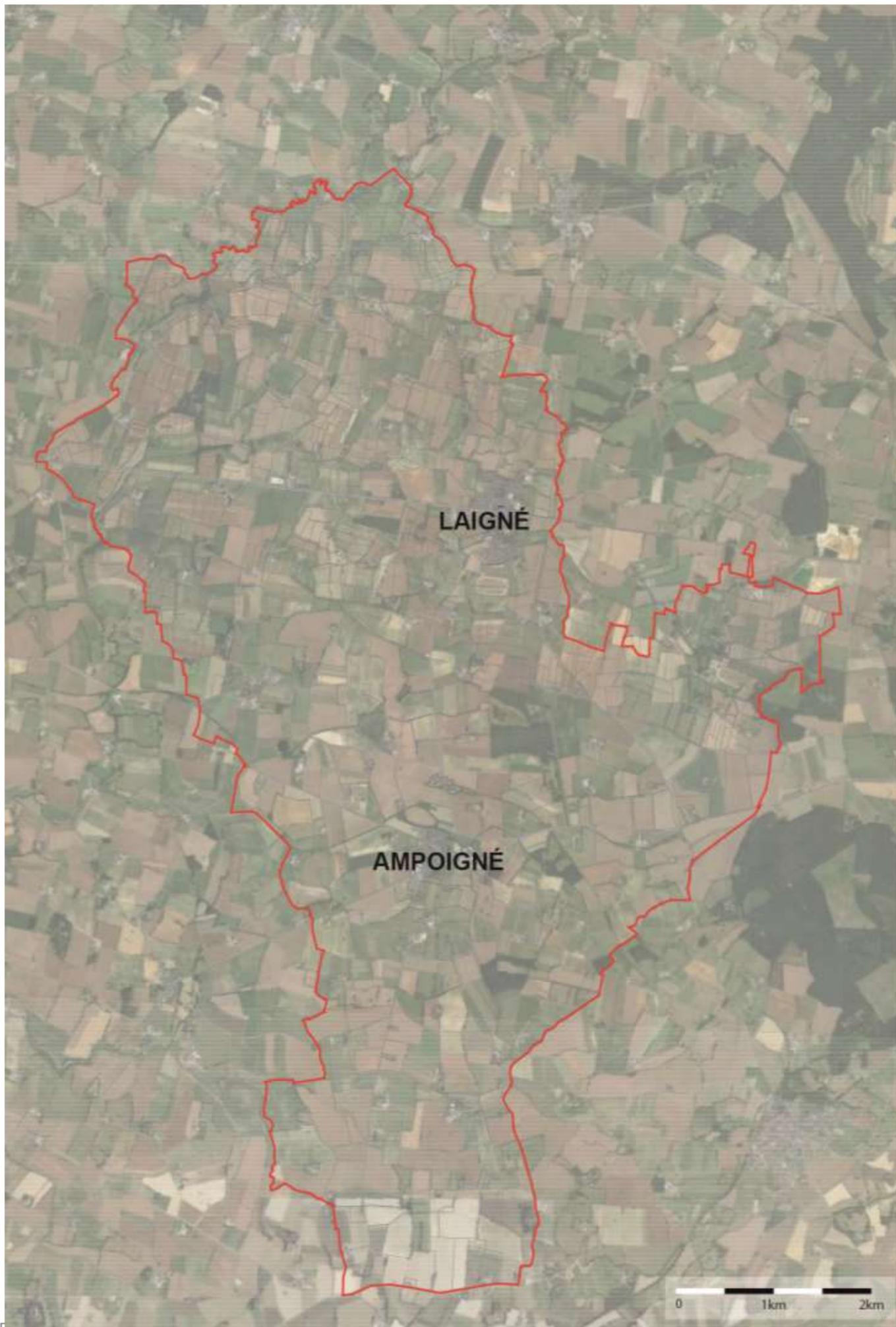


PROJET DE CARTE COMMUNALE

Présentation synthétique

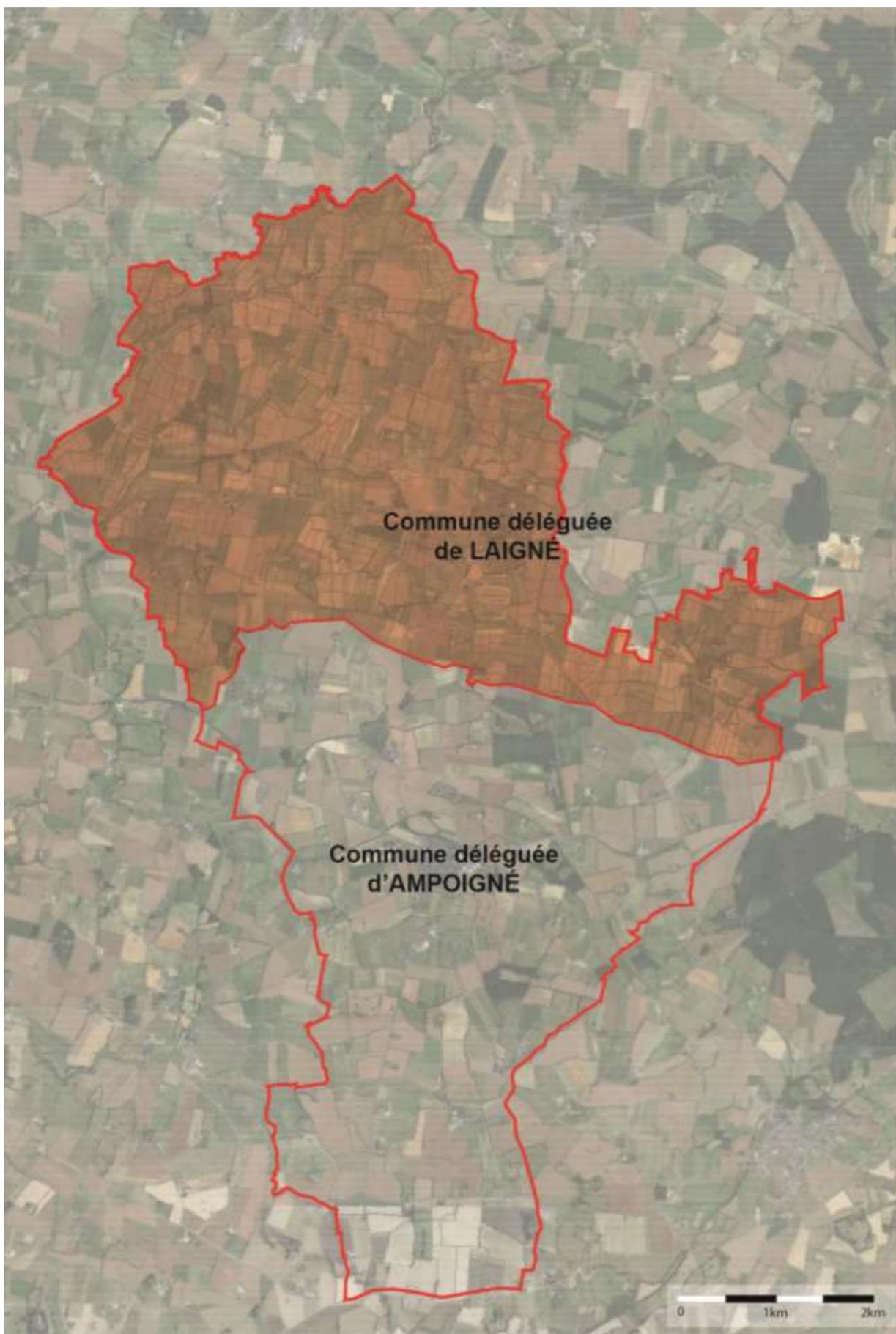
pour le passage en CRPS jeudi 15 Septembre 15h00



Etude réalisée par :



AGENCE 7 LIEUX
Paysage et urbanisme
M. RACHEZ Urbaniste
2 square La Fayette
49 000 Angers
tél : 02 41 39 73 13



Résumé :

La commune nouvelle de Prée d'Anjou possède deux documents d'urbanisme, un PLU sur Laigné et une carte communale sur Ampoigné. La commune souhaite harmoniser et réglementer l'usage des sols en se dotant d'une carte communale couvrant l'ensemble de son territoire.

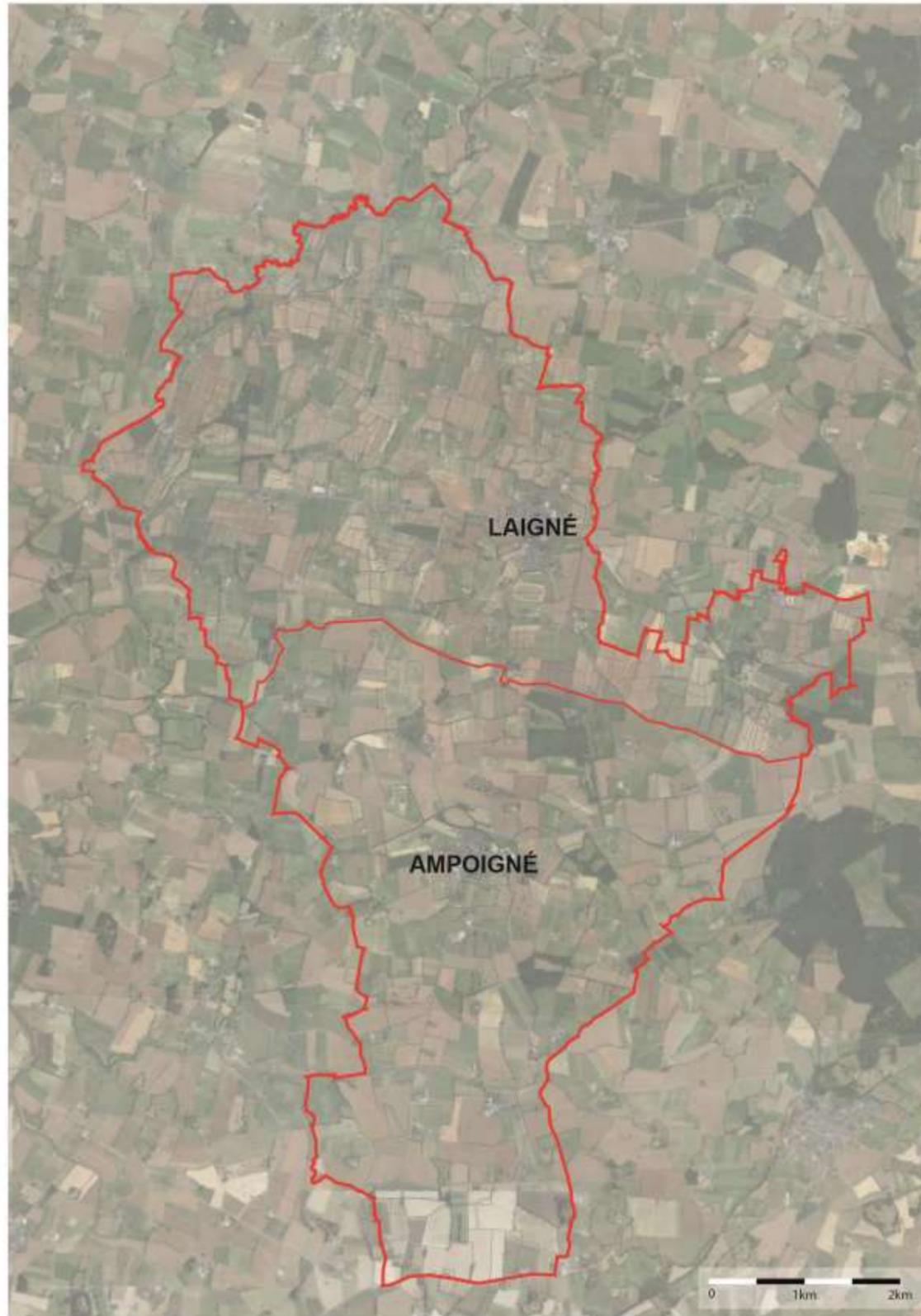
Le territoire communal ne contient ni site Natura 2000 (l'habitat aval de la rivière Mayenne le plus proche est à environ 14 kms), ni ZNiEFF (une ZNiEFF type 1 à l'Est dans la commune voisine de Chemazé), le projet n'induit pas d'effet sur des habitats ou des espèces de ces sites et ne crée pas d'obstacle aux corridors écologiques.

L'agriculture est une activité majeure pour la commune, le projet des périmètres constructibles pour l'habitat se concentre sur les deux bourgs et s'éloignent des exploitations d'élevages avec :

- **sur Laigné + 1,68 ha** urbanisable sur de la terre agricole zonée en 2AUh dans le PLU.
- **Sur Ampoigné - 3,73 ha** d'espace constructible par rapport à la carte communale actuelle.

L'activité industrielle et artisanale, présente dans les deux bourgs permet de maintenir un taux d'emploi et d'équipements très favorable pour une commune rurale, le projet de périmètres constructibles réservés aux activités anticipe la mutation d'un siège d' exploitation sur Laigné au profit de nouvelles activités artisanales d'une part, et de plus, afin de répondre aux besoins et projets des entrepreneurs actuels, les surfaces dédiées à l'activité augmentent, soit un total de **+ 3,86 ha**.

La consommation de terre agricole dans le nouveau périmètre du projet de carte communale est de **4,03ha**.



