

Maîtrise d'œuvre urbaine, infrastructure et paysage
dans le cadre d'un projet d'aménagement de 3 zones
situées entre Seiches et Corzé

ANJOU
LOIR &
SARTHE

alter

Seiches
sur le Loir

Amis des Villes
Et des Citoyens

urbago

PRAGMA
INGÉNIERIE

INTRODUCTION

La Communauté de Communes Anjou Loir & Sarthe a souhaitée se doter d'une vision stratégique pour aménager de manière pérenne les secteurs d'extension possibles de la commune de Seiches-sur-le-Loir. Marqué par un centre-bourg s'appuyant sur la vallée du Loir, entouré d'extensions pavillonnaires successives et accueillant un ensemble de zones d'activités et infrastructures implantées le long de la D323, la ville doit pouvoir envisager un développement raisonné et équilibré, mettant en cohérence les espaces existants et futurs.

Programmée en trois temps, l'étude s'appuiera dans un premier temps sur un diagnostic solide, constituée d'une analyse des études déjà menées et d'un travail de terrain et de recherches complémentaires.

Plusieurs scénarios d'aménagements seront ensuite envisagés, s'appuyant sur les conclusions et enjeux préalablement définis. Ils aboutiront à terme à un schéma d'aménagement de niveau Avant-Projet, plan guide d'un développement maîtrisé et raisonné pour le territoire.

Cette première phase de diagnostic permet donc de :

- > Rassembler et synthétiser les études déjà menées à l'échelle du bourg, pour intégrer les solutions retenues et les choix des élus.
- > Effectuer une analyse paysagère, urbaine et technique multi-sites, pour appréhender le territoire dans sa globalité.
- > Définir une liste d'enjeux, à l'échelle des différentes extensions et en lien avec leur connexion au bourg.
- > Réinterroger les périmètres de réflexion et arrêter les périmètres d'action de demain.



1

Une analyse urbaine et paysagère à l'échelle communale

A. LE SOCLE PAYSAGER ET LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE	6
1. Une géologie et un relief qui placent le bourg en promontoire	6
2. Un plateau à l'influence bocagère	7
B. L'IDENTITÉ URBAINE DU BOURG	8
1. Une construction en lien à la rivière	8
2. Les typologies actuelles du bâti	10
C. LA TRAME VIAIRE ET DESSERTE	12
D. SYNTHÈSE PAYSAGÈRE	14

2

Des problématiques urbaines et paysagères propre à chaque secteur

A. SECTEUR SUETTE/AUORE DE CORZÉ	18
B. SECTEUR ZAU DE SEICHES-SUR-LE-LOIR	20
C. PARC D'ACTIVITÉS DE LA SUZEROLLE	22

3

Une programmation et des périmètres d'intervention à préciser

A. UNE SYNTHÈSE DES ÉTUDES ET DONNÉES RÉGLEMENTAIRES	26
1. Rappel du PLUi de 2019	26
2. Extrait du PADD	27
3. Les OAP	28
4. Le projet de territoire	29
5. Étude de la CCI	30
6. La projection programmatique	31
7. État d'avancement du PLUi en cours de révision	32
B. ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	33
1. Les enjeux d'ensemble	33
2. Les enjeux de programmation	34
3. Les enjeux d'aménagements	34
4. Le potentiel des Zones d'Activités	35
5. Le potentiel de renouvellement urbain	36
6. Le potentiel des extensions de proximité	37
7. Le potentiel d'extension sur le long terme	38
8. Les hypothèses de mobilités et déplacements	39



PARTIE 1

UNE ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

A LE SOCLE PAYSAGER ET LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE

1. UNE GÉOLOGIE ET UN RELIEF QUI PLACENT LE BOURG EN PROMONTOIRE

Principalement constitué de formations sableuses et de grès, le socle géologique se traduit dans le paysage sous forme d'un ensemble de vallées plus ou moins larges à l'Ouest du bourg et par un plateau aux ondulations marquées à l'Est.

Les principaux marqueurs à noter sont :

- Une vallée du Loir dissymétrique avec un coteau marqué à l'Ouest qui place le bourg en promontoire sur la rivière
- Un système de cuestas (forme de relief dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave - le front -, en pente raide et, de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inverse - le revers -) et de buttes témoins, qui créent à l'Est une deuxième ligne de reliefs en s'appuyant sur les alternances de calcaires et grès du cénomaniens
- Une configuration hydraulique particulière avec une confluence bifide des ruisseaux de Svette et de Marcé, plaçant le vieux bourg sur un promontoire insulaire (repère des clochers de Seiches et de Matheflon)
- Une géologie qui marque l'architecture avec des matériaux de construction aux couleurs chaudes et contrastées.

- 1 Carte du relief du secteur d'étude (Source : Topographic Map)
- 2 Carte géologique du secteur d'étude (Source : Infoterre BRGM)
- 3 Un bourg en promontoire sur la vallée du Loir (Source : Commune de Seiches-sur-le-Loir)
- 4 Une architecture traditionnelle marquée par la pierre



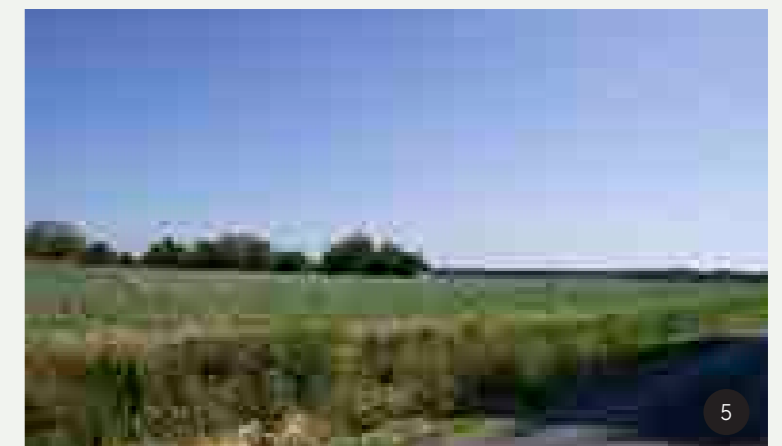
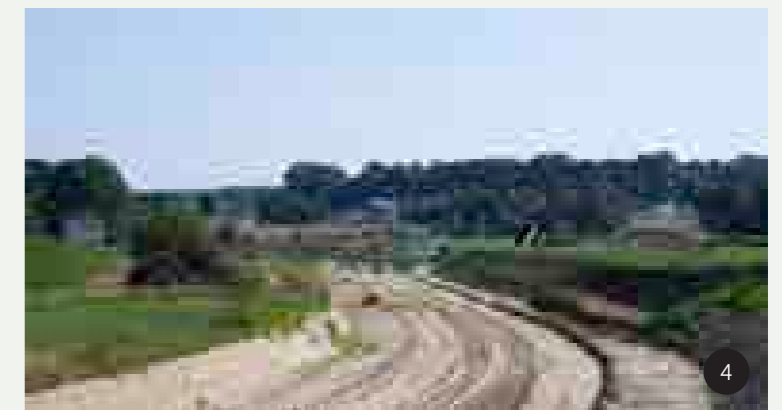
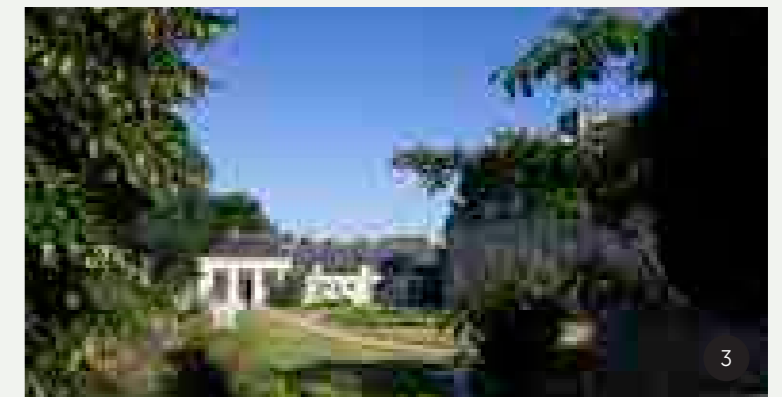
2. UN PLATEAU À L'INFLUENCE BOCAGÈRE

Plusieurs éléments paysagers majeurs peuvent être soulignés à l'échelle du territoire :

- Une structuration végétale qui amplifie les reliefs, avec la présence de boisements sur les ondulations les plus marquées, et qui tend à fermer les vallées, avec une ripisylve conséquente en bordure de cours d'eau.
- Une maille bocagère qui structure le chemin de l'eau dans les vallées, bien conservée et relativement dense dans les secteurs inondables.
- Des grands parcs, remarquables pour la trame végétale qu'ils proposent et les boisements qui leur sont associés. Principalement positionnés à l'appui des vallées, ils se distinguent sur les plateaux cultivés ouverts de l'Est.

Légende des images

- ① Carte des éléments paysagers structurants du territoire
- ② Vue sur Matheflon depuis le Loir (Source : Anjou Tourisme)
- ③ Butte boisée du château de la Garenne
- ④ Parc du château des Charmières
- ⑤ Plateau cultivé sur horizon boisée



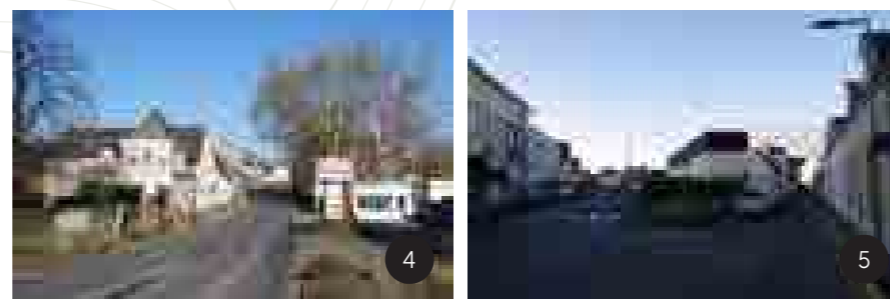
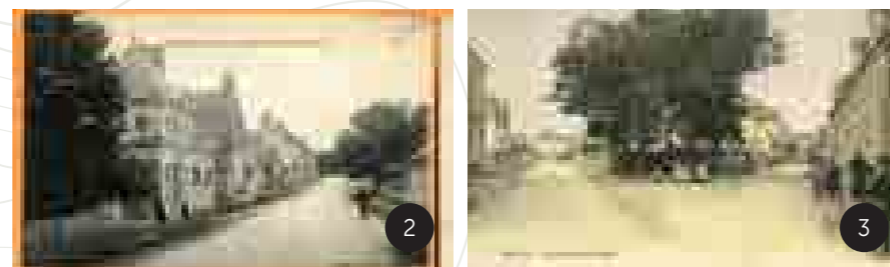
1. UNE CONSTRUCTION EN LIEN À LA RIVIÈRE

Constituée de deux bourgs historiques implantés à l'appui de la rivière, la trame bâtie s'est principalement développée en lien avec celle-ci ainsi que le long des axes routiers structurants, que sont D323, D74 et D766.

Bloquée physiquement par le Loir à l'Ouest, la ville est également aujourd'hui limitée à l'Est par l'axe de la D323. L'ouverture à l'urbanisation des terres situées de l'autre côté de la RD, va donc nécessiter une réflexion à plus large échelle, afin de recomposer les espaces pour créer un tissu urbain unifié.

1820 - 1866

L'urbanisation se concentre aux abords du Loir, sur les bourgs de Matheflon et de Seiches-sur-le-Loir, avec une architecture traditionnelle dense, implantée à l'alignement des voies de circulation.



1 Carte de la trame bâtie de Seiches-sur-le-Loir, 1820-1866
(Source : Étude Citadia Conseil)

2 Entrée du village de Suette en 1850 (Source : Delcampe)

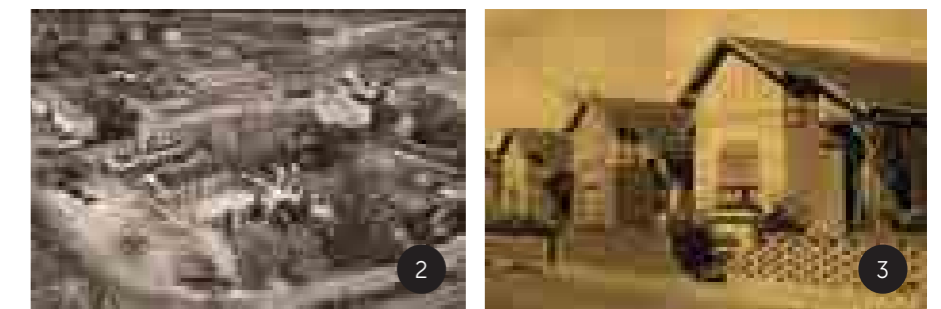
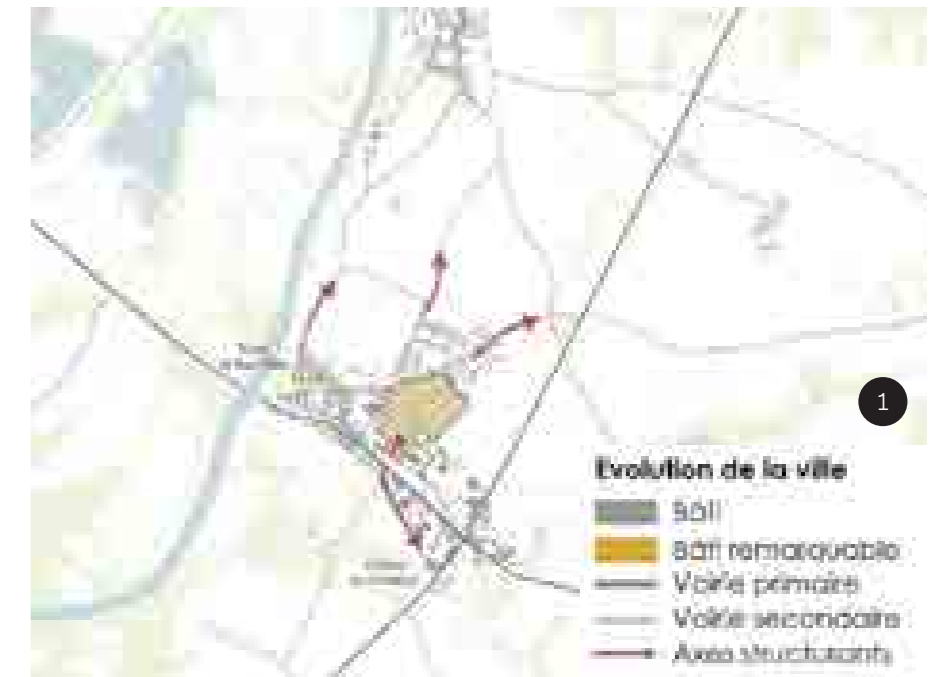
3 Carrefour du mail en 1850 (Source : Delcampe)

4 Entrée actuel du bourg de Seiches

5 Carrefour du mail actuel

1930

L'activité économique liée aux tannerie génère une forte croissance urbaine vers le Nord, le long de la rue des Rabières, avec un habitat constitué de petites maisons ouvrières et leurs jardins vivriers associés.



