Mise en compatibilité du PLU du Lion-d'Angers dans le cadre de la déclaration de projet

Les Hauts du Courgeon

Résumé non technique

Juin 2025

ECE Environnement
9bis rue Saint-Evroult
49100 ANGERS

SARL au capital de 8000 euros
RCS ANGERS
SIRET 91095305800013
TVA Intra. FR04910953058

Tél. : 02 41 36 07 36
www.ece-environnement.com
info@ece-environnement.com

Sommaire

A. PRESENTATION DE LA PROCEDURE 3
A.1 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 3
A.2 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 6
B. RAPPEL DU CONTEXTE ET JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE 6
B.1 IMPLANTATION DE LA GENDARMERIE ET LOGEMENTS ANNEXES 6
B.2 IMPLANTATION DU CASINO 6
B.3 AMENAGEMENT D'UNE PLATEFORME MULTIMODALE 7
C. ENJEUX IDENTIFIES DANS L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT 8
D. ANALYSE DES INCIDENCES PROBABLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 13
E. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE 18

Tableaux

Tableau 1 : Synthèse des enjeux environnementaux à l'échelle de la mise en compatibilité du PLU 8
Tableau 2 : Synthèse des incidences de la mise en compatibilité du PLU 13

Cartes

Carte 1 : Zones humides réglementaires identifiées 11
Carte 2 : Synthèse provisoire des enjeux écologiques 12

Figures

Figure 1 : Orientations du PADD en vigueur (PLU Le Lion d'Angers) 3

A. Présentation de la procédure

A.1 Mise en compatibilité du PLU

Dans le cadre de ses réflexions d'aménagement et de développement, la commune du Lion d'Angers prévoit l'implantation d'un équipement de service public et d'une zone d'activité économique et de loisirs sur le site des Hauts du Courgeon, situé au nord du centre-ville. Le périmètre de l'opération s'étend sur les parcelles AM1 et AM2, d'une superficie totale d'environ 5,4ha, situées entre la RD775 et le chemin des Ormes. L'ensemble du site des Hauts du Courgeon est classé en zone 2AU dans le PLU en vigueur.

Ce zonage ne permet de livrer les terrains à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation, précisant notamment les conditions et vocations de cette urbanisation.

Sur la partie nord du site, la commune projette spécifiquement le déplacement des locaux techniques et de service de la gendarmerie, actuellement installée en hypercentre, la création de logements connexes pour les gendarmes et leurs familles ainsi que l'implantation d'un casino.

Une telle prospective est de nature à remettre en cause le parti initial d'aménagement de la commune car la destination du site, indiquée dans le PLU en vigueur, est majoritairement l'accueil de logements (incluant les activités et d'équipements d'intérêts collectifs et publics compatibles).

En effet, le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) oriente l'aménagement de la zone des Hauts du Courgeon à long terme vers une vocation d'habitat. Le règlement précise, en ce sens, que *« Le secteur 2AU sera destiné aux opérations majoritairement d'habitat. Il pourra également être le support d'activités et d'équipements d'intérêts collectifs et publics compatibles avec la vocation première.* ».