La commune de Prée d'Anjou est actuellement couverte par trois documents d'urbanismes :

- un P.L.U pour la commune déléguée de Laigné,**
plan local d'urbanisme approuvé depuis décembre 2006
- une Carte Communale pour la commune déléguée d'Ampoigné**
approuvée depuis juillet 2006
- Le S.C.oT du Pays de Château-Gontier,**
le Schéma de Cohérence du Territoire de la Communauté de Communes a été approuvé en novembre 2019
Il s'applique sur la commune de Prée d'Anjou jusqu'en 2034

La commune adhère à la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier, ses compétences sont principalement l'eau potable, l'assainissement, la gestion des milieux aquatiques, la gestion des déchets, le développement économique, l'aménagement de l'espace, les perspectives en terme de logements, le social, le tourisme et les loisirs.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	1 203	1 134	1 097	1 053	1 095	1 358	1 417	1 407
Densité moyenne (hab/km ²)	28,2	26,6	25,7	24,7	25,7	31,8	33,2	33,0

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Selon le dernier recensement de 2019, la population municipale est de 1393 habitants (personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune)

Le solde naturel (1,4%) est élevé par rapport au Pays de Château-Gontier et au Département.

En 2021 on décompte 8 décès et 14 naissances

Les variations de population sont dues à un solde migratoire négatif (-1,6%). Depuis 2008, ce solde négatif est élevé par rapport au département (-0,2%). Les personnes les plus âgées déménagent en ville.

Données socio économique

L'activité économique sur le territoire de Prée d'Anjou (26 entreprises recensées en 2021), est importante et génère 273 emplois. La construction et l'industrie manufacturière représentent 23 % du nombre d'établissements avec des entreprises historiquement implantées à Ampoigné, qui participent fortement aux dynamiques socio économique de la commune.

En 2022, 47 sièges d'exploitation agricole sont en fonctionnement sur Prée d'Anjou, la part de l'agriculture reste importante dans l'économie du territoire.

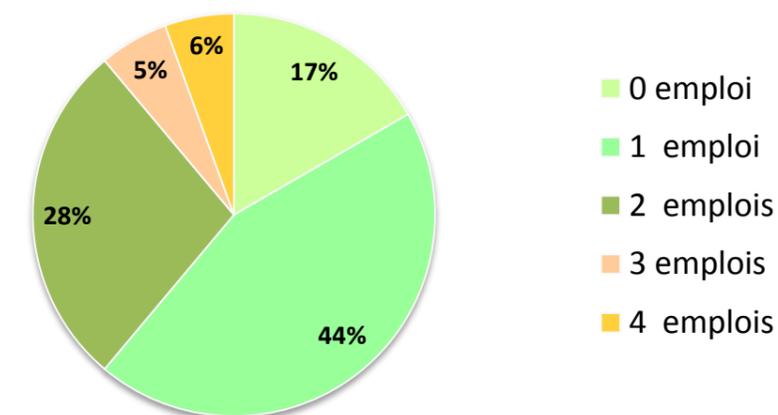
L'ensemble des actifs de 15 ans et plus ayant un emploi représente 688 personnes en 2019.

22 % des actifs travaillent sur leur territoire de résidence, ce qui représente 50 % des emplois fournis par les entreprises de Prée d'Anjou

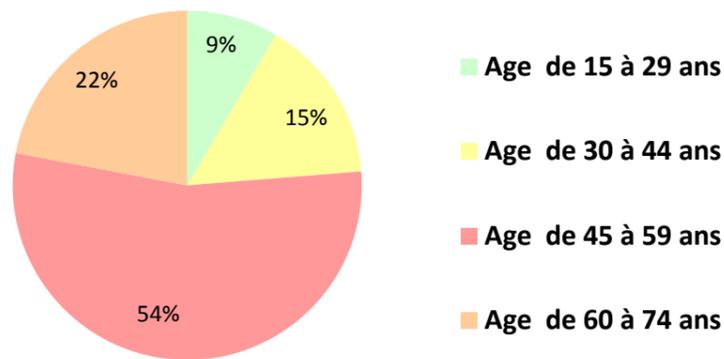
Emploi - Chômage au sens du recensement	Prée-d'Anjou (53124)	CC du Pays de Château-Gontier (245300447)	Mayenne (53)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2018	273	12 028	125 618
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2018, en %	59,8	85,2	85,6
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	-2,4	0,2	-0,3
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2018	82,3	78,3	76,3
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2018	5,6	9,7	9,0

Sources : Insee, RP2013 et RP2018 exploitations principales en géographie au 01/01/2021

Combien d'emplois (équivalent temps plein) y a-t-il sur votre exploitation ?



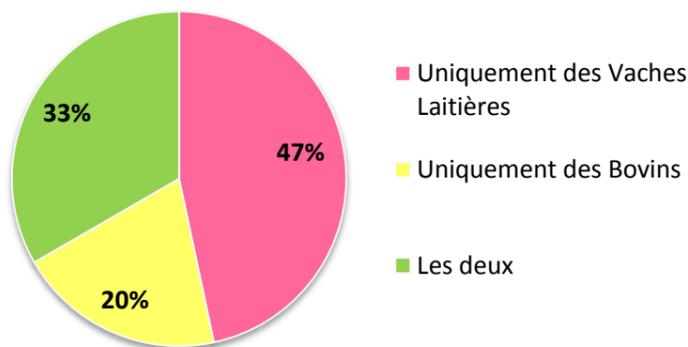
Âges des exploitants des 47 sièges d'exploitations



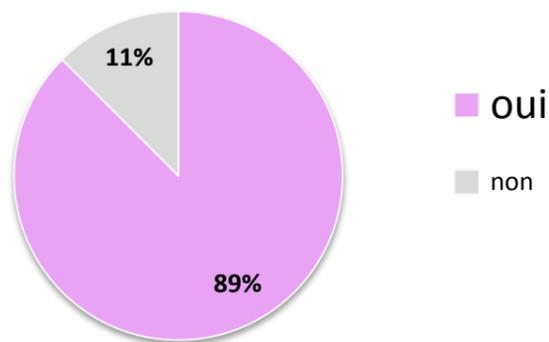
22 % des exploitants ont plus de 60 ans, ce qui représente 11 sièges d'exploitations qui vont devoir s'inscrire dans des logiques de successions. D'une manière générale, malgré un contexte environnemental et économique tendu, l'agriculture est dynamique sur la commune, avec de nouvelles installations en cours : maraichage, vigne, fromage de chèvre...

Un questionnaire a été envoyé au 47 sièges d'exploitations en Mai 2022, 18 réponses ont été obtenues.

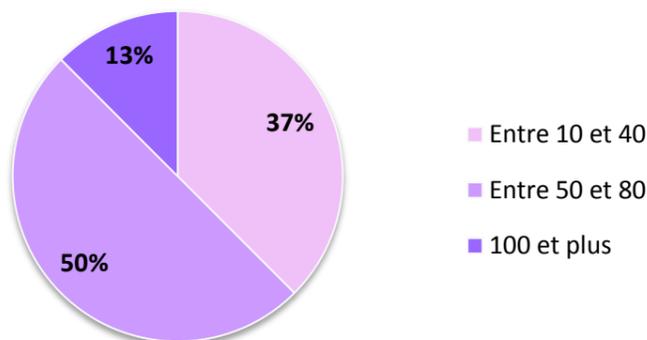
89 % des exploitations ont une activité d'élevage



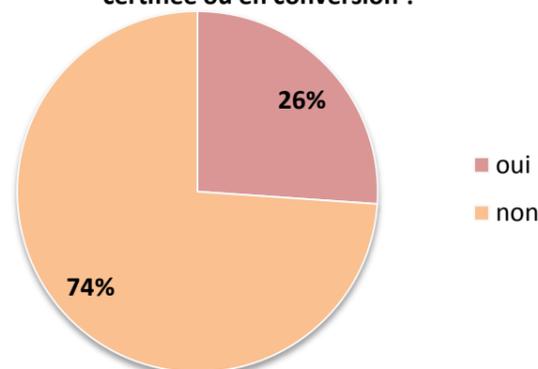
L'activité agricole est la principale activité



Parmi les exploitations qui ont des bovins, combien possédez-vous d'UGB ?



Votre exploitation est-elle en agriculture biologique certifiée ou en conversion ?

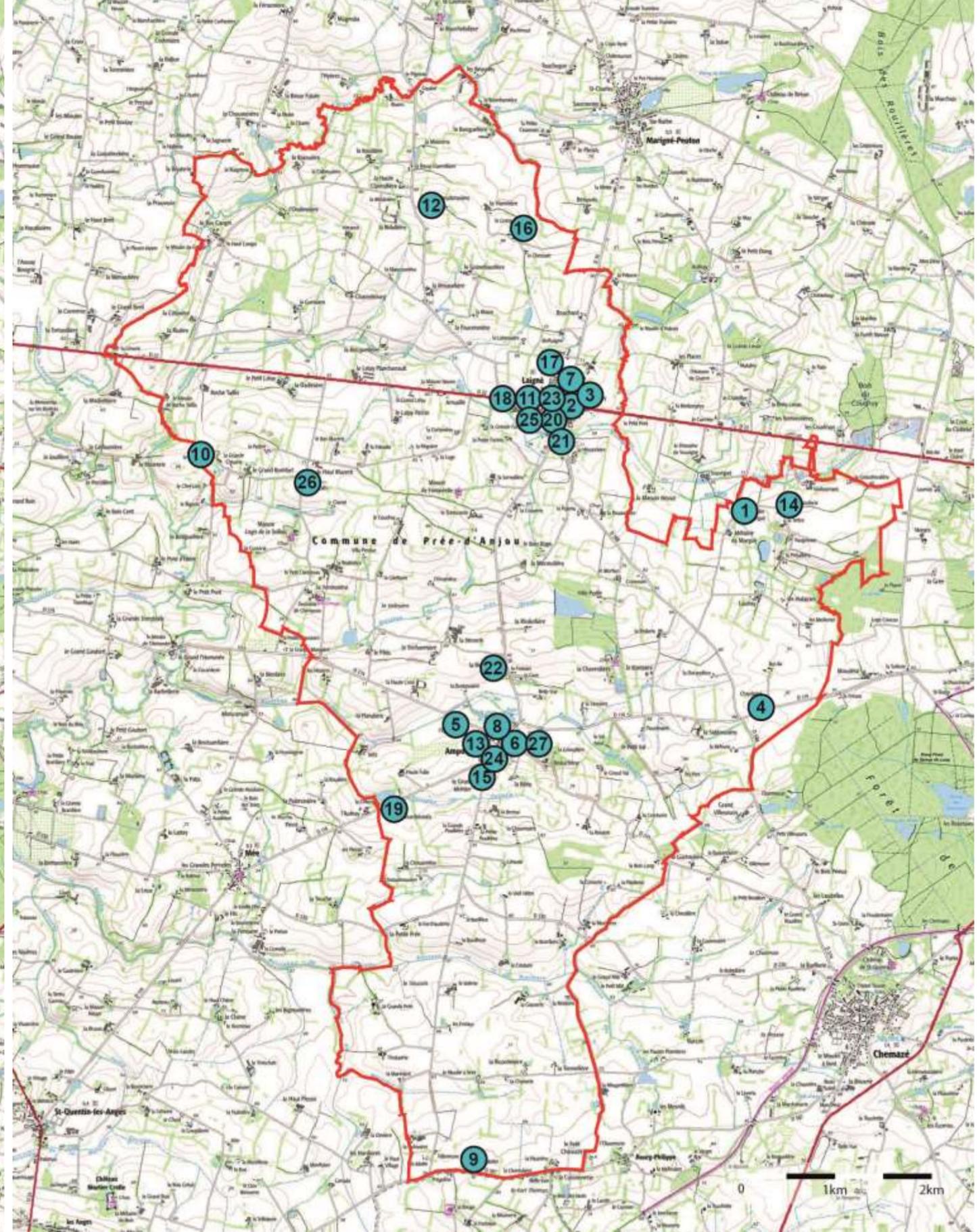
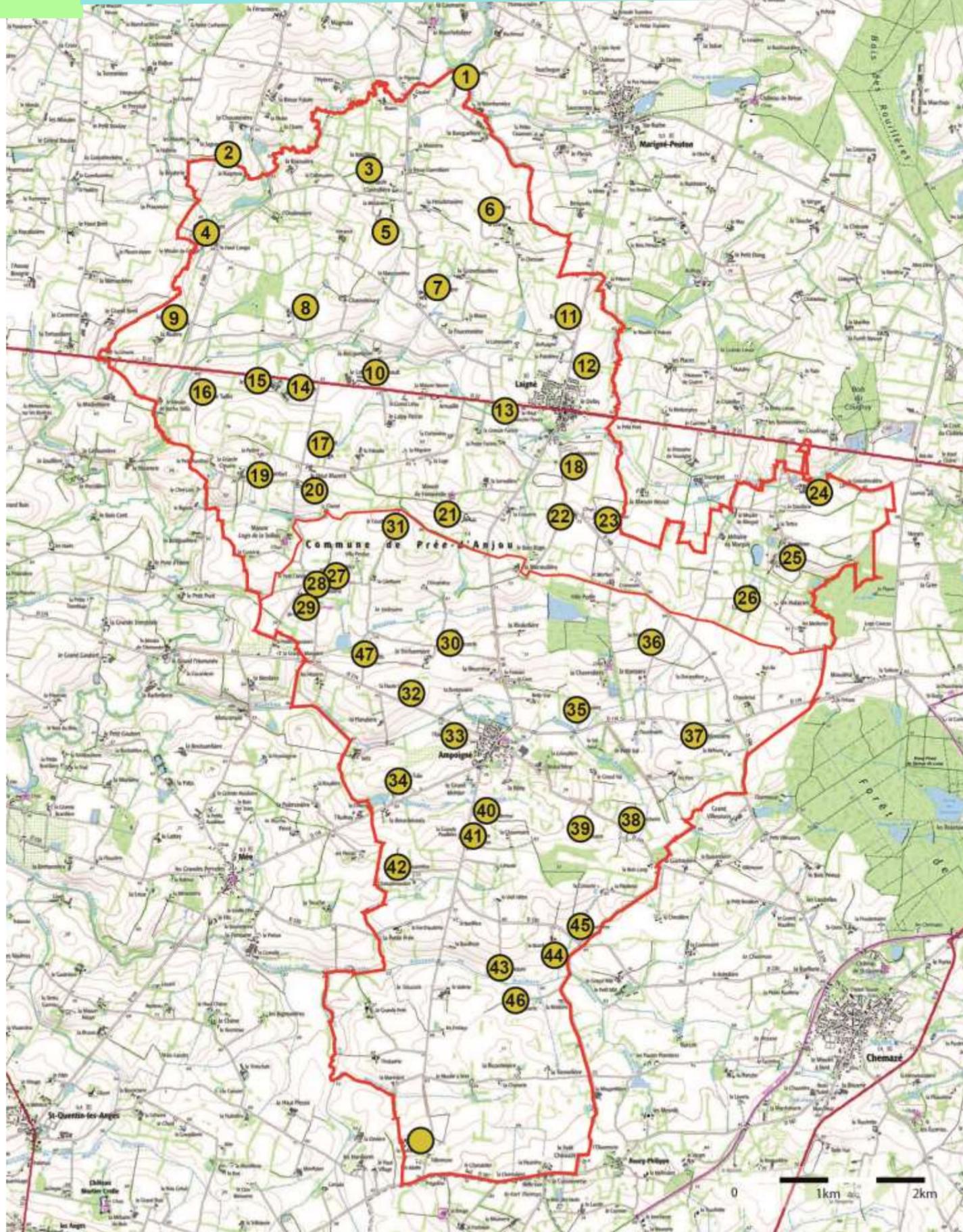