1 Carte de la trame bâtie de Seiches-sur-le-Loir, 1930
(Source : Étude Citadia Conseil)

2 3 Photographies anciennes des tanneries
(Source : Étude Citadia Conseil)

1950 - 1970

L'extension se poursuit linéairement, le long de l'axe de la D323, en mêlant habitat, bâti à vocation d'activités et de services. L'activité des tanneries décroît progressivement.



Carte de la trame bâtie de Seiches-sur-le-Loir, 1950-1970
(Source : Étude Citadia Conseil)

1980 - 1990

Fermeture des tanneries et déconstruction des bâtiments industriels, associée à une désindustrialisation nécessitant une reconversion des terres. Les premiers lotissements apparaissent au Nord de la rue des Rabières, ainsi que les zones d'activités au Nord et au Sud.



Carte de la trame bâtie de Seiches-sur-le-Loir, 1980-1990
(Source : Étude Citadia Conseil)

1990 - 2010

le développement urbain s'accélère, avec une urbanisation complète des terres entre les bourg de Seiches et Matheflon par du pavillonnaire, ainsi que des collectifs sur le site des tanneries. La zone d'activité de Suzerolle continue son extension.

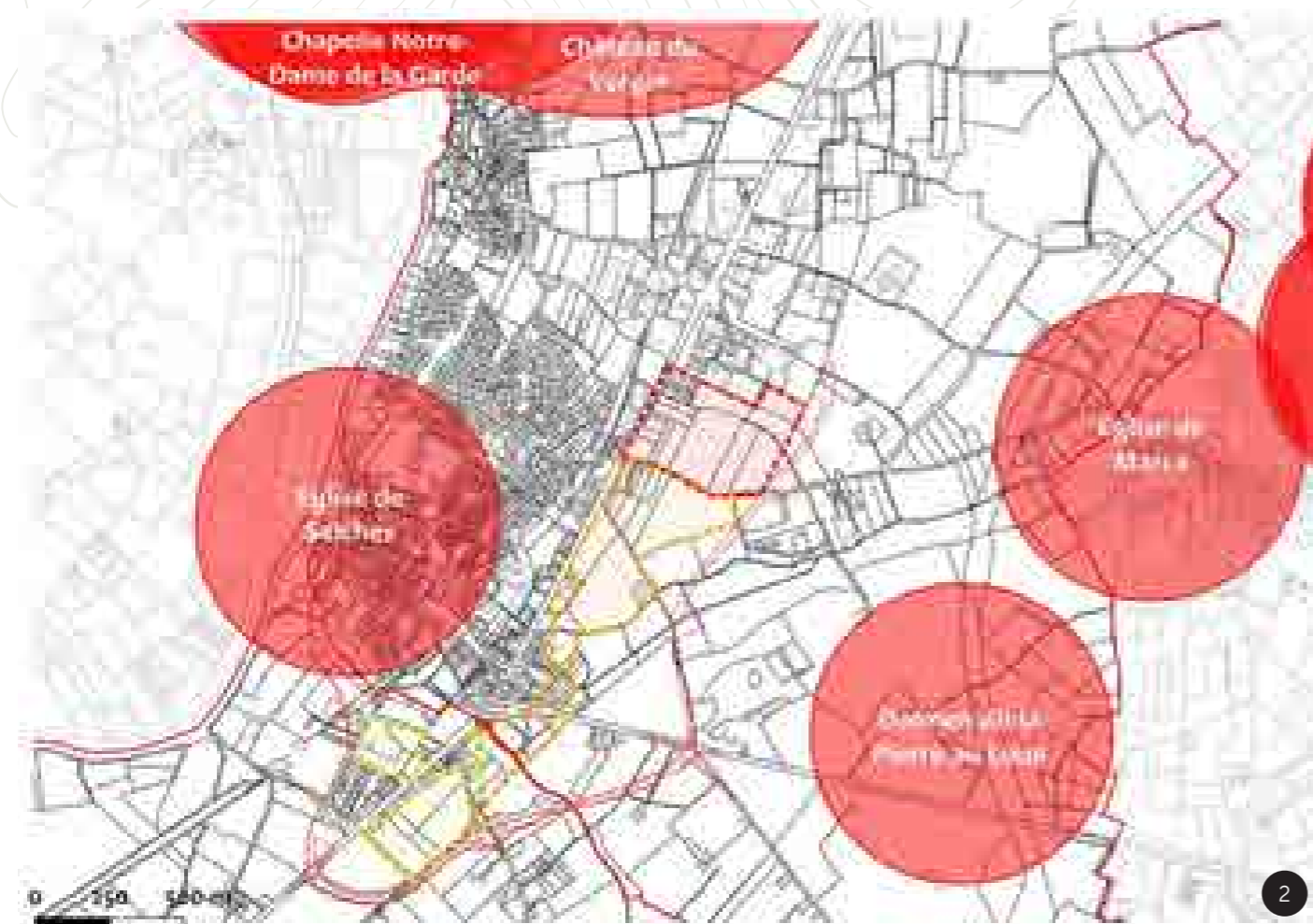


Carte de la trame bâtie de Seiches-sur-le-Loir, 1990-2010
(Source : Étude Citadia Conseil)

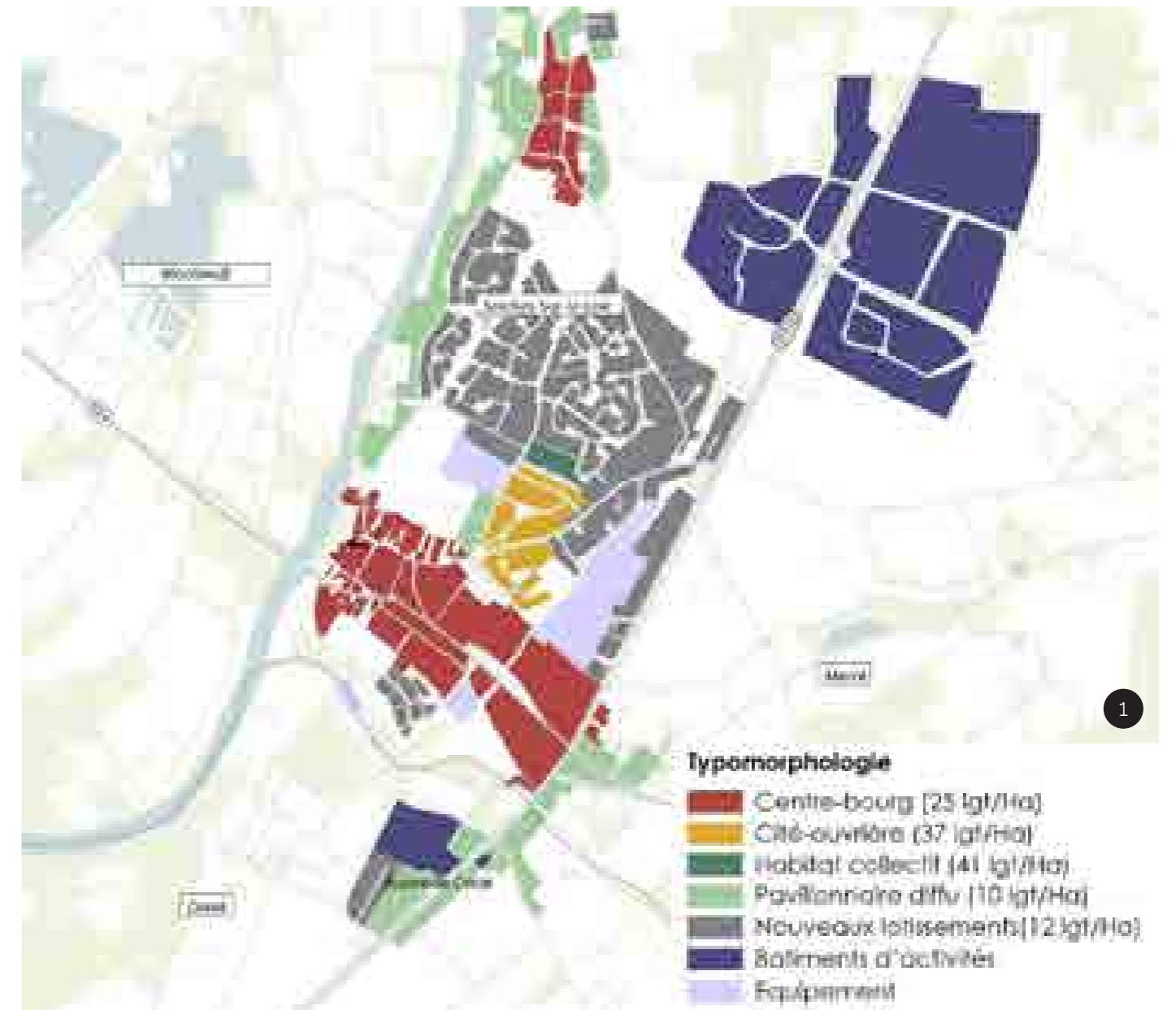
2. LES TYPOLOGIES ACTUELLES DU BÂTI

La trame urbaine actuelle de Seiches-sur-le-Loir se compose de 7 typologies de bâti distinctes. Elles témoignent des phases de développement successives de la ville, présentent des densités très variables et caractéristiques propres à chacune.

Le territoire présente une forte richesse patrimoniale, avec plusieurs monuments historiques localisés sur et à proximité des emprises urbaines (chapelle, château, dolmen...). On notera principalement la présence de l'Église de Seiches en cœur de bourg. Construite entre le XI^{ème} et le XIII^{ème} siècle, elle est inscrite au titre des monuments historiques depuis le 20 février 1987.



2



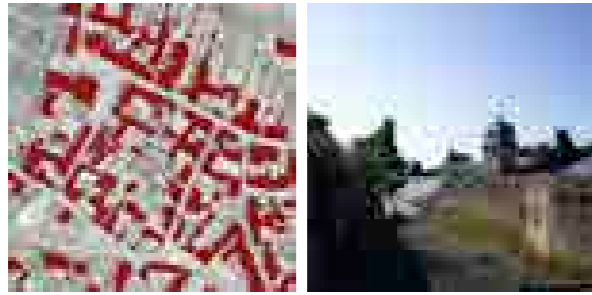
1



3

Légende des images

- 1 Carte de la trame bâtie actuelle de Seiches-sur-le-Loir (Source : Étude Citadia Conseil)
- 2 Carte des monuments historiques du territoire et de leur périmètre de protection associé
- 3 Église de Seiches, inscrite monument historique



Centre-bourg

25 LOG/HA

- > Des maisons anciennes et traditionnelles
- > Un front urbain continu et positionné à l'alignement
- > Des ruelles étroites
- > Des espaces publics réduits, limités aux places structurantes.



