



Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe
103 rue Charles Darwin
49125 TIERCE

Aménagement du secteur Aurore de Corzé
Polarité de Seiches sur le Loir

DOSSIER DE CONCERTATION : PRESENTATION



SOMMAIRE

OBJET & CONTENU DES ÉTUDES	4
Objet du mandat d'études.	4
Contenu des études confiées.....	4
LOCALISATION DU SITE ET PERIMETRE D'ÉTUDE	4
Localisation.....	4
SITUATION AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME	6
Situation au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	6
Situation au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)	7
DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX PREALABLES	11
DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX PREALABLES	11
Occupation du sol.....	11
Végétation	11
La faune	13
Zones humides.....	13
ACCÈS & DESSERTE	15
Infrastructures routières.....	15

ANNEXES :

- **DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER**
- **RAPPORT ETUDE ENVIRONNEMENTAL**
- **ETUDE ZONES HUMIDES**
- **DELIBERATION CONSEIL COMMUNAUTAIRE CONFIAANT LE MANDAT A ALTER**
- **DELIBERATION CONSEIL COMMUNAUTAIRE OUVRANT LA CONCERTATION**

PREAMBULE

Dans le cadre de sa politique en matière d'aménagement et de développement, la communauté de communes Anjou Loir & Sarthe envisage la réalisation d'une opération d'aménagement mixte sur le secteur de l'Aurore de Corzé, sur des terrains situés en zone 1AUh et 1AUD et figurant en OAP au PLUi.

Ce projet a pour objectif de répondre aux demandes croissantes identifiées sur le territoire en renouvelant l'offre de nouveaux logements, dans la continuité du tissu urbain existant, tout en permettant au pôle commercial existant à l'Ouest de la RD 323 de se déplacer coté Est afin de se rapprocher de la déviation en cours de réalisation.

A cet effet, la Communauté de Communes Anjou Loir & Sarthe a engagé des études préalables afin d'appréhender la faisabilité de l'opération.

La Communauté de Communes a confié, par mandat en date du 15/01/2020, la coordination, le pilotage et le suivi de l'ensemble de ces études à ALTER CITES.

Le présent dossier de concertation comprend une présentation de l'objet des études, des objectifs poursuivis, du périmètre opérationnel ainsi que des premiers résultats des études réalisées et en cours.

Ce dossier sera alimenté à mesure de l'avancement des études, jusqu'à leur synthèse. Des permanences et réunions publiques sont d'ores et déjà prévues.

OBJET & CONTENU DES ETUDES

Objet du mandat d'études.

Le mandat d'étude confié à ALTERC CITES consiste à réaliser les premières études nécessaires pour identifier les atouts et contraintes physiques et règlementaires du secteur d'étude et proposer un ou plusieurs scénarii d'aménagement au regard des attendus en termes de vocation et des contraintes du secteur d'études, sur un espace de 13.6 ha environ.

Contenu des études confiées

Ces études ont pour objectif de déterminer la faisabilité technique et financière de la réalisation d'une opération d'aménagement mixte sur le secteur de l'Aurore de Corzé, en intégrant l'ensemble des enjeux règlementaires, environnementaux et d'aménagement ainsi que les contraintes physiques et règlementaires.

Les études devant permettre aux élus communautaires et communaux de décider d'une mise en œuvre opérationnelle ou non du projet, sont scindées en plusieurs phases techniques comprenant un diagnostic préalable menant à des scénarii d'aménagements puis à une faisabilité technique, juridique et financière.

LOCALISATION DU SITE ET PERIMETRE D'ETUDE

Localisation

Le périmètre du projet couvre une superficie d'environ 13.6 ha, réparti sur 3 secteurs identifiés au sein d'une « OAP Aurore de Corzé » au PLUi :