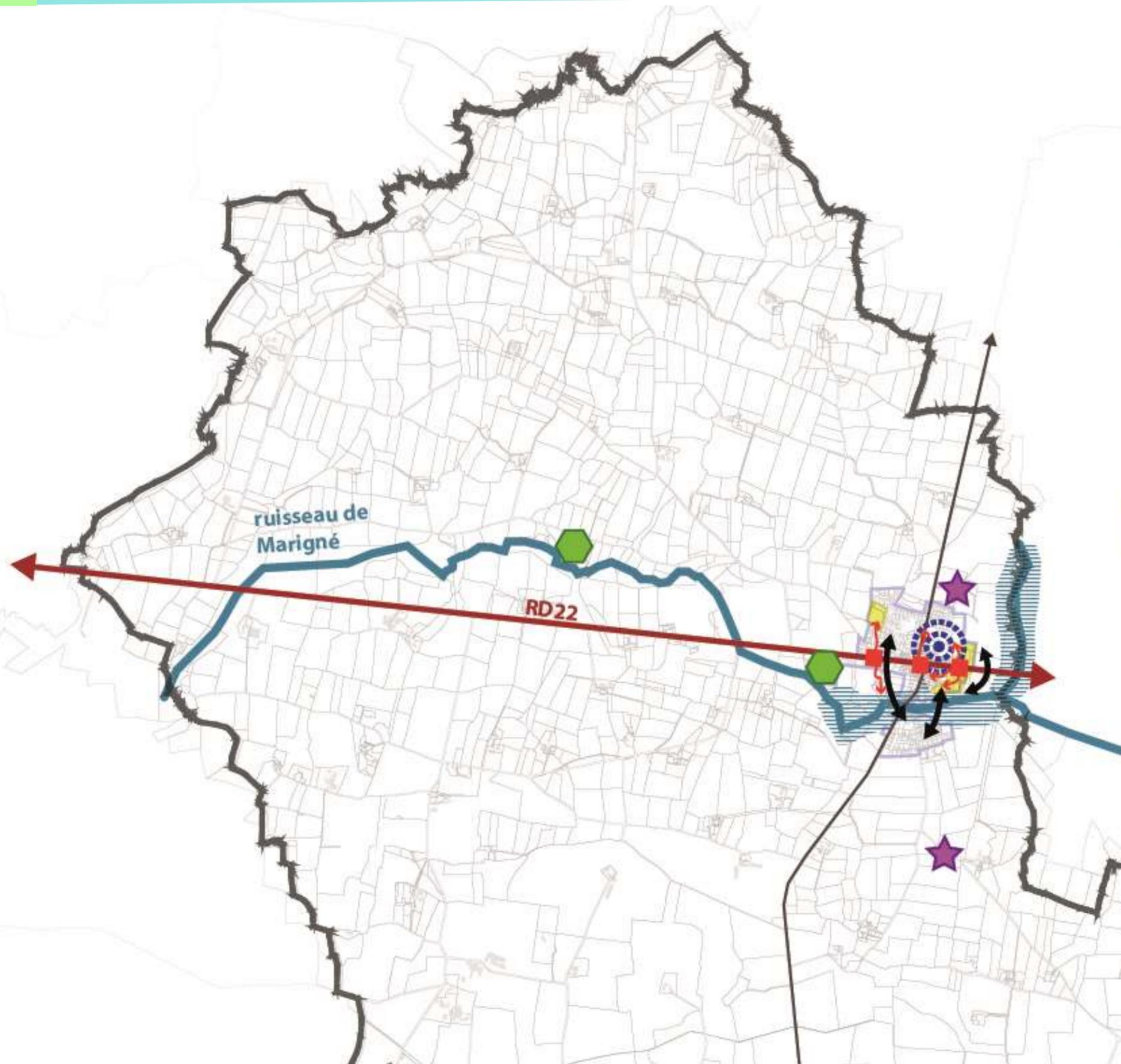
- Blé tendre
- Mais grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers



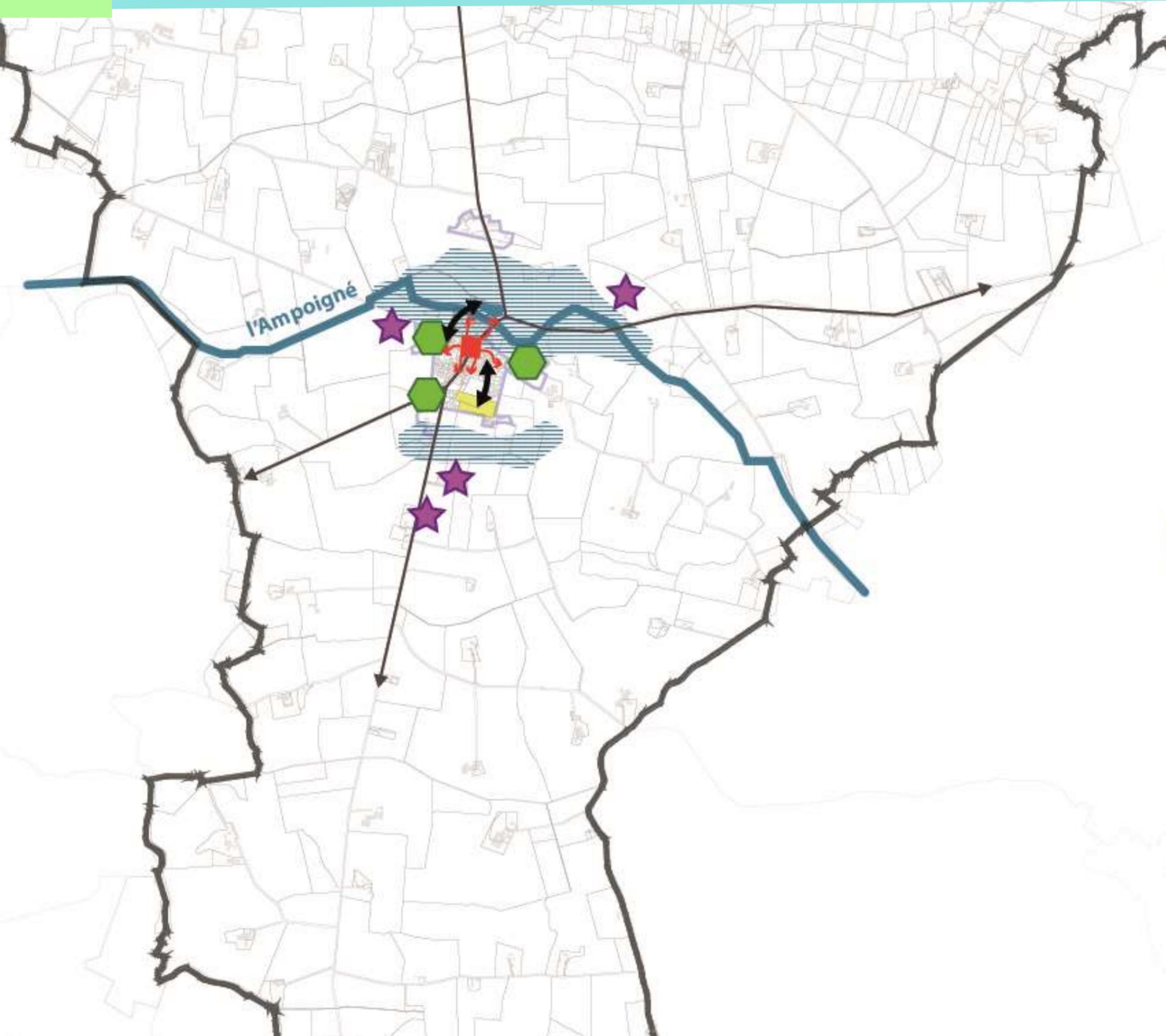
Avec 89 % exploitations ayant une activité d'élevage, l'essentiel des cultures (maïs, céréales) sont associées avec des prairies temporaires et des prairies permanentes pour l'élevage.

2022 - Localisation des sièges d'exploitations agricoles & des Entreprises en 2022





-  Périmètre Prée d'Anjou
-  RD 22
- Enjeux**
-  Préservé le ruisseau
-  et les espaces inondables
-  Protéger et valoriser l'activité agricole
-  Conforter l'activité existante et permettre le développement de l'activité sur des espaces à requalifier
-  Organiser un développement urbain de part et d'autre de la RD22
-  **Renforcer le cœur de bourg avec :**
 - Requalifier la traversée RD22
 - Réorganiser les carrefours
 - Déployer des continuités douces
-  Développer un maillage piéton et vélo entre les secteurs d'habitat et les équipements
-  Conforter les équipements liés au scolaire, périscolaire et loisirs



Enjeux



Préserver le ruisseau et les espaces inondables



Protéger et valoriser l'activité agricole



Conforter l'activité existante et permettre le développement de l'activité sur des espaces à requalifier



Organiser le développement urbain



Renforcer l'attractivité du cœur de bourg avec :

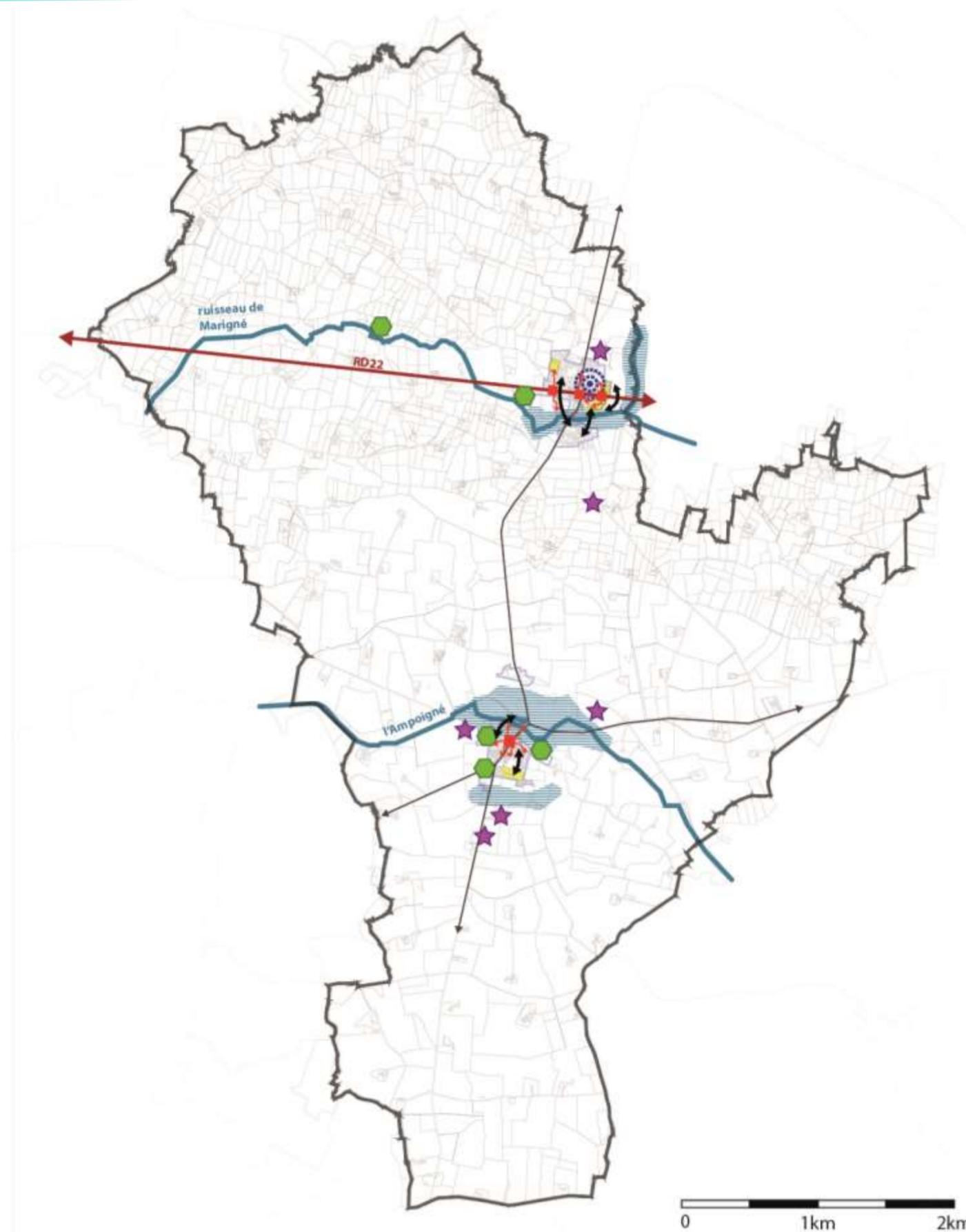
- Un équipement multifonction en cœur de bourg
- Des cheminements à boucler
- Un espace public à réorganiser (restaurant, église, mairie)



