant ;
- La compacité des formes urbaines afin de limiter la consommation du foncier et celle de matière première nécessaire à la construction des bâtiments (habitat intermédiaire, groupé, villas, etc.) ;
- La maîtrise de l'ensoleillement (apport énergétique passif, protection solaire) à intégrer dans l'implantation et la conception des habitations : « le principe du droit au soleil » ;

SCENARIO N° 1

Pas de connexions sur la rue Louis Touchet

Trois connexions Chemin de Bellevue au sud : deux voies secondaires et une tertiaire au niveau du chemin des Argoults

Une connexion de voie secondaire sur le chemin de Bellevue à l'Est

Une connexion tertiaire impasse des Argoults

Une liaison piétonne étroite vers le pôle sportif avec un traitement sur l'espace public du filtre paysager nord-est



SCENARIO N° 2

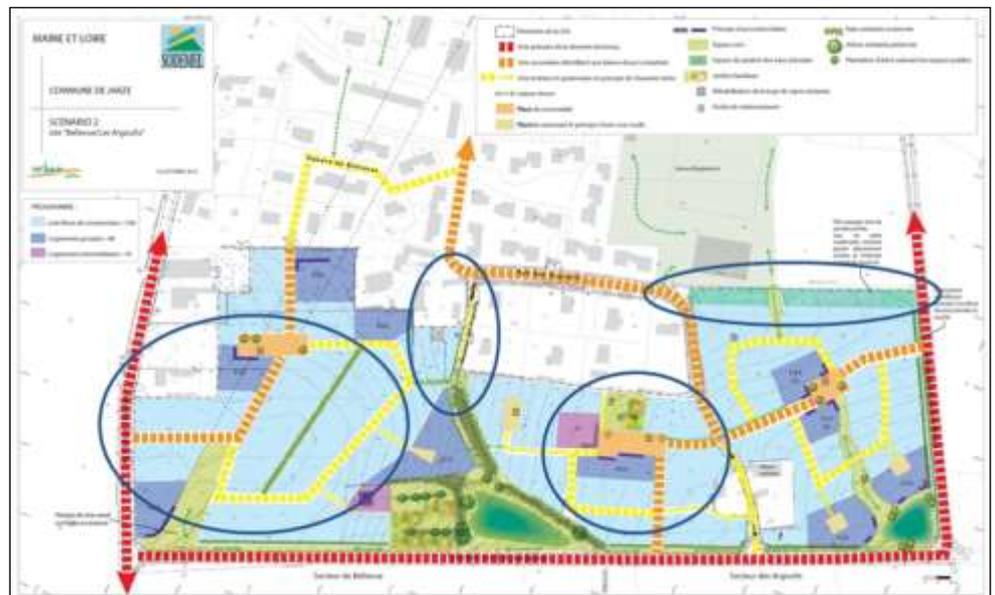
Une connexion secondaire sur la rue Louis Touchet

Deux connexions Chemin de Bellevue au sud : une voie secondaire et une tertiaire au niveau du chemin des Argoults

Une connexion douce impasse des Argoults

Une liaison piétonne étroite vers le pôle sportif avec un traitement sur l'espace privé du filtre paysager nord-est

Une placette centrale plus dilatée en lien avec la loge de vigne sur le secteur des Argoults

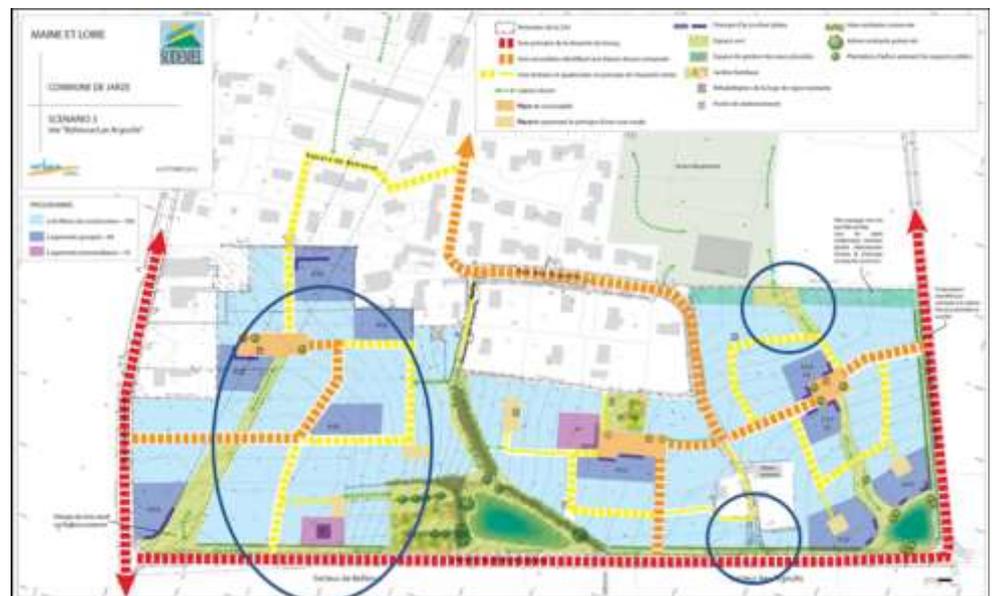


SCENARIO N° 3

Deux connexions Chemin de Bellevue au sud : une voie secondaire secteur des Argoults et une tertiaire secteur de Bellevue, le déboucher du chemin des Argoults est supprimé

