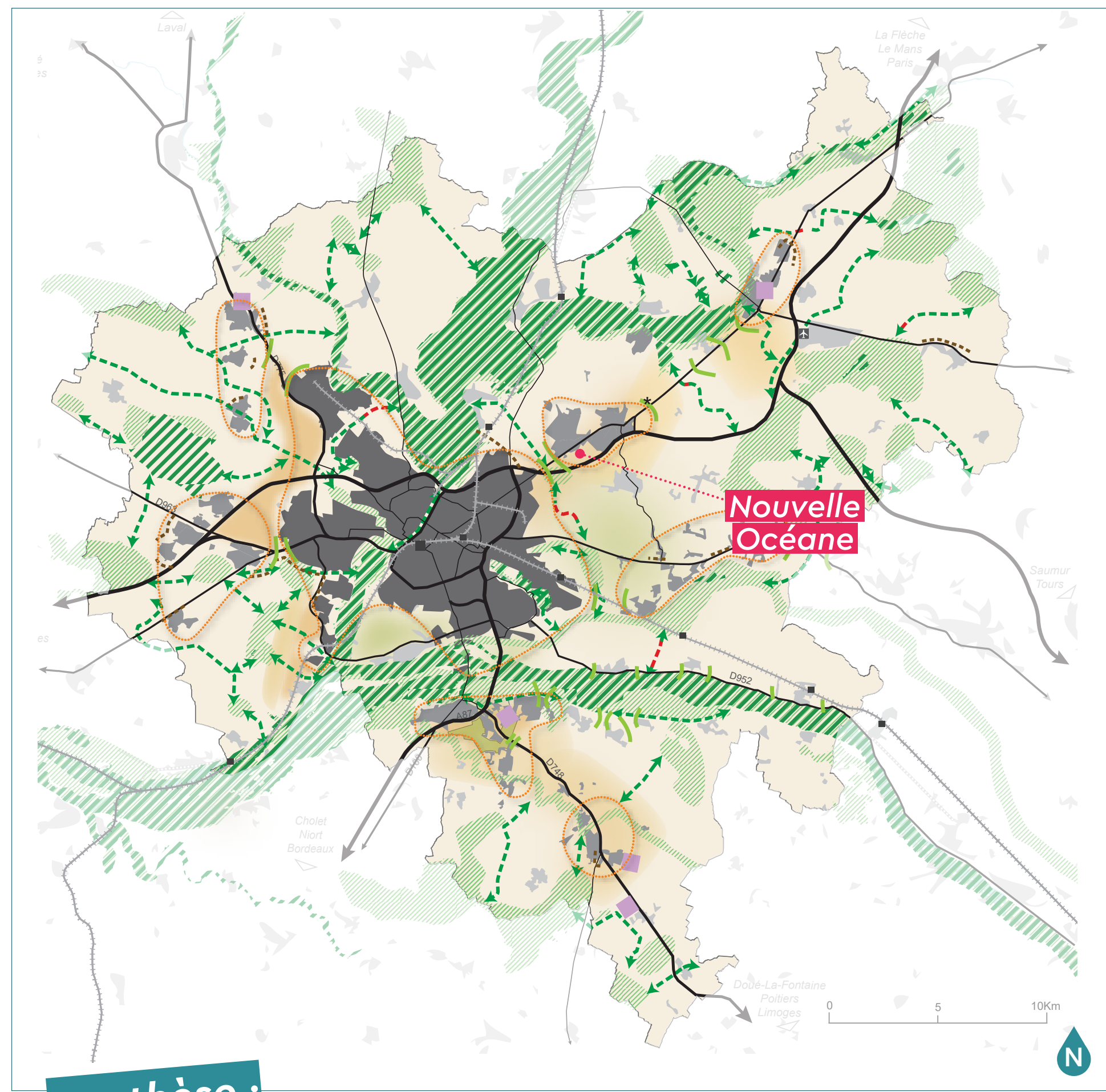


ÉTUDE DE FAISABILITÉ DU SECTEUR NOUVELLE OCÉANE / VERRIÈRES-EN-ANJOU

DIAGNOSTIC RÉGLEMENTAIRE, TOPOGRAPHIQUE, TECHNIQUE ET AGRICOLE

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE : SCOT ET PLUI

Le SCoT



Synthèse des orientations générales d'organisation de l'espace

Organiser le développement des territoires par développement équilibré, adapté à la situation et au potentiel de chacun