Cité-ouvrière

37 LOG/HA

- > Une forme urbaine particulière, composée d'un ensemble
- > Un front urbain continu, avec des maisons alignées, en retrait régulier ou à l'alignement
- > Des espaces publics fonctionnels et datés



Pavillonnaire diffus

10 LOG/HA

- > Typique du hameau de Matheflon
- > Des maisons relativement anciennes et traditionnelles en majorité
- > Un front urbain plus ouvert
- > Des ruelles souvent étroites
- > Des espaces publics limités



Habitat collectif

41 LOG/HA

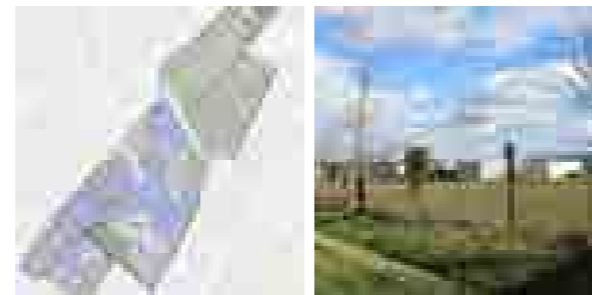
- > Forme d'habitat très peu présente et datée
- > Densité la plus importante sur le bourg
- > Offre potentiellement intéressante en terme de parcours résidentiel



Nouveaux lotissements

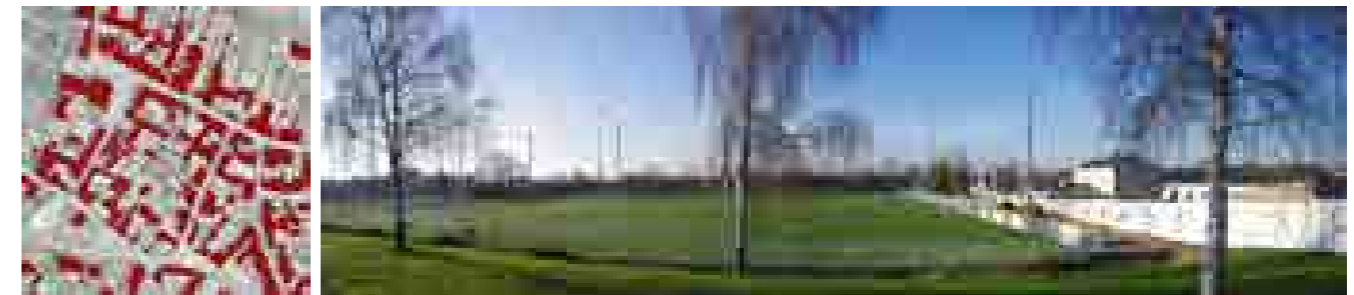
12 LOG/HA

- > Une forme urbaine marquée par une uniformité architecturale
- > Un front urbain discontinu et en retrait systématique
- > Des voiries courbes avec des systèmes d'impasse
- > Des espaces publics positionnés sur les fonds de parcelles, peu aménagés et confidentiels malgré de grandes surfaces proposées



Bâtiments d'activité

- > Des activités modernes localisées sur une même zone
- > Une disposition des axes plus ou moins complexes, avec des voiries en boucle
- > Une forte différence d'échelle vis-à-vis du reste de la trame bâtie



Équipements

- > Un positionnement au niveau des « dents creuses » urbaines
- > Des infrastructures relativement récentes et modernes

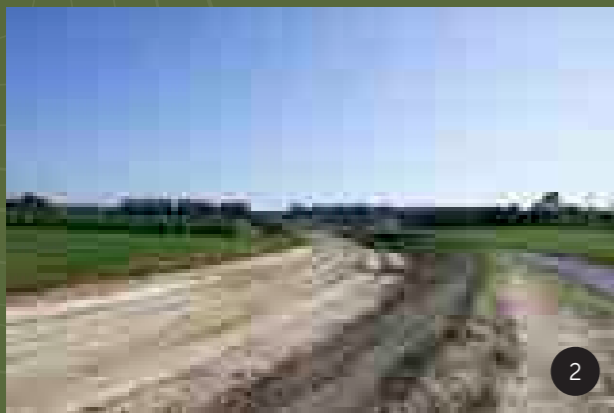
C LA TRAME VIAIRE ET DESSERTE

Le réseau routier se structure autour de deux axes majeurs :

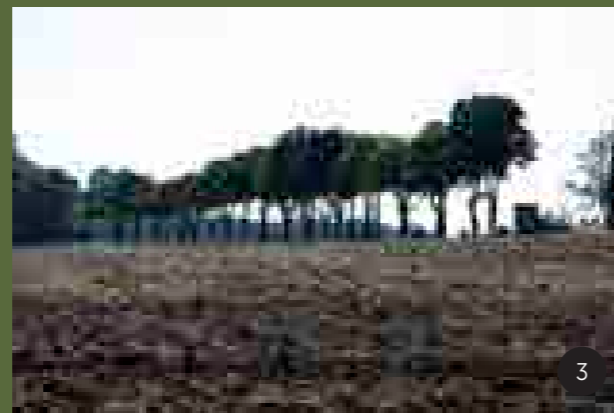
- Est-Ouest, avec les D766 et D74, en direction de Baugé et Montreuil-sur-Loir.
- Nord-Sud, avec la D323, en direction de Huillé-Lézigné et d'Angers.

Ponctuellement marqué par des alignements d'arbres remarquables, ils donnent aux entrées de bourg un caractère monumental. Au carrefour de ces deux axes majeurs se crée un nœud routier fréquemment engorgé, mais cependant source d'une vitalité commerciale pour la commune de Seiches-sur-le-Loir.

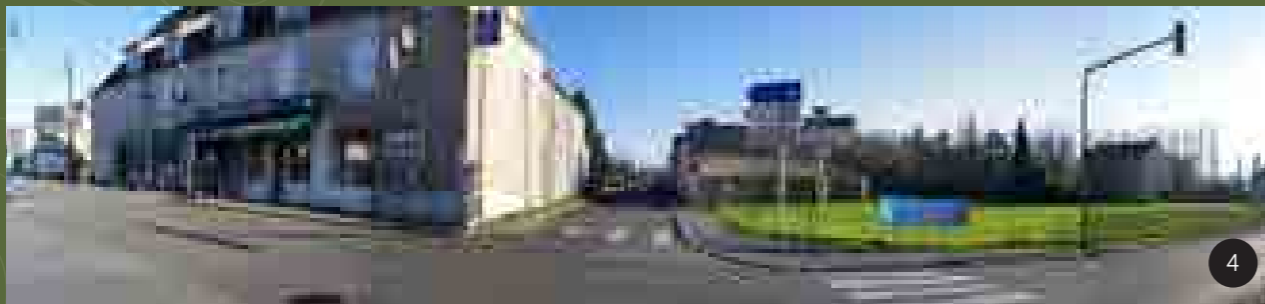
Le contournement Sud, en cours de réalisation, et Est, en projet, va radicalement changer la donne sur la répartition des flux dans le bourg et limiter le trafic en cœur de ville.



2



3



4

- 1 Carte de la trame viaire et cheminements doux
- 2 Le contournement Sud en cours de réalisation, une nouvelle distribution des flux
- 3 Double alignement d'érables sycomores sur la D 766 marquant l'entrée de bourg de manière monumentale
- 4 Le carrefour de la D 766 et D 323, lieu soumis à une très forte pression automobile et poids lourds

CARTE DE LA TRAME VIAIRE ET CHEMINEMENTS DOUX





Outre les grands axes précédemment cités, la desserte viaire se compose d'un réseau secondaire, rayonnant principalement entre le Loir et la D323 en direction de Matheflon. Un réseau de petites voies, impasses et chemins, alimente ensuite le pavillonnaire et pavillonnaire diffus.

Le stationnement est relativement présent sur l'espace public, avec une très grande capacité en cœur de bourg, notamment aux abords de la place Auguste Gautier et le long de l'axe de la D74. Les parcours urbains sont ainsi majoritairement dévolus à la voiture là où la trame bâtie est la plus dense.

Le pavillonnaire récent intègre des liaisons douces et continuités piétonnes dissociées de la trame viaire, n'aboutissant cependant pas toujours aux niveaux des zones d'attractivités.

On retrouve à l'appui du Loir des itinéraires cyclo piétons touristiques, permettant de faire découvrir le patrimoine paysager qui y est associé (Vélo route V47 et GR 35).

Concernant les transports en commun, la ligne Aleop 402 Angers-Seiches-La Flèche dessert la commune via la D323, les rues Henri Régnier et rues des Rabières. La desserte scolaire du collège est également assurée au travers de la commune.

- 1 Place Auguste Gautier, une forte présence de stationnement
- 2 Les bords de Loir, source d'attractivité touristique pour leur patrimoine paysager
- 3 Rue de Matheflon, réseau secondaire en direction du bourg historique du même nom
- 4 Rue des moulins, un réseau de chemins irriguant le pavillonnaire diffus

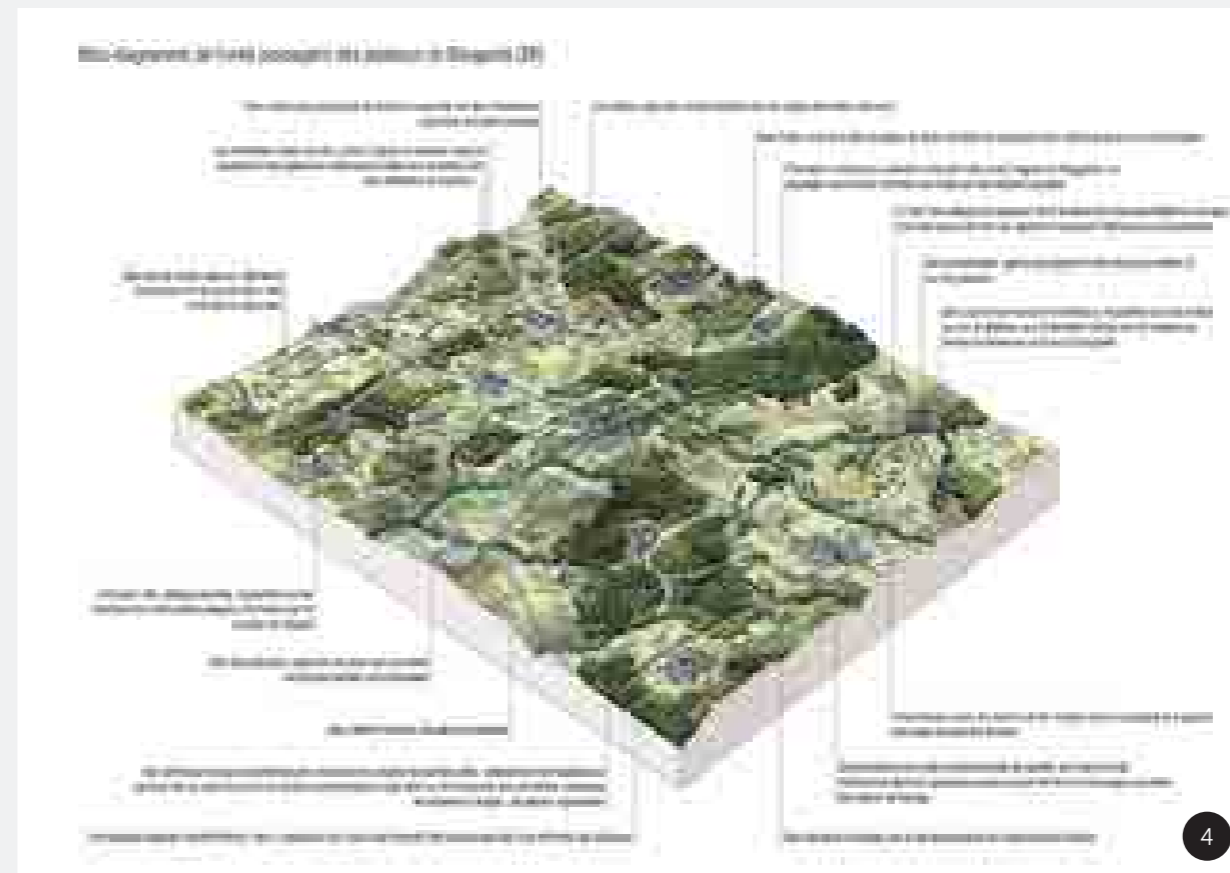
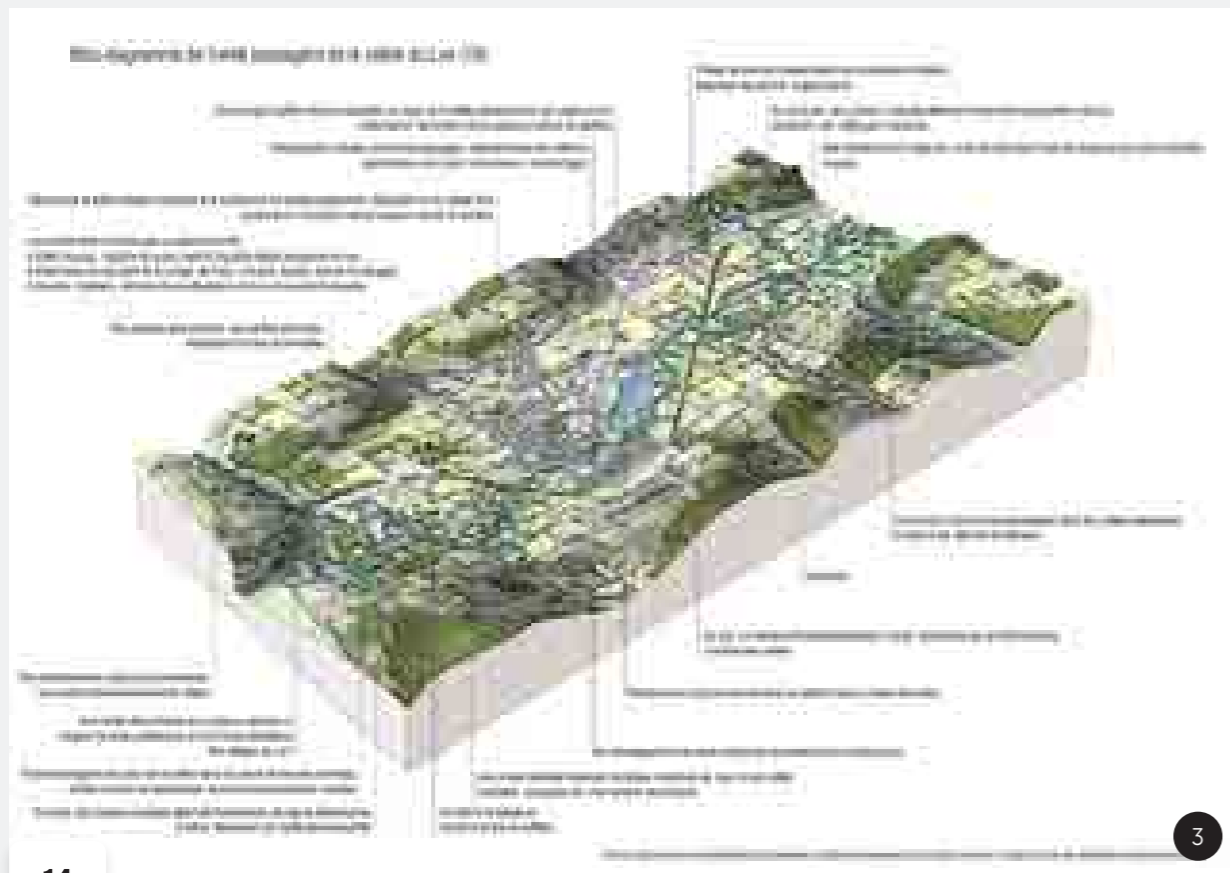
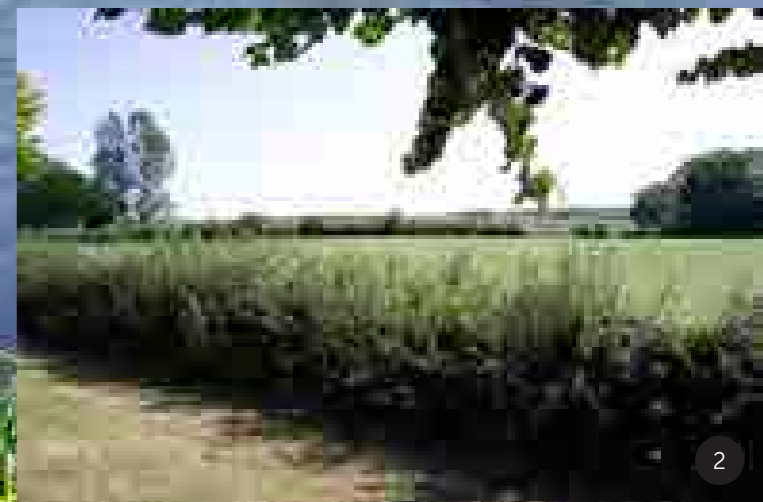


D SYNTHÈSE PAYSAGÈRE

Le bourg de Seiches-sur-le-Loir présente donc une dualité d'ambiances, en raison de son articulation à la charnière de deux unités paysagère bien distinctes :

- Les basses vallées Angevines, comprenant la vallée du Loir, reconnaissable à ses vastes plaines inondables, sa maille bocagère encore bien présente et ses bourgs implantés en promontoire sur des coteaux
- Les buttes boisées du Jarzéen, plateau aux ondulations multiples, entrecoupant trame végétale et paysage cultivé ouvert, générant des co-visibilités ponctuelles.