Une connexion de voie secondaire sur le chemin de Bellevue à l'Est

Une liaison piétonne dilatée vers le pôle sportif



La gestion des limites et des perspectives

L'intégration du projet s'exprime par un dialogue avec les éléments porteurs d'identité dans ville. Une attention particulière doit ainsi être portée aux perspectives visuelles en direction du clocher de l'église, et au traitement des limites village-campagne. La topographie du site offre par ailleurs la possibilité de dégager des vues profondes.

La composition s'appuiera sur plusieurs cônes de vue :

- En direction du clocher de l'église, le long d'un axe public traité en coulée verte ;
- Pour des perspectives plus courtes, la mise en scène des éléments de patrimoine dans la partie nord du site (loge de vigne et maison habitée au cœur du site);
- le maintien de ligne végétale structurante et d'espace tampon : la haie bocagère et la zone humide ;
- Le cadrage depuis l'espace public de perspectives vers le sud en direction du paysage agricole et rural.

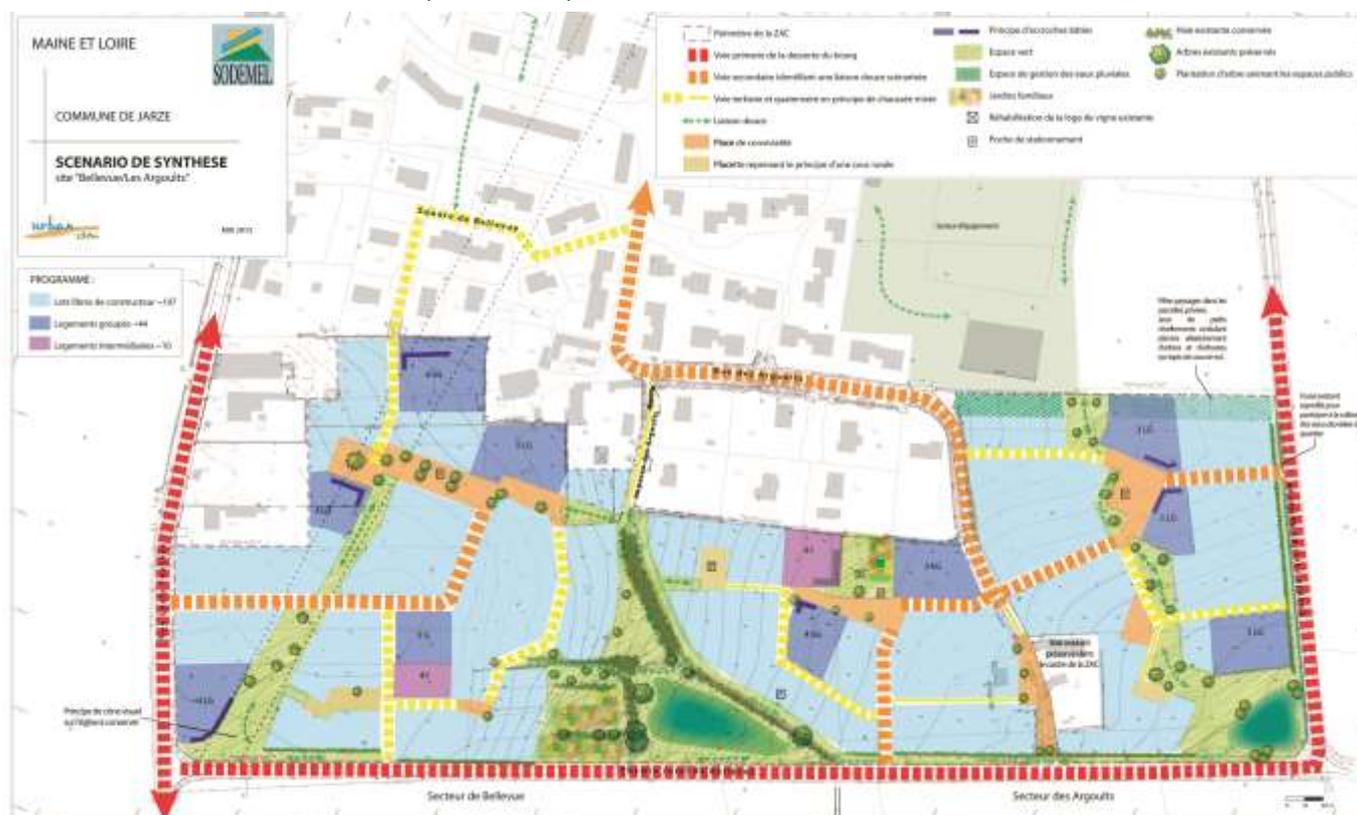
4.2 La desserte, perméabilité du quartier

