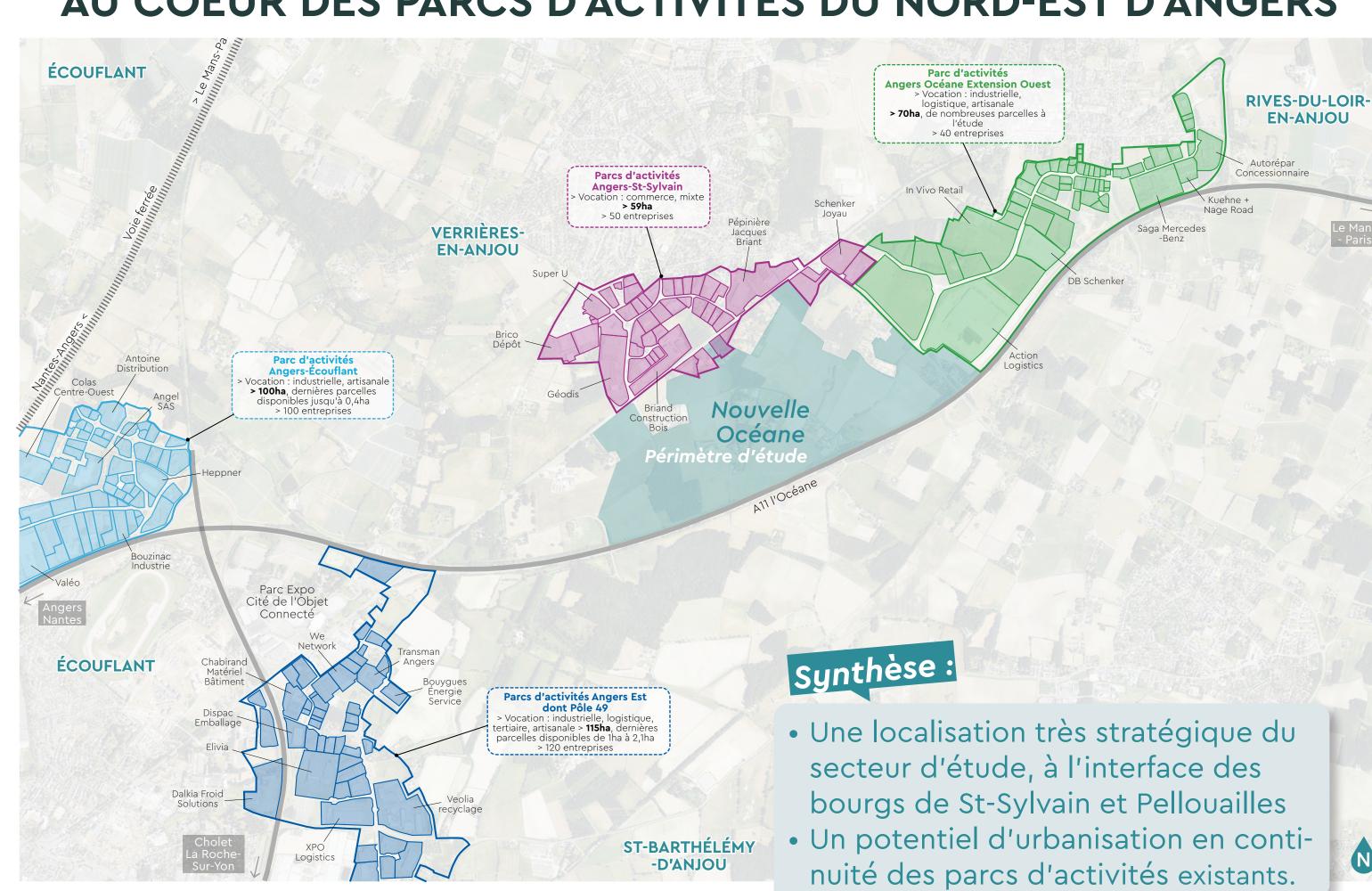


SITUATION ET CONTEXTE DE L'ÉTUDE

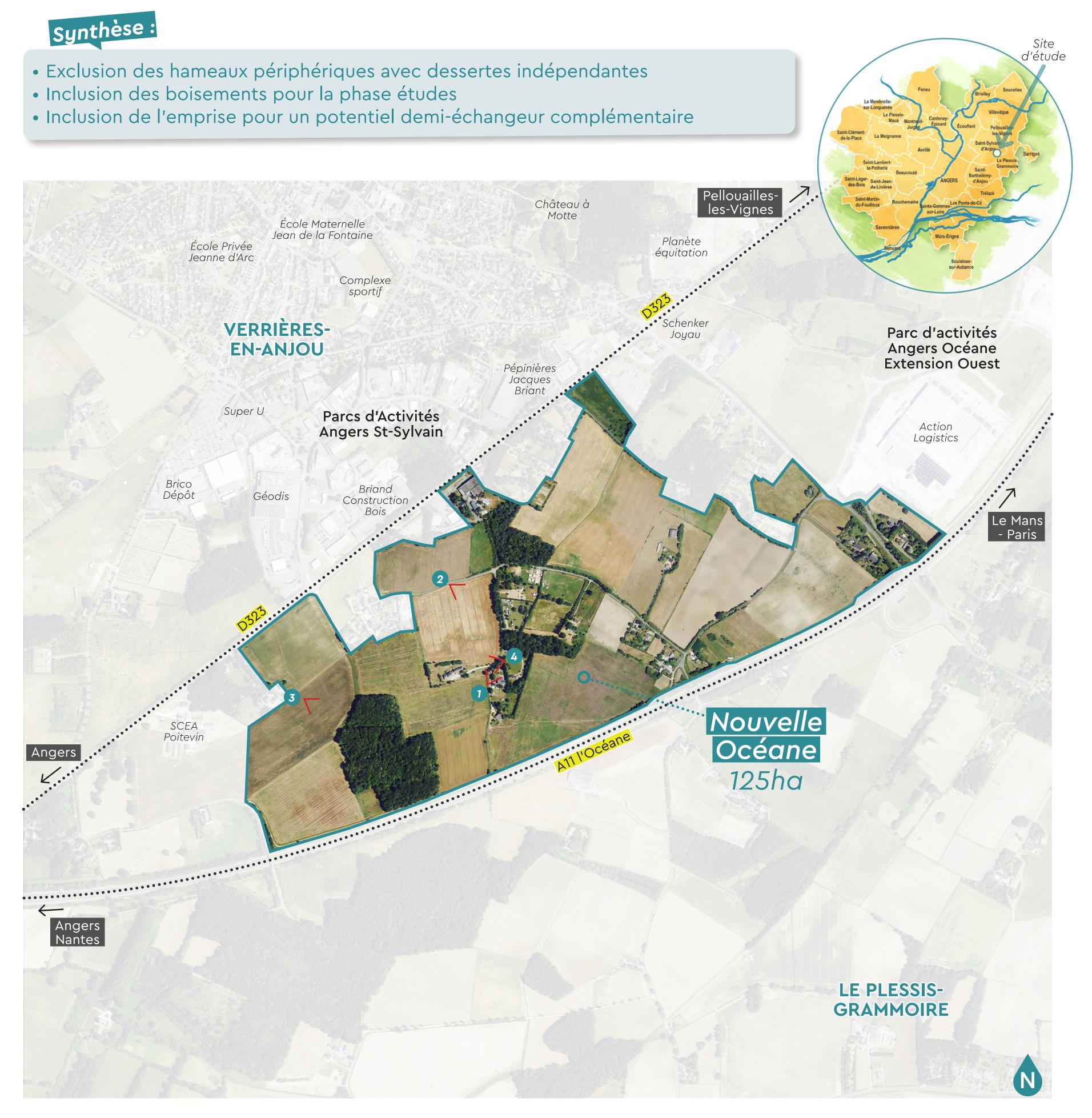
UN SITE EN EXTENSION DU PARC ANGERS OCEANE

Pellouailles les Vignes Angers/Océane (commune déléguée) Echangeur de Gatignolle

AU COEUR DES PARCS D'ACTIVITÉS DU NORD-EST D'ANGERS



UN SITE A L'INTERFACE DE DEUX AXES ROUTIERS MAJEURS : A11 ET RD323











LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Angers

- Proposer une nouvelle offre foncière industrielle et artisanale, pour favoriser l'accueil d'emplois
- Renforcer la polarité Verrières-en-Anjou, en lien avec le futur boulevard urbain (RD323), en confortant le pôle économique existant
- Renforcer la position stratégique de l'agglomération angevine sur le plan économique
- Faire évoluer la façon d'aménager et de construire, pour s'inscrire dans la transition écologique et réussir l'intégration des futures construction, en assurant la protection des riverains.