- **Partie Aurore Ouest**, dite « Aurore Bourg » d'une superficie de 2.9 ha environ, classée au PLUi en zone 1AUh, destinée au développement d'un quartier d'habitat (y compris hébergements spécifiques).
Il est bordé au Sud par un lotissement d'habitation, à l'Est par la RD 323 et des arrières de propriétés, au Nord par un espace boisé et à l'Ouest par la rue de la nouvelle France.
- **Partie Aurore Est**, dite « Aurore Verger » d'une superficie de 8.6 ha, classée au PLUi en zone 1AUd, à vocation mixte.
Le développement de ce secteur doit permettre l'implantation d'un pôle commercial supra-communale (notamment le déplacement du SUPER U) en appui de la nouvelle déviation. Ce secteur à vocation mixte comprend également une partie habitat s'appuyant sur le chemin de la rivière.
Il est bordé au Nord par des arrières de propriétés desservies par la RD 323, à l'Est par la rue de la rivière, au Sud-Est par le projet de déviation et au Sud-Ouest par une parcelle agricole.
- **Partie Suette**, d'une superficie de 2.1 ha, classée au PLUi en zone 1AUh destinée au développement d'un quartier d'habitat proposant une offre de logements diversifiés, mettant en valeur le patrimoine naturel environnant (rives de la Suette, espace boisé, mare).
Il est bordé à l'Ouest par des arrières de propriétés desservies par la rue de la rivière, au Nord par un débouché vers la RD 323 et un arrière de propriété, à l'Est par la Suette et au Sud par une parcelle agricole.

Périmètre d'étude :



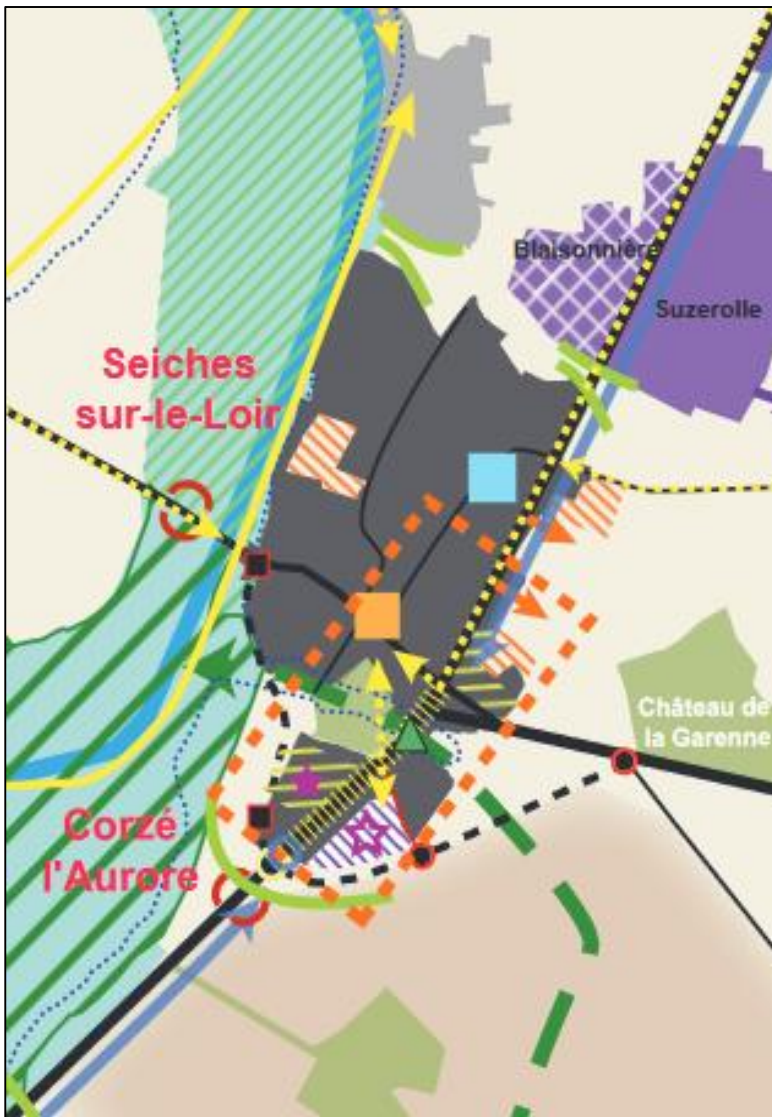
Extrait OAP PLUi :



SITUATION AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME

Situation au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le projet d'aménagement du secteur de l'Aurore est inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.