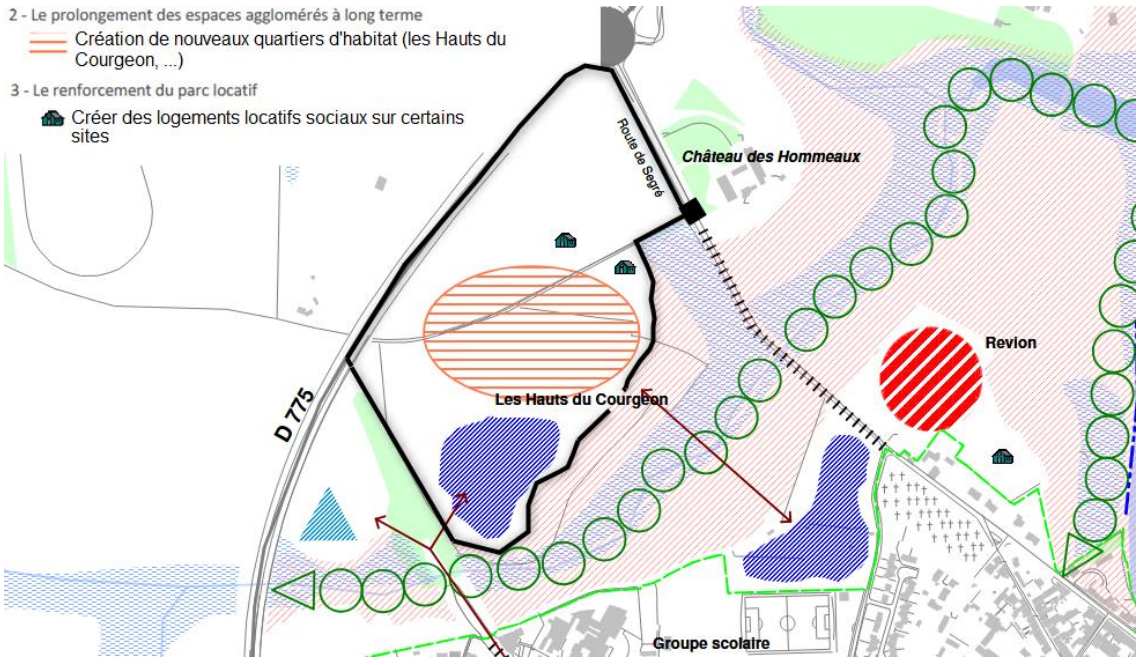
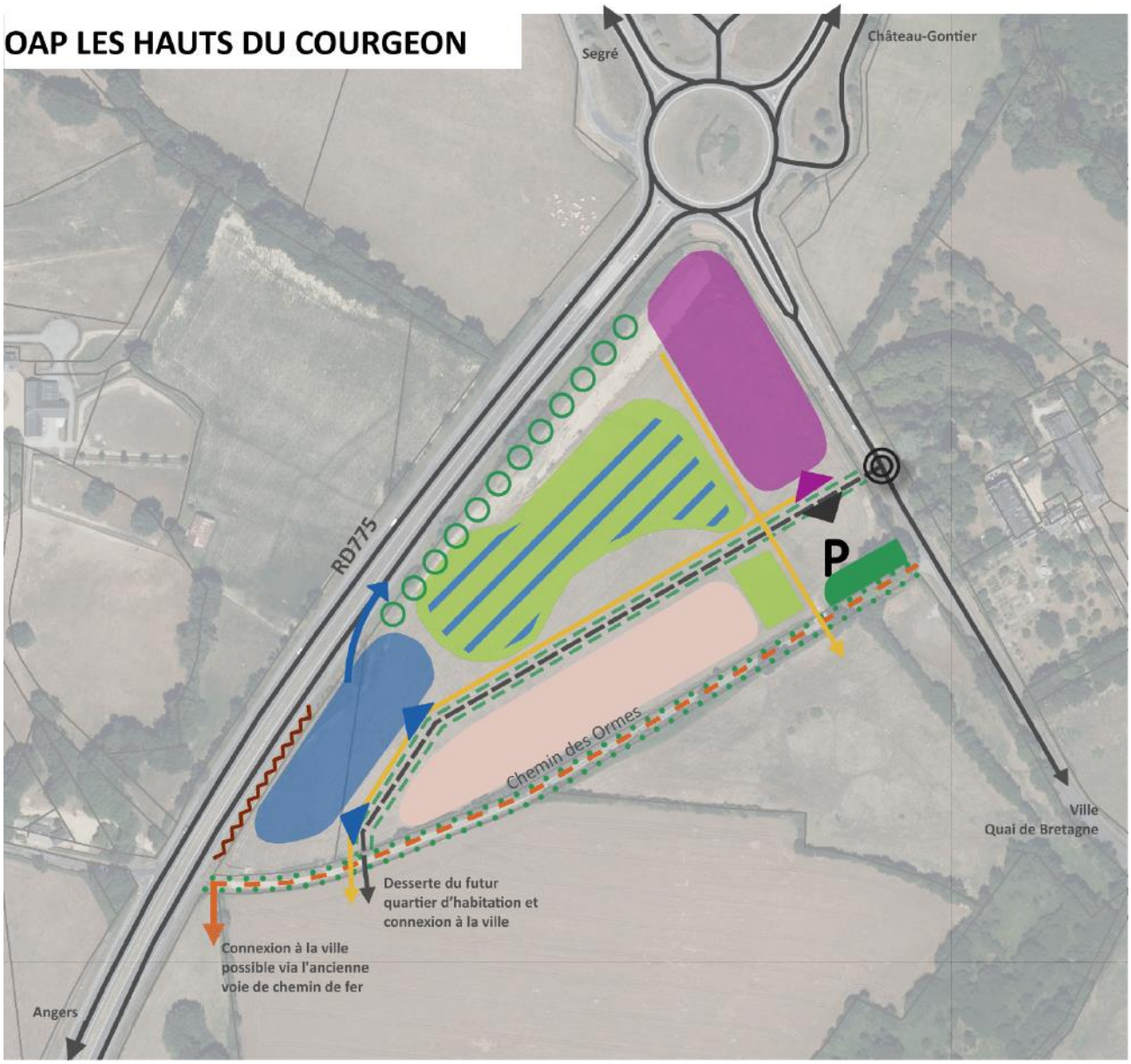


