



Direction de l'Aménagement et du Développement des Territoires  
83 rue du Mail - BP 80011  
49020 ANGERS CEDEX 02

\*\*\*

Etudes d'aménagement d'un nouveau parc d'activités  
- Site "Nouvelle Océane" à VERRIERES EN ANJOU -

DOSSIER DE CONCERTATION : PRESENTATION



**SOMMAIRE**

<b>OBJET &amp; CONTENU DES ÉTUDES .....</b>	<b>4</b>
Objet du mandat d'études .....	4
Contenu des études confiées.....	4
<b>DELIMITATION DU SITE .....</b>	<b>5</b>
Localisation.....	5
Périmètre d'études & investigations de terrain .....	6
<b>SITUATION AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME.....</b>	<b>6</b>
Situation au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) .....	6
Situation au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).....	6
<b>DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX PREALABLES .....</b>	<b>7</b>
Occupation du sol .....	7
Végétation .....	7
Zones humides.....	8
<b>ACCÈS &amp; DESSERTE .....</b>	<b>8</b>
Infrastructures routières .....	8
Infrastructures autoroutières .....	9
Desserte intérieure .....	9
<b>PATRIMOINE BÂTI .....</b>	<b>9</b>
Identification des enjeux .....	9
Inclusion/exclusion du périmètre d'études .....	10
<b>DELIMITATION DU PERIMETRE D'ETUDES .....</b>	<b>11</b>

**ANNEXE 1 : SITE NOUVELLE OCEANE : 1<sup>ER</sup> DIAGNOSTIC**

*(Document joint)*

## PREAMBULE

Il a été constaté ces dernières années que le nombre de projets d'implantations d'activités à l'étude et les ventes dans les parcs d'activités communautaires étaient en hausse sensible.

Les demandes portant sur de grandes parcelles sont régulières, avec une intensification récente d'implantations concrétisées sur des fonciers de surface supérieure à 5 hectares, dont notamment les activités logistiques d'ACTION (15,6 ha), IN VIVO – GAMM VERT (8ha) & XPO-BOULANGER (9,7 ha).

Actuellement, l'offre foncière disponible sur le territoire d'Angers Loire Métropole n'est plus en capacité de répondre à des demandes portant sur des ténements de 10 ha ou plus – le dernier terrain de 11,4 ha étant sous compromis –. Seules deux parcelles (de 5 ha et 6,4 ha) sont encore disponibles – avec des options en cours - sur le parc d'activités Angers/Atlantique, l'extension Ouest du parc d'activités Angers/Océane ne disposant plus que de parcelles de 2 ha à 4 ha, en nombre limité.

Pour pouvoir renforcer l'offre foncière de cette nature, et accompagner la dynamique actuelle du territoire, désormais bien identifié et résolument attractif pour des porteurs de projets économiques à forte valeur ajoutée en matière d'emplois, notamment des projets industriels et logistiques, et pour garantir la poursuite d'un développement économique équilibré territorialement, Angers Loire Métropole a décidé de lancer des études pré-opérationnelles sur plusieurs secteurs dont le site "nouvelle Océane".

L'aménagement d'un nouveau parc d'activités sur ce site viserait ainsi à constituer une nouvelle offre foncière économique sur le cadran Est de l'agglomération, dans la continuité des parcs d'activités communautaires Angers/Océane, permettant de répondre aux besoins indiqués ci-avant et de soutenir le développement économique et l'emploi sur le territoire de l'agglomération angevine.

En conséquence, la communauté urbaine Angers Loire Métropole a décidé de confier les études pré-opérationnelles relatives à ce site par voie de mandat à ALTER PUBLIC, société publique locale.

Le présent dossier de concertation a été établi après un premier diagnostic basé sur des données existantes (*photographiques, cartographiques et bibliographiques*) avant l'engagement des investigations de terrain, pour mettre à disposition du public les informations connues à ce stade et recueillir toutes observations éventuelles – un registre étant ouvert à cet effet –, qui pourront ainsi être prises en compte dans l'élaboration du projet.

Ce dossier sera alimenté à mesure de l'avancement des études par leurs premiers résultats, jusqu'à leur synthèse. Des permanences et réunions publiques seront organisées aux étapes clés du projet. Il est également prévu en parallèle la mise en ligne de la concertation, avec la création d'un site permettant l'accès aux documents et la possibilité de formuler toutes observations et questions par voie dématérialisée.