Organiser et maîtriser le développement

- Centralité à conforter
- Secteur stratégique de la polarité
- Renouvellement urbain
- Requalification des axes
- Développement urbain
- Pôle d'équipement de bassin de vie à conforter
- Principe d'extension des zones d'activités principales
- Potentiel de requalification / renouvellement à étudier
- Projet de relocalisation du pôle commercial
- Espace agricole à préserver
- Limite d'urbanisation

Organiser les mobilités

- Réseau local
- Voirie à l'étude / échangeur à aménager
- Principe de desserte en transport en commun de type ligne express entre le pôle centre et la polarité
- Principe de parking relais
- Liaison douce existante / principe de liaison douce à développer

Valoriser le patrimoine naturel, agricole et environnemental

Protéger la trame écologique verte et bleue

- Réservoir écologique remarquable
- Réservoir écologique complémentaire
- Corridor écologique à conforter
- Continuité à conforter

Mettre en valeur l'armature paysagère

- Paysage de vallée
- Grand ensemble boisé
- Espace patrimonial / paysager / à vocation sociale à valoriser
- Discontinuité ville / campagne à maintenir
- Qualité paysagère à maintenir depuis les axes
- Porte du territoire à valoriser

- Espace urbanisé de la polarité
- Espace urbanisé hors polarité et hameaux
- PPRI
- Zone d'activités principale et de proximité existante (stock disponible inclus)
- Nom des zones d'activités
- Réseau routier structurant : autoroute / voie rapide / voie principale / secondaire
- Echangeur complet
- Pôle commercial existant d'influence supracommunale

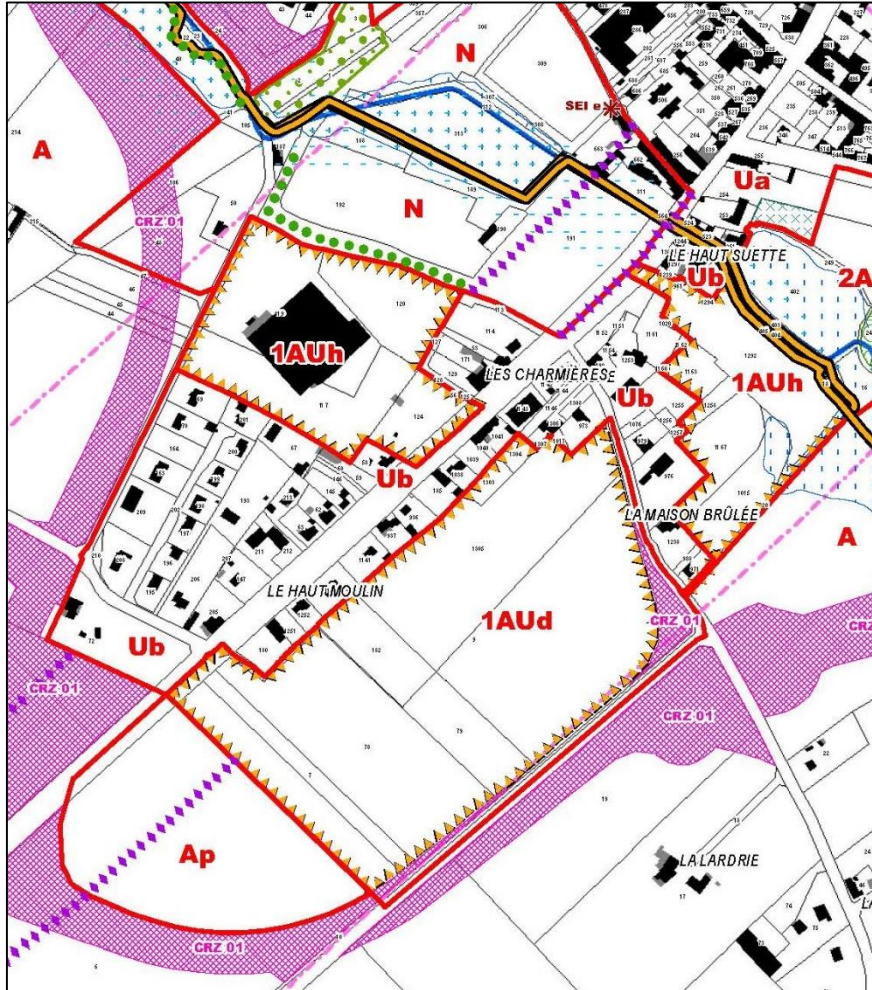
Synthèse des orientations générales d'organisation de l'espace

