



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°3 – PIÈCES DU PLU MISES EN COMPATIBILITÉ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05/10/2020
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 11/12/2025

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU :

Prescrite par délibération du conseil communautaire le 27/02/2025

Enquête publique du 10/11/2025 au 09/12/2025 inclus

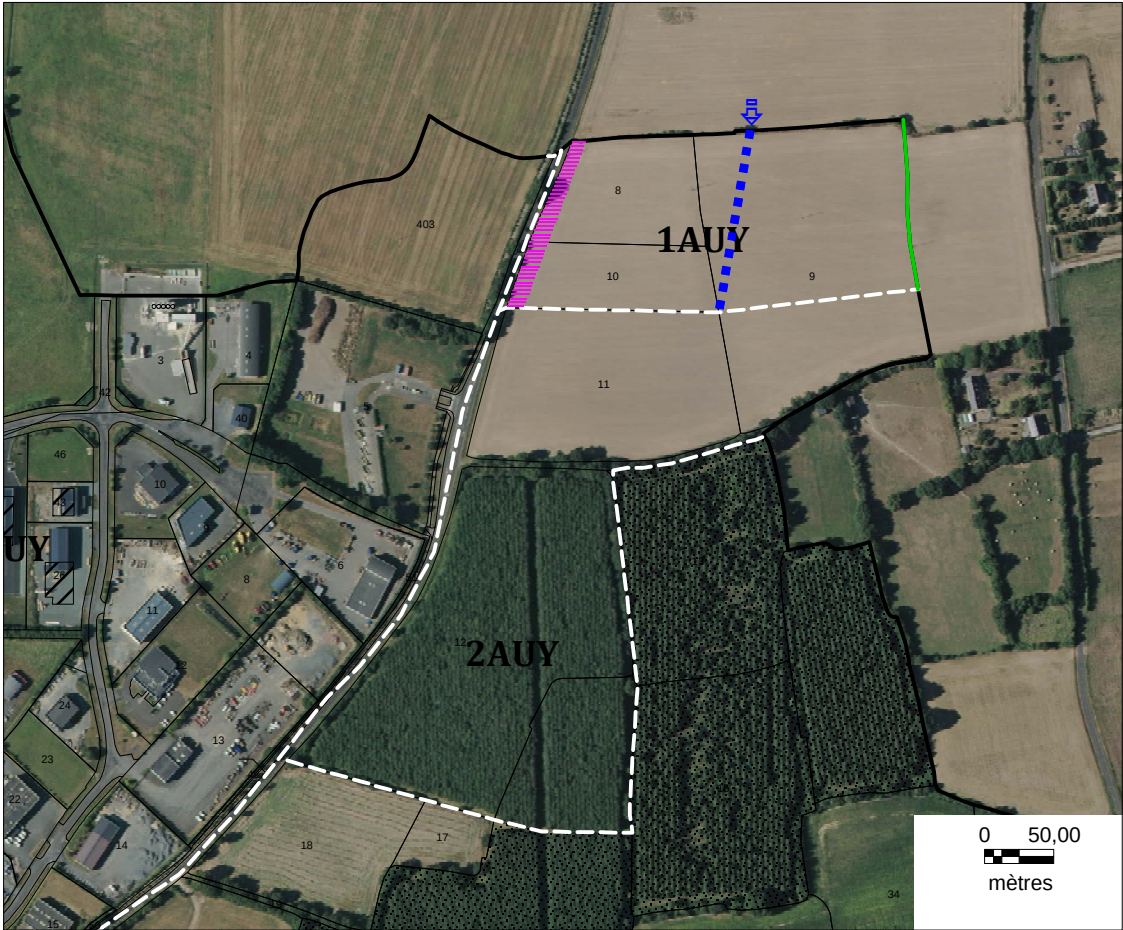
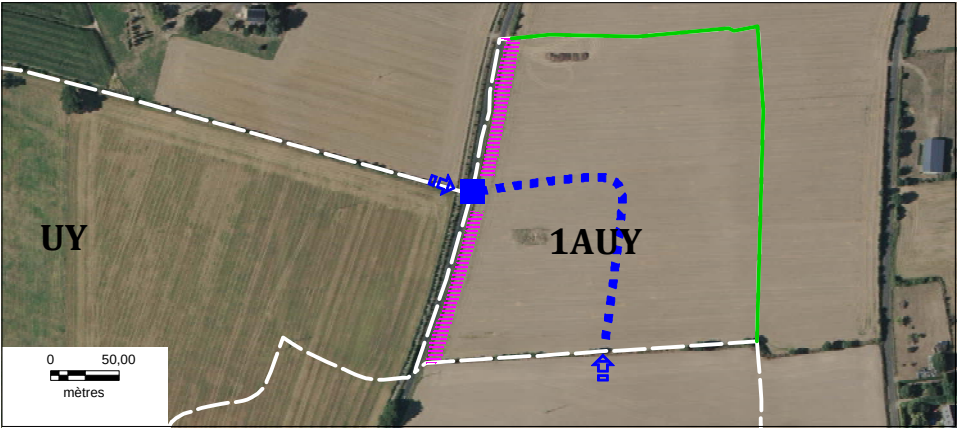
Approuvée par délibération du conseil communautaire le 12/02/2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 12/02/2026

