



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**ARRÊTÉ
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**Aménagement du secteur Suettes/Aurore
sur la commune de Seiches-sur-le-Loir (49)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'Ordre national du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté, du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2024/SGAR/DREAL/82 du 20 mars 2024 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-02 du 22 mars 2024 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2024-7605 relative à l'aménagement du secteur Suettes/Aurore, sur la commune de Seiches-sur-le-Loir, déposée par la société Alter Cités, et considérée complète le 22/02/2024 ;

Considérant que le projet concerne l'aménagement du secteur Suettes/Aurore, sur la commune de Seiches-sur-le-Loir ; que le projet consiste en la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat, tertiaire et

commerciale ; que le projet est scindé en 2 espaces distincts, marqués par une route, « l'Aurore bourg » et « l'Aurore Verger » ; que l'assiette du projet est de 8,22 ha ; qu'il intègre 127 logements sur une surface de plancher prévisionnelle de 12 000 m², une résidence senior de 20 à 30 lits d'une surface de 2 068 m² et une surface commerciale de 7 221 m², comprenant un centre commercial et 3 cellules commerciales d'une surface de plancher prévisionnelle de 10 000 m², associée à une station service et à un parking de 122 places ; que le Super U existant, sur la partie « Aurore Bourg », sera déplacé sur la partie « Aurore Verger », au sud ; qu'ainsi, « Aurore Bourg » comprend un aménagement en renouvellement urbain à vocation habitat avec 19 lots libres, 52 logements collectifs en R+2, 12 logements intermédiaires et une résidence seniors, le tout accompagné de 123 places de stationnement et qu'« Aurore Verger » comprend des logements répartis en 8 lots libres, 4 logements intermédiaires et 32 logements collectifs en R+1, accompagnés de 40 places de stationnement ; que la surface dédiée aux voiries sera de 6 500 m² ; que le projet sera contourné par la déviation routière de Seiches-sur-le-Loir (route départementale - RD323) ;

Considérant qu'« Aurore Bourg » est situé en zone à urbaniser 1AUh et « Aurore Verger » en zone 1AUd du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Anjou Loir et Sarthe, approuvé le 21 février 2019 ; que le règlement du PLUi notifie que la zone 1AUd « Aurore Verger » est une zone à urbaniser à vocation mixte et que la zone 1AUh « Aurore Bourg » est une zone à urbaniser à vocation dominante habitat ; que le projet est bien en phase avec le PLUi ;

Considérant que le secteur est situé au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle 3 « Suettes – Aurore de Corzé » du PLUi, de 13,6 ha, qui rappelle dans ses enjeux que le potentiel de développement est très important et qu'une grande partie de ce foncier doit être mobilisée pour répondre aux objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pôle métropolitain Loire Angers, approuvé le 9 décembre 2016 ; que cette OAP compte 3 périmètres pour le projet global, « Aurore Bourg », « Aurore Verger » et le secteur « Suettes », à l'est ; ce dernier secteur, en 1AUh, est urbanisé sur un tiers de la zone et le reste est en occupation agricole ; que le dossier indique que ce secteur ne sera pas aménagé par le projet, de même que le secteur des vergers, au sud-ouest du secteur « Aurore Verger », ramenant la superficie du projet de 13,6 ha à 8,22 ha ; qu'en cas d'aménagements postérieurs de ces secteurs par des projets ayant un lien fonctionnel avec le présent projet, la « notion de projet » conformément à l'article L122-1 du Code de l'environnement s'appliquera et, en fonction des surfaces concernées, une étude d'impact systématique de l'ensemble du projet pourra être nécessaire ;

Considérant que le projet nécessite la création d'une ZAC ; que le périmètre de cette ZAC n'est pas précisé mais qu'en fonction des surfaces concernées, une étude d'impact systématique pourra également être nécessaire ;

Considérant que le projet est situé en zone urbanisée et hors périmètres environnementaux d'inventaire ou de protection réglementaire ; qu'il se situe à environ 450 m des sites Natura 2000 des « Basses vallées angevines » ; que les inventaires faune-flore-habitat, réalisés en 2021-2022, montrent un grand nombre d'espèces faunistiques vivant sur les lieux du projet et sont identifiés :