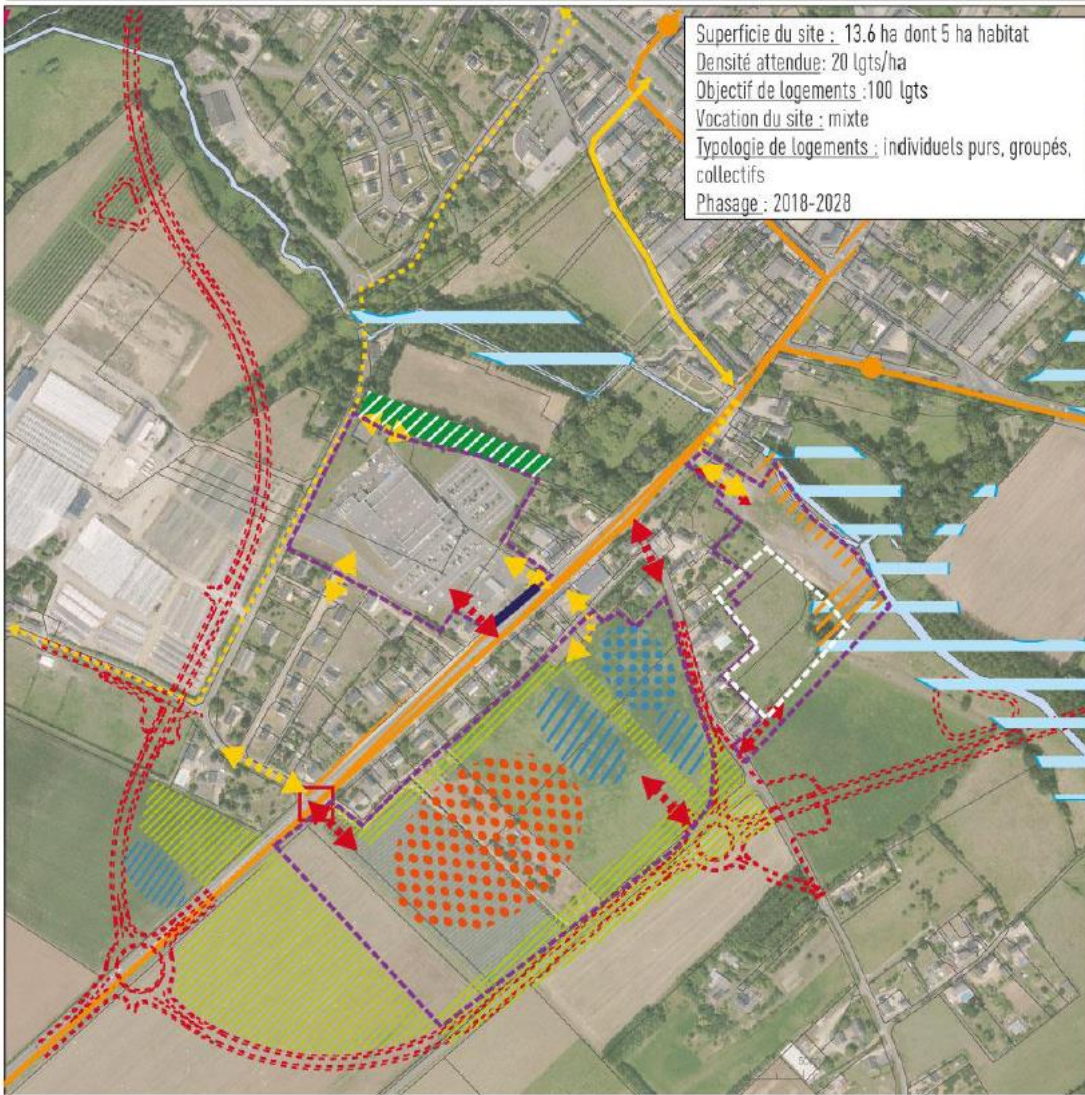
Organiser le développement des territoires par le renouvellement, l'intensification urbaine et les extensions en continuité de l'existant

- Pôle métropolitain : développement intensifié
- Polarités : développement significatif / Schéma de référence associé
- Bourgs des autres communes et communes déléguées : développement maîtrisé
- Hameaux : urbanisation contenue à l'enveloppe bâtie
- Nouveau potentiel foncier pour le développement de zones d'activités principales (cf. schémas de référence)

Situation au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Ce secteur est inscrit au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en zone à urbaniser destinée à l'accueil de projet d'habitat à vocation mixte, et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement programmées (OAP).





