



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

\*\*\*

**Etudes d'aménagement pour l'extension du Parc  
d'activités de la Suzerolle**

**DOSSIER DE CONCERTATION**



**SOMMAIRE**

---

<b>OBJET &amp; CONTENU DES ÉTUDES .....</b>	<b>4</b>
Objet du mandat d'études .....	4
Contenu des études confiées .....	4
<b>LOCALISATION DU SITE ET PERIMETRE D'ÉTUDE .....</b>	<b>5</b>
Localisation .....	5
<b>SITUATION AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME .....</b>	<b>6</b>
Situation au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) .....	6
Situation au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) .....	6
<b>DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX PREALABLES .....</b>	<b>9</b>
<b>DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX PREALABLES .....</b>	<b>9</b>
Occupation du sol .....	9
Végétation.....	10
La faune.....	10
Zones humides .....	11
<b>ACCÈSSIBILITÉ &amp; DESSERTE .....</b>	<b>13</b>

**ANNEXES :**

- **DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER**
- **RAPPORT D'ETUDES ENVIRONNEMENTALES**
- **ETUDE ZONES HUMIDES**
- **DELIBERATION CONSEIL COMMUNAUTAIRE CONFIAIT 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 et Sarthe envisage de procéder à l'extension du Parc d'Activités de la Suzerolle sur le territoire de Seiches-sur-le-Loir, sur des terrains situés au Sud du Parc d'Activités existant.

Cette extension a pour objectif de répondre aux demandes croissantes identifiées sur le territoire en constituant une nouvelle offre foncière économique, dans la continuité des parcs d'activités existants, permettant de répondre aux besoins identifiés tout en soutenant le développement économique et l'emploi sur le territoire.

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 les 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, les dates seront communiquées ultérieurement par voie de presse.

## OBJET & CONTENU DES ETUDES

### Objet du mandat d'études.

L'objet du mandat d'étude confié à ALTERC CITES consiste à :

- Réaliser les premières études nécessaires pour identifier les atouts et contraintes physiques et réglementaires du secteur d'étude
- Proposer un ou plusieurs scénarios d'aménagement au regard des attendus en termes de vocation et des contraintes du secteur d'études, afin de permettre l'accueil d'activités du secteur industriel, logistique, artisanal, sur un espace de 15 ha environ.
- Réaliser les phases de concertations avec les divers usagers dans le cadre des modalités définies par la Collectivité
- Sur la base du scénario retenu, établir une esquisse du projet et réaliser les études techniques nécessaires au chiffrage
- Etablir un pré-bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement
- Etablir le calendrier prévisionnel global indicatif de l'opération qui intégrera l'ensemble des phases : études, procédures foncières, d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement et travaux d'aménagement
- Assister la collectivité dans la définition des modalités juridiques, financières et administratives nécessaires au déroulement de l'opération

### Contenu des études confiées

Ces études ont pour objectif de déterminer la faisabilité technique et financière de l'aménagement d'une extension du Parc d'activités de la Suzerolle, en intégrant l'ensemble des enjeux économiques, environnementaux et d'aménagement ainsi que les contraintes physiques et réglementaires.

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 :

#### ✓ phase 1 : « Diagnostic préalable »

- Levé topographique du périmètre d'étude
- Analyse de l'état initial du site : archéologie, géologie et hydrogéologie, climatologie, patrimoines historiques et paysagers, activités humaines et économiques, réglementation d'urbanisme applicable, servitudes, documentation de planification et de gestion, risques naturels et technologiques, historique de pollution des sols ...
- Inventaire faune/flore et diagnostic environnemental du site
- Etude de diagnostic zones humides et étude hydrologique
- Etude de compensation agricole, en respect des articles L.112-1-3 et D.112-1-18 du Code Rural et de la Pêche Maritime,

#### ✓ phase 2 : « Scénarios d'aménagement »

- Etude urbaine et paysagère, avec proposition de un ou plusieurs scénarios d'aménagement et leur au regard des contraintes mises en avant dans la phase « Diagnostic »;
- Evaluation des mesures compensatoires liées à chaque scénario, si besoin