L'ensemble de ce maillage viarie a pour but d'organiser les déplacements de la future ZAC, mais également de tendre vers différents objectifs de cohérence et convivialité urbaine :

- la sécurisation des piétons et des cycles en mettant en œuvre des parcours doux en site propre au travers de la trame verte du quartier, l'identification de trottoirs sur les voies secondaires et la déclinaison de chaussées mixtes sur les voies tertiaires ;
- des jeux d'événement à travers des accroches bâties, des arbres à l'alignement et plantations arbustives fleuries, les places et placettes, la traversée de parcs intégrant les échanges de part et d'autre de la voie et notamment l'échelle du piéton (principes d'écluses par exemple)
- la diversité des profils : tout en affirmant le statut et la hiérarchie des voies, l'objectif n'est pas de générer des profils systématiques mais bien de diversifier la composition de l'espace public des voies, créer des ruptures visuelles, des cassures pour constituer un tissu urbain qualitatif et maîtriser les vitesses de circulation.

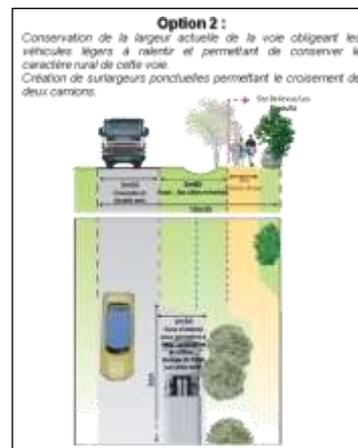
Le travail sur les scénarii présentés ci-après a permis de retenir un scénario de synthèse proposant un fonctionnement optimal :

- ✓ Une connexion secondaire sur la rue Louis Touchet
- ✓ Deux connexions Chemin de Bellevue au sud : une voie secondaire secteur des Argouls et une tertiaire secteur de Bellevue, le déboucher du chemin des Argouls est supprimé par les engins motorisés mais maintenu en liaison douce (et pour la desserte par les réseaux)
- ✓ Une connexion douce impasse des Argouls
- ✓ Une liaison piétonne dilatée vers le pôle sportif, avec un traitement sur l'espace privé du filtre paysager nord-est
- ✓ Une placette centrale plus dilatée en lien avec la loge de vigne sur le secteur des Argouls
- ✓ Deux connexions sur le chemin de Bellevue à l'Est (une voie secondaire au nord et une voie tertiaire au sud) et une connexion au nord du chemin des Argouls pour favoriser une meilleure composition urbaine, une « rentabilité » des voies de desserte et meilleure prise en compte de l'intimité des futurs habitants.

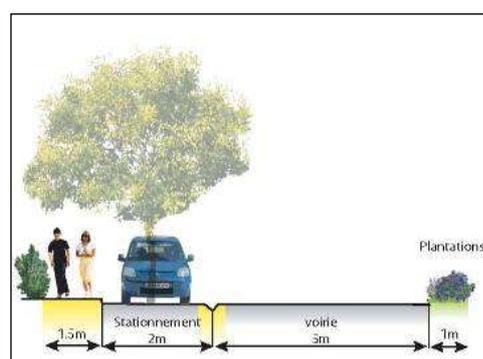
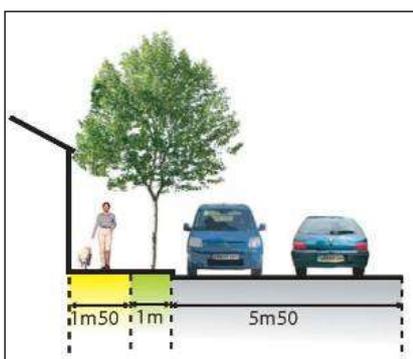


A ce stade de l'étude, dans le cadre de la création de la ZAC, les profils de voies ne sont pas définitivement arrêtés, cependant les coupes et illustrations ci-jointes permettent de comprendre les intentions d'aménagement. L'organisation et la hiérarchisation du réseau viaire retenu s'appuie principalement sur :

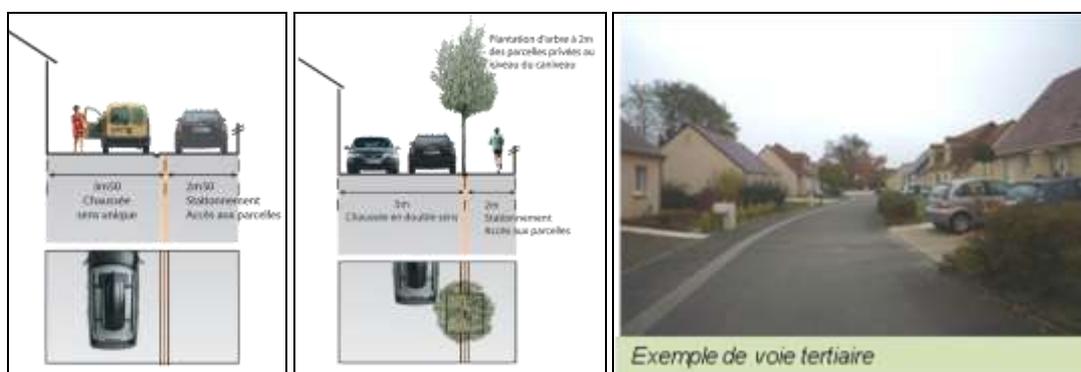
- Deux voies primaires structurantes et influentes sur l'aménagement du quartier (hors périmètre opérationnel), que sont la rue Louis Touchet et le chemin rural Bellevue. Ces voies de desserte encadrent le site de la ZAC et permettent de rejoindre le bourg. Deux options ont été étudiées, un élargissement complet et un élargissement ponctuel de la chaussée avec des jeux de dilatation permettant le croisement des véhicules et notamment de poids lourds. Cette deuxième option sera probablement retenue au regard du faible trafic routier observé.