- ELEMENTS DE CONTEXTE**
- Périmètre OAP
 - Commerces
 - Equipements
 - Espaces récréatifs
 - Voie principale
 - Voie secondaire
 - Ligne / Arrêt TC
 - Liaison douce existante
 - Poches de stationnement
 - Eléments patrimoniaux à prendre en compte

- ACCES**
- Principe d'accès à créer
 - Principe de carrefour à aménager
 - Principe de désenclavement
 - Principe de liaison douce à créer
 - Principe d'offre de stationnement à créer

- FORME URBAINE**
- Espace public à créer ou à aménager
 - Front bâti à créer
 - Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

- ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE**
- Elément de nature à intégrer au projet
 - Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
 - Espace paysager à créer
 - Elément bâti à conserver
 - Zone humide à intégrer au projet
 - Secteur à enjeu écologique

- VOCATION PREFERENTIELLE**
- Implantation préférentielle de commerces
 - Implantation préférentielle d'activités
 - Implantation préférentielle d'équipements

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Intégrer dans les réflexions la requalification de la traversée de Seiches-sur-le-Loir (RD.323 et RD.766)
- Favoriser la mixité sociale au sein de la polarité de Seiches-Aurore de Corzé afin de répondre aux objectifs du SCoT en ayant un objectif global de 23% de logements sociaux dans les nouvelles opérations.

AURORE EST

Le développement de ce secteur doit permettre l'implantation d'un pôle commercial et d'un équipement supracommunal en appui de la déviation. Ce secteur à vocation mixte comprend également une partie habitat s'appuyant sur le chemin de la rivière.

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Privilégier l'entrée du pôle commercial et de l'équipement intercommunal par le rondpoint sur la déviation ;
- Autoriser un seuil minimal de 300 m² de surface de plancher pour les locaux commerciaux dans le secteur d'implantation préférentielle de Aurore est de Corzé. Ce seuil a pour objectif, de permettre l'attractivité supra-communale de ce secteur, tout en préservant une complémentarité et une diversité avec les commerces de proximité de la centralité de Seiches-sur-le-Loir
- Veiller à la gestion des interfaces entre la zone d'habitat au nord et les zones de stockage et de livraison du futur centre commercial. - Mettre en place des mesures visant à réduire les nuisances sonores engendrées par les activités vis-à-vis des habitations voisines
- Faciliter l'accès au pôle pour les habitants de la polarité par le chemin de la rivière et par la création d'une voie face au chemin de la Nouvelle France
- Localiser un pôle multimodal à proximité du futur giratoire de raccordement de la déviation sud à l'actuelle RD 323 pour faciliter l'accès aux automobilistes extérieurs et aux habitants de Seiches-sur-le-Loir et de Corzé - Faciliter l'accès en mode doux au pôle commercial, aux équipements et au pôle multimodal
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier
- Développer le principe de mutualisation du stationnement à l'échelle du site de l'Aurore est et en priorité entre le pôle commercial et l'équipement L'estimation des besoins en stationnement devra être réalisée globalement afin de valoriser les potentiels de mutualisation d'occupation entre les différents usagers en prenant en compte la gestion des temps entre les commerces et l'équipement.
- Développer une trame végétale à l'échelle du site en portant une attention particulière aux abords de la déviation, à l'insertion paysagère, à la gestion des eaux pluviales et au traitement des espaces de stationnement

AURORE OUEST :

Le développement de ce secteur doit pouvoir répondre à des besoins d'hébergement spécifiques (personnes âgées, jeunes,...). Des équipements et services de proximité pourront être proposés pour répondre aux besoins de toutes les populations Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier 76

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

- Gérer les accès voiture uniquement par la D323
- Développer des liaisons douces pour faciliter l'accès à la Vallée du Loir ; ces liaisons devront être larges, confortables et suffisamment lisibles pour favoriser leurs usages
- Ouvrir le lotissement Sud vers le secteur par une nouvelle liaison douce
- Développer une zone d'habitat le long de la rue de la nouvelle France
- Poursuivre la trame arborée, située au nord, au sein de l'opération (concept de parc habité)
- Prendre en compte les vues sur le grand paysage

SUETTE :

Orientations urbaines en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation graphiques :

