



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

DOSSIER L.111-6 ET SUIVANTS : LES HAUTS DU COURGEON NOTICE

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 :



Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER L.111.6 ET SUIVANTS : LES HAUTS DU COURGEON

NOTE EXPLICATIVE

INTRODUCTION

Dans le cadre de son développement, mais également dans le respect des politiques d'habitat établies à l'échelle départementale (PDH) et à celle du Scot de l'Anjou Bleu, la commune du Lion d'Angers envisage la création d'un quartier mixte associant un établissement de jeux, l'installation d'une gendarmerie, d'une plateforme multimodale et d'un important quartier à dominante d'habitat (les commerces et services de proximité compatibles avec cette vocation y seront également acceptés) sur le site des Hauts du Courgeon (projet à moyen et long termes). La programmation se fera du court au long terme.

Ce dernier, situé au Nord de l'agglomération, couvre l'intégralité de l'espace (non inondable) coïncé entre la RD 775, la route de Segré permettant l'accès à l'agglomération, la vallée du Courgeon et l'ancienne voie de chemin de fer.

La RD 775 (déviation d'agglomération), est une voie classée à grande circulation. L'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme impose un retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des espaces urbanisés.

L'article L.111.8 () offrant la possibilité de s'affranchir de ces marges de recul, sous conditions particulières, la collectivité s'engage dans cette démarche et met au point un véritable projet urbain de qualité garant d'une préservation optimale du site et de son environnement.*

Ce dossier, ainsi créé, a été intégré au dossier du PLU et mis à jour dans le cadre de la DPMEC. Il définit des principes d'aménagement assurant la cohérence de l'ensemble de cette future zone d'habitat.

(*) Art L.111.6 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Art L.111.7 :

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

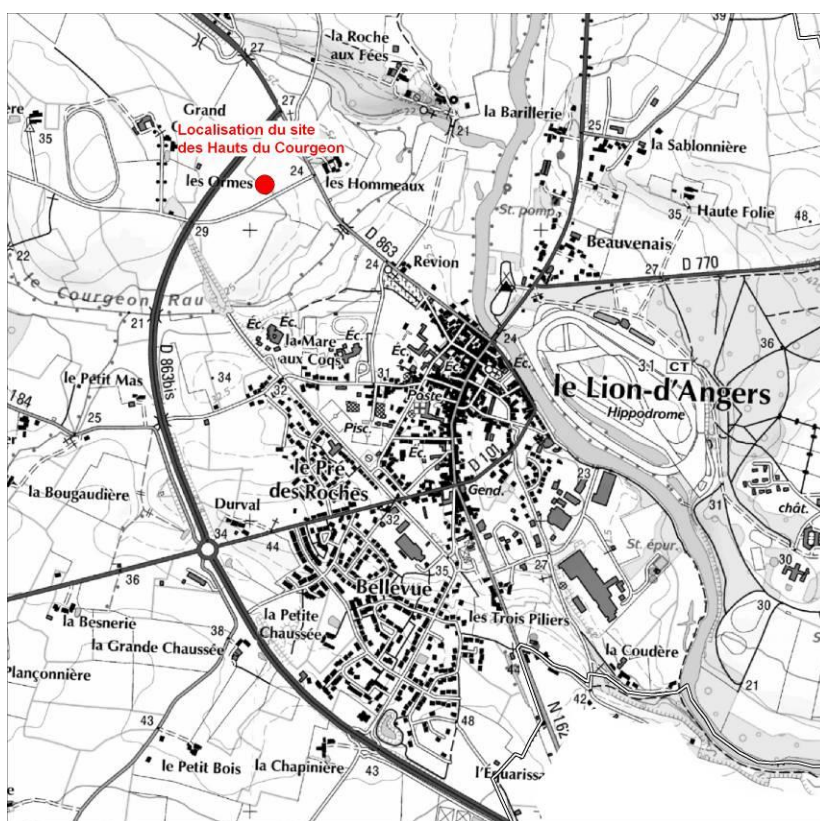
(*) Art L.111.8 :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le site des Hauts du Courgeon :

Le secteur des Hauts du Courgeon se situe entre la vallée du Courgeon et le contournement du Lion d'Angers (D 775). Le site, de maîtrise foncière communautaire (actuellement), s'étend sur près de 13 ha. Il classé dans le futur PLU en zone d'urbanisation future et se trouve être réservé en partie au développement d'un quartier d'habitat, et en partie à l'installation d'un établissement de jeux, d'une gendarmerie et d'une plateforme multimodale.

