



**RECOURS GRACIEUX A L'ARRETE PREFECTORAL PORTANT DECISION  
D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-3  
DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT DU 28 MARS 2024**

Ce document constitue une réponse à la décision de la MRAe soumettant à évaluation environnementale le projet d'aménagement du secteur de l'Aurore sur la commune de Corzé.

Il reprend la décision point par point et y apporte des éléments de réponse en renvoyant ponctuellement à des annexes numérotées.

Par ailleurs, à l'appui de la décision de la MRAe, le dossier de demande d'examen au cas par cas a été enrichi afin de clarifier le périmètre du projet et de renforcer les garanties apportées en matière de protection de l'environnement sur le secteur.

Avis MRAe :

*« 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 Suetie/Aurore, sur la commune des Seiches-sur-le-Loir, est soumis à étude d'impact...*

*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 sud, 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 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. »*

Afin d'apporter une réponse claire et globale, les remarques ont été regroupées par thématiques.

## **I. De la clarification du périmètre du projet d'aménagement :**

### **1. Avis MRAe : « Après clarification du périmètre du projet au regard de la notion de projet »**

Réponse :

Le périmètre d'étude initial est issu de l'OAP « Secteur Suette – Aurore de Corzé » du PLUi de la communauté de communes du Loir, datant de 2019. Ce périmètre comprenait trois sous-secteurs pour une surface totale de 13.6 ha, ou plus exactement 11.9 ha sur la base des contenances cadastrales issue de l'état parcellaire (ANNEXE 1).

Les études préalables comprenant le relevé topographique, le diagnostic environnemental (état des lieux faune/flore) et l'inventaire des zones humides, ont été menées sur la base de ce périmètre initial. Les conclusions de ces rapports et la caractérisation des enjeux (faible, moyen ou fort) est donc disponible à l'échelle du périmètre d'étude initial.

Sur la base des premiers résultats d'études, et en parallèle de la conception des scénarii d'aménagement, il a été décidé de réduire le périmètre du projet afin d'éviter les zones identifiées les plus sensibles du point de vue de l'impact environnemental.

Ainsi a été exclu du périmètre du projet d'aménagement :

- L'intégralité du sous-secteur de la Suette, qui comprend une marre ainsi que des enjeux faunes classés « moyen »,
- Une partie du sous-secteur de l'Aurore Est comprenant les parcelles cadastrées section ZB n°113 et 115 accueillant des vergers.

Ainsi le périmètre du projet, de la phase étude à la définition du plan d'aménagement, a donc été réduit pour passer de 11,9 ha à 7,7 ha (ANNEXE 1).

Cette réduction s'inscrit d'une part dans une démarche d'évitement des zones identifiées comme les plus sensibles par les études environnementales, et d'autre part pour répondre à l'objectif d'économie d'espace demandé par la Loi ZAN. Tout cela afin de réduire les impacts du projet sur son environnement.

Cette réduction de périmètre sera reprise dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe (remplaçant le PLUi de la Communauté de Communes du Loir), pour correspondre au périmètre actuel du projet tel que présenté ci-avant et détaillé dans l'ANNEXE 1.

Il est précisé que ce PLUi en cours d'élaboration prévoira pour le secteur Suette une programmation d'habitat léger au caractère réversible. Ainsi, les secteurs d'aménagement de l'Aurore et de la Suette constituent deux secteurs d'aménagements distincts. Ces secteurs seront éventuellement reliés, uniquement, par de potentielles continuités piétonnes et paysagères.

NB : Le cas des parcelles cadastrées ZB n°97 et B n°182.