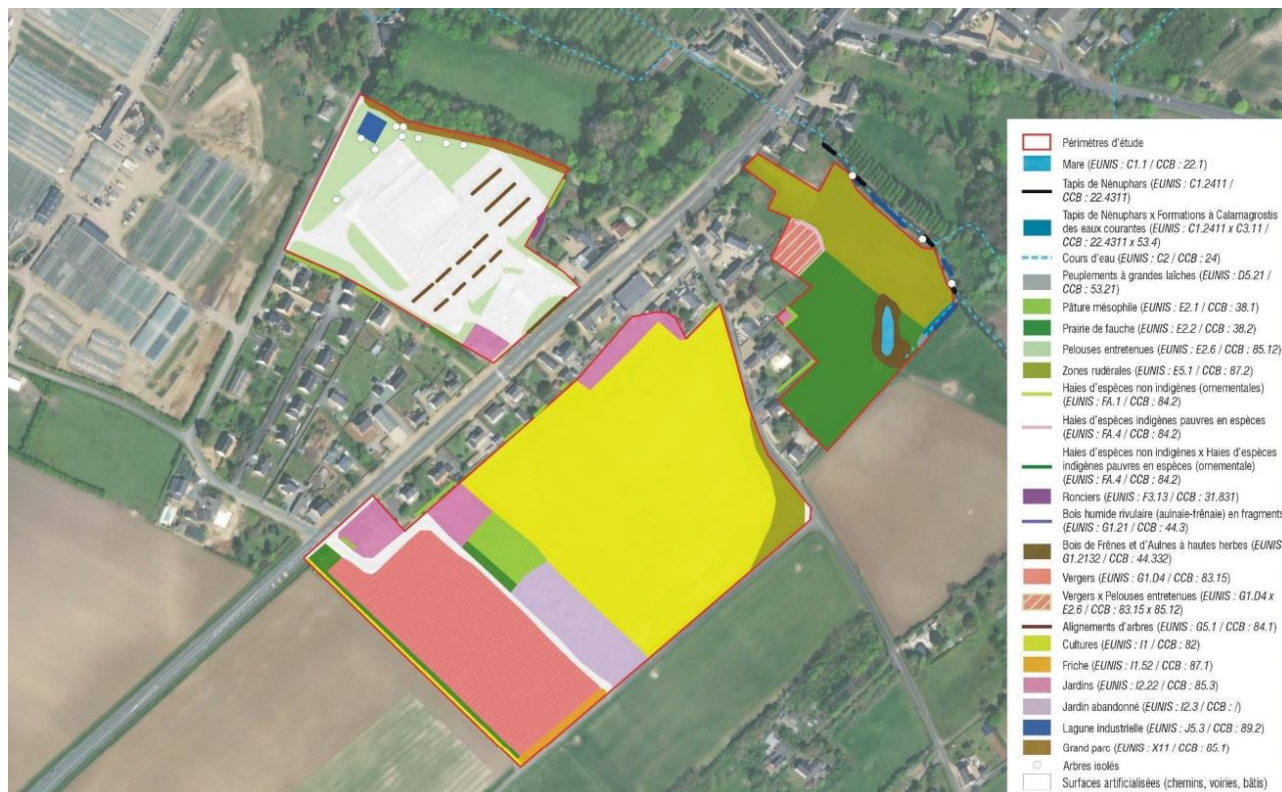
- Créer une entrée traversante depuis la RD323
- Créer une voie traversante connectée au chemin de la rivière
- Intégrer la Suette et ses rives comme espaces publics en incluant l'éventualité de son élargissement sur la parcelle nord et proposer des aménagements respectueux de la sensibilité des milieux et de son rôle dans la trame verte et bleue ;
- Le projet pourra utilement réduire l'imperméabilisation du secteur du fait de sa sensibilité écologique
- Les mesures compensatoires liées à la sensibilité du milieu s'opèreront dans le cadre du projet
- Promouvoir un projet donnant une place importante à la nature (anticiper la possible urbanisation de la parcelle nord, bénéficiant d'une trame arborée à préserver)
- Proposer un habitat pour tous, diversifié et économe en foncier

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX PREALABLES

Le site a fait l'objet d'études préalables dans le cadre du mandat confié par la Collectivité, les premiers résultats de celles-ci sont détaillés ci-après.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX PREALABLES

Occupation du sol



Le site d'étude s'inscrit dans un contexte majoritairement agricole du fait des surfaces importantes cultivées et dans une moindre mesure en raison des vergers.

Végétation

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été observé au sein du périmètre d'étude, ni aucune espèce végétale remarquable (protégée et/ou patrimoniale). Les autres espèces présentes sur le site sont communes et largement réparties sur le territoire. Elles appartiennent à la biodiversité dite ordinaire.