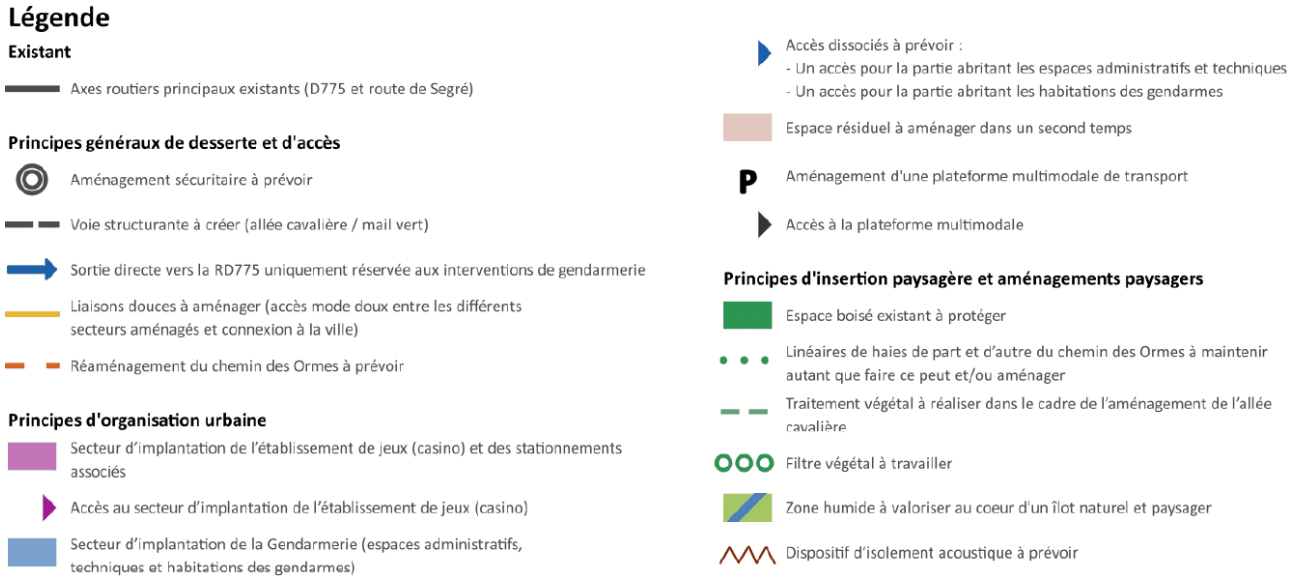
Figure 1 : Orientations du PADD en vigueur (PLU Le Lion d'Angers)

La destination envisagée dans le projet ne correspond donc pas à la destination prévue dans le PLU.

Au vu de ce contexte et considérant l'intérêt général du projet, la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou (établissement compétent en matière d'urbanisme) a engagé la mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune du Lion d'Angers, conformément à l'article R153-16 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, les documents du PLU ont été modifiés et une orientation d'aménagement et de programmation a été créée.





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)

A.2 Évaluation environnementale

Le projet d'implantation d'un équipement de service public, la gendarmerie, et d'un établissement de jeux, le casino, ne correspond pas à l'usage résidentiel actuellement prévu pour la zone. De plus, il nécessite une procédure d'ouverture à l'urbanisation des parcelles concernées.

La mise en compatibilité du PLU du Lion d'Angers emporte les mêmes effets qu'une révision, telle que définie à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, modification des orientations définies par le PADD du PLU en vigueur et proximité d'un site Natura 2000 (≈ 2km).

La mise en compatibilité du PLU est donc soumise à évaluation environnementale conformément aux dispositions combinées des articles R104-11 et R104-13 du Code de l'urbanisme.

B. Rappel du contexte et justification du choix du site

B.1 Implantation de la gendarmerie et logements annexes

Le déplacement de la gendarmerie du Lion d'Angers répond à une demande de 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 RD775 permettra, en outre, d'optimiser les délais d'intervention sur le périmètre d'action de la gendarmerie.

La nouvelle gendarmerie va ainsi :

- ✓ Permettre d'améliorer les conditions de sécurité publique et d'ordre public du territoire ;
- ✓ Concourir à l'amélioration du cadre de vie des militaires et de leur outil et lieu de travail ;
- ✓ S'inscrire dans une logique de cohérence avec un territoire en pleine expansion nécessitant des moyens adaptés et d'intervention rapides.

B.2 Implantation du casino

La commune du Lion d'Angers, répondant au critère n°6 de l'article L321-1 du Code de la sécurité intérieure, est ainsi devenue éligible à l'installation d'un casino.

Le casino, outre les jeux, va notamment :

- ✓ Conduire à proposer une offre de restauration, d'animations et de loisirs, complémentaire de celle existante ;
- ✓ Permettre la création d'un nouveau pôle d'emplois d'environ 100/150 ETP. Son rayonnement est estimé à 80 km ;
- ✓ Générer des retombées fiscales et économiques pour la commune et la communauté de communes, permettant notamment le financement et l'amélioration des équipements et services publics ;
- ✓ Concourir au renforcement de l'attractivité et du rayonnement du territoire.

B.3 Aménagement d'une plateforme multimodale

Afin de permettre l'accès au casino à l'ensemble des visiteurs, et notamment par d'autre 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.

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 (plus accessible et sécurisée que celle se trouvant de l'autre côté du rond-point de Segré). Elle pourra possiblement, à terme, accueillir les bus des liaisons de transport en commun.

Ces usages futurs possibles sont pris en compte dans le dimensionnement de cette plateforme multimodale.