Il est pour partie ouvert à l'urbanisation en réponse à des projets à court terme sur la partie nord. La partie sud, support majoritaire pour un programme d'habitat répond à des besoins à moyen et long terme d'évolution de l'urbanisation.



Localisation du futur site des Hauts du Courgeon – Source : carte IGN 1/25 000ème de l'agglomération

I – ETAT DES LIEUX ANALYSE DU SITE - ENJEUX

S'il constitue un site attractif pour développer différents projets d'aménagement (proximité du plateau d'équipements, du collège, ...), sa position géographique (en entrée Nord de l'agglomération, face au château des Hommeaux, vitrine sur la ville, dans l'enveloppe urbaine en continuité d'une future coulée verte piétonne : « la vallée du Courgeon »...), mais également son environnement au sens large (faiblesse du couvert boisé, topographie, ouverture paysagère, ...) font qu'il reste très sensible et qu'il peut aisément être dégradé et dénaturé par une composition urbaine insuffisamment maîtrisée et intégrée.

1 Accessibilité :

Actuellement via la route de Segré (ancienne D 863), la globalité du site se trouve desservi en interne par une toute petite voie en impasse qui démarre en face du château (ancienne route du Lion d'Angers à la Chapelle sur Oudon). Cette dernière se termine environ au niveau de la parcelle 1233.

Aucun autre accès, ni aucune autre voie permettent l'irrigation du site.

- L'entrée face au château présente un intérêt notamment pour le monument, un alignement de chênes et platanes permet d'accentuer la perspective sur le monument et participe à sa mise en valeur.

La problématique d'accessibilité et enjeux :

- Règlementairement, aucun accès, ni aucune desserte ne sont possibles à partir de la D 775 (contournement du Lion d'Angers en 2X2 voies), ce qui limite d'autant les possibilités et rend complexe la gestion de la desserte – Cette dernière voie supporte un trafic de l'ordre de 16000 à 25000 véhicules jours tous sens confondus dont environ 6,1% à 7,1% de poids lourds (source IRIS Conseil, 2025),
- Pour certains projets (type gendarmerie...), le conseil départemental autoriserait une sortie directe sur la D 775 depuis la zone (position confirmée à ce jour par courrier).
- Un accès direct sur le rond point (au Nord Est de la zone) et une desserte organisée à partir de ce dernier, nécessitent que soit revue complètement la configuration du giratoire. Il n'est pas exclu selon les Services du Conseil Général.
- Si on intègre les deux éléments suivants, les principaux accès entrant et sortant ne pourront se faire que sur la route de Segré et sur une section relativement courte (entre le rond point et l'alignement d'arbres intéressant bordant l'actuel accès au site) :
 - Réaliser l'accès d'un important quartier d'habitat face au château des Hommeaux serait préjudiciable pour le monument,

- Réaliser l'accès au Sud Est de la voie actuelle desservant l'ensemble des Hauts du Courgeon, n'est pas envisageable pour de multiples raisons (problème de visibilité avec le virage au niveau du Courgeon, zones humides en bordure de la route de Segré, zone inondable, ...).

En conclusion :

Dans un premier temps :

Les principaux accès entrant et sortant ne pourront se faire que sur la route de Segré et sur une section relativement courte (entre le rond point et l'alignement d'arbres intéressant bordant l'actuel accès au site) – une sortie directement sur la RD 775 réservée uniquement à la gendarmerie dans le cadre de ses interventions.

A terme :

La création d'un aménagement sécuritaire entre le rond-point de Segré et le chemin des Ormes (face au château) devrait permettre d'apporter une réponse aux enjeux de desserte du site et à l'amélioration des conditions de sécurité en entrée d'agglomération.