- Pôle métropolitain : développement intensif / Schéma de référence associé
- Polarités : développement significatif
- Bourgs des autres communes et communes déléguées : développement maîtrisé
- Hamlets : urbanisation contenue à l'environnement bâti
- Nouveaux potentiels à développer pour le développement de zones d'activités principales (cf. schémas de référence)

Affirmer les limites paysagères au développement urbain

- Limite d'urbanisation en lien avec la préservation des espaces agricoles et de l'armature paysagère
- Discontinuité ville/campagne à maintenir

Préserver les espaces à vocation agricole

- Pôle végétal spécialisé
- ZAP (zone agricole protégée)
- Vocation agricole à préserver en secteur de développement
- Autre espace à vocation principale agricole

Protéger la trame verte et bleue

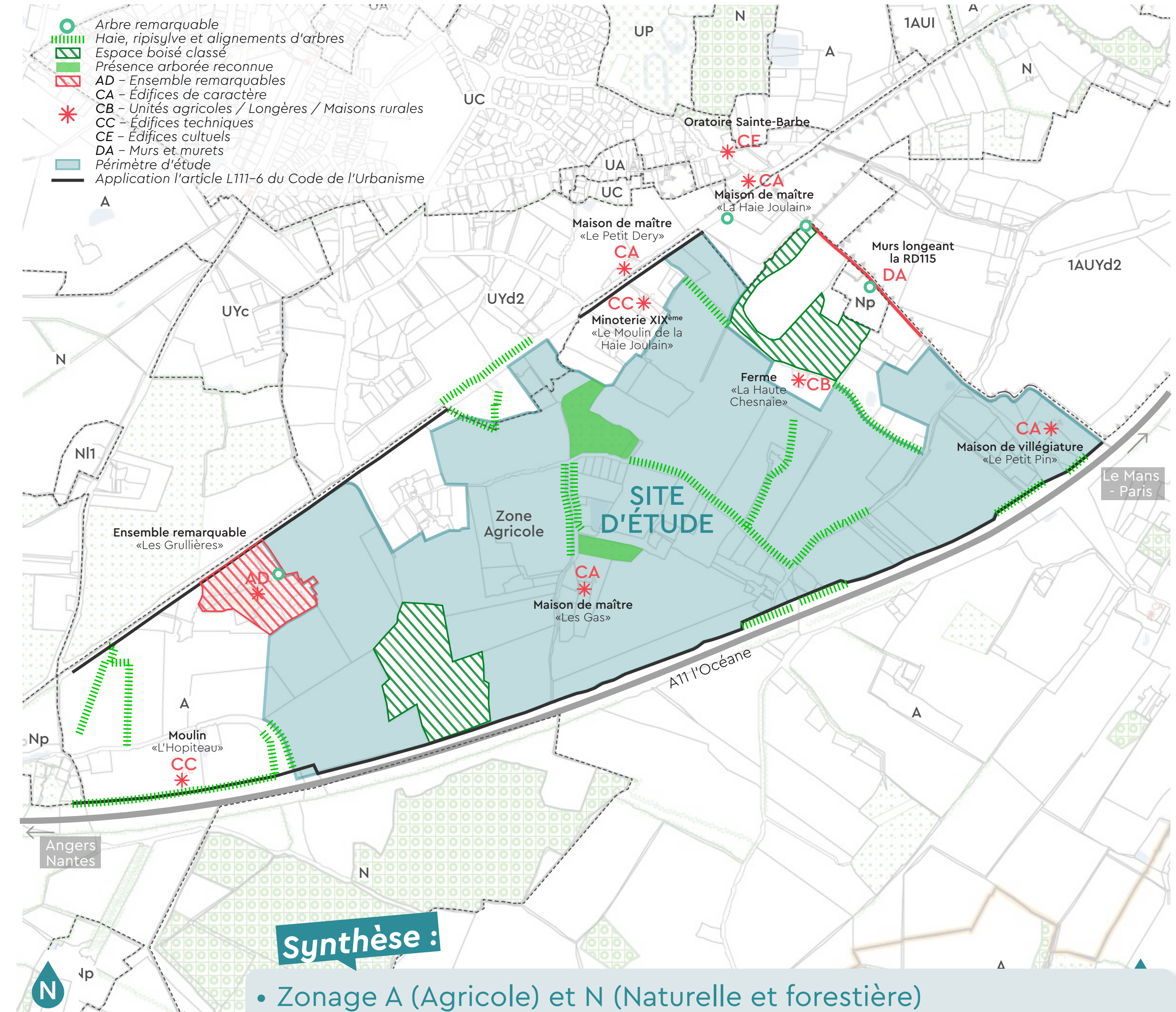
- Réservoir remarquable
- Réservoir complémentaire
- Corridor écologique à conforter
- Principe de corridor écologique à créer