Les investigations floristiques ont permis de recenser 1 invasive avérée et 4 invasives potentielles.

Le tableau ci-après présente le niveau d'enjeu écologique par habitat déterminé en fonction de la présence d'espèces remarquables (protégée et/ou patrimoniale), de zone humide floristique, et de son appartenance à un habitat d'intérêt communautaire (Natura 2000).

Tableau 8 : Synthèse des enjeux floristiques

Intitulé des habitats	Niveau d'enjeu	Justification
Prairie de fauche	Faible	Aucune espèce végétale remarquable (Protégée et/ou patrimoniale). Espèces communes à très communes. Habitat non d'intérêt communautaire (Natura 2000). Absence de zone humide floristique.
Pâturage mésophile	Faible	
Pelouse entretenue	Faible	
Roncier	Faible	
Friche herbacée	Faible	
Culture	Faible	
Verger	Faible	
Verger x pelouse entretenue	Faible	
Jardins	Faible	
Jardin abandonné	Faible	
Alignement d'arbres	Faible	
Haies d'espèces non indigènes (ornementales)	Faible	

Intitulé des habitats	Niveau d'enjeu	Justification
Haie d'espèce non indigène x haie d'espèces indigènes pauvres en espèces (ornementale)	Faible	
Haie d'espèces indigènes pauvres en espèces	Faible	
Grand parc	Modéré	Aucune espèce végétale remarquable (Protégée et/ou patrimoniale). Espèces communes à très communes. Habitat non d'intérêt communautaire (Natura 2000). Certains sujets arborés sont d'un âge avancé.
Mare	Modéré	Aucune espèce végétale remarquable (Protégée et/ou patrimoniale). Espèces communes à très communes. Habitat non d'intérêt communautaire (Natura 2000). Habitat aquatique propice à l'accueil d'espèces.
Cours d'eau	Modéré	Aucune espèce végétale remarquable (Protégée et/ou patrimoniale). Espèces communes à très communes. Habitat non d'intérêt communautaire (Natura 2000). Plusieurs zones humides floristiques concernent le Suette.
Tapis de Nénuphars	Modéré	Aucune espèce végétale remarquable (Protégée et/ou patrimoniale). Espèces communes à très communes. Habitat non d'intérêt communautaire (Natura 2000). Zone humide floristique.
Tapis de Nénuphars x formation à Calamagrostis des eaux courantes	Modéré	
Peuplement à grandes Laiches	Modéré	
Bois de Frênes et d'Aulnes à hautes herbes	Modéré	
Boisement humide rivulaire (aulnaie-frênaie) en fragments	Modéré	
Zones rudérales	Faible	
Lagune industrielle	Faible	

La faune

L'ensemble du site d'étude et ses abords ont été parcourus afin d'identifier les espèces animales présentes : oiseaux, insectes, amphibiens, reptiles, mammifères. Cet inventaire faunistique vise à caractériser le patrimoine biologique, tant en termes de richesse que de diversité, à un endroit donné. Les conditions climatiques ont été satisfaisantes pour l'étude de la faune. La méthode de travail s'est basée sur un inventaire à l'avancée d'une part et des recherches ciblées d'autre part (ex : points d'eau pour les amphibiens, lisières pour les reptiles, transects etc.).

Sur le secteur d'étude les enjeux les plus forts sont des enjeux modérés liés à la présence d'habitat de chasse et de déplacement des Chiroptères et à la présence d'habitat de plusieurs oiseaux. Ces enjeux modérés se concentrent sur les haies, les fourrées et les jardins. Le reste du secteur ne représente que des enjeux faibles.

La carte ci-après présente la synthèse des enjeux pour la flore, les habitats et les différents groupes faunistiques.