C. Enjeux identifiés dans l'état initial du site et de son environnement

Les niveaux d'enjeu sont définis à l'échelle de la zone d'étude concernée par la mise en compatibilité du PLU et sont caractérisés selon l'échelle suivante :

Nul / Négligeable	Très faible	Faible	Moyen	Fort	Très fort

Plus l'enjeu identifié est fort, plus il doit être pris en compte dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU ou faire l'objet de mesures d'évitement ou réduction.

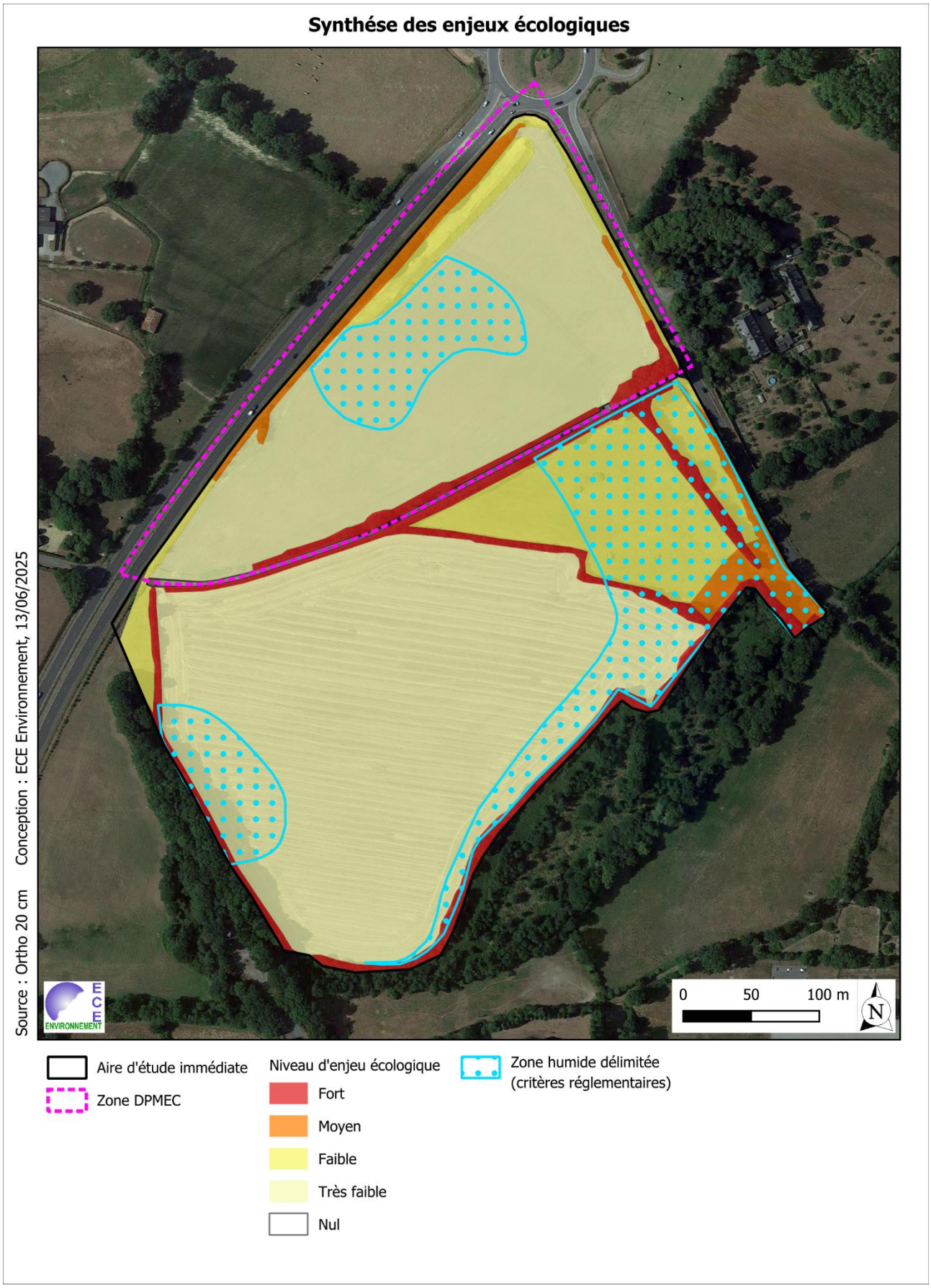
Tableau 1 : Synthèse des enjeux environnementaux à l'échelle de la mise en compatibilité du PLU