Le Président :

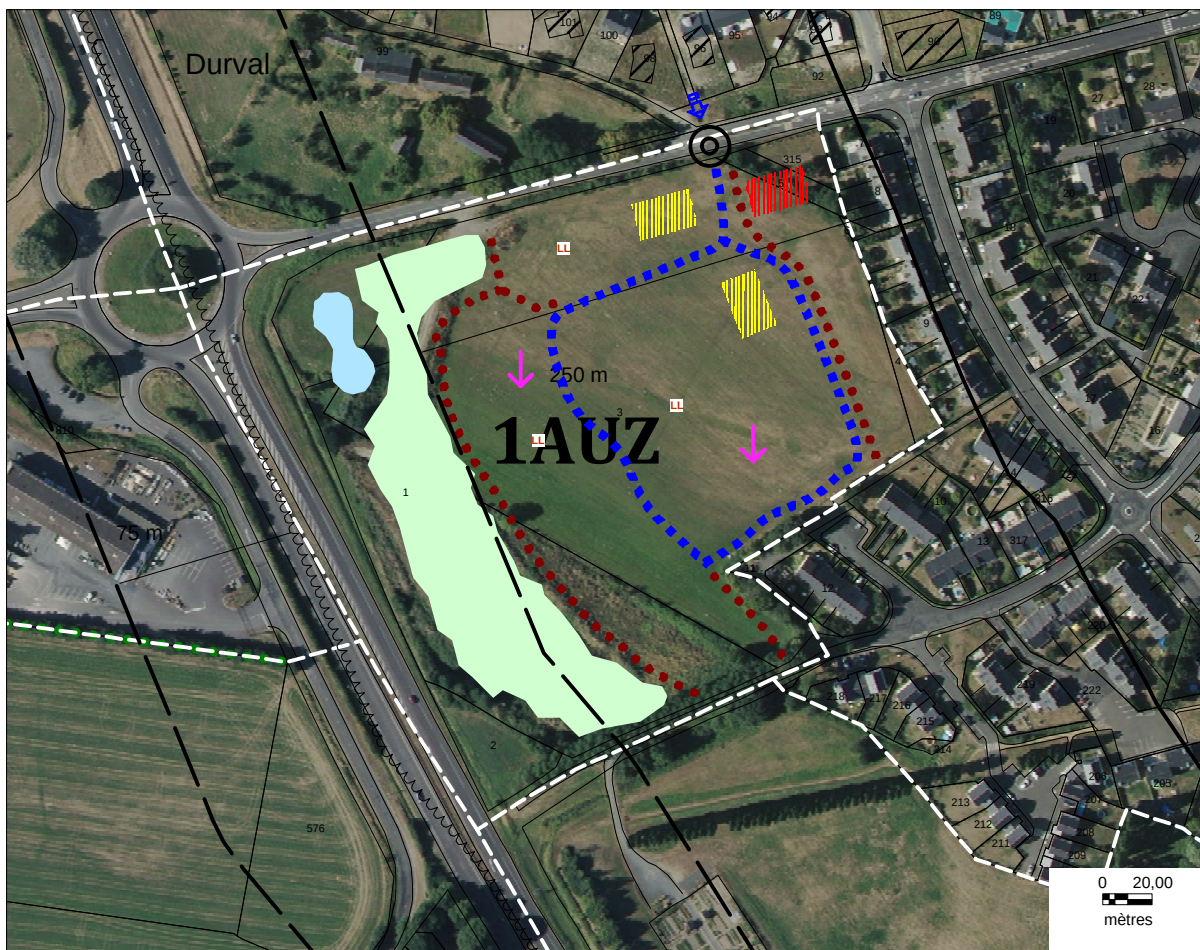


Zone 1AUY : Extension de la zone économique de la Sablonière (secteur situé en prolongement Nord du Lion d'Angers sur la commune limithrophe de Montreuil sur Maine)



- Principaux accès au site
- Voirie structurante à créer
- Aménagement sécuritaire à prévoir
- Maintenir un retrait suffisant sur la route départementale (élargissement de la voie - intégration des formes urbaines potentielles)
- Front végétal à constituer

1	Zone 1AUY : Site pour l'extension de la zone économique de la Sablonière (3,45 ha)		
<u>Principes de composition urbaine et de programmation</u>			
Rechercher une certaine continuité urbaine (organisation, implantation, volumétrie, hauteur, ...) par rapport au site économique existant en partie ouest			
<u>Echéance :</u>			
Du court au moyen terme			
<u>Programme d'aménagement potentiel :</u>			
Non défini		Densité minimale	/



Principaux accès au site



Giratoire à aménager



Voie structurante à créer



Création de nouveaux cheminements doux



Aménagements paysagés à prévoir



Equipement de régulation des eaux pluviales à créer (autant que de nécessaire)



Logements accession abordable (localisation pouvant évoluer au sein de la ZAC)



Logements locatifs sociaux (localisation pouvant évoluer au sein de la ZAC)



Secteurs pouvant supporter des Lots Libres



Orientation préférentielle du bâti

2

Zone 1AUZ : ZAC DURVAL (tranche 5 : 3,3 ha - hors marges de recul 75 m / RD 775)



Principes de composition urbaine et de programmation :

Réaliser une mixité d'habitat en combinant les formes urbaines sur l'ensemble de l'opération (habitat intermédiaire, maisons de ville, habitat mitoyen, pavillonnaire plus espacé, fronts bâtis, ...).

Intensifier la densité du bâti autant que de possible à proximité des parcs de stationnement et noeuds de transport collectif.

Echéance :