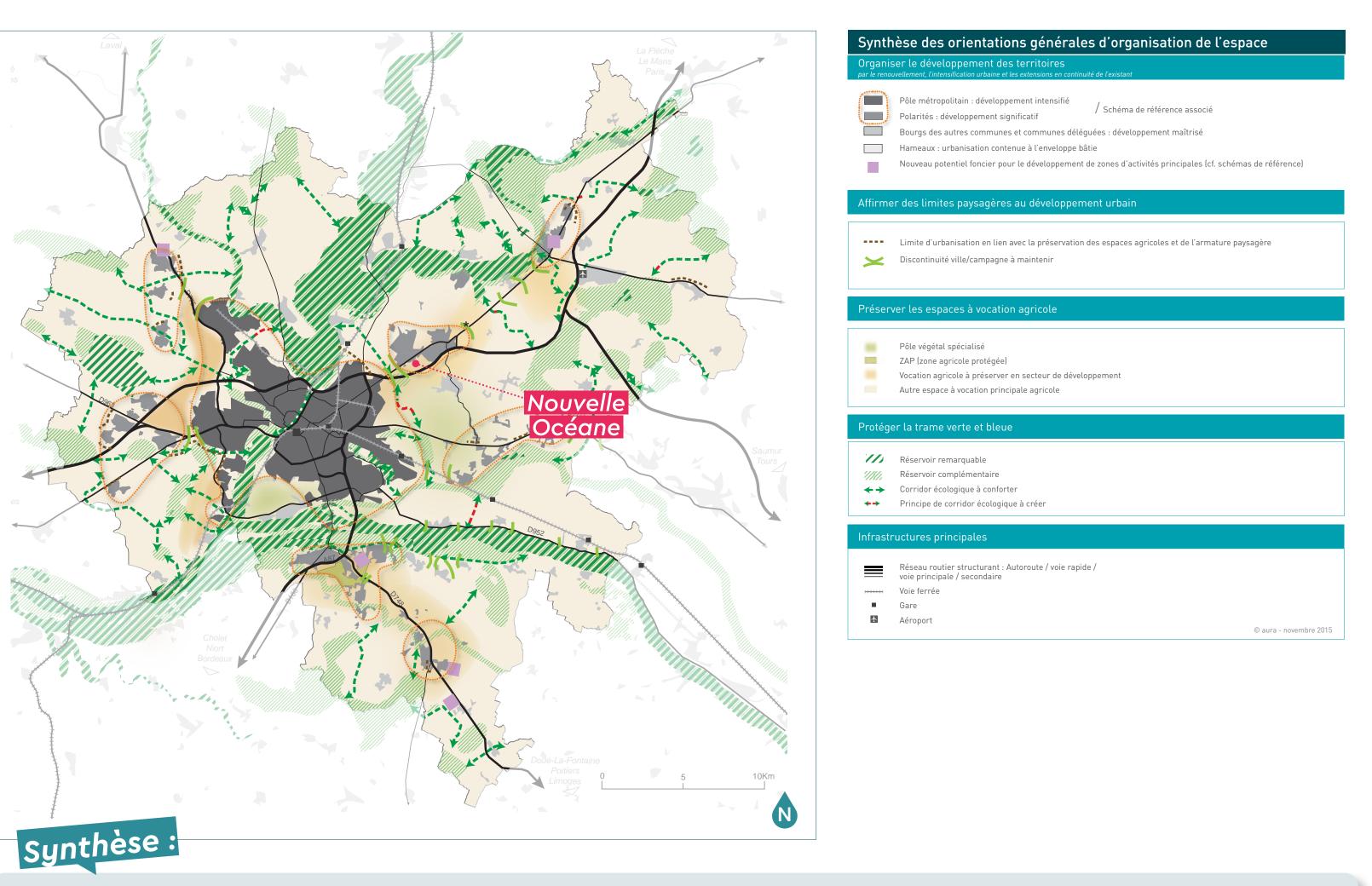




DIAGNOSTIC RÉGLEMENTAIRE, TOPOGRAPHIQUE, TECHNIQUE ET AGRICOLE

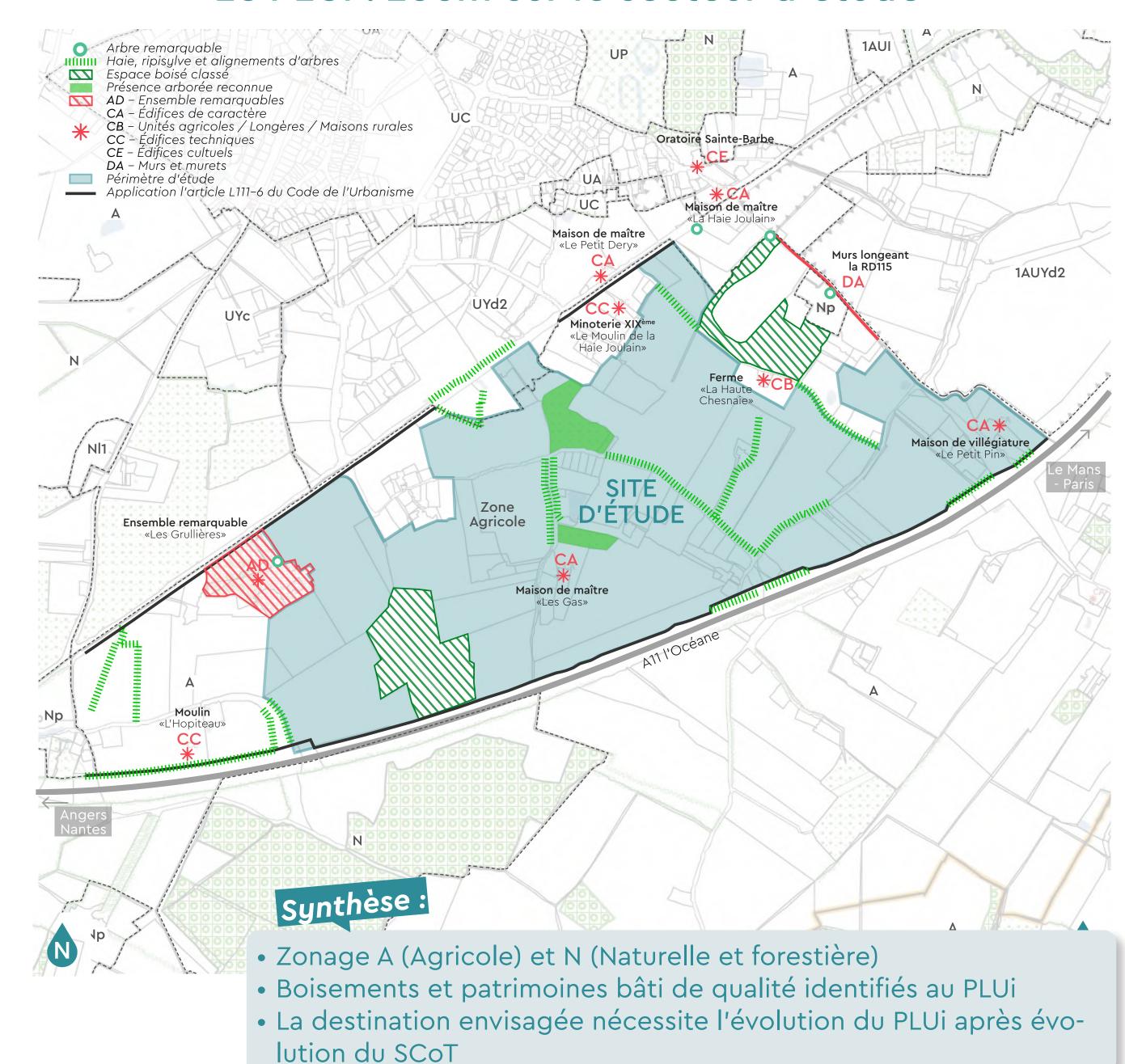
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : SCOT ET PLUI

