

Site "Nouvelle Océane" : 1^{er} diagnostic



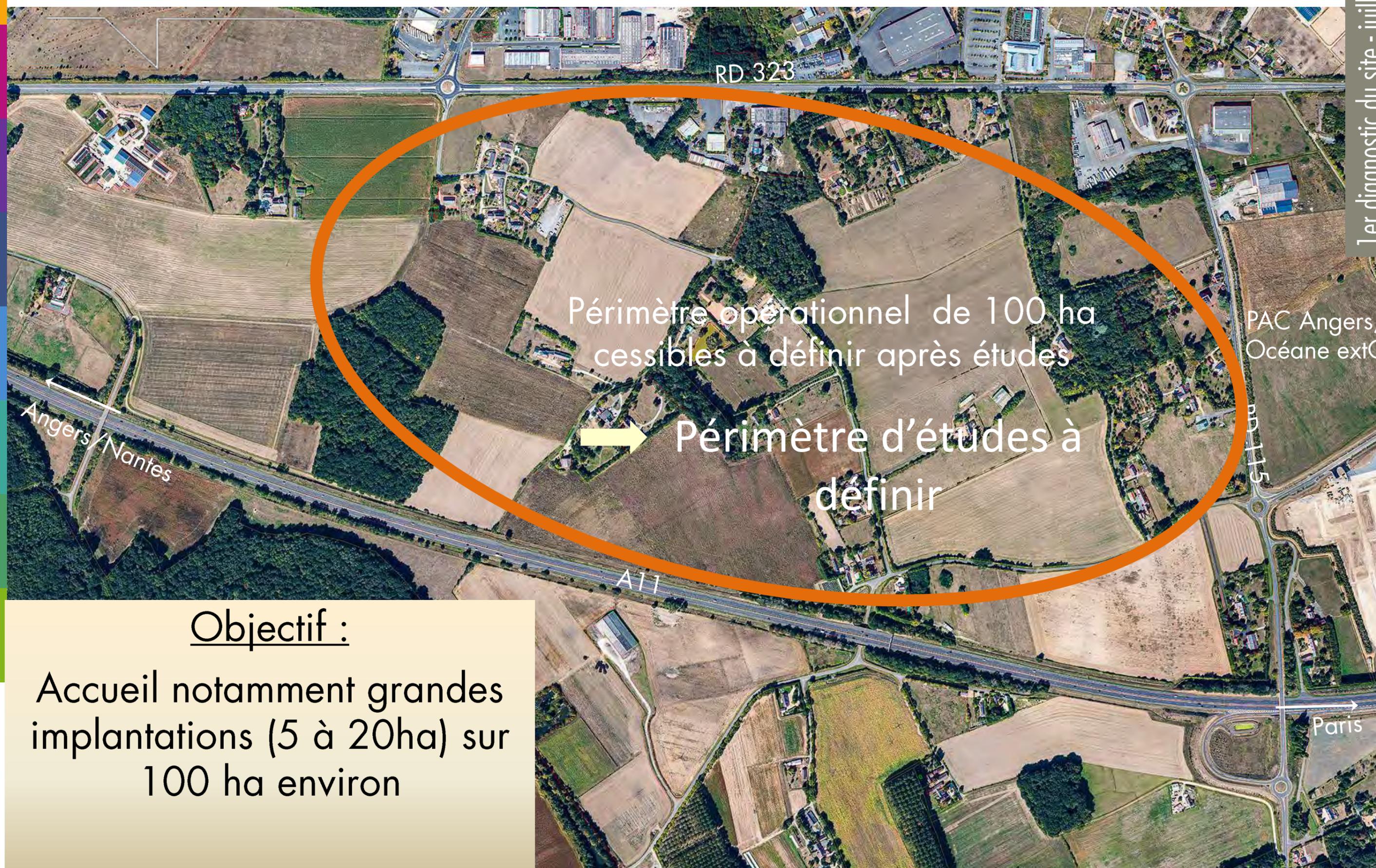
Situation dans l'agglomération