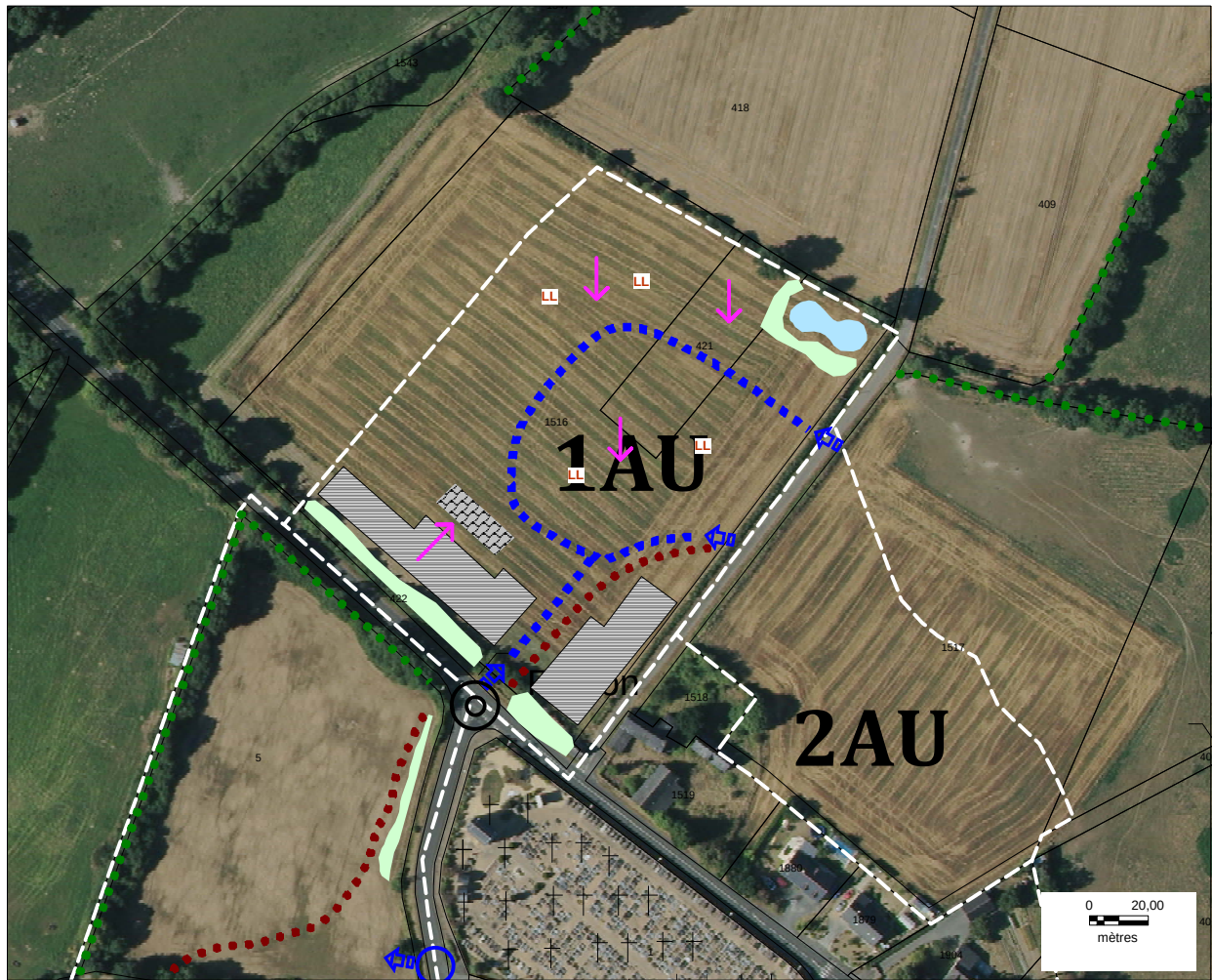
Court et moyen terme

Programme d'aménagement :

ZAC DURVAL (tranche 5) : environ 56 logements

**Densité
à atteindre**

17 logements à l'hectare



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Principaux accès au site |  | Fronts bâtis à réaliser (maisons de ville, habitat intermédiaire, groupé, mitoyen ou collectif) / adaptation nécessaire de la forme urbaine à la topographie |
|  | Giratoire à aménager |  | Secteurs pouvant supporter des Lots Libres |
|  | Voie structurante à créer |  | Orientation préférentielle du bâti |
|  | Création de nouveaux cheminements doux |  | Parking à réaliser |
|  | Aménagements paysagés à prévoir | | |
|  | Équipement de régulation des eaux pluviales à créer (autant que de nécessaire) | | |

3

Zone 1 AU de Revion : 2,1 Ha



Principes de composition urbaine et de programmation :

Réaliser une mixité d'habitat en combinant les formes urbaines sur l'ensemble de l'opération.

Intensifier la densité du bâti autant que de possible à proximité des parcs de stationnement et noeuds de transport collectif.

Echéance :