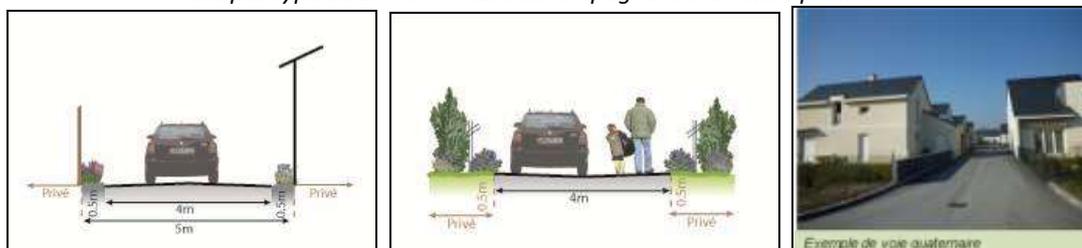
- Des voies secondaires au cœur du quartier assurent un bouclage avec les voies existantes, et le tissu urbanisé au nord. Leur profil est variable mais elles ont toujours un trottoir bien identifié et en fonction des largeurs de façades, du stationnement longitudinal peut être envisagé. Quelques plantations permettront d'animer l'espace public.



- Une succession de voies tertiaires et quaternaires créent un véritable maillage viaire au sein du quartier grâce à leur principe de chaussée mixte (partage de la chaussée) au profil variable (largeur de voie entre 4 et 6m). Elles permettront de limiter la circulation et la vitesse des véhicules en réinterprétant le profil des rues et ruelles du bourg ancien.



Coupes type de voirie tertiaire accompagnées d'un exemple illustré



Coupes type de voirie quaternaire accompagnées d'un exemple illustré

- Des cheminements doux pour piétons et cyclistes tisseront un maillage complémentaire, permettant une bonne irrigation du quartier, de la coulée verte et des espaces paysagers, assurant des liens avec le bourg, les pôles d'équipements et les quartiers voisins. Enfin, ils participeront à la réduction de la place de la voiture sur les parcours de proximité.

SCENARIO N° 1

Axe visuel préservé sur l'église traité en ondulation paysagère jusqu'à la placette nord

Filtre paysager au nord-est entre le quartier et les équipements sportifs envisagé sur l'espace public (principe de grande allée cavalière)

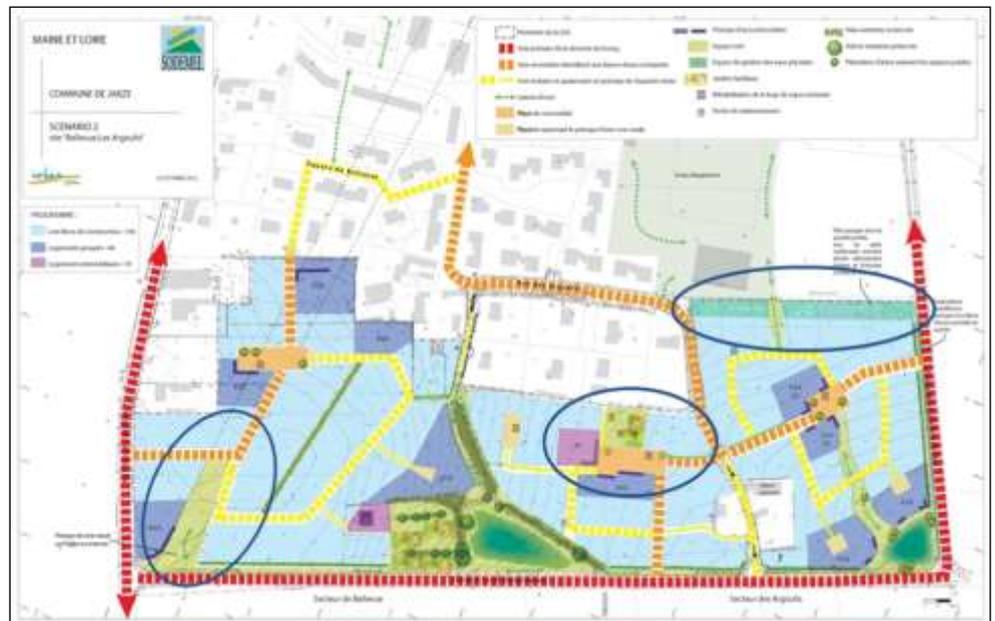


SCENARIO N° 2

Axe visuel préservé sur l'église traité par un corridor paysager butant sur la voie secondaire, le prolongement de l'axe visuel devant s'effectuer par la maîtrise des hauteurs des constructions

