



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement
Opération d'aménagement du site des « Hauts de Courgeon »
sur la commune du Lion-d'Angers (49-Maine-et-Loire)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3-1 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2026/DREAL/N° SDR-26-AG-01 du 15 janvier 2026 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°013173/KKP relative au projet d'aménagement du site des « Hauts de Courgeon », sur la commune du Lion-d'Angers, déposée par la commune du Lion-d'Angers et considérée complète le 18/02/2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie 39 b) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement : « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ou, dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui consiste à viabiliser un secteur d'activités de 5,4 ha avec réalisation des voiries (2 accès dont un spécifique à la gendarmerie, un giratoire et le chemin des Ormes qui sera cyclo-piétonnier), de stationnements, d'espaces verts (environ 10 760 m²) et des dessertes par les réseaux, en vue de l'implantation de futurs équipements ; le site comprend 4 îlots, avec des vocations différentes :
 - l'îlot A de 1 040 m² (dont 8 280 m² constructibles) pour le futur casino du Lion-d'Angers (avec des espaces de jeux, des extérieurs...) dont la fréquentation est estimée à 750 visites par jour en moyenne ;
 - l'îlot B de 1 580 m² en vue d'aménagements de stationnement (notamment liés au casino) et des équipements nécessaires à la mobilité ;
 - l'îlot C de 1 550 m² dédié aux activités tertiaires, commerciales ou de service ;
 - l'îlot D de 8 800 m² site de la future gendarmerie (bâtiments techniques, administratifs et 13 à 18 logements).

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- route de Segré, au Lion-d'Angers, au nord-ouest du site des « Hauts de Courgeon », au sein d'une zone ceinturée par la rocade et notamment les routes départementales (RD) 775 et 962 ;
- en extension déconnectée du tissu urbain du Lion-d'Angers, sur un secteur non bâti composé majoritairement d'une prairie agricole améliorée ;
- à environ 250 m du cours d'eau du « Courgeon », affluent de l'Oudon ;
- en bordure d'une zone humide, au sud-est, appartenant à la trame bleue reportée au PLU et s'inscrivant au nord de la vallée du Courgeon identifiée à l'échelle du territoire communal en tant que grande continuité écologique à préserver et à valoriser ;
- à environ 900 m des monuments historiques les plus proches : l'église, le transept et le chœur de l'église du Lion-d'Angers ;
- suite à une mise en comptabilité du plan local d'urbanisme (PLU) du Lion-d'Angers, en zone à urbaniser 1AUm, zone qui permet l'accueil du projet ;
- dans une zone intégrée dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; à proximité de 3 espaces naturels sensibles (« Vallée de l'Oudon » à 530 m, « Parc départemental de l'Isle Briant » à 870 m et « Vallée de la Mayenne »), à 860 m des ZNIEFF les plus proches du projet (ZNIEFF de type 1 « Parc de l'Isle Briant » et ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire ») et à 2 km du site Natura 2000 ZSC associé aux « Basses vallées angevines » ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé humaine ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

Zones humides

- des études pédologique datant de mai 2024, complétée en octobre 2024, et floristique datant de juillet 2025 attestent de la présence d'une zone humide d'environ 1 ha au centre du site et d'une zone humide au sud-est, à l'extérieur du site ; elle n'est comprise dans aucun îlot aménageable et sera conservée en tant qu'espace de déambulation pour les piétons ; le dossier indique que cette zone humide n'est pas alimentée par une nappe et que le projet prévoit, en complément de l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, d'orienter leur rejet vers ce secteur ; notamment, le projet intègre la mise en place d'un drainage sous la nouvelle voirie afin de maintenir, après aménagement, la continuité hydraulique entre la zone humide délimitée au sein du site et celles situées au sud, dans les terrains bordant le Courgeon ;
- le projet prévoit des mesures spécifiques à la préservation de la zone humide, en plus de son évitement :
 - l'implantation d'une prairie permanente avec fauche tardive ou pâturage extensif en lieu et place de la prairie monospécifique à ray-grass ;
 - la plantation de haies perpendiculaires à la pente afin d'accentuer la rétention des eaux de ruissellement ;
 - en phase travaux : la mise en défens des zones humides (y compris celle en bordure), l'utilisation d'engins équipés de pneus dits « de basse pression » ou plus légers que les autres et l'interdiction d'intervention en janvier/février sera proscrite ;

