



Anjou Actiparc la Guittière

ETUDE D'IMPACT



février 2007



Table des matières

PREAMBULE	4	1.5.1. Unités paysagères	21
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	5	1.5.2. Perceptions depuis les voies	22
ÉTAT INITIAL.....	7	1.5.4. Éléments d'intérêts paysagers protégés	22
1. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	9	1.6. Contexte socio économique.....	24
1.1. Contexte physique	9	1.6.1. Plan local d'urbanisme	24
1.1.1. Situation – délimitation de l'aire d'étude	9	1.6.2. Population et Habitat.....	24
1.1.2. Climatologie.....	9	1.6.3. Logement.....	25
1.1.3. L'air.....	11	1.6.4. L'habitat et les riverains.....	27
1.1.4. Topographie	11	1.6.5. Activité agricole	28
1.1.5. Géologie - pédologie	11	1.6.6. Autres activités économiques	29
1.2. Eau*	13	1.6.7. Equipements.....	30
1.2.1. Hydrogéologie.....	13	1.6.8. Infrastructures de transport et autres servitudes.....	31
1.2.2. Hydrographie.....	13	1.7. Le bruit.....	33
1.2.3. Qualité des eaux.....	13	1.8. Conclusion	34
1.2.4. Activités économiques et usages de l'eau	14	2. LE PROJET	35
1.2.5. Hydrobiologie et aspects piscicoles	14	2.1. Justification des besoins en terrains constructibles à vocation d'accueil d'activités.....	36
1.3. Contexte biologique	15	2.2. Description de l'aménagement.....	36
1.3.1. Patrimoine naturel.....	16	2.2.1. Justification du choix du site et des limites de l'opération	36
1.3.2. Végétation et flore.....	16	2.2.2. Proposition sur les principes d'aménagement.....	38
1.3.3. Faune	16	2.2.3. Les implantations.....	38
1.4. Patrimoine historique et archéologique	17	2.2.4. Les paysages.....	38
1.4.1. Le bâti.....	18	3. LES IMPACTS DU PROJET	39
1.4.2. Patrimoine archéologique	20	3.1. Aspects hydrauliques et hydrologiques.....	39
		3.1.1. Eaux de ruissellement	39
		3.1.2. Assainissement.....	39
		3.2. Aspects piscicoles et hydrobiologiques	39
		3.3. Le contexte réglementaire	39

3.4. Le contexte agricole.....	40
3.5. Le milieu naturel	40
3.6. Les paysages.....	40
3.7. Le patrimoine archéologique.....	40
3.8. Les riverains et les effets sur la santé	41
3.9. Fonctionnement urbain	41
3.10. Le contexte socio-économique.....	42

4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET RETENU A ÉTÉ PRÉSENTÉ 43

5. LES MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER OU RÉDUIRE LES IMPACTS DU PROJET 44

5.1. Aspects hydrauliques et hydrologiques	44
5.2. Préservation du milieu naturel.....	44
5.3. Les mesures d'accompagnement paysager	44
5.4. Prise en compte des riverains.....	45
5.5. La préservation du patrimoine bâti/archéologique.....	45
5.6. Coût des mesures compensatoires.....	45
5.7. Les méthodes de prévision utilisées et les difficultés rencontrées	46

ANNEXE : LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES 47

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Loir projette la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté destinée à l'accueil des activités économiques de type industriel sur le site de la Guittière, à Seiches-sur-le-Loir, dénommée Anjou Actiparc « La Guittière ».

La maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de l'opération a été confiée par convention d'aménagement à :

La SODEMEL
79 rue Desjardins, BP 80110
49 101 Angers Cedex 02

La présente étude d'impact a été conçue par le Cabinet OUEST-AMENAGEMENT.

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le projet de zone d'activités économique Anjou Actiparc de la Guittière se situe au nord du centre ville de Seiches-sur-le-Loir, le long de la RD 323 et en face de la zone d'activités des Mullotières.

L'aire d'étude s'inscrit dans un espace à caractère agricole dominant où le bocage est très aéré, sans qualité particulière sur le plan paysager et des espèces végétales. Le réseau hydrographique est marqué par la présence d'un cours d'eau temporaire qui traverse le site d'est en ouest. Le cours d'eau ne présente pas d'intérêt piscicole particulier et compte tenu de la topographie du site, il reçoit naturellement les eaux de ruissellement des terrains environnants. Il sera aménagé un bassin de rétention en limite est du site. Une attention particulière doit en effet être apportée à la qualité des eaux rejetées, car en aval, on trouve la vallée du Loir et ses points de captage pour l'alimentation en eau potable. L'enquête préalable à l'autorisation au titre de *la loi sur l'eau* a eu lieu en janvier 2007. Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable sans réserve.

Le site est isolé du centre ville par un espace intermédiaire classé en zone naturelle au PLU. Les zones d'habitat les plus proches sont situées à 150 m du site (Les Cosses, la Chapardière et la Jochetière). Elles correspondent à de l'habitat diffus ou isolé, des villages agricoles ou anciennement agricoles.

Concernant la vocation agricole du site : l'exploitation est en cours de cessation d'activité. Un accord effectif a été trouvé pour transférer le site hors ZAC, en liaison avec la SAFER.

Le projet retenu s'appuie sur la zone d'activité des Mullotière, déjà existante. Le projet, dans le paysage urbain qu'il va générer va être conçu de manière à répondre à la zone d'activités des Mullotières, à partir d'aménagements d'accompagnements pour les entreprises.

Les travaux d'accompagnement passent par la création d'un giratoire pour une entrée unique de la zone, et par le paysagement d'une marge de recul de 60 m entre la zone d'activités et la RD 323.

Le traitement paysager s'appuie sur le traitement des fossés en noues paysagées, et la végétalisation de la limite est de la zone qui rappellera le bocage environnant afin de créer une protection visuelle avec les habitations riveraines.

Les effets sur la santé, les dangers et les risques de pollutions sont très limités en raison de la vocation déjà existante des lieux : la RD 323 constitue aujourd'hui un axe de circulation important qui contribue à l'ambiance sonore du secteur malgré la prédominance d'un environnement agricole. Toutes les dispositions devront être prises par ailleurs, par les entreprises en place afin que leur activité ne génère pas de nuisance ou de pollution vis-à-vis de l'environnement et des riverains.

Enfin le site est soumis aux dispositions sur l'archéologie préventive qui prévoit qu'une expertise préalable devra être réalisée avant le démarrage des travaux et la délivrance des permis de construire.



Contenu

ÉTAT INITIAL

Projets routiers: déviation de l'agglomération

ZA existente



QUEST-AMENAGEMENT

1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.1. Contexte physique

1.1.1. Situation – délimitation de l'aire d'étude

Le secteur de la Guittière est situé au nord de l'agglomération de Seiches-sur-le-Loir, le long de la RD 323, axe majeur reliant Angers à la Flèche.

Le projet de Zone d'Activités (ZA) de la Guittière se situe sur un secteur à vocation agricole au nord de l'agglomération de Seiches-sur-le-Loir. Il s'inscrit dans un triangle délimité par les voies suivantes :

- à l'ouest, la RD 323 ;
- à l'est, le chemin communal reliant les lieux-dits 'les Grouas' et 'le Gentillé' ;
- au sud, le chemin communal reliant 'les Cosses' à 'la Chaupardière'.

Il se situe en vis-à-vis de la ZA des Mulotières qui accueille 2 entreprises industrielles.

Afin d'appréhender le site dans son environnement, on étendra les limites de l'aire d'étude au-delà de ces voies notamment pour appréhender les impacts du projet de zone d'activités sur les riverains et sur les paysages.

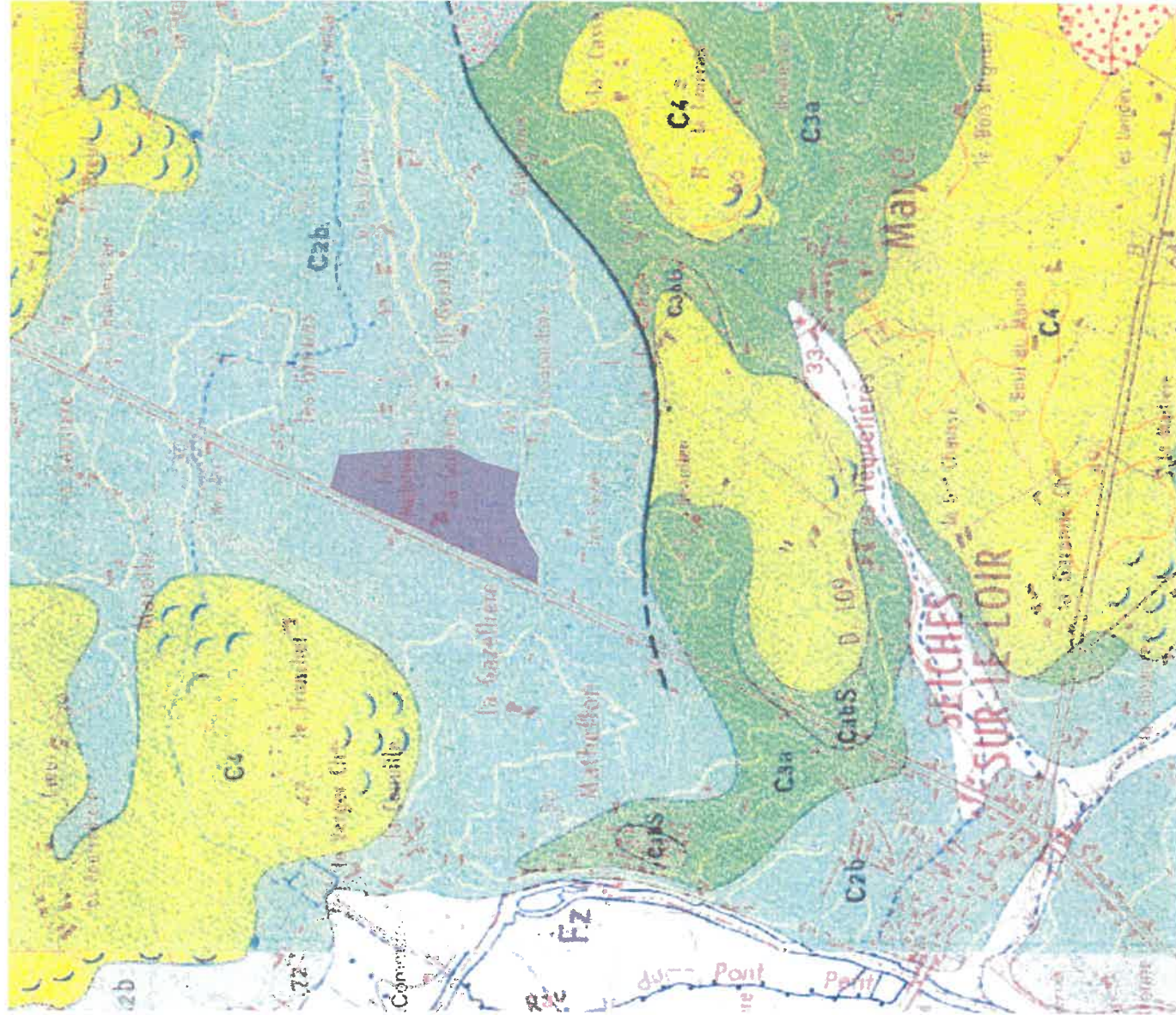
1.1.2. Climatologie

La commune de Seiches-sur-le-Loir s'inscrit dans la zone climatique sous influence atlantique, largement facilitée par la proximité de l'embouchure de la Loire.