Développer un maillage piéton et vélo entre les secteurs d'habitat et les équipements

Soit pour **2023-2033** :

- Un potentiel de **90 logements**
- **La pérennisation** des activités artisanales et industrielles
- **Une requalification d'espaces centraux**
- **La protection de l'espace agricole** avec des mutations possibles dans les hameaux



Nombre de ménages

51 ménages supplémentaires étaient prévus entre 2018 et 2028 dans le SCoT

- 13 ménages sont en cours de construction (zone en bleu)
- il reste dans l'objectif du SCoT 38 ménages à accueillir d'ici 2028

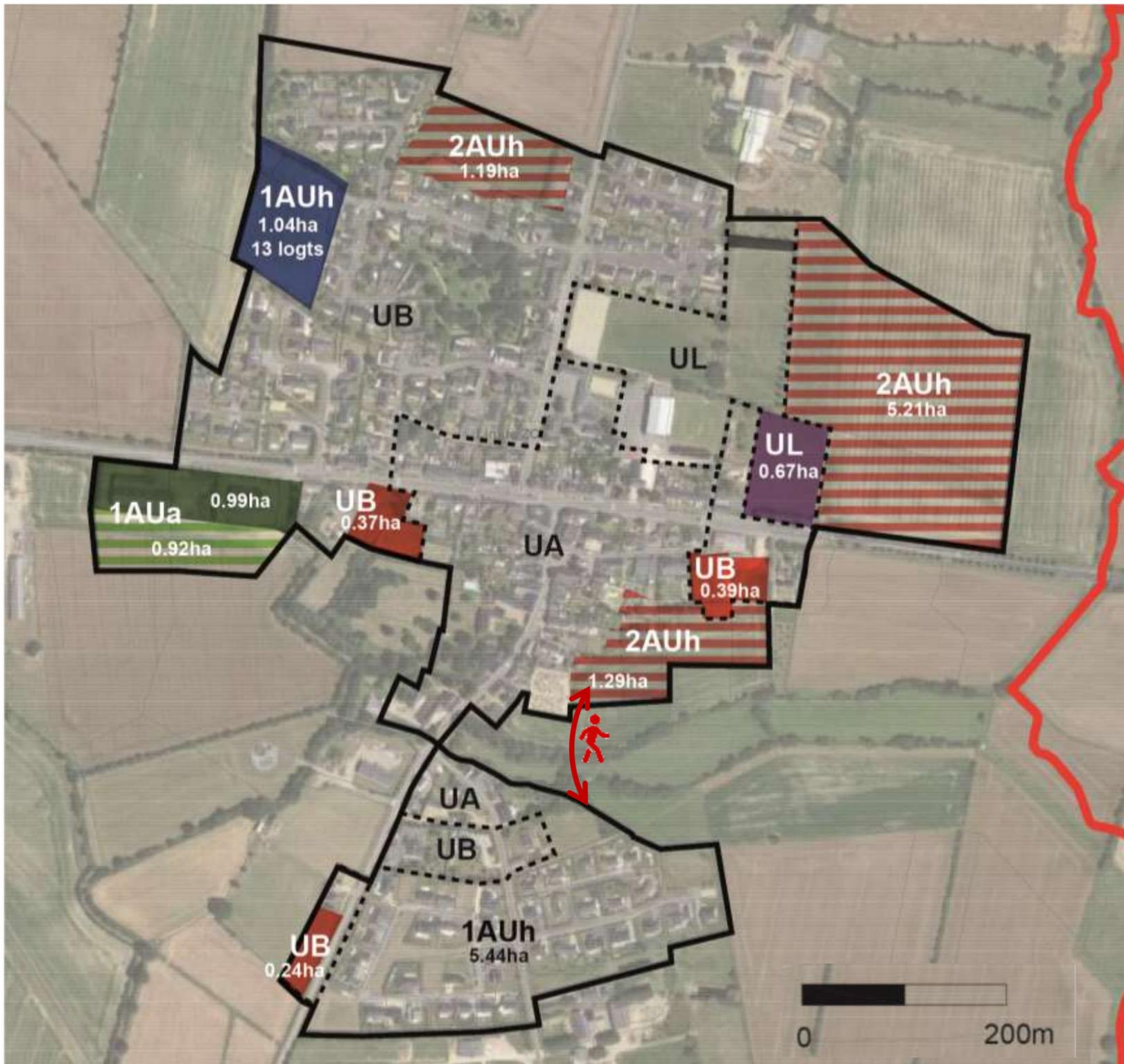
Laigné :

Une entrée de commune Est depuis Château-Gontier à développer, aux abords de la RD 22 à proximité avec la zone de loisirs et le centre bourg.

Zone constructible en cours de réalisation	1,04 ha
Zone constructible en UL	0,67 ha
Zone constructible restante UB	1,00 ha
Zone constructible restante en 2AUh	7,69 ha
Zone d'activité restante 1Aua	0,92 ha
Zone d'activité occupée 1AUa	0,99 ha
TOTAL zone constructible habitat disponible	9,36 ha

Légende - zones constructibles

- Zone urbaine
- Périmètres de zone urbaine PLU
- Zone constructible en cours de construction
- Zone constructible restante en UB
- Zone d'Activités 1AUa restante
- Zone d'Activités 1AUa occupée
- Zone constructible restante en 2AUh
- Zone UL restante
- Emplacements réservés

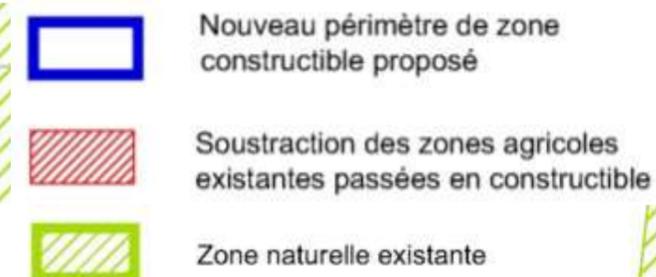
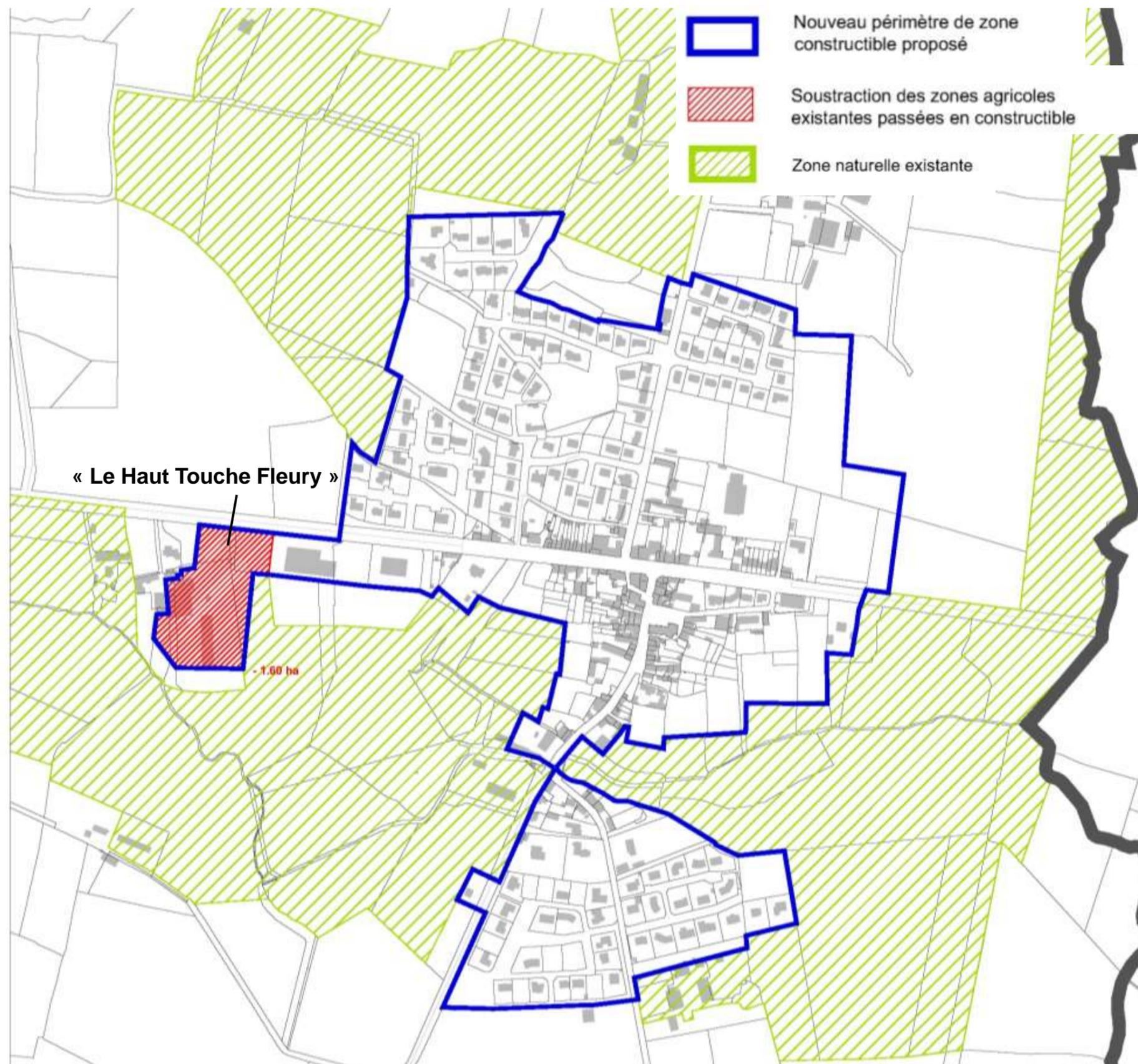


Impacts sur Zonage agricole et naturelle – LAIGNÉ

Le projet de zonage constructible dédié à l'activité à Laigné se compose de :

- Une nouvelle zone constructible dédié à l'activité de 1,60ha à l'Ouest du bourg, initialement en zone agricole au titre du PLU de 2009, fait suite à l'arrêt en 2022 du siège d'exploitation agricole situé sur le hameau « Le Haut Touche Fleury » (en rouge, à l'Ouest du bourg).
- Une nouvelle zone constructible dédié à l'activité de 0,73 ha, initialement en zone agricole et naturelle au titre du PLU de 2009 (en rouge, sur le lieu dit « La Bocquellerie »)

Lieu dit « La Bocquellerie »



Zone d'activité – LAIGNÉ

Le projet de zone constructible réservé aux activités à Laigné est mis à jour à partir de l'activité existante :