L'évolution urbaine communale vient ainsi gommer progressivement la structure paysagère du site d'implantation du bourg, en faisant disparaître l'eau et le paysage singulier qui l'accompagne.

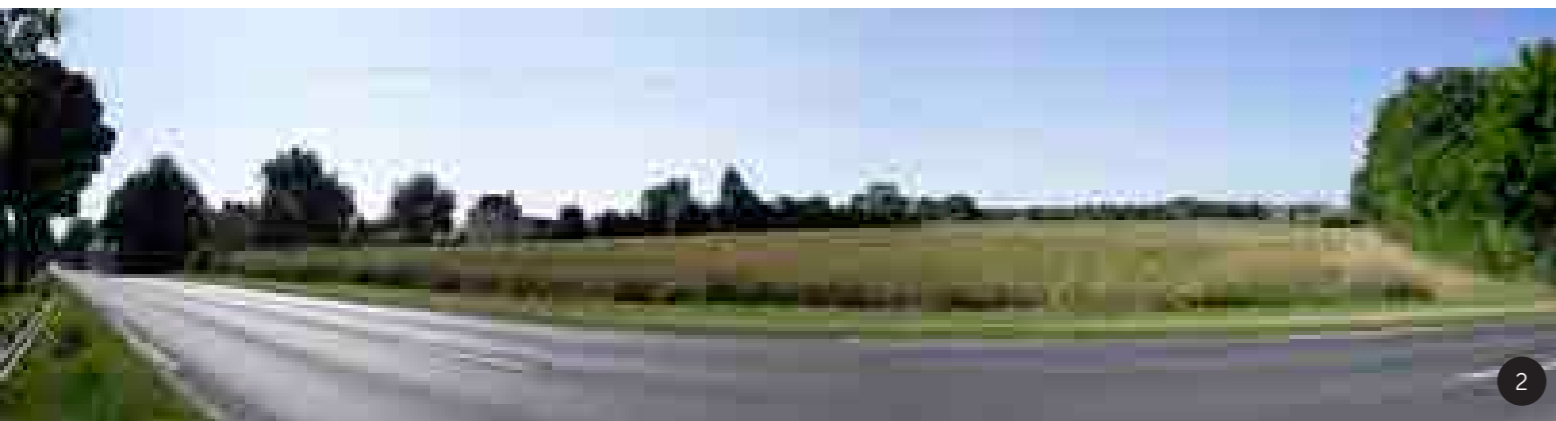


Légende des images

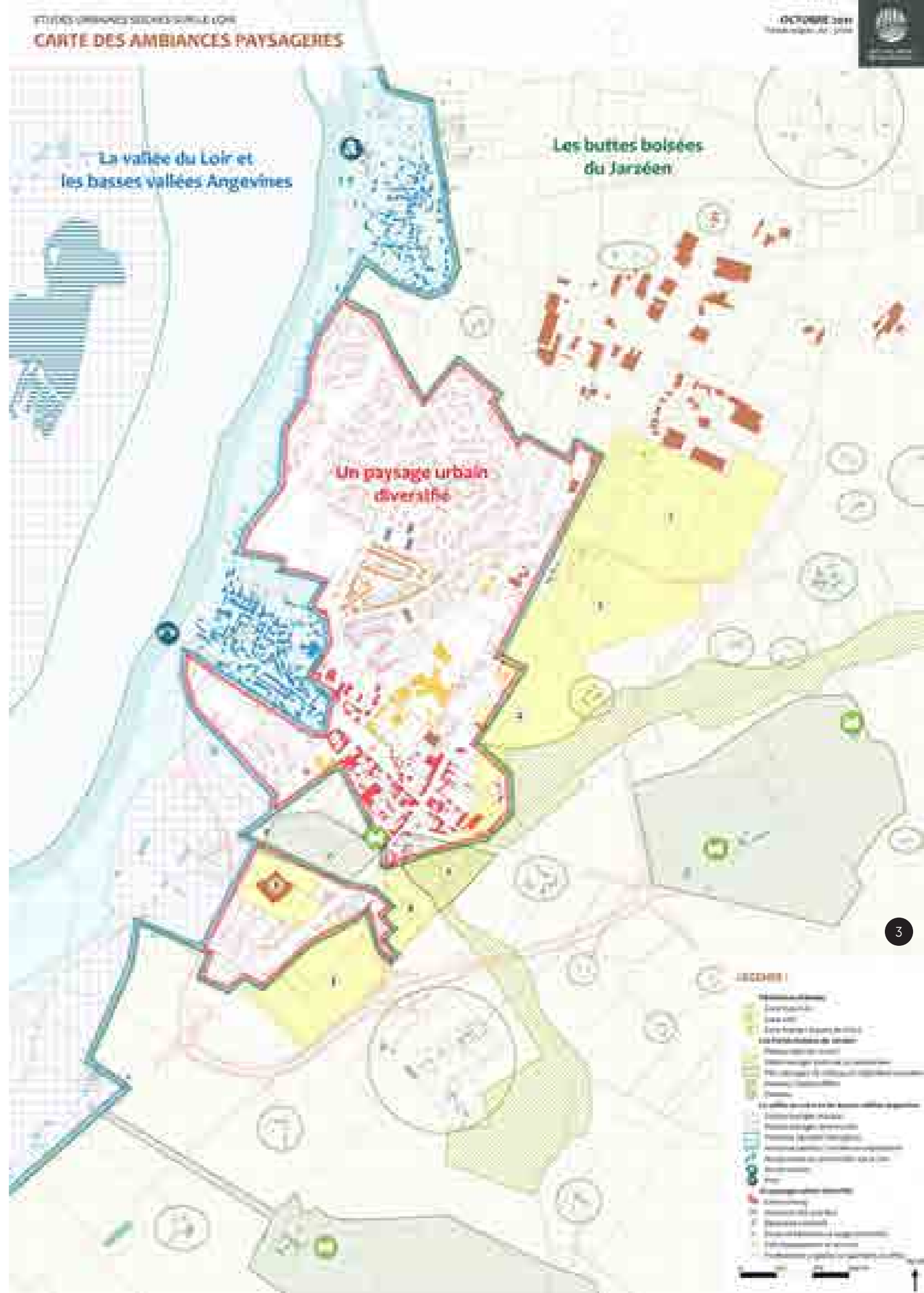
- 1 Ambiance naturelle et bocagère des bords de Loir
- 2 Paysage agricole ouvert et ondulations boisées du Jarzéen
- 3 Bloc diagramme de l'unité paysagère des plateaux du Baugeois (Source : Atlas des paysages de Maine-et-Loire)
- 4 Bloc diagramme de l'unité paysagère de la vallée du Loir (Source : Atlas des paysages de Maine-et-Loire)



1



2



1 Zone d'activité avec paysage agricole ouvert et ambiance boisée en arrière-plan

2 Des paysages agricoles encore préservés

3 Carte de synthèse des ambiances paysagères à l'échelle du territoire



PARTIE 2

DES PROBLÉMATIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES PROPRES À CHAQUE SECTEUR

A SECTEUR SUETTE/AUORE DE CORZÉ

Pour le secteur Suette/Aurore de Corzé, les constats et problématiques identifiées par zones sont les suivantes :

Secteur Super U

- Un cadre végétal de qualité au nord qui pourrait proposer une armature viaire douce en relation directe avec la vallée de la Suette
- Une frange pavillonnaire fermée au sud avec un aspect inégal des clôtures
- Une large ouverture sur la D323 qui mériterait une structuration urbaine
- Un site largement imperméabilisé par le parking et le bâti

Aurore Sud

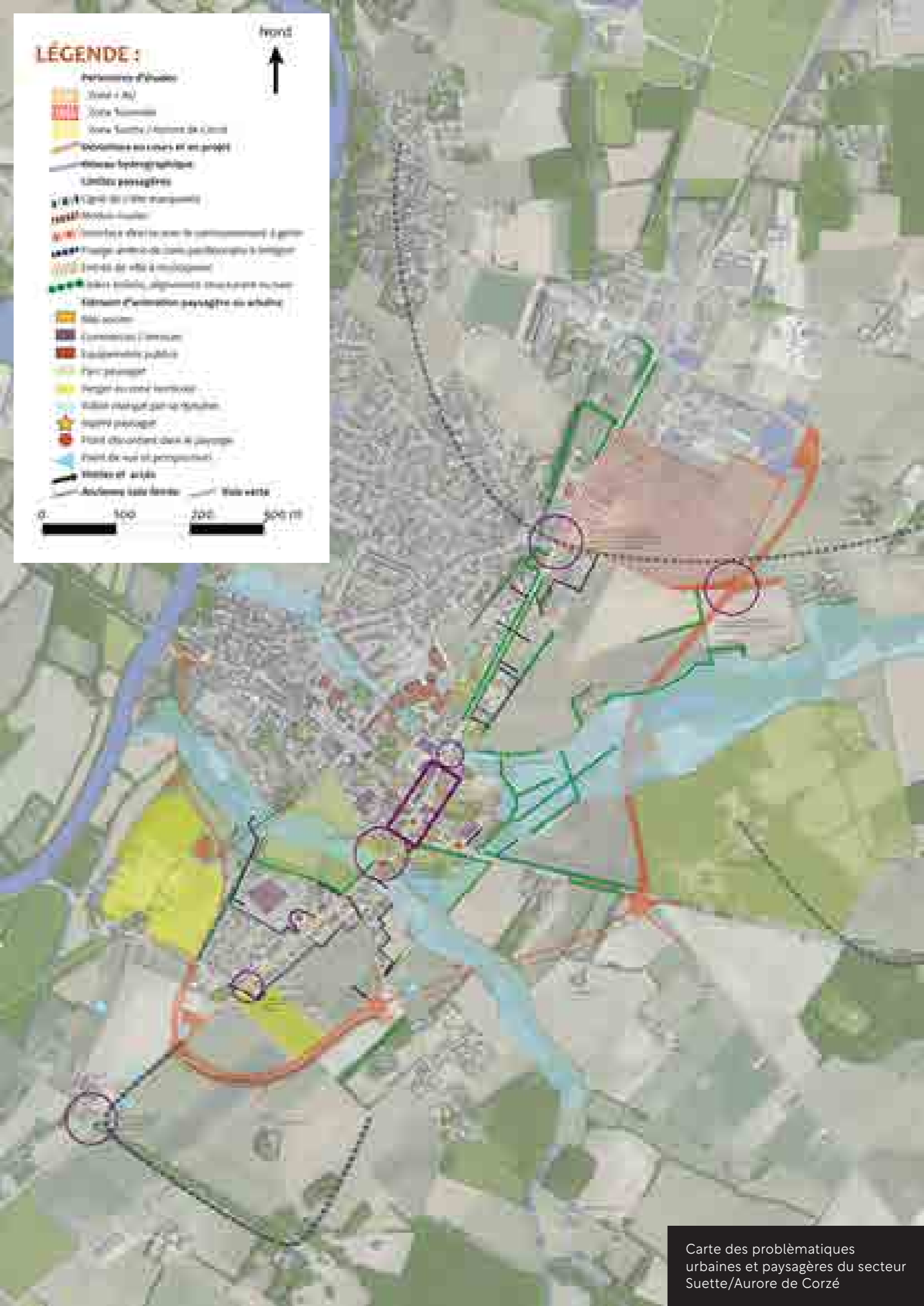
- Une frange nord pavillonnaire fermée et assez hétérogène
- Une ouverture visuelle directe sur le contournement sud à recomposer en matière de paysage
- Un verger marquant en cœur de zone
- Une structuration urbaine apaisée à inventer sur le chemin de la rivière
- Une nouvelle entrée Est du bourg à imaginer

Suette

- Une remise en valeur de la vallée de la suette comme porte paysagère du cœur de bourg à recréer
- Une frange pavillonnaire fermée qui isole le site
- Une recomposition urbaine qui doit pouvoir remettre en lecture la structure du bâti patrimonial

RD 323

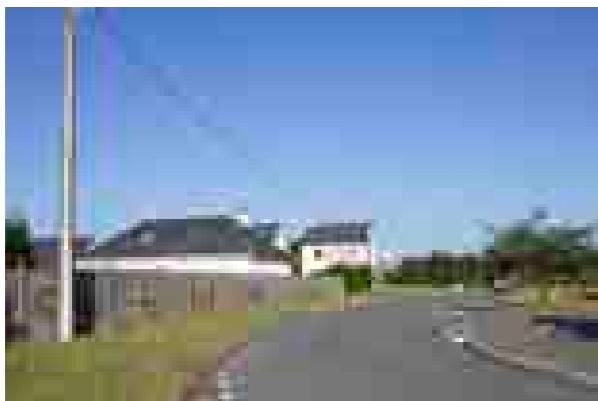
- Une recomposition complète de l'entrée de bourg Sud est à prévoir.