Situation en extension de parcs existants



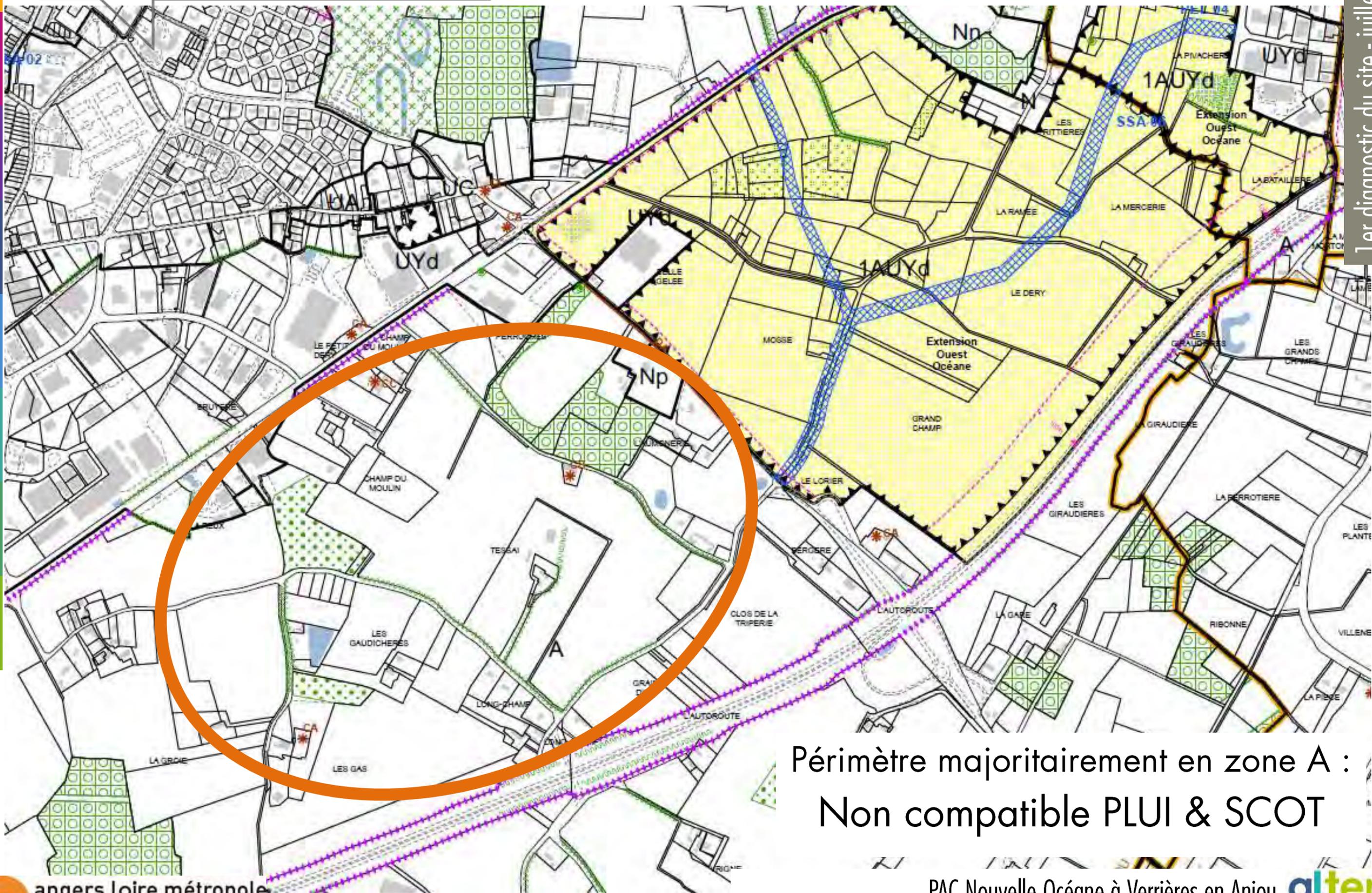
Périmètre d'études



Objectif :