## OBJET & CONTENU DES ETUDES

### Objet du mandat d'études

La Communauté Urbaine Angers Loire Métropole a confié à ALTER PUBLIC la réalisation d'études pour apprécier la faisabilité technique et financière de l'aménagement du site "Nouvelle Océane" pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

L'objet du mandat d'étude consiste à :

- Réaliser les premières études nécessaires pour identifier les atouts et contraintes physiques et réglementaires du secteur d'étude
- Proposer plusieurs scénarios d'aménagement et leur périmètre opérationnel calé au regard des attendus en termes de vocation et des contraintes du secteur large d'études, afin de permettre l'accueil d'activités du secteur industriel, logistique, artisanal, sur des lots de taille diversifiée (notamment de 5 ha à 20 ha).
- Sur la base du scénario retenu par ALM, établir une esquisse du projet et réaliser les études techniques nécessaires au chiffrage
- Etablir un pré-bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement
- Etablir le calendrier prévisionnel global indicatif de l'opération qui intégrera l'ensemble des phases : études, procédures foncières, d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement et travaux d'aménagement
- Assister la collectivité dans la définition des modalités juridiques, financières et administratives nécessaires au déroulement de l'opération
- Accomplir en son nom et pour son compte l'ensemble des formalités et démarches en vue de recueillir tout accord de principe nécessaire à l'acquisition des propriétés nécessaires à la réalisation de l'opération.

### Contenu des études confiées

Ces études ont pour objectif de déterminer la faisabilité technique et financière de l'aménagement d'un nouveau parc d'activités, dit « Nouvelle Océane », en continuité des PAC Angers/Océane & en intégrant l'ensemble des enjeux économiques, environnementaux et d'aménagement ainsi que les contraintes physiques et réglementaires.

Les études, devant permettre aux élus communautaires et communaux de décider d'une mise en œuvre opérationnelle ou non du projet, sont scindées en plusieurs phases techniques :

- ✓ phase 1 : « Diagnostic préalable »
  - Recueil toutes données bibliographiques et réglementaires relatives au site : archéologie, géologie et hydrogéologie, climatologie et tendance d'évolution, monuments historiques et classés, réglementation d'urbanisme applicable, servitudes, documentation de planification et de gestion, risques naturels et technologiques, historique de pollution des sols ...
  - Diagnostic foncier : Inventaire des propriétés et locations, études préliminaires de compensation agricole, 1ers contacts pour autorisations de pénétrer
  - Levé topographique sommaire du périmètre d'étude, plan parcellaire
  - Etudes non invasives des sols
  - Inventaire faune/flore, détection de zones humides, paysages, activités humaines et économiques

- Etude déplacements et mobilités
- Préparation et animation des premières phases de concertation et d'information du public, dans le cadre des modalités définies par Angers Loire Métropole
- Synthèse des atouts et des contraintes de l'opération
- ✓ phase 2 : « Scénarios d'aménagement »
  - Etude urbaine et paysagère, avec proposition de plusieurs scénarios d'aménagement et leur périmètre opérationnel calé au regard des contraintes mises en avant ;
  - Evaluation des mesures compensatoires liées à chaque scénario
  - Première approche des coûts d'aménagement .
  - Synthèse des atouts et des contraintes de chaque scénario
- ✓ phase 3 : «Faisabilité technique, juridique et financière»
  - Sur la base du scénario retenu par ALM, établissement d'une esquisse d'aménagement
  - Etudes techniques préliminaires nécessaires pour l'évaluation des coûts d'aménagement et de viabilisation
  - Assistance à la collectivité dans la définition des modalités juridiques, financières et administratives nécessaires au déroulement de l'opération
  - Elaboration d'un calendrier prévisionnel global indicatif de l'opération intégrant l'ensemble des phases : études, procédures foncières, d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement et travaux d'aménagement
  - Prestations foncières
  - Poursuite et synthèse de la concertation et communication
  - Autres études si nécessaires
  - Pré-Bilan financier de l'opération d'aménagement
  - Synthèse physique et financière

## DELIMITATION DU SITE

### Localisation

Le site à étudier est délimité de la manière suivante :

- au Nord par la RD 323, la ZA des Fousseaux dans la continuité du centre bourg de Saint-Sylvain d'Anjou
- à l'Est par la D115 qui le sépare des parc d'activités Angers/Océane,
- Au Sud par l'autoroute A11
- A l'Ouest par des terres agricoles et boisées



### Périmètre d'études & investigations de terrain

A partir de cette délimitation schématique, ALM a demandé à ALTER de proposer à sa validation un périmètre d'études plus précis, en analysant les informations immédiatement disponibles de l'extérieur, afin de déterminer les parcelles nécessaires aux expertises de terrain et par suite devant faire l'objet de demandes d'autorisations de pénétrer.