Le SCoT



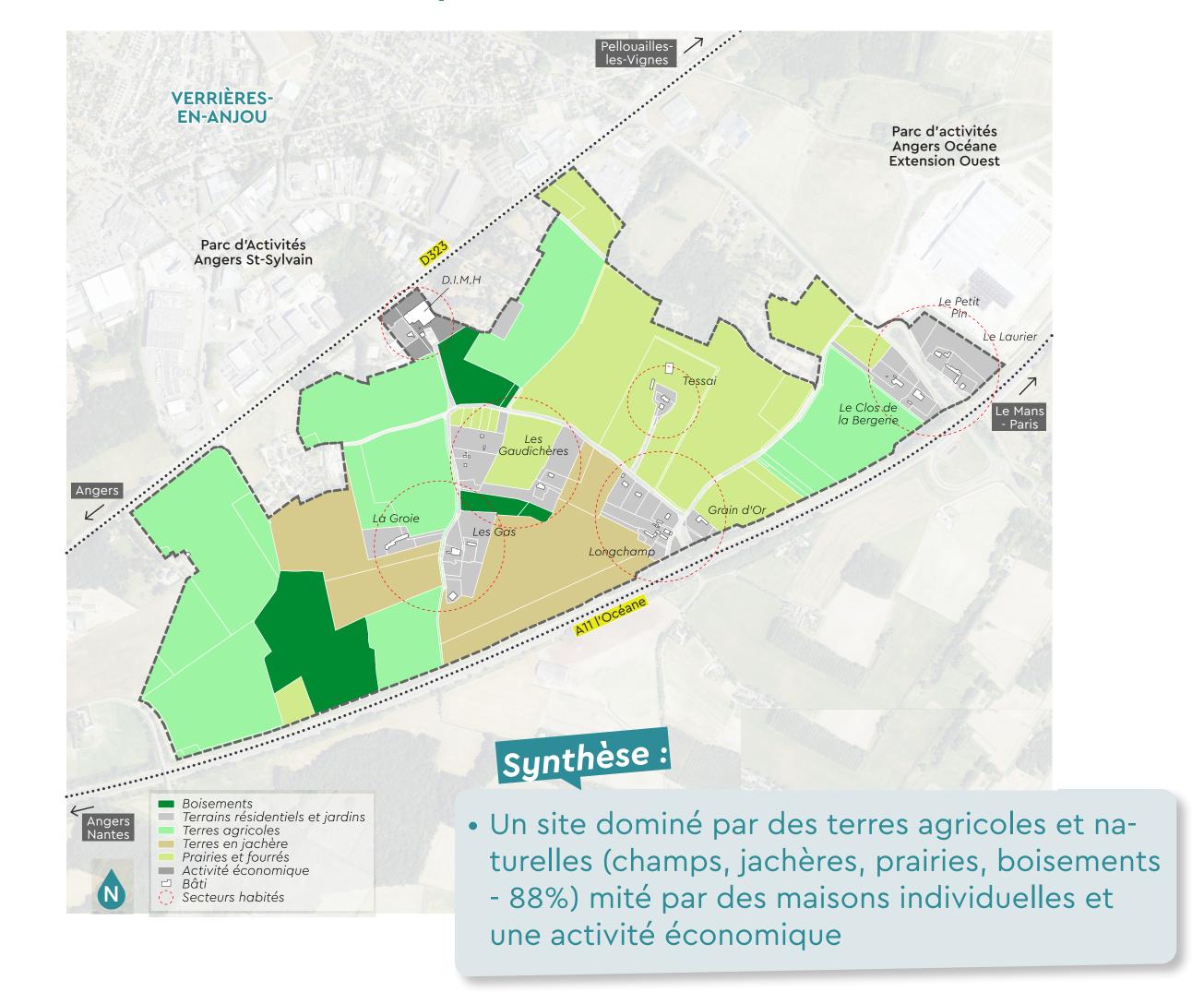
- Le Scot Loire Angers approuvé en 2016, identifie un certain nombre d'éléments relatifs au secteur d'étude :
 - Verrières-en-Anjou constitue une polarité au développement significatif
 À l'Ouest du site, nécessité de maintenir une discontinuité ville/campagne de préserver le
- réservoir de biodiversité complémentaire et de conforter le corridor écologique • La destination envisagée nécessite une évolution du SCoT, à examiner dans le cadre de la révision en cours