Le plan d'aménagement dans sa version projet, à la date de rédaction du présent document (ANNEXE 6), n'envisage rien sur ces deux parcelles d'une superficie totale cumulée de 8 854m<sup>2</sup>. Néanmoins, elles demeurent dans le périmètre « opérationnel » présenté dans le paragraphe précédent (et détaillé en ANNEXE 1) en qualité de réserve foncière. En effet, bien que l'enjeu principal soit de réduire et densifier le projet tant que faire se peut, il n'est pas exclu que la surface attribuée au déplacement de l'enseigne U (ANNEXE 6) se révèle insuffisante pour gérer convenablement les flux de déplacements, au regard des enjeux de sécurité et de non croisements des flux livraison, des flux clientèle magasin et des flux générés par la station services. Il est donc intéressant d'un point de vue stratégique de se réserver la possibilité d'étendre le projet en direction du Sud-Ouest, sur une partie de l'emprise des parcelles ZB n°97 et B n°182, pour permettre une meilleure gestion des différents flux de déplacements générés par l'activité commerciale.

Dans cette éventualité, l'appropriation de ces parcelles par le projet d'aménagement se fera de manière limitée et raisonnée, toujours suivant l'objectif précité d'économie d'espace, et en prenant en compte les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic (ANNEXE 7).

De même, l'intégration de ces parcelles au périmètre opérationnel permettra de gérer au mieux l'intégration paysagère du projet d'aménagement et de construction de l'ensemble commercial, dans son interface avec les parcelles agricoles en frange du périmètre du projet. Outre le respect des zones d'intérêts faunistiques identifiées par le diagnostic environnemental, l'insertion paysagère du projet pourra s'appuyer sur la flore existante (arbres et végétation éparse), d'une part en préservant l'existant et d'autre part en la confortant pour proposer une frange paysagère qualitative et adaptée au maintien de la biodiversité.

## **II. De la qualification des enjeux et de l'évaluation précises des incidences du projet**

### **1. Des zones humides :**

Avis MRAe : « 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 ».

Réponse :

Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé en mai 2024 par le bureau d'étude Hydratop. Le rapport disponible en annexe (ANNEXE 2) conclue sur l'absence de zone humide dans ce secteur.

Une haie existante de grands arbres qui marque la frontière Nord de ce secteur est implantée sur la parcelle voisine. La haie d'arbre est donc située hors du périmètre du projet, qui n'impacte donc pas cette dernière. Par ailleurs, son intégration paysagère dans le cadre du projet d'aménagement est également prise dans les choix politiques traduit dans le plan d'aménagement retenu.

Une série de photos (ANNEXE 3) prises depuis le chemin au Nord du Super U montrent la séparation entre la grande propriété voisine au Nord, bordée par la haie de grands arbres, et la parcelle actuelle du Super U qui constitue l'emprise du projet d'aménagement.

## 2. D'insertion paysagère :

Avis MRAe : « l'étude d'impact aura vocation à qualifier les enjeux et à évaluer précisément les incidences du projet en matière ... d'insertion paysagère ».

Réponse :

Les mesures d'insertion paysagère suivantes seront intégrées au projet d'aménagement de la future ZAC de l'Aurore de Corzé :

- Préservation et renforcement de la végétation structurante (vergers préservés au Sud du secteur Aurore Vergers, conservation et intégration de la haie d'arbres au voisinage Nord du secteur Bourg),
- Prise en compte de la topographie et notamment des ruptures de pente en limite avec le chemin de la Nouvelle France à l'Ouest, et la rue de la Suette à l'Est,
- Qualité architecturale des constructions (traitement qualitatif du futur bâtiment de l'enseigne U et de ses abords, et mixité des formes urbaines),
- Traitement paysager interne au site et sur ses franges (haies et rangées d'arbres ou d'arbustes à créer pour habiller l'interface avec secteurs d'habitat riverains).

Les plans de composition végétale et de traitement des lisières feront l'objet d'une réflexion plus poussée lors de la phase « réalisation » de la ZAC. Ils seront spécifiquement adaptés aux besoins d'intégration de chaque secteur suivant la morphologie urbaine dessinée par l'habitat et le déplacement de l'enseigne commerciale.