- Préparation et animation des premières phases de concertation et d'information du public, dans le cadre des modalités définies par Angers Loire Métropole
- ✓ **phase 3 : «Faisabilité technique, juridique et financière»**
  - Sur la base du scénario retenu, établissement d'une esquisse d'aménagement
  - Etudes techniques préliminaires nécessaires pour l'évaluation des coûts d'aménagement et de viabilisation
  - Assistance à la collectivité dans la définition des modalités juridiques, financières et administratives nécessaires au déroulement de l'opération
  - Elaboration d'un calendrier prévisionnel global indicatif de l'opération intégrant l'ensemble des phases : études, procédures foncières, d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement et travaux d'aménagement
  - Synthèse de la concertation et communication
  - Autres études si nécessaires
  - Pré-Bilan financier de l'opération d'aménagement

## LOCALISATION DU SITE ET PERIMETRE D'ETUDE

### Localisation

Le site à l'étude se situe sur la Commune de Seiches sur le Loir, en continuité Sud du parc d'activités de la Suzerolle, et s'étend sur une superficie d'environ 15 ha.

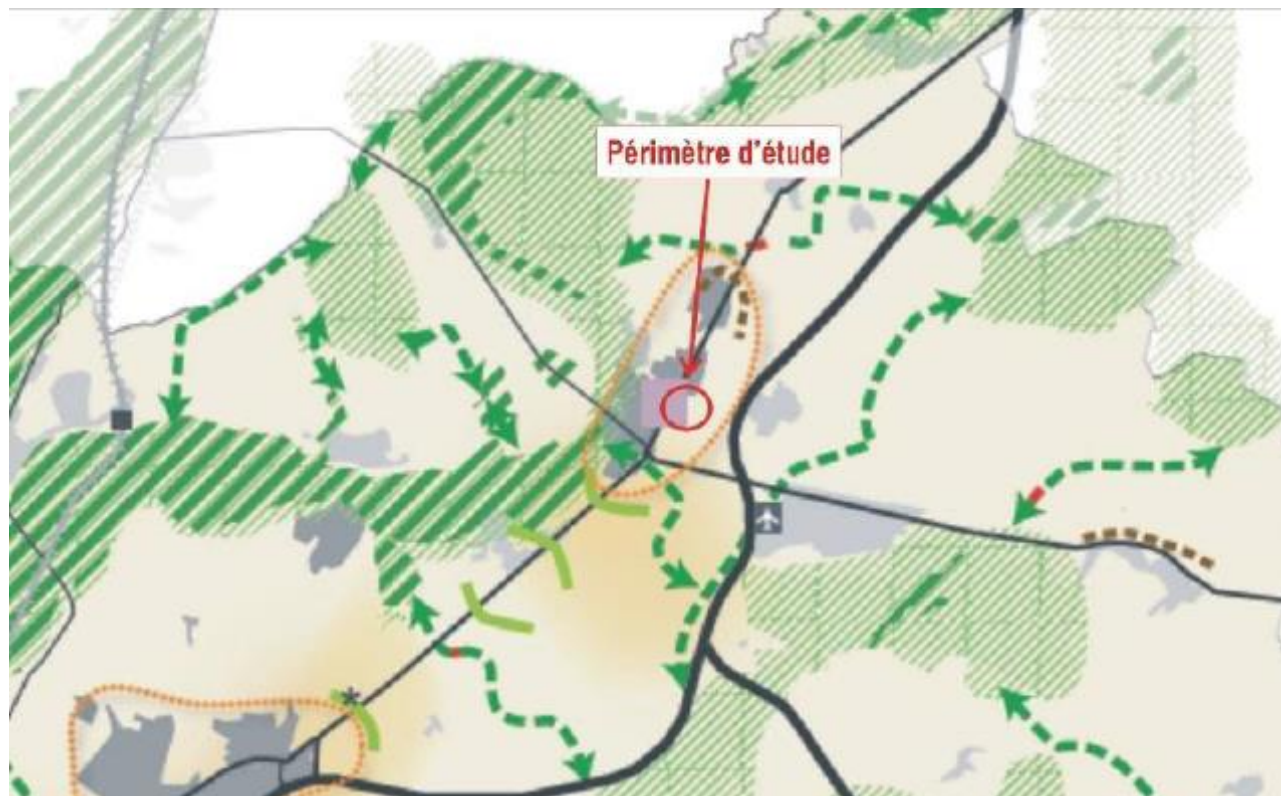
Il est délimité de la manière suivante : au Nord par la zone d'activités de la Suzerolle, à l'Est par des parcelles agricoles, et le possible futur contournement routier, au Sud par des parcelles agricoles et quelques habitations, à l'Ouest par la RD 323 (route nationale).