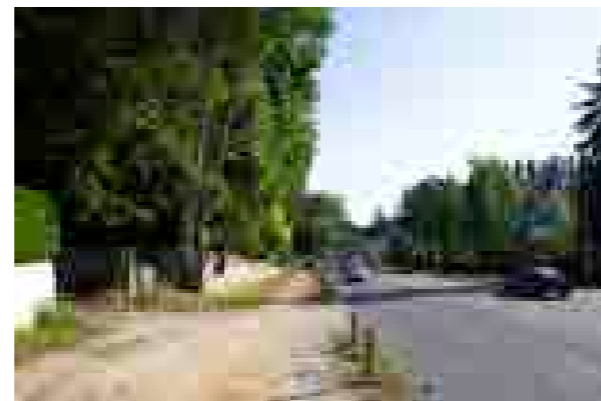
CONTEXTE PAYSAGER DU SECTEUR SUETTE/AURORE DE CORZÉ



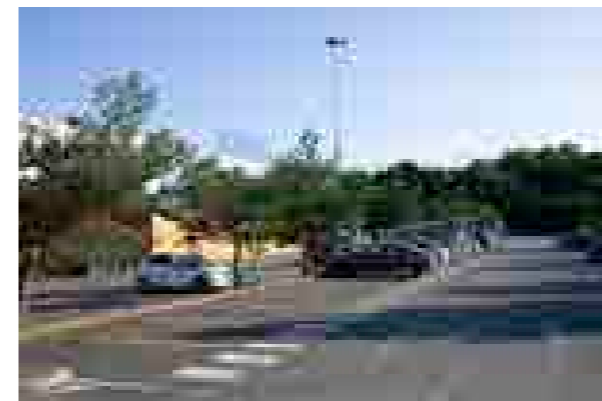
Secteur Aurore se terminant sur une frange pavillonnaire fermée et hétérogène ponctuée d'habitant ancien



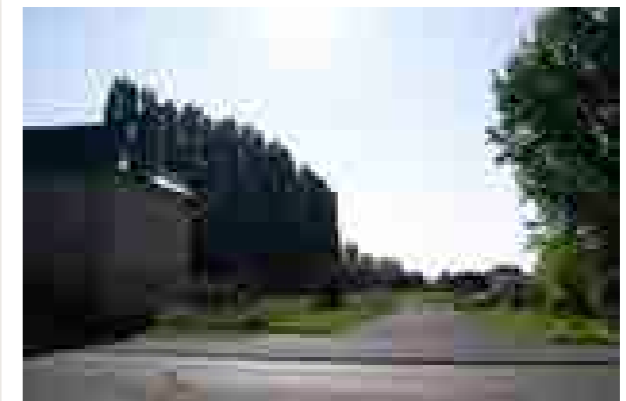
Frange pavillonnaire fermée au Sud du Super U de Corzé



Séquence végétale de la Suette sur la RD 323



Parking planté de pins du Super U de Corzé avec le parc des Charmières au Nord



Ouverture sur le val de Suette marqué de vieux peupliers depuis la RD 323

B SECTEUR 2 AU DE SEICHES-SUR-LE-LOIR

Pour le secteur 2 AU de Seiches-sur-le-Loir, les constats et problématiques identifiées par zones sont les suivantes :

Secteur Nord/
Route de
Marcé

- Un plateau en promontoire avec de larges panoramas vers l'Est
- Un arrière pavillonnaire hétérogène difficile à connecter
- Une accroche large sur la rue nationale pour recomposer un paysage de rue avec des enjeux de liaisons traversantes
- Des reliquats bocagers à recoudre
- Un coteau plongeant sur la Suette à préserver

Suette/
Ruisseau de
Marcé

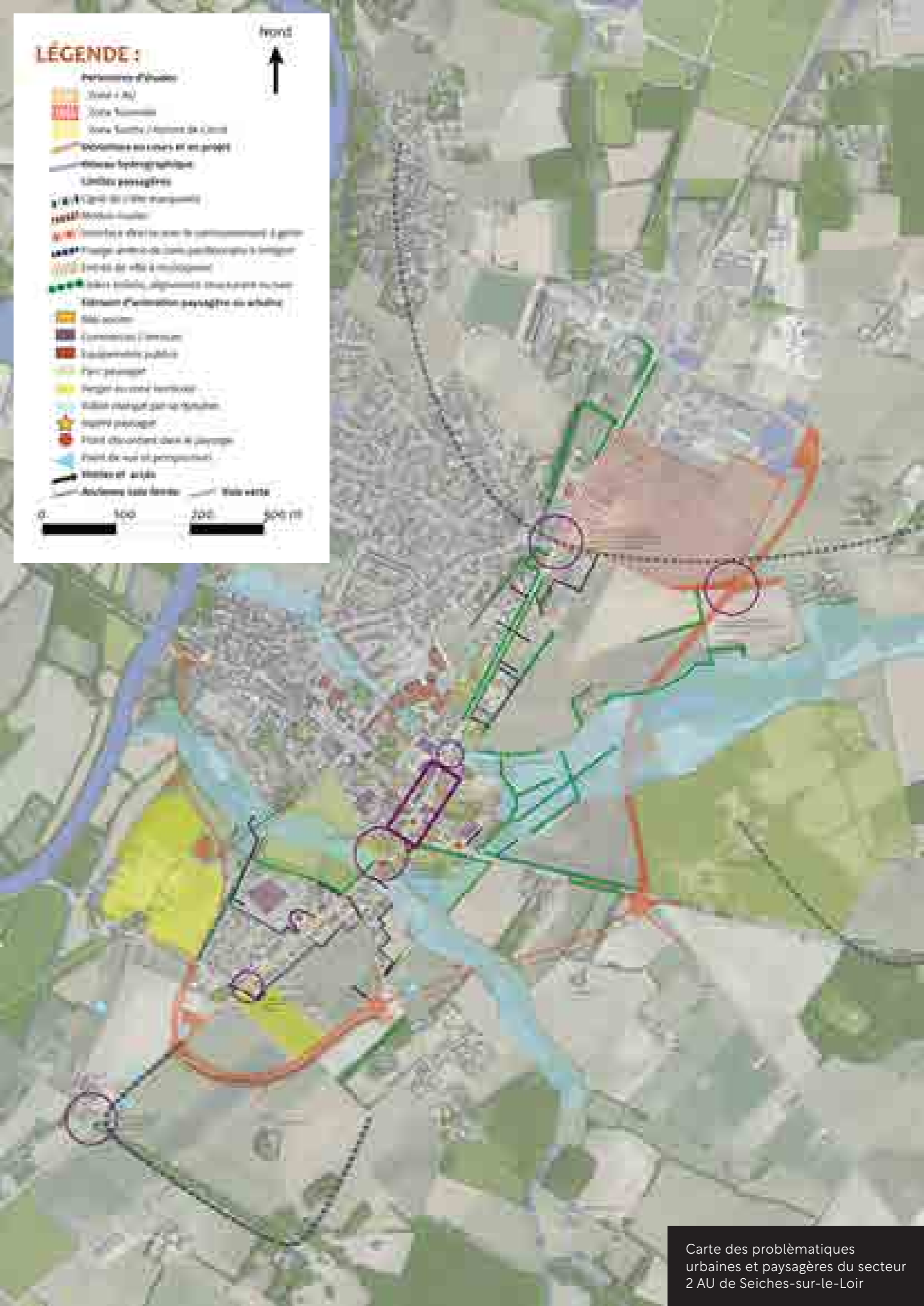
- Remettre en scène la traversée du ruisseau de Marcé
- Travailler une armature viaire douce à l'appui de la trame bleue

Secteur
centre

- Travail impératif à l'échelle de l'îlot pour coupler une opération avec du renouvellement urbain
- Recomposer le carrefour qui doit perdre ses feux et devenir un véritable espace public à l'appui du centre bourg
- Préserver le vallon vert de la confluence de la Suette et du patrimoine associé

RD 323

- Un Profil monumental à reconquérir pour offrir de nouveaux modes de déplacements aux habitants entre les zones d'habitat et les zones d'emploi en valorisant le patrimoine bâti

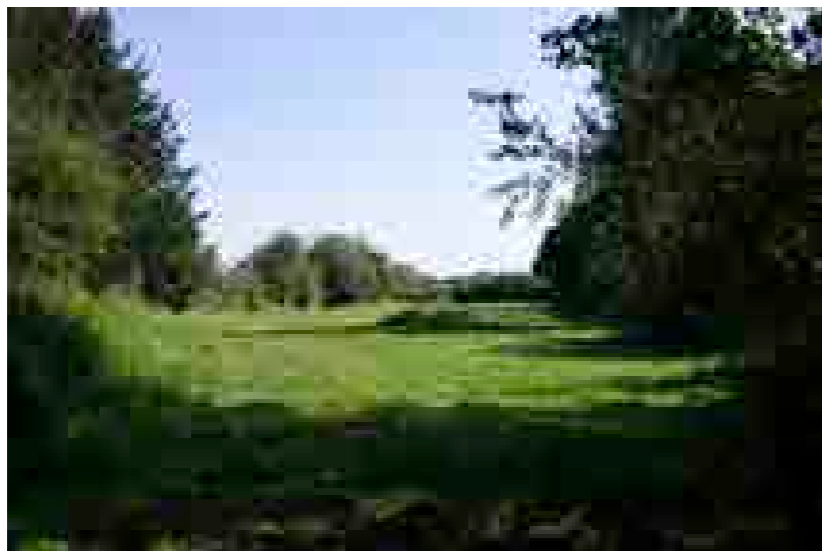


Carte des problématiques urbaines et paysagères du secteur 2 AU de Seiches-sur-le-Loir

CONTEXTE PAYSAGER DU SECTEUR 2 AU DE SEICHES-SUR-LE-LOIR



Un carrefour routier à recomposer pour retrouver une articulation urbaine apaisée avec le centre



Une façade patrimoniale (bâti, murs de pierre, parcs) à l'Ouest qui s'efface derrière le paysage routier de la D323



Des lignes bocagères qui marquent la topographie du vallon de la Suette



Un fond de vallon marqué par une enfilade de petites prairies humides bocagères

C PARC D'ACTIVITÉS DE LA SUZEROLLE

Pour le secteur du Parc d'Activités de la Suzerolle, les constats et problématiques identifiées par zones sont les suivantes :

Secteur Nord Suzerolle

- Recoudre avec la zone d'activités actuelle en gérant les pentes
- Redonner des usages et un cadre paysager structurant aux bassins

RD 323

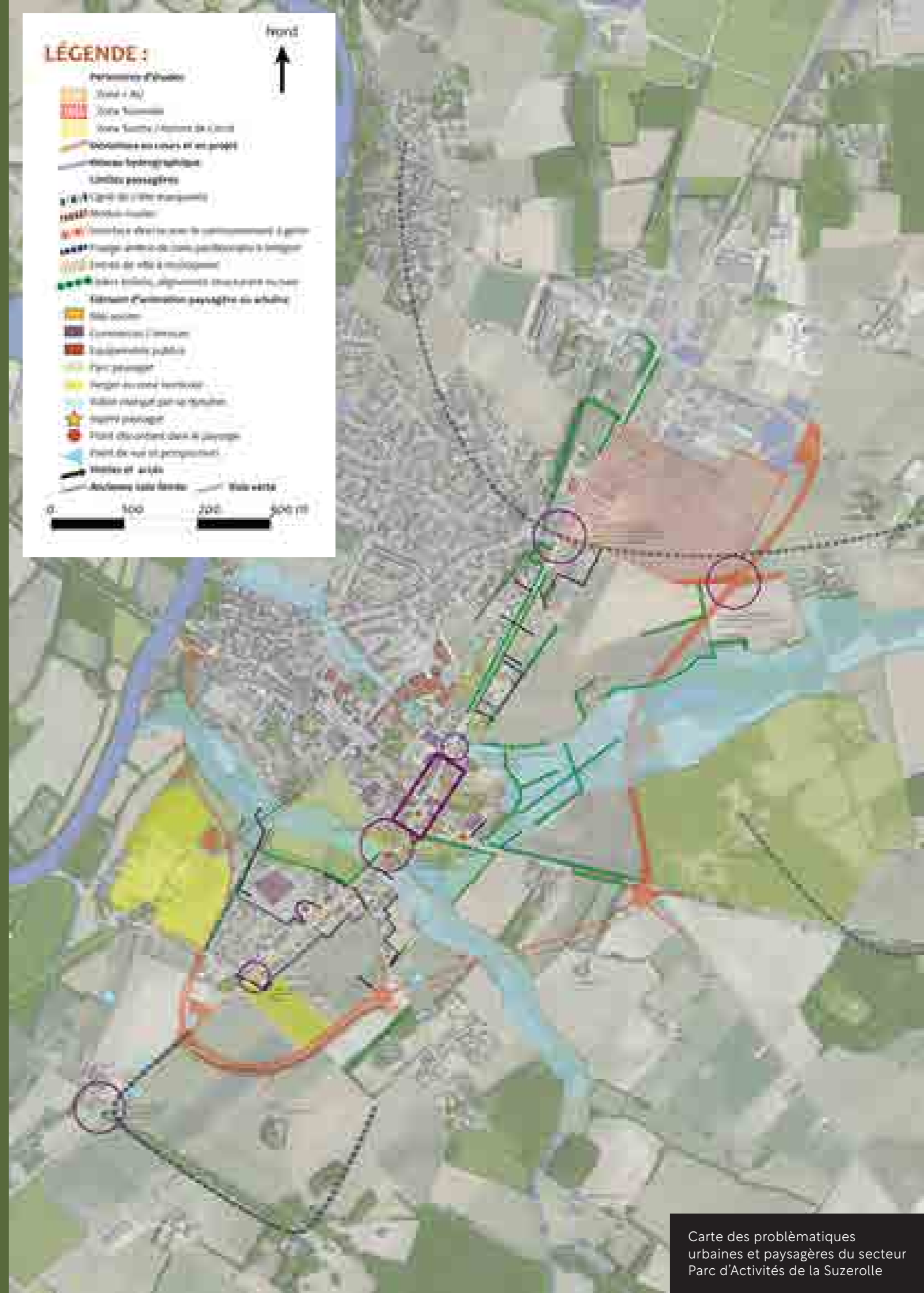
- Assurer la continuité verte le long de la voie (porte végétale)
- Structurer l'articulation urbaine du carrefour de la route de Marcé (entrée dans la zone d'habitat)