Les données ayant servi de base à la définition du périmètre d'études validé par la Collectivité sont synthétisées dans le document joint intitulé "Nouvelle Océane – données mars 21" et précisées ci-après.

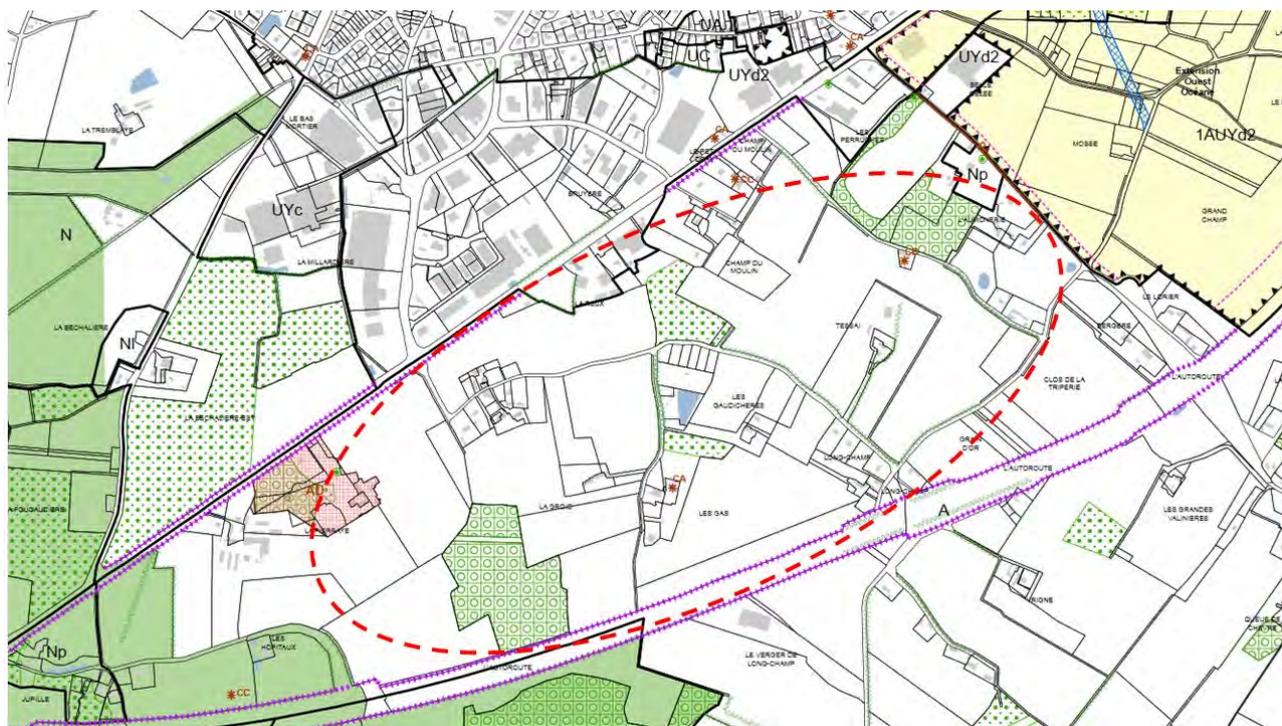
## SITUATION AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME

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

Le projet dans sa dimension envisagée (100 ha cessibles) n'est pas inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur : lors de l'élaboration du SCoT, l'offre foncière économique disponible et projetée semblait suffisante au regard du rythme moyen de commercialisation constaté. L'accélération de ce dernier depuis fin 2016 et l'augmentation de la demande de grands lots ont changé la donne.

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

Ce secteur est inscrit au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en zone agricole et naturelle, hormis une frange bâtie le long de la RD 323 identifiée en zonage d'activités. Le projet de PLUi en cours de révision conserve cette destination :



Le règlement graphique du PLUI en cours de révision identifie sur ce secteur et à proximité :

- composantes végétales : des haies, de la présence arborée reconnue et des espaces boisés classés,
- patrimoine bâti : un ensemble patrimonial et plusieurs édifices de qualité

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX PREALABLES

Le site n'ayant pas fait l'objet d'études préalables spécifiques, les données disponibles ressortent des études générales menées pour l'élaboration du PLUI et de vues aériennes prises fin 2019.