Infrastructures principales

- Réseau routier structurant : Autoroute / voie rapide / voie principale / secondaire
- Voie ferrée
- Gare
- Aéroport

© auz - novembre 2015

Le PLU : zoom sur le secteur d'étude



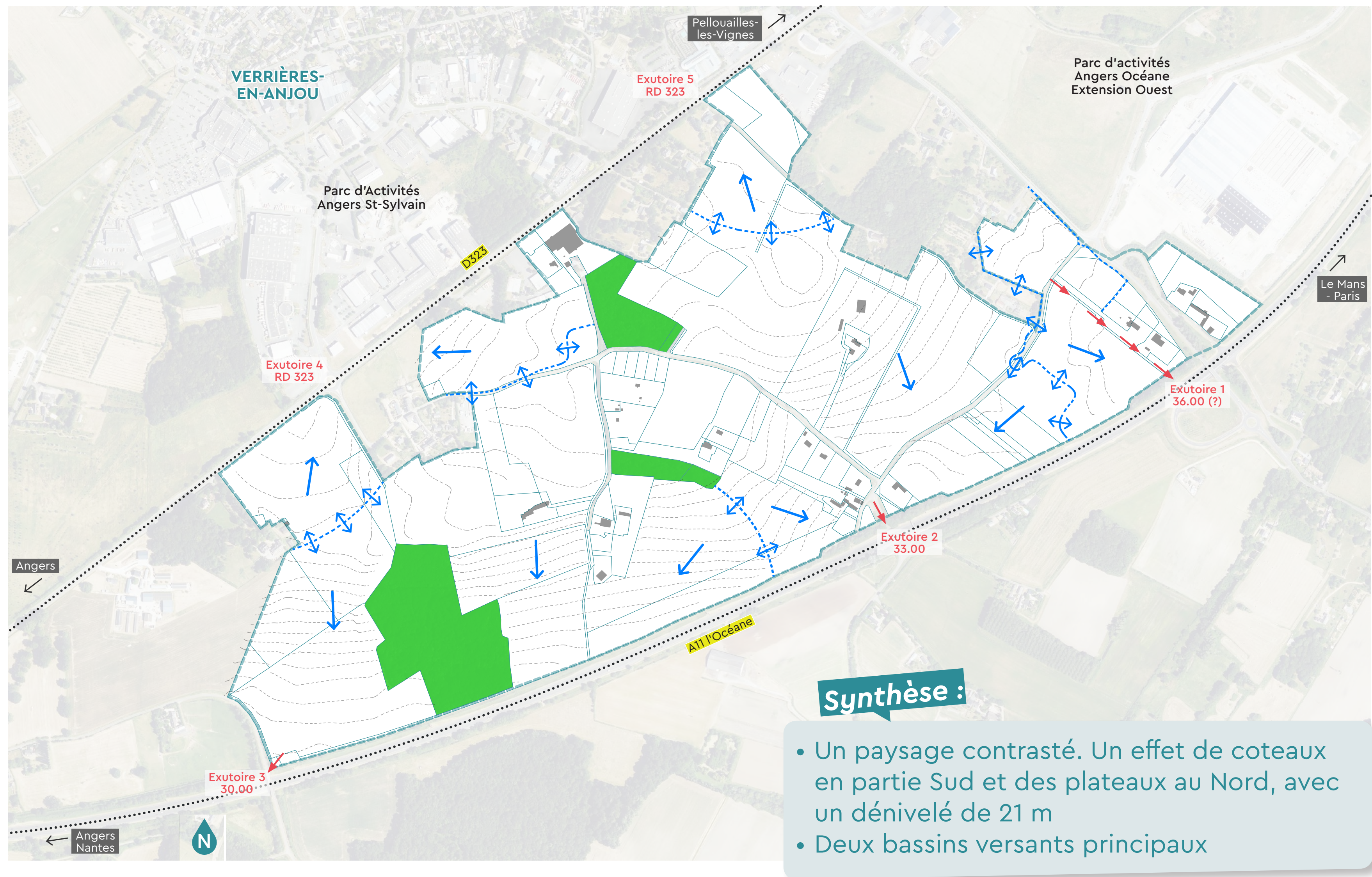
Synthèse :