Thématique		Enjeux environnementaux	Enjeu local
Milieu physique	Données climatiques météorologiques	➢ Le climat est tempéré, marqué par une transition entre le climat océanique de la côte atlantique et le climat plus tempéré sous influence continentale de la Touraine. ➢ Un changement climatique perceptible modélisé sur le territoire régional.	Faible
	Relief	➢ Un relief globalement peu marqué sur la zone d'étude, caractérisé par des pentes moyennes de 2 à 3% orientées vers le Courgeon, qui passe au sud de la zone d'étude. ➢ Un relief ouvrant la vue sur la vallée arborée du Courgeon et le clocher de l'église du Lion d'Angers. ➢ Une gestion des eaux pluviales à anticiper et adapter à la topographie locale.	Faible
	Géologie	➢ Une zone d'étude qui repose majoritairement sur la formation de la Mayenne : siltites et grès fins verts en alternance.	Très faible
	Hydrographie	➢ Le réseau hydrographique communal repose sur 2 cours d'eau principaux, la Mayenne et l'Oudon, et leurs affluents, dont le Courgeon qui passe au sud de la zone d'étude.	Très faible
Ressources en eau	Eaux superficielles	➢ La qualité de la masse d'eau concernant la zone d'étude est mauvaise pour l'état écologique (état des lieux SDAGE 2017). ➢ La Thiberge et l'Oudon ont une qualité variant globalement de moyenne à mauvaise, selon les paramètres, sur le Lion d'Angers.	Faible
	Eaux souterraines	➢ La qualité de la masse d'eau concernant la zone d'étude est bonne pour le critère quantitatif et médiocre pour le critère chimique, en raison du paramètre nitrates (état des lieux SDAGE 2019).	Faible
	Usages de l'eau	➢ Aucun périmètre de protection de captage ne se trouve au droit de la zone d'étude. ➢ Aucun prélèvement d'eau souterraine ni d'ouvrages de la banque du sous-sol ne se trouve au niveau de la zone d'étude. ➢ Un volume d'eau prélevée sur la commune en légère tendance à la baisse depuis 2018. ➢ La commune ne se trouve pas en zone de répartition des eaux.	Très faible

Thématique		Enjeux environnementaux	Enjeu local
	Réseaux d'eau (potable, d'assainissement et pluviales)	➢ La zone d'étude n'est pas desservie par les réseaux d'eaux grises et d'eaux pluviales. ➢ Le réseau d'eau potable dessert la propriété des Hommeaux, situé en face de la zone d'étude. ➢ La gestion des eaux pluviales est à prévoir de façon à préserver la zone humide ainsi que l'équilibre du vallon du Courgeon en contrebas de la zone.	Faible
Milieu naturel	Zonage du patrimoine naturel	➢ Les zonages réglementés ou de connaissance du patrimoine naturel le plus proches sont situés entre 370 m 700 m à l'Est, au niveau de la vallée de l'Oudon et de l'Isle Briand (ENS, ZNIEFF de type I et II) ➢ Le site Natura 2000 le plus proche (ZSC) concerne la vallée de la Mayenne à environ 2 km à l'Est.	Modéré
	Continuités écologiques	➢ Les continuités écologiques identifiées au niveau du secteur d'étude concernent le vallon du Courgeon au Sud, à plus de	Faible
	Habitats, flore	➢ Au niveau de la zone faisant l'objet de la déclaration de projet, les habitats sont communs et sans enjeu patrimonial : prairie améliorée, haies arbustives et alignement de platanes.	Faible
	Zones humides	➢ Des zones humides sont présentes au sein de la zone d'étude et au sud, sur la partie maintenue en zone 2AU. ➢ La zone humide incluse dans les parcelles ouvertes à l'urbanisation occupe une surface d'environ 0,98ha.	Fort
	Faune	➢ Les enjeux sont liés à la présence au niveau des haies encadrant le site d'espèces protégées dont certaines d'intérêt patrimonial, en particulier parmi les oiseaux et les reptiles. ➢ La prairie améliorée ne constitue pas un habitat d'intérêt pour la faune protégée.	Très faible à Fort
Paysage et patrimoine	Paysage et perceptions visuelles	➢ Une trame végétale composée de boisements et haies bocagères plutôt denses, masquant rapidement la vue sur le site à mesure de l'éloignement vers le nord, l'est et l'ouest. ➢ Depuis le sud, la densité de la végétation du vallon du Courgeon constitue un masque visuel vers le site. Les prairies sont devinées à travers la végétation. ➢ La visibilité sur la zone est possible depuis la route de Segré et la route D775. ➢ Un cône de vue est identifié sur la zone d'étude vers l'église du Lion d'Angers. ➢ Cette entrée de ville a gardé un caractère champêtre, ouvert et arboré.	Modéré
	Patrimoine	➢ Aucun secteur de protection du patrimoine bâti ou archéologique ne concerne la zone d'étude ou son environnement proche. ➢ L'un des bâtiments de la propriété des Hommeaux, situé à quelques centaines de mètres de la zone d'étude, est protégé dans le PLU au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. ➢ L'enjeu principal repose sur le cône de vue sur le clocher de l'église du Lion d'Angers et une éventuelle covisibilité sur la zone d'étude, depuis la D775.	Négligeable