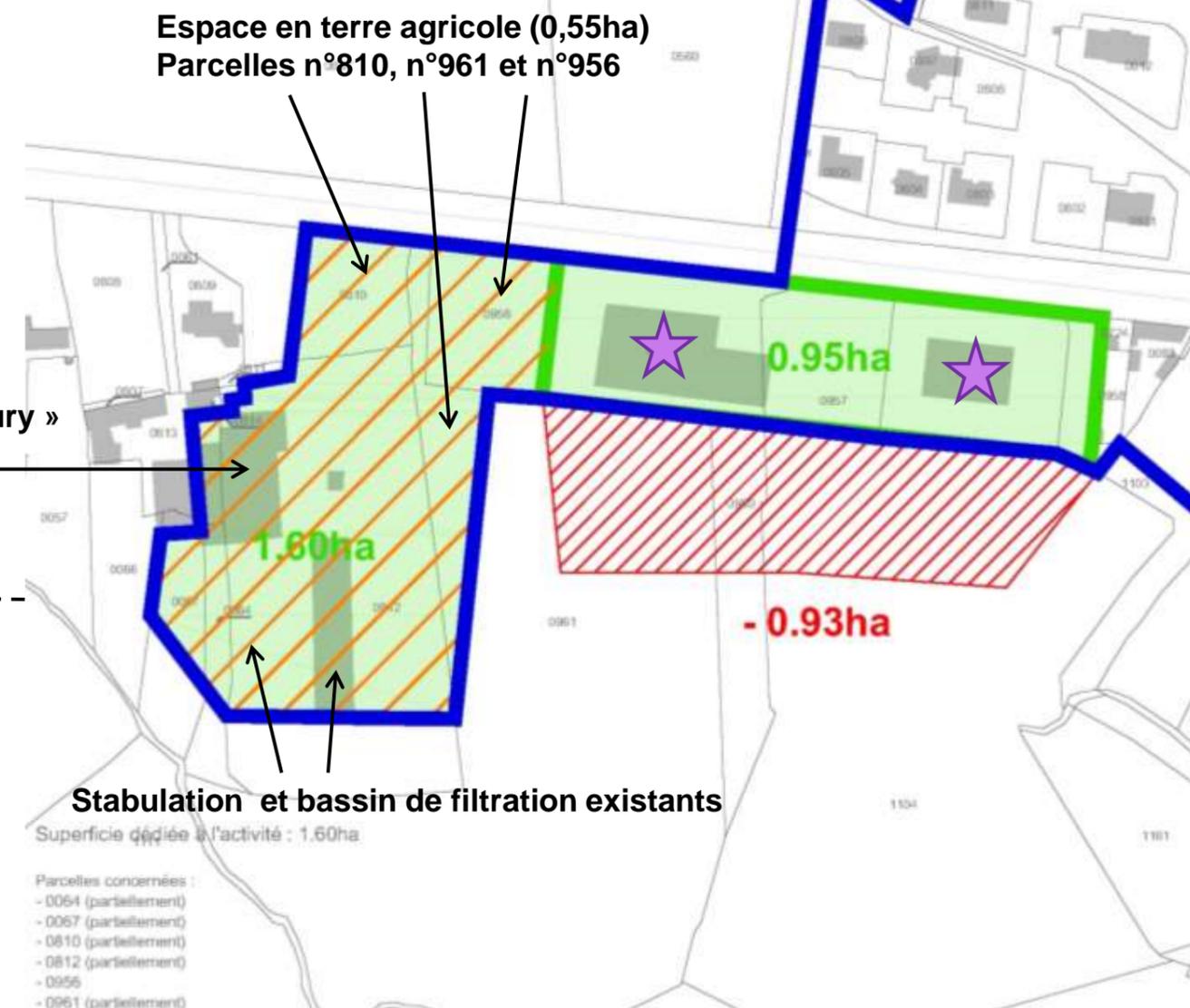
- 0,93 ha sont soustraits de la zone 1AUa (en rouge)
- 0,95 ha sont conservés car activité existante
- 1,60 ha sont ajoutés en zone constructible réservé aux activités, initialement dans la zone A (agricole) au titre du PLU de 2009

Cette zone appelée « Le Haut Touche Fleury » est actuellement occupée par un siège d'exploitation en fin d'activité en 2022. La future zone constructible réservée aux activités prendra sur le zonage A agricole du PLU sur une surface d'environ 0,55ha, le reste (1,05ha) étant déjà construit et aménagé par des bâtiments et cours de ferme. Ces 0,55ha de zone non construite en partie Nord, permettront la connexion avec la zone d'activité existante en entrée de bourg.

-  Nouveau périmètre de zone constructible proposé
-  Zone constructible réservée aux activités
-  Projet de zone constructible réservée aux activités au détriment d'espace agricole
-  Soustraction du périmètre PLU zonée en 1AUa
-  Entreprise existante

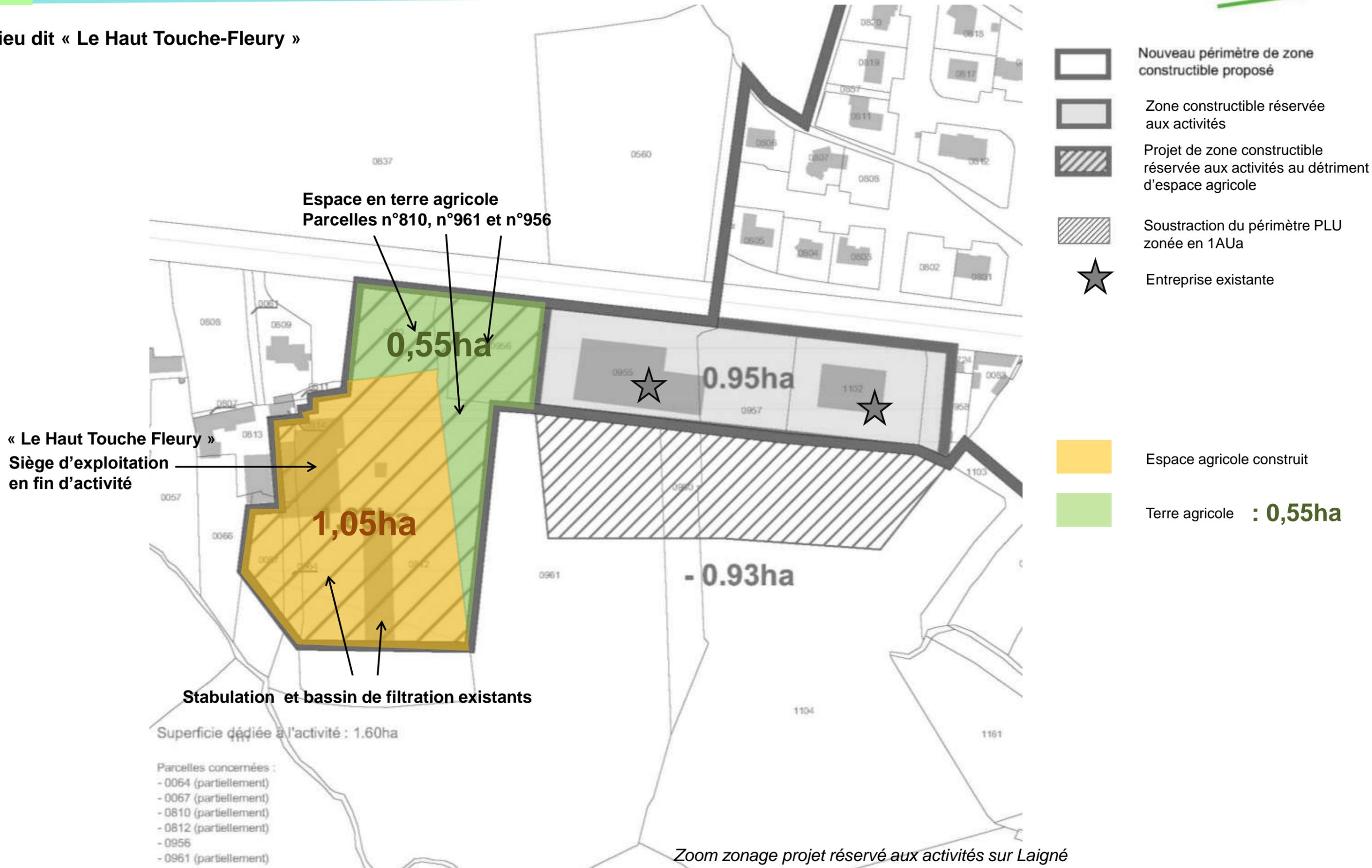


Zonage projet réservé aux activités sur Laigné



Zoom zonage projet réservé aux activités sur Laigné

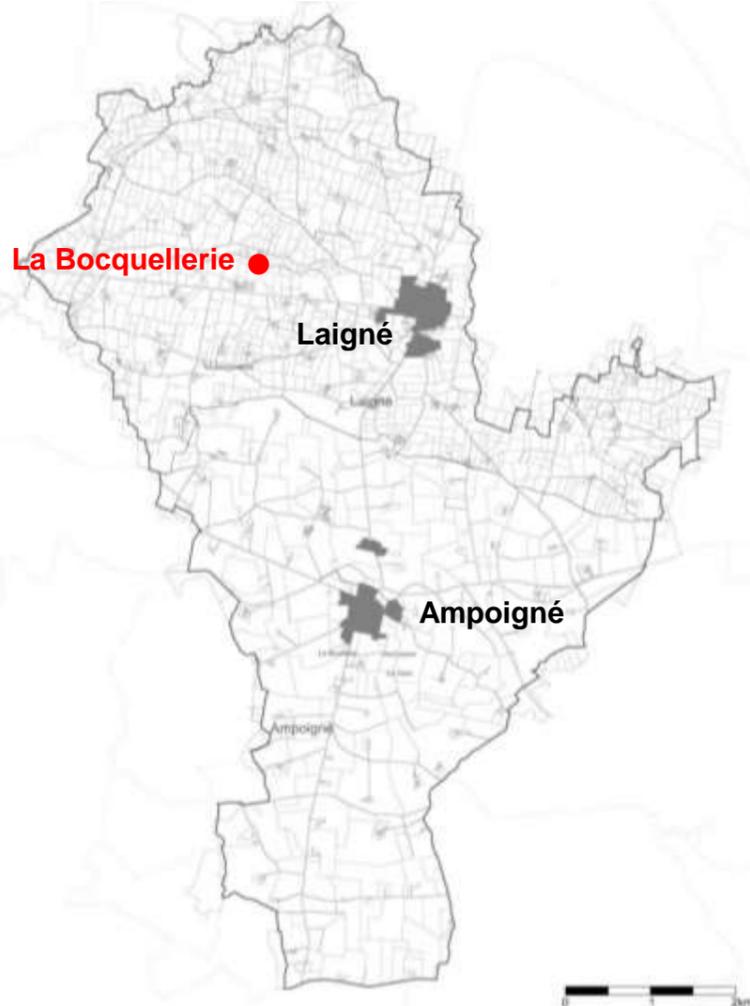
Lieu dit « Le Haut Touche-Fleury »



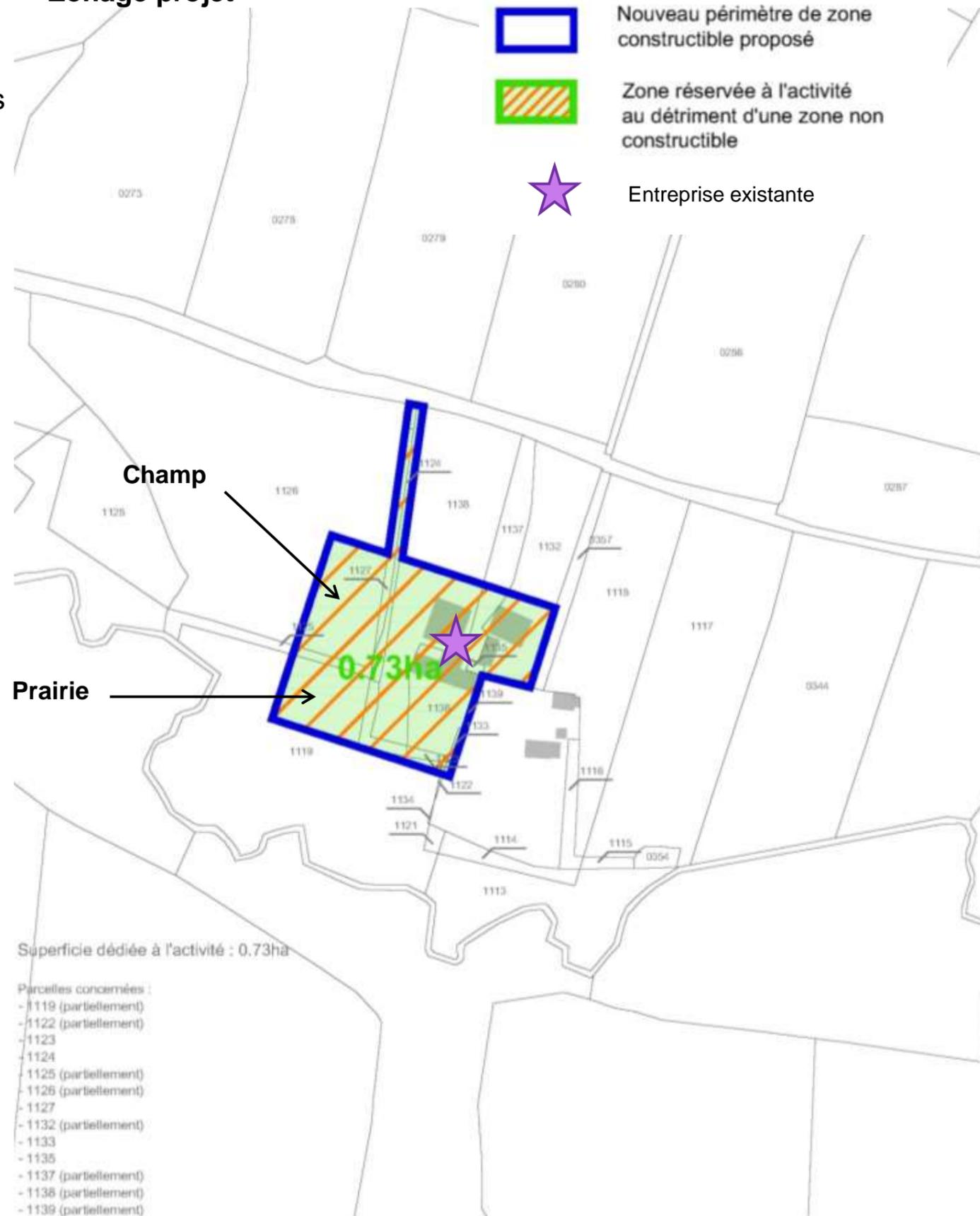
Zone d'activité – Lieu dit « La Bocquellerie »

Une activité de services est en développement au lieu dit de la Bocquellerie (entreprise d'entretien de haies bocagères, de vignes et vergers, pour les collectivités et les agriculteurs) et fait l'objet d'une demande d'un nouveau zonage dédié à de l'activité:

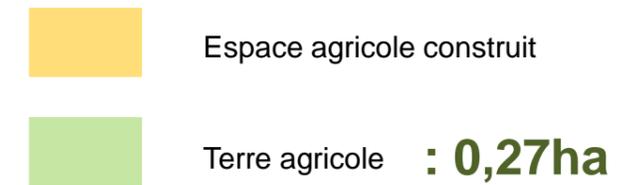
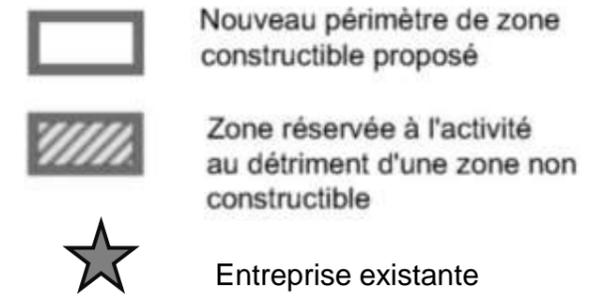
- 0,73 ha sont ajoutés en zone d'activité, initialement dans l'espace inconstructible et d'une zone naturelle inscrite dans le PLU
- La future zone constructible réservée à l'activité est composée aujourd'hui :
 - 0,46ha de zone occupée par une maison, des bâtiments d'activité et un chemin d'accès
 - **0,27ha** de zone N du PLU, correspondant à une prairie (dans parcelle n°1119) et un champ agricole (dans parcelle N°1126)



Zonage projet



Lieu dit « La Bocquellerie »



Superficie dédiée à l'activité : 0.73ha

Zone d'habitat – LAIGNÉ

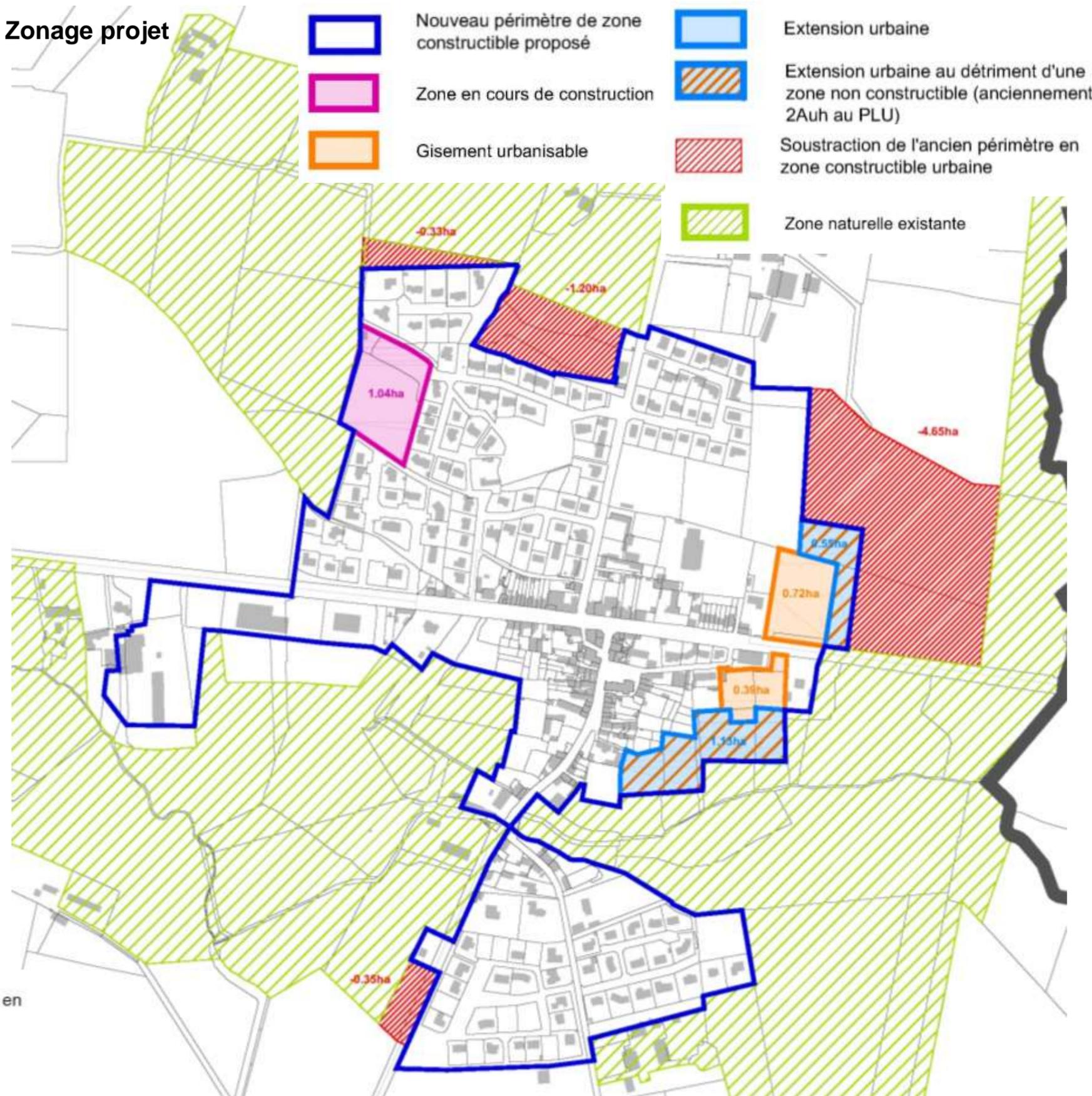
Le projet d'espace constructible à vocation d'habitat à Laigné consiste à :

- Retirer 0,68 ha d'espace constructible
- Retirer 5,85 ha d'espace initialement 2Auh au PLU
- Le lotissement des Charmilles est conservé en espace constructible car il est en cours de construction
- Il reste 1,11 ha de gisement urbanisable
- Prendre 1,68 ha de zone initialement 2Auh au PLU pour devenir de la zone urbanisable (hachure orange)

Zonage PLU existant



Zonage projet



Laigné



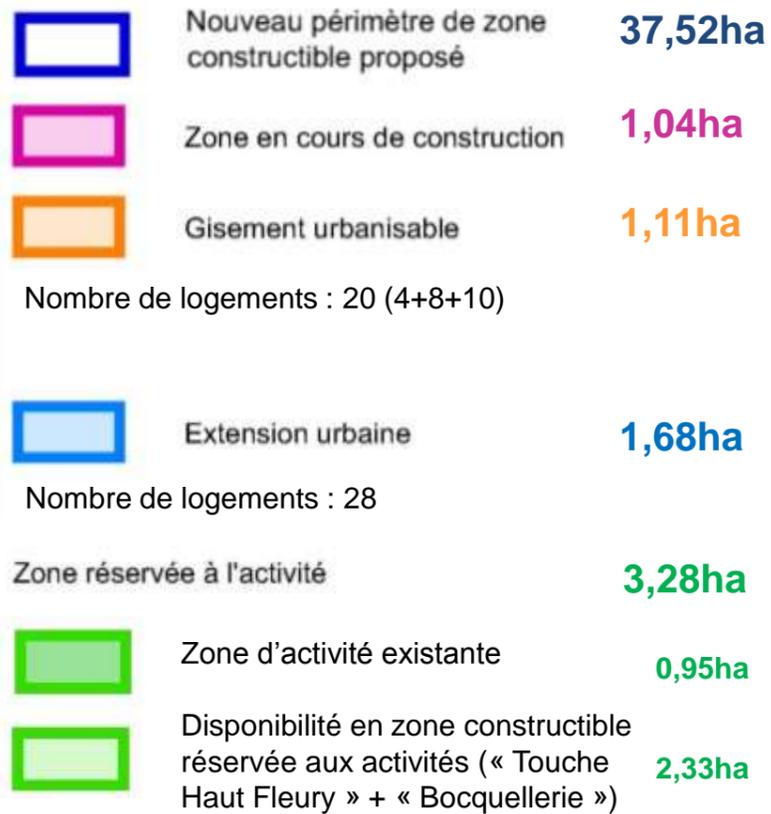
-  Nouveau périmètre de zone constructible proposé
-  Zone en cours de construction
-  Gisement urbanisable
-  Extension urbaine
-  Extension urbaine au détriment d'une zone non constructible (anciennement 2Auh au PLU)
-  Soustraction de l'ancien périmètre en zone constructible urbaine
-  Zone naturelle existante

 Terre agricole : **1,68ha**

Champ

Zonage global – LAIGNÉ

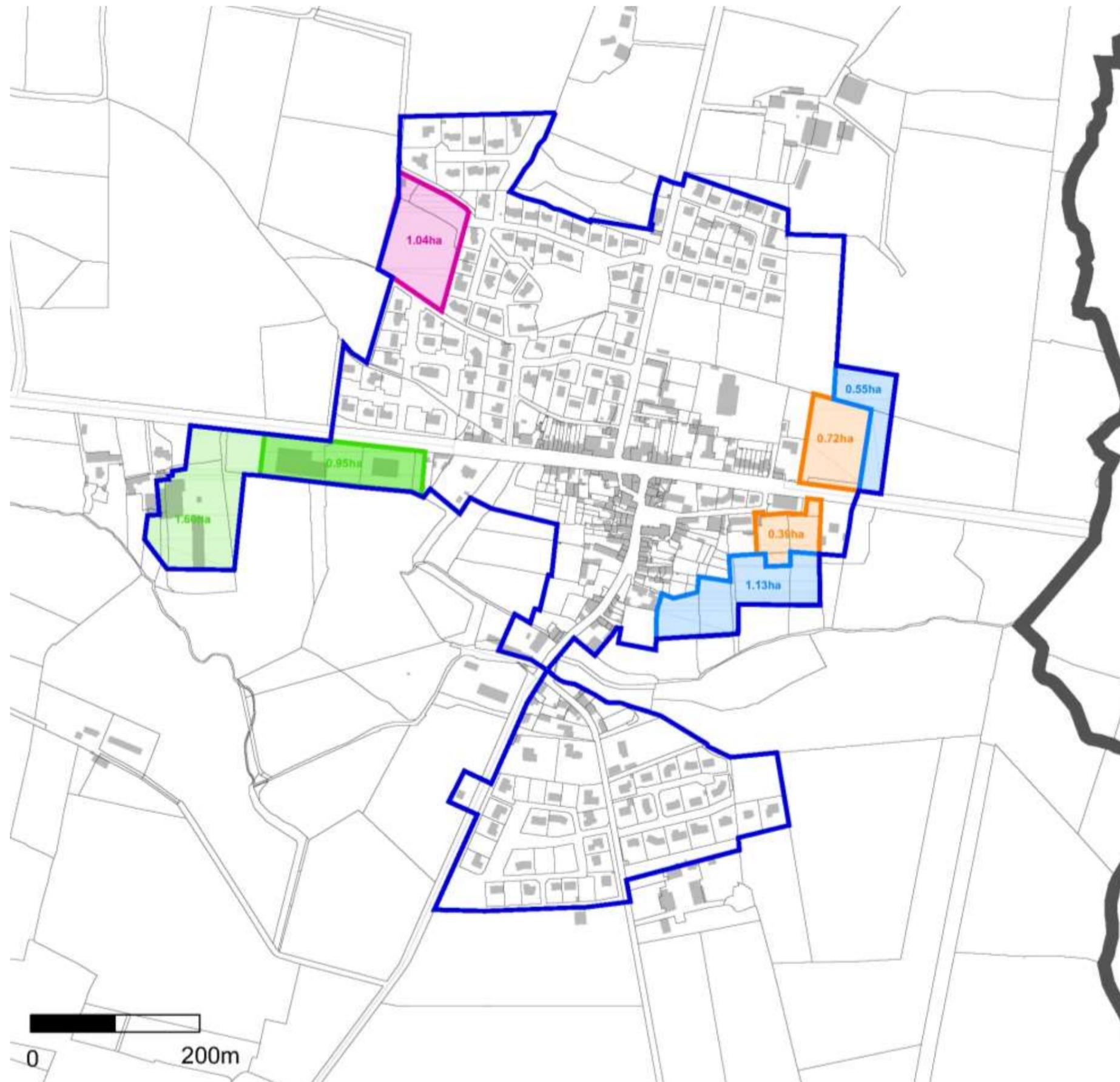
Le projet de remaniement de l'espace constructible à vocation d'habitat et d'activité à Laigné (+ lieu-dit « La Bocquellerie ») consiste à :



Nombre de ménages

51 ménages supplémentaires étaient prévus entre 2018 et 2028 dans le SCoT
 - 13 logements sont en cours de construction (zone rose)
 - 38 logements pourrait l'être d'ici 2028

Nombre de logements pour **2023-2033** : environ **50 logts sur 2,79ha plus le lotissement de « la charmille », soit un potentiel de 63 logements.**



Nombre de ménages

33 ménages supplémentaires étaient prévus entre 2018 et 2028 dans le SCoT
 30 ménages supplémentaires sont en cours d'étude au Sud du bourg (zone bleue et violette)

Ampoigné :

Le lotissement du Fresne est en cours de développement au Sud du bourg. L'extension urbaine prévue occupera les 0,53 ha + les 1,50 ha dans un second temps avec un potentiel de 30 logements.