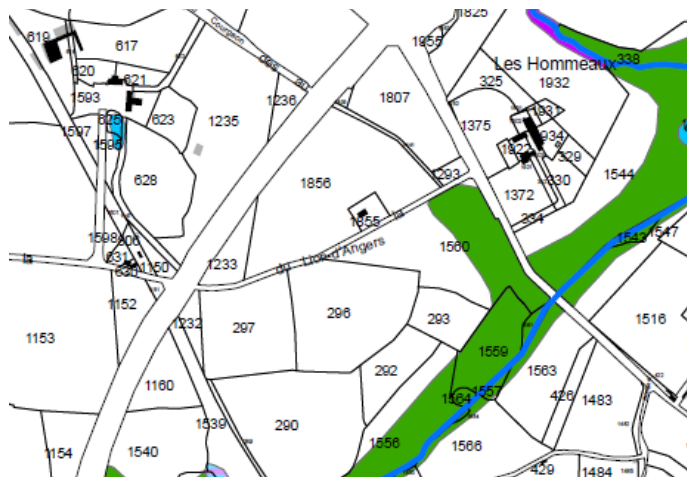
L'actuel accès au site (chemin des Ormes)



Une desserte impossible en partie Sud Est de la zone (virage, zones inondables, humides ...)

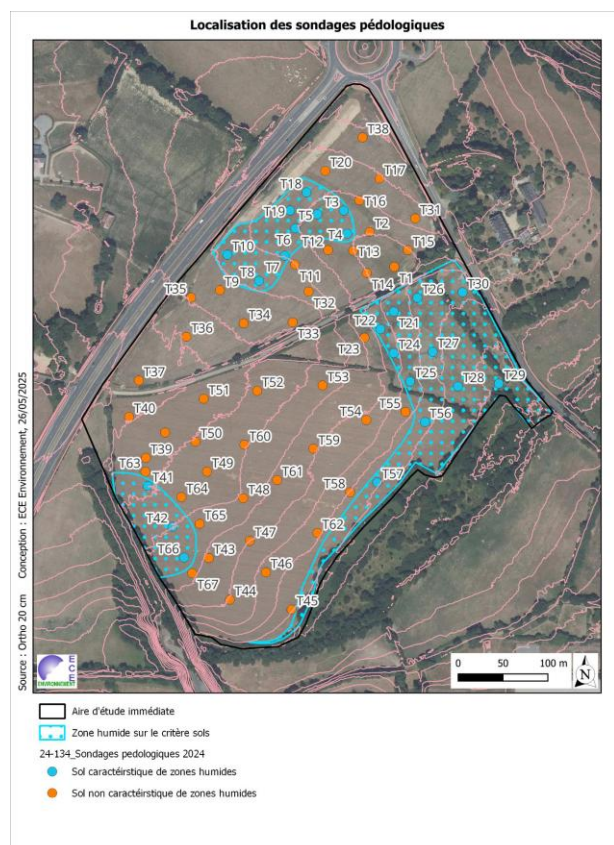
2 - Etat initial – occupation spatiale et environnement :

Le site n'est pas concerné par des zones à forte valeur environnementale recensées (SIC, ZNIEFF, ZICO, ...). L'extrémité Sud Est (le long de la route de Segré, entre la voie desservant la zone et le ruisseau du Courgeon) présente des prairies humides recensées dans l'inventaire des zones humides réalisé (DM'eau).



Extrait de l'inventaire des zones humides (réalisé dans le cadre de la précédente élaboration du PLU) – dm.EAU 2010 – **En vert prairies humides eutrophes.**

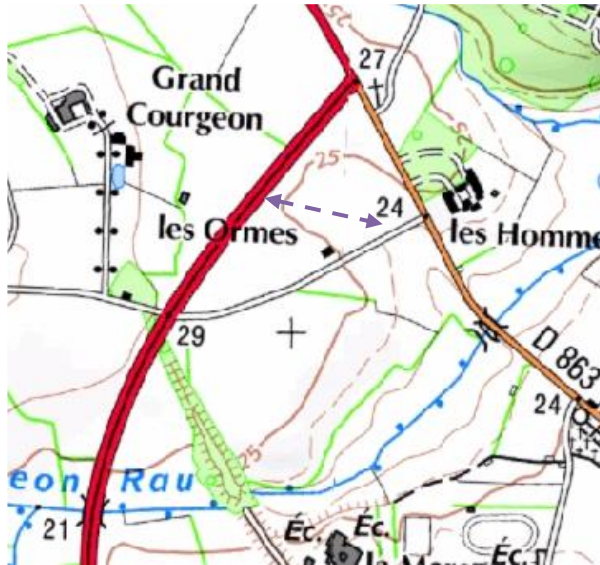
Une nouvelle étude sur le site a permis d'identifier une zone humide sur le site, en continuité de celles déjà inventoriées par dmEAU en 2010.