Filtre paysager au nord-est entre le quartier et les équipements sportifs envisagé sur l'espace privé (jeux de petits nivellements, plantations arbustives et arborées)

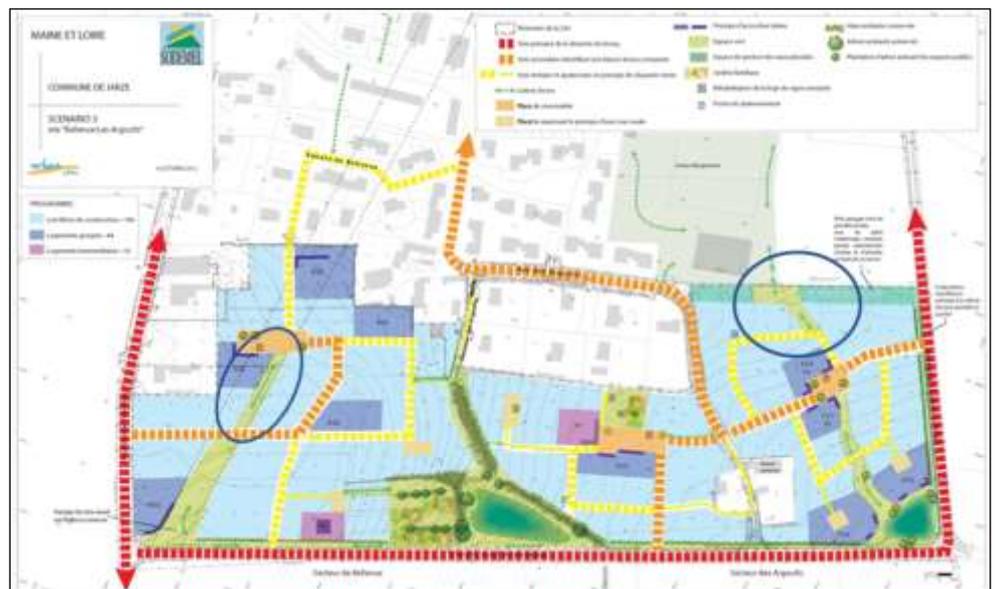
Une placette centrale plus dilatée en lien avec la loge de vigne sur le secteur des



SCENARIO N° 3

Axe visuel préservé sur l'église traité par un corridor paysager de largeur variable jusqu'à la placette nord

Une liaison piétonne dilatée vers le pôle sportif, espace de convivialité plus qu'un simple cheminement



4.3 La « trame verte et bleue » à l'échelle du quartier : structuration du projet par le paysage, support de la qualité du cadre de vie

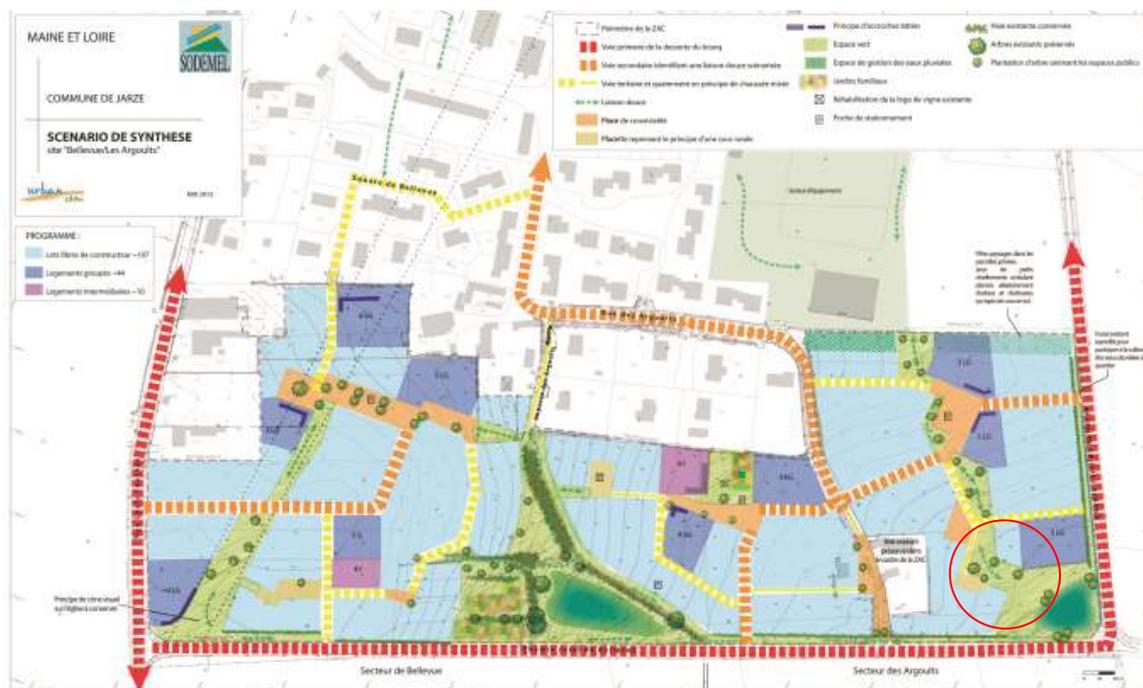
La structuration paysagère du quartier a pour but de préserver les atouts paysagers et environnementaux du site et donc de préserver l'esprit du lieu, d'intégrer les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales, tout en créant des espaces accessibles et de convivialité pour les futurs habitants et aussi pour les habitants du bourg (perméabilité, échanges ...).

