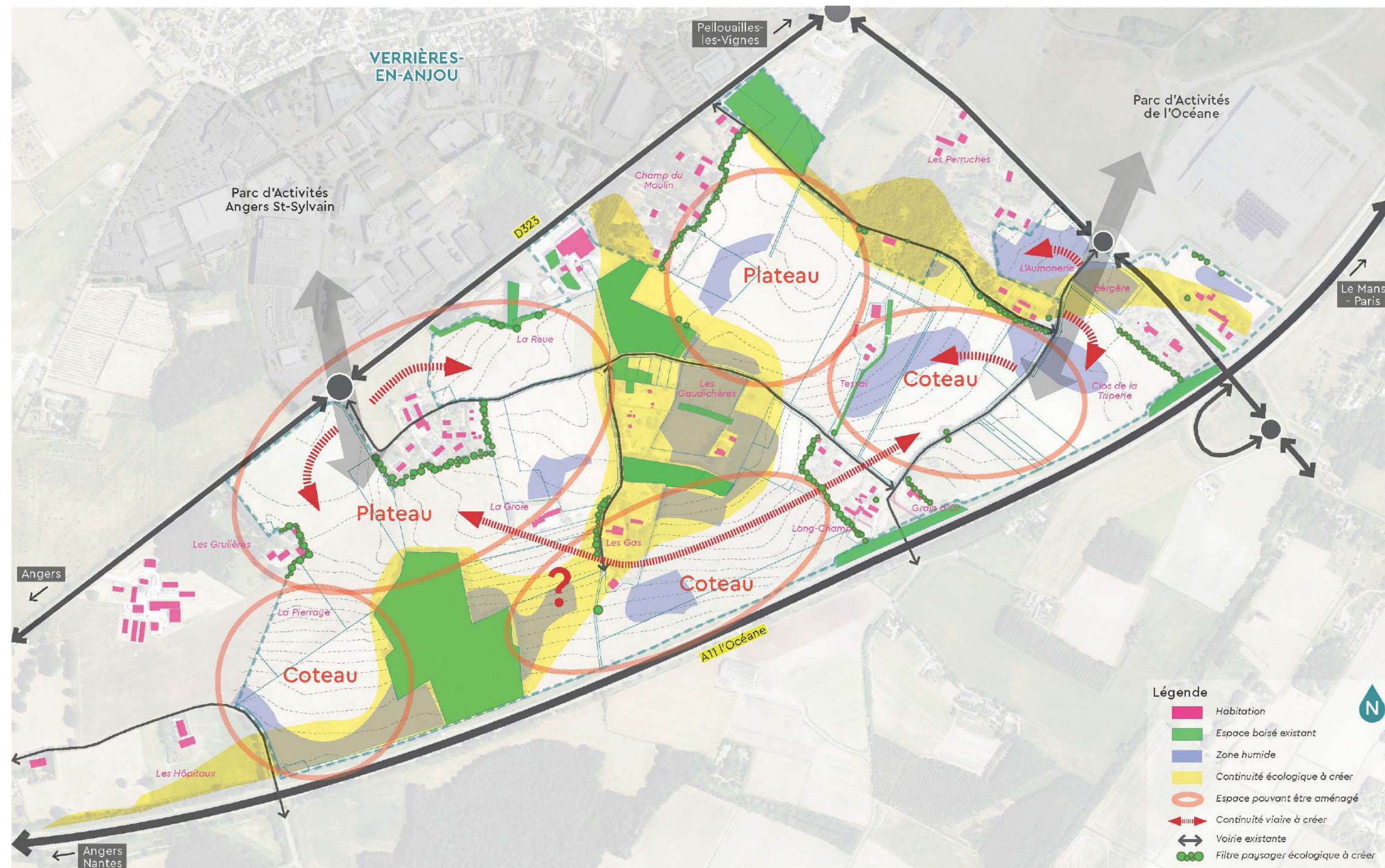


ÉTUDE DE FAISABILITÉ DU SECTEUR NOUVELLE OCÉANE / VERRIÈRES-EN-ANJOU

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