Le poste de référence est celui d'Angers qui se situe à environ 30 km au sud et qui subit sensiblement les mêmes conditions météorologiques.

Le régime pluviométrique obéit au rythme saisonnier du climat océanique : pluviométrie maximale en novembre, décembre et janvier (ces 3 mois recevant le tiers des précipitations annuelles) et pluviométrie minimale en avril, juin et juillet.

La température annuelle moyenne de la région de Seiches-sur-le-Loir est de l'ordre de 11.5°C, et les amplitudes thermiques restent assez faibles grâce à l'effet régulateur des vents marins (amplitude moyenne sur l'année de l'ordre de 9°C).



GEOLOGIE

Remanent fluviale de formations d'altération



Bartonien inférieur résiduel: grès



Bartonien inférieur: grès à *Sabalites andegavensis*



Turonien supérieur:

C4S – Sables glauconieux supérieurs

C4C – Grès grossiers, sable à Bryozoaires

C4a – Turonien inférieur: craie "Tuffeau"



C4a – Cénoménien supérieur: marnes à Ostreocètes

1-Niveaux sableux supérieurs: sables de Bouées

C4b – Cénoménien moyen: sables glauconieux

C4c – Cénoménien inférieur et moyen: argiles, sables et graviers de Jumelles, Sables du Maine

1-argiles



Turonien, Sénonien résiduel: sables, grès, rognons siliceux

Sénonien inférieur: sables à Spongisires, grès



Turonien supérieur:

C4S – Sables glauconieux supérieurs

C4C – Grès grossiers, sable à Bryozoaires

C4a – Turonien inférieur: craie "Tuffeau"



Périmètre de projet



QUEST-AMENAGEMENT

1.1.3. L'air

A noter qu'il n'existe pas de réseau de surveillance de la qualité de l'air à Seiches. Les sites de mesures sont situés dans l'agglomération angevine.

L'indice Atmo* de l'agglomération angevine a retrouvé en 2004 sa situation d'avant 2003 :

- l'agglomération d'Angers a le plus souvent bénéficié en 2004, d'une bonne à très bonne qualité de l'air : les indices Atmo de niveau 1 à 4 y sont représentés 84,5% du temps,
- une qualité de l'air moyenne a été constatée pendant 11% du temps,
- une qualité de l'air médiocre a été observée plus rarement, sur 4,5% du temps.

1.1.4. Topographie

Le territoire de Seiches-sur-le-Loir s'inscrit sur un plateau incliné est/ouest, avec des dénivelés importants en bordure du Loir.

L'altitude moyenne de la commune est de 40 mètres NGF environ. Le relief communal est bosselé, notamment au nord, où l'on trouve des courbes de niveaux atteignant 55 m NGF (il s'agit généralement de partie boisées). Tandis qu'au sud, le relief est plus régulier.

Le point le plus haut du territoire communal culmine à environ 60 mètres NGF, au nord-est de la commune, à proximité du lieu-dit 'Tartifume'.

Le site de la Guittière s'inscrit entre les cotes 30 et 40 m NGF. Le secteur s'apparente à un plateau ouvert incliné vers le centre, correspondant au passage d'un cours d'eau temporaire, affluent du Loir.

1.1.5. Géologie - pétrologie

Sur l'ensemble de la commune, on retrouve essentiellement des terrains du Crétacé, terrains anciens, constitués par des roches sédimentaires et des terrains du Quaternaire constitués par des alluvions du Loir.

L'aire d'étude est concernée par des formations mésozoïques de type Cénomanien supérieur : le substrat géologique est représenté par des Marnes à Ostracées et des sables verts supérieurs : sables de Bousse.

La formation des Marnes à Ostracées est épaisse de 10 à 15 mètres en moyenne ; elle est constituée par une alternance de bancs de Marnes glauconieuses plus ou moins argileuses et sableuses et de calcaires glauconieux.

Les sables verts supérieur sont présents au-dessus des Marnes Ostracées. Cette formation est surtout constituée de sables glauconieux et d'argiles. Elle peut atteindre 15 mètres de puissance.

* L'indice de qualité de l'air ATMO, compris entre 1 (très bon) et 10 (très mauvais), permet de caractériser de manière simple et globale la qualité de l'air d'une agglomération urbaine. Il est calculé chaque jour, à partir des concentrations de dioxyde de soufre, dioxyde d'azote, ozone et poussières PM10 enregistrées sur les sites urbains et périurbains.

1.2. Eau*

1.2.1. Hydrogéologie

Le site ne se trouve dans le périmètre de protection d'aucun captage. Il est cependant situé à 500 mètres du périmètre de protection éloigné du captage de la Chatrie et à près de 1,5 km du périmètre de protection éloigné du captage de Pont Herbraux. Ces captages sont alimentés par des nappes de surface alimentées par le Loir.

Plusieurs nappes d'eau souterraines sont exploitées autour du secteur et 7 forages sont recensés dans un rayon de 1 à 2 km, mais rien n'est localisé sur le site proprement dit.

1.2.2. Hydrographie

La commune de Seiches-sur-le-Loir appartient au bassin versant du Loir, rivière qui constitue la limite ouest et nord du territoire communal. Plusieurs affluents de cette rivière coulent également sur le territoire communal.

On trouve notamment un petit cours d'eau temporaire prenant sa source sur notre aire d'étude et la traversant d'est en ouest.

Les eaux de ruissellements de l'aire d'étude s'écoulent donc naturellement vers ce cours d'eau qui franchit la RD 323. A ce titre, l'aire d'étude, compte tenu de sa vocation (activités), présente une sensibilité certaine vis-à-vis des risques de pollution des captages par les eaux de ruissellement.

La commune de Seiches est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondables (PPRI) du Loir, mais notre aire d'étude est largement en dehors du périmètre.

On notera également la présence d'un bassin artificiel sur l'aire d'étude lié à l'exploitation agricole de la Guitière.

1.2.3. Qualité des eaux

Les données de qualité des eaux du Loir fournies par l'Agence de l'Eau présentent une qualité des eaux moyenne. Cette qualité est notamment liée aux impacts de la station d'épuration de Seiches.

L'objectif de qualité défini pour la rivière est une qualité bonne.

Le ruisseau reçoit les eaux de deux stations de traitement des effluents industriels :

- la station d'épuration d'IGRECA,
- la station d'épuration d'un industriel sur la ZA des Blaisonniers.

* Le projet a fait par ailleurs l'objet d'une étude d'incidence sur l'eau réalisée par le cabinet IRH.

1.2.4. Activités économiques et usages de l'eau

Le site proprement dit ne recèle aucune activité économique liée à la ressource en eau. La vallée, les paysages de la vallée n'ont aucune co-visibilité avec le site du projet.

On rappellera ici simplement que la présence de la rivière le Loir constitue une zone de loisirs et de tourisme vert.

La préservation de la qualité des eaux de l'amont contribuera aussi à la préservation de ce milieu naturel riche.

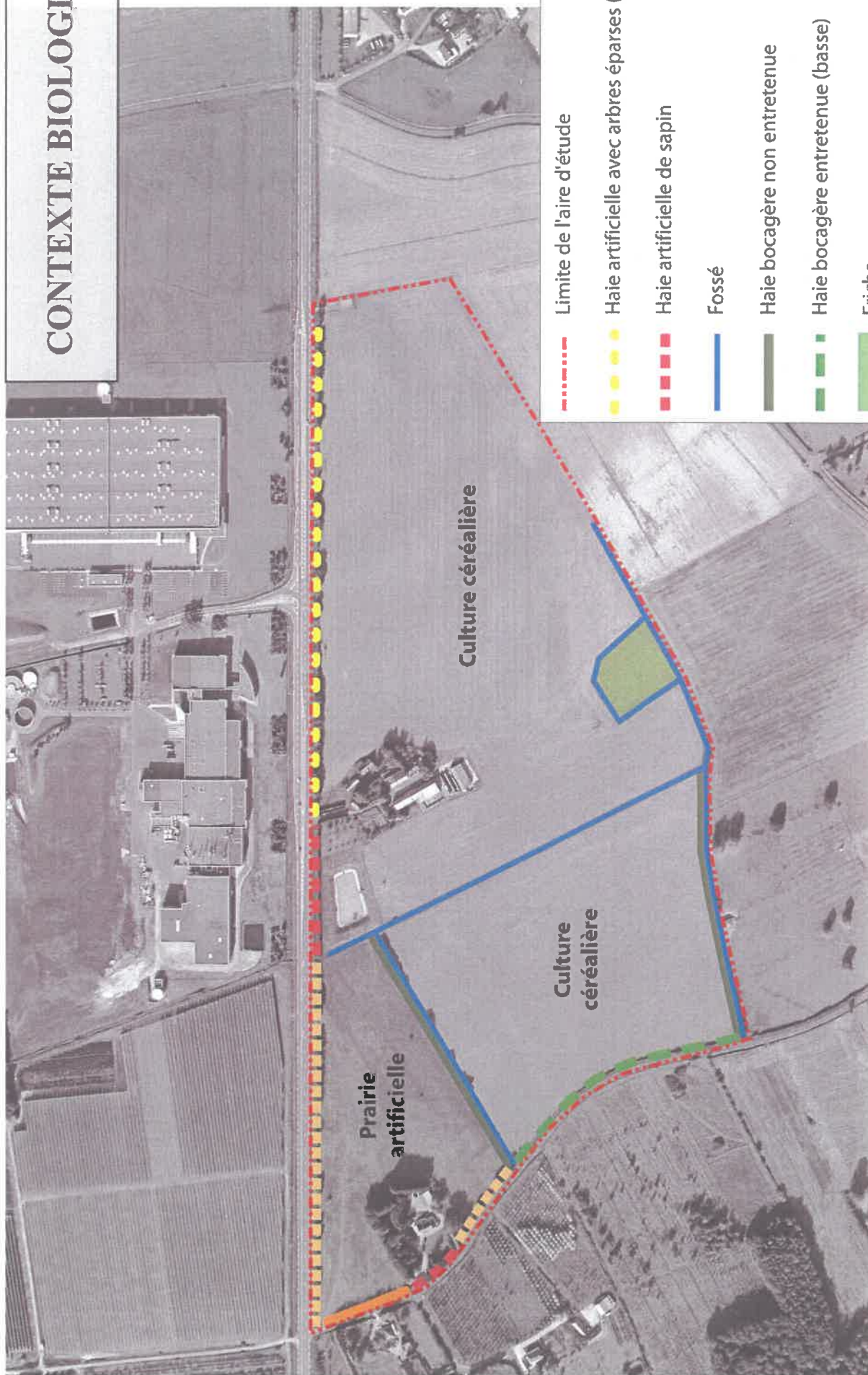
Deux étangs sont utilisés pour l'irrigation des vergers, alimentés directement par le ruisseau, situés en aval du projet et de la RD 323. Un étang artificiel à la Guittière est alimenté par la nappe pour l'irrigation.