### Occupation du sol

Le site comprend, outre des terrains agricoles (prairies et cultures), des espaces boisés classés, des haies intéressantes et des massifs de présence arborée reconnue. Il est mité par de nombreuses habitations, isolées ou en hameaux, avec des édifices de qualité identifiés.

Cette occupation du sol est comparable à celle du parc d'activités Angers/Océane extension Ouest avant urbanisation. La proximité de ce dernier incline à présumer que le site "Nouvelle Océane" est doté d'une sensibilité environnementale dont le parti d'aménagement devra tenir compte et valoriser.

### Végétation

La présence d'espaces boisés classés à préserver ne fait pas obstacle à leur intégration dans le périmètre d'études : éléments de transition, îlots de fraîcheur, ils contribuent à la préservation de la biodiversité. Des inventaires faune/flore sont nécessaires pour permettre de mieux les délimiter (*leurs limites sur le terrain pouvant différer légèrement du parcellaire*), qualifier leur rôle en termes de biodiversité, et examiner les améliorations pouvant le cas échéant être apportées.

Les mêmes inventaires sont à mener sur les haies et boisements - dont les éléments de qualité devront aussi dans la mesure du possible être préservés et valorisés dans le futur projet – ainsi que sur l'ensemble des secteurs non bâtis du périmètre.

### Zones humides

Le site ne comprend pas de zones humides avérées ou prélocalisées. De petites mares figurent au plan de zonage du PLUI, information non confirmée par la vue aérienne, qui révèle toutefois la présence d'une autre mare/plan d'eau située à l'intérieur d'une propriété bâtie à "la Haute Chênaie".

Des investigations floristiques et pédologiques (sondages à la tarière) devront être réalisées sur l'ensemble du périmètre d'études pour la détection de l'existence d'éventuelles zones humides.