LES ENJEUX SPATIALISÉS



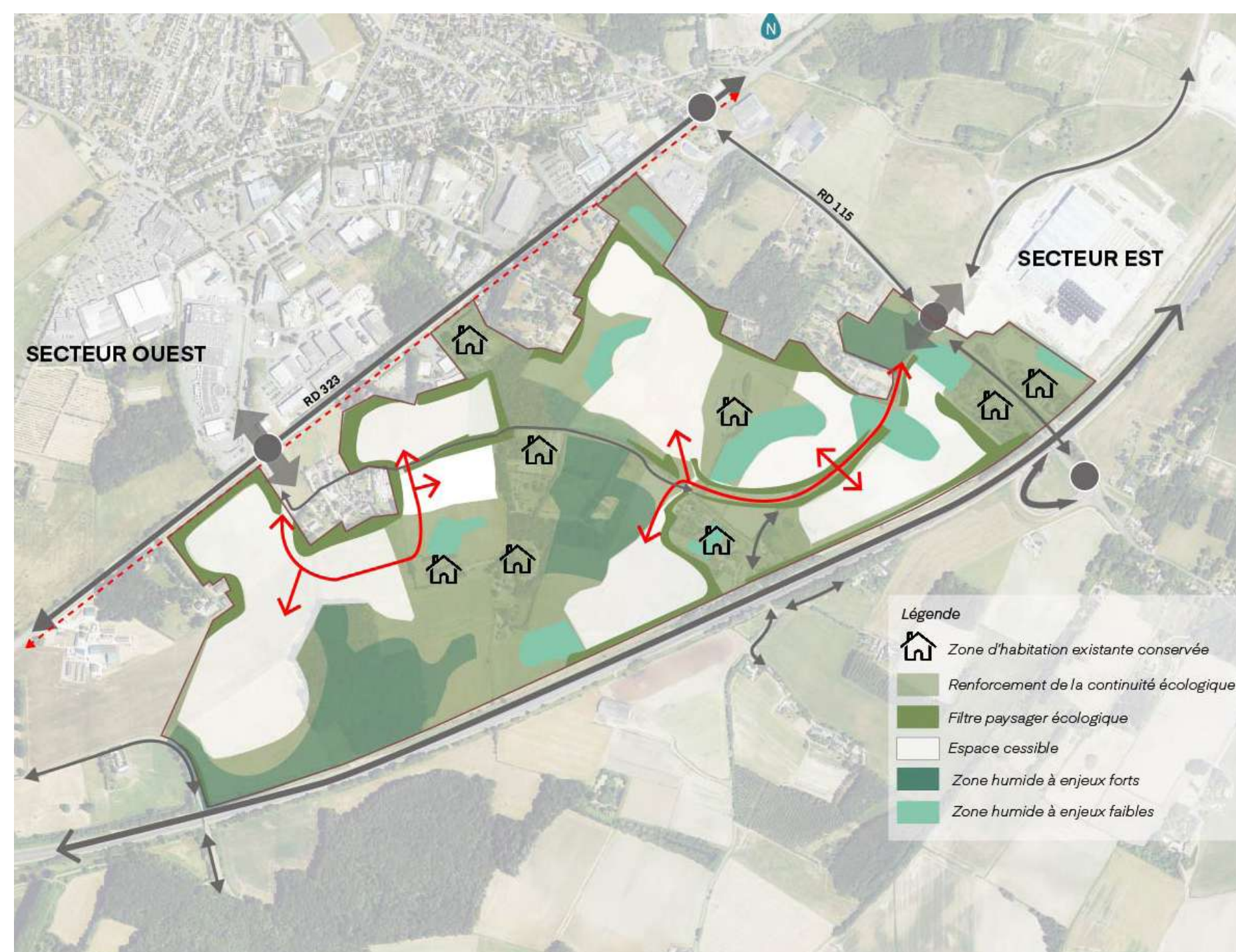
Les invariants d'aménagement

- 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.