1.2.5. Hydrobiologie et aspects piscicoles

Le seul cours d'eau présent sur le secteur d'étude est un cours d'eau temporaire, affluent du Loir et prenant sa source à la Guittière.

Concernant l'aspect piscicole et l'aire d'étude proprement dite, il n'y a aucune potentialité notable. Cependant, les 2 étangs en aval sont empoisonnés, mais hors aire d'étude.

CONTEXTE BIOLOGIQUE



1.3. Contexte biologique

1.3.1. Patrimoine naturel

Le site est nettement à l'écart des zones naturelles sensibles de la région représentées principalement par le Loir, reconnues Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et Zones Humides.

Le Loir s'inscrit par ailleurs dans un périmètre NATURA 2000 : FR 5210115 - «Les basses vallées angevines».

Il a fait l'objet d'un arrêté du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable du 3 novembre 2005. En tant que zone NATURA 2000, elle est donc dotée d'un DocOB.

Le périmètre NATURA 2000 concerne la limite sud de la commune limitrophe de Corzé et de Soucelles, au sud du «Pont de Seiches». Il correspond ici à la rive *stricto sensu* et au cours du Loir. L'aire d'étude n'est donc pas concernée par ce périmètre.

1.3.2. Végétation et flore

L'aire d'étude est constituée de parcelles agricoles (céréales et prairies artificielles), bordées par plusieurs fossés. Une haie arbustive et dispartate, partiellement entretenue, délimite également la zone. On y retrouve les espèces végétales classiques du bocage de l'Anjou, toutfois assez dégradé ici : Chêne pédonculé, Prunellier, Aubépine, Ronces...

Au sud, une parcelle, anciennement boisée, a été défrichée et les grands arbres ont également été abattus. L'ensemble ne présente, *a priori*, aucun intérêt botanique particulier.

1.3.3. Faune

La proximité de la RD 323 et de l'A11 (l'Océane) n'est pas favorable à la quiétude de la grande faune et nuit à l'accueil et à l'installation de peuplements diversifiés. Le site offre peu d'attrait pour des espèces patrimoniales ou rares. L'Alouette des champs, dont une quinzaine d'hivernants a été observée, est certainement l'espèce la plus remarquable. Son statut, au niveau national, démontre une baisse des effectifs liée essentiellement à la modification des



Bassin artificiel le long de la RD 323

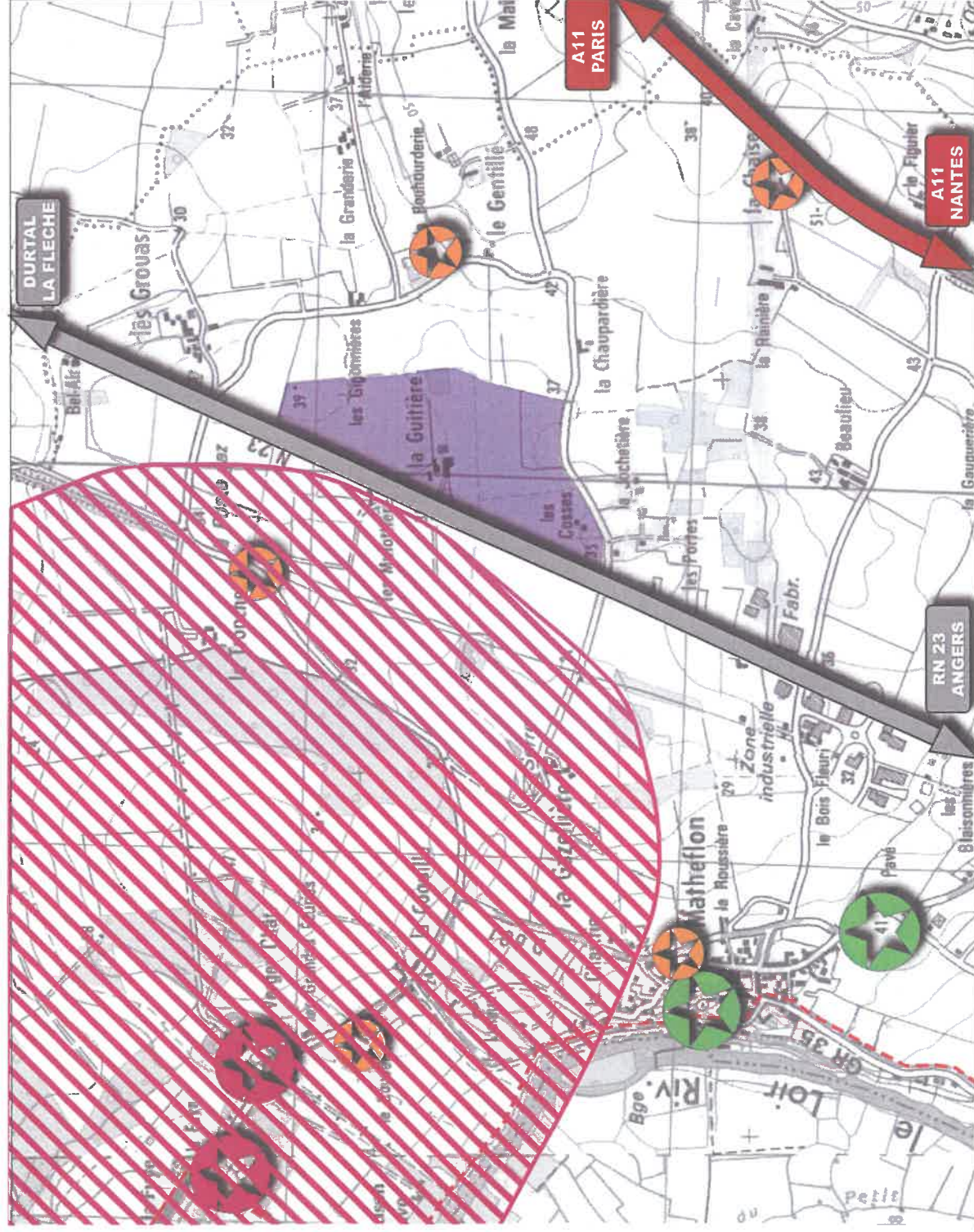


Le fossé principal traversant le site d'est en ouest



Source du cours d'eau temporaire

PATRIMOINE HISTORIQUE



Monuments
historiques protégés



Périmètre de
protection du Château
du Verger



Sites archéologiques



Autres patrimoine
d'intérêt



GR 35



Périmètre du projet



Echelle: 1 km = 6 cm

pratiques agricoles. Cependant, il faut noter qu'en hiver, les contingents d'Alouettes des champs sont régionalement importants et la distribution de l'espèce, à cette époque de l'année, est plus large qu'en période de nidification.

Les autres oiseaux rencontrés sont typiques de ces milieux (Bruant des roseaux, Bruant zizi, Petrix grise...) et ne sont, en aucun cas, menacés, au niveau local qu'au niveau départemental.

Les mammifères observés nous sont apparus également très communs : Lièvre d'Europe et Lapin de garenne, classiques dans ces milieux agricoles et anthropisés.

1.4. Patrimoine historique et archéologique

1.4.1. Le bâti

Le secteur d'étude et ses abords sont concernés par de l'habitat diffus.

On notera tout de même la présence de plusieurs bâtiments de qualité aux abords du site, aux lieux-dits suivants :

- le Tronchet : 500 m
- la Boulhourderie : 300 m
- la Chaise : 800 m
- Matheflon : 1 km
- le Couvent : 1,4 km

Aucun de ces éléments bâtis ne fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques.

L'élément le plus proche faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques est le Château du Verger (inscrit le 12 novembre 2001). Mais son périmètre de protection (500 m) n'atteint pas notre aire d'étude ; il s'appuie sur la limite ouest de la RD 323.

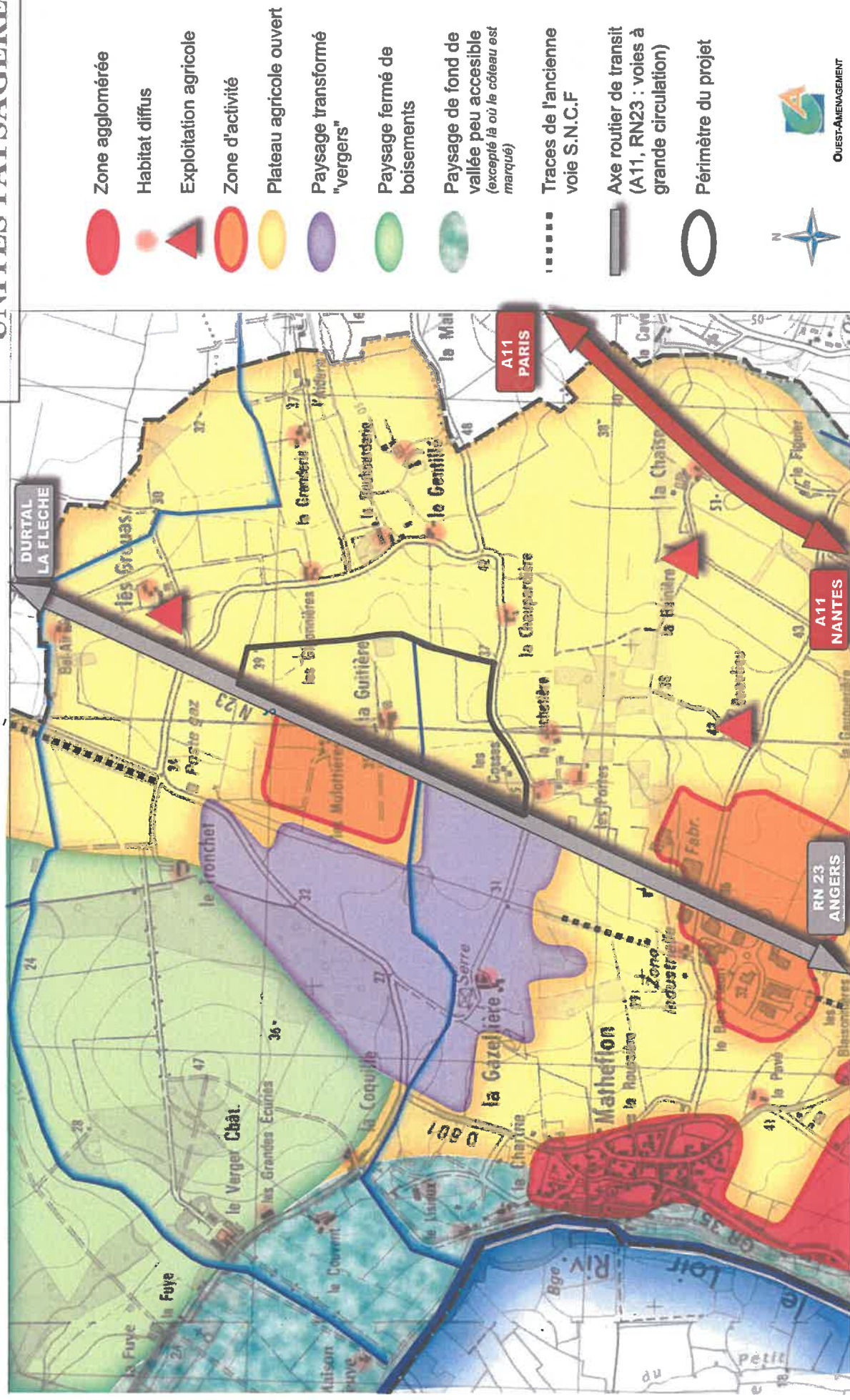


Patrimoine bâti d'intérêt (non protégé) à la Boulhourderie, en covisibilité avec le projet.