Inventaire complémentaire réalisé en 2024 par ECE Environnement et intégré à l'évaluation environnementale de la présente procédure – **Zone humide en pointillés bleu**

La topographie

Le site (en partie Est de l'ancienne voie de chemin de fer) présente une topographie faiblement marquée et orientée Ouest / Est-Sud Est. Le point bas se trouve au Sud du Château des Hommeaux au niveau des prairies humides le long de la route de Segré.



Une légère déclivité marque également le site, elle est aussi orientée Ouest/Sud Est. Naturellement elle constitue un collecteur d'eau pluviale orienté vers le château (secteur identifié comme une zone humide).

Extrait de la carte IGN au 1/25000ème

D'une manière générale, la topographie du site (dans sa partie aménageable) est assez faiblement mouvementée. Il sera donc difficile de jouer avec les différences d'altitudes pour insérer les formes d'urbanisation plus ou moins hautes ou plus ou moins importantes.

L'insertion des formes d'urbanisation et installations à réaliser devra se faire à partir de la trame paysagère existante et celle à aménager.

Si la topographie n'est pas forcément favorable à l'insertion de la composition urbaine, elle permet cependant d'envisager une gestion plus douce d'une partie des eaux pluviales sur une section du site.

La partie Ouest de l'ancienne voie de chemin de fer (non retenue dans le cadre de l'aménagement de la zone) présente quant à elle une topographie plus marquée orientée Sud/Nord qui rend délicat son aménagement. Ce dernier contexte associé à la faiblesse du résiduel à aménager (compte tenu de la marge inconstructible de 75 m) a notamment conduit à exclure le lieu.

Occupation spatiale et paysage :

Le site est actuellement occupé en grande partie par des terrains cultivés et des prairies bocagères.

Le couvert boisé est limité et donne très peu de support à l'insertion d'une composition urbaine.

Les boisements les plus marquants sont ceux de l'ancienne voie de chemin de fer qui donne une véritable toile de fond au site et permettant d'assurer la rupture de perception.

Ainsi, en provenance d'Angers par la déviation, le site ne se dévoile qu'après ce front végétal.

Cette ancienne voie de chemin de fer et les boisements qui l'accompagne constituent un élément essentiel à préserver dans le cadre de l'aménagement du site. Un renforcement (en partie Nord), pour garantir une plus grande opacité, pourrait même être réalisé. Au-delà de son rôle quant à l'insertion du site, cette ancienne voie pourrait être demain le support d'un cheminement doux desservant à la fois la zone de projet mais également la partie Ouest rattachée à la future coulée verte du Courgeon.

Dans la marge de recul, le long de la D 775 en partie Nord, les éléments « verts » sont quasiment inexistants.

Le long de la route de Segré, l'alignement de chênes et le platane et deux belles haies dans la partie prairies humides constituent l'essentiel de la trame verte.



L'alignement d'arbres face au château



La double haie dans les prairies humides



Les boisements de l'ancienne voie de chemin de fer, une trame de fond et d'insertion pour le futur site.

Sur le reste du site, les autres boisements (le talus en partie boisé le long d'une partie de la voie desservant le site et une haie plus au Sud), sont en nombre limité et ne permettent pas de garantir une insertion suffisante des futures formes d'urbanisation.



Talus en partie boisé le long d'une partie de la voie desservant le site.

Si la partie interne du site dispose d'un couvert végétal assez faible, la partie externe présente une trame verte intéressante pour l'insertion et la mise en valeur du site. *Cette dernière devra être préservée au maximum* (haie le long du CR 53, le long de la parcelle 628 aux abords de la D 775, haies le long du Courgeon : véritable coupure verte et rupture de perception, haies et boisements du château des Hommeaux).

Ces dernières permettent également de capter le regard, ainsi ce dernier n'est plus uniquement focalisé sur le site. On diminue de fait son impact.

Enfin, on notera qu'un merlon artificiel était en cours de constitution le long de la RD 775 depuis le rond-point de Segré en direction d'Angers. Ce dernier obture la perspective actuelle sur le site et il devrait être retravaillé ou démantelé dans le cadre de la mise en place des projets.