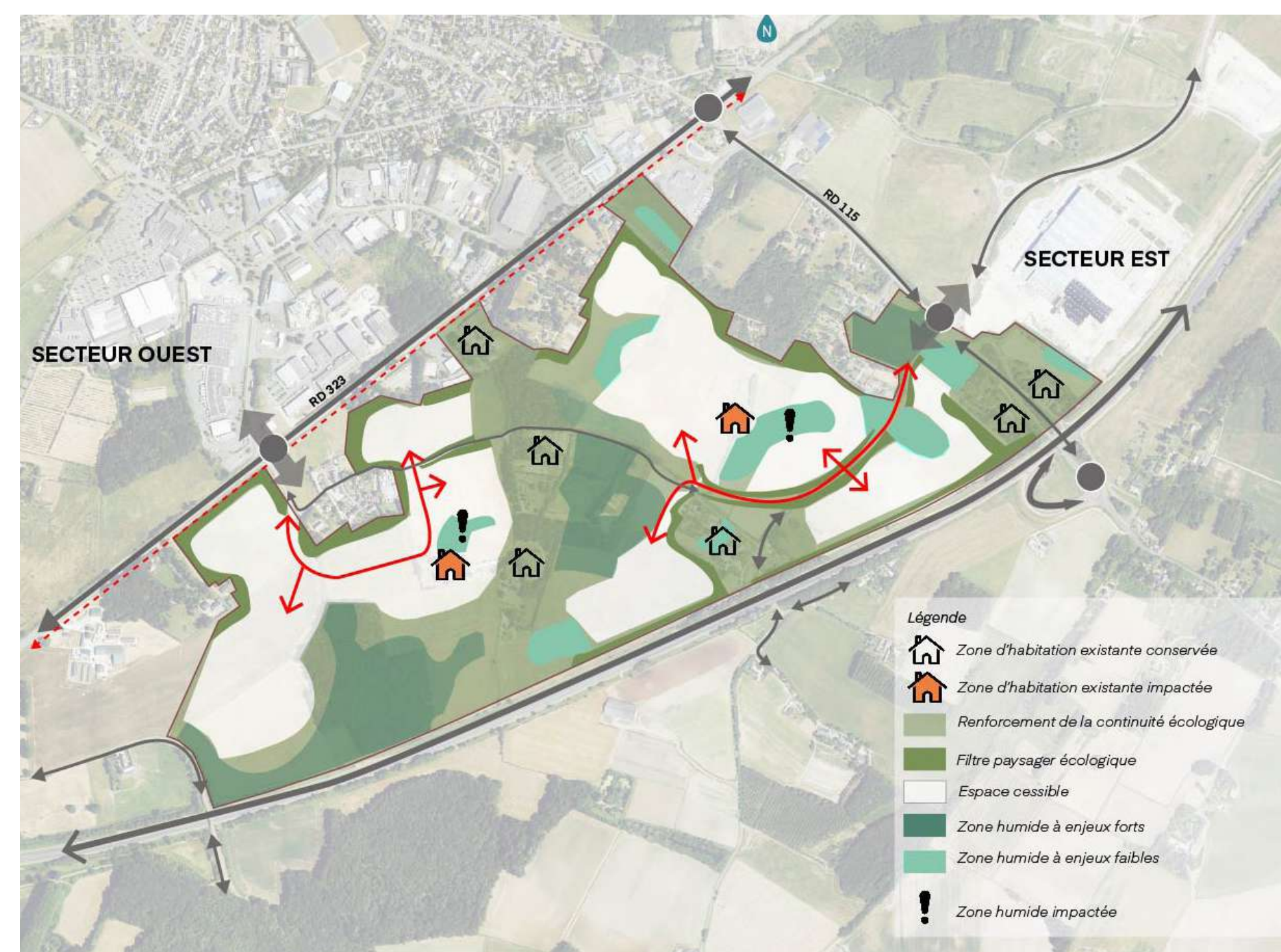
LES SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