- 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

Synthèse :

- Zonage A (Agricole) et N (Naturelle et forestière)
- Boisements et patrimoines bâti de qualité identifiés au PLU
- La destination envisagée nécessite l'évolution du PLU après évolution du SCoT

CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

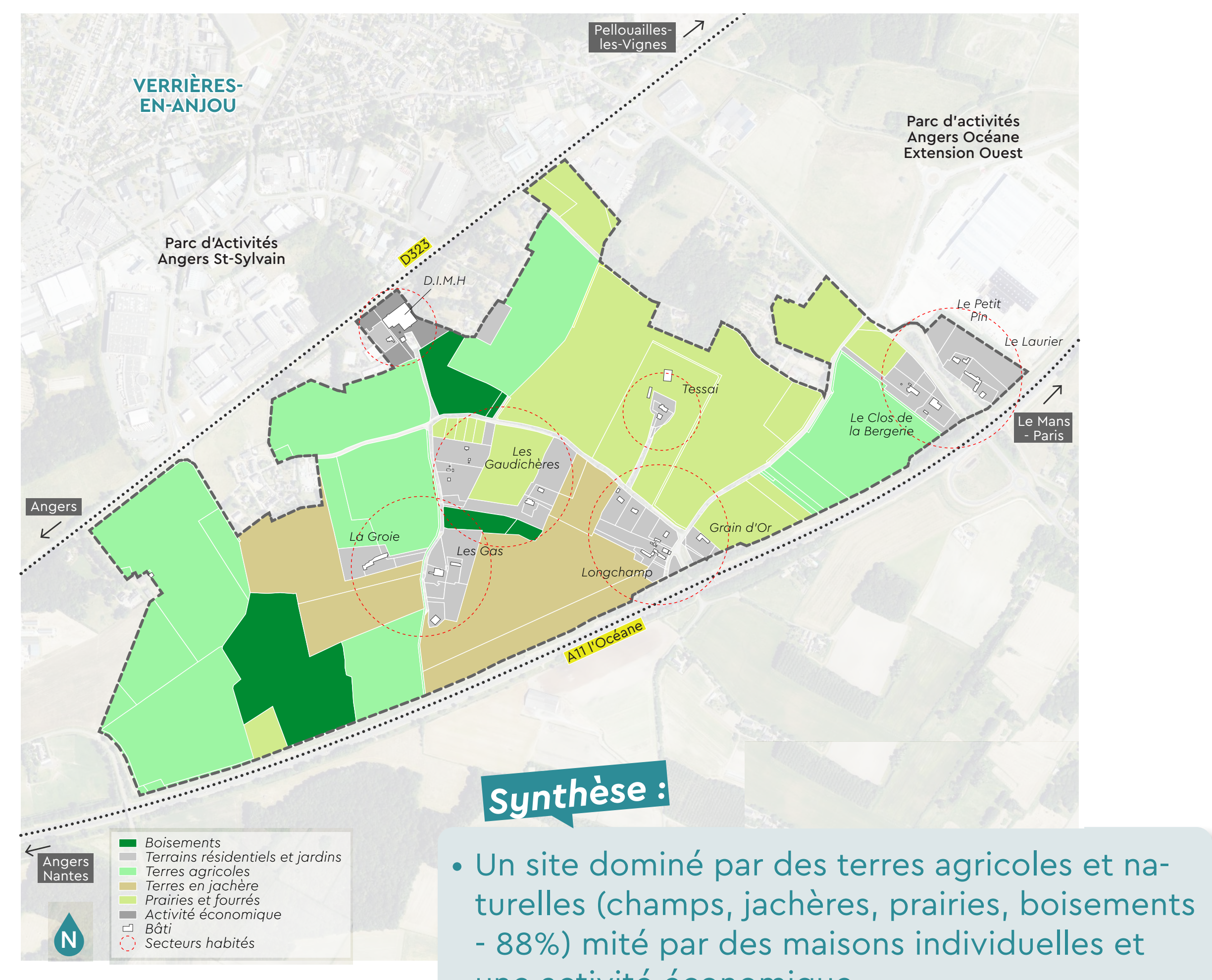


Synthèse :