Secteur Sud

- Ligne de crête et plateau haut : forte exposition au paysage, zone repère à prendre en compte
- Recomposer un profil urbain pour la route de Marcé
- Envisager la connexion aux voies douces

Secteur Est

- Absorber l'extension de la zone d'activité par la recombinaison de la trame bocagère
- Travailler la nouvelle entrée d'agglomération depuis Marcé



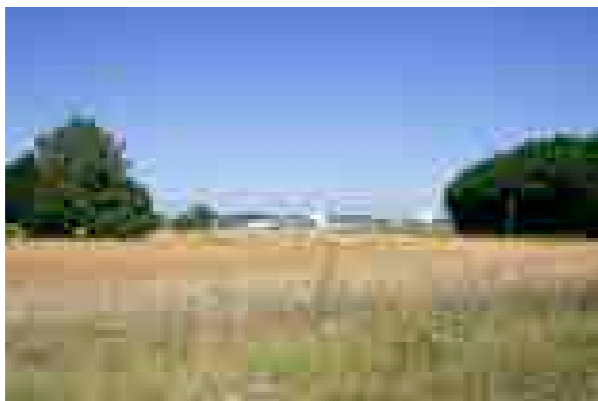
CONTEXTE PAYSAGER DU SECTEUR SUZEROLLE



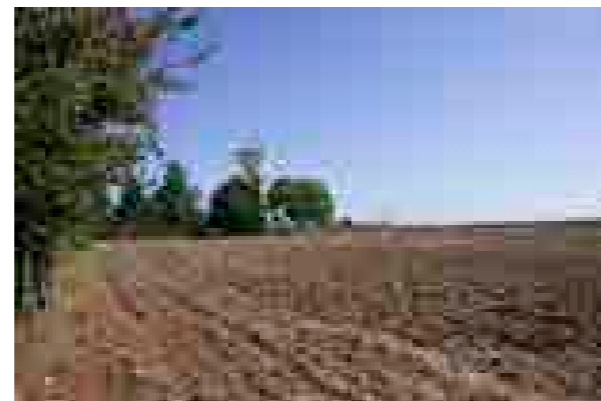
Une séquence d'entrée de la D323 marquée par le végétal



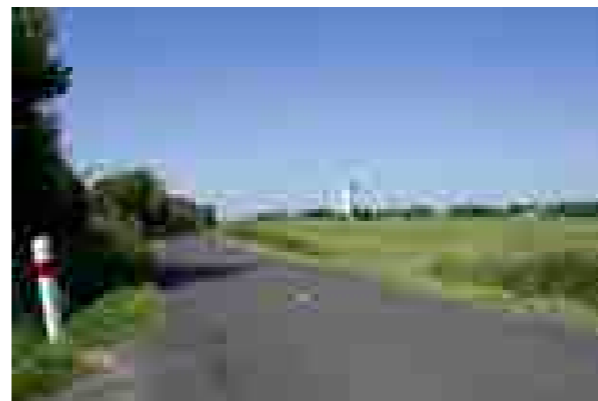
Une zone d'activités qui s'inscrit dans un vallon qui doit s'étendre demain sur la crête marquée par le château d'eau



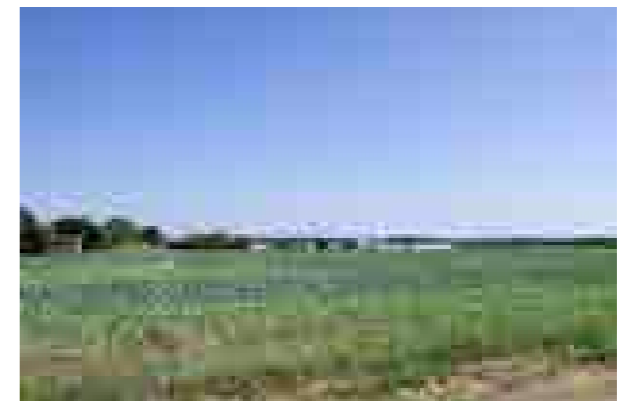
Une frange urbaine industrielle qui s'impose brutalement dans le paysage rural



Le château d'eau, un repère sur le paysage environnant



Une zone d'extension en point haut qui va s'appuyer sur une frange végétale



Le site d'extension de la Suzerolle, un plateau ouvert sur le grand paysage



PARTIE 3

UNE PROGRAMMATION ET DES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION À PRÉCISER

A UNE SYNTHÈSE DES ÉTUDES ET DONNÉES RÈGLEMENTAIRES

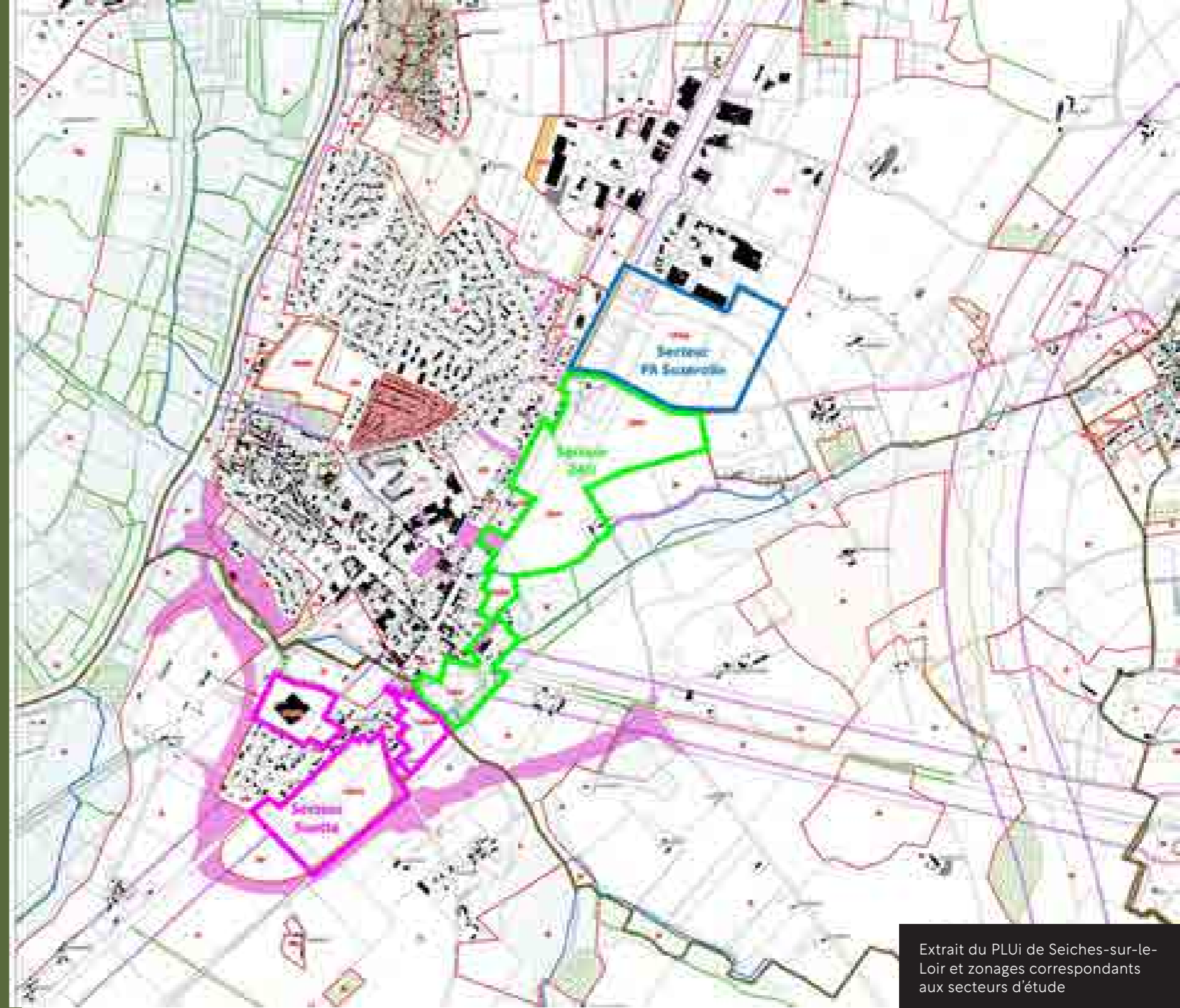
1. RAPPEL DU PLUI DE 2019

Plusieurs études et documents supra-communaux ont été produits ou sont en cours d'étude. Ils doivent être pris en compte et intégrés dans la présente étude pré-opérationnelle. Or, il s'agit de les synthétiser pour en faire émerger les données essentielles qui peuvent impacter les études pré-opérationnelles sur les 3 sites en question.

Une difficulté majeure émerge concernant le PLUi, puisque le PLUi opposable, celui de 2019 est en cours de révision. Dès lors, nous nous devons d'anticiper sur ce futur document de planification, qui lui-même doit être en conformité avec les dernières évolutions législatives. A ce titre, la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, met en avant une nouvelle considération de la nécessité de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels. Il en résulte une évolution en profondeur de la conception de l'urbanisation dans les années à venir, qui doit d'abord s'opérer sur l'existant et qui doit restreindre drastiquement l'extension sur les zones agricoles.

C'est pourquoi, outre la présentation des objectifs du PLUi de 2019, nous exposerons les premières réflexions de la révision en cours.

Les zonages relevés dans les secteurs d'études sont les suivants :



Extrait du PLUi de Seiches-sur-le-Loir et zonages correspondants aux secteurs d'étude

351. PLAN DE ZONAGE.
Commune de SEICHES-SUR-LE-LOIR
PLU (2019) (Mise à jour)

LÉGENDE (1/3)

LÉGENDE (2/3)

LÉGENDE (3/3)

ANJOU LOIR & SARTHE
BUREAU D'URBANISME

→ **Secteur Parc d'Activités Suzerolle :**
1AUy (zone à urbaniser destinée aux activités économiques)

→ **Secteur 2 AU de Seiches-sur-le-Loir :**
2AU (zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat)

→ **Secteur Suette/Aurore de Corzé**
1AUh (zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat), 1AUd (zone à urbaniser à vocation mixte)

2. EXTRAIT DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire définit des orientations claires et chiffrées en terme de renouvellement et de développement urbain. Il place la commune de Seiches-sur-le-Loir en tant que polarité principale du territoire.

Face au constat d'un fléchissement de la croissance démographique depuis 2007, les élus ont souhaité relancer le dynamisme démographique au travers d'un certain nombre d'actions :

- Assurer un niveau de services et d'équipements cohérent
- Consolider l'attractivité économique
- Répondre au besoin de logements de l'ensemble de la population

Ainsi, la polarité principale de Seiches-Aurore de Corzé s'est vue attribuée un objectif de production de 513 logements sur la période 2018-2028 soit près de 45% des besoins à l'échelle de la communauté de commune.

	Production globale de logements	Proportion
Polarité principale de Seiches-Aurore de Corzé	513	45%
Polarité secondaire de Jarzé (commune déléguée)	140	12%
Autres communes	487	43%
Ensemble du territoire du PLUi	1140	100%

Objectifs de production de logements de la CCALS sur la période 2018-2028 (Source : PADD, PLUi de Seiches-sur-le-Loir)

3. LES OAP

Parmi les trois secteurs d'études, deux font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur Parc d'Activités Suzerolle avec l'OAP 4 Secteur de la Robinière. A vocation d'activités économiques, la zone devra faire l'objet d'un traitement paysager sur son pourtour Sud et Ouest, avec un accès principal envisagé dans la continuité de la zone existante.

Le secteur Suette / Aurore avec l'OAP3 Secteur Suette – Aurore de Corzé. A vocation mixte, la zone doit permettre l'installation de nouveaux commerces et équipements, tout en suggérant une délocalisation du Super U au Sud de la RD, pour reconverter le secteur en habitat. Cette intervention pose question quant à sa réelle nécessité, vis-à-vis de l'impact de l'urbanisation sur de nouvelles terres, le coût engendré par l'opération ainsi que la plus-value apportée au fonctionnement urbain général du site.



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Suette/Aurore de Corzé (Source : PLUi de Seiches-sur-le-Loir)



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Robinière (Source : PLUi de Seiches-sur-le-Loir)

4. LE PROJET DE TERRITOIRE

Depuis juillet 2020, un Projet de Territoire est également en cours de construction. Il élabore une stratégie globale qui s'appuie sur cinq principes transversaux, déclinés en 7 politiques prioritaires.