SCÉNARIO 1



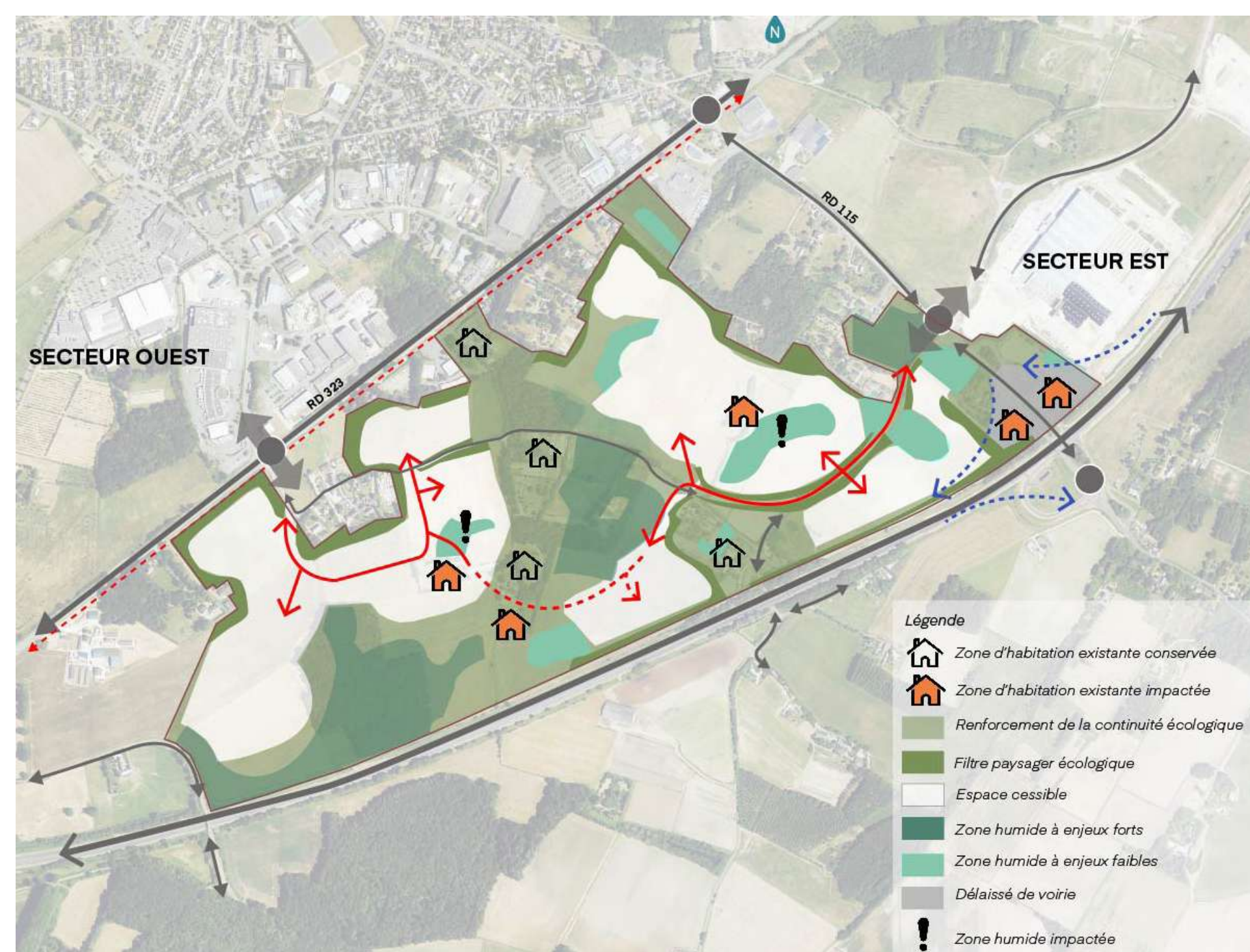
> Peu de surfaces cessibles (37 ha environ) et des parcelles morcelées.
 > Préservation de l'ensemble des zones humides et enjeux environnementaux, et de toutes les composantes paysagères. Renforcement/création d'une continuité écologique complète. Peu (ou pas) de compensation à prévoir. Questionnement 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 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. Cohabitation entre activités et habitats. Questionnement sur les contraintes des zones humides, pour les protections des habitats.