## 3. Des nuisances sonores :

Avis MRAe : « l'étude d'impact aura vocation à qualifier les enjeux et à évaluer précisément les incidences du projet en matière ... de maîtrise des nuisances sonores en particulier pour les logements prévus au nord du site, en proximité de la déviation ».

Réponse :

Compte tenu du planning de réalisation de la déviation Sud-Ouest de la RD 323 qui a été mis en service récemment (fin janvier 2024), les études acoustiques n'ont pu être réalisées en amont. Cependant une étude acoustique sera réalisée préalablement à la création de la ZAC. Cette étude comprendra une analyse de l'état sonore initial du site,

de l'état projet et déterminera en fonction des résultats des dispositifs compensatoires selon la méthode ERC (ANNEXE 4).

En ce qui concerne les futures habitations résidentielles, il sera conseillé aux porteurs de projets de privilégier des implantations et orientations permettant de limiter l'impact du bruit sur leur constructions. En fonction des résultats de l'étude et du niveau de bruit relevé, des préconisations en matière d'isolement acoustique minimum seront intégrées dans le cadre des documents réglementaires de la ZAC à créer.

Il ressort des études acoustiques menées en 2009 par le Département dans le cadre de leurs travaux de déviation de la RD 323 que leur projet serait sous les seuils de décibels. Conformément aux résultats de leur étude, ont été mis en place des merlons autour des rond points et le long des routes existantes au titre des mesures compensatoires.

#### 4. Des risques inondations de cave, retrait et gonflement des argiles et station-service

Avis MRAe : « l'étude d'impact aura vocation à qualifier les enjeux et à évaluer précisément les incidences du projet en matière ... de maîtrise des risques « inondation de cave », « retrait et gonflement des argiles » et celui induit par la création de la future station-service ».

Réponse :

Toutes les informations concernant les risques naturels seront transmises aux futurs porteurs de projets résidentiels ou commerciaux, dont les constructions devront respecter les normes en vigueur.

Les stations-services sont soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). A ce titre, leur implantation est soumise à des prescriptions afin de prévenir tous risques.

#### 5. Des incidences du sol potentiellement pollué du secteur

Avis MRAe : « l'étude d'impact aura vocation à qualifier les enjeux et à évaluer précisément les incidences du projet en matière ... d'analyse des incidences du sol potentiellement pollué du secteur ».

Réponse :

Des études ont été menées en 2021 par ALTER, en parallèle de l'état des lieux environnemental, pour évaluer et caractériser les potentielles pollutions du sous-sol des secteurs Aurore Bourg (site actuel Super U) et Suette.

La campagne réalisée le bureau d'étude EGIS Environnement a aboutie aux conclusions suivantes :

*« Les investigations ont consisté dans un premier temps, en la réalisation de prélèvements de sols au droit de quinze sondages entre 2 et 7 mètres de profondeur, les 01 et 02 juin*

2021. Puis dans un second temps, en la réalisation de 7 sondages complémentaires autour des deux sondages COR 3 et COR 15 (zones contaminées en HCT C10-C40) entre 1 et 5 mètres, le 12 octobre 2021. Une étude de vulnérabilité a permis d'étudier la sensibilité de l'environnement dans la zone d'étude. L'environnement de la zone d'étude a été jugé peu vulnérable et peu sensible à une pollution présente au droit du site. De plus, une étude historique et documentaire a permis d'étudier l'historique du magasin et l'emplacement des anciennes installations pétrolières. Les constats de terrain et les analyses réalisées sur les échantillons sélectionnés ont permis d'identifier 2 impacts :

- Un impact par des hydrocarbures au Sud de la cuve enterrée 100 m<sup>3</sup> tri-compartimentée (sondage COR3), délimité verticalement par la présence de marnes et horizontalement par les sondages complémentaires. Ce volume est estimé entre 45 et 75 m<sup>3</sup> ;
- Au droit de l'aire de stockage actuelle du magasin, en surface (entre 0,1 et 0,2 m de profondeur), (sondage COR15). Ce dernier est également délimité horizontalement par des sondages complémentaires abordant un volume compris entre 8 et 30 m<sup>3</sup> ; Le schéma conceptuel, reliant les sources, les vecteurs et les cibles n'a pas mis en évidence de risques pour les usagers et employés du site. » L'intégralité du rapport est disponible en ANNEXE n°5.