Le château du Verger (monument historique et site archéologique) sans lien direct avec le site.

OCCUPATION DU SOL UNITES PAYSAGERES



1.4.2. Patrimoine archéologique

L'aire d'étude ne recèle aucun vestige archéologique connu.

On notera tout de même, que le Château du Verger constitue également un site archéologique de taille importante. Mais comme pour le périmètre de Monument Historique, le périmètre du site archéologique ne concerne pas notre aire d'étude ; il se situe à environ 500 m.

Toutefois, le Service Régional de l'Archéologie considère que le site est susceptible de receler des sensibilités particulières dans le domaine.



Paysage d'arboriculture, le long de la RD 323



Paysage agricole ouvert

1.5. Paysages

1.5.1. Unités paysagères

Les paysages de la commune se caractérisent par une mosaïque d'entités :

- espace agricole,
- vallée du Loir,
- zones boisées,
- centre bourg,
- trame urbaine et entrée de ville.

Notre aire d'étude est concernée par le paysage agricole ; ce dernier est constitué de façon dominante par des zones ouvertes. Cette unité offre l'image d'un paysage organisé pour les besoins de l'agriculture et de l'arboriculture.

Du site, des points de vue existent vers Matheflon, le château du Verger et un front végétal touffu. Ces perspectives donnent un paysage d'intérêt conforme à l'image verte, végétale de la vallée du Loir.

La zone d'activité des Mulotières est une rupture du fait de l'ampleur des bâtiments d'activité dans un paysage proche à connotation exclusivement agricole.

Front bâti homogène au cœur d'un espace agricole affirmé, notamment par les vergers. Mais, les bâtiments d'activité présentent des volumes simples, une hauteur cohérente avec celle des masses boisées environnantes.

Le traitement de la marge de recul n'est pas la même pour les deux entreprises : espace engazonné avec plantations ponctuelles regroupées en petits bosquets pour l'une, et aire de stationnement pour l'autre.

Depuis la RD 323, des transparence ponctuelle sont possibles vers le site : vue ponctuelle sur l'ensemble bâti d'intérêt patrimonial de la Bouhourderie.



Transparence vers Matheflon



Zone d'activités des Mulotières



Front bâti homogène



Transparence ponctuelle sur le site depuis la RD 323

1.5.2. Perceptions depuis les voies

Depuis les chemins communaux

Ces chemins communaux ne sont pas en limite direct avec le secteur d'étude, il existe un espace intermédiaire au nord et à l'est, lui-même agricole.

Ces chemins communaux à caractère rural ont seulement pour fonction la desserte des hameaux.

Depuis la RD 323

Une haie haute (en majorité composée d'acacias) ponctuée d'arbres de hautes tiges masque la quasi totalité du site.

1.5.4. Éléments d'intérêts paysagers protégés

Le site ne recèle pas d'élément paysager protégé au titre des sites naturels ou des monuments historiques. Le périmètre de protection du Château du Verger s'appuie sur la RD 323. La zone de la Mulotières s'inscrit entre le site du projet et le monument.

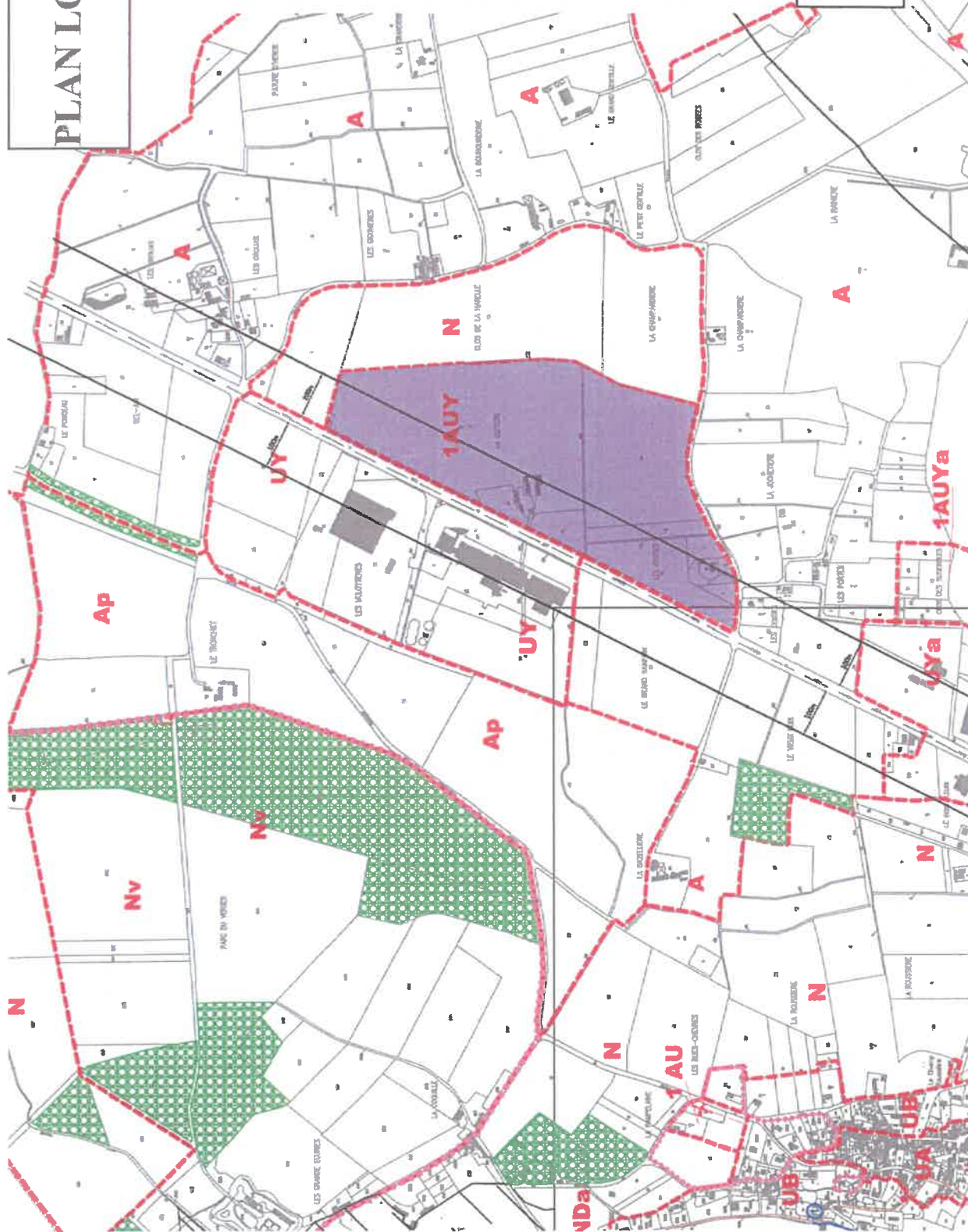


Quelques échappées visuelles au travers de la haie le long de la RD 323



Une haie haute masque la perception du site

PLAN LOCAL D'URBANISME



QUEST-AMÉNAGEMENT

1.6. Contexte socio économique

1.6.1. Plan Local d'Urbanisme

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 octobre 2006. Le projet de révision du POS en PLU a été l'occasion pour la commune de modifier la vocation de ce site en zone d'activités économiques, et d'intégrer l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme. Ainsi, le secteur a été classé en zone 1AUy, destinée à l'accueil des activités économiques de type industriel. A noter que le secteur d'étude ne comprend pas d'espace boisé classé.

Les zones 1AUy doivent permettre de répondre aux besoins immédiats en accueil d'entreprises nouvelles et en extensions. Seiches sur le Loir est considéré comme un pôle structurant du nord de l'agglomération angevine, qui lui permet de continuer de se positionner pour l'accueil d'activités économiques.

Les secteurs classés en zone 1 AUy s'inscrivent en dehors des secteurs de développement de l'habitat, car ils sont situés à l'est de la RD 323 et au nord de l'agglomération. Ils visent donc la maîtrise en amont des risques de nuisances pour les riverains.

Les dispositions futures en terme de plan de circulation permettent également d'envisager le développement des sites d'accueil à vocation économique.

1.6.2. Population et Habitat

a. Évolution de la population communale

Population sans double compte	1982	Taux annuel moyen de variation de la population 82/90 (en %)	1990	Taux annuel moyen de variation de la population 90/99 (en %)	1999	Taux annuel moyen de variation de la population 90/2004 (en %)	2004
Seiches-sur-le-Loir	2207	+0.23	2248	+0.78	2412	+3.5%	2938

L'évolution de la population communale connaît une nette accélération durant la dernière décennie, bénéficiant de sa proximité d'avec Angers et notamment de la pression urbaine exercée sur la principale agglomération.

Cette accélération place la commune dans une situation particulièrement dynamique par rapport au Pays d'Angers (dont le taux annuel moyen de variation 90/99 est + 0.47%) et au département (+ 0,72% en 82/90 et + 0.42% en 90/99). Le taux de variation annuelle dépasse +3,5% entre 1999 et 2004 (ou +22% en variation totale).