2.3 Desserte en réseaux :

Actuellement, les quelques réseaux existants sur le site ou à proximité ne sont pas suffisants pour desservir un site de 13 ha destiné à un vaste quartier d'habitat, d'activités de loisirs,...

Un renforcement sera nécessaire. La mise en place de l'assainissement collectif, d'équipements de régulation des eaux pluviales adaptés à l'envergure du site et au couvert imperméabilisé, ou de gestion intégrée (GIEP) devront également être réalisés. La mise en place de l'assainissement collectif permettra également de raccorder le château des Hommeaux.

2.4 Perceptions sur le site et perspectives sur l'espace urbain ou certains monuments :

Les perceptions sur le site, plus ou moins longues suivant les séquences, permettent de dégager en certains lieux des panoramas intéressants sur des éléments forts du site ou de ses abords.

En provenance de Segré, bien en amont du rond point, nous avons une perception lointaine sur le site. *Le regard est capté par les deux éléments forts que sont l'église et quelques boisements* (notamment celui le long du CR 53). L'impact est assez limité.



Vue depuis la route de Segré,

En arrivant sur le rond point, le dôme formé par celui-ci, les boisements du château des Hommeaux et ceux le long de l'actuelle voie d'accès, viennent capter le regard et participent à limiter l'impact visuel. *Cet état de fait, peut conduire à envisager la mise en place de bâtis plus importants marquant l'entrée du site d'une manière positive.*



le rond point

Vue en arrivant depuis

En se dirigeant vers Angers par la D 775 après le rond point, un axe de perception lointaine orienté Nord Est/Sud Ouest vient buter sur l'écrin boisé de la voie de chemin de fer. *C'est un axe que l'on peut qualifier de « vitrine sur le site » qui va permettre de voir l'urbanisation du deuxième plan.*

En empruntant la D775 (en direction d'Angers) et ceux jusqu'à l'ancienne voie de chemin de fer, des perceptions lointaines intéressantes s'organisent sur l'agglomération et son cloché. *Les préserver et les valoriser nécessite que cette partie de zone (le premier plan : façade) ne soit le support que d'une composition urbaine aérée et de faible hauteur.*

Sur ce secteur au premier plan, le choix d'un accueil d'habitat avec une architecture plus soignée doit également permettre de limiter les impacts.

Au deuxième plan la partie Ouest de cette séquence devra être le support d'une urbanisation moins haute qu'en partie Est pour préserver certaines perspectives lointaines.



vue sur le clocher du Lion d'Angers
sur le secteur où pourraient être réalisées les noues de gestion des eaux pluviales

En provenance maintenant d'Angers, en empruntant la D 775, on peut noter les éléments suivants :

- Avant l'ancienne voie de chemin de fer, les perceptions sur le site sont inexistantes et totalement dissimulées par les boisements – Les boisements constituent un élément d'insertion indispensable à la zone (à l'arrière peuvent venir s'appuyer des constructions à volumes plus importants) – Ces boisements pourront être renforcés dans la partie proche de la 2X2 voies afin d'accentuer l'effet d'écran.
- Une fois l'ancienne voie de chemin de fer passée, des perceptions lointaines sur des éléments forts (points d'accroche visuels formés par le château des Hommeaux et l'agglomération) se dégagent. Ces dernières doivent être préservées et valorisées dans le cadre de l'élaboration de la composition urbaine.

Il conviendra de mixer les outils pour préserver les perceptions tout en conciliant les enjeux d'isolement acoustique des projets à mettre en place.



Vue depuis la D775
en provenance d'Angers avant l'ancienne voie de chemin de fer



Une des perspectives sur le site en provenance d'Angers

En conclusion sur cet état des lieux, on soulignera qu'au niveau des nuisances, le site sera en sa partie nord bordant la déviation, le support de projets non résidentiel ; atténuant ainsi le risque de nuisances sonores pour l'habitat. Seules les habitations des gendarmes seront concernées par ce risque et qui sera amoindri par la mise en place d'un dispositif d'isolement acoustique.

ETAT PHOTOGRAPHIQUE (VOIR LOCALISATION PLAN ETAT DES LIEUX)

P 1 : Prise de vue ...