Biodiversité

- une prospection naturaliste « faune/flore/habitats » a été menée sur le site entre décembre 2024 et septembre 2025 ; complet, l'inventaire « faune » a mis en évidence une biodiversité intéressante, avec notamment :
 - 16 espèces recensées de chiroptères, toutes protégées (dont la Sérotine commune, la Noctule commune et la Pipistrelle de Nathusius) ; ainsi que 3 arbres gîtes potentiels en lisière du boisement sud ;
 - 27 espèces d'oiseaux nicheuses, dont 20 protégées, et en particulier, le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe, la Bouscarle de Cetti, le Tarier pâle et des espèces observées en alimentation sur le site (l'Hirondelle rustique, le Martinet noir, le Milan noir, le Faucon crécerelle) ;
 - une espèce de mammifère terrestre protégée (le Hérisson d'Europe) ;
 - une espèce d'amphibien protégée (la Grenouille verte),
 - deux espèces de reptiles protégées (le Lézard des murailles et l'Orvet fragile) ;
- les enjeux les plus forts concernent les milieux arborés et arbustifs dont les haies bordant le terrain ; dans le cadre du projet, ces haies seront majoritairement évitées, notamment celles bordant le chemin des Ormes, identifiées comme à préserver au PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; seules des trouées ponctuelles permettant la création d'accès seront réalisées ; ainsi, le projet

entraînera la destruction d'une partie de la prairie améliorée et de 50 m de linéaires de haies (35 m de haie arbustive basse le long de la rue de Segré à l'est et 15 m de haie arbustive haute au niveau de la rue des Ormes au sud), éléments servant d'habitat à des espèces notamment protégées ;

- pour limiter les impacts du projet sur la faune, le projet prévoit également :
 - en phase travaux : la mise en défens des haies, l'adaptation aux périodes de sensibilité de la faune, la prise en compte des espèces végétales exotiques envahissantes ;
 - en phase d'exploitation : la limitation de la vitesse de circulation, la végétalisation des abords de l'allée cavalière desservant le site, l'adaptation de l'éclairage public ;
- après la mise en place de ces mesures, le dossier considère que les impacts résiduels seront non significatifs ; toutefois, une distance minimale entre les haies et les infrastructures du projet doit être définie afin de réduire les impacts sur les racines des arbres et sur la faune qu'ils hébergent ;
- conformément aux articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ; il lui appartient ainsi d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et leurs habitats ;

Gestion des eaux pluviales et usées

- le secteur est proche du centre-bourg et sera raccordé aux réseaux existants d'eau potable et d'assainissement ;
- le dossier indique que la station d'épuration communale sera en capacité de traiter le débit supplémentaire et que les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle, en noue ou en chaussée réservoir et orientées vers la zone humide centrale ;

Risques et nuisances

- le secteur présente des risques significatifs :
 - lié au radon (niveau 3) : le dossier précise que des mesures seront prises lors de la conception des bâtiments/parking souterrain (étanchéité, ventilation, extraction, gestion des pressions) ;
 - lié aux remontées de nappes (inondations de cave) : le site est dépourvu de nappe au vu de la géologie (schistes altérés) et de l'absence d'arrivée d'eau jusqu'à 6 m de profondeur, d'après l'étude géotechnique menée en été, sur la partie est du site ; toutefois, cette étude précise qu'en période pluvieuse des rétentions d'eau sont à attendre au toit des formations schisteuses de faible perméabilité, pouvant leur faire perdre toute portance par imbibition ; une description de la prise en compte de ce risque de remontée de nappe et d'atteinte à la portance du sol est attendue ;
- le trafic de véhicules sur la RD775, qui fait partie des routes concernées par le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), est source de bruit ; un recul d'inconstructibilité est prévu, ainsi qu'un dispositif d'isolement acoustique au niveau des logements de la gendarmerie ;

Qualité du sol et des eaux superficielles et souterraines

- des mesures classiques de protection des eaux et des sols pendant le chantier sont prévues ;
- les travaux ne prévoient pas, d'après le dossier, de terrassements majeurs susceptibles d'impacter les masses d'eau souterraines ; toutefois, le niveau du toit de la nappe souterraine en période pluvieuse (printemps/hiver) doit être évaluée ainsi que les impacts des aménagements et en particulier du parking souterrain du casino ;

Patrimoine et paysage

- un traitement paysager est prévu dans la réalisation des espaces libres et des aires de stationnement de véhicules ;
- un risque de co-visibilité est identifié entre les aménagements projetés et le clocher de l'église du Lion-d'Angers, au niveau de la RD775 depuis Segré, essentiellement sur la limite est du projet (au niveau du casino) ; d'après le dossier, cette visibilité est atténuée par la végétation existante arborée entre le point de vue et le site ainsi que par l'insertion paysagère du projet ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'aménagement du site des « Hauts de Courgeon », sur la commune du Lion-d'Angers, est dispensé d'étude d'impact **sous réserve de :**

- la définition d'une distance minimale ad hoc entre les infrastructures du projet et les haies périphériques ;
- la prise en compte du risque de remontée de nappe et d'atteinte à la portance du sol ;
- la définition des impacts des aménagements, en particulier du parking souterrain du casino, sur les eaux souterraines potentiellement atteintes et, le cas échéant, la détermination des mesures nécessaires.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si ledit projet, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la commune du Lion-d'Angers, et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 13 mars 2026

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
pour la directrice régionale de
l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Le responsable de la division évaluation
environnementale du service Connaissance
des Territoires et Évaluation (SCTE)

Signé

Stéphane LE MOING

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisés à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

– CS 24 111 –

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.