Le PLUi : zoom sur le secteur d'étude

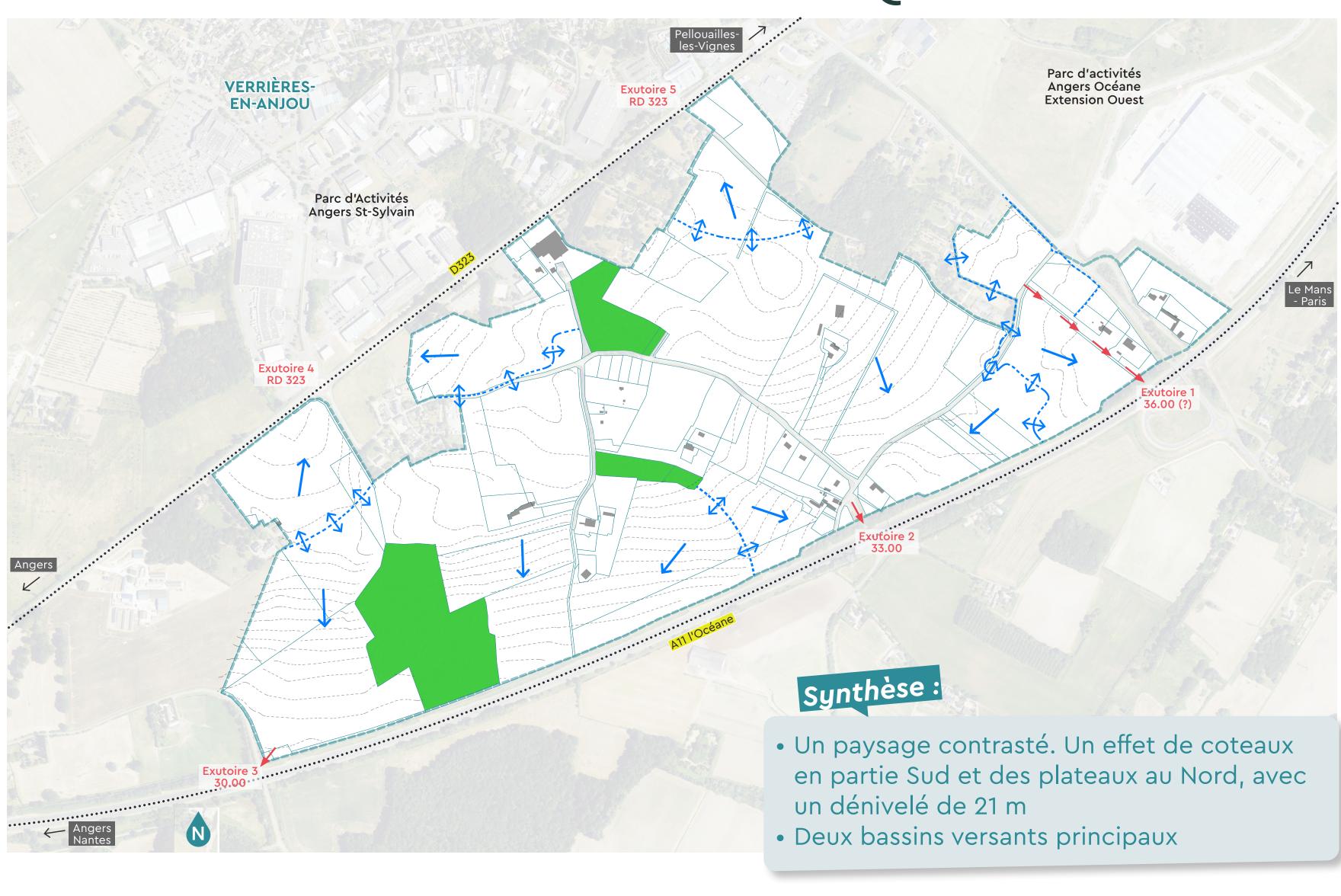


CONTEXTE AGRICOLE

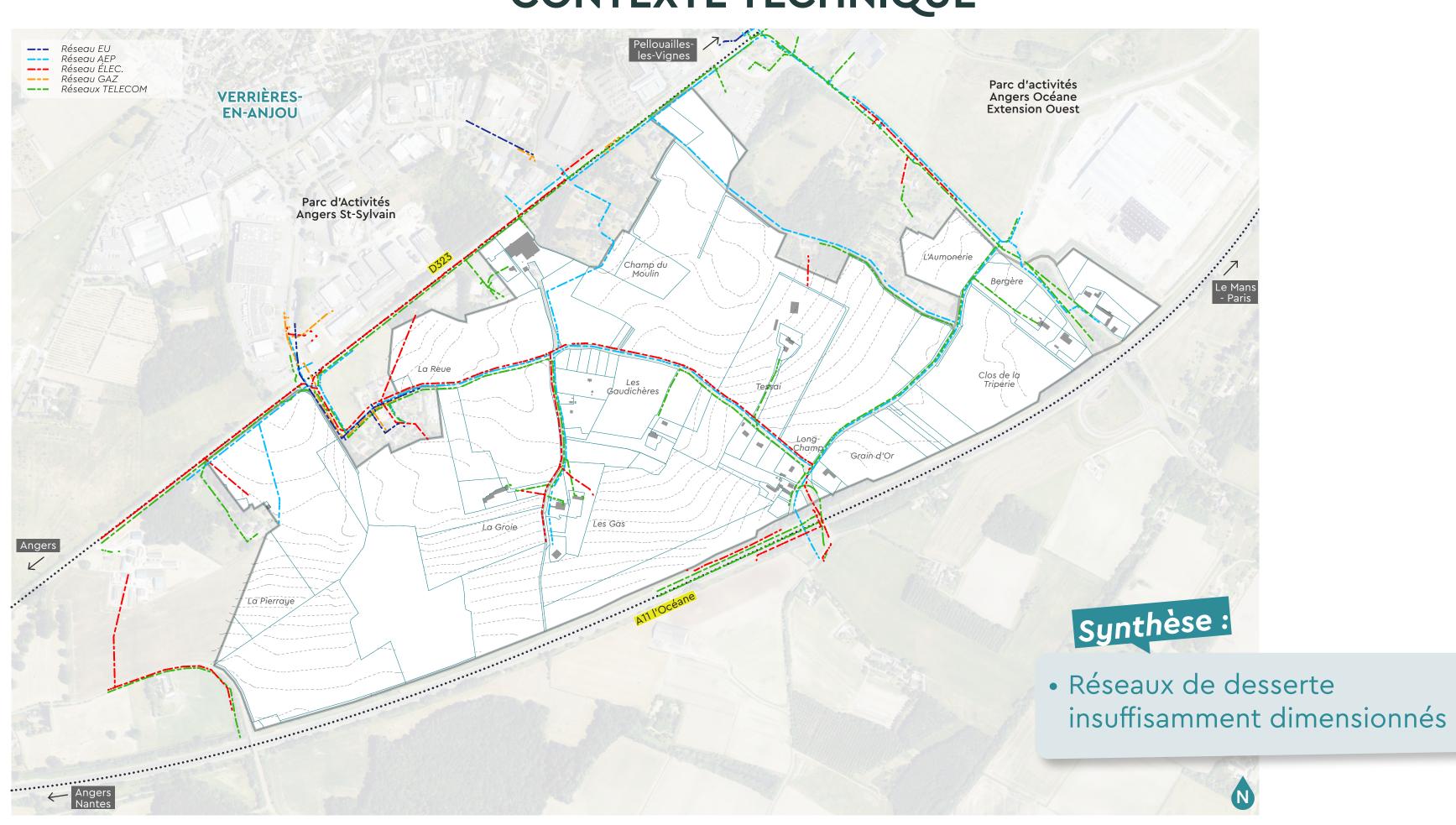
Occupation actuelle du sol



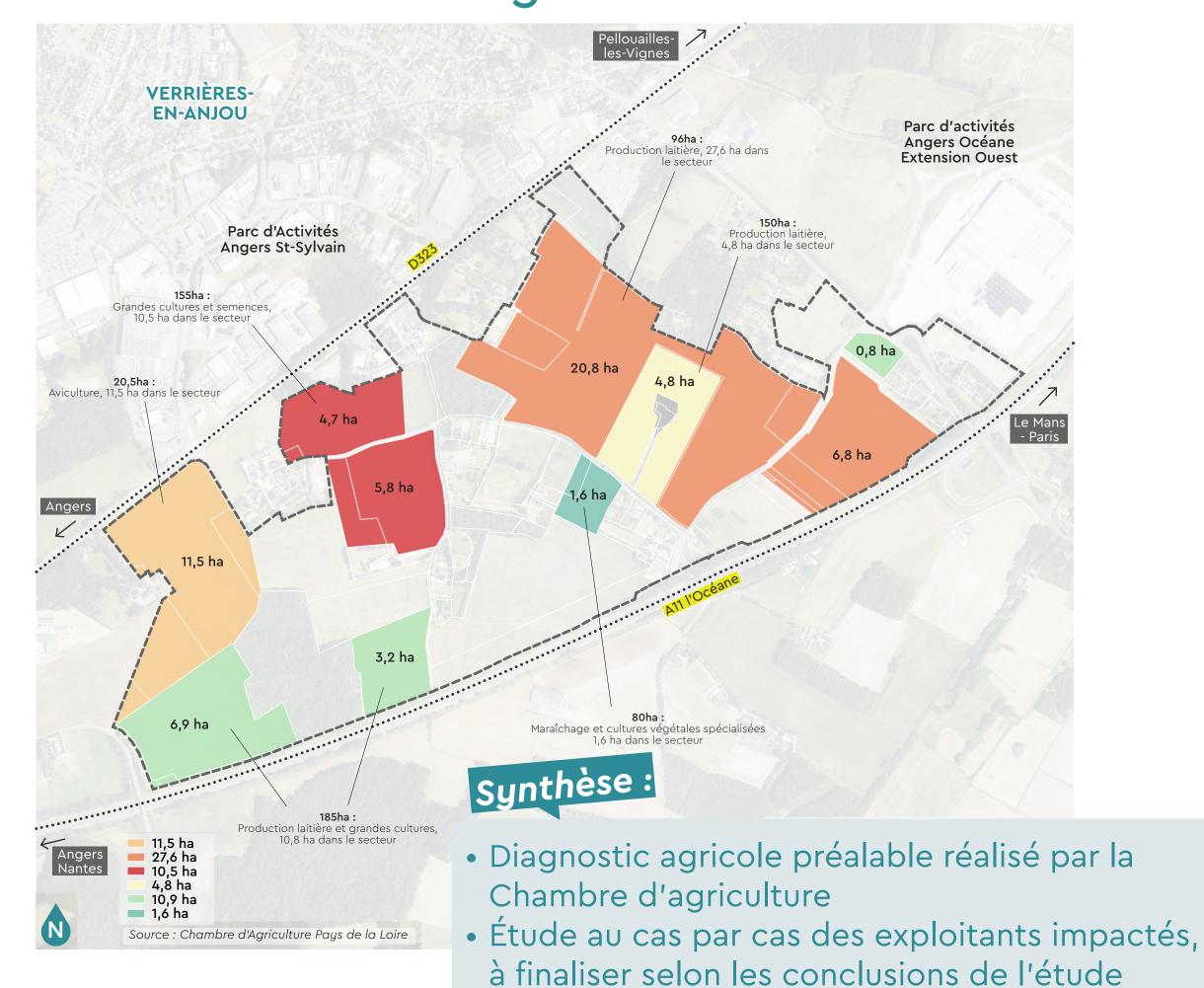
CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE



CONTEXTE TECHNIQUE



Vocation agricole et nourricière







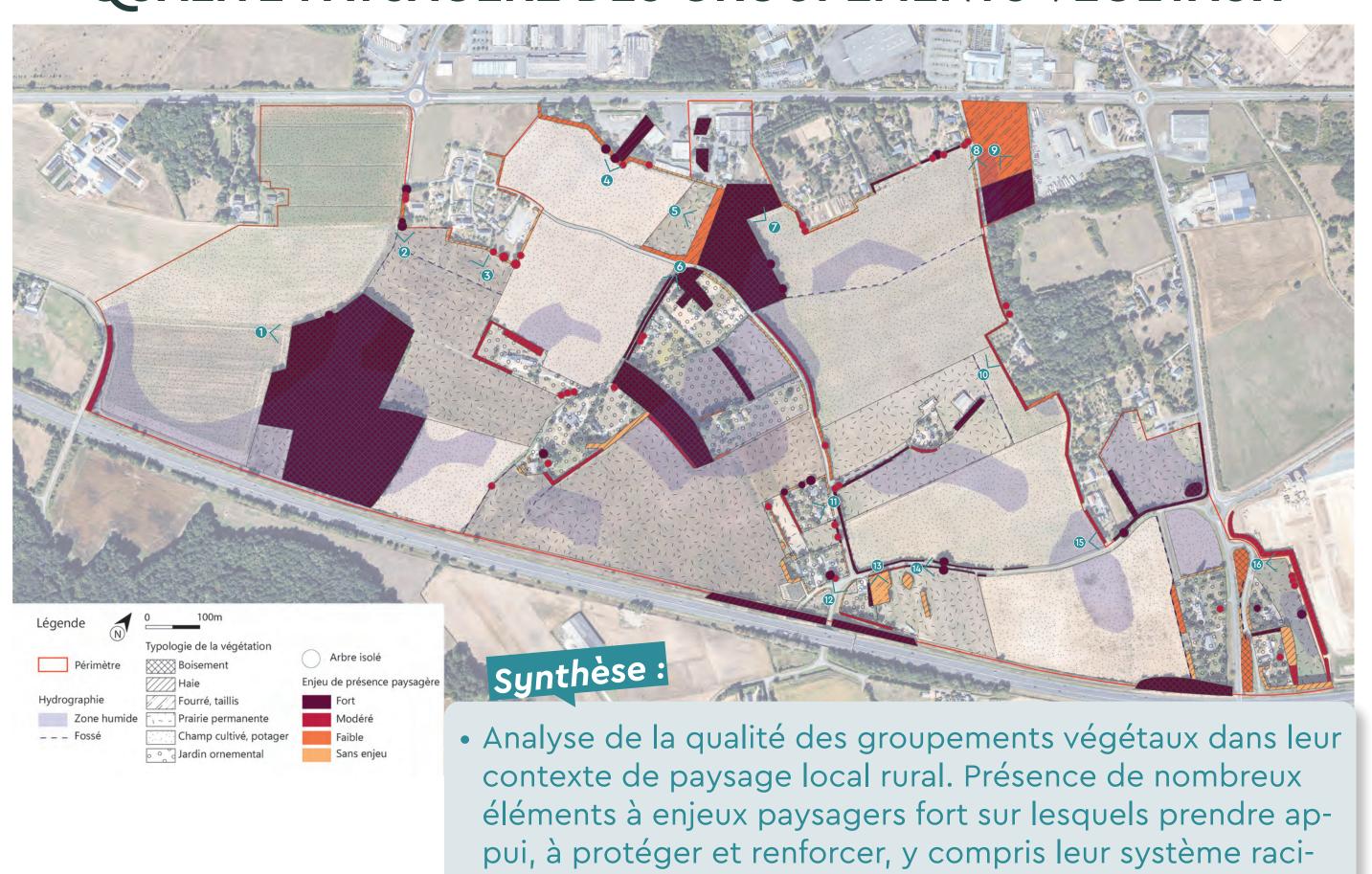






DIAGNOSTIC PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

QUALITÉ PAYSAGÈRE DES GROUPEMENTS VÉGÉTAUX



LISIÈRES PHYSIQUES ET VUES

naire.



• Analyse des vues, des ouvertures ou des fermetures sur le paysage proche ou lointain, avec l'enjeu de créer des filtres de mise à distance entre zone d'activités et habitants, filtrer les vues futures sur les espaces privés et valoriser les vues qualitatives sur le grand paysage.