Toutefois, Seiches-sur-le-Loir s'inscrit directement dans cette « deuxième couronne » de l'agglomération angevine, au même titre que Tiercé (3 605 habitants en 1999 - +1.88%). Ces deux communes constituent les pôles structurants essentiels au cœur de pays ruraux de la moitié nord du Pays Loire-Angers.

b. Les paramètres de l'évolution

	Taux annuel moyen de variation de la population dû au mouvement naturel (en %)		Taux annuel moyen de variation de la population dû au mouvement migratoire (en %)	
	75/82	82/90	90/99	90/99
Seiches-sur-le-Loir	+ 0,23	-0,01	+0,02	+0,24
			+ 0,02	+0,77

A Seiches-sur-le-Loir, depuis 20 ans, les tendances se sont manifestement inversées : jusqu'en 1982, l'évolution de la population communale a reposé exclusivement sur le mouvement naturel, soit sur un excédent de naissances.

Depuis 20 ans, l'évolution de la population communale repose exclusivement sur le solde migratoire qui s'est accéléré entre 1990 et 1999.

Les effets de l'arrivée de jeunes couples commencent à se faire sentir par une « reprise » des naissances en 1990.

Le renouvellement de la population s'équilibre à l'échelle du pays pour la période 90-99, ce qui n'est pas le cas pour la moyenne départementale.

L'attractivité nouvelle de Seiches-sur-le-Loir, forte par rapport aux moyennes du projet de Pays et du département, confirme le phénomène de pression urbaine qui s'est déporté vers la deuxième couronne de l'agglomération angevine.

c. Répartition par classe d'âges

	Population totale de 0 à 19 ans		Population totale de 20 à 39 ans		Population totale de 40 à 59 ans		Population totale de 60 et plus		indice de vieillesse
	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	
Seiches-sur-le-Loir	26,8	28,5	27,6	27,5	22,2	19,6	23,4	24,4	1,15

L'indice de vieillesse (part des - 20 ans/+ 60 ans) est supérieur à 1 et révèle donc une population plutôt jeune.

Cependant la part des - de 20 ans a diminué au profit des + de 40 ans, comme celle des + de 60 ans.

Ces données corroborent les paramètres précédents : les nouveaux arrivants sont plutôt des personnes adultes.

Seiches-sur-le-Loir se caractérise par l'indice de jeunesse le plus faible entre la Communauté de Communes et le Département, mais seulement parce que les + de 60 ans y sont mieux représentés, notamment grâce à la maison de retraite.

La population active totalise 929 personnes en 1999, soit 38,6 % de la population totale, contre 41,2 % en 1990.

Toujours en 1999, celle de la Communauté de Communes représentait 45,4 % de la population totale.

Les femmes représentent 44,35 % des actifs à Seiches-sur-le-Loir contre 44 % pour la Communauté de Communes.

Ce n'est donc pas tant un taux d'activités féminin plus faible qu'une population âgée plus importante qui explique la représentativité moindre de la population active communale par rapport à la population totale.

La part des actifs salariés n'a cessé de croître depuis 1975 :

- 1975 : 75,5 %
- 1982 : 76,2 %
- 1990 : 82,8 %
- 1999 : 89,6 %.

1.6.3. Logement

4. Composition du parc

	1990	Poids du type de résidence par rapport au total	1999	Poids du type de résidence par rapport au total	Evolution 90-99 en %	2005*	Evolution 1999-2005
Total	943		1 004		+ 5,9 %	1211	+ 20%
Résidences principales	795	84,3	897	89,3	+ 13,1 %	1075	+ 19,8%
Résidences secondaires et occasionnelles	83	8,8	67	6,5	- 19,3 %	118	
Logements vacants	65	6,9	42	4,2	- 40,8 %		
Nombre moyen d'occupants par logement (résidence principale)	2,7		2,7			2,73	

*: enquête de recensement INSEE de 2005.

Entre 1990 et 1999, le parc de logement total a progressé de 6 % au total alors que la population a augmenté de 7,9 % dans le même temps. Depuis 1999, le parc de logement suit la courbe de progression de la population, révélant une arrivée massive de familles avec enfants.

Le nombre moyen d'habitants par logement est rigoureusement stable contrairement à de multiples territoires où l'on constate un net desserrement de la population.

Le taux de vacance et la part des résidences secondaires sont faibles et après avoir diminué, ils sont stables, révélant une pression forte sur le bâti existant, et un tarissement de ce type d'offre.

Ce parc aurait pu être une opportunité en terme de diversité de l'offre en nouveaux logements (10 % du parc total). Mais son poids est faible pour prétendre participer pleinement à cette diversification ; d'autant que la vocation touristique de la commune qui possède des potentialités de développement dans ce sens est en « concurrence » dans l'offre en logements.

b. Données diverses sur le parc de résidences principales

86 % des résidences principales sont des maisons individuelles et 12,3 % sont situés dans des immeubles collectifs, traduisant une certaine diversité dans les modes d'habitat pour une commune dont la population approche 3 000 habitants.

735 résidences principales (82 %) sont raccordées au réseau d'assainissement collectif. Le taux de raccordement le plus faible (69 %) est celui des logements construits avant 1915. Ce taux de raccordement est plutôt élevé et se justifie notamment par la faible dispersion du bâti, par une absence de « mitage » hors agglomération.

1.6.4. L'habitat et les riverains

On entendra par habitat riverain, les constructions proches qui ne sont pas séparées du site par la RD 323.

L'habitat riverain n'est présent que sous forme de constructions isolées. Les plus proches sont les suivantes :

- celle des Grouas au Nord (300 m) ;
- celles situées le long du chemin communal constituant la limite est : les Gignonnières (200 m), la Boulhourderie (300 m) et le Gentillé (350 m) ;
- celles situées le long du chemin communal au sud de l'aire d'étude : la Chapardière (150 m) et la Jochetière (150 m)...

Deux hameaux se situent dans l'aire d'étude : les Cosses (maison isolée), au sud et la Guittière (exploitation agricole), au centre ouest. Pour cette dernière, des négociations de vente sont en cours.

1.6.5. Activité agricole

Année	1970	1979	1888	2000
Nombre d'exploitations	68	45	42	28
Evolution		- 33,8 %	- 6,7 %	- 33 %

Le nombre des exploitations dont le siège est sur la commune ne cesse de diminuer. En 2001, la Chambre d'Agriculture a recensé 15 exploitations professionnelles pour 1012 ha de SAU. Mais 20 exploitations extérieures interviennent aussi sur la Commune.

Activité agricole aux abords du site.

L'aire d'étude est concernée par une exploitation agricole au hameau de la Guittière: l'ensemble des bâtiments est compris dans le périmètre projeté pour la Zone d'Activités. La cessation de l'exploitation a cependant fait l'objet d'un accord effectif avec transfert de l'activité agricole sur un autre site, hors ZAC, et en liaison avec la SAFER. Par ailleurs la SODEMEL s'est rendue propriétaire des terrains en décembre 2006.

D'autres exploitations agricoles sont situées aux abords du site:

- les Grouas : 300 m
- la Rainière : 700 m
- Beaulieu : 600 m

Se sont essentiellement des exploitations mixtes polyculture-élevage. A noter qu'il existe un verger à l'ouest de la RD 323 (à côté d'YGRECA).

1.6.6. Autres activités économiques

a. Activités secondaires

La ville de Seiches-sur-le-Loir en partenariat avec la Communauté de Communes s'est lancée dans un vaste programme de développement de ses zones d'activités. Aujourd'hui, la ville dispose de 52 ha (7 en 1989) de zones industrielles et artisanales, toutes communautaires et stratégiquement situées à proximité immédiate des infrastructures de transport :

- la zone d'activité de la Blaisonnaire située au Nord de Seiches-sur-le-Loir, le long de la RD 323, accueille de nombreuses entreprises ;
- la zone d'activité de la Suzerolle située à l'entrée de Seiches-sur-le-Loir, à l'Est de la RD 323, face à la zone d'activité des Blaisonnaires, d'une superficie de 24 ha, bénéficie d'un effet vitrine indéniable ;
- la zone d'activité des Mulotières dans la partie septentrionale du territoire communal, le long de la RD 323 entre Seiches-sur-le-Loir et la Chapelle-Saint-Laud où sont implantées des entreprises de rayonnement national (IGRECA : 138 salariés et DEPOLABO : 110 salariés). Celle-ci se situe en face de notre aire d'étude.

Le PLU offre au total 108,18 ha de zones à vocation d'activités :

- zones UY = 60,38 ha
- zones 1AUy = 23,5 ha
- zones 1AUya = 13,5 ha
- zones 2AUy = 10,8 ha



Présence imposante de bâtiments d'activités bordant la RD 323, en face de notre site d'étude.

b. Commerces et artisanat

Seiches possède aujourd'hui 19 commerces à proprement parler (alimentaires, services et autres...)

Un marché de dimension moyenne (20 à 30 exposants) se tient également tous les jeudis.

Le nombre d'acteurs marchands est donc plutôt significatif, avec un noyau de commerces de proximité bien représenté quantitativement même si des fermetures ont été enregistrées dans les années récentes : commerce de chaussures, grainetier, charcutier, restaurant...

A ce parc communal, il faut associer le SuperU de Corzé situé à la limite Sud de Seiches-sur-le-Loir sur la RD 323.

1.6.7. Equipements

a. Potentiel d'hébergement et d'animation touristique

La commune de Seiches-sur-le-Loir n'est pas à proprement parler une commune touristique.

Les activités proposées par les associations locales sont les suivantes : pêche, randonnées, aire de pique-nique, activités nautiques, hippodrome et aérodrome. Elles concernent surtout les riverains.

b. Les équipements sportifs et culturels

La commune est dotée d'une gamme d'équipements relativement large. Une partie des équipements sportifs est notamment liée à la présence du collège :

- piscine : équipement de fréquentation intercommunale. Cette dernière vient d'ailleurs de fermer pour vétusté. Une étude de faisabilité est en cours au niveau de la communauté de communes du Loir pour le maintien d'une telle structure sur la commune.
- tennis couvert et plein air
- gymnase
- salle omnisports intercommunale
- 2 stades : collège et municipal
- salle pour la pratique de la boule de fort
- cinéma

La commune accueille environ 15 associations sportives qui manifestement possèdent de nombreux adhérents n'habitant pas la commune. L'ensemble des associations sportives, culturelles, de loisirs, humanitaires, ... (une soixantaine au total) est aujourd'hui regroupé au sein de l'ancien siège administratif des Tanneries, bâtiment qu'il partage avec le centre social.

Les équipements médicaux et sociaux

Seiches-sur-le-Loir dispose de structures d'accueil modernes implantées au cœur de la ville (maison de retraite de 75 lits, halte-garderie, Relais Assistantes Maternelles, 2 écoles publiques maternelles et primaires, 1 collège public), complétées par un secteur médical (4 médecins) et paramédical (infirmières, kinésithérapeute, ...) offrant de nombreux services de proximité (centre médico-social pour tout le canton), et ayant un rôle fédérateur au sein de la Communauté de Communes (1 pharmacie).