## ACCES & DESSERTE

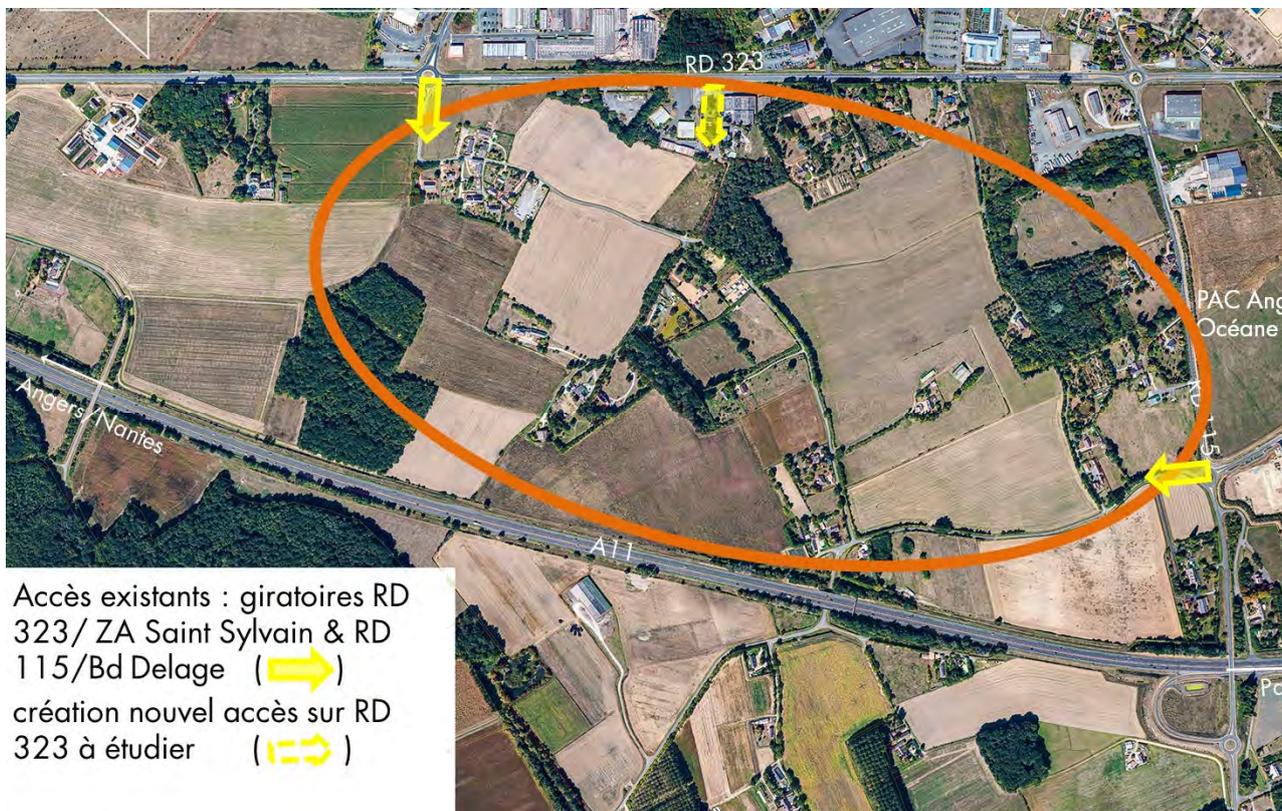
### Infrastructures routières

Le site est bordé par deux routes départementales (RD 323 et RD 115), avec des accès facilités par l'existence de carrefours calibrés pour le trafic des Poids Lourds (PL) à partir desquels peut se développer une desserte intérieure :

- carrefour giratoire RD115/boulevard DELAGE permettant la liaison routière avec les parcs d'activités Angers/Océane ;
- carrefour giratoire RD323/ZA des Fousseaux.

La création d'un nouvel accès depuis la RD 323 doit également être envisagée, pouvant s'avérer intéressante en fonction des conclusions des études, notamment de trafic. Ce nouvel accès pourrait se positionner à mi-chemin de la Haie Joulain, au niveau des activités, sous réserve de compatibilité avec leur fonctionnement.

En revanche la réflexion sur un éventuel second accès sur la RD 115 n'est pas pertinente, les parcs d'activités existants n'ayant de ce côté qu'un seul débouché, et n'est pas souhaitable du point de vue environnemental, nécessitant de traverser ou jouxter des espaces boisés classés et du bâti patrimonial.



### Infrastructures autoroutières

Le site est à proximité d'un échangeur de l'autoroute A11 et de voies PL de liaison existantes en périphérie du périmètre, à savoir :

- accès de l'A11 en provenance de PARIS et d'ANGERS/NANTES via le diffuseur de Pellouailles les Vignes et les voies de desserte des parcs d'activité Angers/Océane (rues de Bennefray, de la Bataillère et Boulevard Delage) ;
- accès vers l'A11 en direction d'ANGERS/NANTES via les voies de desserte des parcs d'activité Angers/Océane puis le diffuseur de Pellouailles les Vignes ;
- accès vers l'A11 en direction de PARIS via le RD115 puis le diffuseur du Plessis Grammoire.

Il est toutefois à noter que, si les études ont démontré l'aptitude de cet échangeur à accueillir le trafic PL prévisible généré par les grandes implantations en cours et prévisibles sur les parcs d'activités Angers/Océane, la réserve de capacité à terme sera faible. Aussi l'ajout du trafic supplémentaire induit par la création d'un nouveau parc d'activités risque de conduire à la saturation de l'échangeur existant, scénario que la sécurité des usagers ne permet pas d'envisager.

Par ailleurs, les impacts d'un accroissement du trafic sur la RD 323 doivent au maximum être évités, cette voie ayant vocation à être réaménagée en boulevard urbain d'entrée de ville, voire d'agglomération : l'accessibilité PL du nouveau parc d'activités devra, comme c'est le cas pour les parcs d'activités limitrophes, s'appuyer sur l'A11 pour limiter le trafic sur la RD 323.

En conséquence, la recherche de possibles solutions d'aménagements doit faire partie intégrante des études de la nouvelle Océane. En l'occurrence, le diffuseur du Plessis Grammoire étant unidirectionnel, le doter d'une sortie depuis PARIS et d'une entrée vers ANGERS/NANTES pourrait s'avérer une réponse pertinente. C'est pourquoi le périmètre d'études validé intègre les lieux dits "Le Petit Pin" et "le Lorier", pour permettre d'étudier la faisabilité technique de cette hypothèse, les résultats obtenus étant également destinés à l'Etat.

*En effet, les interventions (aménagement ou création) sur un échangeur autoroutier sont du ressort de l'Etat et font l'objet de procédures indépendantes. Généralement, la réponse apportée pour éviter la saturation prévisible d'un échangeur consiste en reconfigurations de l'existant, cadre dans lequel l'aménagement du diffuseur du Plessis Grammoire pourrait éventuellement s'inscrire.*

### Desserte intérieure

Le site est actuellement desservi par des chemins ruraux et des circulations agricoles. Aucune de ces voies n'étant dimensionnée pour le trafic PL, l'implantation des voies de desserte intérieure du projet d'aménagement n'est pas contrainte par leur tracé actuel.