ENJEUX FLORISTIQUES



Synthèse:

- Une mosaïque de milieux agricoles constitués de monocultures intensives, de jachères, de prairies de fauche et prairies pâturées au sein d'un reste de bocage et de deux boisements principaux. Des espèces végétales communes à très communes.
- Des zones humides floristiques très peu représentées
- Enjeux forts : Présence du chêne tauzin dans le boisement Nord et du Peucédan de France, espèce protégée à l'échelle régionale, en marge du boisement

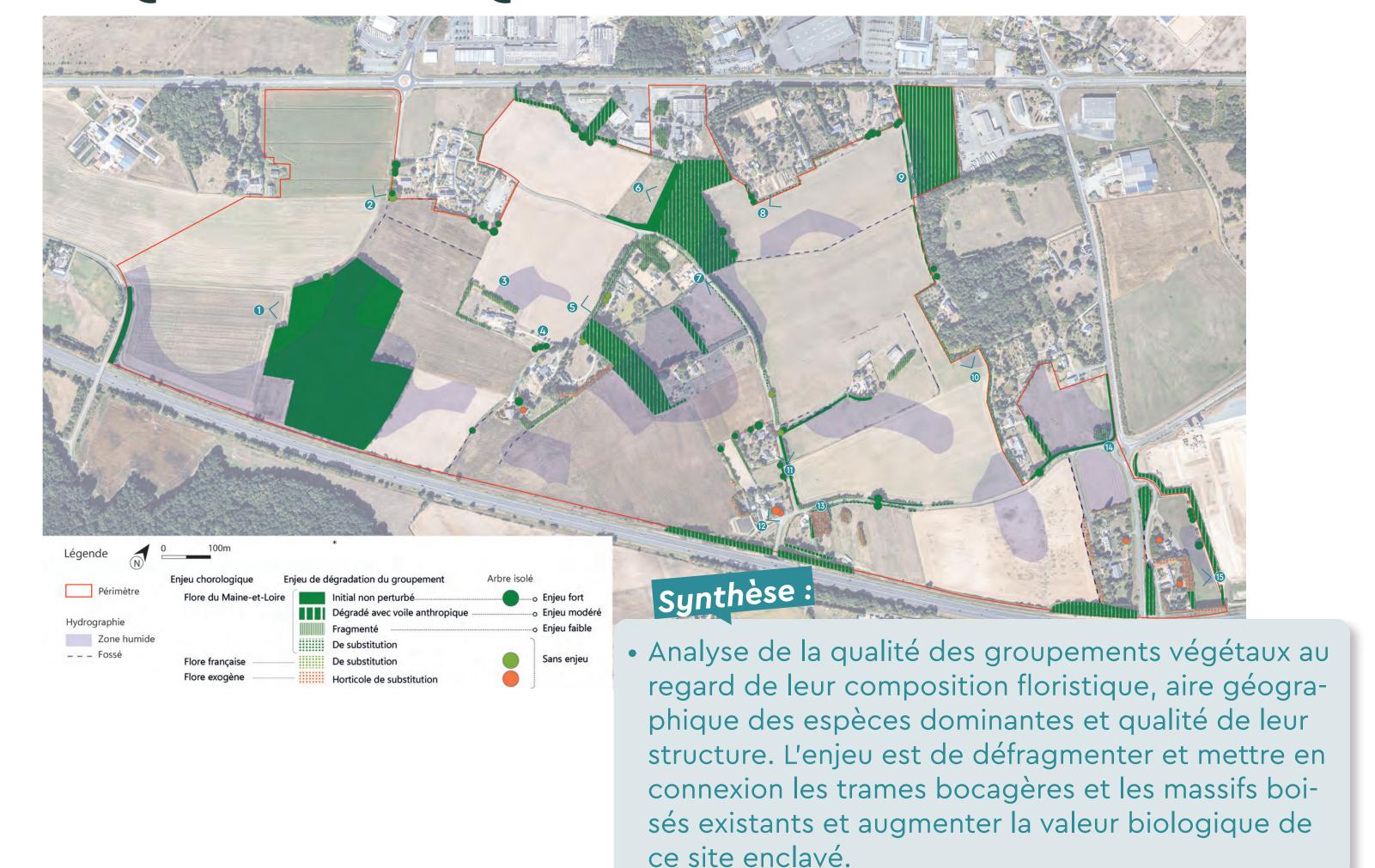
ENJEUX FAUNISTIQUES



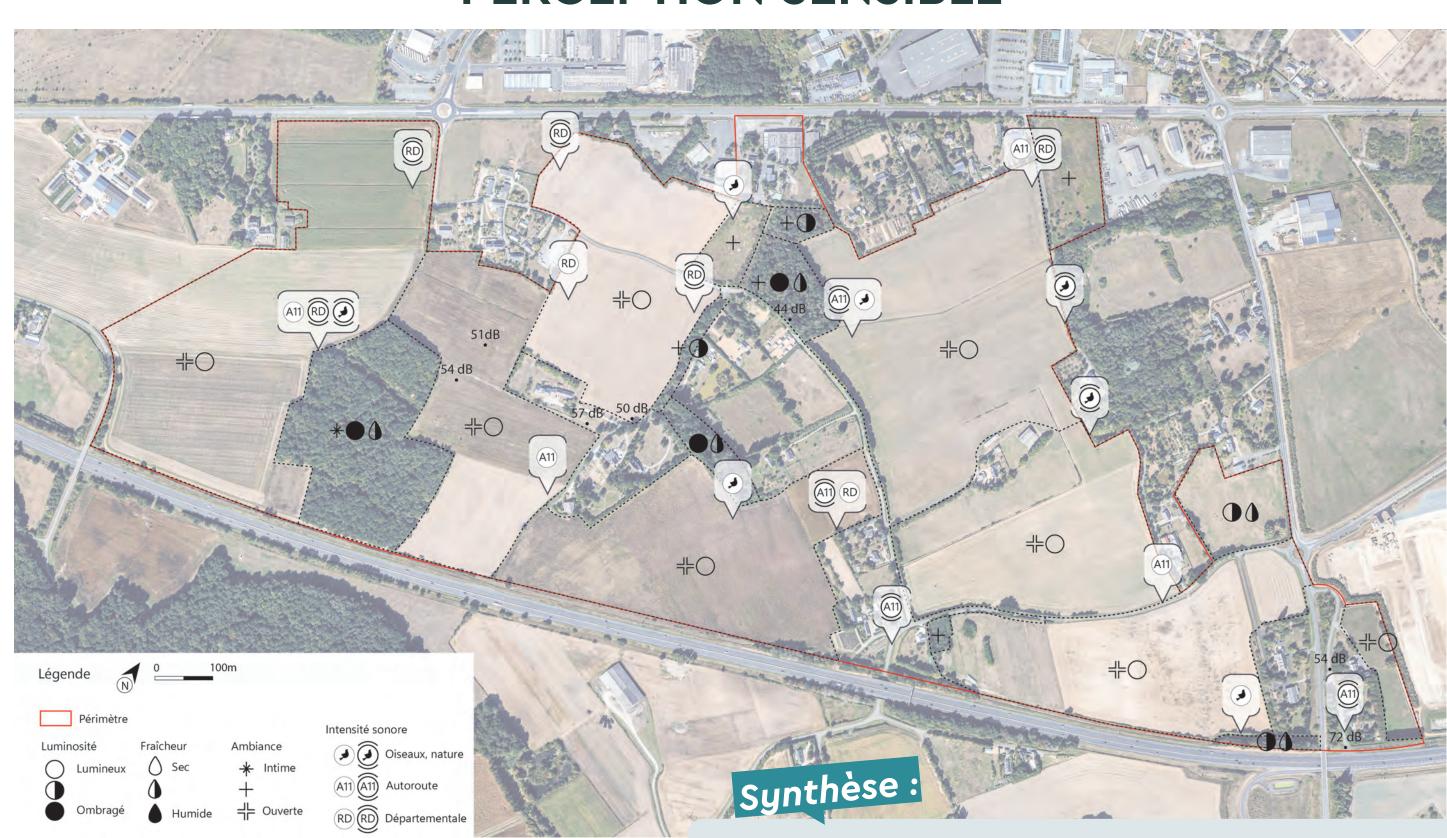
Synthèse:

- Certains milieux non dénués d'intérêt pour la faune
- Les boisements, haies, fourrés, jachères constituent des habitats de reproduction pour plusieurs espèces d'oiseaux patrimoniales (linotte mélodieuse, chardonneret élégant, tarier pâtre, cisticole des joncs, chouette chevêche,..), des reptiles (Vipère aspic, couleuvres, lézards,...). Quelques vieux chênes colonisés par le Grand Capricorne (espèce protégée)
- L'A11 : une barrière forte aux déplacements de la faune