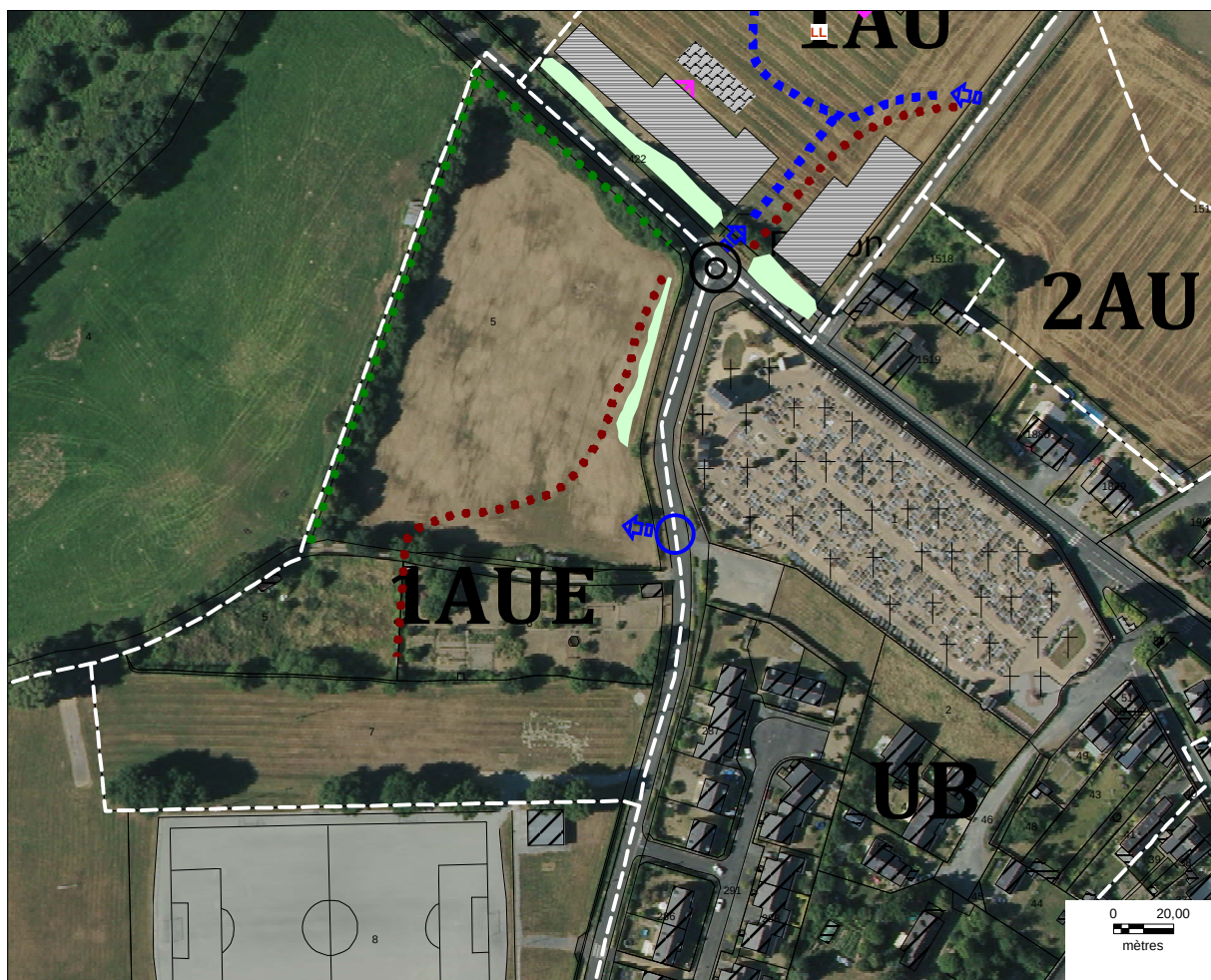
Court et moyen terme

Programme d'aménagement :

Zone de Revion (environ 36 logements)

**Densité
à atteindre**

17 logements à l'hectare



Accès au site à coupler avec un aménagement sécuritaire



Création de nouveaux cheminements doux



Aménagements paysagés à prévoir



Haies à préserver



Élément de patrimoine à protéger

4

Zone 1 AUE (extension du plateau d'équipements) : 2,74 ha



Principes de composition urbaine et de programmation :

Rechercher une certaine continuité urbaine (organisation, implantation, volumétrie, hauteur, ...) par rapport à la zone d'équipements située en partie sud

Echéance :