- Un paysage contrasté. Un effet de coteaux en partie Sud et des plateaux au Nord, avec un dénivelé de 21 m
- Deux bassins versants principaux

CONTEXTE AGRICOLE

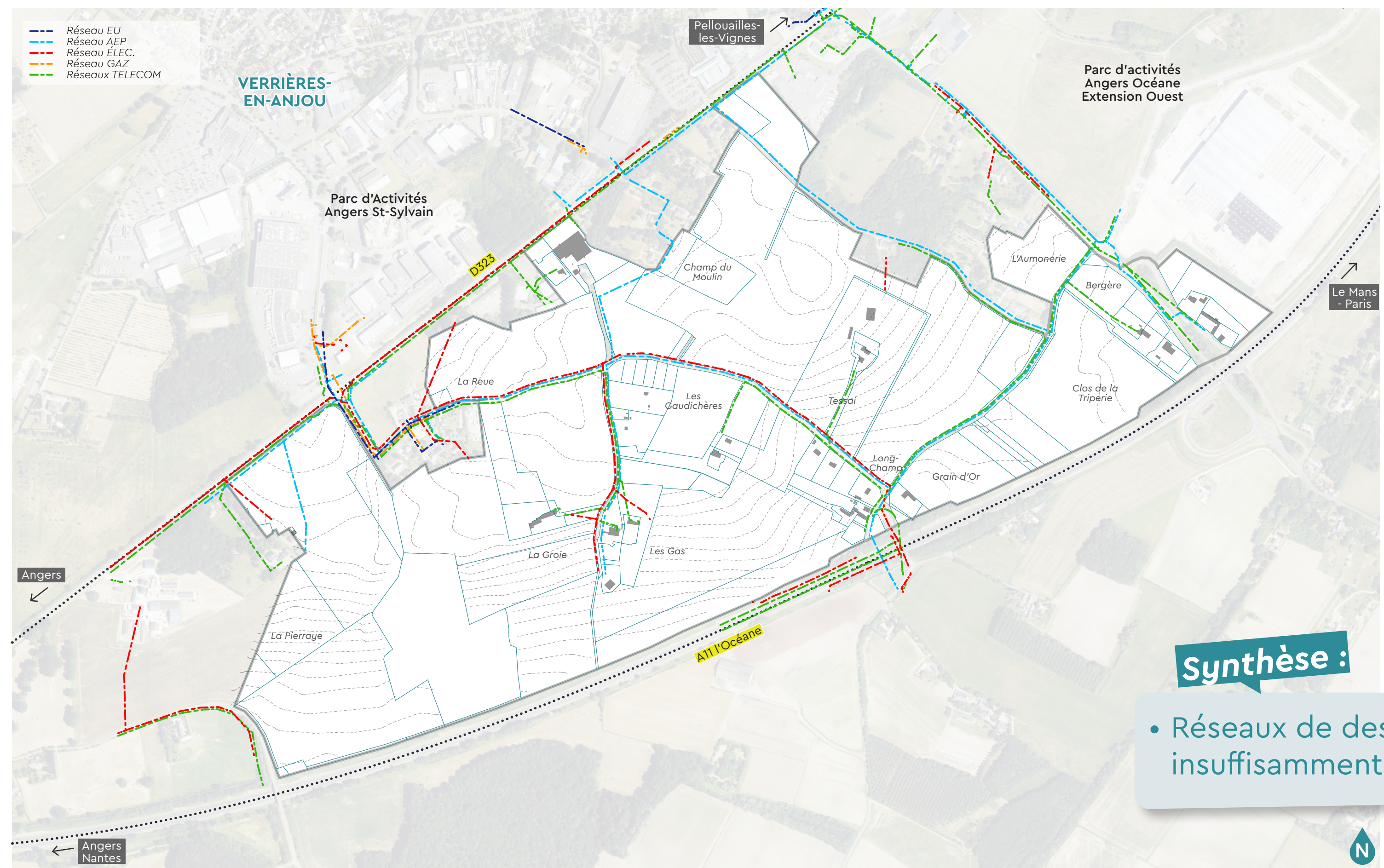
Occupation actuelle du sol



Synthèse :