Il convient d'ajouter les services, administratifs, notamment due au statut de chef-lieu de canton de la Ville : Impôts, Gendarmerie, Notaire, ...

Itinéraires de randonnées

Des itinéraires de randonnées sont aménagés dans la forêt de Boudré et le long du Loir.

1.6.8. Infrastructures de transport et autres servitudes

a. Infrastructures

La RD 323 et la RD 766 qui se croisent dans l'agglomération de Seiches-sur-le-Loir constituent des axes de transit majeurs du nord du Maine et Loire.

Le volume du trafic a motivé un projet de déviation de l'agglomération par l'est, pour tenir compte des contraintes environnementales de la vallée du Loir à l'ouest.

On notera également deux projets de déviations, dans le cadre de l'élaboration du nouveau schéma routier du Département :

- déviation sud-ouest de l'agglomération entre le pont sur le Loir et la RD 323 ;
- déviation sud-est entre la RD 323 et le carrefour RD 766 / RD 74. Celle-ci fait partie de la liaison Angers – Baugé – Noyant ;
- aménagement du carrefour à feu RD 766/ RD 323, en entrée d'agglomération.

Notre aire d'étude est desservie par la RD 323, qui constitue sa limite ouest.

Toutefois, les projets routiers ci-avant ne concernent pas directement notre aire d'étude ; ils sont plus proches de l'agglomération.

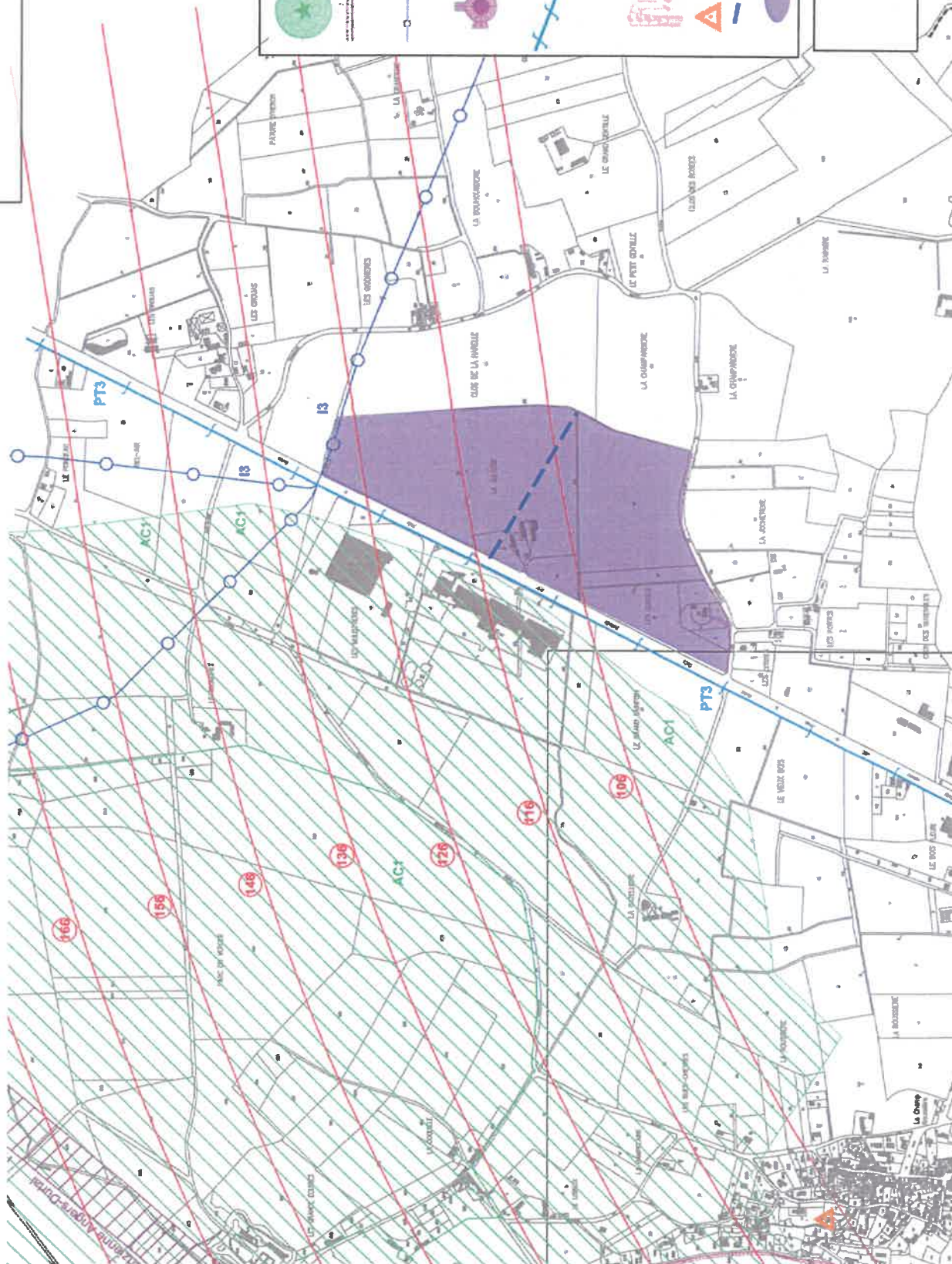
L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, introduit par l'article 52 de la loi Barnier, pose un principe d'inconstructibilité des terrains situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

Cette règle, qui vise à préserver les entrées de ville et les abords des grands itinéraires routiers, s'applique aux terrains situés en dehors des espaces déjà urbanisés.

Sur la commune de Seiches sur le Loir, la RD 323, classée voie à grande circulation, est visée par ces dispositions.

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'intégrer la justification de la prise en compte de principes d'intégration pour adapter la marge de recul aux potentialités du site.

SERVITUDES



- AC** Servitudes de protection des Monuments Historiques
- EL** Servitude de halage, de service de navigation ou de libre passage des pêcheurs
- I3** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
- PT2** Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état
- PT3** Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications
- T5** Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage (aérodromes civils et militaires)

- Points géodésiques
- autre contrainte technique
- conduite eau potable
- Périmètre de projet



OUEST-AMENAGEMENT

b. Servitudes

Le territoire communal est concerné par plusieurs servitudes. Celles qui concernent directement notre aire d'étude sont les suivantes :

- servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage relatifs aux aérodomes civiles et militaires (T5) : elle passe au dessus de l'aire d'étude ;
- servitudes relatives à l'établissement de canalisation de distribution et de transport de gaz (I3) : elle longe la limite nord de l'aire d'étude ;
- servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et installations de télécommunications (PT3) : elle longe la limite ouest de l'aire d'étude sur la RN 23.

La servitude de protection de monument historique du Château du Verger se situe à l'ouest de la RD 323 et n'entre donc pas dans notre aire d'étude.

1.7. Le bruit

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, crée des devoirs nouveaux pour les aménageurs et constructeurs et élargit la protection des riverains et occupants de logements. Elle prévoit notamment que, sur la base du classement des infrastructures de transport terrestre, en fonction de leurs caractéristiques et de leur trafic, « le projet détermine les secteurs situés au voisinage des infrastructures affectées par le bruit ainsi que le niveau sonore à prendre en compte pour la construction et les prescriptions techniques de nature à les réduire ».

Sur notre aire d'étude, les études techniques ont conduit à arrêter un classement (arrêté préfectoral du 18 mars 2003) pour la RD 323 : entre 30 et 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ce classement est sans effet direct sur les possibilités d'occuper ou d'utiliser le sol, mais implique, pour le constructeur, une obligation de respecter les normes d'isolement imposées.

A l'intérieur de ces secteurs, les constructions nouvelles antérieures à l'arrêté préfectoral de classement à venir devront prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'article 10 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

Les constructions concernées par ces dispositions sont : les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique et les salles de cérémonie des crematoriums.

1.8. Conclusion

L'analyse de l'état initial fait ressortir les éléments suivants :

- projet situé en dehors des contraintes environnementales : ZNIEFF, ZPPAUP, Monuments historiques, site archéologique et périmètre de captage des eaux. Mais deux ensemble bâtis d'intérêt sont proches du projet : la Bouhourderie et la Chaize.
- paysage exclusivement agricole où la zone d'activités des Mulotières est aussi présente.
- projet en conformité réglementaire avec le document d'urbanisme.
- 3 servitudes concernent le projet : Servitudes aéronautique, servitudes de communication, et servitudes de canalisation de gaz. Les deux premières sont peu contraignantes, en revanche, la canalisation de gaz devra être prise en compte dans le scénario d'aménagement : elle s'appuie sur la limite nord du site.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT



2. LE PROJET

2.1. Justification des besoins en terrains constructibles à vocation d'accueil d'activités

Seiches-sur-le-Loir s'inscrit maintenant dans la deuxième couronne angevine grâce au réseau routier de transit qui traverse la commune et notamment l'A 11. Son attraction à moyen terme sera sans aucun doute confirmée par la pression foncière accrue et qui s'étale autour d'Angers.

Cette attraction peut s'appuyer sur un niveau de services existants qu'il est déjà prévu de développer et sur le point d'appel que constitue l'aéroport Angers-Marcé notamment sur le plan économique.

Les perspectives d'évolution démographiques sont sans aucun doute favorables. Et au regard du rythme de remplissage des derniers lotissements de la commune, les conditions de cette évolution sont exclusivement liées à l'offre en logements qui continuera d'être proposée par le PLU.

La recherche d'un équilibre habitat / emploi tel que prévu par le PLU et matérialisé par le présent projet de Zone d'Activités répond à une démarche de cohérence du développement de la commune.

L'objectif de ce dossier est de viabiliser le site étudié, afin de permettre à la communauté de communes de répondre aux besoins immédiats en accueil d'entreprises nouvelles et en extensions. Seiches sur le Loir est considéré comme un pôle structurant du nord de l'agglomération angevine, qui lui permet de continuer de se positionner pour l'accueil d'activités économiques.

