



Département de Maine-et-Loire
Commune du Lion-d'Angers

PLAN LOCAL D'URBANISME DÉCLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES MIS EN COMPATIBILITÉ



CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

Rappel de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Source : legifrance

1

CONTEXTE GENERAL DE LA REVISION DU PLU

La mise en place de la commune nouvelle « Andigné/Le Lion d'Angers » un fait déclencheur pour la révision du PLU

Depuis janvier 2016, les communes d'Andigné et du Lion d'Angers ont formé la commune nouvelle du Lion d'Angers. L'extension du périmètre géographique, le fait de disposer de 2 documents d'urbanisme distincts répondant à des besoins différents (une carte communale ancienne, un PLU récent de 2014 pour le Lion d'Angers), l'absence de continuité dans les réflexions d'aménagement et de développement notamment, ont conduit la collectivité à engager une révision du PLU du Lion d'Angers.

L'approbation de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu, une nouvelle donne pour le Pays

Depuis octobre 2017, la révision du Scot de l'Anjou Bleu, visant notamment à grenéliser ce dernier, a été approuvée. Certains volets de la politique d'aménagement et de développement du territoire ont été amendés ou ont évolué au regard du bilan effectué de la mise en application du document, laissant ainsi de nouvelles opportunités pour certaines collectivités et notamment celle du Lion d'Angers.

La mise en compatibilité du PLU avec ce nouveau document va notamment permettre de reconsidérer l'évolution du territoire et de mieux intégrer ses particularismes.

Un contexte géographique porteur d'une réelle dynamique et invitant à la conception d'un projet interconnecté aux territoires limitrophes

A l'interface de Segré en Anjou Bleu et d'Angers, sur l'axe Rennes/Angers, La commune du Lion d'Angers avec ses voisins (Grez-Neuville/Montreuil sur Maine) forme un véritable micro bassin de vie qui s'est considérablement développé ces dernières années.

Les interactions entre ces trois collectivités sont multiples et les projets communs (politique économique via l'Anjou actiparc de la Sablonnière, politique touristique via la voie navigable de la Mayenne notamment, la politique urbaine avec des quartiers de Grez-Neuville qui s'insèrent dans l'agglomération du Lion d'Angers, ...), c'est pourquoi la commune du Lion d'Angers va définir une politique d'aménagement cohérente avec celles développées chez ses voisins. L'élaboration en cours du PLU de Montreuil sur Maine, la révision également en cours de celui de Grez-Neuville facilitent la mise en œuvre d'une véritable politique d'aménagement et de développement « intercommunale ».

Des documents cadre à intégrer au territoire du Lion d'Angers

Dans le cadre de l'élaboration du PLU du Lion d'Angers en 2014, un certain nombre de documents « cadre » supra communaux (le PDH, le SRCE, ...) avaient été intégrés à la définition du projet politique. D'autres étaient en constitution. Ces derniers vont dès lors être intégrés pour le territoire propre à Andigné.

Leur prise en compte (nécessaire) est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Au-delà de ces derniers documents, c'est également le contexte législatif, en mutation permanente, qui oriente la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, les Lois Grenelle, Macron, ALUR..., nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures et de leur environnement.

La révision du PLU du Lion d'Angers va également être réalisée avec un objectif de respect des équilibres entre les deux territoires ayant fusionnés (un bourg rural/un centre urbain).

DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE D'URBANISATION

Au cœur du micro bassin de vie « Le Lion d'Angers/Grez-Neuville/Montreuil sur Maine » la commune dispose d'un grand nombre d'atouts (accessibilité aisée : via la D 775, ouverture sur les agglomérations de Segré et d'Angers, dynamique sociale et sociétale importantes, niveau d'équipements, de services significatif, cadre de vie remarquable avec notamment les vallées de l'Oudon et de la Mayenne, dynamique économique, commerciale conséquente avec une offre d'emplois remarquable, ...) lui conférant une forte attractivité et permettant d'envisager un développement du territoire à hauteur des enjeux et confirmant son rôle de polarité de rang « 2 » à l'échelle du Scot de l'Anjou Bleu.

Au dernier recensement, le territoire accueillait plus de 4700 habitants, avec une croissance démographique moyenne de l'ordre de 2 % par an depuis près d'une cinquantaine d'années (et près de 50 habitants complémentaires chaque année).

Pour les douze prochaines années, la commune entend continuer son développement en intégrant le contexte supra communal, les interactions existantes entre son territoire et celui des communes limitrophes, les impacts issus de la constitution du micro bassin de vie.

3

Axe 1 : Maintenir le niveau de croissance démographique enregistré sur les dernières décennies et l'équilibre démographique par l'accueil d'une population diversifiée

Une croissance programmée de 2 % par an en moyenne à l'horizon 2030

La commune souhaite avant tout soutenir la dynamique sociale et sociétale existante et continuer d'assurer l'équilibre démographique.

Avec **un rythme de croissance de l'ordre de 2 % par an**, elle devrait atteindre en théorie environ **6000 habitants en 2030**.

Disposant, de tous les services de proximité nécessaires (soins, aide à la personne, ...), d'un appareillage commercial de proximité développé, d'un niveau d'équipements intéressant et d'une offre en logements ou hébergements adaptée à tous types de population, la collectivité dispose ainsi d'une mixité de population qu'elle entend bien faire perdurer.

Compte-tenu de la nécessité de soutenir la dynamique existante au sein du Lion d'Angers et d'Andigné, de s'assurer d'un développement durable faiblement consommateur d'espaces naturels et agricoles,

l'accueil de population sera très fortement concentré sur l'agglomération et le bourg. Autant que de possible, il sera prioritairement concentré dans les enveloppes urbaines.

Conserver une mixité de population :

Au cœur de ses priorités depuis de nombreuses années, la mixité de population reste un axe important de la politique de développement à mettre en œuvre dans les années à venir. Cette dernière est souvent obtenue via notamment une diversification de l'offre en habitat.

L'offre locative, à elle seule, participe fortement à la rotation démographique.

Actuellement de nouveaux logements locatifs sociaux sont en cours de réalisation dans différents programmes et notamment au niveau de la ZAC J Verne. Prochainement, en lieu et place de l'ancienne maison de retraite au cœur de l'agglomération, doit prendre place une opération d'urbanisation accueillant une trentaine de logements locatifs dédiés aux seniors (des logements individuels et des appartements) couplée à des lots en accession libre. Ces opérations complètent une offre déjà conséquente et permettent de maintenir la part des logements locatifs sociaux autour de 20%. Avec l'offre locative privée, le parc représente près de 40 % de l'offre en logements sur la commune.

Ces dernières réalisations ou projets seront finalisés à l'approbation de la révision du PLU et contribuent à la richesse de l'offre actuelle (logements pour les jeunes travailleurs, parc locatif social classique, logements pour les seniors, Ehpad, lots libres en accession à la propriété, ...), ***pour autant, dans le cadre de son projet de développement, la collectivité souhaite à minima proroger ses programmes réguliers de développement de logements locatifs sociaux afin de maintenir leur part dans le parc total à 20 %.*** Ainsi, pas moins de ***84 logements locatifs sociaux devraient être créés dans les douze prochaines années.*** 5 seraient créés sur le bourg d'Andigné au niveau de l'entrée du lotissement des Dolières, les 79 restants seraient développés au niveau du secteur de Revion, de la Petite Chaussée ou encore sur le site des Hauts du Courgeon pour l'agglomération du Lion d'Angers.

4

Afin de s'assurer également d'une certaine mixité de population, la commune va également proposer une typologie d'offre et une répartition diversifiée de l'accueil des logements :

- Certaines enclaves naturelles, poches encore existantes, en hypercentres, devront favoriser la mise en place de formes urbaines de type « maisons de ville, habitat intermédiaire, collectif, maisons mitoyennes, ... » (terrains au nord, à l'Est et à l'Ouest de la Mairie dans le bourg d'Andigné (terrains Rue des Sources au Lion d'Angers, ...),
- Une grande partie des nouveaux logements sera créée dans des opérations en cours (Tranche 4 de la ZAC DURVAL, quartier des Dolières), ou en devenir et en périphérie immédiate de l'agglomération (ZAC DURVAL - Tranche 5, la Petite Chaussée, Revion, les Hauts du Courgeon).
- D'autres prendront place dans les espaces urbanisés du bourg (via des divisions foncières par exemple), ou dans les dents creuses du bourg, de l'agglomération.

Dans le cadre du PLU, il est aussi prévu d'ouvrir la possibilité de réaliser dans l'espace rural quelques changements de destination de bâtiments existants de caractère (une dizaine de constructions au total).

Il est également prévu d'autoriser des possibilités d'évolution (extensions et réalisation d'annexes) pour l'habitat existant, laissant ainsi des possibilités d'installation au sein de l'espace rural.

Cette diversité d'offre dans l'accueil potentiel de logements garanti indirectement une mixité de population.

Axe 2 : Programmer un développement de l'habitat contenu, recentré et polarisé sur les espaces agglomérés et prioritairement développé dans les enveloppes urbaines

Sur la période 2018/2030, ***il est prévu de réaliser une moyenne de 35 nouveaux logements par an, soit 420 logements au total (nota : la commune représente 13,3 % de la population communautaire « Vallées du Haut Anjou » - Cette dernière doit accueillir 265 logements/an à échéance 2030 – les 35 logements annuel correspondent donc à un accueil respectant une répartition au poids démographique).*** Une grande partie prendra place au sein des enveloppes urbaines déterminées dans le cadre du Scot de l'Anjou Bleu. ***Andigné devrait accueillir 25 nouveaux logements et le Lion d'Angers 395.***

La production de logements sera majoritairement créée au sein de différentes opérations distinctes :

- ***A court terme, la commune donne la priorité à la commercialisation des opérations en cours (le quartier des Dolières à Andigné, la tranches 4 de la ZAC Durval), et à la commercialisation des quelques terrains encore disponibles ponctuellement dans les espaces urbains,***
- ***A court et moyen terme,*** des opérations de comblement d'enclaves naturelles seront engagées (secteurs au Nord et à l'Ouest de la mairie à Andigné, secteur Rue des Sources), la dernière tranche de la ZAC DURVAL (5) sera réalisée. Elles seront complétées par la mise en œuvre progressive de nouveaux quartiers sur les sites de la « Petite Chaussée ou encore de Revion ». Ces différentes opérations vont permettre de densifier l'enveloppe urbaine et d'optimiser la gestion du foncier.
- ***A long terme la collectivité projette d'amorcer le développement du secteur des Hauts du Courgeon*** (au Nord de l'agglomération et de vallée portant le même nom). Ce dernier site revêt une vocation mixte : habitat, activités et équipements compatibles. Il permet un développement urbain au delà de 2030,
- ***A long terme, la commune prévoit également de réaliser une opération d'urbanisation sur un pré enclavé entre la salle des fêtes et les terrains de sports au niveau du bourg d'Andigné.*** Le site devra faire cohabiter de l'habitat, des espaces paysagers faisant office de tampon avec certains équipements. Il devra également permettre de ménager des espaces en vue de la création de locaux techniques servant pour la salle des fêtes.

- **Enfin, à long terme, la commune souhaite également urbaniser le site des « Landes »** en gardant en sa partie centrale un mail vert servant de connexion piétonne entre la ZAC J Verne et la ZAC de la Grée sur Grez-Neuville. Son aménagement nécessitera des investigations complémentaires au niveau sols et sous sols.

Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain

Durant les douze années à venir, les politiques urbaines à développer viseront en priorité une consommation d'espace modérée intégrant les possibilités réelles de la ville à se « reconstruire sur elle-même ». Notamment, seuls le site des Hauts du Courgeon, de Revion et le pré au niveau d'Andigné viennent en extension des enveloppes urbaines.

Le projet vise la réalisation de 420 logements. D'ici l'approbation du PLU, la tranche 4 de la ZAC Durval devrait être commercialisée et en cours d'urbanisation (33 lots). Le quartier des Dolières dans le centre d'Andigné, au regard de la moindre pression ne devrait pas être complet.

Pour rappel, la commune entre 2007 et 2017 avait consommé environ 17 ha à vocation résidentielle (pour 430 logements environ) et affichait sur cette période une densité de l'ordre de 25 logements/ha en nette ou environ 20 logements par hectare en brut (densité supérieure à celle attendue dans le Scot). Son souhait est de maintenir dans les prochaines opérations ce niveau de densité de manière à réduire sa consommation d'espace.

150 logements environ devraient prendre place dans l'enveloppe urbaine (15 logements au niveau du bourg d'Andigné, 135 au niveau de l'agglomération du Lion d'Angers : secteur de Durval 5, la Petite Chaussée, les Landes, le site de l'ancienne maison de retraite, ou encore le petit terrain Rue des Sources). Avec la tranche 4 de la ZAC Durval, **la collectivité prévoit donc d'installer près de 45 % des nouveaux logements au cœur de l'enveloppe urbaine** sur des espaces ayant perdus toute vocation agricole et ne présentant pas de qualités environnementales recensées.

Les 270 logements restants, seront réalisés en extension d'agglomération suivant un objectif de densité adapté aux différentes entités urbaines (des densités pouvant être plus faibles sur le bourg d'Andigné et plus fortes pour l'agglomération du Lion d'Angers).

Au regard des résiduels à développer (hors enveloppe urbaine), la réserve foncière nécessaire sur Andigné sera de 6000 m², correspondant au pré central à urbaniser, celle nécessaire au Lion d'Angers sera de 13 ha (~~3 ha~~ au niveau **principalement** de Revion et ~~10 ha au niveau~~ des Hauts du Courgeon). Ces 13 ha constituent la réserve nécessaire au développement résidentiel (pour les 270 logements) assurant ainsi une densité de près de 21 logements par hectare.

La densité minimale à appliquer (17,5 logements en moyenne par ha), va confirmer la politique de modération de la consommation d'espace tout comme le fait par ailleurs d'accueillir une grande partie des logements dans les enveloppes urbaines.

Pour également confirmer son souhait de modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain :

Les limites des zones constructibles immédiatement (zones U) en périphérie d'agglomération et de bourg notamment, dans le cadre de la définition du plan de zonage du PLU seront redéfinies au plus juste, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace.

La moindre consommation d'espace et sa modération sera également assurée :

Par la mise en place de dispositions au regard du patrimoine rural (quelques changements de destination et la possibilité offerte de faire des extensions limitées et des annexes pour l'habitat), permettant ainsi la réutilisation de l'existant sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Axe 4 : Un développement progressif de l'habitat

A échéance 2030, il est prévu de travailler sur une politique échancée de l'habitat.

La priorité sera donnée au développement de l'habitat dans les enveloppes urbaines. Les sites de Revion, des Hauts du Courgeon, ou encore le pré au niveau d'Andigné ne devraient être aménagés que dans un deuxième temps. Le site des Landes, au regard des investigations à réaliser au niveau du sous sols notamment, ne sera aménagé qu'à long terme.

UNE POLITIQUE ECONOMIQUE PERENNISANT L'OSSATURE LOCALE

La commune dispose d'un tissu agricole, développé, dynamique, occupant l'espace géographique de manière homogène.

Le tissu industriel, artisanal, fortement développé, a pris place majoritairement dans de vastes zones économiques (l'Anjou Actiparc, les ZA/ZI de la Grosse Pierre - La Coudère) aujourd'hui presque totalement occupées.

La proximité de la ZAC commerciale et de services de la Grée sur Grez-Neuville, complémentaire de l'appareillage commercial de services de proximité développé au cœur de l'agglomération du Lion d'Angers, permet une offre considérable au niveau local, mais aussi de capter une population de deuxième couronne.

Cet état de fait, conduit la collectivité à la définition d'une politique économique ciblée, intégrant les enjeux de développement extra communaux pour un parfait équilibre territorial et une complémentarité de l'offre et des modes de fonctionnement sur le micro bassin de vie « Le Lion d'Angers/Grez-Neuville/Montreuil sur Maine ».

Axe 1 : Maintenir et développer l'emploi

La volonté de maintenir et développer l'emploi, tous secteurs d'activité confondus reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale. Pour ce faire, une politique d'aménagement en lien avec les réalités et enjeux locaux, adaptée aux besoins et aux capacités à investir se doit d'être programmée. Également la collectivité ne souhaite pas faire obstacle au développement des structures en places ou à l'installation de nouvelles entreprises.

Axe 2 : Soutenir le monde industriel et artisanal - Prévoir une évolution de la zone économique de la Sablonnière (Anjou actiparc)

Le développement de la zone de la Sablonnière

Cette dernière zone, à cheval sur le Lion d'Angers et Montreuil sur Maine, est en grande partie occupée et constitue un site stratégique pour le développement des activités industrielles et artisanales au niveau communautaire.

Depuis la révision du Scot de l'Anjou Bleu, le site des Hauts du Courgeon, qui devait prendre le relais en matière de développement artisanal et industriel, peut être réaffecté **préférentiellement** vers de l'habitat.

Cet état de fait conduit, ***les deux collectivités du Lion d'Angers et de Montreuil sur Maine, mais également la Communauté de communes à envisager le transfert des capacités foncières de développement sur le site de la Sablonnière, soit près d'une quinzaine d'hectares.***

Une grande partie de l'emprise dédiée (une dizaine d'hectares) devrait être réservée sur la commune en partie Est de l'actuelle, zone à proximité de la future voie reliant le barreau Nord à la RD 770 (route de Champigné). Les 5 ha restants seraient programmés sur Montreuil sur Maine.

Tout comme pour l'habitat, ***la collectivité vise également une modération de la consommation de l'espace dans le cadre du développement économique :***

- Les surfaces dédiées au développement seront contenues,
- Les aménagements et ouvertures se feront de manière échancée,
- Les découpages pourraient être réalisés principalement à la demande évitant ainsi des sur consommations,
- Enfin, les dispositions du PLU (règles d'implantation, hauteur, volumétrie, ...) seront établies de telle manière qu'elles garantissent une optimisation de l'espace

Un léger confortement de la zone économique de la Coudère/La Grosse Pierre et le maintien de la polarité économique route d'Angers

En partie Sud Est de l'agglomération existe un vaste ensemble économique (la ZA/ZI La Grosse Pierre/La Coudère), composé d'activités artisanales et industrielles sur sa partie Est et d'activités plus commerciales et de services en partie ouest (caviste, boulangerie, pharmacie, restaurant,). Pour ce dernier site, ***il est prévu de réserver les quelques terrains en continuité Est pour permettre le maintien et le développement du pôle commercial, de services et de petit artisanat.*** Ce dernier sera par ailleurs, identifié en tant que site économique dans le PLU.

La prise en compte du tissu économique épars

3 activités importantes sont installées depuis de nombreuses années au sein de l'espace rural (les Treilles Gourmandes, Gamm Vert le long de la route de Candé et les établissements Moreaux de terrassement le long de la route de Segré). Ces dernières, en évolution constante, sont actuellement difficilement relocalisables dans des zones dédiées (ZA/ZI). Pour autant, leur maintien et leur développement ne doivent pas être négligés. C'est pourquoi la collectivité prévoit ***la mise en place pour ces dernières de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)*** permettant ainsi leur évolution dans les conditions répondant aux exigences de la loi.

Axe 3 : Soutenir l'offre de services et commerces de proximité, la compléter autant que de nécessaire.

Au sein du micro bassin de vie (Le Lion d'Angers/Grez-Neuville/Montreuil sur Maine), un équilibre économique semble s'être dessiné permettant ainsi de faire cohabiter une zone commerciale et de services accueillant de grandes enseignes (la ZAC commerciale, tertiaire et de services de la Grée - Grez-Neuville) et un tissu conséquent de commerces et services de proximité installés principalement le long de l'avenue du Général Leclerc, à ses bords ou encore le long de la route d'Angers.

Pour favoriser le maintien de ce dernier, des actions ont déjà été menées (réaménagement complet de l'avenue du Général Leclerc, création de nouveaux parcs de stationnements à proximité.

D'autres sont programmées et notamment :

- **La création d'un nouveau parc de stationnement** au sud de l'hôtel de ville,
- **La requalification et la valorisation de la route d'Angers**, accompagnée de la mise en place de stationnements,
- **La conversion de l'ancien îlot de Sicadima en cellules locatives dédiées à des activités tertiaires** et accompagnée d'une trentaine de place de stationnement.

Pour accompagner ce programme d'actions, la collectivité prévoit également **de mener une politique de développement urbain et d'aménagement spécifique**, déclinée sous les axes suivants, et d'apporter un soutien indirect à aux activités et services existants mais également à ceux en devenir :

* Recentrer au maximum les futurs quartiers d'habitat sur l'hypercentre, les lieux de concentration de la vie économique et sociale favorisant ainsi la fréquentation des équipements, commerces et services de proximité mais également les centres d'intérêts de la commune (le site de l'Isle Briand, les vallées de la Mayenne et de l'Oudon, ...),

* Articuler, via des modes de déplacements doux, les quartiers existants et en devenir avec les centralités de services, d'équipements, lieux de vie principaux de la collectivité (de nouvelles continuités douces vont être établies et notamment celle assurant le lien entre la ZAC de la Grée et le site des Hauts du Courgeon via le Boulevard Halligon, la ZAC J.Verne, le secteur des Landes, ...),

* Valoriser et sécuriser au maximum les emprises publiques, les espaces de convivialité et certains axes de communication le nécessitant (Boulevard Halligon, route d'Angers, ...),

10

Axe 4 : Maintenir une économie agricole forte

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (la polyculture/élevage, la céréaliculture, l'arboriculture ...).

Sa préservation, sa mise en valeur, sa diversification et son développement tous secteurs confondus constituent un axe important de la politique économique du Lion d'Angers, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects.

A cet égard, des objectifs stratégiques on été précisés :

1 - Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme. Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole « exclusive » sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur

l'environnement (les zones humides, la trame verte et bleue, les cœurs de biodiversité, la richesse faunistique et floristique, ...), et les besoins réels d'une agriculture en mutation.

2 – Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles. Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l'installation de jeunes exploitants. Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes. Le choix des sites de développement urbains pour les dix prochaines années intègre largement ces derniers enjeux.

3 – Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts. L'activité vente directe, via des magasins de producteurs, l'agritourisme, seront encouragés. Les activités touristiques constituant le prolongement de l'agriculture (hébergements : gîtes, chambres et tables d'hôtes,...) ne seront autorisés que dans le cadre de la réutilisation du patrimoine local.

4 – Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, ...)

5 – Accompagner l'installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...). En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans repreneur (du moins pour le corps d'exploitation) un maintien en zone agricole pourra être proposé.

11

6 – Proposer une démarche concertée avec les acteurs du monde agricole de valorisation et de reconquête des continuités écologiques sur le territoire. Sur la base des travaux d'identification du bocage, de la trame bleue, des mesures de préservation de mise en valeur seront identifiées de manière partenariale avec les acteurs concernés du monde agricole. Des actions concertées, de reconstitution de certains liens écologiques (via des plantations, ...), pourraient également être étudiées dans le futur document d'urbanisme via des outils adaptés.

Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les conflits d'usage, c'est aussi :

7 – Limiter les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production.

8 – Proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient établies dans un souci de modération de consommation de l'espace.

VIE TOURISTIQUE ET LOISIRS : TIRER PROFIT DES ATOUTS DE LA COMMUNE (VALLEES DE LA MAYENNE ET DE L'OUDON, ...) – VALORISER L'ARMATURE TOURISTIQUE EN PLACE ET LES ACTIVITES DE LOISIRS – PERMETTRE L'INSTALLATION D'ETABLISSEMENTS DE JEUX, D'INSTALLATIONS ET D'ACTIVITES CONNEXES A CES DERNIERS

La commune dispose d'atouts touristiques importants, pour partie valorisés, et diversifiés autour d'activités de loisirs notamment. Les activités touristiques de la commune sont majoritairement tournées vers les rivières (l'Oudon et la Mayenne) et le cheval via notamment le site de l'Isle Briand (parc accueillant l'hippodrome, des espaces de loisirs, un château, un haras national, mais également site reconnu pour ses richesses environnementales et paysagères).

Dans le cadre de son PLU, la commune souhaite soutenir directement et indirectement la vie touristique et les loisirs et travailler à la mise en place d'actions complémentaires. La vélo Francette, la voie navigable de la Mayenne, le chemin de Saint Jacques de Compostelle, ..., constituent de formidables supports.

12

Axe 1 : Valoriser et développer les points d'attractivité touristique

Il est notamment prévu :

- *De favoriser une évolution du site de l'Isle Briand et des différentes activités et installations existantes et une diversification vers des activités ayant un lien direct ou annexe aux équidés* (activités et installations touristiques, culturelles, de loisirs, hébergement, activités médico-sociales ...). Le site de l'hippodrome sera également identifié en tant que tel afin de pouvoir évoluer dans le strict respect des prérogatives du PPRI puisque le site se trouve en très grande partie inondable. Le château et ses dépendances, objet de divers projets (hôtellerie...), pourra également connaître une reconversion.

Axe 2 : La remise en service du chemin de Halage de l'Oudon

Il est prévu, via la communauté de communes, la remise en service d'une liaison piétonne et cycliste sur le chemin de halage de l'Oudon.

Axe 3 : Permettre l'installation d'établissements de jeux, de constructions et installations connexes (loisirs, restauration, ...)

La loi du 14 décembre 2023 visant à réduire les inégalités territoriales pour les ouvertures de casinos, en élargissant la liste des communes susceptibles d'en accueillir un sur leur territoire, a permis à la commune du Lion d'Angers d'être éligible à l'installation d'établissements de jeux d'argent et de hasard.

Fort de cette situation, mais également de la confirmation par le ministère de l'intérieur qu'une autorisation de jeux serait délivrée à l'établissement sous réserve que l'ensemble des réglementations applicables soient respectées, la commune, avec le soutien de l'intercommunalité, s'est engagée dans une étude de faisabilité concluant au réel potentiel du territoire à accueillir un casino.

C'est dans ce contexte que la commune souhaite favoriser et accompagner l'installation d'un casino, mais également les activités et installations en lien avec ce dernier (activités de restauration, parkings, ...), connexes (loisirs, ...) ou dans son prolongement.

L'ensemble des constructions et installations dédiées au projet sera déployé sur le site des Hauts du Courgeon, dans sa partie Nord.

Axe 4 : Mettre en place des actions complémentaires

13

Il est prévu :

- ***De favoriser la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme (gites à la ferme, chambre d'hôtes, camping à la ferme,),***
- ***Accompagner la mise en place d'hébergements touristiques non liés à l'activité agricole via la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil Limitée dédiés (cf exemple du site de l'écluse de la Himbaudière),***
- ***L'aménagement d'espace de loisirs au niveau du Courgeon, complémentaires de son retraitement en coulée verte,***
- ***De préserver certains éléments patrimoniaux (patrimoine vernaculaire ou monumental, patrimoine naturel, ...) participant à la richesse locale et à l'attractivité touristique,***
- ***De réfléchir à la mise en place de nouveaux bouclages piétonniers interconnectés avec ceux existants et le chemin de halage,***
- ***De permettre une restructuration du camping.***

GARANTIR UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS SUFFISANT

Le niveau d'équipements du Lion d'Angers est actuellement suffisamment étoffé et les projets en cours permettent de répondre aisément aux demandes tant au niveau culturel, éducatif, sportif, (une salle de sports, un dojo vont être réalisés, les terrains de tennis seront couverts).

L'offre pour toutes les tranches de population (des plus jeunes aux plus âgées) est suffisante et adaptée à une évolution de population. Les équipements sont aussi utilisés par des administrés des communes voisines. Ils sont en capacité de répondre aux besoins à court et moyen termes.

La commune porte donc ses actions uniquement sur quelques projets **et notamment** :

- la mise en place d'une plateforme multimodale de transports
- l'accompagnement au déplacement de la gendarmerie.

Axe 1 : Préparer l'avenir en maintenant la polarité d'équipements dessinée au cœur de l'agglomération du Lion d'Angers

La commune *souhaite identifier des espaces de part et d'autre de la vallée du Courgeon réservés à la mise en place d'équipements à long terme et très long terme.*

14

Axe 2 : Améliorer, faire évoluer certains équipements

Il est prévu :

- de clairement *identifier et valoriser une aire de covoiturage à la sortie Est du bourg d'Andigné,*
- *de déplacer la gare routière/plateforme multimodale du Lion d'Angers vers le Sud,* suite aux réflexions issues du plan de déplacements urbains permettant ainsi de diminuer le trafic sur le quai d'Anjou et d'envisager sa réappropriation et sa valorisation,
- *de créer une plateforme multimodale de transports sur le secteur des Hauts du Courgeon dans sa partie nord,*
- *De créer en extension de la salle des fêtes d'Andigné,* un local technique permettant notamment le stockage du matériel lié au fonctionnement de l'équipement,
- *De créer un nouveau parc de stationnement au cœur de la ville du Lion d'Angers à proximité de l'hôtel de ville.*

Axe 3 : Accompagner le déplacement de la gendarmerie

Historiquement installée au cœur de l'agglomération du Lion d'Angers, l'actuel site ne permet pas de répondre pleinement à l'accueil d'un casernement adapté au périmètre d'intervention des militaires.

Aussi, il est prévu de construire une nouvelle caserne de gendarmerie, au nord de la zone des Hauts du Courgeon laquelle accueillera dans un premier temps des bâtiments administratifs et techniques mais également 13 logements pour les militaires. A terme, le site pourrait accueillir 18 logements.

MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER

Proche d'Angers, de Château Gontier, de Segré, ... notamment, lieux de forte concentration d'emplois et de dynamique sociale et sociétale, **le territoire communal connaît de multiples déplacements quotidiens.**

S'il est impossible de s'affranchir de tout déplacement, pour autant, la collectivité peut faire en sorte de mener une politique visant à tendre vers moins de déplacements motorisés et vers moins de déplacements individualisés afin notamment de limiter notre empreinte écologique.

La commune a déjà à disposition soit sur son territoire, soit en limite de son territoire sur les communes voisines, plusieurs aires de co voiturage.

Elle a fait également réaliser il y a quelques années un plan de déplacements urbains l'ayant conduit à des aménagements spécifiques.

Axe 1 : Les projets structurants pour et sur le réseau routier

Du court au long terme, il est prévu :

- ***De prolonger le barreau nord récemment créé vers la RD 770*** (route de Châteauneuf sur Sarthe). Cette portion de route va permettre, de terminer le contournement du Lion d'Angers, une desserte plus aisée de l'Anjou actiparc et de son extension, de diminuer les flux de circulation au niveau de l'agglomération et ainsi envisager par exemple une revalorisation du quai d'Anjou. La voie sera couplée à un aménagement sécuritaire à mettre en place au niveau de la D 770.
- ***De réaménager et de valoriser le Boulevard Halligon et la route d'Angers.*** Ces deux axes ***seront retravaillés afin notamment de laisser plus de place aux piétons et cyclistes.*** Le Boulevard Halligon doit à terme constituer un axe de rapprochement entre le futur quartier des Hauts du Courgeon et la ZAC de la Grée à Grez-Neuville. L'aménagement de la route d'Angers sera couplé au développement de stationnements,
- ***Dans le cadre du développement du futur quartier des Hauts du Courgeon, il est prévu de sécuriser et d'aménager l'accès principal au site face au château de Hommeaux. Cet aménagement sera couplé à un projet de sécurisation et de valorisation de la route de Segré permettant notamment l'accès au centre-ville.*** Un traitement plus urbain, couplé à des aménagements paysagers sera proposé laissant également plus de place aux mobilités douces,
- ***La création d'une passerelle piétonne sur l'Oudon pour assurer une jonction plus sécurisée entre l'hypercentre et le parc de l'Isle Briand.***

Axe 2 : Proroger la politique de réduction des déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

Pour les années à venir, il est prévu de proroger la politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés et incitant à plus de déplacements collectifs ou à plus de déplacements doux :

- ***Les programmes d'habitat, de développement économique, resteront polarisés sur l'agglomération, le bourg d'Andigné ou dans la continuité de sites économiques existants*** (nota : la zone de la Sablonnière est déjà raccordée au centre ville du Lion d'Angers via une liaison douce). Ainsi, on garantira une meilleure proximité entre le lieu d'emploi/de résidence/de loisirs,...,
- ***Les développements urbains seront recentrés et connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces et sécurisées.*** Les déplacements piétonniers seront ainsi favorisés.
- ***Le réseau cyclable et piétonnier sera lorsque cela sera nécessaire mieux interconnecté et étoffé,***
- ***Les accès aux sites de transports collectifs ou mutualisés seront valorisés et plus lisibles (aires de co voiturage, gare routière, autres arrêts bus ...),***
- ***Les aires de stationnements seront renforcées autant que de nécessaire.***

Axe 3 : Renforcer le réseau de liaisons douces intra urbaines

17

La commune prévoit ***la réalisation d'une nouvelle liaison entre le site des Hauts du Courgeon et le plateau d'équipements via la vallée du Courgeon et entre ce même site et la ZAC de la Grée (Grez-Neuville) via le Boulevard Halligon, la ZAC j Verne et le mail vert à créer au niveau du quartier des Landes.***

Axe 4 : Favoriser les échanges et le rapprochement entre le bourg d'Andigné et l'agglomération du Lion d'Angers

Il est prévu ***d'utiliser le chemin de hallage de l'Oudon comme liaison douce entre les deux espaces urbanisés*** et ainsi pouvoir mutualiser les aménagements à réaliser.

UN ENVIRONNEMENT RICHE ET DES PAYSAGES A PRESERVER

Le territoire communal dispose d'un environnement naturel et paysager remarquable, mais également d'un caractère agricole marqué.

La nécessité de concilier les deux s'avère être impérative pour maintenir l'équilibre existant.

Deux grands corridors écologiques empruntent le territoire du Nord au Sud (les vallées de la Mayenne et de l'Oudon, l'un étant site natura 2000 et inventorié en Znieff). Ils sont complétés par la trame verte et bleu. Ces derniers participent à la perméabilité écologique du territoire.

Ces caractéristiques sont autant d'atouts pour le territoire, mais restent fragiles.

Le Lion d'Angers souhaite donc affirmer, au travers de son PLU la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, du patrimoine paysager et de l'activité agricole comme des conditions du développement du territoire. Elle souhaite également trouver le juste équilibre entre la préservation/la mise en valeur du patrimoine au sens large et la nécessité d'opérer un développement raisonné de son territoire.

18

Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage :

***D'une manière générale, en intégrant parfaitement les composantes du paysage communal** (espaces de production/vallées, ...), **dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général** de son territoire.*

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, grands ensembles boisés, ... dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver.

Axe 2 : Préserver le parc de l'Isle Briand :

Sans pour autant nuire aux installations et équipements en place, sans faire obstacle à leur évolution et leur diversification, **il est prévu d'assurer une protection stricte des espaces patrimoniaux les plus sensibles** (parties boisées, site natura 2000, ...).

Axe 3 : Préserver la ressource en eau

***La protection et la valorisation de la ressource en eau**, tant du point de vue qualitatif que quantitatif **constituent un des objectifs majeurs** de la stratégie de protection de l'environnement.*

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...), **plusieurs types d'actions vont être menées** (ou favorisées) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- **Faire évoluer les pratiques pour le développement ou la densification de nouvelles zones urbanisées.** Des pratiques qualitatives et quantitatives adaptées au contexte de chaque opération seront préconisées notamment pour la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives au « tout tuyau ») afin de limiter l'empreinte environnementale du développement urbain territorial,
- **Maintenir et reconstituer (si nécessaire) les haies et les talus en lien avec l'activité agricole,**
- **Maintenir et permettre le développement de pratiques agricoles favorables à l'amélioration de la qualité de l'eau,**
- **Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques,**
- **Intégrer la présence des périmètres de protection du captage d'eau de Chauvon dans la politique d'aménagement et de développement.**

Axe 4 : Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques - Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution

19

Conformément aux prérogatives des lois Grenelle, ... mais aussi parce qu'il y a une réelle prise de conscience locale sur la nécessité d'assurer une certaine forme de sauvegarde et de mise en valeur de notre patrimoine écologique et environnemental, la collectivité souhaite :

- **Protéger, pérenniser et améliorer l'intérêt écologique des zones source de biodiversité patrimoniales.** Ainsi, il est notamment prévu de protéger strictement les grands réservoirs de bio diversité (les ZNIEFF, la zone natura 2000 vallée de la Mayenne, les quelques ensembles boisés),
- **De préserver également d'une manière stricte les grandes vallées (l'Oudon, la Mayenne) et les vallées affluentes,** marquant des corridors et des continuités écologiques et constituant la composante essentielle de la trame bleue,

Axe 5 : Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage et des Espace Boisés Classés

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation,

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu de ***protéger d'une manière souple, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme*** :

- ***Le réseau bocager structurant*** (compris ou non dans les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques),
- ***Les haies situées à proximité du réseau hydrographique, des zones humides*** (jouant un rôle dans la biologie des amphibiens notamment) et anti-érosives,
- ***Le réseau bocager participant à l'insertion de certaines formes d'urbanisation*** (bâtiments supports d'activités, quartiers, ...) ***ou venant en appui de certains sentiers de randonnées***, cheminements assurant la découverte du territoire,
- ***Une partie des boisements.***

Ce dispositif doit faciliter la mise en place de certains projets tout en travaillant sur des compensations lorsque cela s'avère nécessaire.

Les grands boisements (parc de l'Isle Briand, abords de châteaux, versants de certaines vallées) ***seront quant à eux protégés de manière stricte au titre des Espaces Boisés Classés.***

Axe 6 : Assurer la traduction de la trame verte et bleue

Les éléments structurants de la trame verte et bleue (Zones source de biodiversité, bocage, boisements, zones humides et cours d'eau) forment une composante majeure du Plan Local d'Urbanisme communal. ***Ils seront préservés et mis en valeur autant que de possible dans le cadre du PLU.***

20

Axe 7 : des actions plus ponctuelles mais complémentaires de la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager, du cadre de vie

Il est notamment ***prévu*** :

- ***De réaménager en coulée verte la vallée du Courgeon.*** Elle pourra être le support de liaisons douces, d'aménagements paysagers, de loisirs et sera conçu comme un espace de convivialité devant favoriser le rapprochement entre le plateau d'équipements/l'hypercentre et le futur quartier des Hauts du Courgeon,
- ***De ménager des espaces paysagers tampons aux abords des équipements du bourg d'Andigné,***
- ***de réaménager et de valoriser le quai d'Anjou au Lion d'Angers, pour qu'il puisse devenir un espace de convivialité, de détente, de promenade*** et d'ouverture de la ville sur la rivière.

PRESERVER LE PATRIMOINE ET L'HISTOIRE LOCALE

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- ***De préserver également au titre du permis de démolir*** certains éléments du patrimoine architectural non protégé actuellement au titre des monuments historiques, qu'il s'agisse d'éléments monumentaux ou d'éléments faisant parti du patrimoine vernaculaire (châteaux, logis, certains bâtiments typiques du segréen, des fours à pains, ...),
- ***De protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables*** (châteaux des Vents, de la Rouerie, de Le Mas, de la Motte, ...),

SE PREMUNIR DES RISQUES

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variable (risques sismicité, retrait et gonflement des argiles, inondations/PPRi Oudon Mayenne, ...).

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- ***D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,***
- ***De se conformer strictement aux dispositions du PPRi,***
- ***D'éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.***

FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Le territoire communal offre actuellement une couverture et un accès aux communications numériques.

Dans le cadre du PLU, *il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur l'intégralité du territoire*, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

Axe 1 : Offrir à tous l'accès aux moyens de communication numériques, dans des conditions de débit satisfaisantes

Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser la montée en débit. Dans les prochaines années et ce dès 2019, la commune devrait progressivement disposer de la fibre.

Axe 2 : Anticiper le développement des nouvelles technologies dans les sites en devenir

Concernant, *les secteurs destinés à la mise en place des projets* (économiques, habitat, ...), ils *seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit ou tout au moins pré équipés pour accueillir ces derniers*.

En conclusion,

- Il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie sur le territoire communal.

Département du Maine et Loire

COMMUNE DU LION D'ANGERS

PLU

Déclaration de projet N°1

emportant mise en compatibilité du PLU

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du PLU N°1 approuvée le 5 octobre 2020
Déclaration de projet N°1 emportant mise en compatibilité du PLU prescrite le 27 février 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLEES DU HAUT-ANJOU

Place Charles de Gaulle | 49100 LE LION D'ANGERS

t : 02 41 95 31 76 | contact@valleesduhautanjou.fr | www.valleesduhautanjou.fr

Vallees du HautAnjou

LOIRE

COMTE