Zone constructible en cours de réalisation	0,53 ha
Zone constructible techniquement engagée	1,50ha
Zone constructible restante	5,38ha
Zone d'activité restante	2,45 ha
Zone d'activité occupée	1,16 ha
Potentiel en densification	0,25 ha
TOTAL zone <u>constructible</u> <u>habitat disponible</u> <u>actuellement</u>	5,63 ha

Légende - zones constructibles

-  Zone urbaine
-  Zone d'Activités restante
-  Zone constructible en cours de construction
-  Zone constructible restante
-  Zone constructible techniquement engagée
-  Potentiel en densification
-  Zone d'Activités occupée



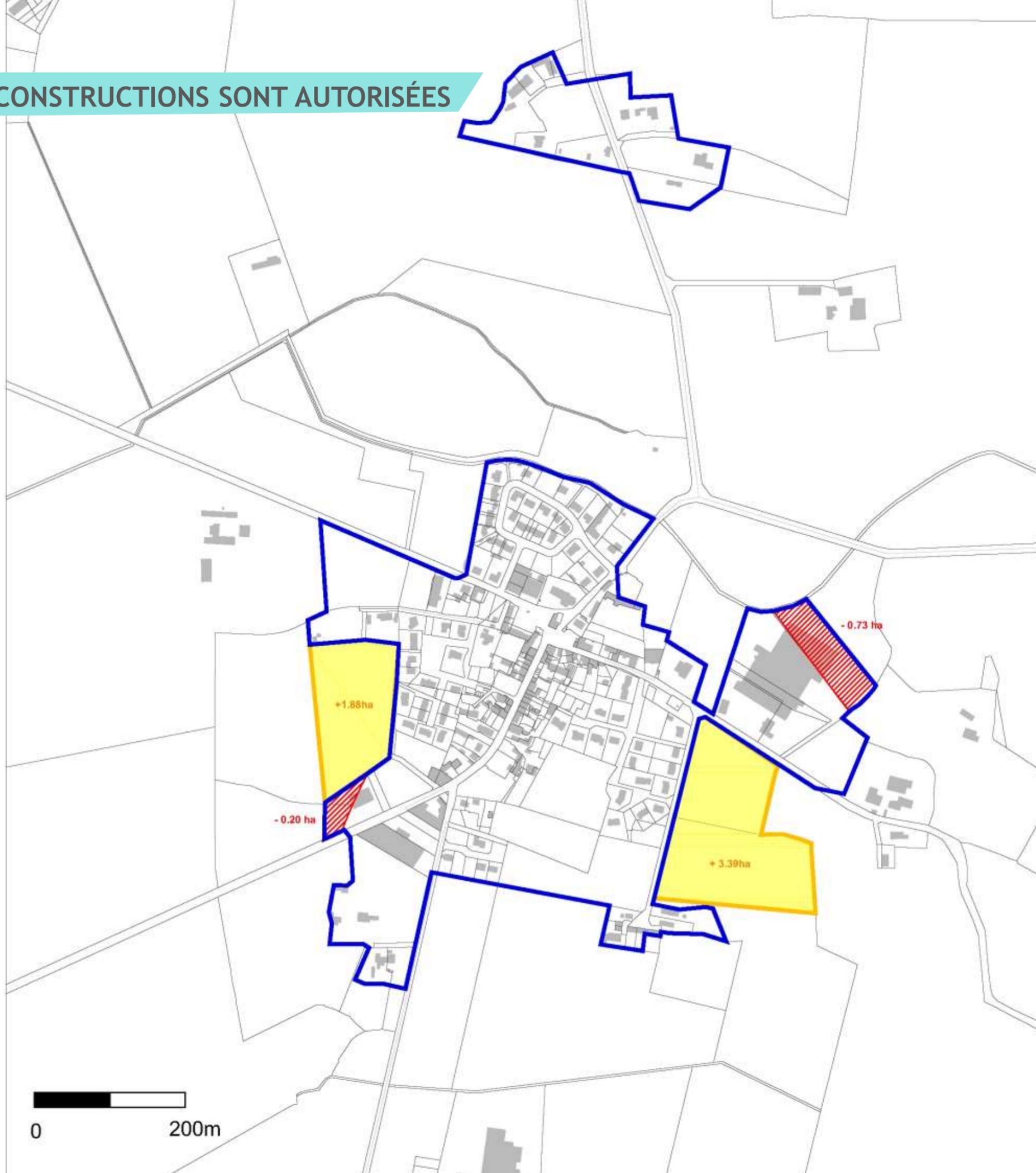
IMPACTS DU PROJET DE ZONES OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES

Zonage agricole – AMPOIGNÉ

Le projet d'espace constructible à Ampoigné consiste à :

- Laisser les 5,27 ha à l'agricole, initialement dans la carte communale de 2008 considérée comme de la zone à urbaniser (en jaune)
- À mettre à jour 0,93 ha de zone d'activité effectives (en rouge)

-  Nouveau périmètre de zone constructible proposé
-  Soustraction des zones agricoles existantes passées en constructible
-  Soustraction des zones constructibles en zones agricoles



0 200m

Zone d'activité – AMPOIGNÉ

Le projet de zone constructible réservé aux activités à Ampoigné est mis à jour à partir de l'activité existante en 2022 :

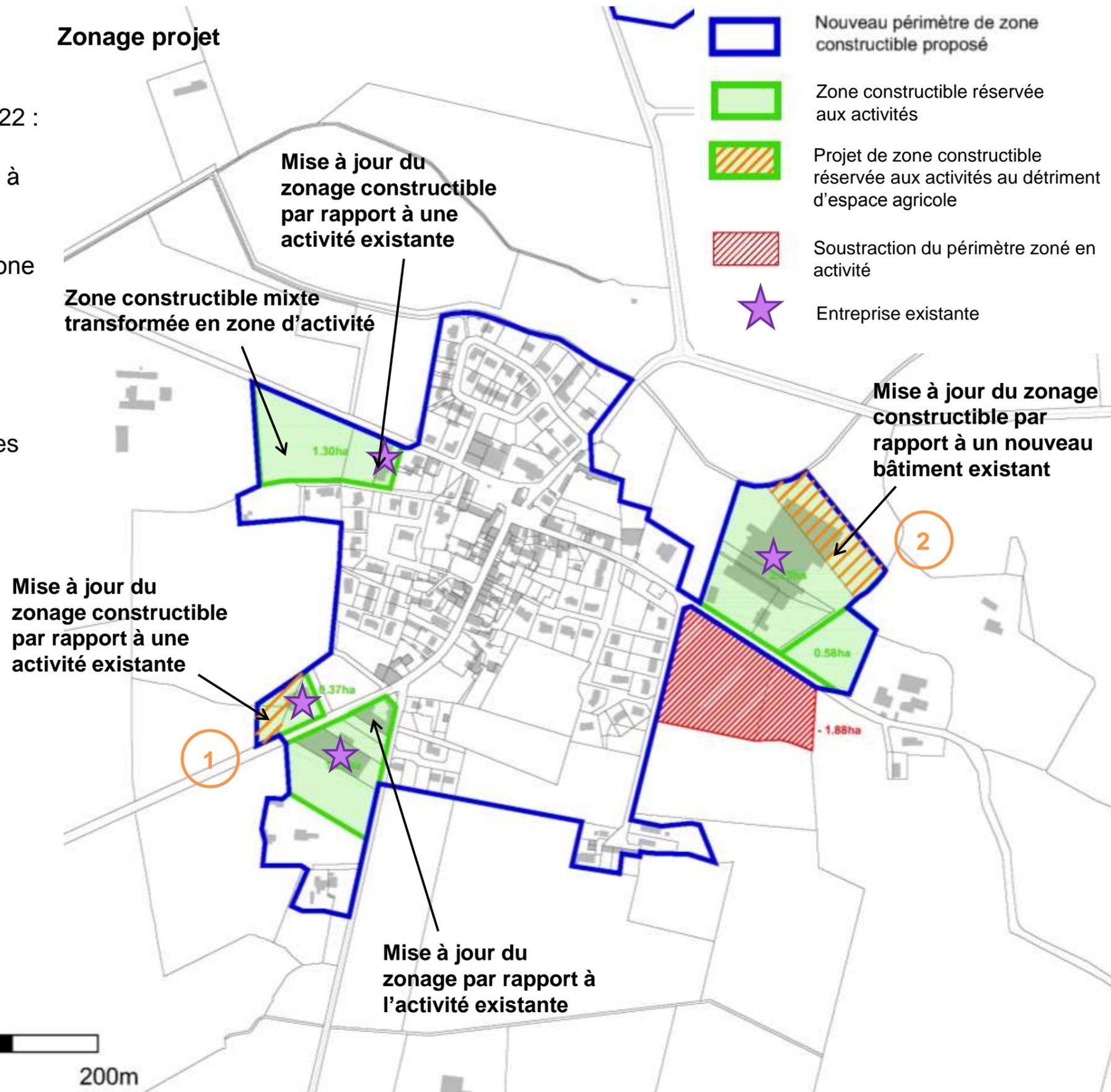
- **1,88 ha** sont soustraits de la zone constructible réservée à l'activité
- **0,95 ha** sont ajoutés en zone d'activité, initialement en zone agricole *(1 et 2 en orange)*
- Depuis la création de la carte communale en 2006, des entreprises ont vu le jour en dehors des zones constructibles réservées aux activités. Ces surfaces correspondent à **2,72 ha**, elles ne sont pas comptabilisées comme de la surface créée puisqu'il s'agit d'activités existantes

Zonage CC existant



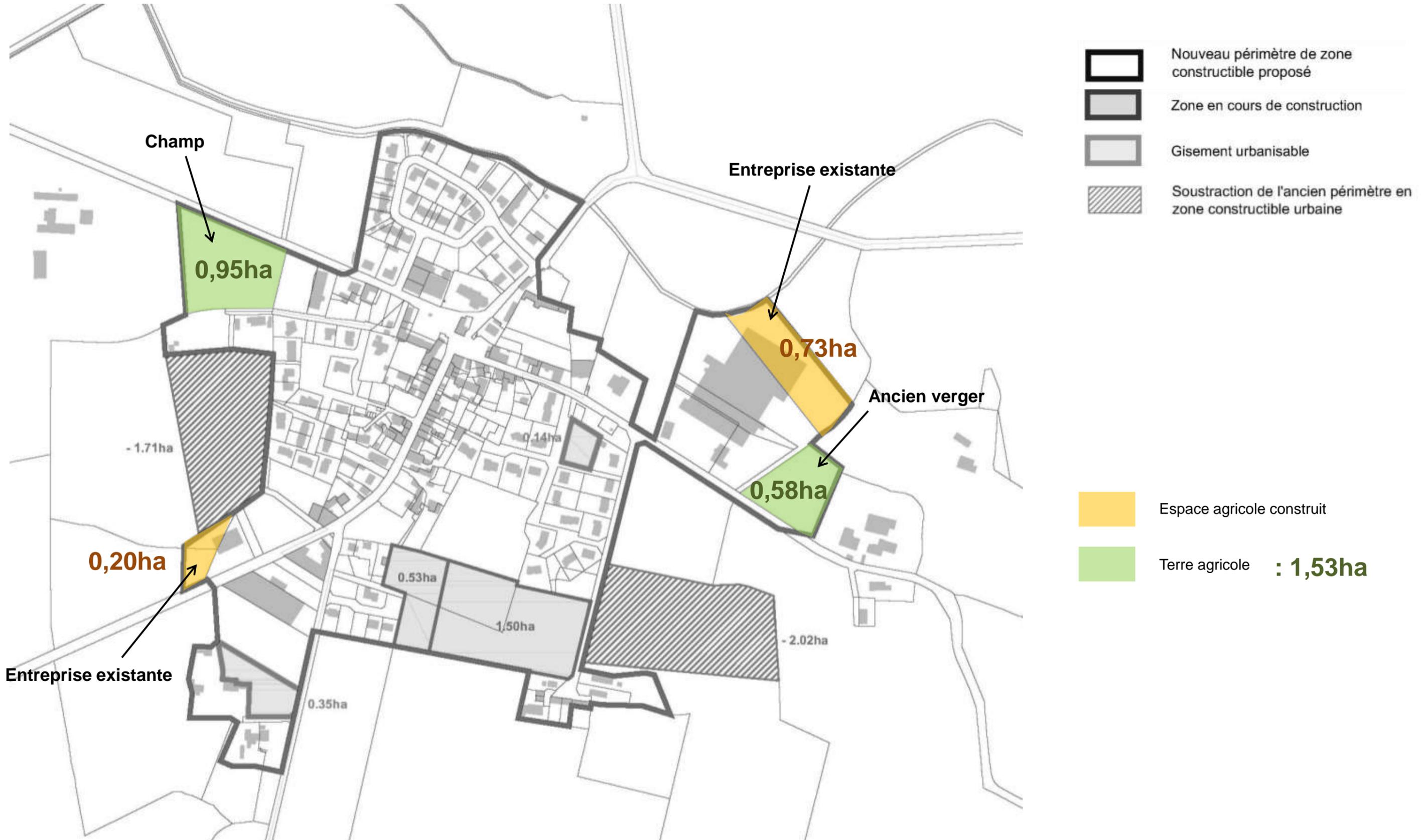
Zone d'Activités 1AUa occupée (green solid) / Zone d'Activités 1AUa restante (green hatched)

Zonage projet



- Nouveau périmètre de zone constructible proposé
- Zone constructible réservée aux activités
- Projet de zone constructible réservée aux activités au détriment d'espace agricole
- Soustraction du périmètre zoné en activité
- Entreprise existante