Le choix du site répond aux principes suivants :

- s'éloigner des zones d'habitat les plus denses de l'agglomération, qu'il est prévu de conforter dans l'esprit du Code de l'Urbanisme.
- vocation différenciée entre les ZA de la commune:

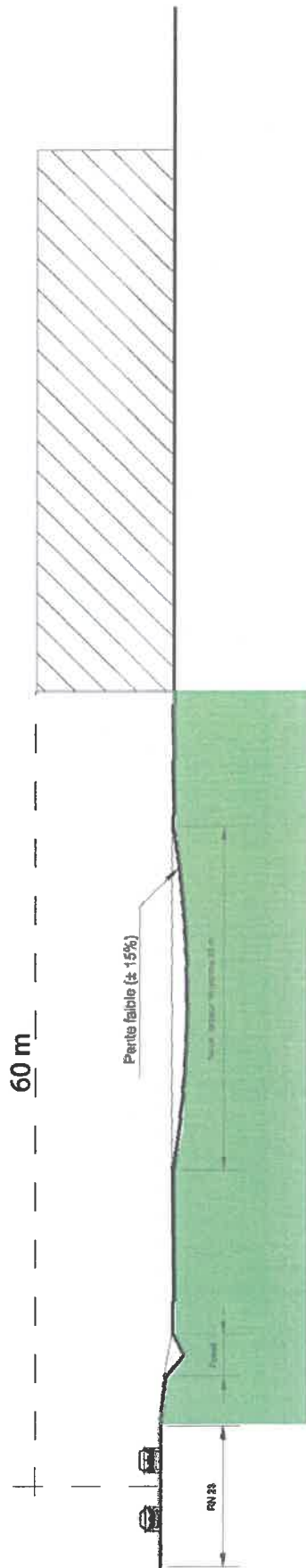
les zones d'activité les plus proches de l'agglomération sont destinées à l'accueil préférentiel des activités dites de «proximité»: celles qui offrent un service direct à la population,

le secteur Mulotières-Guittière est destiné à l'accueil de plus gros établissements. L'existence d'une desserte en gaz naturel sera un argument de vente pour le projet.

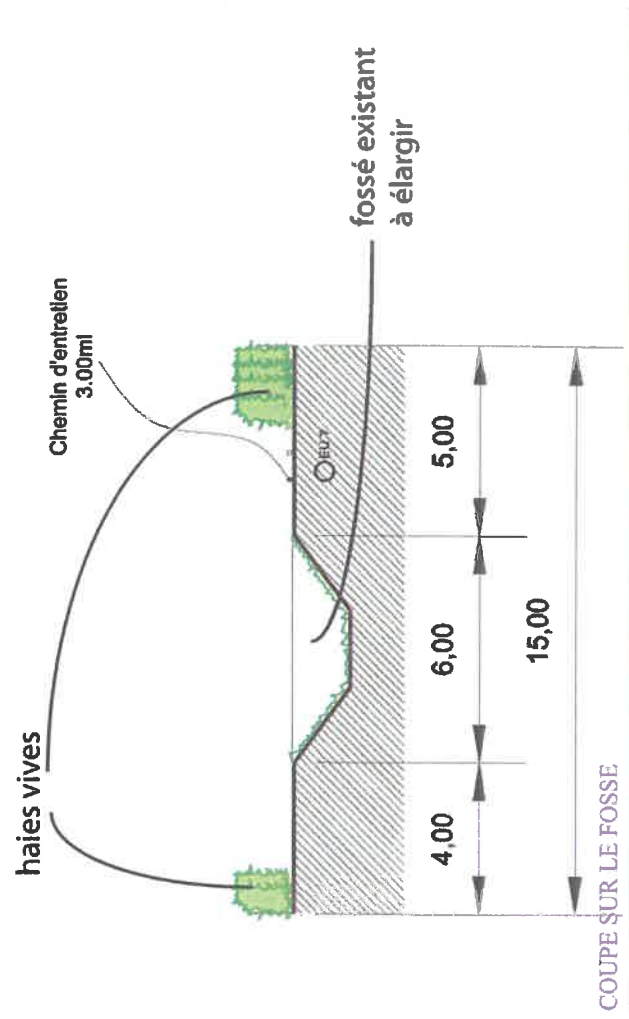
2.2. Description de l'aménagement

2.2.1. Justification du choix du site et des limites de l'opération

Le périmètre envisagé totalise 23,5 ha environ, enclavé entre la RD 323, une zone agricole au sud et une naturelle à l'est et au nord. En effet, la commune, lors de la révision de son P.O.S. en P.L.U. a pris la décision de conserver un espace intermédiaire entre la future zone d'activités et les hameaux du Nord et de l'Est du secteur. Son épaisseur varie de 100 m



COUPE PERPENDICULAIRE A LA RD 323



COUPE SUR LE FOSSE

à environ 300 m au plus large.

2.2.2. Proposition sur les principes d'aménagement

La desserte du site se fera au niveau de l'accès de la zone d'activités existante, concrétisée par un giratoire, en vue de la maîtrise de la continuité et de la sécurité du trafic sur la RD 323. A l'intérieur du site, une seule voie se terminant en impasse dessert les parcelles.

Compte tenu des dimensions du site, des contraintes d'accès, il n'a pas pu être envisagé de variantes d'aménagement pour le projet.

La marge de recul d'une largeur de 60 m par rapport à l'axe de la RD 323 sera traitée en espace vert à vocation d'image depuis la RD 323 et permettra d'intégrer les dispositifs relatifs à la loi sur l'eau (intégration d'une noue...). Elle sera composée :

- d'espaces enherbés,
- de végétation arbustive au sud faisant le lien avec le boisement marquant la coupure avec la zone d'habitat au sud,
- d'une noue paysagère permettant la gestion des eaux pluviales,
- de module de plantation en entrée de zone s'inspirant des principes de la zone existante.

2.2.3. Les implantations

La taille des îlots constructibles est déterminée par l'implantation de la voirie interne de la zone.

Le bâti sera implanté obligatoirement à l'alignement de la marge de recul de 60 m, conformément au règlement du P.L.U.

L'architecture des bâtiments d'activités présentera des caractéristiques similaires à celle existante dans la zone des «Mulotières» : une échelle imposante, des volumes simples et des teintes homogènes autour du gris.

En complément du traitement du premier plan, les projets architecturaux des bâtiments assureront la construction d'une nouvelle façade qualitative en entrée de ville.

A l'arrière (est de la zone) au contraire il est souhaitable d'implanter des bâtiments de petites tailles, ou des grands volumes ayant un aspect fragmenté en liaison avec l'échelle des hameaux. Un parcellaire plus petit que sur la façade ouest se développe, induisant une échelle de bâtiments plus petites, plus en harmonie avec l'échelle des ensembles bâtis environnants de l'est.

2.2.4. Les paysages

Le paysage sera ouvert sur le site en vue de créer une image urbaine homogène de part et d'autre de la RD 323. Les reculs seront équivalents à ceux pratiqués pour l'existant.

L'utilisation des fossés existants doublés de haies vives pour l'évacuation des eaux pluviales dans les axes perpendiculaires à la RD 323 confortera l'image de ruralité que l'on recherche vis à vis des riverains situés à l'est. Cette image de ruralité visant à conserver au maximum l'ambiance existante de prédominance verte et végétale des grands points de vue d'arrière plan sur la vallée du Loir.

3. LES IMPACTS DU PROJET

3.1. Aspects hydrauliques et hydrologiques *

3.1.1. *Eaux de ruissellement*

Dans le cadre de la création de la ZAC, il est prévu la collecte des eaux pluviales générées par la totalité du projet. Le milieu récepteur est le cours d'eau temporaire qui traverse le site d'est en ouest. Ces dispositions sont plus amplement décrites dans l'étude d'incidence.

3.1.2. *Assainissement*

Le projet ne prévoit pas de relier la zone d'activité à l'assainissement collectif. Chaque entreprise devra donc mettre en place son propre système d'assainissement autonome.

La structure des fossés existants sera conservée et aménagée (étouffement ou plantation de haies et chemin d'entretien) pour permettre une gestion de l'évacuation des eaux au plus près de l'hydrographie naturelle du site.

3.2. Aspects piscicoles et hydrobiologiques

Le site ne comprend aucun cours d'eau permanent et ne présente donc pas de risque quant à une éventuelle richesse piscicole.

Les investigations menées sur les étangs et le cours d'eau n'ont révélé aucun intérêt faunistique ou floristique significatif.

Le projet est l'occasion d'améliorer la qualité hydrobiologique du secteur. En effet, l'appauvrissement est largement lié au manque d'entretien des abords.

3.3. Le contexte réglementaire

Le projet est prévu au Plan Local d'Urbanisme sous forme de zone d'urbanisation future 1AUy.

Les dispositions exigées par les réglementations concernant les paysages (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme dit « loi Barnier ») ont fait l'objet d'un argumentaire dans le dossier de PLU.

Enfin, la Zone d'Activité, compte tenu de sa surface est soumise à la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

* Ces dispositions ont fait l'objet d'une enquête publique préalable à l'autorisation de lotir en janvier 2007.

3.4. Le contexte agricole

Les prélèvements de terres agricoles se font sur une exploitation dont la cessation d'activités est effective.

Les besoins liés au développement économique de la commune ont fait l'objet d'une justification plus globale lors de l'élaboration du PLU, et expliquent le prélèvement sur l'espace agricole. Toutefois, en liaison avec la SAFER, le transfert de l'exploitation a pu être réalisé.

3.5. Le milieu naturel

L'aménagement de la zone d'activité va aboutir à la transformation radicale de l'occupation du sol en supprimant la majorité du tapis herbacé. De même la fréquentation induite par le projet n'est pas favorable au maintien d'une faune sauvage diversifiée et classique.

Mais, les dispositions d'intégration paysagère s'appuient sur la conservation du maximum d'arbres de haut jet, nombreux sur le site « mis en scène par des plantations complémentaires ». Autant de refuge pour la petite faune locale.

Le projet doit cependant intégrer un certain volume de plantations supplémentaires pour assurer son insertion paysagère. Ces plantations ne visent pas à maintenir des continuités écologiques de manière impérative, du fait de la présence de la RD 323 qui constitue une coupure indéniable pour tous les échanges qui concerneraient la faune locale.

3.6. Les paysages

Le projet induit une modification profonde du paysage agricole ponctué de hameaux à l'est et au nord du site. Son traitement paysager doit cependant être un support à son attractivité.

Le site ne présente aucun intérêt particulier au niveau paysager en tant qu'espace agricole affirmé où la zone d'activité des Mulotières est déjà présente : les haies existantes sont essentiellement situées en limite est du site d'étude. Des mesures d'intégration particulières doivent cependant être vues vis à vis des hameaux situés à l'est du projet afin que l'ambiance générale du secteur soit restituée au mieux.

Par ailleurs, cette situation en façade le long de la RD 323 soumet le projet aux dispositions de la loi « Barnier » et justifie une recherche paysagère soutenue.

L'enjeu est bien de ne pas produire un paysage urbain banal.

3.7. Le patrimoine archéologique

L'aire d'étude et dépourvue de site archéologique .

Il n'y aura donc pas d'impact sur des sites existants. Mais le projet reste soumis à la loi sur l'archéologie préventive.

3.8. Les riverains et les effets sur la santé

Les impacts sur les riverains peuvent être permanents ou temporaires (durant la phase des travaux) :

- visuels et paysagers (voir chapitre correspondant),
- fonctionnels : partage de la vocation des voiries (voir chapitre fonctionnement urbain)
- sonores et liés à d'autres risques de nuisance (pollution sonore, atmosphérique, dangers,...)

Les riverains directement concernés résident aux Cosses, la Jochetière et les Grouas.