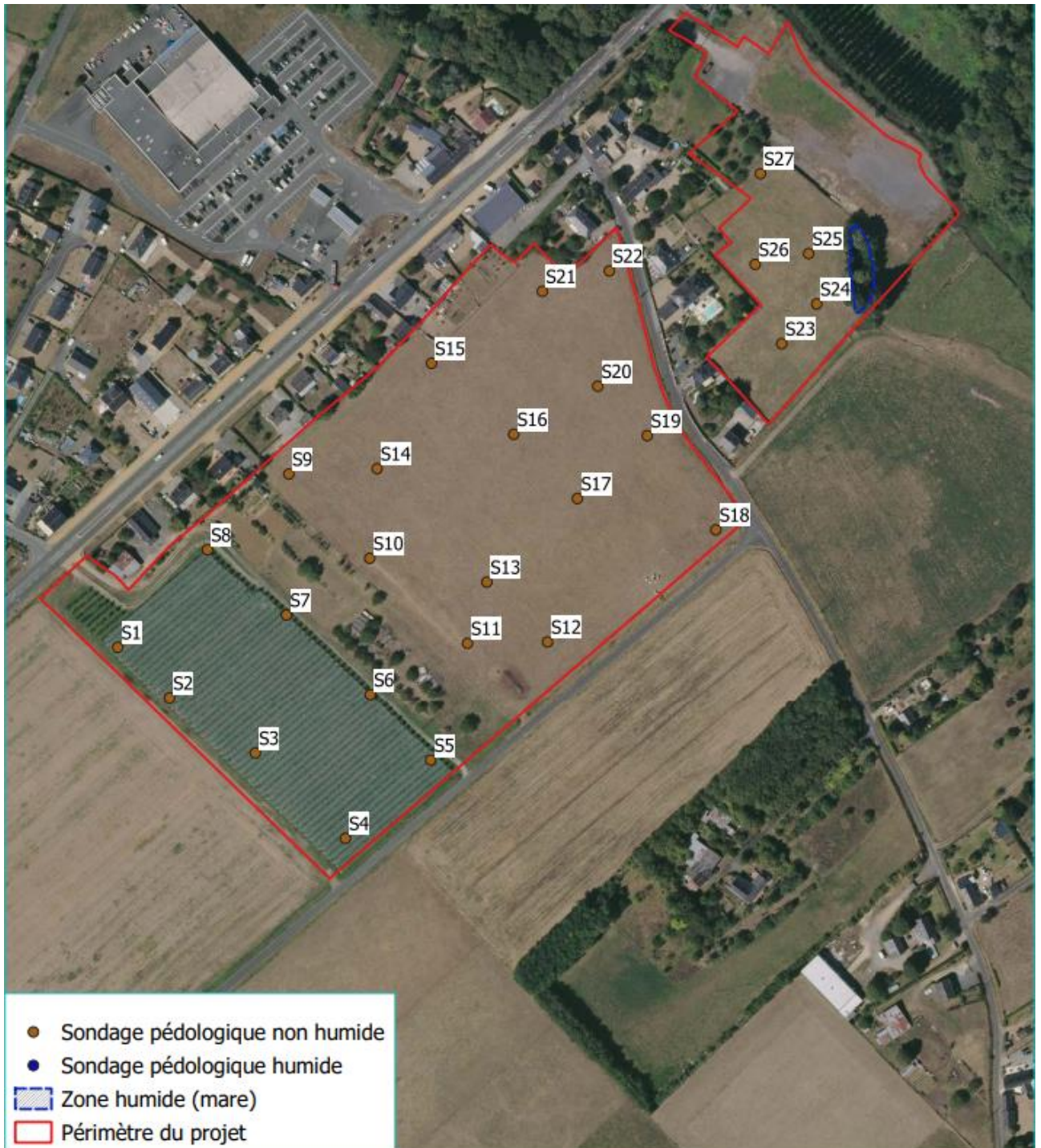


Zones humides

Les études de pré-localisation menées par la DREAL Pays de la Loire, et par la Communauté de Communes dans le cadre de l'élaboration du PLUI n'ont pas menées à l'identification de zones humides.

Les investigations floristiques et pédologiques (sondages à la tarière) menées dans le cadre du mandat d'études par le bureau d'étude HYDRATOP n'ont pas révélées l'existence de zones humides à l'exception d'une mare.

La carte ci-après présente la synthèse des zones humides identifiées sur le secteur d'étude.



ACCES & DESERTE

Infrastructures routières

Le site d'étude est bien desservi puisque situé en bordure ouest de la RD 323 (rue Nationale), axe principal de la commune, en bordure nord de la RD 766 et à environ 2 km du réseau autoroutier. De plus il se situe en bordure immédiate du tracé de déviation de la RD323, passant à l'Est du secteur d'étude (voir figure suivante).

Au-delà des déplacements motorisés, les études en cours prennent en compte l'aménagements d'itinéraires favorables aux piétons ainsi qu'au vélo.