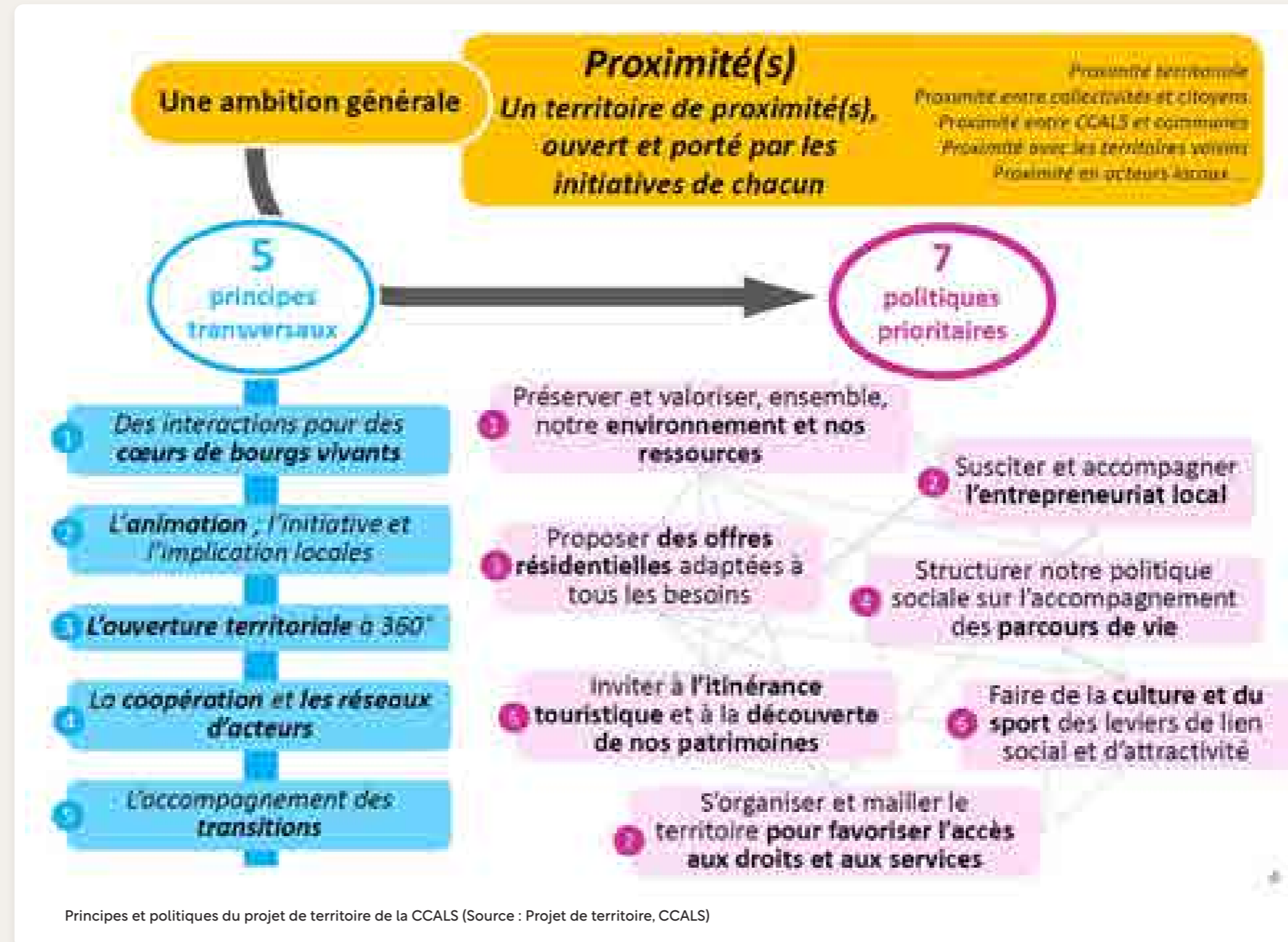
Les études urbaines menées dans le cadre des 3 zones d'aménagement recoupent une partie de ces thématiques, dont deux sujets tout particulièrement :

- **Politique n°3 :**
Proposer des offres résidentielles adaptées à tous les besoins.
- **Politique n°4 :**
Structurer notre politique sociale sur l'accompagnement des parcours de vie.

Concernant l'offre résidentielle, les leviers d'actions sont la poursuite de la mise en œuvre des outils de planification, la promotion de la rénovation des logements ainsi que le développement et la diversification de l'offre résidentielle, en réponse aux besoins divers.

Concernant l'accompagnement sur les parcours de vie, le projet de territoire veut conforter la politique éducative et de soutien à la parentalité, notamment en créant de nouveaux locaux ALSH et accueil jeunes sur Seiches.

L'ensemble de ces données vient ainsi conforter la programmation renseignée dans les OAP pour les secteurs d'études.



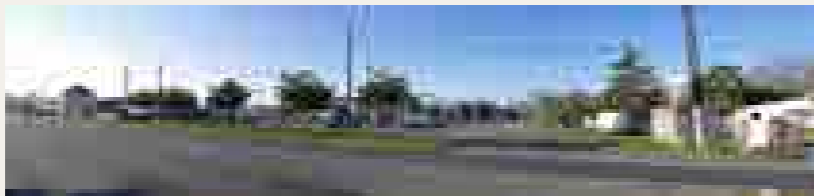
5. ÉTUDE DE LA CCI

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire a mené en 2017 une étude complète d'appareillage commercial préalable à l'aménagement des polarités de Seiches-sur-le-Loir / Aurore de Corzé. Trois axes principaux ressortent du plan d'actions.

a. La délocalisation du Super U et le devenir des emprises

Afin de permettre au Super U de se développer et garantir son rôle de distributeur alimentaire, il est préconisé une délocalisation au Sud de la D323. Il bénéficierait ainsi d'un accès facilité depuis le contournement, et d'une bonne visibilité depuis les principaux axes de circulation. Dans le but de créer un pôle commercial complet, il serait accompagné de surfaces commerciales non alimentaires, tout en conservant une volonté de ne pas fragiliser l'offre de centre-ville.

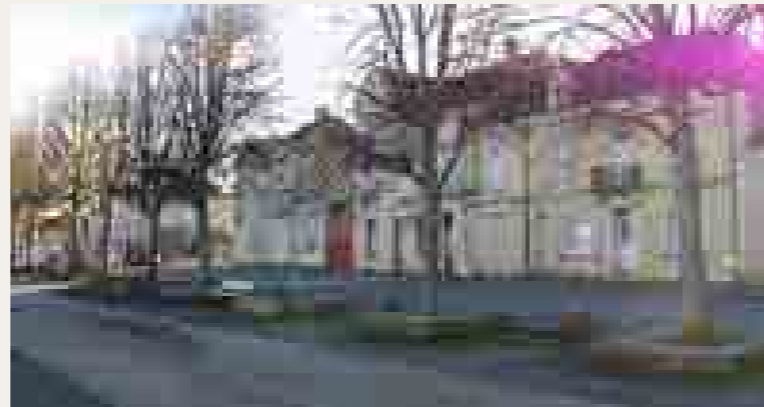
Ainsi, il pourrait atteindre une surface globale de 6000 à 7000 m² contre 5000 m² aujourd'hui, pour un besoin en termes de surface de terrain de 3ha.



Le Super U, une relocalisation nécessaire ?

b. Le devenir des commerces situés sur la RD 323

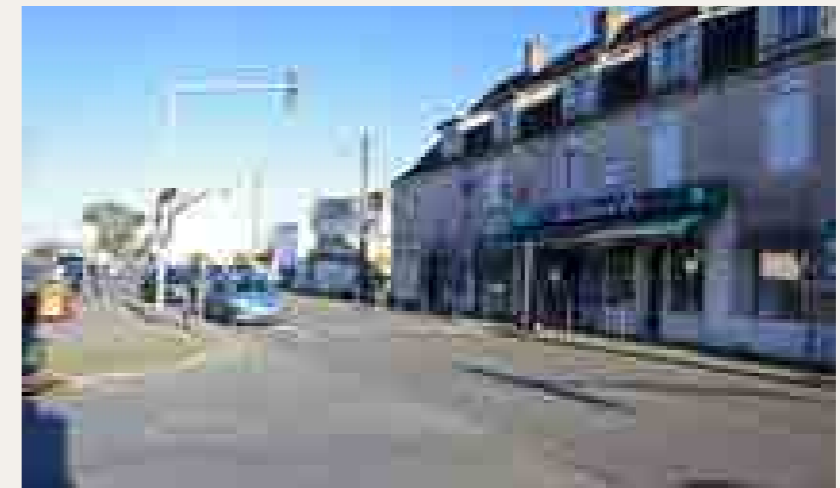
Il s'agit de stopper le développement de nouvelles activités sur cet axe, pour favoriser les effets de pôles en lien avec la diminution du transit routier. Les commerces actuels sont invités à se relocaliser sur les pôles commerciaux au regard de leur vocation, dans l'optique de garantir leur pérennité. Cette mutation doit s'accompagner d'une requalification de la voirie et d'une sécurisation de la RD323 par des aménagements urbains qualitatifs.



Une offre commerciale à densifier

c. L'évolution du centre-ville

Outre le secteur Super U, il s'agit de définir un périmètre de centre-ville commercial, au cœur du développement programmé de l'habitat, en réorganisant l'offre de commerces et services, afin de concentrer l'offre. Sur ce secteur, les linéaires commerciaux seront à densifier pour renforcer l'effet de pôle, et les nouvelles activités devront s'implanter de manière privilégiée à proximité du centre-ville.



Abords de la D 323, des commerces à relocaliser pour privilégier des regroupements en pôles

6. LA PROJECTION PROGRAMMATIQUE

Outre ces études en cours, la Communauté de communes souhaite positionner un certain nombre d'équipements sur la commune de Seiches, en profitant de la restructuration et expansion urbaine étudiées.

Il s'agit d'équipements d'intérêt communautaire : le siège de la CCALS d'une part et une salle de spectacle d'autre part.

Et d'autres équipements sont évoqués, d'intérêt communal :

ACCUEIL DE LOISIRS
ALSH ET AMÉLIORATION DU LOCAL D'ACCUEIL DES JEUNES SUR SEICHES

CRÈCHES

CENTRE SOCIAL

MAISON DES SERVICES PUBLICS

Or, le choix du positionnement de ces équipements reste à opérer en fonction de l'application de différents critères :

La destination de l'équipement / pour quelle population ? de la commune ou de la Communauté de communes ?

L'axe de desserte nécessaire / de niveau intercommunal ou communal ?

Y a-t-il un enjeu de représentation ou d'identité ? ex : effet vitrine en entrée de bourg ou en centralité

Quels sont les besoins spatiaux ? ex : faut-il un espace extérieur, un cadre paysager, un cadre fermé, etc.

Quels sont les besoins en stationnement ? ex : possibilité de mutualisation avec d'autres équipements ou services ?

Y a-t-il des synergies ou des mises en commun entre certains équipements ? ex : accueil de loisirs et crèche ; centre social et maison des SP, etc.

7. ÉTAT D'AVANCEMENT DU PLUI EN COURS DE RÉVISION

Le PLUi en cours de révision, sous assistance de l'AURA doit être pris en compte puisque son opposabilité interviendra à échéance annuelle. Or, la politique volontariste de la Métropole incite les collectivités à anticiper l'application de la nouvelle Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui promeut la diminution par 2 des surfaces extensives de consommation des espaces agricoles et naturelles par rapport aux 10 dernières années.

Il en résulte des objectifs radicalement différents de ceux exprimés dans le PLUi de 2019.

Le territoire de SEICHES SUR LE LOIR est identifié comme une polarité du SCoT au même titre que DURTAL et TIERCE. A ce titre, 234 logements lui sont dévolus en termes de création pour les 10 ans à venir, dont 157 estimés devant rentrer dans le cadre du renouvellement urbain - dont les sites de Super U, du chemin des vallées, les dents creuses, etc.

Parallèlement, les études du SCoT mettent en lumière les espaces consommés sur les 12 ans passés : 288 ha d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat et les équipements, les activités économiques et les infrastructures ont été consommés sur le territoire d'Anjou Loir et Sarthe.

Seuls 77 logements pourraient être réalisés sur des extensions urbaines. A raison d'une densité moyenne de 20 logements / ha, une première estimation de 4 ha d'extension urbaine environ pourrait être suffisante pour le territoire de la commune de Seiches, comprenant les équipements communaux à priori.

Il s'agit bien sûr de considérer ce chiffre comme une base de travail à revisiter dans le cadre d'une répartition territorialisée et arbitrée par les élus.

Cette territorialisation pourra notamment tenir compte du caractère de polarité de Seiches, avec une concentration de l'accueil de commerces, services, équipements communautaires ?