P1



P2



P3



P4

P5



P6



P7





P 8



P9



P10



P11



P12

	Enrichir la trame paysagère existante, travailler les aménagements en cohérence avec les perceptions et la topographie. Prendre appui sur cette dernière pour réaliser les aménagements paysagers. Paysager la marge de recul de façon à valoriser les espaces urbains à l'arrière du site et à ne pas créer un écran végétal dense. Valoriser les perspectives sur et depuis la zone.
--	--

III – LE PROJET (VOIR PLAN DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT)

LE PROJET	LES ENJEUX
<u>Les aménagements routiers et liés aux déplacements</u> L'accès à court terme : Mise en place d'un accès en sens unique route de Segré (entre l'actuelle voie de desserte de la zone et le rond point de Segré), Création d'une sortie de la zone en sens unique (toujours route de Segré au dessus de l'actuelle voie desservant la zone). L'accès possible à long terme : L'accès prévu à court terme, pourrait être connecté au giratoire et passer en double sens (voir avec le Conseil Départemental). La desserte interne du site : Une voie structurante Est Nord Est /Ouest va desservir l'intégralité du site. Cette dernière est calibrée pour répondre aux usages qu'elle devra supporter. Il conviendra de prévoir que cette voie puisse se prolonger vers l'ancienne voie de chemin de fer et le résiduel naturel situé en partie Ouest de cette dernière. Une desserte secondaire, pourra également prendre place (à préciser dans le plan d'aménagement, Un équipement de retournement sera réalisé en partie Ouest de la zone (quasiment en extrémité). Il sera positionné au niveau de l'axe qui garde la perspective sur l'église depuis la D 775.	LA SECURITE / LIMITER LES NUISANCES

La préservation et la mise en valeur de la trame verte et les aménagements paysagés projetés :

Le front boisé identifié par l'ancienne voie de chemin de fer sera préservé et renforcé dans sa partie Nord par de nouveaux boisements

En partie Est, les chênes et le platane le long de l'ancienne route de la Chapelle sur Oudon seront protégés et complétés de plantations de hauts jets de mêmes essences autant que nécessaire.

La voie principale desservant le site devra être traitée en allée cavalière paysager.

La trame bocagère principale (le long du chemin des Ormes, de la route de Segré,...) sera préservée et densifiée ou réaménagée si nécessaire.

Depuis la RD 775, le cône de vue sur le château des Hommeaux, devra être libre de toute forme d'urbanisation. Il pourra être paysagé par les détenteurs des parcelles concernées. Couplée à des équipements de régulation des eaux pluviales, une seconde perspective sur le château de Hommeaux et les arbres remarquables au niveau de l'ancienne route de la Chapelle sur Oudon sera traitée en espace paysagé. On optimise ici l'espace en combinant équipement technique et aménagement paysager d'intégration et de valorisation du site.

La zone humide sera réaménagée et revalorisée en espace de découverte de la biodiversité et de déambulation.

La composition urbaine et architecturale :

Afin d'assurer la mise en œuvre d'une opération d'urbanisation cohérente, intégrée et appuyée parfaitement bien sur le contexte topographique et paysagé préexistants, plusieurs secteurs d'urbanisation ont été identifiés :

- Le Sud de la zone, au deuxième plan, appuyé sur l'écrin végétal du Courgeon et de l'ancienne voie de chemin de fer, plus en retrait de la D 775, pourra accueillir un tissu urbain à vocation majoritaire d'habitat pouvant accueillir une urbanisation plus dense et plus haute dans sa partie basse au niveau du Courgeon.
- Le secteur Nord Est, support d'un établissement de jeux installé dans un bâtiment emblématique pour la ville et marquant l'entrée d'agglomération.

**QUALITE ET VALORISATION DE
L'URBANISME, DES PAYSAGES ET
DE L'ARCHITECTURE /
SECURITE**

**LA QUALITE DE L'URBANISME,
DES PAYSAGES ET DE
L'ARCHITECTURE**

• Le secteur Nord Ouest, support de la gendarmerie associant bâtiments techniques/administratives et logements. • Enfin la partie Nord au centre, îlot à verdir via la mise en valeur de la zone humide. • Enfin, la partie Sud (où se dégage un certain nombre de perspectives) sera le support d'un tissu urbain à dense associant un bon nombre d'aménagements paysagés. Le traitement global du lieu doit garantir le maintien des perspectives lointaines.	
---	--