- Un site dominé par des terres agricoles et naturelles (champs, jachères, prairies, boisements - 88% mité par des maisons individuelles et une activité économique)

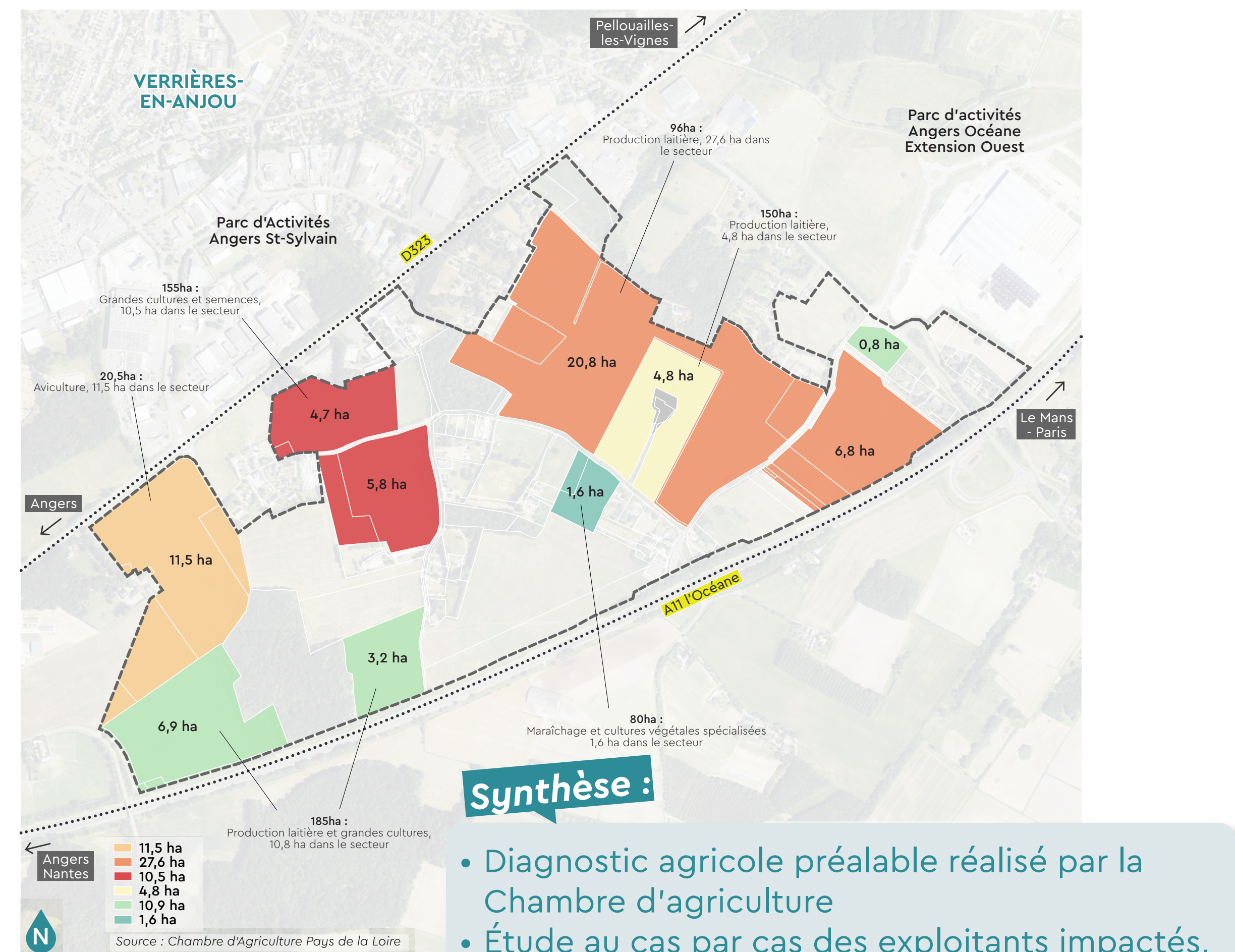
CONTEXTE TECHNIQUE



Synthèse :

- Réseaux de desserte insuffisamment dimensionnés

Vocation agricole et nourricière



Synthèse :

- Diagnostic agricole préalable réalisé par la Chambre d'agriculture
- Étude au cas par cas des exploitants impactés, à finaliser selon les conclusions de l'étude