Les impacts susceptibles d'être générés durant les travaux sont essentiellement liés aux allers et venus des engins de terrassement qui peuvent entraîner des nuisances sonores.

Les installations envisagées dans la zone d'activités sont susceptibles de générer également des nuisances sonores de part leurs activités (cellules de refroidissement des commerces alimentaires par exemple) ou en fonction du trafic routier induit.

De même, suivant les activités exercées, des substances dangereuses peuvent être manipulées et peuvent soumettre les riverains à des risques, à des dangers.

Toutefois, une habitation reste particulièrement proche du projet : il s'agit de la maison isolée à l'angle sud ouest de l'opération. Son maintien hors de l'opération a été étudié en concertation avec les occupants. Un principe de précaution doit donc être mis en place pour anticiper tout risque de nuisances ultérieur pour ces riverains.

Le développement de la zone à vocation d'activités ne présente à priori pas d'enjeux majeurs au niveau des risques liés aux bruits, car elle s'installe à proximité immédiate d'un axe routier lui-même générateur de bruit et d'établissements industriels, ce qui diminue d'autant l'émergence potentielle par rapport au bruit ambiant.

Mais, les activités bruyantes seront implantées en priorité dans le nord de la zone pour préserver cette habitation.

Des dispositifs permettant la diminution du bruit seront à prévoir en conformité avec la réglementation qui s'applique aux activités bruyantes des entreprises. De même, les activités sont responsables de la maîtrise de leurs propres risques de pollution, la collectivité reste cependant la garante principale du respect de la réglementation.

3.9. Fonctionnement urbain

La création de la zone d'activités répond à des objectifs d'aménagements et de développements urbains précisés dans le PLU : continuer de positionner la commune comme pôle économique structurant.

Le projet va s'inscrire en vis à vis des Mulotières et va donc confirmer une nouvelle vocation urbaine et économique à ce tronçon de la RD 323.

Aucun accès privé direct n'est autorisé sur la RD 323 pour maîtriser les risques liés à la circulation automobile et ne pas diffuser le trafic induit par le projet.

3.10. Le contexte socio-économique

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement économique, destinée à valoriser la position de la ville. L'offre en terrains à vocation économique est destinée à susciter de nouvelles implantations.

Ce projet par la dynamique qu'il doit entraîner est créateur d'emplois, de ressources directes et indirectes pour la commune et la Communauté de Communes.

4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET RETENU A ÉTÉ PRÉSENTÉ

Le projet de zone d'activités répond à des objectifs développés dans l'élaboration du PLU. Sa localisation étant en partie conditionnée par son accès au réseau routier de transit, il n'a pas pu être envisagé de variante, mais il fait l'objet de réflexions plus précises au fur et à mesure de la prise en compte des données et études préalables.

Son impact sur l'économie agricole est vu globalement à l'échelle de la commune. Le projet entraîne la disparition d'une exploitation, mais vise à ne pas générer d'effet déstructurant pour les autres exploitations, en pérennisant les secteurs rivaux comme zone agricole et/ou naturelle.

Les préconisations en terme de risque de pollution des eaux, de paysages et de raccordement à l'agglomération ont guidé l'élaboration du projet dès les réflexions préalables. Ainsi notamment, l'opération pourra s'appuyer sur la végétation existante : le paysage pourra être un outil de valorisation de l'opération.

Les dispositions en terme de maîtrise du risque de pollution du réseau hydrographique ont aussi été vues en amont compte tenu de la forte sensibilité du milieu récepteur en aval.

5. LES MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER OU RÉDUIRE LES IMPACTS DU PROJET

5.1. Aspects hydrauliques et hydrologiques

Afin de maintenir les caractéristiques du milieu récepteur, il est prévu la réalisation d'un bassin de rétention en limite est du site, à la source du cours d'eau.

Les Eaux Pluviales seront évacuées dans le fossé existant le long de la RD 3232, après passage dans un bassin de traitement et de stockage d'une pollution éventuelle.

L'ensemble de ces dispositions est plus largement présenté dans l'étude d'incidence exigée pour un tel projet, et qui a fait l'objet d'une enquête publique en janvier 2007.

5.2. Préservation du milieu naturel

Le maintien des fossés et d'une densité de haies peut favoriser le maintien des peuplements floristiques et faunistiques inféodés à la zone agricole environnante. Mais on ne vise pas ici le maintien d'une continuité écologique du fait de la présence de la RD 323 qui constitue une rupture importante.

Le repérage des arbres et haies qui seront conservés doit intervenir le plus en amont possible de l'opération afin d'assurer leur pérennité en concertation avec les propriétaires en place.

Des précautions devront être prises pendant les différentes phases travaux afin de ne pas perturber le système racinaire des arbres qui seront conservés. Toute modification significative du sol par remblaiement ou affouillement est à éviter sur les racines.

Aucune autre mesure spécifique n'est prévue en ce qui concerne les milieux naturels. L'estimation concernant les plantations est présentée dans le chapitre suivant.

5.3. Les mesures d'accompagnement paysager

Une réflexion globale a été envisagée sur l'intégration paysagère du projet pour l'inscrire dans une démarche qualitative destinée à valoriser sa position sur l'axe routier et pour exploiter le potentiel paysager représenté par le bocage en place vis à vis des riverains les plus proches.

Les mesures d'accompagnement paysager résident en :

- l'aménagement de la marge de recul sur la RD 323 par une bande enherbée sur la majeure partie de l'espace ;
- la mise en place de bosquets en réponse au traitement existant des Mulotières et pour signaler l'entrée de la zone à partir du giratoire sur la RD 323 ;
- la mise en place d'un espace boisé affirmant la coupure entre le nord de l'agglomération de Seiches-sur-le-Loir et le projet ;
- la réalisation de haies bocagères en limite est du site et le long du fossé existant et maintenu comme réseau aux pluviales.

5.4. Prise en compte des riverains

Concernant la période de travaux, le plan de circulation des engins devra être prévu pour être le moins perturbant pour le trafic de la RD 323.

Les travaux les plus bruyants devront être effectués aux heures ouvrables. Ces dispositions seront reprises dans les marchés passés avec les entreprises qui interviendront sur le site.

Les riverains sont susceptibles de devoir supporter une croissance du trafic. Il est actuellement délicat d'estimer cette évolution dans la mesure où la RD 323 constitue déjà un axe de transit majeur pour le nord Maine et Loire et que le trafic induit dépend très largement de facteurs extérieurs au projet. L'existence d'un seul point de desserte du projet à partir de la RD 323 évite cependant la diffusion du trafic.

Toutefois, du fait de sa grande proximité d'avec le projet de zone d'activité, des précautions doivent être prises en amont vis à vis de l'habitation des Cosses: un merlon paysager est préconisé.

Mais, le niveau sonore lié aux activités qui s'implanteront dans la zone et les risques de nuisances induits sont régis par la loi sur le bruit et ses décrets, en l'occurrence celui relevant des bruits de voisinages. Des mesures adaptées devront être prises et présentées dans le cadre de permis de construire de chacun des établissements.

Enfin, la volonté d'exploiter le potentiel paysager du site en le complétant d'une trame végétale à l'est créera une barrière visuelle au droit des habitations de ce secteur et du sud du projet.

Cov

Le projet implique la disparition d'un siège d'exploitation. L'activité agricole sera transférée sur un autre site en liaison avec la SAFER.

5.5. La préservation du patrimoine bâti/archéologique

La législation concernant les vestiges archéologiques oblige le maître d'ouvrage à engager, avant les travaux, des investigations assurées par des experts reconnus.

5.6. Coût des mesures compensatoires

Elles consistent en la réalisation de plantations. Leur coût est estimé à : **80 000 € HT.**

5.7. Les méthodes de prévision utilisées et les difficultés rencontrées

L'analyse des impacts a pu être effectuée grâce à l'utilisation des données du PLU récemment élaboré par la commune de Seiches sur le Loir en ce qui concerne les inventaires naturalistes disponibles sur le territoire, et les diverses servitudes et données à prendre en compte pour un tel projet.

Ces informations ont été complétées par des études terrain concernant les thématiques «paysages» et «milieux naturels».

Le projet a fait l'objet de réflexions en amont spécifiques sur l'intégration paysagère, architecturale et urbanistique ainsi que sur les risques de pollution du réseau hydrographique. Les propositions de mesures d'accompagnement ont été validées et acceptées par le maître d'ouvrage et réduisent de ce fait d'emblée les impacts potentiels de ce type d'aménagement.

Les difficultés rencontrées dans le cadre spécifique de cette opération sont systématiques en ce qui concernent les zones d'activités: on connaît rarement en amont la nature des activités qui vont s'installer sur le site. Ainsi ne peuvent être appréhendés que les impacts génériques de telles opérations. Toutefois, les entreprises sont elles-mêmes soumises à des réglementations visant à gérer les risques sur les milieux et les populations.

ANNEXE

LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Proposition d'essences végétales à préconiser dans l'aménagement de la zone.

LE LONG DE LA RD 323 (marge de recul)

LA MARGE DE REcul EST ESSENTIELLEMENT UN ESPACE ENHERBE

- Autour de la noue, peut se développer une végétation arbustive basse de type graminée, jonc, saule de petite taille...,
- Au sud de la noue : une végétation arbustive complétée de petits arbres (noisetier, prunellier, cornouiller sanguin, charme, noisetier, églantier, houx, érable champêtre, amélanchier, prunier myrobolan, viorne obier, fusain d'Europe, troène vulgaire, nerprun, bourdaine, buis à feuilles longues, genêt à balais...) permettra de faire la liaison avec l'espace boisé.

LE LONG DE LA VOIE DE DESSERT DE LA ZONE, LES ZONES TAMPON ENTRE L'HABITAT ET LA ZONE D'ACTIVITES, LES ESPACES DE STATIONNEMENT SUR LES PARCELLES.

ARBRES RUSTIQUES POUR PLANTATIONS LE LONG DE LA VOIE DE DESSERT, SUR LES ESPACES DE STATIONNEMENT

Tilleul à petites feuilles, érable sycomore, hêtre, chêne pédonculé, charme, bouleau, sorbier domestique (= cormier), merisier, pommier d'ornement (Malus 'Everest' ou similaire), poirier d'ornement (Pyrus calleryana), marronnier.

ESSENCES LOCALES D'ARBRES POUR PLANTATIONS DE TYPE BOCAGERES PLURISTRATIFIÉES POUR LES ZONES TAMPON ENTRE L'HABITAT ET LA ZONE D'ACTIVITES

- Arbres : Chêne pédonculé, frêne commun, hêtre commun, châtaignier, merisier, tilleul à petites feuilles.
- Petits arbres et arbustes : noisetier, prunellier, cornouiller sanguin, charme, noisetier, églantier, houx, érable champêtre, amélanchier, prunier myrobolan, viorne obier, fusain d'Europe, troène vulgaire, nerprun, bourdaine, buis à feuilles longues, genêt à balais.