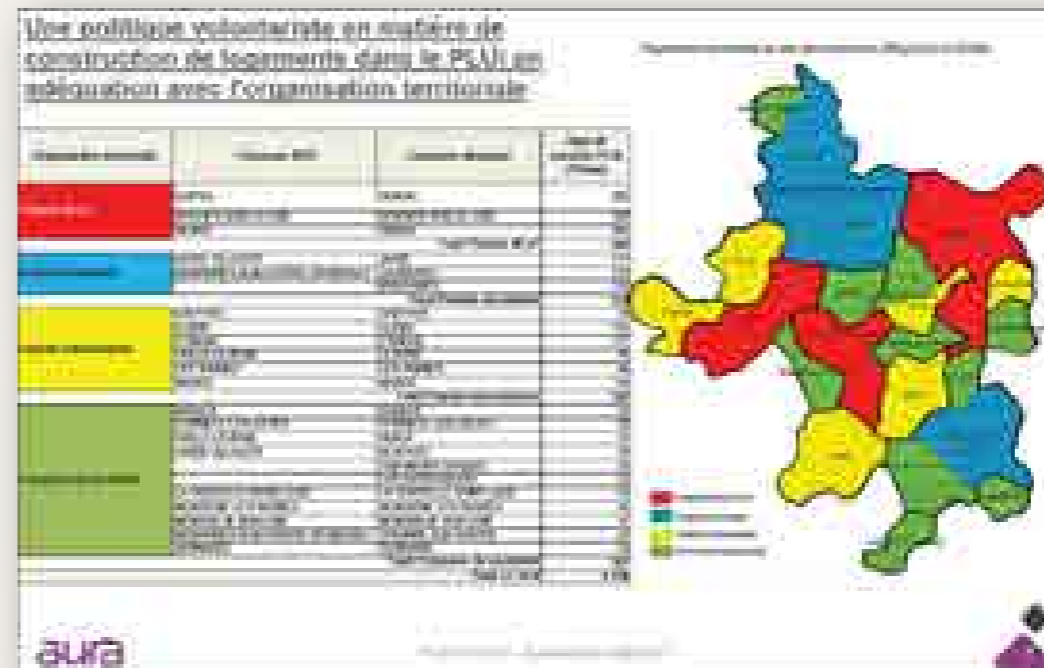


Consommation des espaces par type de destination du sol entre 2008 et 2016

Conso Approchée : les jauges foncières Habitat / Equipement à 2035
(à l'échelle de la commune)

Commune	Superficie (ha)	Habitat (ha)	Equipement (ha)	Autres (ha)	Superficie disponible (ha)	Superficie consommée (ha)
Seiches-sur-le-Loir	1200	150	100	50	900	300
Durtal	1500	200	150	70	1130	320
Tiercé	1000	120	80	40	810	240
Total	3700	470	330	160	2740	860

Conso approchée : les jauges foncières Habitat/ Equipement à 2035



Organisation territoriale au sein des communes d'ALS

B ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. LES ENJEUX D'ENSEMBLE

Si des périmètres d'études ont été délimités précisément sur la base des connaissances du PLUi de 2019, il nous a semblé impérieux de les revisiter à l'aune de la révision du PLUi en cours. En effet, comme indiqué antérieurement, cette révision va nécessiter une revisitation en profondeur du projet d'aménagement et de développement durables.

Dès lors, les enveloppes d'études risquent d'être modifiées à la baisse pour rentrer dans les nouveaux objectifs du PLUi.

La carte ci-contre dézoope les 3 sites en question, pour reposer la cohérence du développement et de l'aménagement à venir à l'échelle de l'agglomération de Seiches.

Ainsi, la base d'étude fait apparaître :

- Les enveloppes urbaines et les zones d'activités nord et sud.
- Les trames viaire principale existante
- Les vallées du Loir et de la Suette
- Le tracé de la déviation dans son intégralité

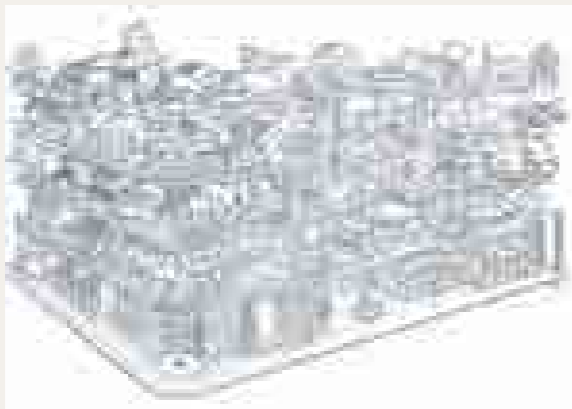
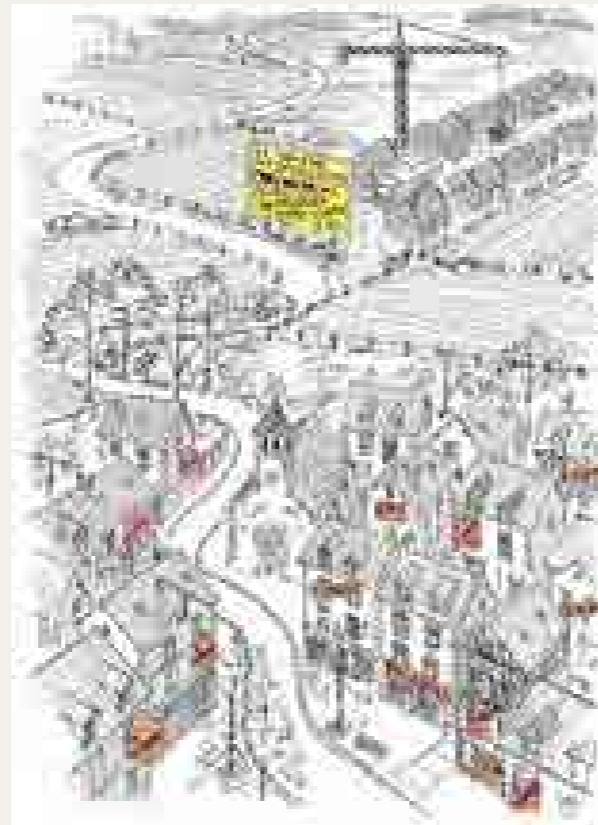
Apparaît dans le cadre de la réflexion à bonne échelle



Carte d'études urbaines

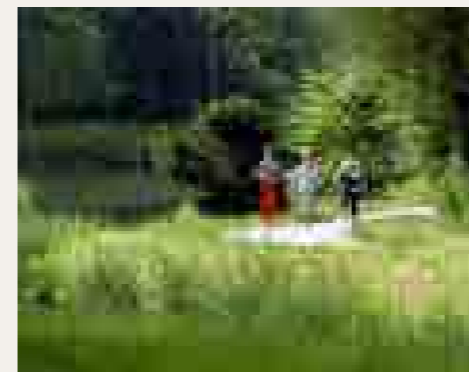
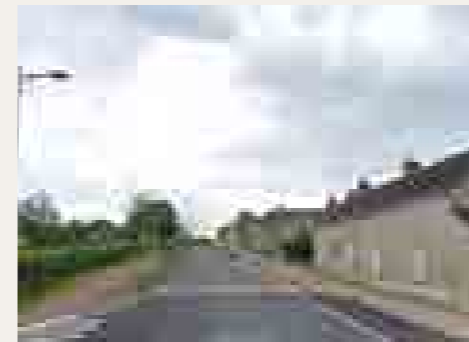
2. LES ENJEUX DE PROGRAMMATION

- Quelle programmation en matière d'équipements publics ? communaux et intercommunaux
- Quelle programmation commerciale ?
- Délocalisation du supermarché ou maintien et adaptation in situ ?
- Quelle programmation en matière de production de logements, avec une répartition entre renouvellement urbain et extension ?
- Quel arbitrage sur le choix des sites à urbaniser suivant quel périmètre ?
- Quelle localisation des équipements publics ?



3. LES ENJEUX D'EMMÉNAGEMENTS

- Recoudre avec les franges urbaines qui tournent le dos aux futurs quartiers
- Renforcer l'armature paysagère des vallées à l'est pour qualifier des franges urbaines qui seront à terme des fins d'agglomération
- Remettre en fonction le réseau des vallées et le faire participer au paysage urbain comme vecteur de déplacement et d'aménités
- Imaginer une interface apaisée avec le contournement
- Composer un cadre paysager fonctionnalisé à l'échelle de la zone d'activités
- Adapter de manière économe la programmation des sites avec leur capacité à devenir ou non des quartiers
- Recomposer la RD 323 comme une infrastructure urbaine durable qui soit la colonne vertébrale du développement de l'agglomération



4. LE POTENTIEL DES ZONES D'ACTIVITÉS

La ZA de la Robinière au nord de l'agglomération, est dotée :

- D'une capacité revisitée d'extension venant se caler entre la future déviation nord
- Soit un global d'environ 16 ha

Alors que le PLUi prévoit à priori une capacité d'extension de 10 ha

Etude de MO urbaine - Seiches sur le Loir Légende phase enjeux / esquisse

Fonctions urbaines et déplacements

- Tissu aggloméré - bourgs et extensions récentes
- Zone économique
- Voirie primaire existante
- Voirie secondaire de desserte interne
- Giratoire existant
- Patrimoine remarquable

Projets urbains

- Emprise économique
- Espaces de renouvellement urbain
- Emprises d'extension récente / long terme
- Capacité d'extension envisagée
- Limites d'extension à court terme
- Voirie envisagée à court terme
- Espaces de renouvellement urbain
- projet CDEP
- Accès ponctuels vu de la déviation d'une section d'extension
- Urbanisation prévue à court terme
- Délimitation en cours de réalisation et effectuée



Carte d'études urbaines, zoom sur le secteur de la Robinière

5. LE POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Plusieurs secteurs de renouvellement urbain peuvent être pris en compte :
Ceux comptabilisés dans le cadre du PLUi en cours d'étude :

- Chemin des Vallées
- Site Super U

D'autres qui peuvent venir s'ajouter dans le cadre d'un projet urbain mis à jour :

- Centralité Sud
- Carrefour entre RD 323 et 766
- Les dents creuses mobilisables le long de la RD 323

Les surfaces représentées par ces espaces et l'évaluation programmatique en logements correspondante est la suivante :

1. Le potentiel en renouvellement urbain du PLUi :

- Super U / 3ha pour 60 logements
- Zone 1 Auh Le Chemin des Vallées / 3,8 ha pour 70 logements

2. Les autres sites de renouvellement urbain :

- Rue Pasteur Vallée / 2,5 ha pour environ 50 à 60 logements
- Ilot de restructuration du centre bourg RD323, rue Pasteur, route de Tours / 0,7 ha

D'autres secteurs pourraient être considérés dans ce décompte : le site de Terrena en plein cœur de bourg et les parcelles ouest du parc du château

3. Diverses dents creuses stratégique longeant la RD 323/1ha



Sites potentiels de renouvellement urbain et emprises

6. LE POTENTIEL DES EXTENSIONS DE PROXIMITÉ

Outre le renouvellement urbain qui s'opère au sein de l'enveloppe urbaine existante, des secteurs d'extension de proximité, d'ores et déjà inscrits dans le PLUi de 2019 peuvent être recensés.

Il s'agit des zones suivantes :

- Enveloppe sur RD 323 et future déviation Suette
- Boucle d'entrée ouest
- Secteur Aurore
- Enveloppe réduite le long de la RD 323

Les surfaces représentées par ces espaces d'extension de proximité et l'évaluation programmatique en logements correspondante est la suivante :

- Suette / Aurore / 10 ha / 200 logements ou équivalents équipements, commerces etc.
- Pointe « Nouvelle France » / 0,6 ha / 12 logements ou équivalents équipements
- Ilot chemin de la Rivière / 3,5 ha / 70 logements
- Est RD 323 / 1,4 ha + 0,8 ha / 48 logements

SOIT TOTAL DE 16,3 HA POUR 340 LOGEMENTS



Sites potentiels d'extension de proximité avec surfaces

7. LE POTENTIEL D'EXTENSION SUR LE LONG TERME

Enfin, le tracé des futures infrastructures déviation Est et nord, tout comme l'inscription du village en appui des vallées, ouvrent des opportunités de réflexion sur l'urbanisation de certaines zones. Elles représentent des capacités surfaciques importantes et soulèvent des questions de cohérence sur le long terme.

Si poser cette réflexion au-delà de l'échelle temps du PLUi peut sembler « aventureuse », elle n'en demeure pas moins incontournable pour soulever les bonnes questions à court et moyens termes et envisager un projet cohérent et évolutif.

Par ailleurs, certains de ces secteurs avaient été évoqués par les élus dans une perspective d'implantation d'équipements publics. Il semblait dès lors nécessaire de réfléchir à l'opportunité de leur urbanisation plus globale à long terme.

Des sites d'expansion potentiels à très long terme qui dessinent une agglomération élargie en appui de la déviation...:

- Enveloppe sud RD 766
- Enveloppe nord RD 766
- Enveloppe entre RD 323 et sud Pont Herbaux
- Enveloppe entre RD 323 et nord Pont Herbaux

Les surfaces représentées par ces espaces d'extension de proximité et l'évaluation programmatique en logements correspondante est la suivante :

- Sud RD 766 | 6,5 ha | 130 logements
- Nord RD 766 | 6,2 ha | 125 logements
- Est RD 323 | 5 ha + 10 ha | 300 logements

SOIT TOTAL DE 27,7 HA POUR 555 LOGEMENTS

Au regard de la législation récente, nous sommes en droit de nous interroger sur cette projection ; est-ce encore envisageable à l'heure de la moindre consommation d'espace d'envisager un tel étalement urbain ?



Sites potentiels à long terme avec surfaces

8. LES HYPOTHÈSES DE MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

La trame viaire sera à qualifier progressivement afin de générer des circulations fluides et des accès sont à configurer en fonction de la projection du projet urbain à long terme. La place des déplacements doux est incontournable, même si l'expansion urbaine vient contrebalancer sa concrétisation.

Les pistes de réflexion développées sont les suivantes :

- L'émergence d'un axe Est / Ouest à renforcer = la rue des Rabières
- La nécessité de trouver des nouvelles liaisons est / ouest, transcendant la RD323
- Des accès cohérents pour chaque enveloppe de renouvellement urbain ou d'extension
- Une trame de liaisons douces en appui de la requalification de la RD323, mais aussi des vallons, et des voies nouvelles
- L'ancienne voie ferrée comme future liaison douce interquartier ?



ÉTUDE RÉALISÉE PAR

ARTS DES VILLES ET DES CHAMPS

Paysage, Urbanisme, Médiation

2 lotissement de la garenne, 49330 Étriché

Tél. 07 89 79 42 49

www.arts-villes-et-champs.fr

URBAGO

Atelier d'Urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan, 49630 Corné/Loire Authion

Tél. 02 52 35 04 92

PRAGMA INGÉNIERIE

Ingénierie technique VRD

22 rue Michaël Faraday, 49700 Beaucouzé

Tél. 02 41 73 20 33

POUR LE COMPTE DE

Alter Public / Alter Cités

48C, Boulevard Foch, BP 80110,
49101 Angers Cedex 02

**Communauté de Communes
Anjou Loir et Sarthe**

103 rue Charles Darwin, 49125 Tiercé