SCÉNARIO 2



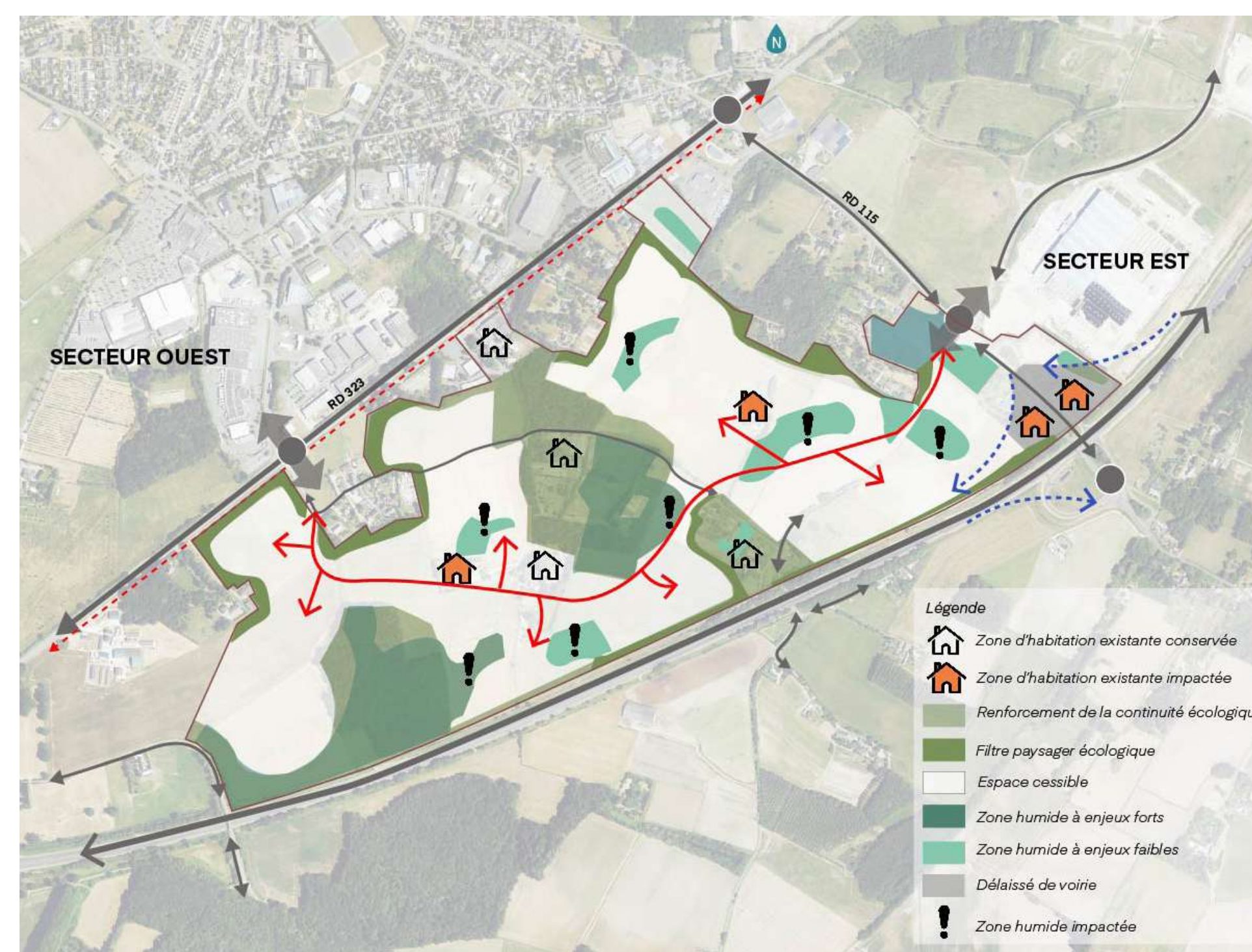
> Surfaces cessibles d'environ 50 ha. Quelques grandes parcelles, jusqu'à 16 ha maximum.
 > Préservation des enjeux environnementaux modérés et forts (zones humides, faune/flore, paysages). Renforcement/création d'une continuité écologique complète. Compensation in situ des espaces naturels détruits.
 > 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