Le principal enjeu de structuration paysagère concerne la qualification de la frange sud du quartier, mais également l'ensemble du site. Pour cela différents principes de composition paysagère interviennent pour structurer ce futur espace résidentiel :

- Principe de coulées vertes nord-sud à la fonction récréative et écologique débouchant vers le quartier résidentiel nord des Argoult et structurant les entrées urbaines du bourg de Jarzé (situées angles Ouest et Est du périmètre de la ZAC). Leur positionnement sera défini en intégrant les perspectives existantes sur le clocher de l'église (valorisation de la relation visuelle au cœur de ville ancien depuis le quartier) ainsi que sur des espaces au caractère naturel remarquable (arbres, etc.). Ces coulées vertes constitueront un espace de promenade « urbaine et végétale » jusqu'au cœur de bourg (commerces, services, activités, etc.).
- A l'articulation entre les sites de Bellevue et des Argoult, principe de préservation du maillage bocager de grande qualité pour intégrer un espace de gestion des eaux pluviales en pentes douces
- Principe de maintien et création de jardins partagés et/ou familiaux comme lieu d'échange, de rencontre et de sociabilité au cœur du quartier, comme à l'échelle de la ville. Espaces de cultures, vivrières ou d'agrément, les jardins familiaux ou partagés pouvant éventuellement permettre aux nouveaux habitants de se connaître mais également aux anciens de découvrir le nouveau quartier.
- Création d'un filtre paysager en limite sud du site, le long du chemin de Bellevue, proposant un profil diversifié pour constituer une frange urbaine de qualité, présentant un équilibre végétal / bâti intéressant : serpentine piétonne accompagnée de quelques plantations arborées, haie bocagère en fond de lots, ondulations arbustives ...



- Prise en compte de la zone humide identifiée au sud-est, contribuant à l'animation de l'espace public et support de biodiversité. Cette spécificité est intégrée uniquement dans le scénario de synthèse du fait de sa découverte tardive dans le calendrier de l'étude



4.4 Formes urbaines et répartition des logements, la déclinaison d'un bourg rural

La mixité du programme affichée dans les ambitions communales présente, outre la mixité sociale induite par la diversité du programme, un véritable atout pour la composition urbaine de cet espace d'entrée de ville, et doit à ce titre être organisée pour assurer une bonne greffe urbaine avec le tissu urbain environnant et faciliter le fonctionnement du quartier.

Les formes urbaines, pouvant être proposées (habitas intermédiaires, logements groupés type maisons de ville, terrains à bâtir libres de constructeur), jouent de leur diversité et de leur ouverture sur les espaces publics pour assurer une qualité de vie pour chaque habitant et usager.