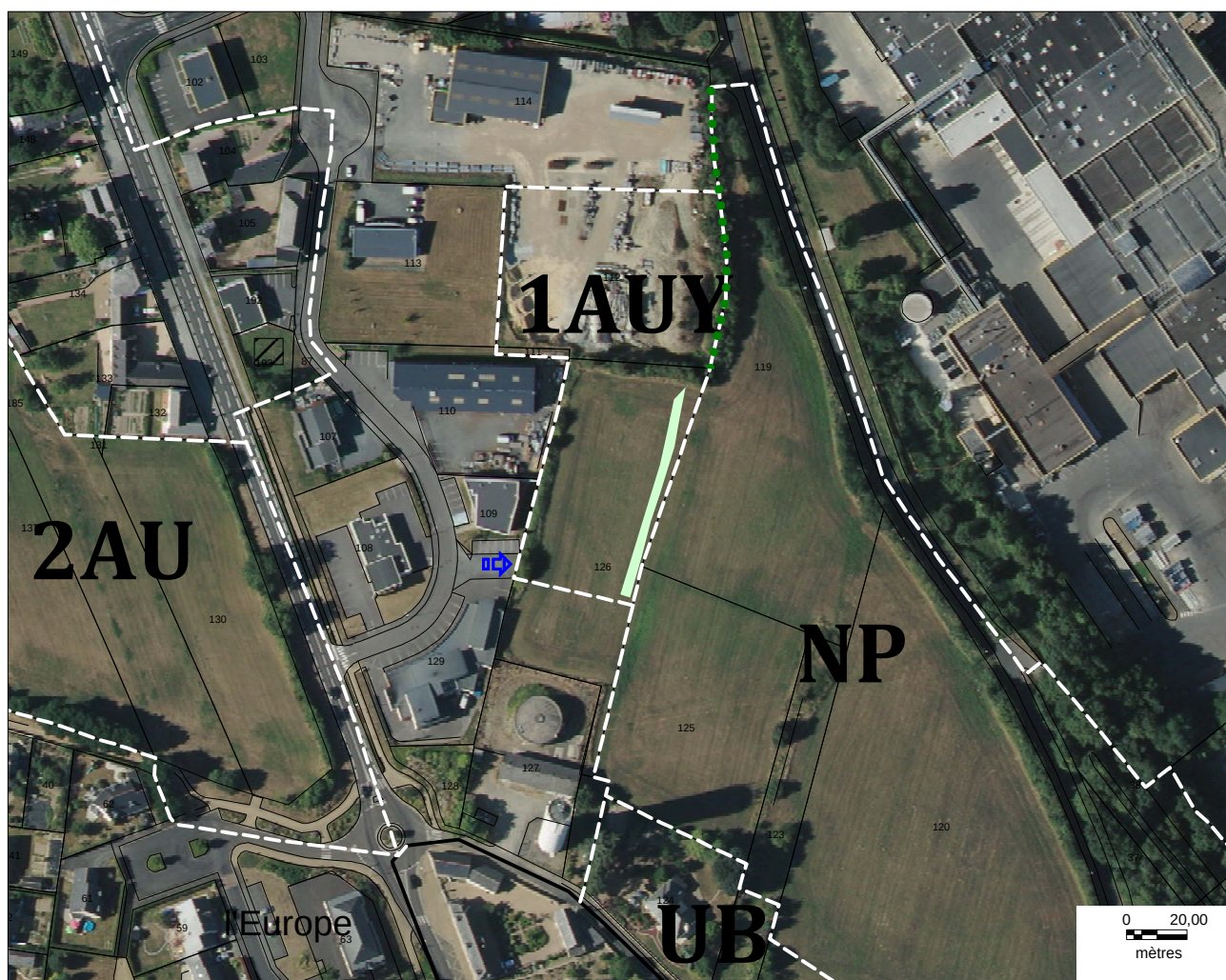
Court et moyen terme

Programme d'aménagement :

Équipements sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, équipements collectifs en général