Accueil notamment grandes implantations (5 à 20ha) sur 100 ha environ

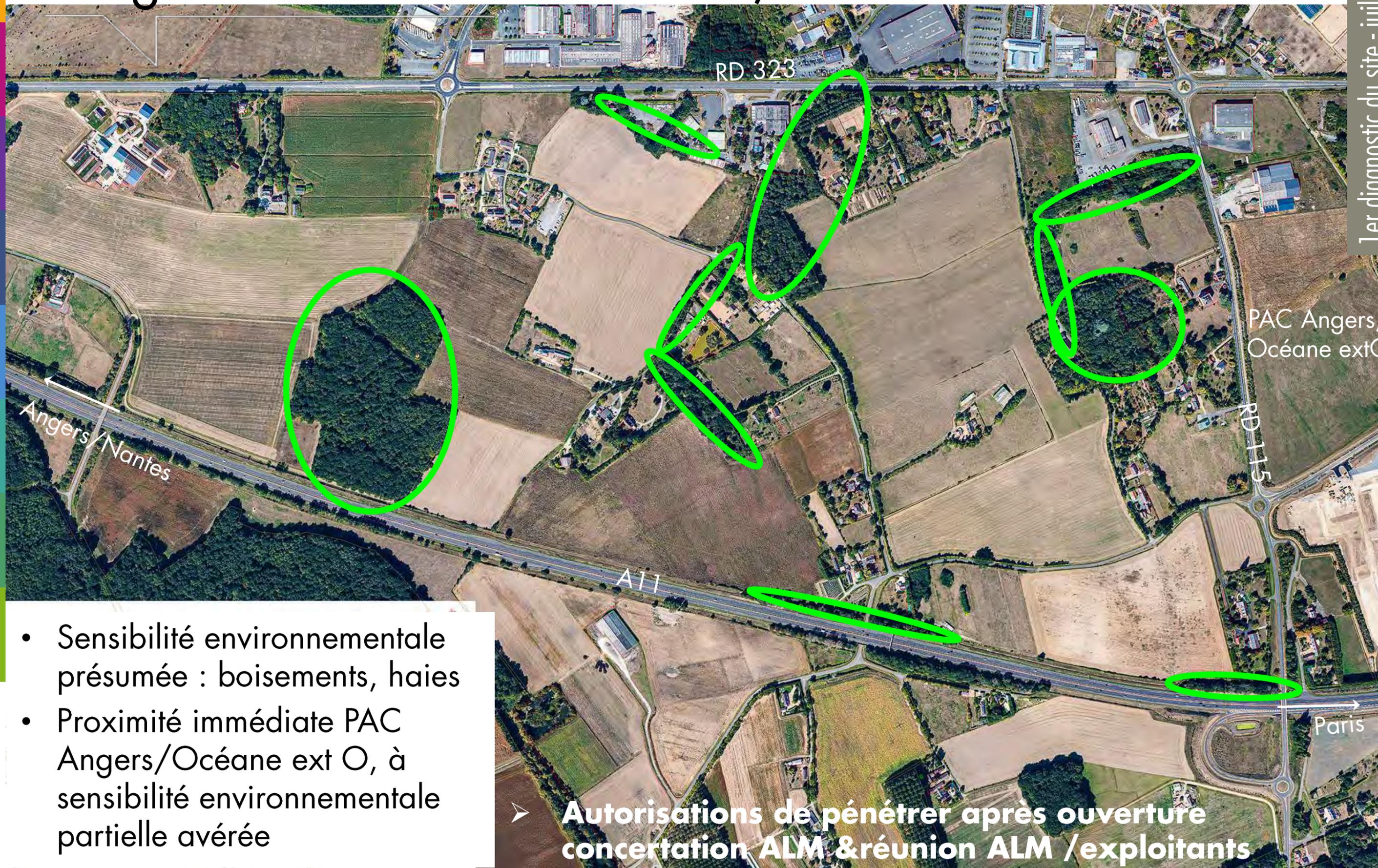
Situation au regard des documents d'urbanisme