## SITUATION AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME

### Situation au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)






Le projet d'extension du parc d'activités est inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.



## Synthèse des orientations générales d'organisation de l'espace

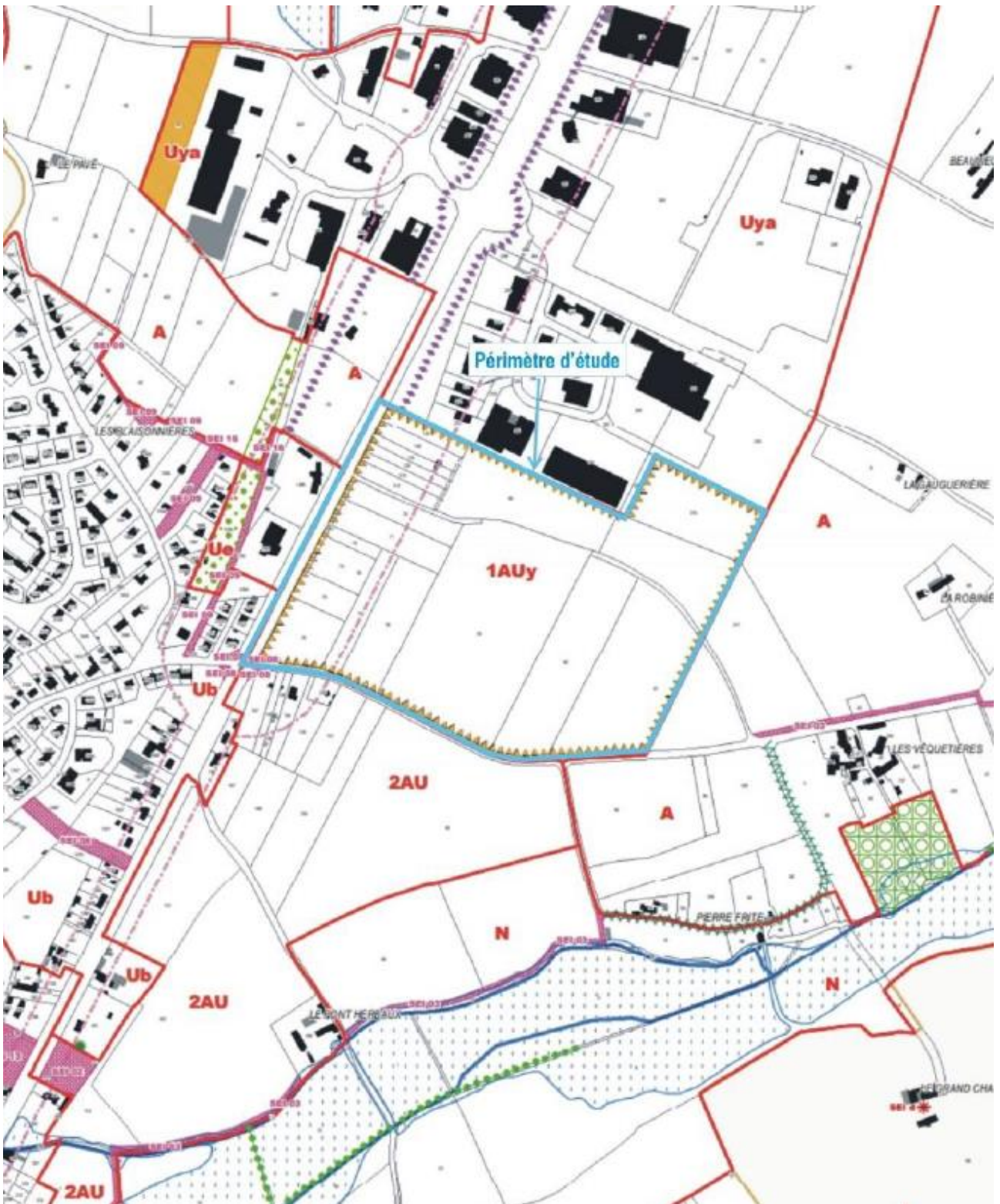
### Organiser le développement des territoires

*par le renouvellement, l'intensification urbaine et les extensions en continuité de l'existant*

-  Pôle métropolitain : développement intensifié
  -  Polarités : développement significatif
  -  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)
- / Schéma de référence associé