Thématique		Enjeux environnementaux	Enjeu local
Risques	Risques naturels	➢ La commune est concernée par les risques suivants : inondation, séisme, mouvement de terrain, tempête, radon. ➢ La zone d'étude est concernée par un risque sismique de niveau 2 (faible), un risque diffus de tempête / phénomène lié à l'atmosphère, un risque inondation par remontée de nappes et par un potentiel radon de catégorie 3.	Très faible
	Risques industriels et technologiques	➢ La commune est concernée par les risques suivants : transport de matières dangereuses (par voie routière et par canalisation), industriel (ICPE). ➢ La zone d'étude est concernée par le risque TMD par voie routière, car longée par la route D775.	Négligeable
Cadre de vie	Sites et sols pollués	➢ Aucune site BASOL ou BASIAS n'est recensé au sein ou à proximité immédiate de la zone d'étude.	Nul
	Nuisances sonores	➢ La commune est concernée par des nuisances sonores d'origine routière. ➢ La route départementale D775 fait l'objet d'un classement sonore et est classée en catégorie 2. Elle longe le côté nord de la zone d'étude. ➢ Les secteurs affectés par le bruit sont situés dans les 250m de part et d'autre de la route, la zone d'étude est concernée. ➢ La proximité de la route est à prendre en compte pour limiter les nuisances, notamment sur la partie logements.	Modéré
	Qualité de l'air	➢ A l'échelle de la communauté de communes, la qualité de l'air est globalement moyenne. Les secteurs les plus émetteurs de polluants sont l'agriculture et les déchets (traitement). ➢ Au niveau de la zone d'étude, la circulation routière est source de pollution.	Faible
Milieu humain	Trame bâtie	➢ Aucun bâtiment ne se trouve au sein de la zone d'étude et n'est donc susceptible d'être impacté par l'aménagement programmé de la zone.	Nul
	Déplacements et mobilités	➢ La zone d'étude est desservie par le chemin des Ormes. Elle est accessible par la route de Segré, depuis le sud et le centre-ville, et par la D775, au nord. Cet axe constitue un axe majeur reliant notamment Angers à Rennes et Laval. ➢ Une desserte du site à anticiper et un flux de véhicules à prendre en compte dans la conception du projet.	Modéré

Carte 1 : Zones humides réglementaires identifiées



Carte 2 : Synthèse provisoire des enjeux écologiques

D. Analyse des incidences probables de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement

Le tableau ci-dessous détaille, au regard des modifications apportées au PLU exclusivement, les volets environnementaux susceptibles d'être impactés par la mise en compatibilité du PLU (ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU).

Ces incidences sont caractérisées selon l'échelle suivante :

Positif	Négatif					
	Nul / Négligeable	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort

Tableau 2 : Synthèse des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Thématique	Sous-thématique	Incidences probables	Niveau d'incidence
Milieu physique	Données climatiques et météorologiques	La construction de bâtiments et voiries réduira la capacité de stockage de carbone de la zone. Des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre supplémentaires seront induites par l'urbanisation de la zone. Néanmoins, au vu de l'échelle du projet d'aménagement, ce dernier n'est pas susceptible d'influer sur le climat. De plus, le règlement écrit autorise les installations de régulation de la consommation d'énergie et production d'énergies renouvelables, si elles s'intègrent à l'architecture des bâtiments. L'aménagement de la zone intègre des zones végétalisées et arborées.	Négligeable
	Relief	Le relief n'est pas susceptible d'être modifié par les aménagements projetés dans la mise en en compatibilité du PLU, ces derniers seront réalisés en tenant compte des caractéristiques de la zone.	Nul
	Géologie	Les aménagements projetés n'entraîneront pas de modifications dans la composition géologique du sous-sol, ainsi, la mise en compatibilité n'a pas d'incidences sur la géologie du site.	Nul
	Hydrographie	Le périmètre de la mise en compatibilité se trouve à l'écart de tout cours d'eau et les principes d'aménagement définis ne concernent pas le Courgeon, cours d'eau le plus proche de la zone ouverte à l'urbanisation.	Nul
Ressources en eau	Eaux superficielles	Au vu des aménagements projetés et usages autorisés, l'urbanisation de la zone n'est pas susceptible d'être à l'origine d'émissions ou rejets de substances polluantes, pouvant altérer significativement la qualité des eaux souterraines et superficielles. Les locaux et sanitaires seront raccordés au réseau d'eau potable et les eaux usées seront gérées conformément à la réglementation en vigueur.	Très faible
	Eaux souterraines		Très faible