Les recommandations du bureau d'étude prévoient des études complémentaires ainsi que la mise en place d'un plan de gestion pour la dépollution du site à l'issue du déplacement de la station-service. Ces mesures seront prises et respectées en phase travaux.

Le secteur de la Suette avait fait l'objet d'une investigation similaire qui a fait apparaître des impacts ponctuels de pollution aux hydrocarbures (dues aux précédentes activités accueillies par le site (garage automobile) qui auraient nécessité le terrassement des zones concernées. L'existence de cette pollution a renforcé la décision politique d'exclure ce secteur du périmètre d'étude, toujours selon le principe d'évitement et réduction de la méthode ERC.

#### 6. De prise en compte des effets du changement climatiques

Avis MRAe : « l'étude d'impact aura vocation à qualifier les enjeux et à évaluer précisément les incidences du projet en matière ... de prise en compte des effets du changement climatique »

Réponse :

Une attention particulière sera portée à la prise en compte des effets du changement climatique. Des dispositions environnementales seront prises en ce sens dans l'aménagement de la ZAC afin d'aller dans le sens d'une réduction des incidences sur le climat (implantation et compacité du bâti). Ainsi la présence du végétal servira à favoriser la présence de biodiversité et permettra une régulation climatique. Les constructions bioclimatiques et l'usage d'énergie renouvelables seront également

encouragés par l'intermédiaire des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC.

Enfin le projet comprend des aménagements favorisant le développement des modes doux (piétons, vélo) qui sont de nature à limiter la production de gaz à effet de serres sur le futur quartier.

Le présent recours est notifié à Monsieur le Préfet de la Région Pays de La Loire par lettre recommandée avec avis de réception sous les plus expresses réserves, notamment de le compléter par un recours supplétif.