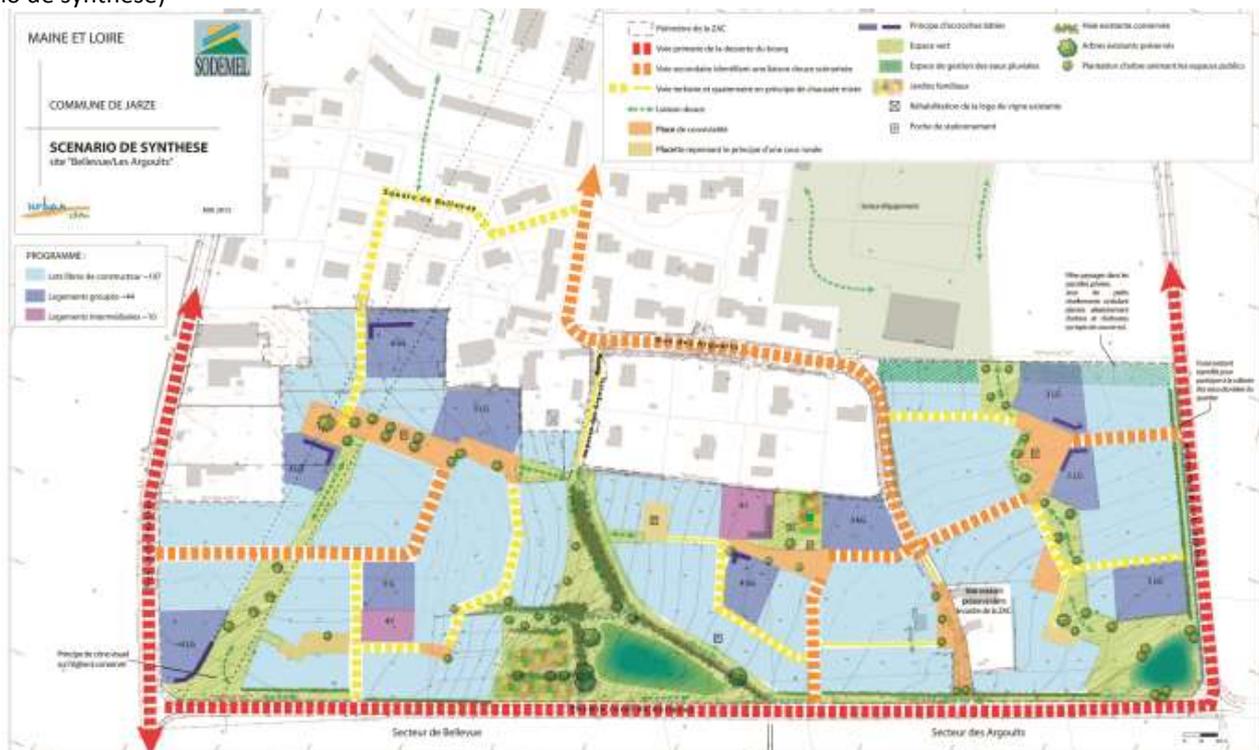
L'opération a ainsi pour ambition de tirer parti de la mixité du programme pour :

- Délimiter les espaces publics (voiries, cheminements doux, coulée verte) : accroche de murs ou de bâtiments à l'alignement, soit par les façades, soit par les pignons.
- Créer de la diversité dans les ambiances des espaces publics, sans pour autant rechercher un alignement continu de bâti.
- Constituer un tissu urbain qualitatif déclinant l'identité du cœur de bourg (fortement caractérisé par le mode d'implantation bâti à l'alignement), et le tissu pavillonnaire hérité de l'urbanisation de ces dernières décennies. Le bâti rural ancien (longères, registre de cours) existant à proximité immédiate du site pourra être réinterprété. Ce registre d'accroches bâties à l'alignement sera privilégié sur les axes structurants, mais pourra aussi permettre de qualifier les coulées vertes et d'animer les places et placettes ponctuant l'ensemble du quartier dans le souci d'éviter de tomber dans le systématisme et la monotonie.
- Réinterpréter les volumes bâtis existants sur la commune en logements groupés et intermédiaire (R+1+combles et R+1, etc.). L'objectif étant une bonne insertion et densité urbaine résidentielle.

La composition urbaine du quartier et l'organisation parcellaire et les implantations des maisons sont pensées pour permettre aux futurs habitants et constructeurs de répondre aux objectifs de la RT 2012. La réflexion sur la prise en compte du « droit au soleil » pour tous au sein de l'opération constitue un élément important de la démarche de projet, dès la phase de conception. Les bourgs ne se sont jamais construits avec un systématisme des implantations bâties. Lorsque pour des raisons urbanistiques, fonctionnelles, de relief ... il n'est pas possible ou souhaitable de prévoir une orientation sud de la parcelle, une gestion des volumes constructibles au sud de chaque construction d'habitation, devra être étudiée.

Ainsi, intégrer le principe du droit au soleil a pour conséquence de gérer les implantations et les hauteurs de constructions, en limitant localement la hauteur constructible d'un terrain pour que le terrain voisin situé au nord puisse bénéficier de conditions d'ensoleillement satisfaisantes. Cette attitude de solidarité a pour but de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive), ainsi que d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même sur les mois d'hiver.

La répartition du programme de logements doit aussi répondre aux contraintes de phasage de l'opération pour proposer à chaque phase opérationnelle une mixité des typologies de logements commercialisés (expliquant ainsi les évolutions vers le scénario de synthèse)



5 LE PROJET DE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION

L'aménagement de la ZAC Bellevue – Les Argoults s'étend sur une superficie de 10 hectares environ. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'habitat, ainsi que des espaces publics d'accompagnement (circulation, stationnement, placette et espace paysager, de rencontre, espace de gestion des eaux pluviales).

5.1 La fonction habitat

La ZAC Bellevue – Les Argoults devrait accueillir et offrir à terme une capacité de 160 logements, soit une densité de 16 logements par hectare (densité brute). Le programme d'habitation répond aux impératifs de mixité des formes bâties et des typologies de logement que le SCOT et le PDH prescrivent, l'enjeu étant de réaliser un quartier du bourg qui propose une diversité des modes d'habiter apte à faire cohabiter des publics divers sur les plans social et générationnel. La densité bâtie du secteur contribuera à pérenniser les équipements, commerces et services présents dans le bourg.

L'aménagement du site s'effectuera progressivement, en trois secteurs de superficie peu ou prou équilibrée. Ces trois secteurs correspondront à un phasage spécifique avec des tranches opérationnelles successives, propre à l'outil d'aménagement de la ZAC. En première approche, une livraison des premiers logements peut être envisagée pour l'hiver 2015.