Thématique	Sous-thématique	Incidences probables	Niveau d'incidence
		De plus, l'OAP et le règlement projettent une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du site, permettant de limiter les incidences sur les eaux superficielles et souterraines.	
	Usages de l'eau	La consommation en eau potable augmentera en lien avec le développement de la zone mais les activités autorisées ne requièrent pas de besoins spécifiques et importants, autres qu'un usage domestique. La zone se trouve en dehors du périmètre de protection de captage de Chauvon (sur la Mayenne). Ce dernier n'est pas susceptible d'être pollué par des émissions ou rejets issus de la zone, au vu des usages autorisés par le règlement. Aucun nouveau captage ou prélèvement souterrain ne sera réalisé. La mise en compatibilité du PLU et les aménagements projetés ne concernent pas les ouvrages existants.	Faible
	Réseaux d'eau (potable, d'assainissement et pluviales)	De nouveaux réseaux d'eau potable et d'eaux usées seront nécessaires pour desservir la future zone urbanisée. La STEU du Lion d'Angers n'est pas saturée et peut recevoir de nouveaux effluents. L'imperméabilisation des sols entraînée par les aménagements induira un volume d'eau pluviale à gérer. L'OAP et le règlement projettent une gestion intégrée des eaux pluviales et interdisent leur déversement dans le réseau d'eaux usées. La mise en compatibilité du PLU ne concerne pas les réseaux d'eau existants et les aménagements projetés n'ont pas vocation à les modifier. L'OAP et le règlement projettent une gestion intégrée des eaux pluviales, incluant notamment la récupération des eaux de pluie.	Nul
Milieu naturel	Zonages du patrimoine naturel	Situé à l'écart zonages règlementaires et d'inventaire, le projet de mise en compatibilité ne présente aucune incidence sur ces derniers.	Nul
	Continuités écologiques	Bien que localisé à l'écart de continuités écologiques identifiées dans les documents de portée supérieure, le site accueille des haies et alignements d'arbres favorables aux déplacements des espèces. Sans être prescriptive, l'OAP est un outil de cadrage, permettant de fixer les orientations et principes à atteindre pour assurer la cohérence des aménagements sur la zone concernée. Les principes d'insertion paysagères et d'aménagements paysagers semblent favorables au maintien des continuités écologiques locales : maintien d'un filtre végétal le long de la RD, maintien des haies et alignements le long du chemin des Ormes, création d'une allée végétalisée au centre.	Faible
	Zones humides	Dans l'OAP, le périmètre de la zone humide est exclu des secteurs d'implantation du casino, de la gendarmerie et des espaces de stationnement.	Faible

Thématique	Sous-thématique	Incidences probables	Niveau d'incidence
		Un point d'attention sera à apporter lors de la réalisation des aménagements visant à créer un espace de déambulation naturel et paysager autour de la zone humide, afin de ne pas perturber son fonctionnement. Par ailleurs les aménagements projetés ne devront pas perturbés l'alimentation en eaux de la zone humide préservée et des zones humides situées en aval.	
	Habitats, flore et faune	Les impacts potentiels portent ici sur les habitats d'espèces protégées identifiées sur le site au cours des inventaires. Il s'agit donc des haies limitrophes bordant la RD, favorables aux oiseaux et aux reptiles pour la reproduction et dans une moindre mesure aux chiroptères pour le transit et l'alimentation. Comme il a été précisé dans l'analyse des incidences sur les continuités écologiques présentée ci-avant, les principes d'insertion paysagères et d'aménagements paysagers décrit dans l'OAP semblent favorables au maintien des milieux boisés périphériques et donc des habitats d'espèces.	Faible
		Seule une partie de la haie à l'aplomb de l'emplacement du casino n'apparait pas dans le schéma et pourrait constituer une perte d'habitat pour la faune. Cette incidence éventuelle devra être analysée plus finement une fois les aménagements opérationnels connus et faire l'objet le cas échéant de mesures adaptées.	à Modéré
Paysage et patrimoine	Paysage et perceptions visuelles	L'échelle de la mise en compatibilité du PLU exclut un impact susceptible de remettre en cause les caractéristiques des unités et sous-unités paysagères régionales, les principaux enjeux et points de perception étant identifiés aux abords immédiats des Hauts du Courgeon. L'entrée dans la ville du Lion d'Angers par le Nord se trouvera modifiée, passant d'une ambiance champêtre à une ambiance plus urbaine. Des incidences sont donc attendues sur le paysage local en lien avec la construction de plusieurs bâtiments et de nombreux espaces de stationnements. Afin de conserver le charme de cette entrée, la végétation sera conservée et développée dans la mesure du possible : - Les platanes de l'entrée du chemin des Ormes et les haies bordant le chemin seront préservés (sauf trouée ponctuelle), - L'allée cavalière desservant la zone fera l'objet d'un traitement végétal sur ses côtés, - Un filtre végétal est prévu entre la zone humide et la route D775. De plus, l'intégration paysagère des constructions sera favorisée par : - La plantation de végétation dans les espaces libres, - Un traitement paysager des aires de stationnement de véhicules, - La préservation de la zone humide au centre, permettant de conserver, en partie, une vue ouverte et un caractère « naturel » de la zone. Ces principes sont repris dans l'OAP et/ou le règlement écrit.	Faible