QUALITÉ BIOLOGIQUE DES GROUPEMENTS VÉGÉTAUX

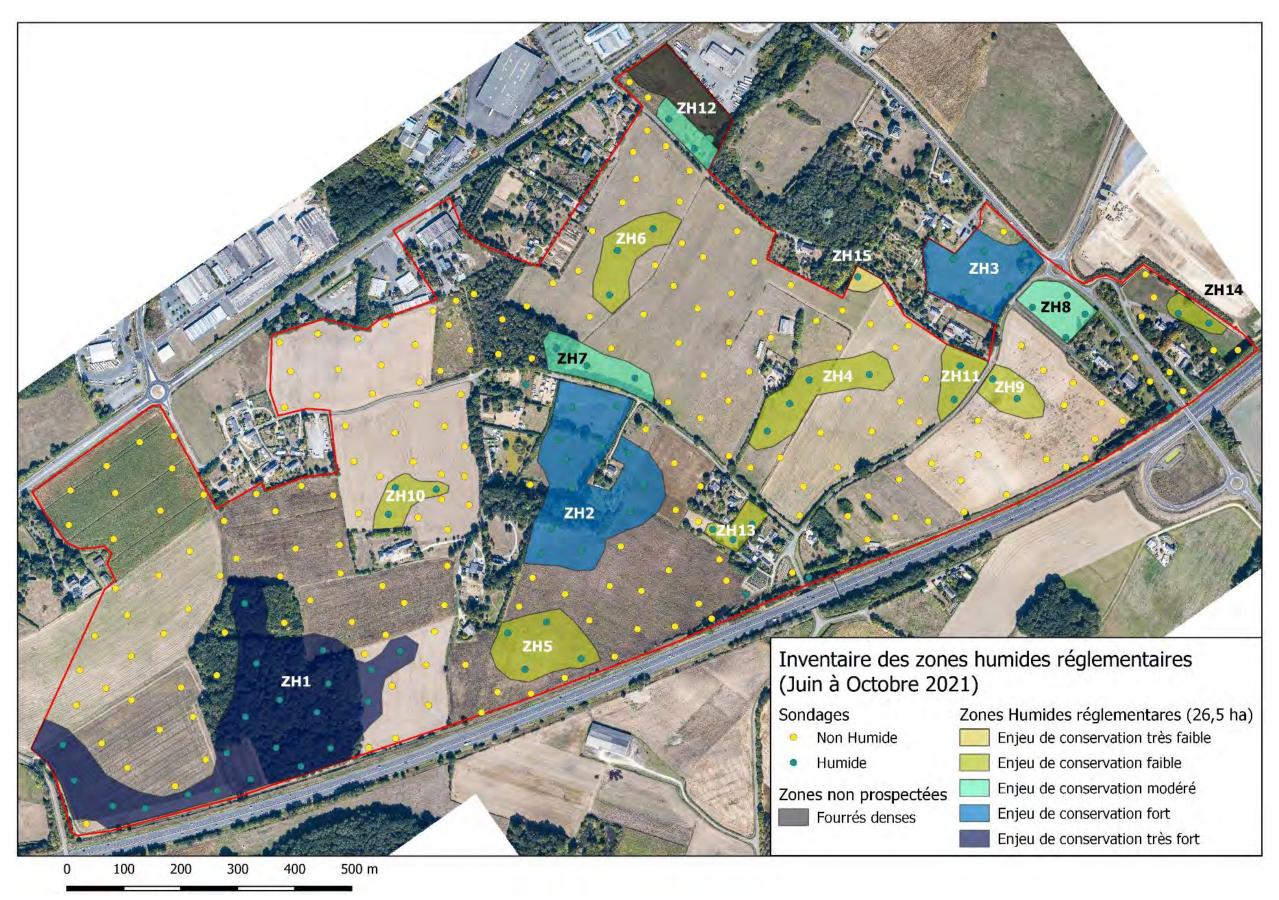


PERCEPTION SENSIBLE



• Analyse du paysage perçu, des zones de confort ou d'inconfort. Enjeu de création de zones refuges isolées pour le bien-être des habitants et de la biodiversité, et en vue d'une cohabitation sereine avec l'activité projetée.

ZONES HUMIDES RÉGLEMENTAIRES



Synthèse

- 26,6 ha de zones humides (critère pédologique ou floristique) inventoriées
- Une hiérarchisation des zones humides au regard de leurs fonctionnalités (hydraulique, épuratoire, support de biodiversité)











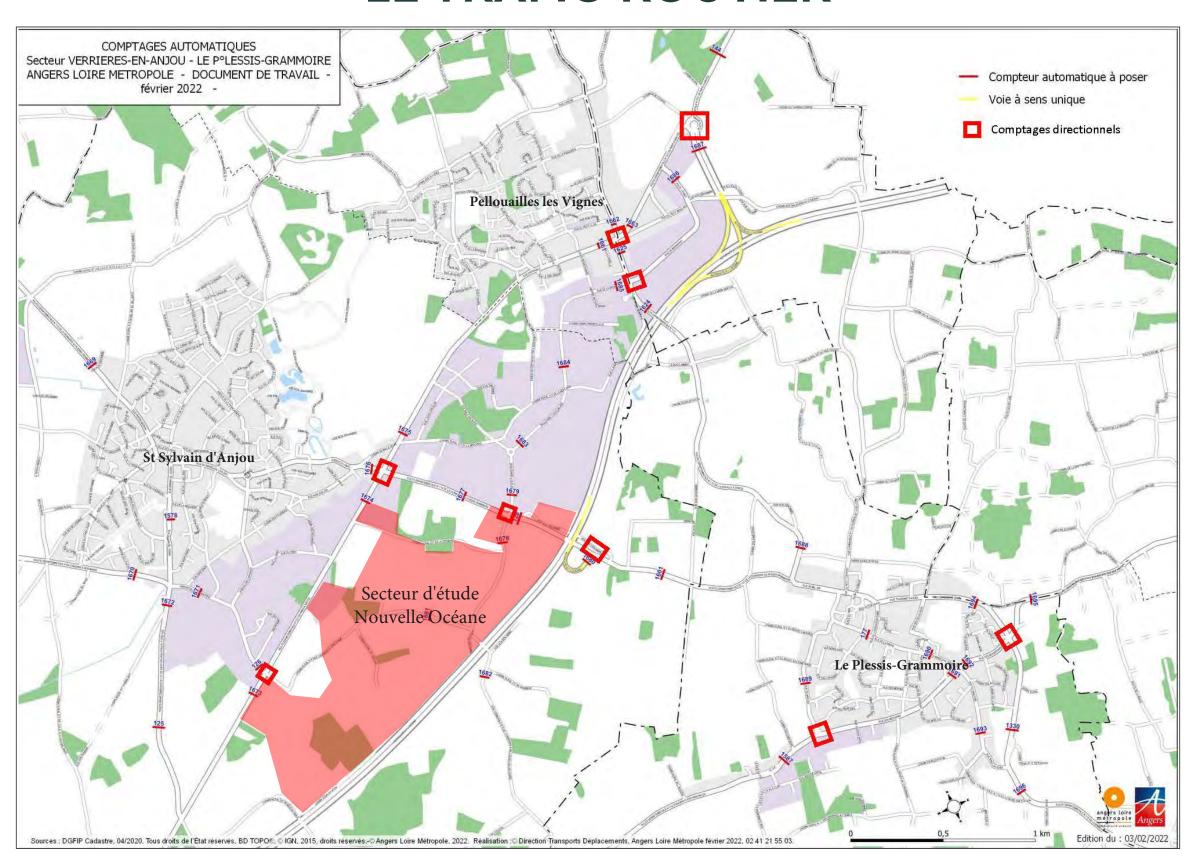


CONTEXTE DES MOBILITÉS

LE MAILLAGE VIAIRE

ECOUPLANT DESCRIPTION DESCRIP

LE TRAFIC ROUTIER



Synthèse:

- Comptage routier réalisé sur un secteur élargi. Analyse des résultats en cours
- Simulation de trafic prévisionnel à engager

Synthèse:

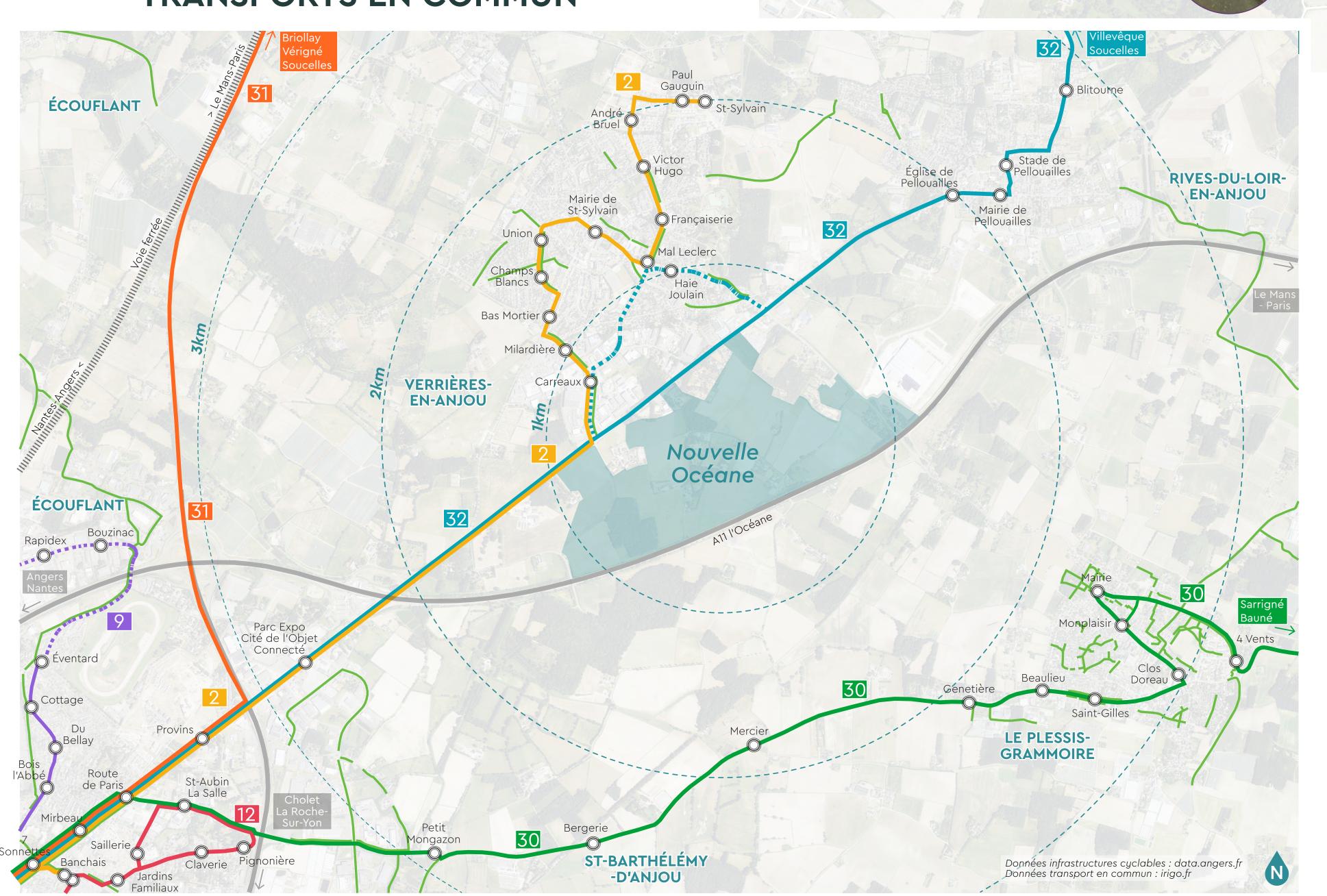
Topia

- Accès Poids-Lourds : 2 accès existants identifiés (giratoires RD115/boulevard Delage et RD323/ZA les Fousseaux)
- Éventuel accès complémentaire sur la RD323
- Existence de plusieurs accès utilisables pour VL et mobilités douces
- Observations : Accès et système viaire devront permettre de préserver la qualité de vie des habitants en évitant le trafic PL sur la RD323 (transformation en boulevard urbain) et la RD115 (interdiction poids-lourds sens Sud-Nord)
- L'accès depuis la RD115 s'inscrit dans la continuité du boulevard Louis Delage qui accueil un fort trafic poids-lourds. Afin de désengorger la RD323 de ce trafic, les poids-lourds ne peuvent pas rejoindre cet axe depuis la RD115.

L'ACCESSIBILITÉ



LES MOBILITÉS DOUCES ET LES TRANSPORTS EN COMMUN



Synthèse:

- Faible desserte en périphérie du site par les transports en commun et les pistes cyclables
- Pas de desserte intérieure par les transports en commun et les pistes cyclables
- Des franchissements accidentogènes entre le site et ses extérieurs, un secteur peu compatible avec un usage vélo
- Des intentions communautaires (SCoT + plan vélo) qui convergent vers une requalification complète de la D323, en boulevard urbain intégrant une piste cyclable





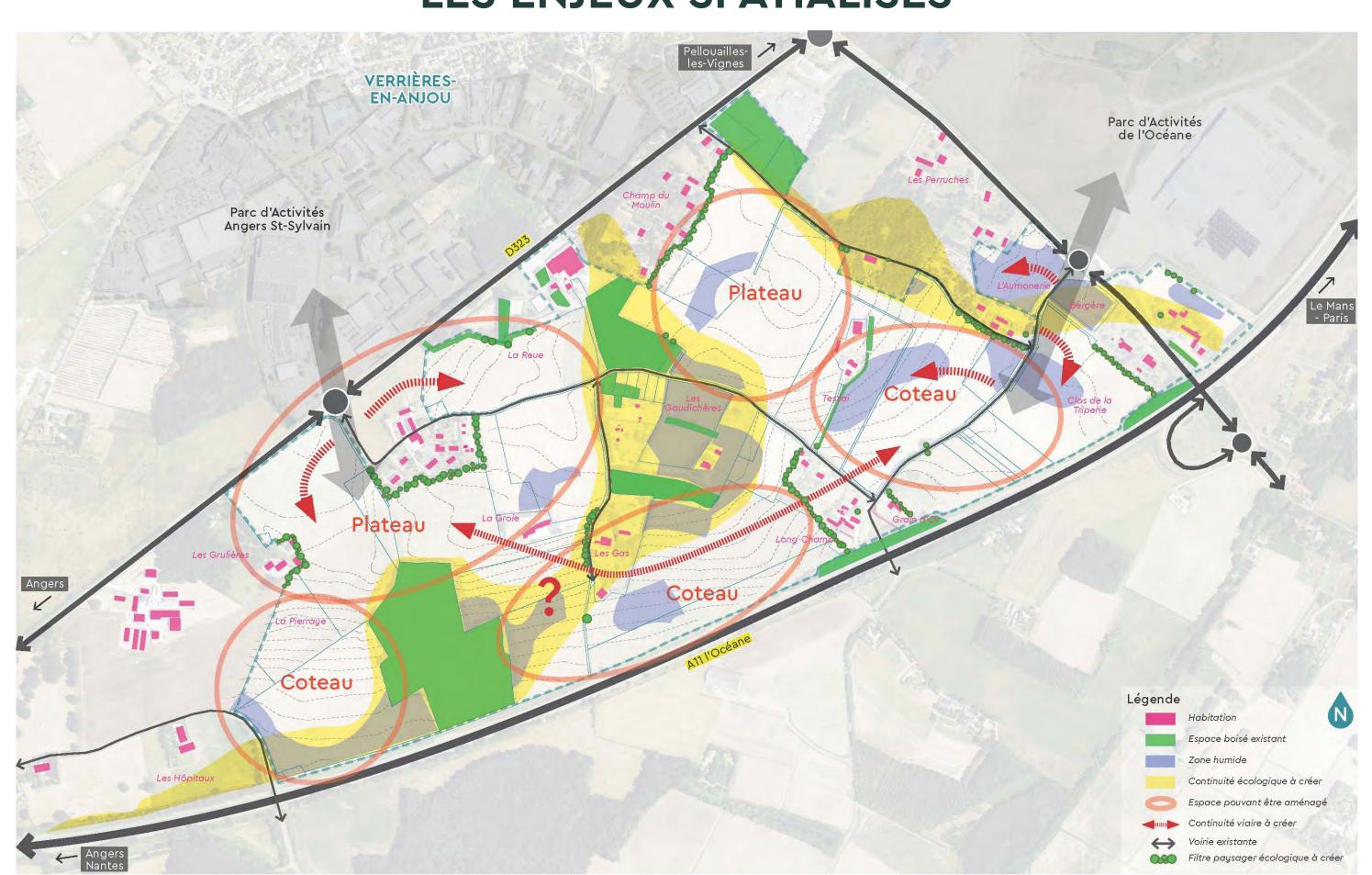






SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

LES ENJEUX SPATIALISÉS



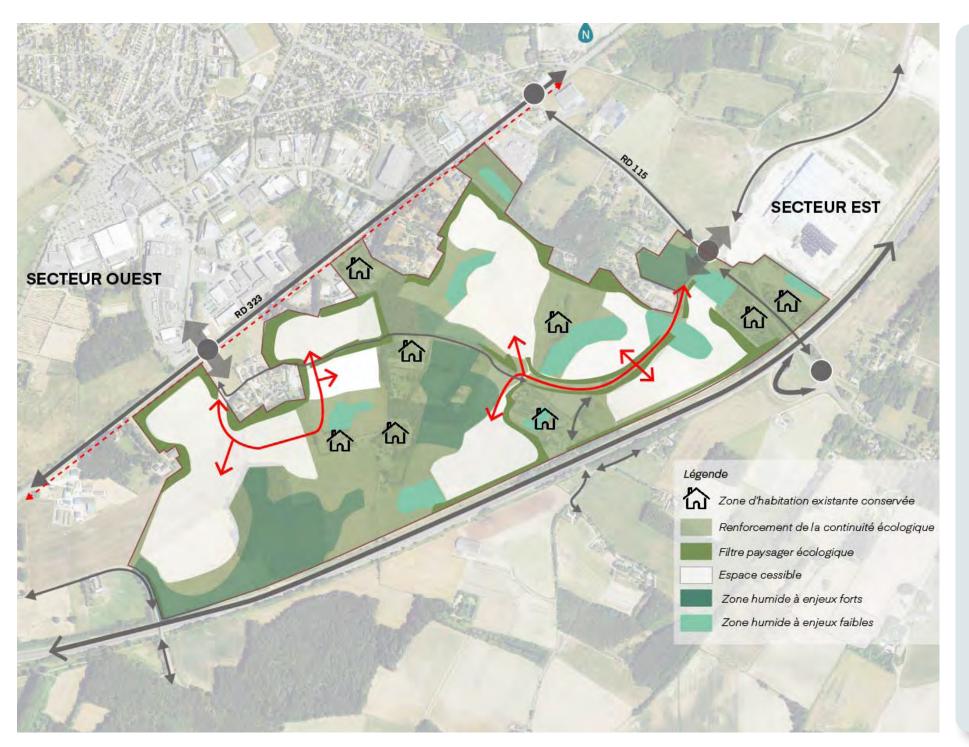
Les invariants d'aménagement

- Accès poids-lourds via les voiries existantes. Pas de création de nouvel accès (enjeux environnementaux sur des emplacements étudiés)
- Préservation des enjeux environnementaux forts (zones humides, faune/flore, paysage)
- Préservation du patrimoine bâti remarquable (affectation habitation ou économique en fonction des scénarios)
- Préservation des hameaux Longchamp/Grain d'or et des habitations adossées aux espaces naturels préservés

Les impacts sur les exploitations agricoles sont difficilement évaluables au stade des scénarios. Les scénarios ne définissent pas un périmètre opérationnel de l'aménagement. Ce périmètre sera affiné en stade de l'esquisse.