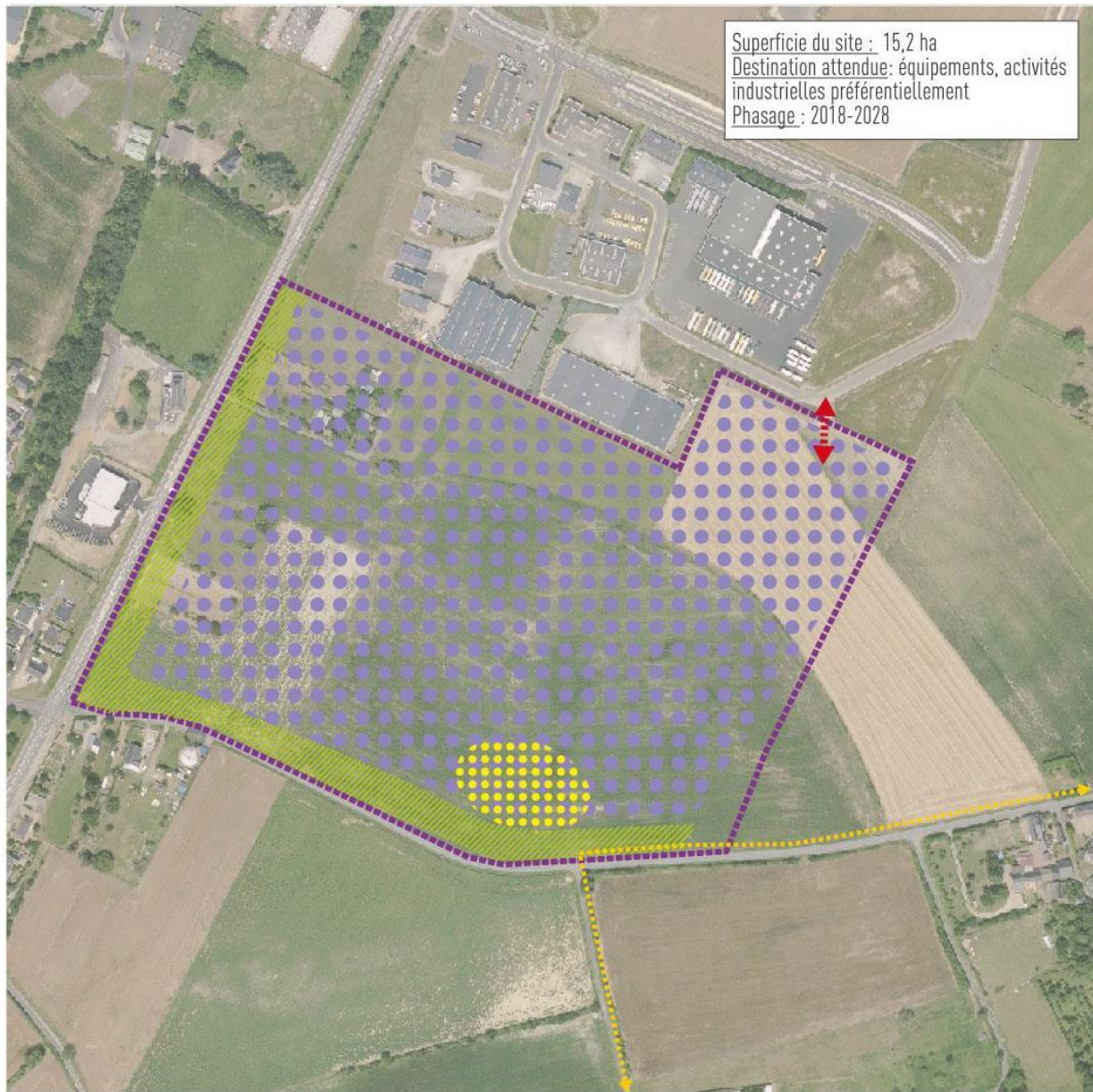
### Situation au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Ce secteur est inscrit au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités économiques (1AUy), et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement programmées (OAP).