Thématique	Sous-thématique	Incidences probables	Niveau d'incidence
	Patrimoine	Aucun secteur de protection du patrimoine bâti ou archéologique ne concerne la zone d'étude. L'un des bâtiments de la propriété des Hommeaux est protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. La mise en compatibilité du PLU ne vise pas directement la propriété et les usages autorisés ne sont pas de nature à impacter l'intégrité du bâti. De plus, la propriété est isolée de la zone d'étude par un muret et un parc arboré. En l'absence d'enjeux majeurs liés au patrimoine sur la zone ou à proximité, la mise en compatibilité n'a pas d'incidences directes sur le patrimoine. Le principal enjeu vise à préserver le cône de vue vers l'église du Lion d'Angers. La végétation jouera un rôle prépondérant dans la gestion du risque de co-visibilité entre le clocher de l'église et les aménagements projetés. Ces derniers ne sont pas voués à avoir une hauteur importante.	Négligeable
Risques	Risques naturels	Les aménagements projetés ne sont pas de nature à créer ou accentuer les risques naturels sur le territoire.	Nul
	Risques industriels et technologiques	Les aménagements projetés et usages autorisés par le règlement ne sont pas à destination industrielle (ICPE, etc.) ni susceptibles d'émettre des polluants. Ils ne sont pas de nature à créer ou accentuer les risques existants sur le territoire.	Nul
Cadre de vie	Sites et sols pollués	Les aménagements projetés et usages autorisés ne sont pas de nature à entraîner des pollutions importantes et/ou chroniques du site lors de la mise en œuvre du projet (exploitation du casino et de la gendarmerie, résidentiel). La mise en compatibilité n'entraîne pas de nuisances en termes de pollution des sols.	Nul
	Nuisances sonores	Aucun usage susceptible d'être une source de bruit significative n'est projeté dans les aménagements autorisés. L'implantation de la gendarmerie induira un report de trafic du site existant (en centre-ville) vers la zone des Hauts du Courgeon. L'activité du casino induira, quant à elle, une augmentation spécifique du trafic routier. Les nuisances sonores attendues sont donc liées à la circulation de véhicules sur la zone et aux abords. Néanmoins, pour les propriétés voisines, ces nuisances supplémentaires sont susceptibles d'être peu perceptibles au vu du bruit déjà généré par le trafic de la route D775. De plus, les usages projetés sont majoritairement en intérieur des bâtiments construits, atténuant ainsi les nuisances. Les bâtiments d'habitation feront l'objet d'une isolation acoustique façades car étant situés dans un secteur affecté par le bruit. Ainsi, au vu de l'environnement acoustique de la zone et de l'éloignement des propriétés les plus proches, le trafic induit par les activités projetées n'est pas susceptible d'augmenter de façon très significative les nuisances sonores perçues. L'intégration des nuisances sonores dans la démarche est détaillée dans le dossier de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'environnement.	Très faible

Thématique	Sous-thématique	Incidences probables	Niveau d'incidence
	Qualité de l'air	Aucun usage susceptible d'émettre des rejets ou substances polluantes n'est projeté dans les aménagements autorisés. L'impact attendu de la mise en compatibilité du PLU sur la qualité de l'air est principalement lié aux émissions des transports routiers. En effet, la fréquentation de la zone, notamment pour l'activité du casino, induira une augmentation du trafic routier et des émissions de polluants atmosphériques associées. Néanmoins, au vu de l'échelle du projet d'aménagement, l'impact sur la qualité de l'air sera plutôt localisé. Le trafic s'insèrera dans le flux supporté par les routes telles que la D775. Une plateforme multimodale également prévue afin de desservir la zone par transport en commun.	Très faible
Milieu humain	Trame bâtie	La mise en compatibilité du PLU vise à permettre de nouvelles constructions dans la zone des Hauts du Courgeon, sans remettre en cause l'urbanisation existante ni les principes d'aménagement sur le reste de la ville. Aucune incidence sur la trame bâtie existante n'est attendue.	Nul
	Déplacements et mobilités	L'implantation de la gendarmerie induira un report de trafic du site existant (en centre-ville) vers la zone des Hauts du Courgeon. L'activité du casino induira, quant à elle, une augmentation spécifique du trafic routier (le nombre moyen de visites attendues par jour au casino étant de 746). L'augmentation locale du trafic s'insèrera principalement dans le trafic déjà supporté par la route D775. Un aménagement du futur carrefour entre la route de Segré et la nouvelle allée est prévu, afin de desservir la zone en toute sécurité. La gendarmerie disposera d'une sortie directe et réservée sur la route D775.	Faible
		Le projet intègre la question des mobilités durables. Des liaisons douces seront aménagées afin de relier les différents secteurs entre eux. Une plateforme multimodale est également prévue afin de desservir la zone par transport en commun et proposer une aire de covoiturage sécurisée en entrée de ville ; Elle pourra accueillir des liaisons régulières de bus et être reliée, à terme, au centre-ville par un itinéraire de mobilités douces.	Positif

E. Prise en compte de l'environnement dans le projet de mise en compatibilité

Le projet prévoit une prise en compte des incidences sur le milieu physique, l'aspect paysager, le patrimoine naturel et les continuités écologiques, les nuisances et les risques par la mise en place de mesures telles que :

- ✓ Évitement de la zone humide ;
- ✓ Gestion intégrée des eaux pluviales ;
- ✓ Mise en œuvre de surfaces perméables et drainantes ;
- ✓ Préservation des haies du chemin des Ormes et végétalisation du site ;
- ✓ Mise en place d'un dispositif d'isolement acoustique ;
- ✓ Intégration paysagère du projet et effet vitrine de l'entrée nord de la ville.