LES SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 1



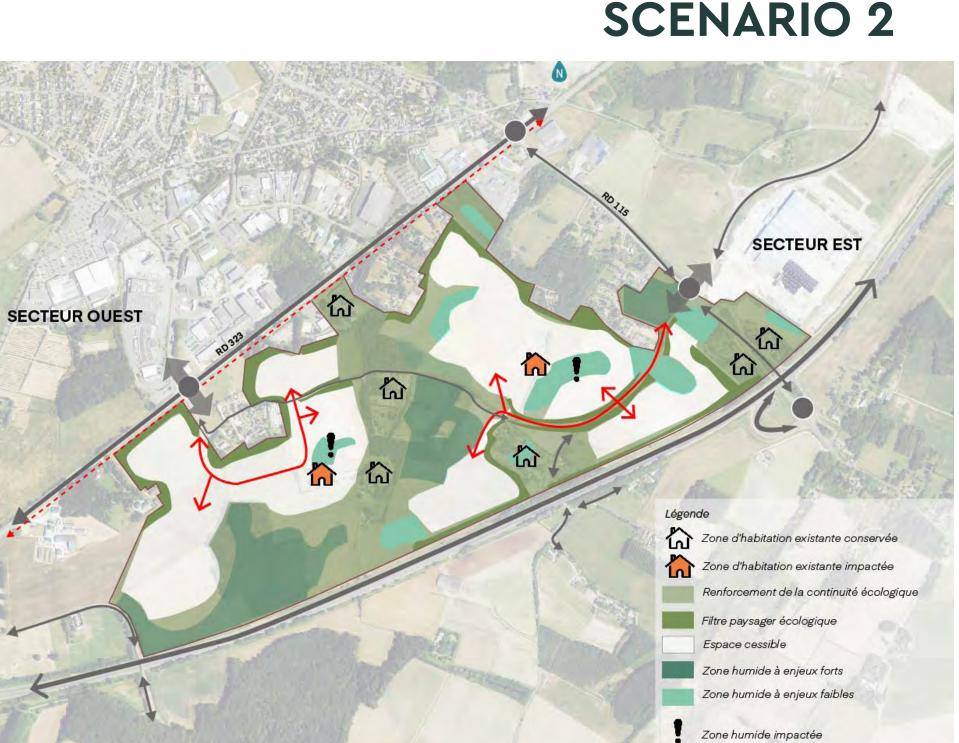
> Peu de surfaces cessibles (37 ha environ) et des parcelles morcelées.

> Préservation de l'ensemble des zones humides et enjeux environnementaux, et de toutes les composantes paysagères. Renforcement/ création d'une continuité écologique complète. Peu (ou pas) de compensation à prévoir. Questionnement sur les impacts indirects potentiels, notamment sur la pérennité des zones humides dégradées conservées, et le maintien de leur alimentation en eau.

> Discontinuité viaire avec deux secteurs autonomes, et des contraintes d'accès poidslourds. Questionnement sur l'accroissement de la circulation, le fonctionnement du secteur (impact sur les RD115 et 323) et la possible discontinuité des réseaux.

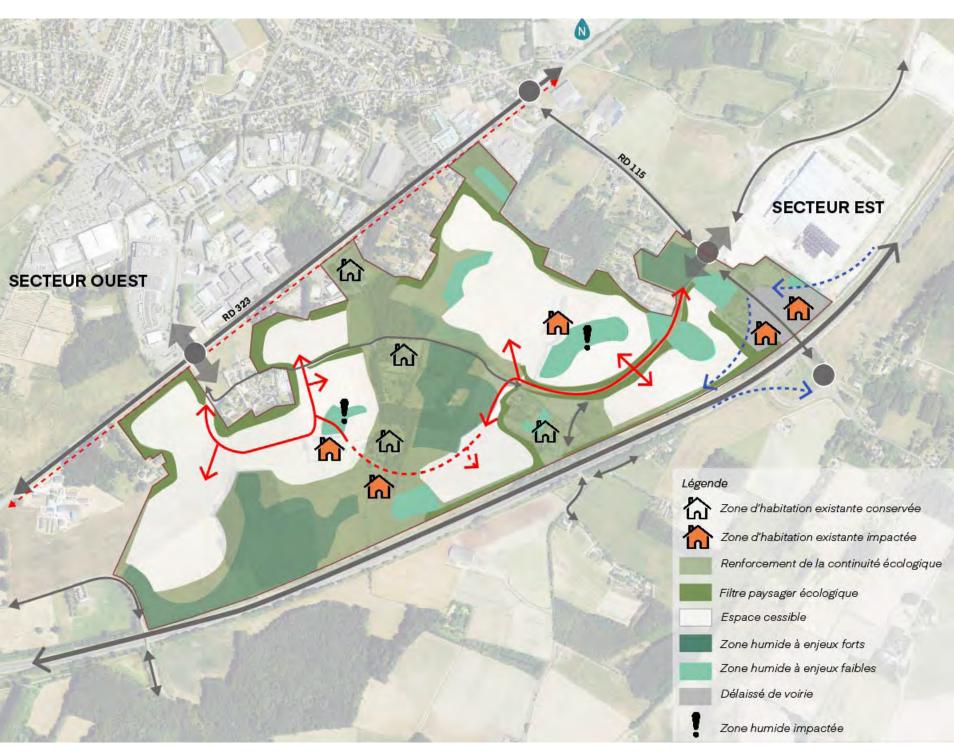
> Préservation de toutes les habitations. Cohabitation entre activités et habitats. Questionnement sur les contraintes des zones humides, pour les protections des habitats.

SCÉNARIO 2



- > Surfaces cessibles d'environ 50 ha. Quelques grandes parcelles, jusqu'à 16 ha maximum.
- Préservation enjeux environnementaux modérés et forts (zones humides, faune/flore, paysages). Renforcement/création d'une continuité écologique complète. Compensation in situ des espaces naturels détruits.
- > Discontinuité viaire avec deux secteurs autonomes, et des contraintes d'accès poids-lourds. Questionnement sur l'accroissement de la circulation, le fonctionnement du secteur (impact sur les RD115 et 323) et la possible discontinuité des réseaux.
- > Préservation de toutes les habitations, hormis 2 isolées à démolir.

SCÉNARIO 3



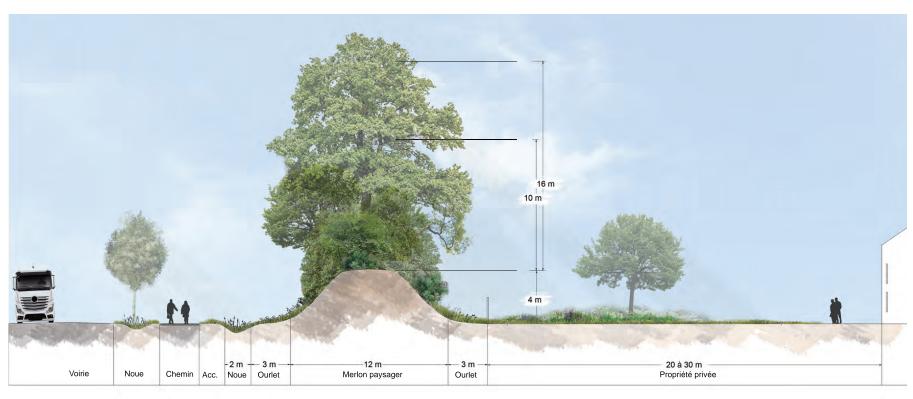
- > Surfaces cessibles d'environ 50 ha. Quelques grandes parcelles, jusqu'à 16 ha maximum.
- > Préservation des enjeux environnementaux modérés et forts mais absence d'une continuité écologique complète. Compensation totalement majoritairement in situ des espaces naturels détruits.
- > Continuité viaire, notamment pour les poids-lourds. En cas de création d'un échangeur, cela permet le délestage des RD 323 et 115, via la nouvelle voie et l'A11. Favorise les synergies et la mutualisation sur la zone (réseaux, services, stationnements).
- > Préservation de toutes les habitations, hormis 2 isolées, et 1 ou 2 sur le tracé viaire. En cas de réalisation d'un échangeur complémentaire, impact sur 2 à 4 maisons.

SCÉNARIO 4



- > Surfaces cessibles importantes d'environ 68 ha. Plusieurs grandes parcelles.
- Préservation enjeux environnementaux forts. Rupture des continuités écologiques. Nécessite des compensations très conséquentes ex situ des espaces naturels détruits.
- > Continuité viaire, notamment pour les poids-lourds. En cas de création d'un échangeur, cela permet le délestage des RD 323 et 115, via la nouvelle voie et l'A11. Favorise les synergies et la mutualisation sur la zone (réseaux, services, stationnements).
- > Préservation de toutes les habitations hormis 2 isolées, et 1 ou 2 sur le tracé viaire à démolir. En cas de réalisation d'un échangeur complémentaire, impact sur 2 à 4 maisons.

Dispositifs de protection des riverains



Coupe 1 : Protection paysagère des riverains de la Reue



Coupe 2 : Protection paysagère des riverains des Gas





Les enjeux de développement durable