Communauté de communes du Loir  
OAP 4 - Seiches-sur-le-Loir

Secteur de la  
Robinière



<p><b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre OAP</li> <li> Commerces</li> <li> Equipements</li> <li> Espaces récréatifs</li> <li> Voie principale</li> <li> Voie secondaire</li> <li> Ligne / Arrêt TC</li> <li> Liaison douce existante</li> <li> Poches de stationnement</li> <li> Eléments patrimoniaux à prendre en compte</li> </ul>	<p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Principe de carrefour à aménager</li> <li> Principe de désenclavement</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'offre de stationnement à créer</li> </ul> <p><b>FORME URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace public à créer ou à aménager</li> <li> Front bâti à créer</li> <li> Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage</li> </ul>	<p><b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elément de nature à intégrer au projet</li> <li> Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li> Espace paysager à créer</li> <li> Elément bâti à conserver</li> <li> Zone humide à intégrer au projet</li> <li> Secteur à enjeu écologique</li> </ul> <p><b>VOCATION PREFERENTIELLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Implantation préférentielle de commerces</li> <li> Implantation préférentielle d'activités</li> <li> Implantation préférentielle d'équipements</li> <li> Implantation préférentielle d'une aire d'accueil des gens du voyage</li> </ul>
---	--	---



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

- Privilégier l'entrée du site par la zone d'activités actuelle sans créer de nouvelle entrée depuis la D323
- Créer une liaison douce à destination des habitants des communes de Seiches et de Marcé
- Favoriser un aménagement paysager de qualité notamment depuis la route de Marcé ainsi que depuis la D.323
- Intégrer dans le projet l'implantation d'une aire de petit passage et une aire de sédentarisation dédiée aux gens du voyage
- Ne pas implanter d'activités nuisantes le long de la route de Marcé, à proximité de la future zone d'habitat du secteur Pasteur/Nationale
- Intégrer dans le projet la réalisation du contournement Nord

## 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 (champs de Lin, Colza et Luzerne) et dans une moindre mesure en raison des espaces prairiaux (pâture et prairies de fauche). Les jardins potagers viennent compléter les habitats agricoles au contact de la RD 323. On note enfin quelques friches, dont un jardin potager en jachère, puis çà et là quelques haies arbustives et arborées.

Le site est donc très largement occupé par l'activité agricole (grandes parcelles céréalières ou fourragères). Près de la moitié des terres (une dizaine d'hectares) est cultivé par le GAEC de la Bruyère (élevage bovin), exploitation pérenne (installée depuis moins de 15 ans) dont le siège se trouve à moins de 5 km au nord.

Compte tenu de la superficie de l'opération, et de l'impact attendu sur des espaces actuellement cultivés, une étude de compensation agricole sera menée. Cette étude consiste à évaluer l'impact du projet sur la filière agricole locale et identifier les mesures nécessaires à l'évitement et la réduction des effets négatifs notables du projet ainsi que les compensations éventuellement nécessaires (mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire).

### 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 espèce invasive avérée et 4 espèces 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 : Synthèse des enjeux floristiques

Habitats	Niveau d'enjeu	Justification
Prairie de fauche	Faible	Absence d'espèces végétales remarquables (Protégées et patrimoniales). Aucun habitat d'intérêt communautaire (Natura 2000). Absence de zone humide floristique.
Prairie de fauche en cours d'enfrichement	Faible	
Pâturage mésophile	Faible	
Friche	Faible	
Culture	Faible	
Haies arborées d'espèces indigènes pauvres en espèces	Faible	
Haies d'espèces non indigènes	Faible	
Jardins	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 reproduction de 3 espèces d'oiseaux : le Chardonneret élégant, le Serin cini et la Tarier pâle. Ces enjeux modérés se concentrent sur les haies, les fourrés et les jardins. Le reste du secteur ne représente que des enjeux faibles : les haies, fourrés, bosquets servent d'habitat aux Lézard des murailles ; les cultures servent ponctuellement d'habitat de chasse pour les Chiroptères.