1er diagnostic du site - juillet 21

Périmètre majoritairement en zone A :
Non compatible PLUI & SCOT

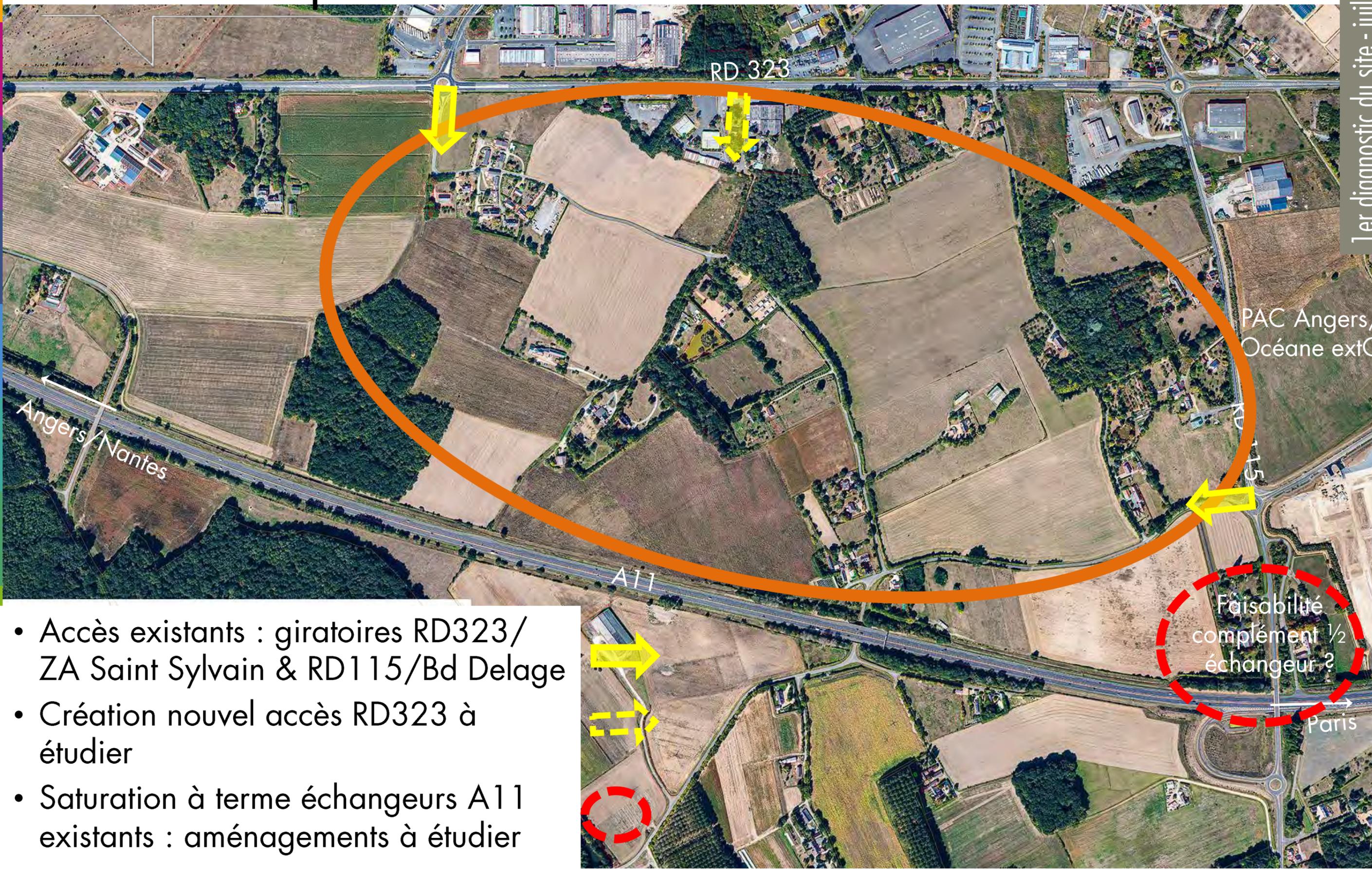
Diagnostics environnementaux/études diverses



- Sensibilité environnementale présumée : boisements, haies
- Proximité immédiate PAC Angers/Océane ext O, à sensibilité environnementale partielle avérée