- des enjeux forts sur la partie bordant la Suette, tels que le bassin pluvial et la lisière boisée au nord, situés dans un couloir écologique reliant la vallée du Loir et les forêts à l'est et utilisés par les chiroptères et les Grenouilles vertes ;

- des enjeux modérés au sud-ouest d'« Aurore Verger », en lien avec la présence du Lézard des murailles et du Chardonneret élégant ;

que toutefois ces secteurs sont évités par le projet actuel et le bassin existant sera aménagé pour étendre son intérêt à d'autres amphibiens ;

Considérant que les espèces relevant de la directive « Habitats-faune-flore » ayant permis la délimitation des sites Natura 2000 à proximité ne sont pas susceptibles d'être présentes au sein du site du projet, à l'exception du Grand Rhinolophe, inféodé à la ripisylve, non impactée par le projet, et du Martin pêcheur et du Milan noir, oiseaux inféodés aux zones humides et aux vallées alluviales, milieux exclus du périmètre d'aménagement ; que les enjeux liés à la présence des sites Natura 2000 les plus proches sont donc estimés très faibles par le dossier ;

Considérant que le projet se situe, avec sa proximité de la RD 323, classée en catégorie 2 au droit du site, dans un périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre impacté par le bruit ; que des mesures réalisées en février 2021 permettent de caractériser le niveau sonore ambiant, élevé en particulier à proximité de la RD ; que les enjeux acoustiques du secteur sont donc importants ; que le projet prévoit d'installer les logements en second plan par rapport à cet axe et les cellules commerciales et les espaces verts en bordure de la RD ; que toutefois certains logements au nord du site sont en grande proximité avec la déviation ; que la prise en compte des nuisances sonores devra être complétée ;

Considérant qu'une partie du secteur « Aurore Bourg » est concernée par le risque « inondation de cave » et que l'entièreté du projet se situe en aléa fort du risque « retrait et gonflement des argiles » ; que des dispositions constructives adaptées devront être prévues ;

Considérant que certaines habitations du secteur « Aurore Bourg » sont prévues à proximité de la station-service actuelle, au niveau de sols potentiellement pollués ; qu'une dépollution pourrait s'avérer nécessaire ; qu'en parallèle, une station-service va être construite sur la partie « Aurore Verger » et que le risque induit auprès des habitations devra être considéré ;

Considérant que l'étude diagnostique pédologique et floristique « zone humide » réalisée en avril 2021 ne traite pas la partie « Aurore Bourg », en grande partie artificialisée, mais longée par des haies protégées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sur le nord ; que cette partie nord doit être expertisée ;

Considérant que les raccordements au réseau d'assainissement collectif devront concorder avec la mise en service de la future station d'épuration ; que le dossier « loi sur l'eau » permettra de définir les mesures compensatoires à mettre en œuvre concernant les eaux pluviales ;

Considérant que l'étude paysagère présentée ne détaille pas l'insertion paysagère du projet ; que l'impact paysager du projet doit être davantage caractérisé ;

Considérant que le dossier ne présente pas la prise en compte des effets du changement climatique (potentiel de développement des énergies renouvelables, les approches bioclimatiques retenues ...) ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de l'aménagement du secteur Suette/Aurore, sur la commune de Seiches-sur-le-Loir, est soumis à étude d'impact ;

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Après clarification du périmètre du projet au regard de la notion de projet, l'étude d'impact aura vocation à qualifier les enjeux et à évaluer précisément les incidences du projet en matière :

- de zones humides potentiellement présentes au nord du secteur « Aurore Bourg » ;
- d'insertion paysagère ;
- de maîtrise des nuisances sonores en particulier pour les logements prévus au nord du site, en proximité avec la déviation ;
- de maîtrise des risques « inondation de cave », « retrait et gonflement des argiles » et celui induit par la création de la future station-service ;
- d'analyse des incidences du sol potentiellement pollué du secteur ;
- de prise en compte des effets du changement climatique.

A présenter l'impact global du projet sur l'environnement et la santé humaine, en rappelant la démarche visant l'évitement et la réduction des impacts potentiels, ainsi que la compensation des impacts résiduels (démarche ERC), à restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux et de santé.

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la société Alter Cités, et publié sur le site Internet de la DREAL Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
pour la directrice régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement,
La cheffe du Service Connaissance des Territoires
et Évaluation (SCTE)

Délais et voies de recours

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire
Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes
Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr