



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**

**PIÈCE N°2 – RAPPORT DE PRÉSENTATION
NOTICE EXPLICATIVE**



Table des matières

PRÉAMBULE	3
1. CONTEXTE.....	3
2. LES OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA PROCÉDURE	5
2.1. Choix de la procédure.....	5
2.2. Objectifs poursuivis	5
2.3. Prise en compte des documents cadres	6
2.4. Les étapes de la procédure	6
PRÉSENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	8
1. PRÉSENTATION DES PROJETS SOUMIS À DÉCLARATION DE PROJET	8
1.1. Contexte des projets.....	8
1.2. Aménagements et constructions envisagés sur le site.....	10
1.3. Esquisse du site une fois aménagé :	17
2. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	18
2.1. Un intérêt économique et fiscal : la création d'un équipement générateur d'emplois aux retombées économiques et fiscales importantes.	19
2.2. Un intérêt territorial, touristique et stratégique : la création d'un pôle aux activités diverses concourant au rayonnement du territoire.	20
2.3. Un intérêt d'ordre et de sécurité publics : le redimensionnement d'un équipement nécessaire pour assurer l'ordre et la sécurité publics dans un territoire en pleine expansion.	20
2.4. Un intérêt en matière de mobilités durables : aménagement d'une plateforme multimodale.....	21
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME	22
1. SITUATION DU PROJET AU REGARD DU PLU OPPOSABLE	22
2. LES ADAPTATIONS APPORTÉES.....	23
2.1. Compléments apportés au PADD.	23
2.2. Mise en compatibilité des pièces du règlement graphique.....	27
2.3. Création d'une orientation d'aménagement de programmation sectorielle dédiée.....	28
2.4. Mise en compatibilité du règlement écrit.	30
2.5. Mise en compatibilité du dossier de dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.	35
2. PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITÉ AVEC LE SCoT	36

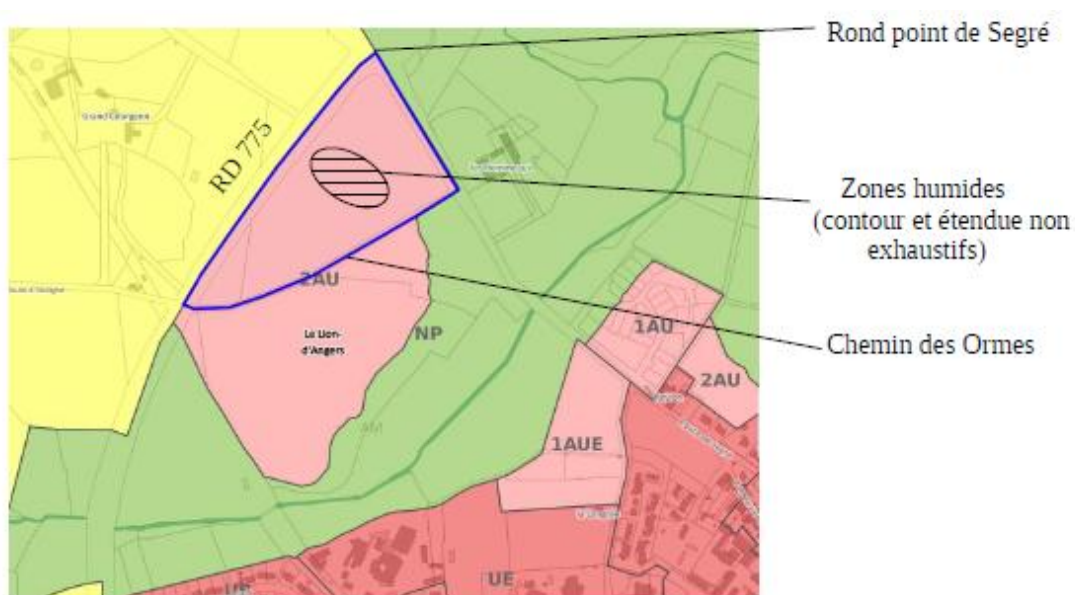
PRÉAMBULE

1. CONTEXTE

Dans le cadre de ses réflexions d'aménagement et de développement, la commune du Lion-d'Angers projette le déplacement de la gendarmerie (actuellement installée en hypercentre) et l'implantation d'un casino sur un site au nord de l'agglomération « Les Hauts du Courgeon » actuellement fermé à l'urbanisation (2AU) et dont la destination initiale dans le PLU était majoritairement l'accueil d'habitat. Les activités et d'équipements d'intérêts collectifs et publics compatibles y étaient également acceptés.

Une telle prospective, étant de nature à remettre en cause le parti initial d'aménagement de la commune (projet d'aménagement et de développement durables graphique et écrit) tout en répondant à un intérêt général, conduit l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme (la CCVHA) à proposer la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU (DP MEC) de la commune du Lion d'Angers et ainsi faire évoluer certaines pièces du document d'urbanisme en vigueur (règlements graphique et écrit, PADD, ...).

Ainsi, la partie nord du chemin des Ormes (parcelles AM 1 et 2, d'une surface de 5,4 ha environ), en limite avec la RD 775 sera ouverte à l'urbanisation, avec une destination centrée sur les équipements et activités à mettre en place (le casino et les activités/équipements connexes ou complémentaires : restaurant, plateforme multimodale... ainsi que la caserne de gendarmerie avec ses locaux administratifs/techniques et les hébergements pour les gendarmes).



Zone en bleu : secteur concerné par le projet et la DP MEC du PLU du Lion-d'Angers (parcelles AM 1 et 2)
(extrait PLU)

Concernant l'installation d'un casino sur la commune du Lion d'Angers, il convient de rappeler que la commune en répondant aux critères de la loi du 14 décembre 2023 - inscrits au 6° de l'article L.321-1 du code de la sécurité - est devenue éligible au déploiement de ce type de projet. Cet état fait a été confirmé par un courrier du Ministre de l'Intérieur en date du 16 janvier 2025. Au-delà de l'espace jeux à proprement parlé, le site devrait également accueillir une activité de restauration et des espaces de stationnement dimensionnés en conséquence, avec 300 places environ ainsi que des aménagements paysagers. Au total, l'espace bâti pourrait atteindre les 5000 m².

Concernant le déplacement de la gendarmerie du Lion d'Angers, outre le fait qu'il réponde à une demande, il va permettre la création d'un équipement plus adapté, rassemblant l'intégralité des hébergements des militaires sur un même site (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui). L'accessibilité à la RD 775 permettra d'optimiser les délais d'intervention sur le périmètre d'action de la gendarmerie. À terme, le site tel qu'imaginé permettrait de porter de 13 à 18 le nombre d'hébergements de militaires sur place suivant la nécessité d'augmenter les effectifs sur cette brigade. L'emprise du projet portera sur 9000 m² au total.

Au total ces deux opérations, viendront occuper près de 2,5 ha. Le site d'accueil prévu pour ces deux projets au regard de sa configuration, de la présence d'1 ha environ de zones humides au plein cœur, des retraits d'implantation par rapport à la RD 775, de la nature même des projets et des exigences en matière de sécurité, accessibilité, ... est complexe en matière d'aménagement d'ensemble obligeant à une ouverture de la zone plus conséquente que la seule et unique emprise des projets pré-étudiés.

Au regard de la localisation du site à proximité d'un site Natura 2000 et de l'objet de l'évolution envisagée (ouverture à l'urbanisation), cette procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Dans ce cadre, elle fait aussi l'objet d'une « concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, associations locales et les autres personnes concernées. »

2. LES OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA PROCÉDURE

2.1. Choix de la procédure

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un document d'urbanisme est une procédure permettant de déterminer l'intérêt général d'un projet ou d'une opération d'aménagement et, pour permettre sa réalisation, d'adapter le document d'urbanisme.

- L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme définit les conditions dans lesquelles une déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un PLU, peut être engagée.
 - L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme définit quant à lui les conditions dans lesquelles la mise en compatibilité d'un PLU qui résulte d'une déclaration de projet, peut être engagée.
- Cette opération d'aménagement concerne deux projets principaux (déplacement de la gendarmerie et implantation d'un casino) qui revêtent un caractère d'intérêt général (détaillé ci-après au I.2 de la présente notice) et dont la réalisation est incompatible avec le PLU du Lion-d'Angers en vigueur.
- Pour ces raisons, la CCVHA a décidé d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune du Lion-d'Angers conformément aux articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme.

2.2. Objectifs poursuivis

L'objectif de la procédure est de se prononcer sur l'intérêt général des projets de déplacement de la gendarmerie et d'implantation d'un casino ; et pour permettre leurs réalisations d'adapter, dans le cas d'une mise en compatibilité, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune du Lion-d'Angers.

Les parcelles du présent projet se trouvent en zone 2AU (« zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions ») du PLU du Lion-d'Angers actuellement en vigueur. Le classement en zone 2AU s'explique par le fait que sur ce site, les voies ouvertes au public et les réseaux existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ce zonage ne permet donc pas la réalisation des projets envisagés.

Afin de permettre la réalisation des projets présentés précédemment, il est nécessaire de prévoir une ouverture à l'urbanisation de la partie de la zone 2AU concernée.

Cette ouverture à l'urbanisation se traduit par un changement de zonage vers une zone 1AU dédiée aux projets : la **zone 1AUM** ; zone à urbaniser mixte dédiée prioritairement à l'accueil d'établissements de jeux, de constructions et installations connexes à ces derniers, d'une caserne de gendarmerie et de logements associés, d'équipements multimodaux de transport.

Le changement de zonage de ce secteur de projet vers une zone 1AUM nouvellement créée nécessite de facto la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dédiée, définissant les conditions d'aménagement et d'équipement dans son périmètre.

La création d'une zone 1AUM au règlement graphique entraîne la création d'un chapitre dédié à la zone dans le règlement écrit dans lequel on retrouvera les règles encadrant les constructions, installations et aménagements.

Les projets se situent sur la partie nord de la zone 2AU des Hauts du Courgeon. Un secteur qui dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est fléché quand ayant une vocation à dominante d'habitat. Une vocation maintenue sur la partie sud de la zone (dont l'ouverture à l'urbanisation est prévu ultérieurement) mais une vocation revue sur la partie nord, objet de la procédure, et nécessitant quelques ajustements à apporter au PADD.

Les projets envisagés et les nouveaux aménagements prévus nécessitent de mettre à jour et préciser également le dossier de dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (retraits d'urbanisation par rapport à l'axe de la RD775), intégré dans les annexes du PLU en vigueur.

2.3. Prise en compte des documents cadres

La procédure devra être **compatible** avec les orientations, les dispositions, ou les préconisations de documents établis à des échelles supra-communales comme :

- Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** des Pays de la Loire (adopté les 16 et 17 décembre 2021), en cours de modification,
- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu** (approuvé le 18 octobre 2017), en cours de révision,
- ...

2.4. Les étapes de la procédure

La prescription de la procédure :

Conformément à l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou a prescrit par délibération n°2025-02-27-05, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU du Lion-d'Angers.

L'évaluation environnementale :

Conformément à l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité : 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11. »

Du fait notamment des modifications apportées au PADD, la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale ; celle-ci étant intégrée au rapport de présentation (cf. pièce n°2.2)

La participation du public et la concertation :

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, cette procédure doit aussi faire l'objet d'une concertation avec le public en plus des mesures de publicité prévues par la loi.

Conformément à l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du conseil communautaire du 27 février 2025 portant prescription de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU du Lion-d'Angers, à savoir :

- *La création d'une page dédiée à cette procédure sur le site internet de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou et sur le site de la commune du Lion-d'Angers (comportant notamment les pièces de la procédure, les études, les avis...) ;*
- *La mise à disposition pendant toute la durée des études d'un dossier comportant notamment les pièces de la procédure, les études et avis..., au siège de la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou et en mairie du Lion-d'Angers aux jours et heures d'ouverture habituels ;*
- *La mise à disposition pendant toute la durée des études d'un registre d'observations au format papier destiné à toute personne intéressée à la mairie du Lion-d'Angers et au siège de la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou, aux jours et heures d'ouverture habituels. Ces observations pourront également être adressées par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la CCVHA, Place Charles de Gaulle, 49220, Le Lion-d'Angers ;*
- *L'affichage public, au siège de la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou, et de la mairie du Lion-d'Angers, des délibérations, des actes administratifs et des informations relatives à cette procédure.*

Ces modalités seront respectées et conformément à l'article L.103-06 du Code de de l'urbanisme, à l'issue de la concertation un bilan de la concertation sera arrêté et joint au dossier d'enquête publique.

L'examen conjoint avec l'État et les personnes publiques associées et la commune du Lion-d'Angers :

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cadre de la procédure, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font « l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

En application de cet article, un examen conjoint sera organisé par la CCVHA en présence de l'État, des personnes publiques associées susmentionnées.

Conformément à l'article R.153-13 du Code de l'urbanisme, un procès-verbal de cet examen sera rédigé et annexé au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique unique :

En application des articles L.153-54 et L.153-55 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité d'un PLU avec une opération d'intérêt général est soumise à enquête publique qui doit porter à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

Conformément aux articles L.153-58 et R.153-15 du Code de l'urbanisme, la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU du Lion-d'Angers, éventuellement modifiée pour tenir compte du procès-verbal d'examen conjoint, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire-enquêteur, sera adoptée par délibération du Conseil Communautaire de la CCVHA.

L'adoption de la déclaration de projet par le conseil communautaire emportera approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

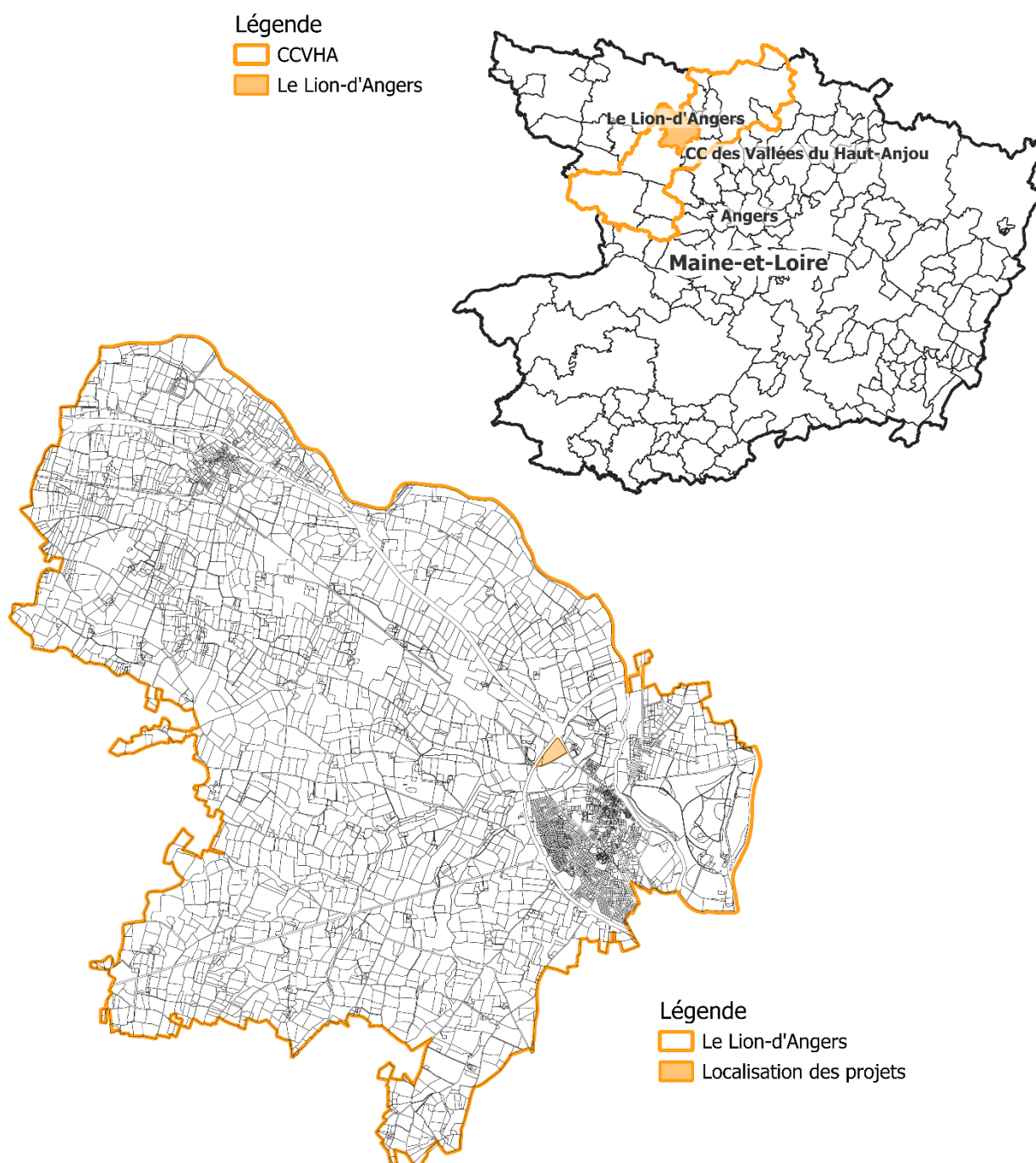
PRÉSENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

1. PRÉSENTATION DES PROJETS SOUMIS À DÉCLARATION DE PROJET

1.1. Contexte des projets

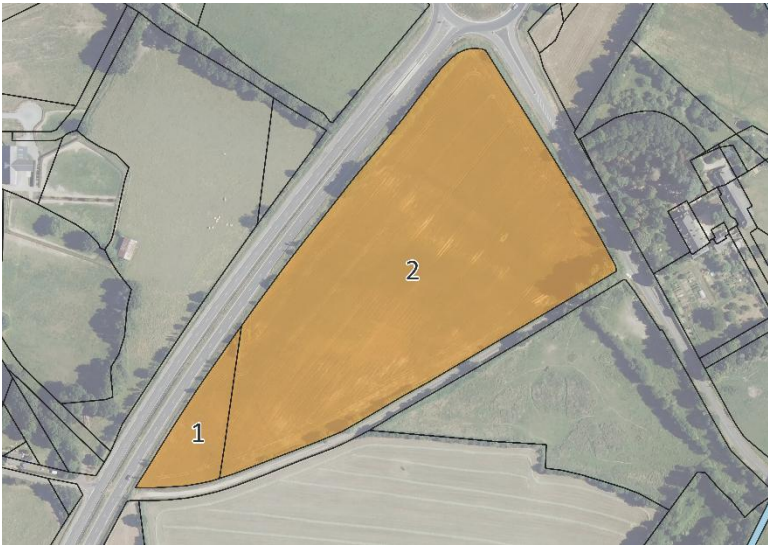
La procédure couvre deux projets, le déplacement de la gendarmerie (actuellement installée en hypercentre) et l'implantation d'un casino sur un même site au nord de l'agglomération dit « les Hauts du Courgeon »

Localisation de la commune au sein de la CCVHA et du département et du projet au sein de la commune



Localisation parcellaire des projets

Ces projets se situent sur une unité foncière regroupant 2 parcelles cadastrales représentant une **superficie totale d'environ 5.4 ha**.

Localisation	Section	N° Parcelle	Superficie (m²)
	AM	1	4 145
		2	49 926
Superficie totale des parcelles			54 070

Contexte général du site

Le site correspond à la partie nord de la zone 2AU des Hauts du Courgeon du PLU actuellement en vigueur. Ce site est ceinturé au nord par la déviation de l'agglomération du Lion-d'Angers et à l'est par la route de Segré, entrée nord de l'agglomération. Au sud du site, on retrouve le reste de la zone 2AU bordant le vallon du Courgeon.



Source : CCVHA

1.2. Aménagements et constructions envisagés sur le site

Les besoins exprimés pour chacun des projets :

➤ Pour l'implantation du casino

L'étude de faisabilité pour l'implantation d'un casino au Lion-d'Angers, réalisée par le bureau d'études Espelia et reprise par PRAGMA & AVEC, fait ressortir au regard du dimensionnement de l'établissement envisagé les besoins ci-contre.

Au regard du nombre important de visiteurs envisagé, estimé à 750 personnes/jour, et afin de permettre l'accès de ce casino à tous, il est également envisagé d'aménager une plateforme multimodale permettant notamment le stationnement de 8 bus et 40 voitures.



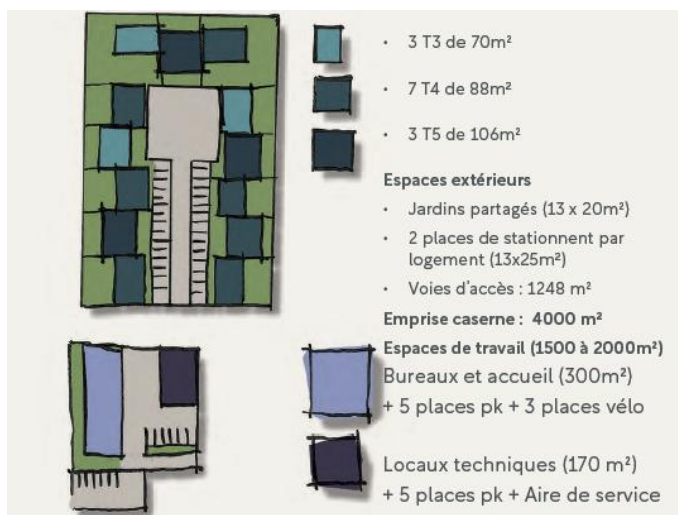
Extrait de l'étude d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), page n°4

➤ Pour le déplacement de la gendarmerie

Le Ministère de l'Intérieur souhaite construire de nouveaux locaux de gendarmerie pour accueillir la brigade du Lion-d'Angers et qui se substituerait à l'équipement actuel situé en hypercentre. Le programme de cette caserne de gendarmerie porte sur la réalisation de locaux administratifs et techniques ainsi que la construction de 13 logements pour l'hébergement des gendarmes et de leurs familles.

L'espace dédié aux logements des gendarmes devant être suffisant pour y permettre jusqu'à 18 logements afin de prendre en compte les besoins éventuels futurs de la brigade.

Leur demande et les spécificités associées à cet équipement font ressortir les besoins ci-contre.



Extrait de l'étude d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), page n°4

➤ **Les autres invariants du site à prendre en compte**

Un projet devant poser les fondations de l'urbanisation du secteur dans son ensemble, permettant :

- De qualifier l'entrée nord de la ville avec une implantation du casino en front de la déviation et de la route de Segré et avec une façade urbaine qualitative (effet vitrine de l'établissement de jeux) ;
- D'amorcer par les principes d'aménagements du site retenu l'interconnexion et la desserte du centre-ville et du futur quartier d'habitation (en partie sud du site).

Un projet devant tenir compte de sa proximité à la déviation (RD775), axe à grande circulation, ... :

- Permettant d'offrir un accès privilégié ou facilité à la gendarmerie pour ses interventions ;
- Marquant l'entrée nord de la ville en implantant un casino visible depuis cet axe ;
- Nécessitant un recul minimum de 25m par rapport à la limite d'emprise (par dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme) et prévoyant des dispositifs d'isolement acoustique lorsque cela s'avère nécessaire.

Un projet devant s'intégrer à son environnement et aux identités paysagères du site et de la ville nécessitant :

- De prendre en considération la localisation du site en promontoire du vallon du Courgeon afin de préserver et valoriser les perspectives et vues sur la ville et notamment le clocher du Lion-d'Angers ;
- De travailler l'accès au site en lien avec le château des Hommeaux, son parc, et d'offrir des perspectives vers ce dernier ;
- De conforter le caractère bocager du site à travers les reliquats bocagers à recoudre et composé notamment de quelques arbres remarquables à l'amorce du chemin des Ormes (platanes, ...) ;
- D'intégrer la zone humide située au cœur du site dans les réflexions d'aménagement afin de permettre sa préservation et sa valorisation ainsi que sa connexion avec Le Courgeon.

Vue actuelle sur le site depuis le rond-point de Segré



Extrait de l'étude d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), page n°19

Esquisse générale des aménagements et constructions envisagés

Extrait de l'étude d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), page n°13

Le projet urbain s'articule autour d'une **grande allée cavalière** contre-plantée d'un double alignement d'arbres de haut jet. Il s'axe sur le portail d'entrée principale du château des Hommeaux. Un giratoire permet de gérer les flux liés à cette nouvelle connexion. Au sud de cet entrée, l'aménagement d'une aire multimodale de transport permettra non seulement d'accueillir les cars pour le casino mais pourra également servir d'aire de co-voiturage et possiblement, à terme, accueillir les bus des liaisons de transport en commun.

Le casino s'implante au nord-est du site entre la zone humide, la route de Segré et la RD775. Elle permet **une exposition optimale du Casino sur l'entrée de ville** et le giratoire. L'objectif est de marquer le quartier par un bâtiment emblématique à l'architecture soignée sur l'ensemble de ses façades. La parcelle est dimensionnée pour permettre l'aménagement d'un parking de 300 places.

La zone humide centrale est préservée et mise en valeur sous la forme de pâture à chevaux plantées de bosquets d'arbres remarquables d'essences locales. L'objectif est de retrouver la fonctionnalité écologique de cette zone humide par une reconnexion vers les prairies inondables du Courgeon associant une valorisation paysagère.

Le chemin creux des Ormes est conservé, réaménagé et retraité en vue d'une connexion avec la ville.

Un chemin de promenade autour de la zone humide sera aménagé pour permettre de valoriser cette zone naturelle comme un poumon vert du quartier à destination de ses habitants ou des visiteurs du casino.

La **Gendarmerie** s'implante sur la partie ouest de la zone entre le chemin des Ormes et la RD775. Elle est cadrée par un réseau de haies bocagères existantes ou plantées afin de préserver son intimité. Le projet prévoit un accès direct entrant sur la RD775 depuis la cour technique de la gendarmerie permettant de privilégier la rapidité d'intervention (accès validé par le conseil départemental).

Éléments extraits de l'étude de faisabilité urbaine, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC)

L'accès principal du site

Au niveau du portail d'entrée du château des Hommeaux, est prévu la création d'un accès sécurisé depuis la route de Segré. Cet accès fera l'objet d'un aménagement routier sécurisé adapté, il est envisagé à ce stade la création d'un giratoire.



Éléments extraits de l'étude d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), page n°13

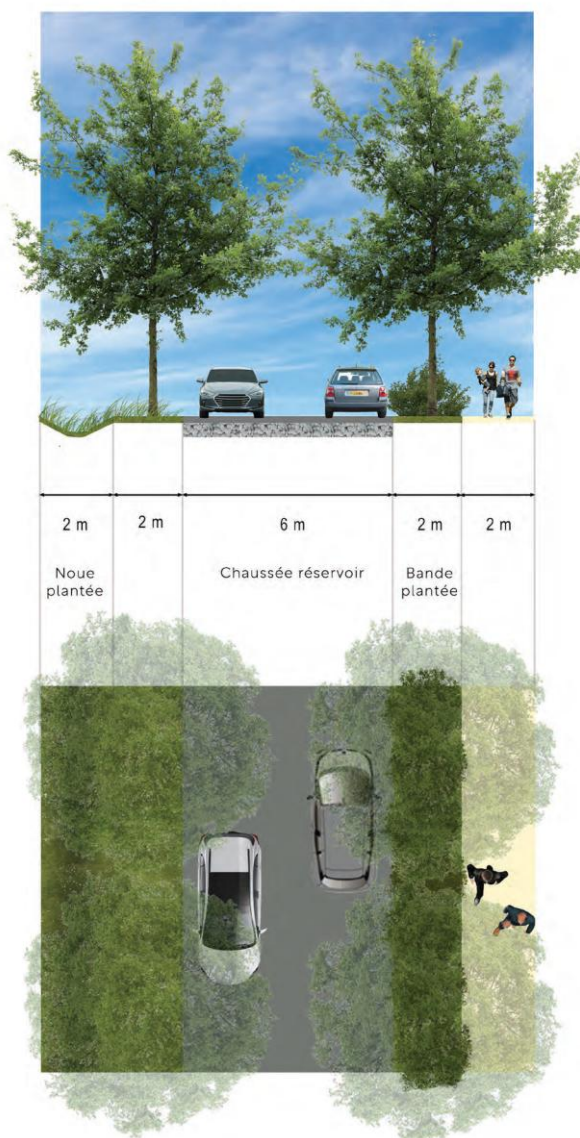
La voie de desserte principale du site : l'allée cavalière

L'axe principal de l'entrée du quartier est conçu comme un prolongement du portail d'entrée du château des Hommeaux.

Elle est calibrée à 6m de large pour recevoir de manière confortable son trafic de voie primaire de desserte. Elle est accompagnée d'alignements d'arbres de haut jet plantés de part et d'autre de la voie pour cadrer la perspective et créer un filtre végétal entre les différents espaces du quartier.

Elle sera accompagnée d'une voie douce qui permettra les liaisons piétonnes entre les différents équipements et activités du quartier tout en connectant le chemin des Ormes.

Coupe de principe voie principale



Éléments extraits de l'étude d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), page n°15

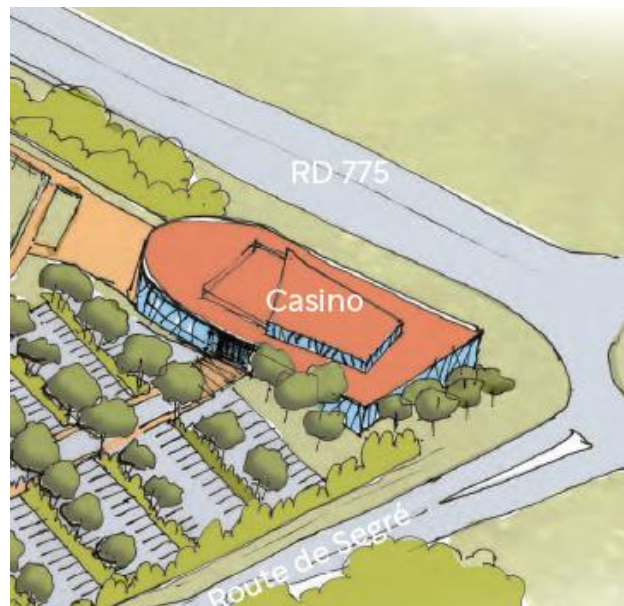
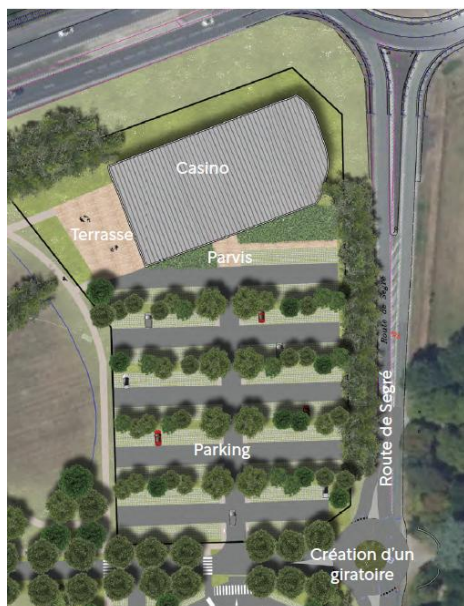
Les aménagements et constructions du pôle Casino

Implantation d'un casino vitrine en entrée de la ville

L'implantation envisagée permet au casino de marquer l'entrée nord de l'agglomération du Lion-d'Angers et l'entrée du futur quartier des Hauts-du Courgeon par un bâtiment emblématique.

Compte tenu de son rôle de bâtiment vitrine, le bâtiment se déploiera sur 2 à 3 étages et la commune souhaite à travers la DSP, privilégier un projet intégrant un parc de stationnement en rez-de-chaussée du bâtiment dans l'objectif de limiter la consommation d'espace. La marge de recul avec la RD775 sera traitée de manière différenciée en fonction de la réalisation ou non d'un parc de stationnement en rez-de-chaussée du bâtiment.

Compte tenu de son rôle de bâtiment vitrine, les quatre façades seront particulièrement soignées pour constituer un effet de vitrine à la fois sur l'entrée de ville et sur le quartier. Le traitement du bâtiment devra permettre une mise en scène de son entrée depuis le nouvel axe de desserte du quartier.



Éléments extraits de l'étude de d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), pages n°13, 14 et 19

⚠ Ceci est un aperçu de la composition des aménagements et constructions envisagés. Les constructions et aménagements qui seront réalisés pourront être architecturalement différents des esquisses présentées.

Accès et stationnement en lien avec le casino

La parcelle est dimensionnée pour permettre l'aménagement d'un parking de 300 places.

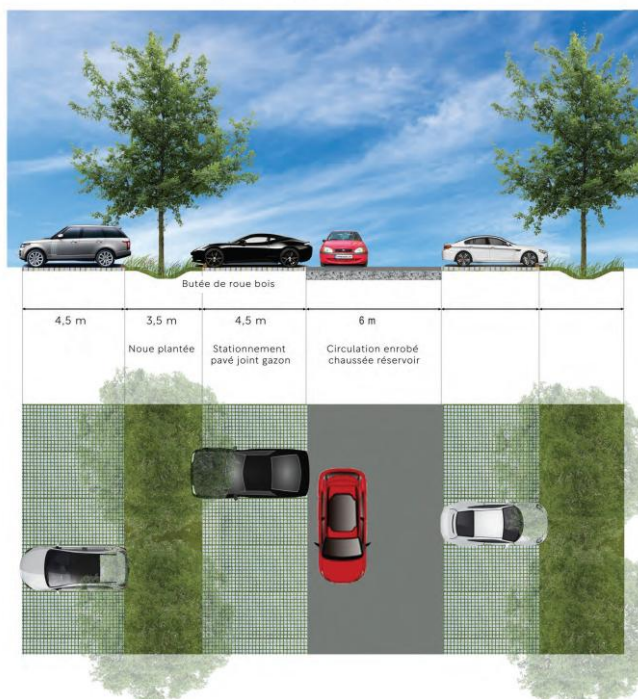
À travers la DSP, la commune souhaite privilégier un projet intégrant une partie du stationnement en rez-de-chaussée du bâtiment, permettant ainsi une moindre consommation d'espace pour le stationnement en aérien.

Le parking du casino est traité en terrasses paysagées pour constituer un ensemble très végétal limitant l'effet d'îlot de chaleur.

Il est structuré par des noues plantées qui feront la liaison écologique entre la zone humide et la haie bocagère renforcée le long de la route de Segré. Les places seront réalisées en pavés joints gazon afin de permettre une perméabilité des sols et drainer les eaux vers la chaussée réservoir de desserte.

L'objectif à atteindre est un rejet minimal des eaux pluviales vers le bassin versant du Courgeon tout en alimentant toujours les zones humides voisines.

Coupe de principe parking casino



Éléments extraits de l'étude de d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), pages n°16

Un pôle multimodal

L'implantation d'une plateforme multimodale est rendue nécessaire par l'implantation d'un casino sur ce site. En effet, ce type d'établissement attire un nombre important de visiteurs (estimé à 750 personnes/jour).

Aussi, pour permettre l'accès au casino à l'ensemble des visiteurs et notamment par d'autres moyens de transports que la voiture individuelle, il est envisagé l'aménagement d'une plateforme permettant la circulation et le stationnement de 8 bus et 40 voitures ainsi qu'un parking à vélos sécurisé sur une boucle de desserte.



Schéma de principe

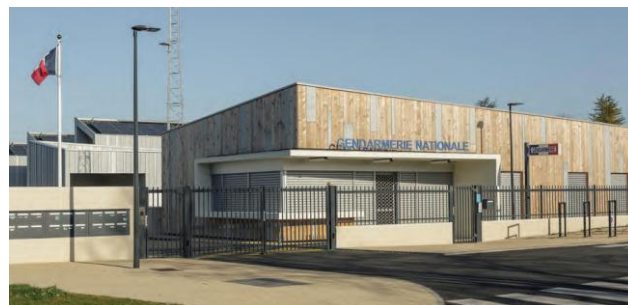
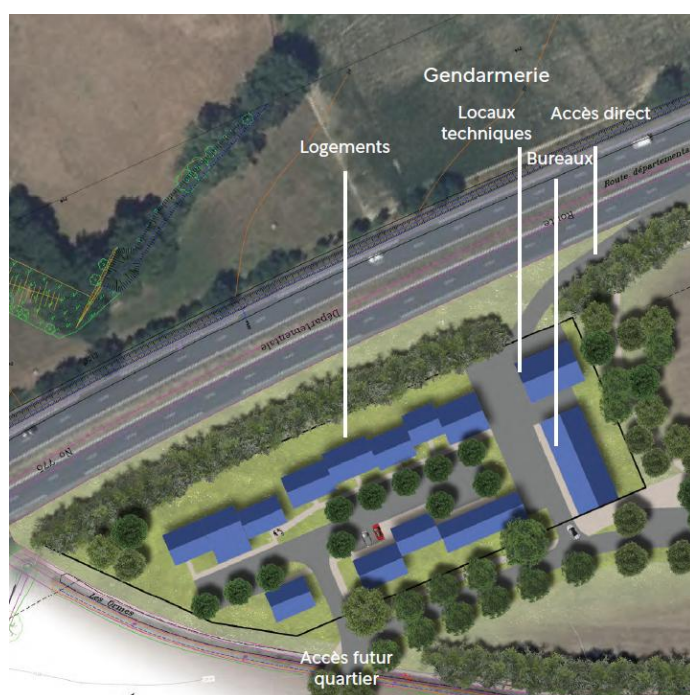
Au regard de la localisation de la plateforme en entrée de ville, à proximité de la déviation, et à terme relié au centre-ville de manière sécurisée pour les modes doux, cette dernière pourra servir plus largement les besoins en mobilités du secteur en servant également d'aire de covoiturage (l'aire existante se trouvant de l'autre côté du rond-point de Segré et difficilement accessible de manière sécurisée) et pouvant possiblement, à terme, accueillir les bus des liaisons de transport en commun. Des usages futurs possibles qu'il convient de prendre en compte dans le dimensionnement de cette plateforme multimodale.

Éléments extraits de l'étude d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), page n°13

Les aménagements et constructions du pôle Gendarmerie

La composition de la gendarmerie reprendra les éléments de cahier des charges du « *Guide technique Locaux de Service et Techniques du Ministère de l'intérieur de 2023* ». Compte tenu de son positionnement impliquant sa proximité avec la RD775, il faudra prévoir non seulement une sortie directe sur la 2x2 voies mais aussi des clôtures de protection phoniques au nord. De même les maisons des agents les plus proches de la RD775 devront faire l'objet d'un traitement phonique spécifique des façades et ouvertures exposées. L'aménagement de la parcelle devra prévoir deux accès différenciés sur la grande allée cavalière de desserte du quartier : un accès technique pour la partie bureaux et locaux techniques et un accès pour la partie logement.

L'implantation des logements des gendarmes est pensée de façon urbaine avec des habitations mitoyennes le long d'une rue principale. Au regard du nombre de logements envisagé et de la superficie de la partie dédiée, la densité attendrait les 32 logements à l'hectare ; densité supérieure à celle de 17 logements à l'hectare demandée par le SCoT.



Éléments extraits de l'étude d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), pages n°13 et 17

⚠ Ceci est un aperçu de la composition des aménagements et constructions envisagés. Les constructions et aménagements qui seront réalisés pourront être architecturalement différents des esquisses présentées.

1.3. Esquisse du site une fois aménagé :



Extrait de l'étude d'avant-projet urbain, infrastructure et paysage (PRAGMA & AVEC), pages n°14

⚠ Ceci est un aperçu de la composition des aménagements et constructions envisagés. Les constructions et aménagements qui seront réalisés pourront être architecturalement différents des esquisses présentées.

2. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

L'intérêt général désigne un ensemble d'intérêts, de valeurs ou d'objectifs qui procurent un avantage, un bénéfice profitant à l'ensemble d'une société ou d'une communauté, plutôt qu'à des individus ou des groupes particuliers.

Les projets précédemment présentés, de par leur nature, leur emplacement, leur dimensionnement revêtent un caractère d'intérêt général pour plusieurs raisons, à savoir :

- *Pour le projet d'implantation du casino :*
 - **un intérêt économique et fiscal** en ce que le projet de casino permet la création d'un bassin d'emplois et des retombées économiques et fiscales pour la commune et la communauté de communes ;
 - **un intérêt territorial, touristique et stratégique** en permettant la création d'un pôle aux activités diverses (restauration, animation, ...) concourant au rayonnement du territoire.
- *Pour le projet de déplacement de la gendarmerie :*
 - **un intérêt d'ordre et de sécurité publics** en ce qu'il va permettre le redimensionnement d'un équipement nécessaire à un territoire en pleine expansion et permettre une amélioration des délais d'intervention ; et en ce qu'il va concourir à l'amélioration du cadre de vie des militaires et de leur outil de travail ;
- *Pour le projet de plateforme multimodale :*
 - **un intérêt en matière de mobilités durables** en permettant la création d'un pôle facilitant l'interconnexion entre les différents modes de transport (vélo, car, voiture...) de manière sécurisée en entrée de ville.

Autres considérations éthiques et sociales prises en compte

Il est important de noter que, malgré ces impacts bénéfiques découlant de l'implantation du casino et des activités connexes qui sont liées (restauration, animation...), ce projet peut également présenter un défi, notamment en termes de dépendance au jeu. Des mesures de régulation et de prévention sont mises en place pour atténuer ces risques et assurer une exploitation responsable.

2.1. Un intérêt économique et fiscal : la création d'un équipement générateur d'emplois aux retombées économiques et fiscales importantes.

Un projet engendrant la création de nombreux emplois

L'implantation d'un établissement de jeux d'argent comme un casino, s'accompagne en son sein ou à proximité d'activités connexes telles que la restauration et l'animation. La structuration d'un tel établissement, l'amplitude des horaires d'ouverture au public et les activités connexes engendrent la création d'un nombre important d'emplois.

Selon les premières estimations réalisées par le bureau d'études Espelia dans le cadre de l'étude de faisabilité, le projet de casino envisagé entraînerait, sur ce site, la création de 100/150 emplois équivalent temps plein (ETP).

Un nombre d'emploi conséquent pour un territoire péri-urbain et rural comme celui de la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou si bien que ce casino deviendrait l'un des plus importants employeurs et le pôle associé deviendrait l'un des principaux pôles d'emplois du territoire intercommunal.

Un projet permettant des retombées fiscales pour la commune et la CCVHA

Les retombées financières et fiscales du projet de casino, perçues par la commune, seront diverses :

- Un **prélèvement communal sur le produit des jeux** dans les casinos qui se traduit par le versement à la commune jusqu'à 15% (taux maximum) du produit brut des jeux réalisés. Le taux sera déterminé dans le cahier des charges conclu entre la commune et l'exploitant du casino ;
- Un **reversement** par l'État de 10% du prélèvement qu'il opère sur le produit des jeux ;
- Un **loyer** perçu par la commune pour la location du foncier ;
- Une **redevance culturelle** qui sera incluse dans le dossier de délégation de service public pour permettre le financement des politiques culturelles locales.

- Au regard du projet, de sa localisation et de son dimensionnement, les retombées financières et fiscales sont estimées pour la commune à environ **3 000 000 €/an** (selon les premières estimations des produits bruts des jeux, réalisées par le bureau d'études Espelia dans le cadre de l'étude de faisabilité).

N.B. : Il a d'ores et déjà été acté le principe d'un reversement d'une partie des retombées fiscales perçues par la commune du Lion-d'Angers à la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou afin de permettre le financement des services publics. Les modalités de ce reversement seront établies par convention entre la commune et la CCVHA.

- Ces retombées financières et fiscales permettront ainsi aux collectivités (CCVHA et communes membres) de financer des services publics et d'investir dans d'autres projets d'intérêt général dans une période de gestion raisonnée des deniers publics.

2.2. Un intérêt territorial, touristique et stratégique : la création d'un pôle aux activités diverses concourant au rayonnement du territoire.

En France, on dénombre actuellement 201 casinos. Ce chiffre reflète la rareté et l'unicité de tels établissements dont l'implantation est encadrée par le législateur.

D'après l'étude de faisabilité réalisé le bureau d'études Espelia, considérant le nombre restreint de ces établissements et leur implantation majoritairement sur la côte, l'implantation d'un casino au Lion-d'Angers attirerait la clientèle depuis une aire de chalandise largement plus vaste que le territoire intercommunal et départemental.

On dénombre, au sein de cette aire de chalandise, pas moins de 620.000 personnes demeurant dans un rayon de 45 minutes autour de l'établissement ainsi que les 115.000 habitants de Laval Agglomération.

Ainsi, ce casino pourrait attirer un nombre conséquent de joueurs et de visiteurs extérieurs au territoire intercommunal et pouvant par ce biais découvrir le territoire et les autres activités proposées à proximité.

Des activités connexes et complémentaires (restauration, loisirs, animation...) pourraient également profiter de l'effet locomotive du casino pour se développer et permettre à terme le déploiement sur ce site d'une offre de services et de divertissements pour les visiteurs comme pour les habitants du territoire.

2.3. Un intérêt d'ordre et de sécurité publics : le redimensionnement d'un équipement nécessaire pour assurer l'ordre et la sécurité publics dans un territoire en pleine expansion.

La Gendarmerie Nationale, de par sa présence dans les territoires, sa proximité avec la population et sa capacité à intervenir rapidement joue un rôle essentiel dans la société française en assurant notamment dans les secteurs périurbains et ruraux la sécurité publique, le maintien de l'ordre et la protection des populations.

Un projet permettant l'aménagement d'un équipement dimensionné à un territoire en pleine expansion

Ce projet de déménagement de la gendarmerie répond à une demande du Groupement de Gendarmerie du Maine-et-Loire afin de permettre l'aménagement d'un nouvel équipement adapté pour l'accueil du public et rassemblant l'intégralité des hébergements des militaires sur un même site ; ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

La zone d'intervention de la brigade du Lion-d'Angers couvre 7 communes (Le Lion-d'Angers, Erdre-en-Anjou, Grez-Neuville, Montreuil-sur-Maine, Chenillé-Champteussé, Thorigné-d'Anjou et Sceaux-d'Anjou) représentant un peu plus de 13.000 habitants.

Un secteur qui bénéficie en partie de l'attractivité de l'aire urbaine d'Angers et qui voit son nombre d'habitants augmenter. Un dynamisme démographique qui nécessite de revoir le dimensionnement et les effectifs de la brigade.

Ce projet est également voulu évolutif pour permettre l'accueil d'hébergements complémentaires (jusqu'à 18 logements) en prévision de l'augmentation future des effectifs de la brigade.

Un projet permettant de meilleures conditions d'intervention

Ce projet prévoit une sortie directe sur la RD 775 dédiée aux interventions. Cet accès permettra aux gendarmes d'accéder directement à la déviation du Lion-d'Angers, véritable nœud routier permettant de se déployer plus facilement et plus rapidement dans toutes les directions et ainsi d'améliorer le délai d'intervention de la brigade.

2.4. Un intérêt en matière de mobilités durables : aménagement d'une plateforme multimodale.

L'aménagement d'une plateforme multimodale ayant aussi la fonction d'aire de covoiturage répond à un intérêt fort en matière de mobilités, en facilitant l'interconnexion entre les différents modes de transport (voiture, car, vélo, marche) à un même endroit.

Ce type d'infrastructure encourage les pratiques de déplacements plus durables, réduit la congestion routière, les émissions de gaz à effet de serre et améliore l'accessibilité du territoire, tant pour ses habitants que pour les visiteurs. Elle s'inscrit dans les objectifs de transition écologique et de désenclavement territorial.

La localisation de cette plateforme à l'entrée nord de l'agglomération et la connexion par modes doux sécurisés prévue depuis et vers le futur quartier résidentiel et le centre-ville permettra aux habitants comme aux visiteurs de venir au Lion-d'Angers, d'accéder aux services et aux équipements à proximité sans congestionner les rues du centre-ville.

En conclusion :

Pour toutes ces raisons, ces projets revêtent un caractère d'intérêt général justifiant une évolution des dispositions du Plan Local d'Urbanisme du Lion-d'Angers actuellement en vigueur pour permettre leur réalisation.

||. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. SITUATION DU PROJET AU REGARD DU PLU OPPOSABLE

Pour rappel, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU est régie par les articles L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme. Conformément à ces articles, lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme approuvé ne permettent pas la réalisation d'une opération ayant fait l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être adaptées et mises en compatibilité avec le projet.

Le PLU opposable

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Lion-d'Angers actuellement en vigueur a été approuvé le 05/10/2020.

Les éléments du PLU devant être mis en compatibilité avec la déclaration de projet

Les parcelles du présent projet se trouvent en zone 2AU (« zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions ») du PLU du Lion-d'Angers actuellement en vigueur. Le classement en zone 2AU induit que sur ce site, les voies ouvertes au public et les réseaux existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ce zonage ne permet donc pas la réalisation des projets envisagés.

Afin de permettre la réalisation des projets présentés précédemment, il est nécessaire de prévoir une ouverture à l'urbanisation de la partie de la zone 2AU concernée (secteur de maîtrise foncière communale).

Cette ouverture à l'urbanisation se traduit par un changement de zonage vers une zone 1AU dédié au projet : la **zone 1AUM** ; zone à urbaniser mixte dédiée prioritairement à l'accueil d'établissements de jeux, de constructions et installations connexes à ces derniers, d'une caserne de gendarmerie et de logements associés, d'équipements multimodaux de transport.

Le changement de zonage de ce secteur de projets vers la zone 1AUM nouvellement créée nécessite de facto la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dédiée définissant les conditions d'aménagement, d'équipement dans son périmètre ainsi que le programme d'aménagement.

La création d'une zone 1AUM au règlement graphique entraîne la création d'un chapitre dédié dans le règlement écrit dans lequel on retrouvera les règles encadrant les constructions, installations et aménagements sur le site.

Les projets se situent sur la partie nord de la zone 2AU des Hauts du Courgeon. Un secteur qui dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est fléché quand ayant une vocation à dominante d'habitat. Une vocation maintenue sur la partie sud de la zone (dont l'ouverture à l'urbanisation est prévu ultérieurement) mais une vocation revue sur la partie nord, objet de la procédure, et nécessitant quelques ajustements à apporter au PADD.

Les projets envisagés et les nouveaux aménagements prévus nécessitent également de mettre à jour et préciser le dossier de dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (recul de l'urbanisation par rapport à la RD775), intégré dans les annexes du PLU en vigueur.

2. LES ADAPTATIONS APPORTÉES

2.1. Compléments apportés au PADD.

En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été débattu en 2018. À cette période, le projet d'implantation d'un établissement de jeux ne pouvait être envisagé ; la loi le permettant sur une commune comme le Lion-d'Angers date de 2023. De la même manière, le déplacement de la gendarmerie n'était pas envisagé en 2018.

Le PADD doit donc être mis en compatibilité pour prendre en compte le projet d'implantation d'un casino et le projet de déplacement de la gendarmerie sur le site des Hauts-du-Courgeon. Pour ce faire, plusieurs compléments et modifications ont été apportés au PADD.

Modifications apportées au chapitre « Démographie et politique d'urbanisation »

La mise en compatibilité n° 1 du PLU vient supprimer la précision quant à la répartition des hectares entre les deux principales zones d'urbanisation futures. Cette modification est apportée car les projets de casino et de gendarmerie, ainsi que la zone humide à préserver, conduisent à une évolution des surfaces dédiés au développement résidentiel. La densification et les projets de reconquête viendront compenser la réduction de surface.

PLU mis en compatibilité Extrait PADD – Axe 3, p.6
Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain [...] 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.

Modifications apportées au chapitre « Une politique économique pérennisant l'ossature locale »

Afin de garantir la cohérence d'ensemble du document, et au regard des présents projets implantés en partie nord du site des Hauts-du-Courgeon, il est nécessaire de compléter le PADD pour clarifier que ce site peut être réaffecté préférentiellement vers de l'habitat et pas uniquement pour de l'habitat.

PLU mis en compatibilité Extrait PADD - p.8
Axe 2 : Soutenir le monde industriel et artisanal - Prévoir une évolution de la zone économique de la Sablonnière (Anjou actiparc) <u>Le développement de la zone de la Sablonnière</u> 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.

Modifications apportées au chapitre « Mobilité et déplacements : mieux se déplacer »

Au regard des aménagements envisagés et notamment des différents accès qui pourraient desservir à terme la partie nord du site des Hauts-du-Courgeon et à terme le futur quartier, il est préférable pour la cohérence du document de supprimer le caractère « principal » de l'accès au site face au château.

PLU mis en compatibilité Extrait PADD - p.16
Axe 1 : Les projets structurants pour et sur le réseau routier <i>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,</i>

Modifications apportées au chapitre « Vie touristique et loisirs : Tirer profit des atouts de la commune (vallées de la Mayenne et de l'Oudon – Valoriser l'armature touristique en place et les activités de loisirs »

Le projet d'implantation d'un casino et des activités connexes en lien avec ce dernier, comme précisé précédemment (cf. partie I.2), conduisent à la création d'un pôle de loisirs dont le rayonnement dépasse le seul territoire intercommunal et départemental et participera à l'attractivité touristique locale.

C'est pourquoi, dans ce chapitre dédié à la vie touristique et loisirs, il a été décidé de :

- Faire apparaître le projet dans le titre : ajout de « - Permettre l'installation d'établissements de jeux, d'installations et d'activités connexes à ces derniers » ;
- De créer un axe dédié (axe n°3) explicitant le contexte de l'implantation d'un tel projet (la création d'un axe dédié conduit à la renumérotation de l'axe n°3 du PADD en vigueur en axe n°4).

PLU mis en compatibilité Extrait PADD - p.13
VIE TOURISTIQUE ET LOISIRS : TIRER PROFIT DES ATOUTS DE LA COMMUNE (VALLEES DE LA MAYENNE ET DE L'LOUDON, ...) – 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
[...] 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

Modifications apportées au chapitre « Garantir un niveau d'équipements suffisant »

Dans l'introduction du chapitre sont précisés parmi les projets d'équipements, ceux en lien avec la présente procédure (déplacement de la gendarmerie et mise en place d'une plateforme multimodale).

Le projet de plateforme multimodale fait désormais l'objet d'une ligne dédiée dans l'axe 2 (améliorer, faire évoluer certains équipements) et de supprimer la partie plateforme multimodale de la ligne concernant le déplacement de la gare routière (Place du Champ de Foire) pour éviter la confusion avec un projet distinct.

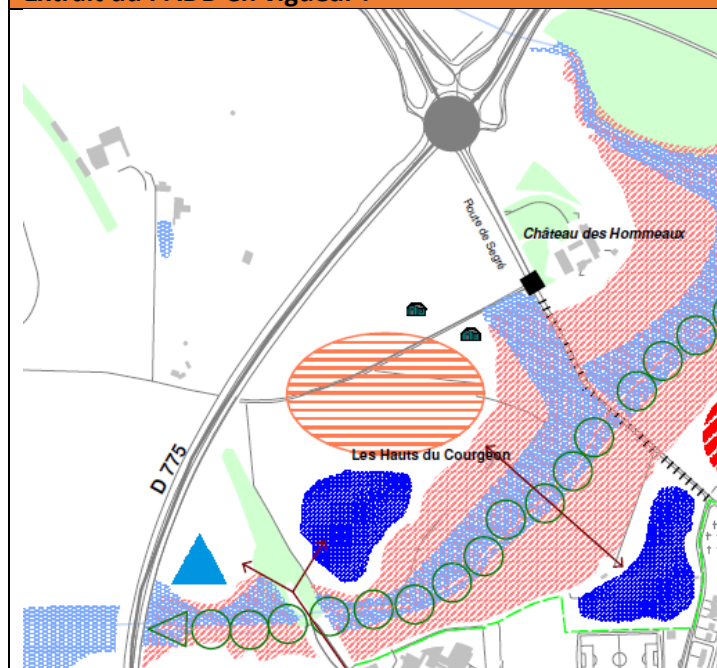
Création d'un axe 3 dédié à l'accompagnement du déplacement de la gendarmerie sur le site.

PLU mis en compatibilité Extrait PADD - p.14
GARANTIR UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SUFFISANT [...] 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 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.

Report graphique de ces modifications et compléments apportés sur à la carte du PADD

Les différentes modifications et compléments de la notice PADD, abordés ci-avant, sont reportés graphiquement par une modification de la carte PADD.

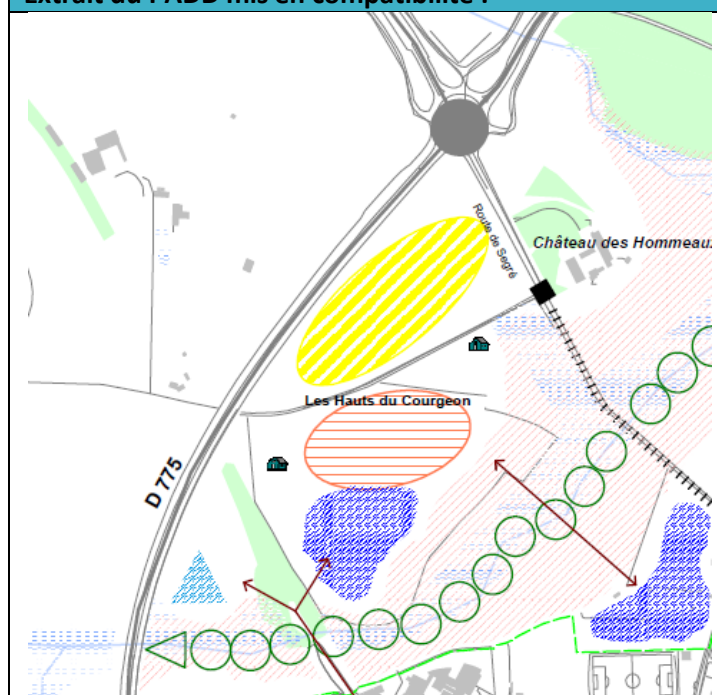
Extrait du PADD en vigueur :



Sur la carte du PADD actuellement en vigueur, le secteur des Hauts-du-Courgeon est caractérisé par :

- Une figure de forme ovale hachuré en orange symbolisant le « *prolongement des espaces agglomérés à long terme* » par la « *création de nouveaux quartiers d'habitat (les Hauts du Courgeon, ...)* ».
- Deux icônes représentant une maison et symbolisant « *le renforcement du parc locatif* » avec l'objectif de « *créer des logements locatifs sociaux sur certains sites* ».

Extrait du PADD mis en compatibilité :



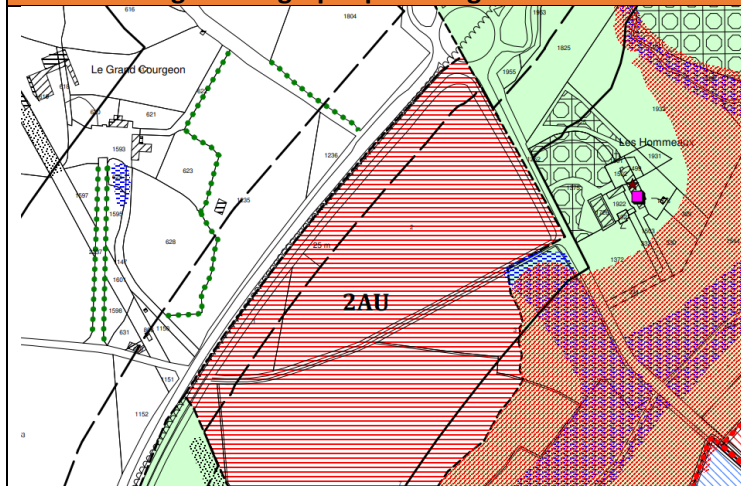
La figure de forme ovale hachuré en orange et les deux icônes représentant une maison, symbolisant le prolongement des espaces agglomérés à long terme pour accueillir de l'habitat dont des logements sociaux sont maintenus mais déplacés sur la partie sud du secteur.

La partie nord du secteur des Hauts-du-Courgeon, objet de la présente procédure, est couverte une figure de forme ovale hachuré en jaune et symbolisant le « *développement à court terme d'un quartier mixte associant prioritairement un établissement de jeux, des installations et constructions connexes, une gendarmerie comprenant des bâtiments administratifs, techniques, des logements pour les militaires, une plateforme multimodale, de l'habitat* ».

2.2. Mise en compatibilité des pièces du règlement graphique.

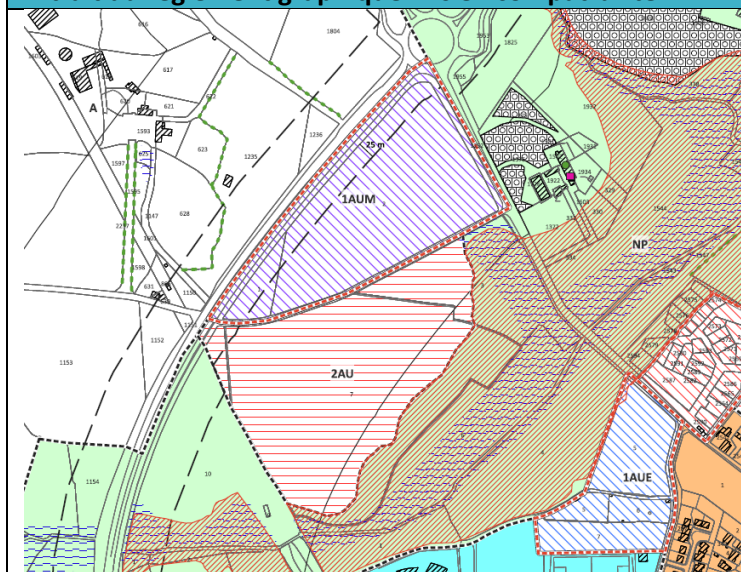
Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est prévu de passer le site, actuellement en 2AU, en zone 1AU avec la création d'une **zone 1AUM** dédiée aux projets : **zone à urbaniser mixte dédiée prioritairement à l'accueil d'établissements de jeux, de constructions et installations connexes à ces derniers, d'une caserne de gendarmerie et de logements associés, d'équipements multimodaux de transport.**

Extrait du règlement graphique en vigueur :



Sur le règlement graphique actuellement en vigueur, le projet se situe en zone 2AU ; zone à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions ; fermée à l'urbanisation.

Extrait du règlement graphique mis en compatibilité :



Sur le règlement graphique modifié, le **secteur 1AUM** s'étend sur **6.69 ha**.

La **zone 1AUM** englobe l'unité foncière du projet (5.4 ha).

Impact de ce changement sur les surfaces de chaque zone

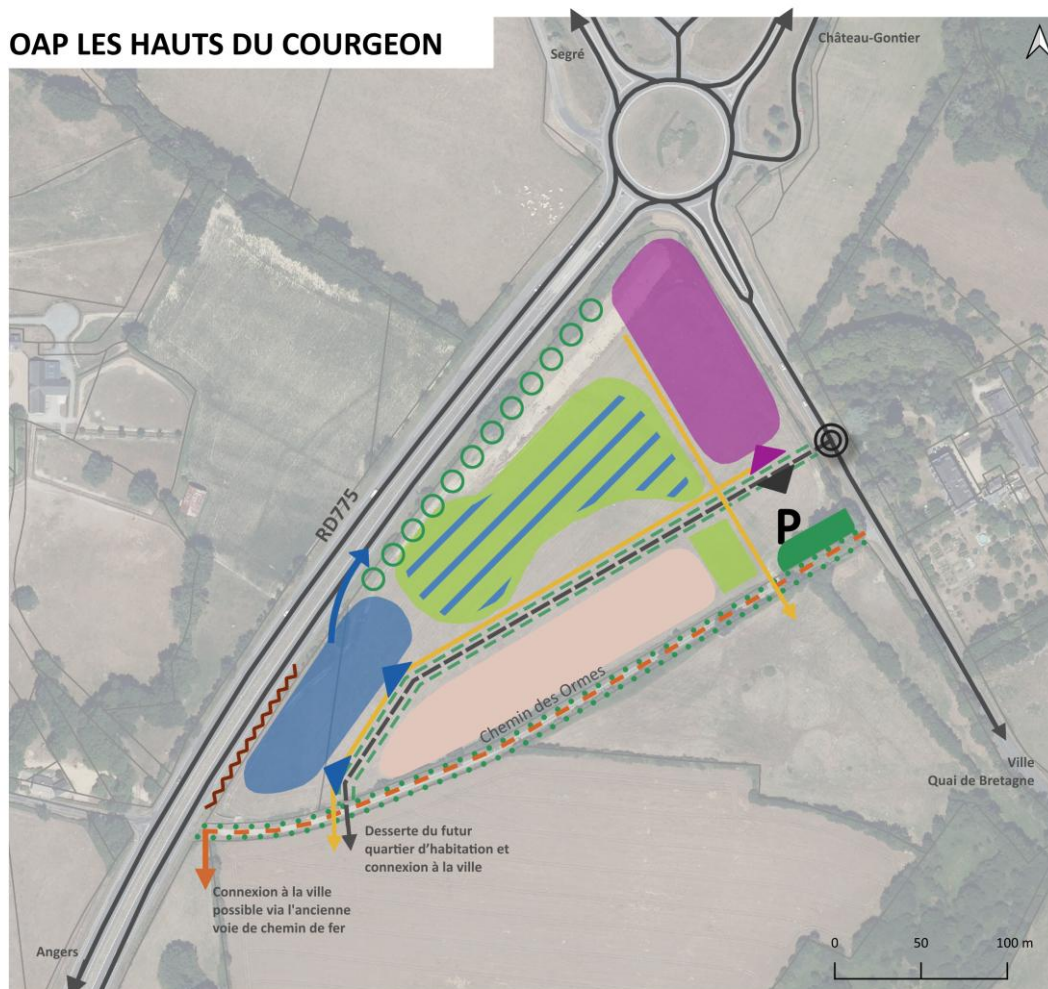
Secteurs concernés (sur l'ensemble du territoire)	Surfaces en ha avant la mise en compatibilité	Surfaces en ha après la mise en comptabilité	Différentiel
Secteur 2AU	14.49	7.8	-6.69 ha
Secteur 1AUM	0	6.69	+6.69 ha

N.B : Sur ces 6.69 ha en zone 1AUM, seule 5.4 ha concernent directement le secteur de projet. Le différentiel vient que le tracé de la zone 1AUM s'appuie sur l'axe des voies ceinturant le site. De plus, sur les 5.4 ha du secteur de projet, l'ensemble ne sera pas directement impacté ou aménagé (zone humide de presque 1 ha située en cœur de site qui sera préservée et valorisée ; l'espace dans la marge de recul de 25 m de la RD 775...).

2.3. Création d'une orientation d'aménagement de programmation sectorielle dédiée.

Le zonage du site en zone 1AUM conduit à prévoir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dédiée. Celle-ci sera intégrée aux autres OAP existantes du PLU en vigueur.

Cette dernière reprend les principes d'aménagements et de programmation des projets envisagés et présentés ci-avant (partie I) et permet d'encadrer l'aménagement de la zone 1AUM et les autorisations d'urbanisme qui en découleront. Elle permet de s'assurer de la mise en œuvre de projet préalablement défini.



Légende

Existant

— Axes routiers principaux existants (D775 et route de Segré)

Principes généraux de desserte et d'accès

⊙ Aménagement sécuritaire à prévoir

— Voie structurante à créer (allée cavalière / mail vert)

➡ Sortie directe vers la RD775 uniquement réservée aux interventions de gendarmerie

➡ Liaisons douces à aménager (accès mode doux entre les différents secteurs aménagés et connexion à la ville)

➡ Réaménagement du chemin des Ormes et connexion à la ville à prévoir

Principes d'organisation urbaine

■ Secteur d'implantation de l'établissement de jeux (casino) et des stationnements associés

➡ Accès au secteur d'implantation de l'établissement de jeux (casino)

■ Secteur d'implantation de la Gendarmerie (espaces administratifs, techniques et habitations des gendarmes)

Accès dissociés à prévoir :

- Un accès pour la partie abritant les espaces administratifs et techniques
- Un accès pour la partie abritant les habitations des gendarmes

■ Espace résiduel à aménager dans un second temps

P Aménagement d'une plateforme multimodale de transport

➡ Accès à la plateforme multimodale

Principes d'insertion paysagère et aménagements paysagers

■ Espace boisé existant à protéger

... Linéaires de haies de part et d'autre du chemin des Ormes à maintenir autant que faire ce peut et/ou aménager

— Traitement végétal à réaliser dans le cadre de l'aménagement de l'allée cavalière

○○○ Filtre végétal à travailler

■ Zone humide à valoriser au cœur d'un îlot naturel et paysager

〰 Dispositif d'isolement acoustique à prévoir

Extraits de l'OAP Les Hauts du Courgeon dédiée à la zone 1AUM

Description :

OAP N° 7 – Zone 1AUM (6,69 ha) - échéance à court terme

Principes de composition urbaine et de programmation :

- Implantation d'un établissement de jeux (casino) et de constructions et installations connexes.
- Implantation d'une gendarmerie comprenant une partie pour les espaces administratifs et techniques et une partie pour l'accueil des logements des gendarmes.
- Aménagement d'une plateforme multimodale.
- Diversification possible (habitat, activités de loisirs...) sur les espaces résiduels.

Composition :

- Assurer un effet vitrine de l'établissement de jeux (casino) formant la nouvelle entrée nord de l'agglomération du Lion-d'Angers.
- Mettre en valeur la zone humide (espace de découverte de la biodiversité, déambulation...).

Aménagements particuliers – gestion des eaux pluviales :

- Travailler la gestion des eaux pluviales préférentiellement à travers une gestion intégrée (GIEP)

Extraits de l'OAP Les Hauts du Courgeon dédiée à la zone 1AUM

2.4. Mise en compatibilité du règlement écrit.

La création d'une zone 1AUM dédiée à ce secteur de projet entraîne la création d'un chapitre dédié (chapitre 13) dans le règlement écrit. Afin de ne pas alourdir inutilement la présente notice, seul un résumé des modifications et des principales règles apparaissent ci-après.

- Pour consulter le nouveau chapitre dédié dans sa globalité, confère le projet de règlement modifié (pièce n°4.4).

S'agissant des modifications apportées au règlement en dehors du chapitre dédié :

- Le **sommaire du règlement écrit** est modifié pour ajouter le chapitre dédié :

Projet de règlement écrit - Sommaire	
TITRE IV.	60
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	60
CHAPITRE 10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU et 1AUZ	61
CHAPITRE 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	69
CHAPITRE 12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY.....	76
CHAPITRE 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUM	83
CHAPITRE 14. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU et 2AUY.....	90

Extrait du projet de règlement écrit mis en compatibilité – page n°6

- Le **préambule du règlement écrit** est modifié pour ajouter la description de la zone 1AUM :

Projet de règlement écrit - Préambule
Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :
○ Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 2AU ○ Zones à urbaniser à vocation d'activités : 2AUY ○ Zones à urbaniser à vocation d'activités : 1AUY ○ Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AU/1AUZ ○ Zones à urbaniser à vocation d'équipements collectifs : 1 AUE ○ Zone à urbaniser mixte dédiée prioritairement à l'accueil d'établissements de jeux, de constructions et installations connexes à ces derniers, d'une caserne de gendarmerie et de logements associés, d'équipements multimodaux de transport : 1AUM

Extrait du projet de règlement écrit mis en compatibilité, page n°6

S'agissant des principales règles de la nouvelle zone 1AUM :

- du **caractère du secteur 1AUM** : il est défini en introduction du chapitre dédié et précise la vocation du secteur 1AUM dont la vocation est liée aux projets, objets de la procédure, et précédemment présentés et précise également que l'aménagement de la zone respectera les éléments de l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée.

Projet de règlement écrit – Zone 1AUM

Le secteur 1AUM correspond aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés, destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUM est de permettre prioritairement l'accueil d'établissements de jeux, de constructions et installations connexes à ces derniers, d'une caserne de gendarmerie et de logements associés, d'équipements multimodaux de transport, mais également d'habitat.

L'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Extrait de l'article 1 du projet de règlement écrit mis en compatibilité, page 83

- des **règles sur les destinations/sous-destinations** : elles sont définies à l'article 1.1 du règlement de la zone 1AUM qui précise les destinations et sous-destinations interdites.

Projet de règlement écrit – Zone 1AUM

Sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Hébergement,
- Artisanat et commerce de détail,
- Commerce de gros,
- Autres hébergements touristiques,
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Equipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt.

Sont également interdit les **changements de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction* non autorisée dans la zone.

Extrait de l'article 1 du projet de règlement écrit mis en compatibilité, page 83

Ainsi, le projet de règlement écrit mis en compatibilité permet la réalisation du projet de Gendarmerie, dont la destination est « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Ce dernier permet également la réalisation du projet de casino dont la destination principale entre dans la catégorie "commerce et activité de services". Au regard des activités connexes aux jeux comme la restauration et l'animation, les destinations /sous-destinations qui y découlent sont également permises dans la zone.

Cette écriture réglementaire permet de mieux recentrer les destinations et sous-destinations autorisées avec la vocation future du site.

- des **règles sur les usages** : elles sont définies à l'article 1.2 du règlement de la zone 1AUM qui précise les usages, affectations des sols et types d'activités interdits.

Projet de règlement écrit – Zone 1AUM Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, - l'ouverture et l'exploitation de carrières, - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone. - le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, - les dépôts de véhicules hors d'usage, - les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, - les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur.
<i>Extrait de l'article 1 du projet de règlement écrit mis en compatibilité, pages 83-84</i>

Ainsi, le projet de règlement écrit mis en compatibilité permet la réalisation des projets et vient interdire les usages contraires à la vocation du site et aux usages souhaités.

- des **règles de hauteur et d'emprise au sol** : elles sont définies à l'article 3.1 du règlement de la zone 1AUM qui précise que l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée ;

Ainsi, le projet de règlement écrit mis en compatibilité en n'encadrant pas la hauteur ou l'emprise au sol des constructions permet la réalisation des projets tels qu'envisagés. L'absence de règle vise, en particulier, l'optimisation de l'espace ; avec un risque limité pour des projets de très grandes hauteurs impactant les paysages urbains et architecturaux.

- des **règles d'implantation** : elles sont définies à l'article 3.2 du règlement de la zone 1AUM. En dehors des dispositions contraires figurant au document graphique (marge de recul de 25m de la déviation) les bâtiments devront être édifiés :
 - par rapport aux voies et emprises : à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement ;
 - par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

De plus, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

Ainsi, le projet de règlement écrit mis en compatibilité permet l'implantation des différents projets tels qu'envisagés, tout en visant l'optimisation de l'espace et un isolement suffisant par rapport à la RD776.

- des **règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** : elle sont définies à l'article 4 du règlement de la zone 1AUM.

Projet de règlement écrit – Zone 1AUM	
1AUM - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
1AUM – 4.1	Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures
4.1.1.	Principes généraux
	En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, ...) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
	Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
4.1.2.	Façades
	Sont interdits : - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
4.1.3.	Toitures
	Non réglementé.
4.1.4.	Clôtures
	Non réglementé.
4.1.5.	Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver
	Non réglementé.
1AUM – 4.2	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
	Non réglementé.
Extrait de l'article 1 du projet de règlement écrit mis en compatibilité, page 85	

En dehors des principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des constructions et installations, est interdit pour les façades l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Un projet de règlement écrit mis en compatibilité qui laisse une marge de manœuvre architecturale notamment au regard du bâtiment emblématique souhaité pour accueillir le casino.

Un projet de règlement écrit mis en compatibilité qui permet également la mise en œuvre pour la caserne de gendarmerie des standards de construction et d'aménagement pour ce type d'équipement.

La maîtrise publique sur le reste du site est conservée et par ricochet des projets qui pourraient y être développé à terme.

- des **règles sur le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions** : elle sont définies à l'article 5 du règlement de la zone 1AUM.

Projet de règlement écrit – Zone 1AUM	
1AUM - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
1AUM – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
1AUM – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement. Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
1AUM – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.
<i>Extrait de l'article 1 du projet de règlement écrit mis en compatibilité, pages 85-86</i>	

Cet article inscrit la volonté de voir une gestion plus intégrée des eaux pluviales et de privilégier notamment pour le cas des espaces de stationnements drainants, perméables et végétalisés ; et également, une volonté de travailler la qualité des espaces libres et de plantation. Des volontés que l'on retrouve précisées dans l'OAP à travers les différents principes d'aménagement.

Ainsi, le projet de règlement écrit mis en compatibilité permet la réalisation des différents projets tels qu'envisagés.

- des **règles sur le stationnement** : elles sont définies à l'article 6 du règlement de la zone 1AUM.

Projet de règlement écrit – Zone 1AUM	
1AUM- ARTICLE 6 STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...	
<i>Extrait de l'article 1 du projet de règlement écrit mis en compatibilité, page 86</i>	

Les espaces de stationnement prévus et rendus nécessaires pour répondre aux besoins des différents projets sur leurs terrains d'assiette sont déjà connus et intégrés à la réflexion d'ensemble du site. Il n'est donc pas nécessaire de rajouter ici des règles supplémentaires. Ainsi, le projet de règlement écrit mis en compatibilité permet la réalisation des différents projets et des espaces de stationnements associés tels qu'envisagés.

2.5. Mise en compatibilité du dossier de dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Parmi les annexes du PLU du Lion-d'Angers on retrouve le dossier de dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. Cet article du Code de l'urbanisme précise les marges de recul des constructions par rapport aux voies classées à grande circulation.

Et, afin de permettre une implantation des constructions à 25m de la limite d'emprise de la déviation du Lion-d'Angers au lieu du recul prévu par le code, il convient de réaliser un dossier de dérogation en application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de dérogation annexé au PLU en vigueur, spécifique au secteur des Hauts du Courgeon où se situe les projets objets de la procédure, nécessite une en compatibilité.

Il est important de rappeler que le dossier de dérogation portait sur l'ensemble du secteur des Hauts-du-Courgeon (zone 2AU du PLU actuellement en vigueur) et pas seulement sur la partie nord, objet de la procédure ; ceci dans un esprit de cohérence de l'aménagement d'ensemble du secteur.

Évolutions portant :

- Sur la destination mixte du site et non plus majoritairement de l'habitat pour prendre en compte les projets envisagés en partie nord, objets de la procédure.
- Sur l'intégration des aménagements prévus :
 - o Création d'un accès sécurisé au site depuis la route de Segré et la création d'une voie principale (allée cavalière) sur la partie nord du site ;
 - o Création d'une sortie directe sur la RD 775 uniquement pour les interventions de gendarmerie.
 - o Intégration des objectifs d'aménagement et des traitements paysagers des différents projets et séquences (gendarmerie, casino, et zone humide) au niveau de la marge de recul : type de végétation, mouvements de terrain, dispositifs d'isolement acoustique et perspectives sur le site ou la ville ;
 - o Mention du principe général d'aménagement pour le traitement des eaux pluviales en GIEP...
- Sur la mise à jour des données et informations :
 - o Modification pour intégrer les aménagements réalisés depuis la rédaction initiale du dossier de dérogation comme le merlon situé le long de la RD775 au niveau du rond-point de Segré. Merlon qui vient impacter les vues et perspectives courtes sur le site et lointaines sur la ville ;
 - o Actualisation du nombre de véhicules/jour circulant sur la déviation au droit du site ;
 - o Intégration d'une carte des zones humides inventoriées sur le secteur en continuité et complétude de celles déjà inventoriées en 2010 ;
 - o Correction du nombre d'hectare du site : de 15 à 13 hectares....

Évolutions se traduisant :

- Pour le plan d'état des lieux : par le retrait du cône de vue depuis la route vers le site et la ville qui n'existe plus depuis la mise en place du merlon ;
- Pour la notice : mise à jour et complétudes de l'ensemble de la notice (description, état des lieux, enjeux et principes d'aménagement) pour prendre en compte l'ensemble des éléments mentionnés ci-dessus et traduire l'ensemble des exigences de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.
- Pour le plan : évolution du plan pour intégrer les projets et des principes d'aménagement du site.

L'ensemble de ces pièces mises en compatibilité et faisant apparaître les modifications apportées sont jointes au dossier (pièces 4.5).

2. PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITÉ AVEC LE SCoT

Pour rappel, la présente procédure doit être compatible avec le SCoT du Pays de l'Anjou Bleu, approuvé le 18 octobre 2017. Ci-dessous, sont explicitées les raisons principales pour lesquels les modifications apportées au PLU afin de permettre la réalisation des projets (casino, gendarmerie...) sont compatibles et répondent aux enjeux fixés par le SCoT.

Le SCoT ne mentionne pas expressément d'éléments en lien avec l'implantation d'un établissement tel qu'un casino et aucun élément de ce projet semble contraire aux prescriptions et recommandations du SCoT.

Orientation n° 3.e. La valorisation du potentiel touristique « Anjou Bleu »

Cette orientation est centrée sur la valorisation du potentiel touristique principalement autour de l'itinérance pédestre, cyclable et équestre avec la requalification en ce sens des anciennes voies ferrées et des chemins de halages. Le SCoT, élaboré avant que la loi puisse laisser envisager l'implantation d'un casino sur le territoire, ne mentionne pas expressément ce projet.

- Le projet d'implantation d'un établissement de jeux (casino) et les activités connexes qui y seront associés peuvent conduire à faire émerger un pôle de loisirs concourant à l'attractivité et au rayonnement du territoire intercommunal, notamment touristique.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

« La limite entre les zones urbanisées et naturelles devra être traitée de façon claire, permettant ainsi de valoriser l'image des villages et des bourgs et de préserver le paysage bocager qui les entoure ainsi qu'un aménagement réfléchi des transitions entre espaces urbanisés, agricoles et naturels. Les coulées vertes sont à préserver et à renforcer »

- Ce projet respecte cette orientation du SCoT en intégrant une réflexion sur l'intégration paysagère du site, son rapport à la déviation qui vient marquer les limites de la ville et vient qualifier par un bâtiment emblématique l'entrée nord de la ville.

Recommandations : « Dans le cadre des PLU, les collectivités doivent établir un schéma des circulations douces, dans l'objectif d'améliorer l'offre d'itinéraires continus, confortables et sécurisés à l'échelle des bourgs, des communes, des intercommunalités du Pays et au-delà. En effet, pour les déplacements quotidiens ou pour les loisirs, les usages cyclables et piétonniers doivent être soutenus par des aménagements confortables et clairs des espaces publics. En particulier, les accès aux centres bourgs, aux équipements d'intérêt public et aux secteurs d'implantation commerciale périphérique doivent être assurés par des itinéraires attractifs. »

Extraits du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, page n°43.

- Ce projet respecte cette orientation du SCoT en intégrant une réflexion sur l'intégration des déplacements et circulations douces sur le site et entre le site au reste de la ville.

Orientation 2.b. Objectifs qualitatifs liés à la densité et à la modération de la consommation d'espace

Parmi les prescriptions, est indiqué un seuil de densité minimale de 17 logements à l'hectare pour les pôles de rang 2 comme le Lion-d'Angers.

- Un seuil de densité qui est respecté puisque le projet de gendarmerie pour la partie logements prévoit 13 logements sur environ 4000m² ; ce qui fait une densité de 32 logements à l'hectare.