En revanche, en fonction des scénarios d'aménagement, un maintien partiel de certaines de ces voies pourrait s'avérer intéressant, soit pour créer des liaisons douces distinctes de la desserte interne du parc d'activités, soit pour une desserte apaisée des habitations conservées.

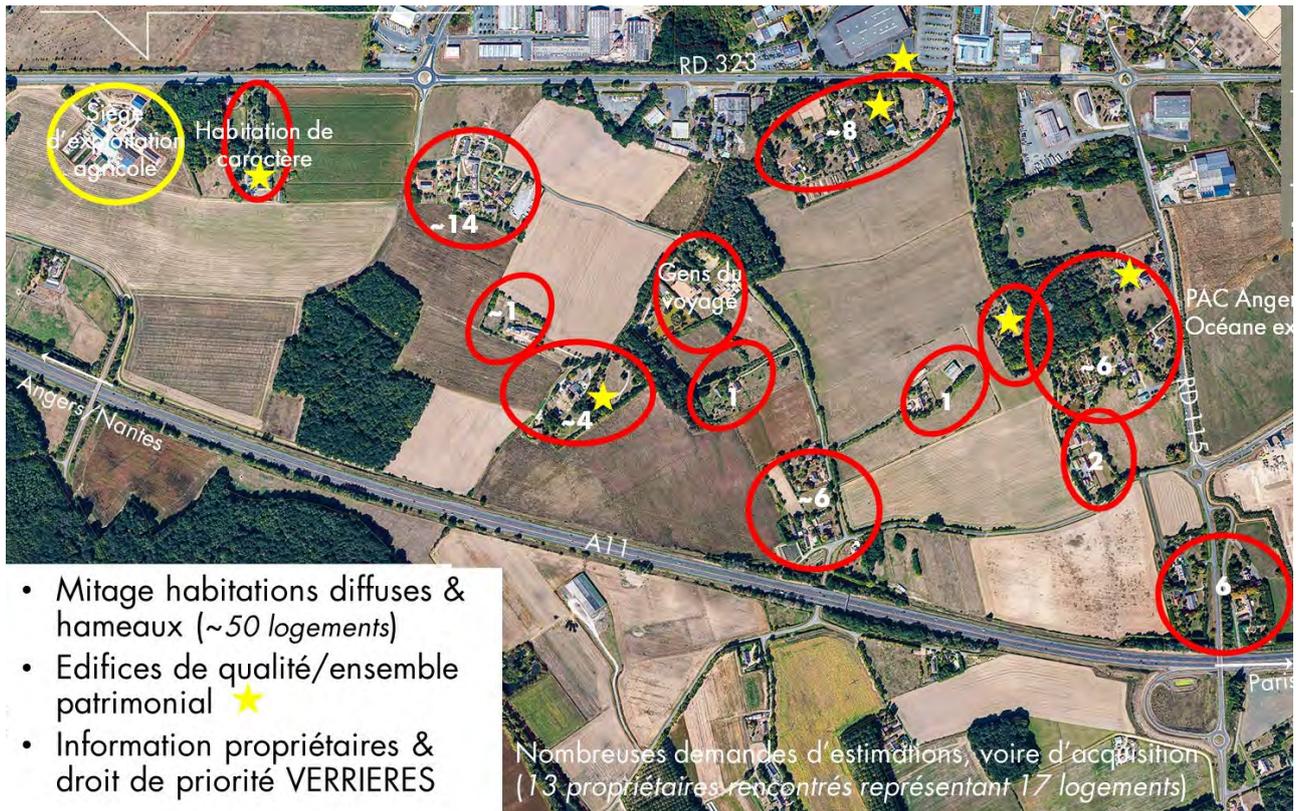
## PATRIMOINE BÂTI

### Identification des enjeux

La vue aérienne figurant page suivante met en évidence le mitage du site par des habitations diffuses, ainsi que la présence de plusieurs hameaux, soit en 1<sup>ère</sup> approximation près d'une cinquantaine de logements recensés sur le site.

Un certain nombre de ces habitations sont desservies directement par des voies extérieures au site (RD323 & RD115)

Le PLUI a identifié en patrimoine bâti un ensemble patrimonial, "Les Grullières", et quatre édifices de qualité, repérés aux lieux dits "Les Perruches", "La Haute Chênaie", "les Moulins de la Haie Joulain" et "les Gâts", dont la préservation constitue une priorité de l'aménagement.



- Mitage habitations diffuses & hameaux (~50 logements)
- Edifices de qualité/ensemble patrimonial ★
- Information propriétaires & droit de priorité VERRIERES

Nombreuses demandes d'estimations, voire d'acquisition (13 propriétaires rencontrés représentant 17 logements)

#### Inclusion/exclusion du périmètre d'études

L'intégration dans l'environnement d'un projet d'aménagement de parc d'activités impose de minimiser les impacts sur les riverains, le maintien des habitations existantes étant privilégié, mais devant s'accompagner d'aménagements pour éviter la dégradation des conditions d'occupation du logement : si des conditions d'occupation satisfaisantes ne peuvent être obtenues, l'éviction est préférable. Par ailleurs, il est généralement constaté que la protection d'un ensemble de logements est techniquement plus facile à mettre en œuvre que pour une habitation isolée.

L'impact de l'aménagement sur les habitations présentes dans son périmètre ne pouvant être approché avant élaboration des différents scénarios, une première analyse a été menée pour évaluer a contrario les incidences éventuelles sur l'aménagement de leur retrait du périmètre d'étude. Hormis :

- l'ensemble patrimonial "Les Grullières" et le siège d'exploitation agricole, tous deux exclus du périmètre du fait de leurs caractéristiques et de leur positionnement en frange extérieure ,
- les habitations aux lieux dits "Le Petit Pin", " le Lorier", "Bergère" et "Clos Bergère" en bordure de l'A11 et du RD115, dont l'intégration au périmètre est nécessaire pour l'étude de faisabilité d'un complément d'échangeur,

il s'avère que les habitations recensées peuvent schématiquement être classées en 4 groupes :

#### a) Habitations desservies par la RD 323 :

Le maintien des accès et branchements aux réseaux des maisons longeant la RD 323 n'est pas une contrainte pour l'aménagement, leur desserte, indépendante de ce dernier, ne nécessitant pas de recomposition.

Par ailleurs, ce secteur, qui comprend l'édifice de qualité "les Moulins de la Haie Joulain", se situe en bordure de périmètre – soit intérieure, soit extérieure –, ce qui facilitera la mise en place de protections visuelles et phoniques.

La surface totale de ces propriétés est relativement faible, et d'une configuration peu intéressante pour l'aménagement du fait de son imbrication avec des activités.

b) Lieu-dit "la Reux" :

Ce hameau présente une certaine densité. Si sa desserte depuis la RD 323 n'est pas immédiate, elle n'en est pas très éloignée et présente l'avantage d'être, en sortie de hameau, unique pour la quinzaine d'habitations concernée, permettant si besoin des adaptations de tracé sans difficultés techniques particulières.

En tout état de cause, sa situation reste périphérique par rapport aux scénarios d'aménagement envisageables et les conditions d'occupation des logements préservées moyennant des aménagements protecteurs facilités.

c) Habitations à proximité du RD 115

Ce secteur, plus diffus en termes de logements, comprend les lieux dits "Les Perruches" et "La Haute Chênaie", recensés en édifices patrimoniaux et adossés à un espace boisé classé (EBC), avec un plan d'eau ou mare existant à proximité. Il se situe en bordure du périmètre et est accessible par la RD 115 et par une rue longeant l'EBC, les habitations étant desservies par l'une ou l'autre de ces voies.

A l'évidence, cet ensemble présente de forts enjeux environnementaux, limitant d'autant les possibilités d'aménagement.

d) Autres habitations :

Les autres habitations recensées, éparses ou regroupées en hameaux, présentent le point commun d'une desserte assurée par des voies traversantes, avec une probabilité forte de nécessité de recomposition.

Leur situation assez centrale dans le périmètre justifie de récolter des données complémentaires, et notamment des résultats des investigations environnementales, l'établissement des différents scénarios ne devant intervenir qu'en synthèse des atouts et des contraintes du site.