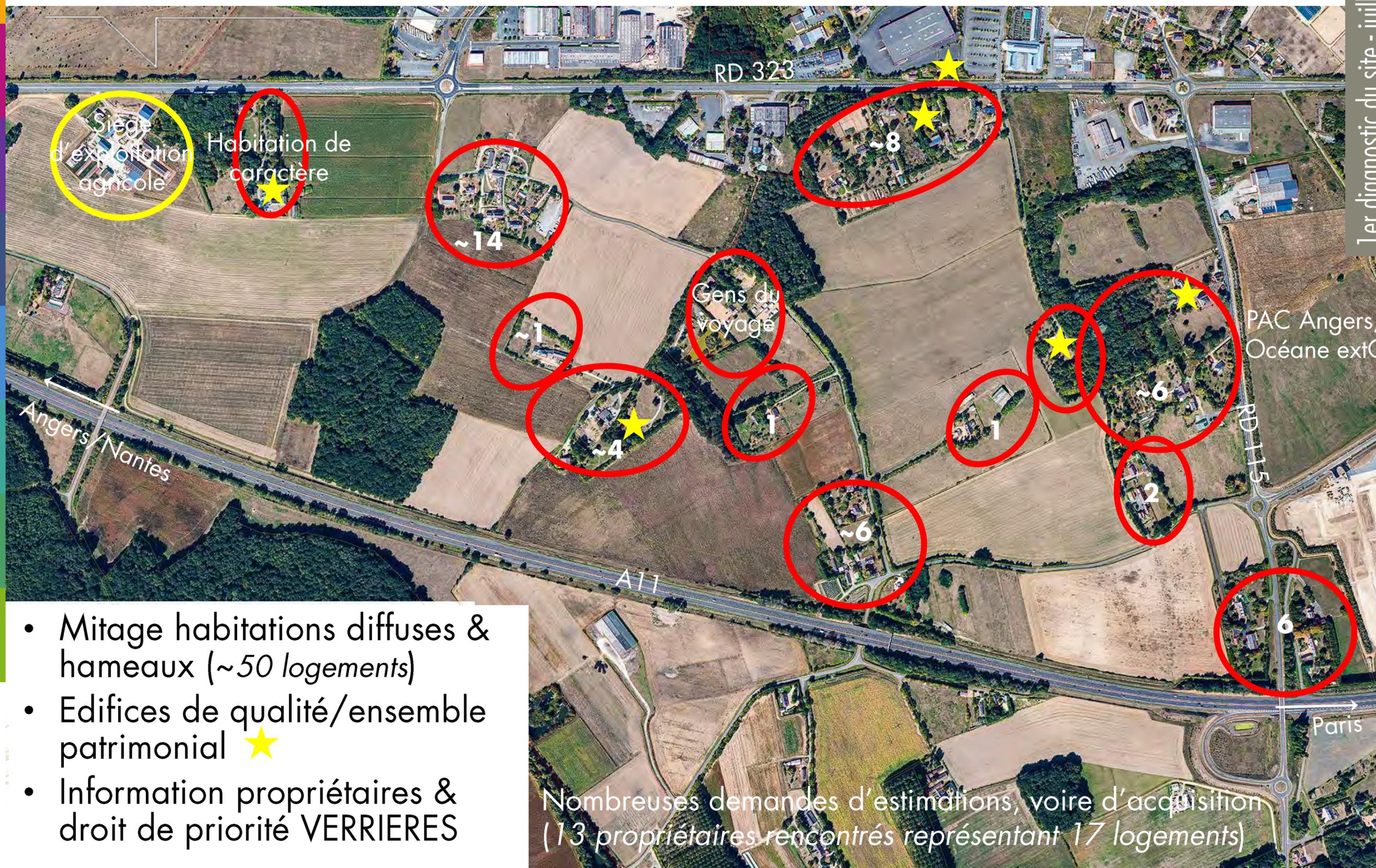
Ter diagnostic du site - juillet 21

Problématique d'accès



- Accès existants : giratoires RD323/ZA Saint Sylvain & RD115/Bd Delage
- Création nouvel accès RD323 à étudier
- Saturation à terme échangeurs A11 existants : aménagements à étudier