A Angers, le

**Le Directeur Général d'Alter Cités,  
M. BALLARINI**

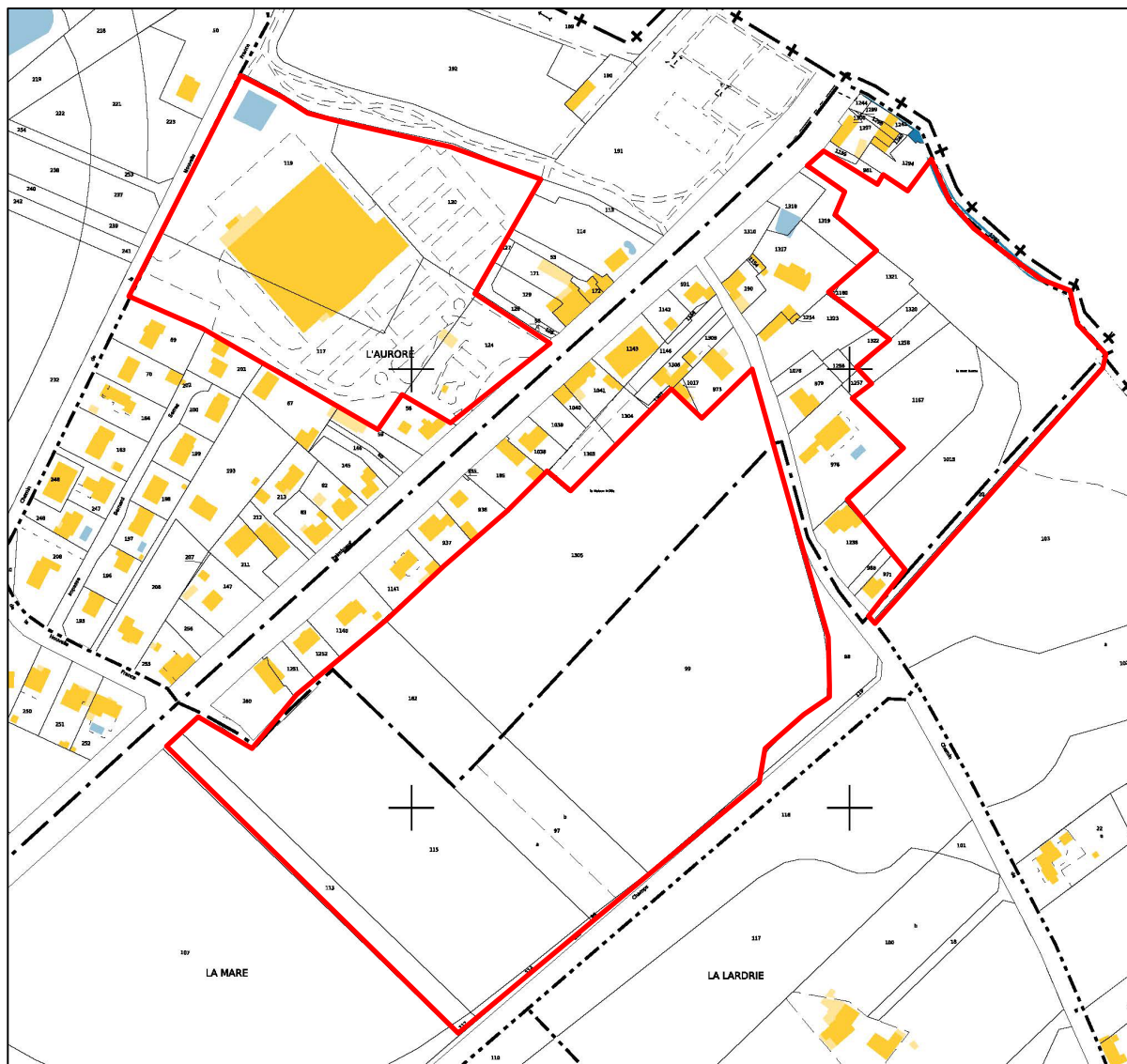
### **BORDEREAU DES PIECES ANNEXEES**

- Annexe n° 1 : Réduction du périmètre d'étude
- Annexe n° 2 : Rapport d'inventaire zones humides secteur Aurore Bourg (actuel Super U)
- Annexe n° 3 : Photos de la limite Nord du secteur Aurore Bourg (actuel Super U)
- Annexe n° 4 : Proposition technique Bureau d'étude acoustique
- Annexe n° 5 : Rapport d'étude dépollution de l'enseigne commerciale et sa station-service
- Annexe n° 6 : Avant-projet d'aménagement
- Annexe n° 7 : Diagnostic environnemental