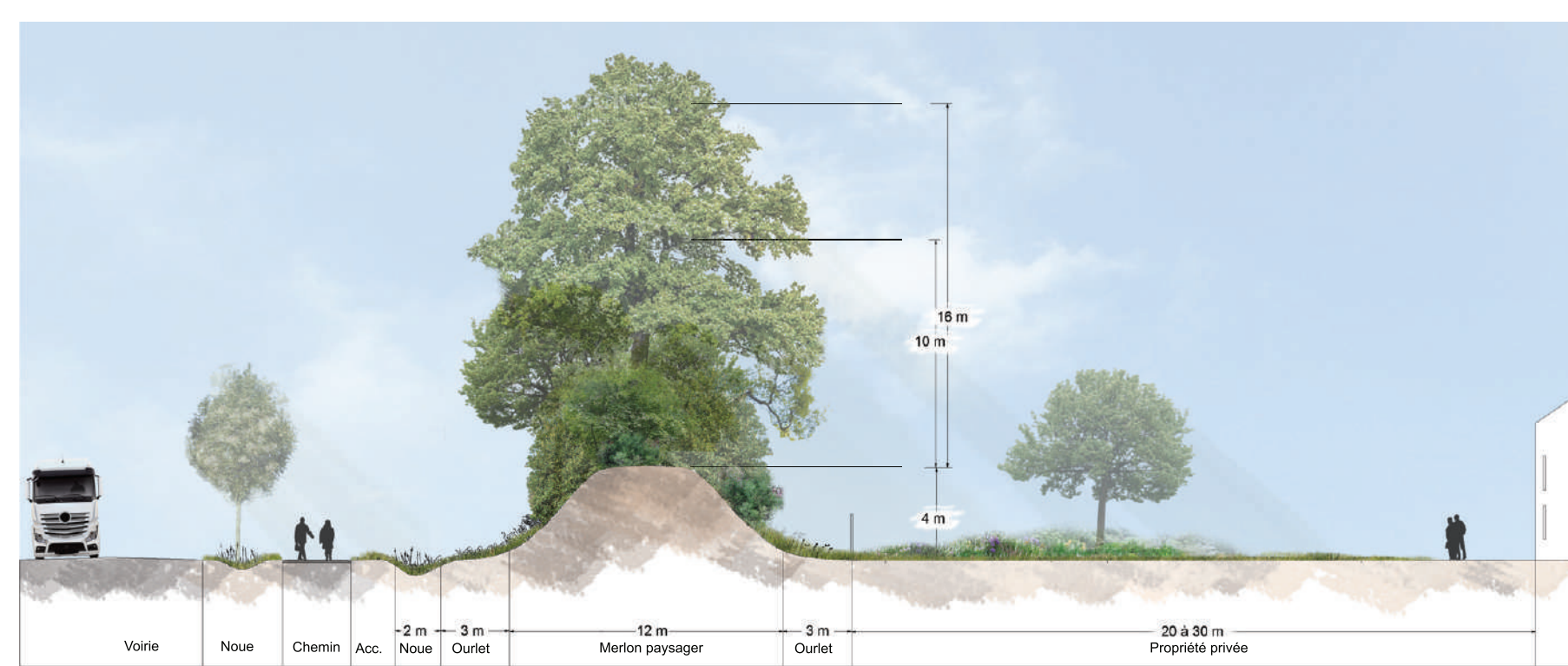
> Surfaces cessibles d'environ 50 ha. Quelques grandes parcelles, jusqu'à 16 ha maximum.
 > Préservation des enjeux environnementaux modérés et forts mais absence d'une continuité écologique complète. Compensation totalement ou majoritairement in situ des espaces naturels détruits.
 > Continuité viaire, 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