Etant donné sa superficie et le nombre de logements produits, la durée de réalisation de cette ZAC est estimée sur le long terme.

Le rythme de commercialisation sera adapté en fonction du nombre de permis de construire attribué dans le tissu urbain existant.

A noter que depuis l'approbation du SCoT (novembre 2011), 8 permis de construire (dont 1 dans le bourg) ont été délivrés sur la commune de Jarzé

La production d'environ 160 logements se ventile selon les typologies inscrites ci-dessous :

STATUT D'OCCUPATION
Location sociale : 20%
<i>Dont environ 30% de logements intermédiaires</i>
<i>Dont environ 70% de logements individuels groupés</i>
Accession : 80%
<i>Dont environ 17% de logements individuels groupés en accession aidée</i>
<i>Dont environ 83% de logements individuels libres de constructeurs</i>

Le projet de ZAC propose des formes urbaines diversifiées qui ne reproduiront pas le systématisme du tissu pavillonnaire des années précédentes, mais chercheront au contraire un équilibre entre habitat « collectif » et habitat individuel ; se côtoient ainsi des logements intermédiaires (habitat individuel superposé), des logements individuels groupés, et logements individuels purs (non groupés) sur des tailles de parcelles variables. La programmation urbaine et diversité sociale des habitats retenue est volontariste en termes de diversification de l'offre de logement et de compacité urbaine. L'accueil de toutes les catégories de ménages se verra ainsi favorisé dans un souci de mixité sociale et générationnelle. Cette diversité du parc résidentiel à venir contribuera à faciliter la mobilité du parcours résidentiel des habitants de Jarzé.

La répartition des typologies de logements n'est à ce stade de définition du projet pas encore arrêtée, l'objectif étant de pouvoir, dans la limite des contraintes économiques et opérationnelles, mixer au maximum ces typologies sur le plan d'aménagement et par phase opérationnelle pour répondre aux besoins de la commune et de la population. D'ores et déjà, on retient que l'habitat locatif et en accession maîtrisée devrait se situer majoritairement sur les logements intermédiaires et groupés.

Les constructions d'habitation seront implantées et conçues dans l'objectif de maximiser les apports solaires et de minimiser les déperditions énergétiques (orientation sud privilégiée, compacité des bâtis et juxtaposition des logements) en cohérence avec les exigences de la RT 2012.

En conclusion de ce volet programmation logements, on peut donc affirmer que les objectifs du projet de ZAC Bellevue-Les Argoults sont compatibles avec ceux du PDH et du Document d'Orientations Générales SCOT du Pays Loire Angers.

5.2 La fonction espaces publics

L'espace public constitue l'élément de liaisons spatiales et fonctionnelles de la trame urbaine du quartier et du lien au tissu urbain de la ville. Il offre des repères, des continuités et participe à la compréhension du futur quartier. Il guide le regard et devient axes, cheminements, perspectives, espaces partagés...

Composer avec l'espace public, c'est répondre à des pratiques sociales diverses et contribuer à la cohérence et à la lisibilité de la commune au travers de ce nouveau quartier.

L'espace public se doit d'être un lieu de rencontres (le lieu où l'on fait halte), et d'accueil. Il constitue l'image, la « vitrine » de la commune et du quartier, exprimant à travers sa composition, ses matériaux, ses plantations, la « personnalité » et l'identité Jarzéenne. Il doit être pensé à l'échelle de chaque usager (Véhicule – Poids Lourd – Cycles – Piétons) et pour différents usages (passage, transit, arrêt ponctuel, lieu de vie).

Ainsi les espaces publics de ce quartier se déclinent autour des registres de rues, de places, de squares ou espaces paysagés :

- Deux grands parcs paysagers et de gestion des eaux pluviales ;
- Une coulée verte maintenant les perspectives visuelles jusqu'au clocher de l'église ;
- Une diversité de places – placettes pensées sur le registre de la convivialité et de la rencontre.

Sur le volet environnemental, l'aménagement urbain et paysager concourt à privilégier tout à la fois les déplacements non motorisés, la gestion différenciée des espaces paysagers, la réduction de l'artificialisation des sols par rapport à l'existant, la récupération et le stockage des eaux pluviales, ...

6 LE REGIME DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

S'agissant d'une ZAC autre que de rénovation urbaine, sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements publics énumérés à l'article R331-6 du code de l'urbanisme, soit

- « Les voies intérieures à la zone qui n'assurent pas la circulation de secteur à secteur ainsi que les réseaux non concédés qui leur sont rattachés ;
- Les espaces verts, aires de jeux et promenades correspondant aux seuls besoins des habitants ou des usagers de chaque secteur ;
- Les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants ou usagers de chaque secteur. »

Ainsi, en vertu de l'article L.331-7 du code de l'urbanisme, la présente opération ne sera donc pas assujettie au régime de la Taxe d'Aménagement pour ce qui concerne les parts communales. **Les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.**