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



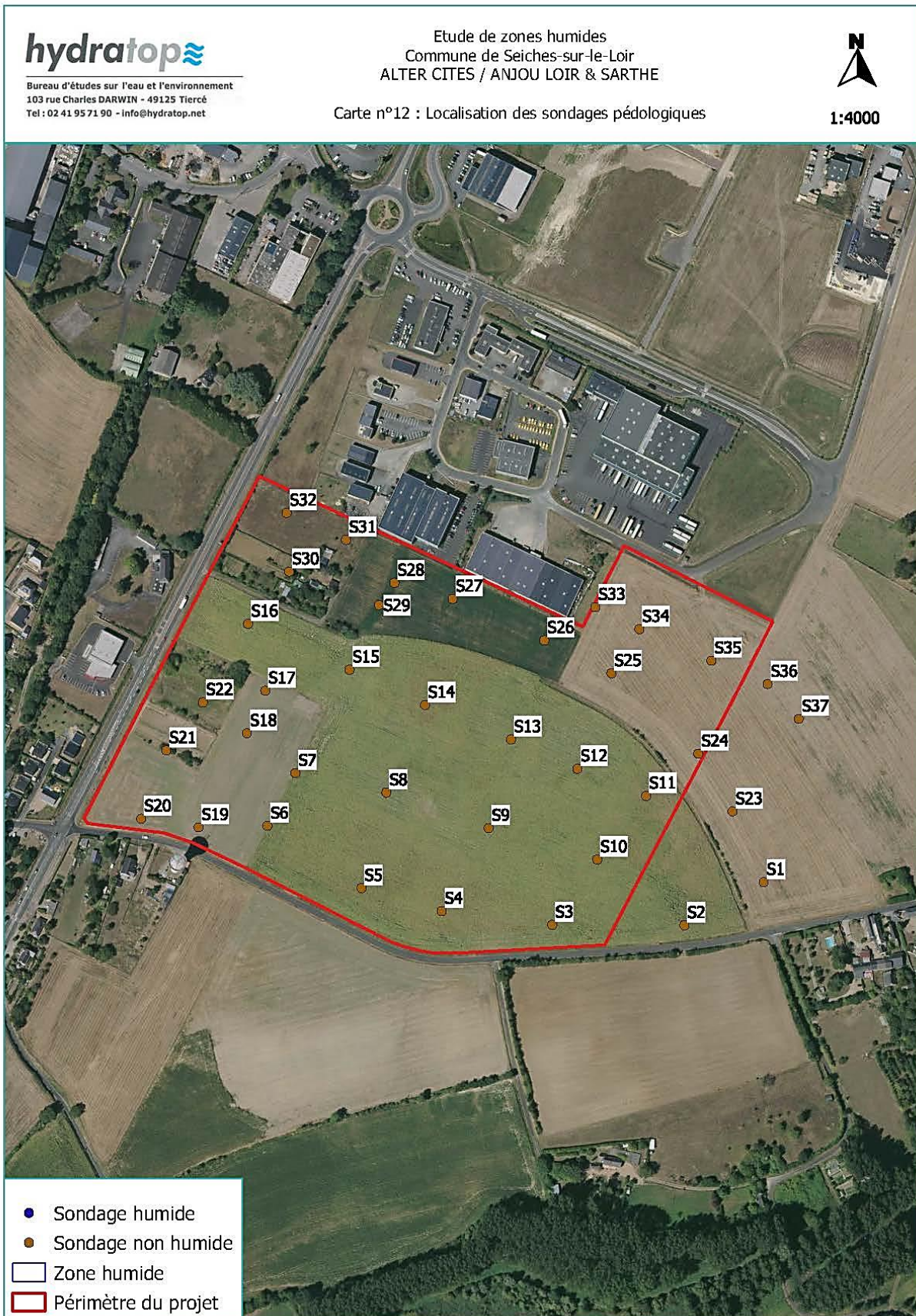
SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES



### 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.



**ACCESSIBILITE & DESERTE**

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 109 et à environ 2 km du réseau autoroutier.

De plus il se situe en bordure Sud du parc d'activités existant et pourra bénéficier de la trame viaire existant et calibrée pour une desserte complémentaire.

Deux déviations sont en projet au sud du bourg de Seiches (déviation est-ouest) et à l'Est. La déviation nord-sud entre la RD 766 au sud et le PA de la Suzerolle au nord, passera juste à l'est du site d'extension (voir figure suivante) ; le parc d'activité bénéficiera alors d'une desserte optimale, vers la RD 766 et l'autoroute A 11.

Conformément aux prescriptions de l'OAP (Orientations d'Aménagements programmées), aucun accès direct depuis la route nationale ne sera créé dans le cadre du projet d'extension, la desserte devant se faire via la zone d'activités existantes et/ou via la future déviation attendue.

Au-delà des déplacements motorisés, les études en cours portent une attention particulière sur l'aménagements d'itinéraires favorables aux mobilités douces piétons ainsi qu'au vélo. Une est portée lors des études à l'accessibilité en mobilité douce du site.