Patrimoine bâti

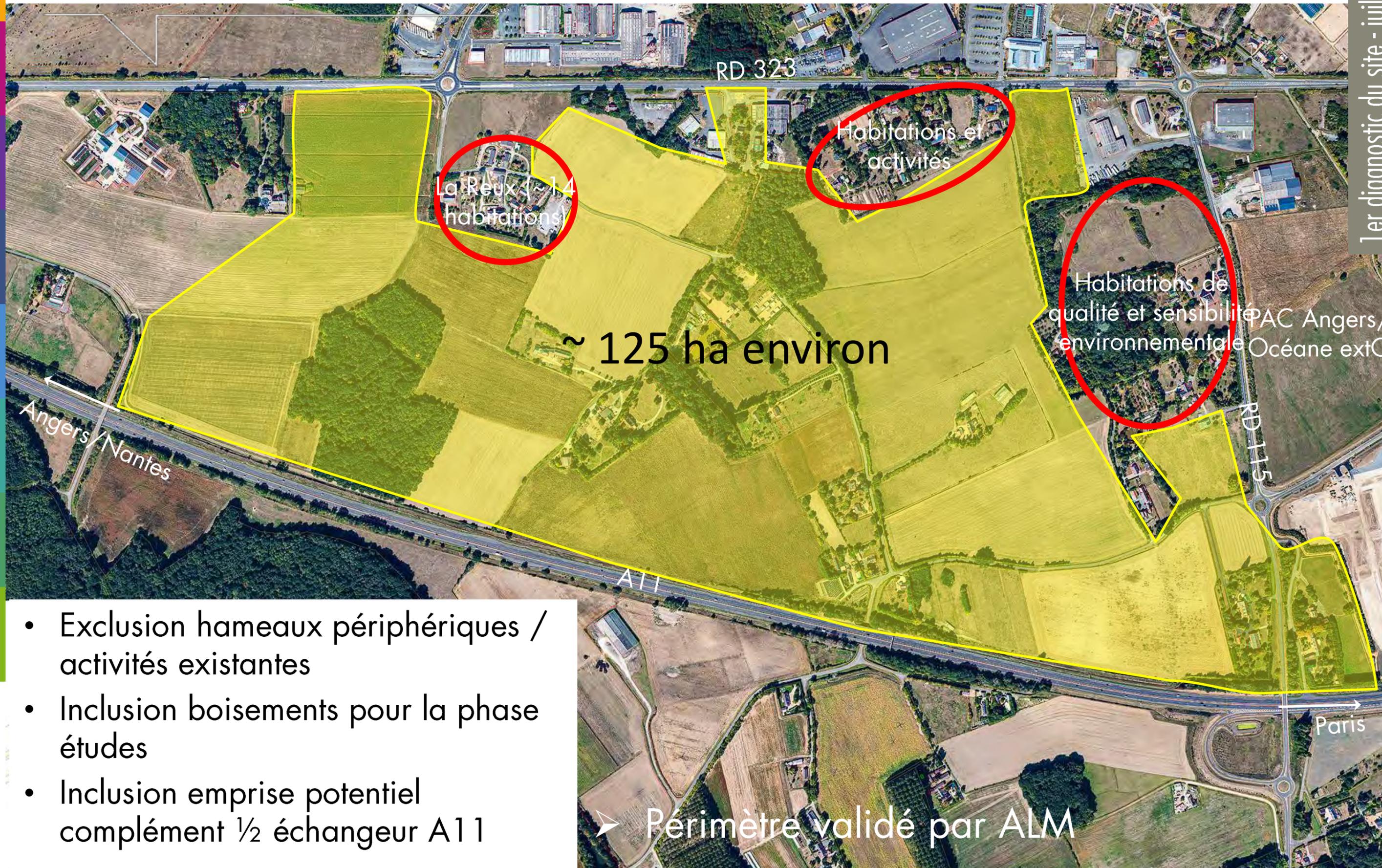


Ter diagnostic du site - juillet 21

- 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)

Périmètre opérationnel d'études retenu



- Exclusion hameaux périphériques / activités existantes
- Inclusion boisements pour la phase études
- Inclusion emprise potentiel complément ½ échangeur A11