**Densité
à atteindre**

/



Principaux accès au site



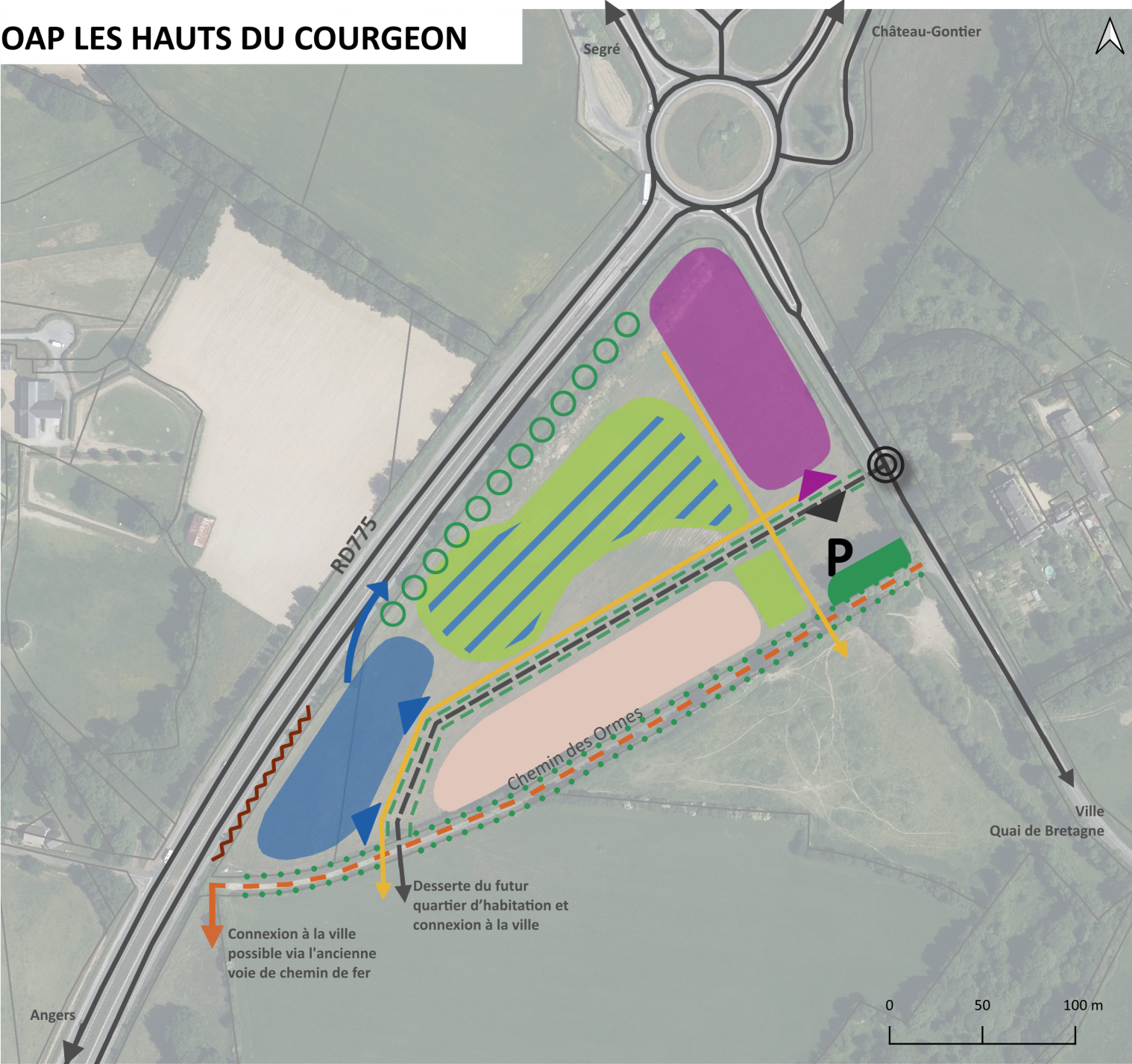
Aménagements paysagés à prévoir



Haies à préserver

5	Zone 1AU : Site pour l'extension de la zone économique de la Grosse Pierre / La Coudère (0,73 ha) 		
<u>Principes de composition urbaine et de programmation</u> Rechercher une certaine continuité urbaine (organisation, implantation, volumétrie, hauteur, ...) par rapport au site économique existant en partie ouest <u>Echéance :</u> Du court au moyen terme <u>Programme d'aménagement potentiel :</u> Non défini			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1016 2145 1189 2213">Densité minimale</td><td data-bbox="1189 2145 1505 2213">/</td></tr> </table>	Densité minimale	/
Densité minimale	/		

OAP LES HAUTS DU COURGEON



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
- Traitement végétal à réaliser dans le cadre de l'aménagement de l'allée cavalière
- Filtre végétal à travailler
- Zone humide à valoriser au coeur d'un îlot naturel et paysager
- 〰〰〰 Dispositif d'isolement acoustique à prévoir

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)