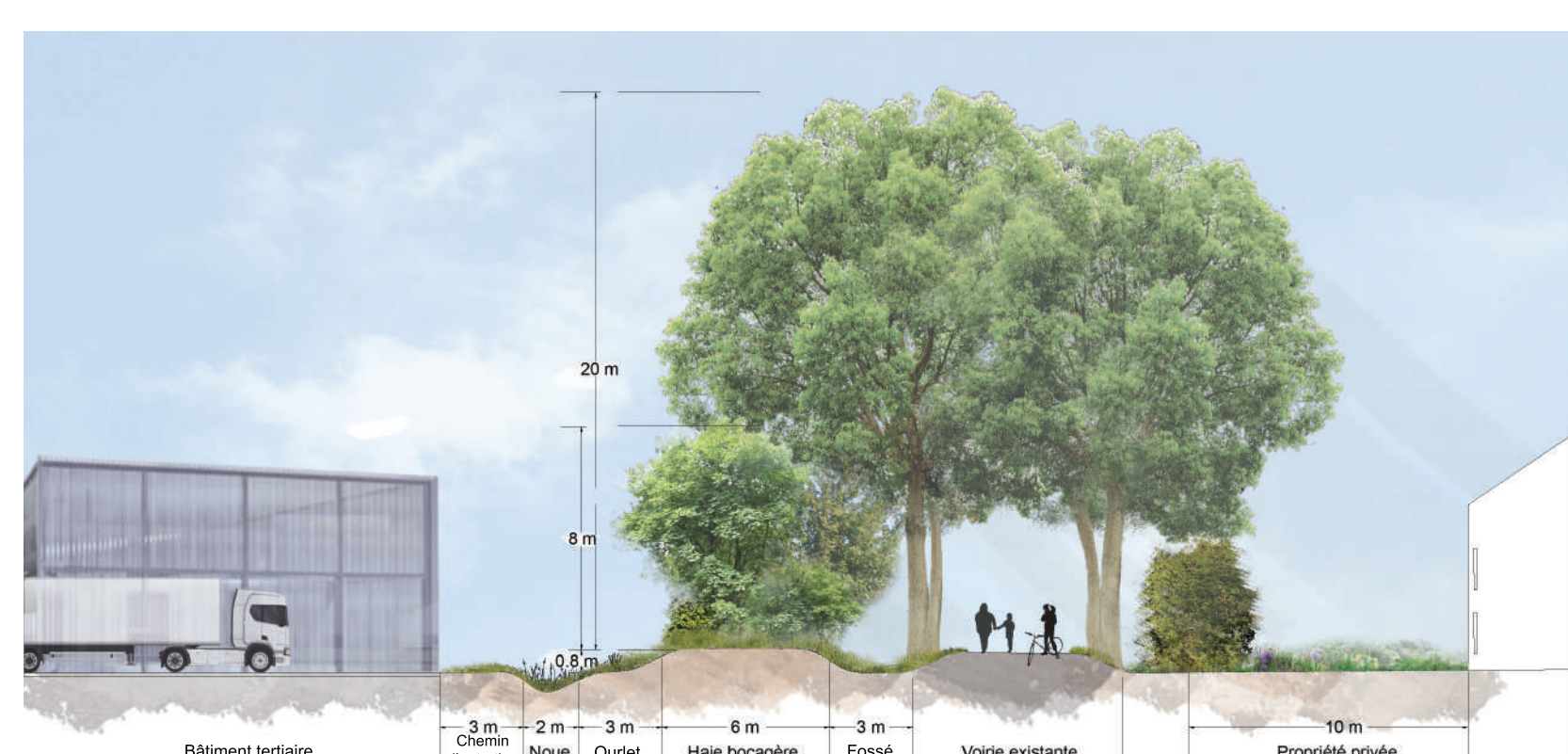
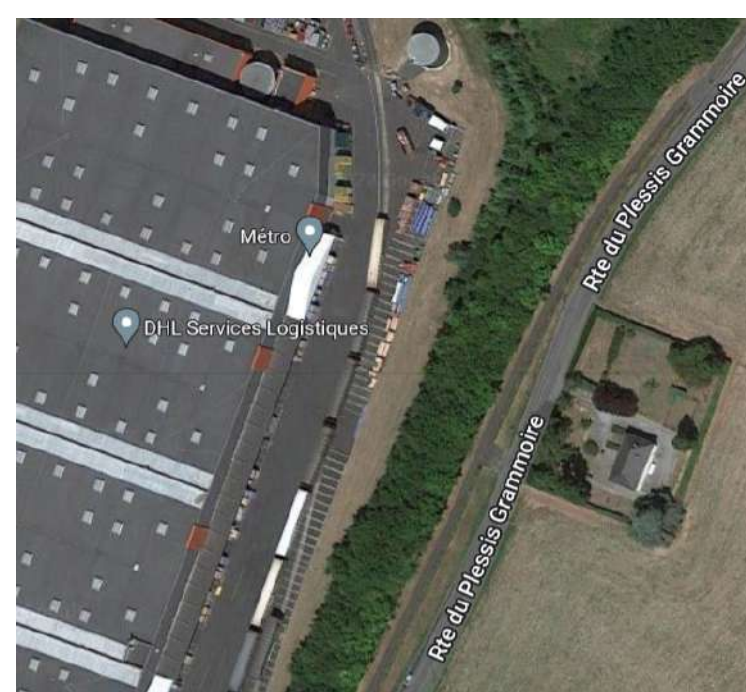
> Surfaces cessibles importantes d'environ 68 ha. Plusieurs grandes parcelles.
 > Préservation des enjeux environnementaux forts. Rupture des continuités écologiques. Nécessite des compensations très conséquentes ex situ des espaces naturels détruits.
 > Continuité viaire, notamment pour les poids-lourds. 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

Exemple du Pôle 49 (Saint Barthélemy d'Anjou)



Coupe 2 : Protection paysagère des riverains des Gas



Les enjeux de développement durable

OPTIMISATION FONCIÈRE
 Maximiser une diversité d'usages et densifier l'espace
 Créer des synergies foncières
 Indicateur : surface foncière disponible et espace utile à des mutualisations

ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITÉ
 Protéger les espaces et espèces sensibles
 Maintenir et améliorer les continuités écologiques (trames verte et bleue)
 Indicateur : surface naturelle sensible conservée et protégée

APPROCHE BAS CARBONE
 Réduire l'impact carbone de l'aménagement en construction et en exploitation
 Limiter l'imperméabilisation
 Indicateur : part d'espace imperméabilisé

MOBILITÉS DURABLES
 Favoriser les mobilités alternatives (électriques, partagées, etc.) et faciliter l'accessibilité de la ZAC aux mobilités actives
 Indicateur : développement des mobilités alternatives et part des mobilités actives dans l'aménagement

Permettre la mutualisation de la production
 Créer des boucles fermées de production locale d'énergies renouvelables
 Indicateur : structure du réseau grâce au système viaire et zone de mutualisation