## ANNEXE 1 : Réduction du périmètre d'étude

### 1.1 Avant réduction (périmètre d'étude)



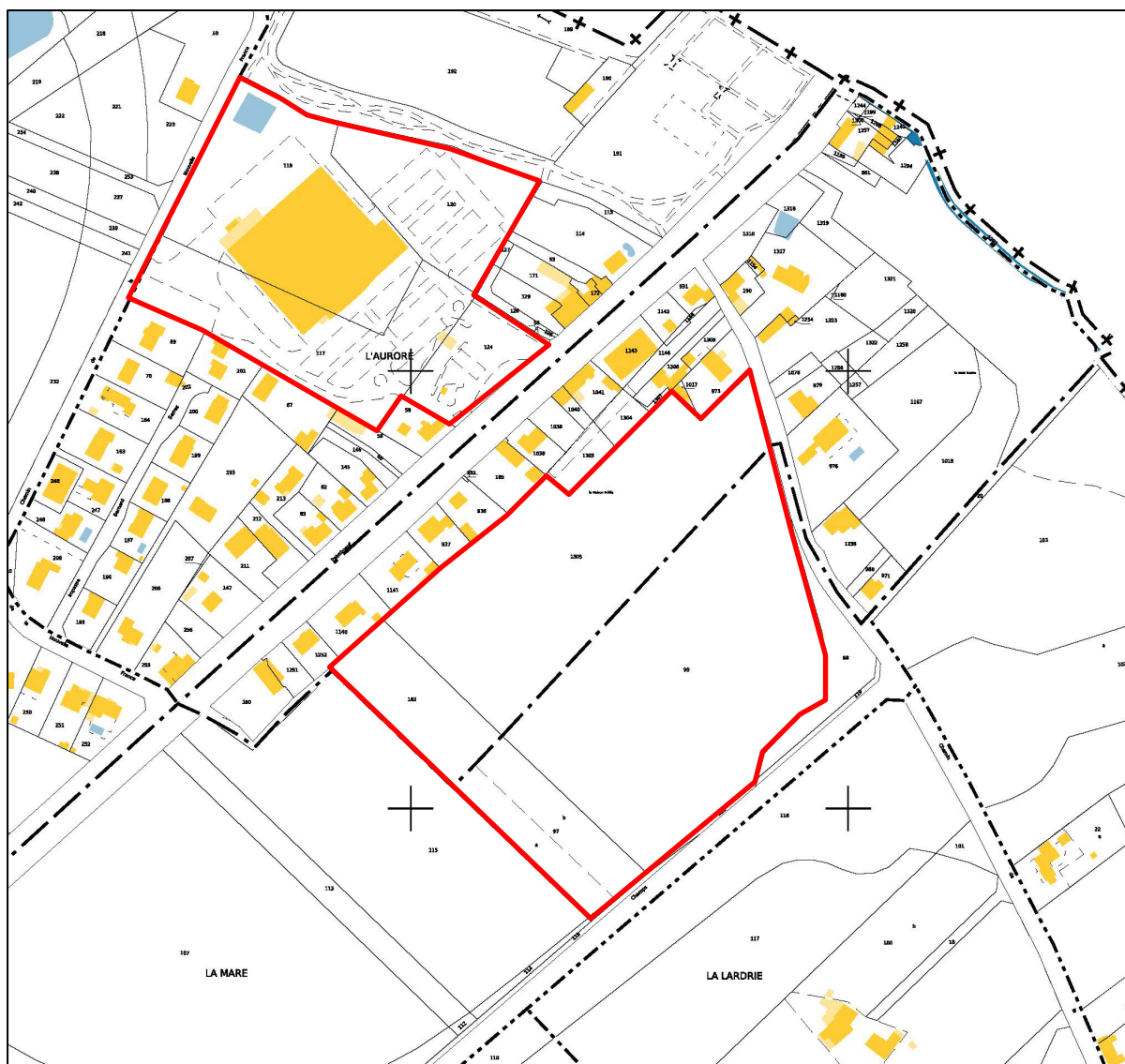
000 B 182	4000 m <sup>2</sup>
000 B 1305	16897 m <sup>2</sup>
000 ZB 97	4854 m <sup>2</sup>
000 ZB 99	22381 m <sup>2</sup>
000 ZB 113	3192 m <sup>2</sup>
000 ZB 115	17631 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6ha 89a 55ca</b>

000 B 1292	8831 m <sup>2</sup>
000 B 1320	290 m <sup>2</sup>
000 B 1258	767 m <sup>2</sup>
000 B 1015	4784 m <sup>2</sup>
000 B 1167	3818 m <sup>2</sup>
000 B 1321	1158 m <sup>2</sup>
000 ZB 20	779 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2ha 04a 27ca</b>