## DELIMITATION DU PERIMETRE D'ETUDES

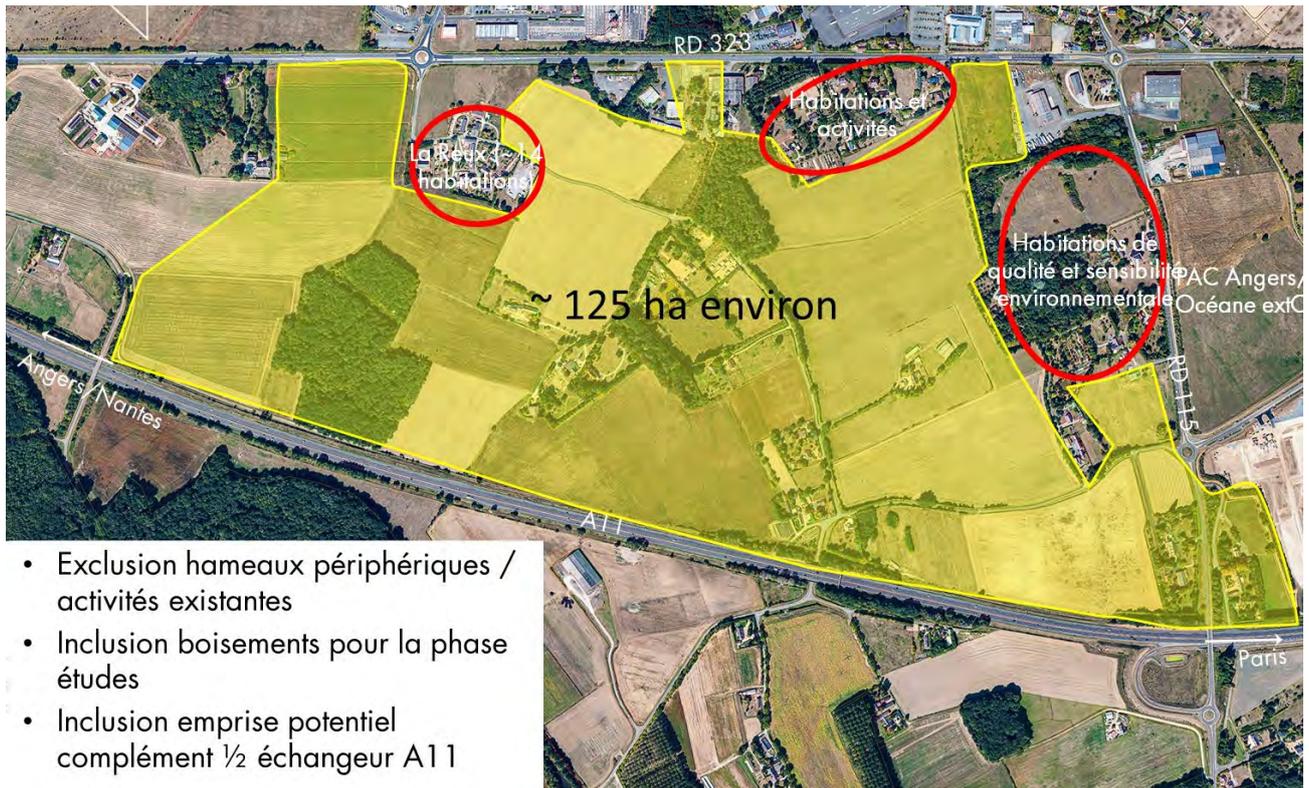
Au regard de ce premier diagnostic, la délimitation du périmètre d'études a pu être affinée :

- En excluant les habitations en lisière du site, desservies par la RD 323, le hameau au lieu-dit "la Reux", ainsi que le secteur en bordure du RD 115 à enjeux patrimoniaux et environnementaux forts (cf. groupes a, b et c);
- En excluant les activités déjà présentes – du fait de la vocation du site --, hormis une petite emprise afin de pouvoir étudier la faisabilité d'un nouvel accès depuis la RD 323 compatible avec le fonctionnement des entreprises installées ;
- En y ajoutant les habitations en bordure de l'A11 et du RD115 situées dans l'emprise d'un potentiel complément de ½ échangeur de l' A11.

Les boisements à préserver sont conservés dans le périmètre d'études, afin de disposer d'inventaires flore/faune complets.

Par suite, le périmètre d'études retenu, tel qu'illustré en page suivante, représente une superficie totale d'environ 125 ha, délimitée par :

- au Nord, par la RD 323 et l'arrière d'habitations et d'activités ;
- au Sud, par l' autoroute A11 ;
- à l'Est, par une voie jouxtant un ensemble d'habitations et de boisements, puis par le RD 115 et la limite de l'extension Ouest du Parc d'activités Communautaire Angers/Océane ,
- à l'Ouest, par des terres agricoles, qui le séparent de l'ensemble patrimonial "Les Grullières" et d'un siège d'exploitation agricole.



Le Conseil Communautaire d'Angers Loire Métropole a validé ce périmètre par délibération du 08/02/21 relative à l'ouverture de la concertation préalable.

Ce périmètre d'étude retenu n'est ni un périmètre d'acquisition foncière, ni un périmètre opérationnel d'aménagement, qui seront déterminés par le scénario retenu.