000 YB 117	8790 m <sup>2</sup>
000 YB 119	11429 m <sup>2</sup>
000 YB 120	5995 m <sup>2</sup>
000 YB 124	3015 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2ha 92a 29ca</b>

**Surface totale du périmètre, avant réduction : 11ha 86a 11ca.**

## 1.2 Après réduction (périmètre opérationnel)



000 B 182	4000 m <sup>2</sup>
000 B 1305	16897 m <sup>2</sup>
000 ZB 97	4854 m <sup>2</sup>
000 ZB 99	22381 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4ha 81a 32ca</b>

000 YB 117	8790 m <sup>2</sup>
000 YB 119	11429 m <sup>2</sup>
000 YB 120	5995 m <sup>2</sup>
000 YB 124	3015 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2ha 92a 29ca</b>

**Surface totale du périmètre, après réduction : 7ha 73a 61ca.**



### **ANNEXE 3 : Photos de la limite Nord du Secteur Aurore Bourg (actuel Super U)**

Repérage des prises de vue

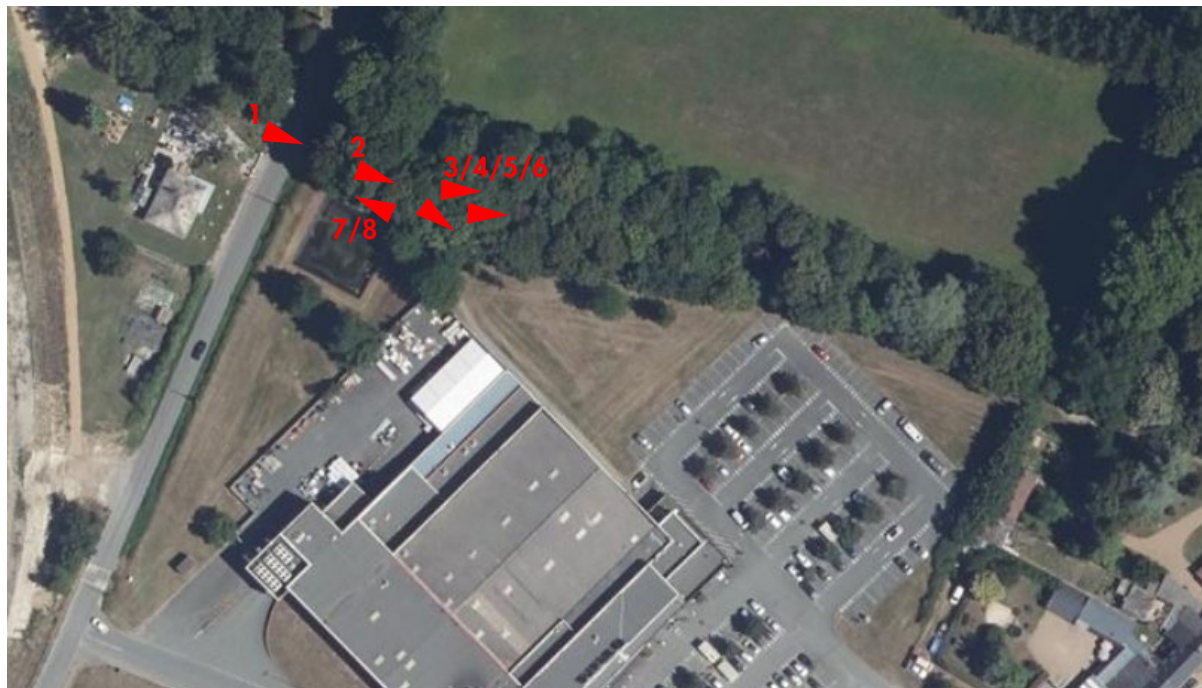


Photo n°1





Photo n°2





Photo n°3





Photo n°4



Photo n°5





Photo n°6



Photo n°7





Photo n°8