Ampoigné



Zone d'habitat – AMPOIGNÉ

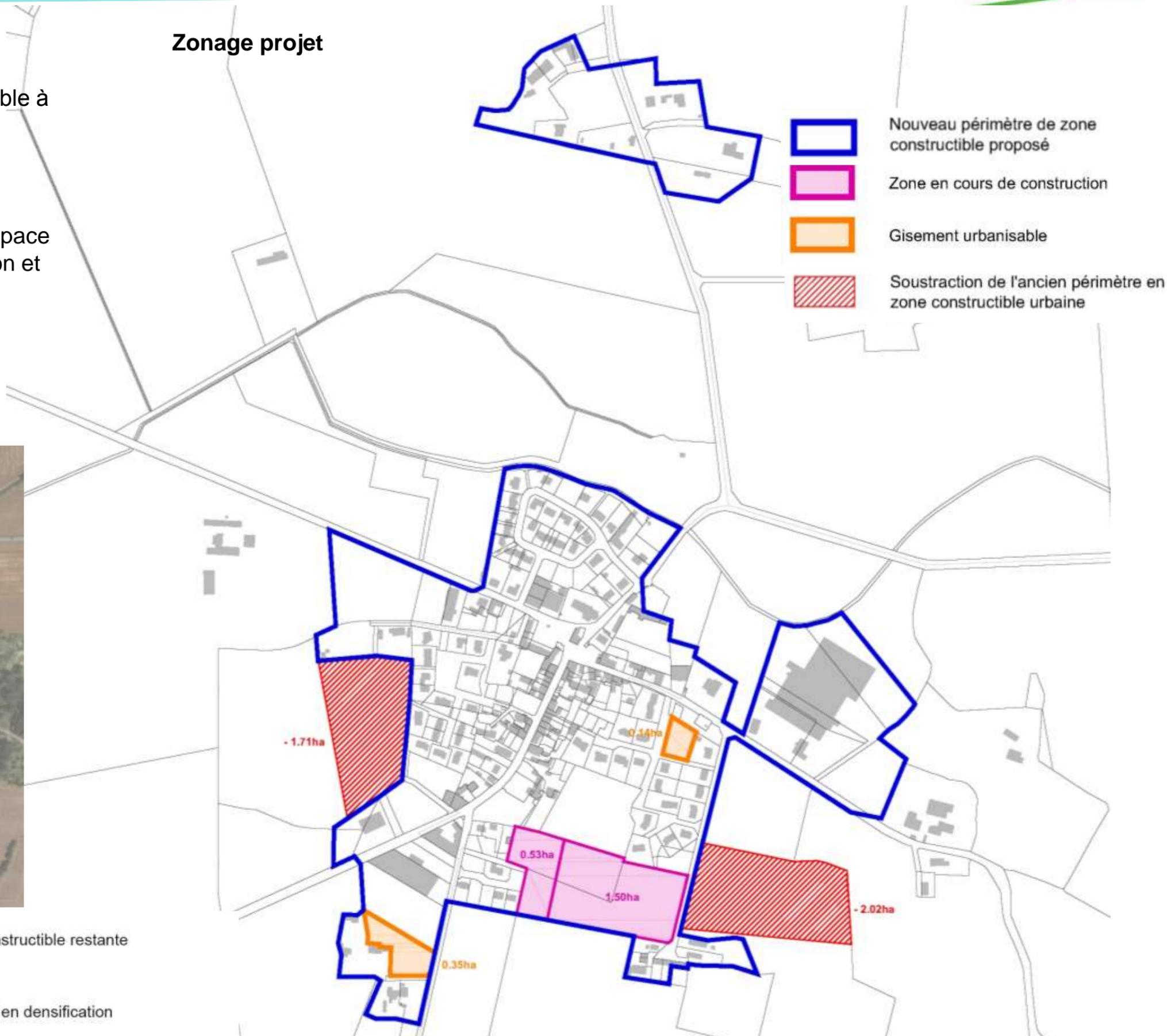
Le projet de remaniement de l'espace constructible à vocation d'habitat à Ampoigné consiste à :

- Retirer 3,73 ha d'espace constructible
- Le lotissement du Fresne est conservé en espace constructible car il est en cours de viabilisation et construction.
- Il reste 0,49 ha de gisement urbanisable.

Zonage CC existant



Zonage projet



Zonage global – AMPOIGNÉ

Le projet de remaniement de l'espace constructible à vocation d'habitat et d'activité à Ampoigné consiste à :

	Nouveau périmètre de zone constructible proposé	29,70ha
	Zone en cours de construction	2,03ha

Nombre de logements : 30 (10+ 20)

	Gisement urbanisable	0,49ha
--	----------------------	---------------

Zone réservée à l'activité **6,25ha**

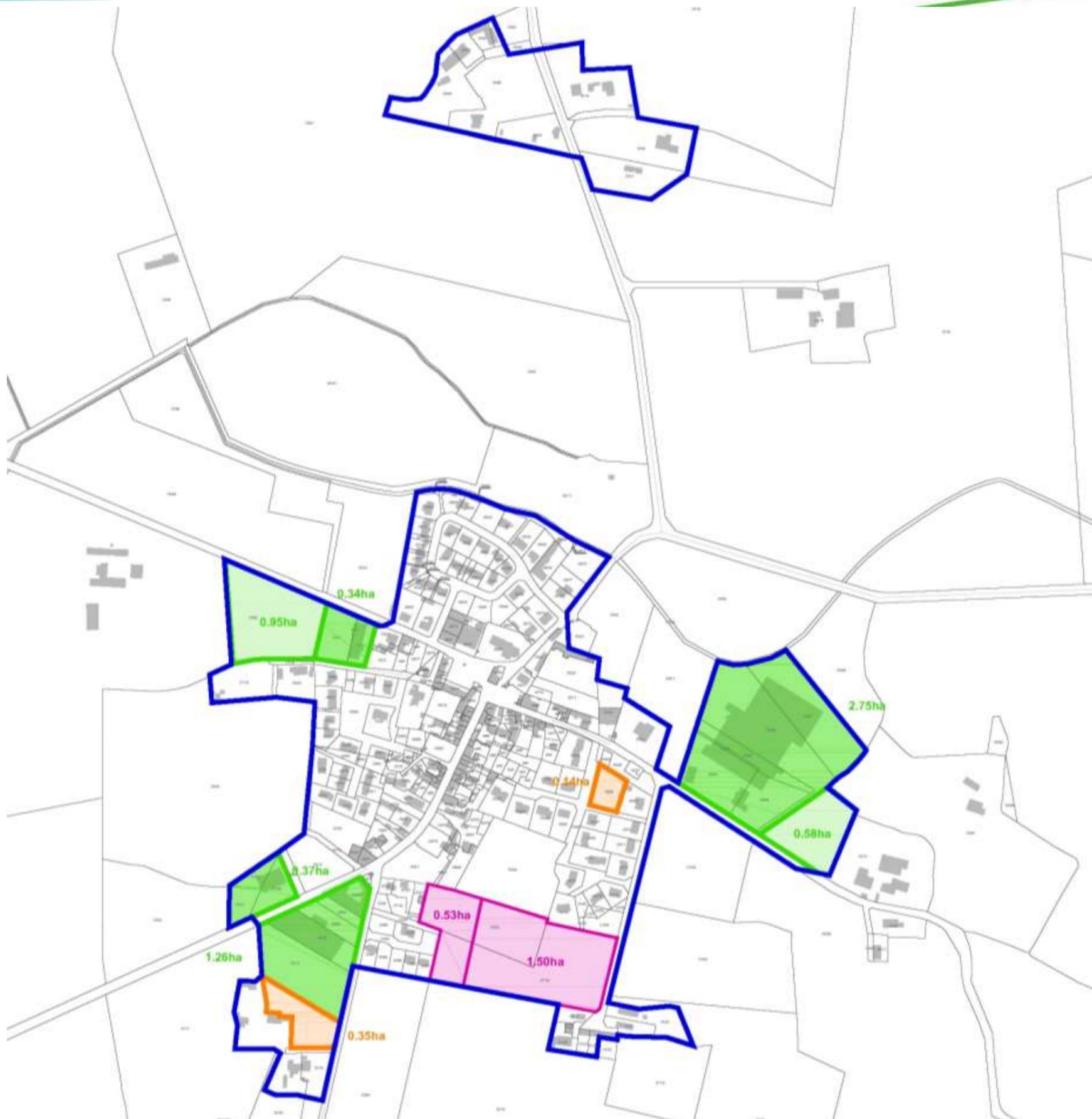
	Zone d'activité existante	4,72ha
--	---------------------------	---------------

	Disponibilité en zone constructible réservée aux activités	1,53ha
--	--	---------------

Nombre de ménages pour Ampoigné (rappel du SCOT):
33 ménages supplémentaires étaient prévus entre 2018 et 2028 dans le SCoT

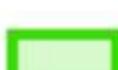
Le projet du Fresne prévoit 30 ménages supplémentaires (en rose)

Nombre de logements potentiels pour **2023-2033 : environ 30 logts sur 2,03ha**



Zonage général constructible – PRÉE D'ANJOU

Le projet d'espaces constructibles à vocation d'habitat et à vocation d'activité à Prée d'Anjou cumule des périmètres sur Laigné, Ampoigné et le lieu dit de « la Bocquellerie » :

	Nouveau périmètre de zone constructible proposé	67,22ha
	Zone en cours de construction	3,07ha
	Gisement urbanisable	1,60ha
	Extension urbaine	1,68ha
	Zone réservée à l'activité	9,53ha

Espaces constructibles soustraits
(hors zones anciennement 2Auh au PLU de Laigné de 2009 non révisées) **- 7,22 ha**

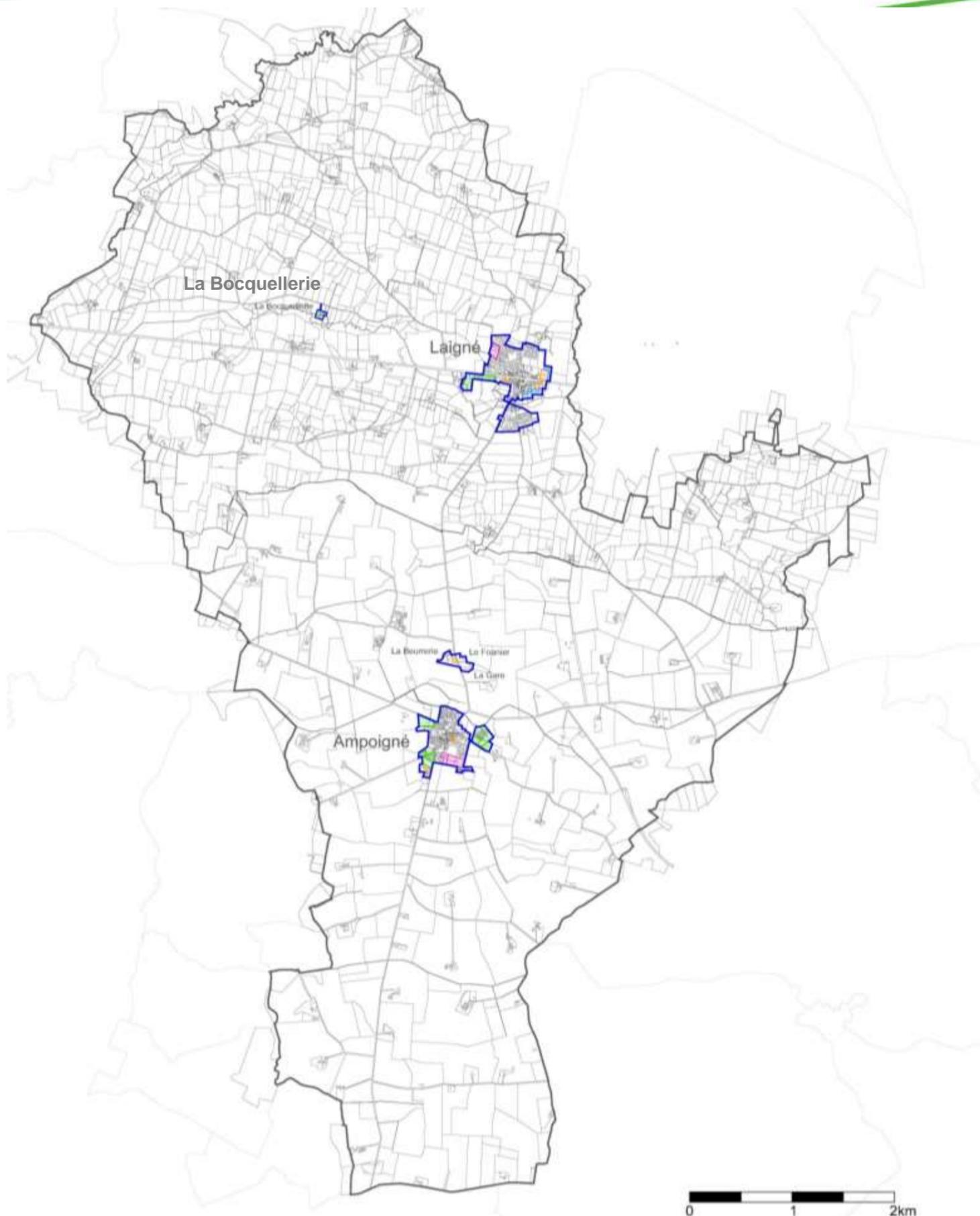
Espace constructible pris sur de la terre agricole + 4,03 ha

Nombre de ménages

84 ménages supplémentaires sur Prée d'Anjou étaient prévus entre 2018 et 2028 dans le SCoT :

- 43 logements sont en cours de construction (Laigné et Ampoigné)
- 28 logements pourrait l'être d'ici 2028 sur Laigné

Nombre de logements pour **2023-2033** : environ 50 logements sur 2,79ha, plus 13 logements dans le lotissement de « la Charmille » et 30 logements dans le lotissement du « Fresne », **soit un potentiel de 93 logements sur Prée d'Anjou.**



EXISTANT

Périmètre Prée d'Anjou : 4283,76 ha

PLU Laigné

Zone constructible : 42,65 ha
(dont 1,91 ha zone d'activité)

Zone non constructible : 2114,51 ha

Dont :

- Zones naturelles : 466,81 ha
- Zones agricoles : 1605,05 ha

CC Ampoigné (approuvé le 4 novembre 2008)

Zone constructible : 34,50 ha
(dont 3,61 ha zone d'activité)

Zone non constructible : 2092,11 ha

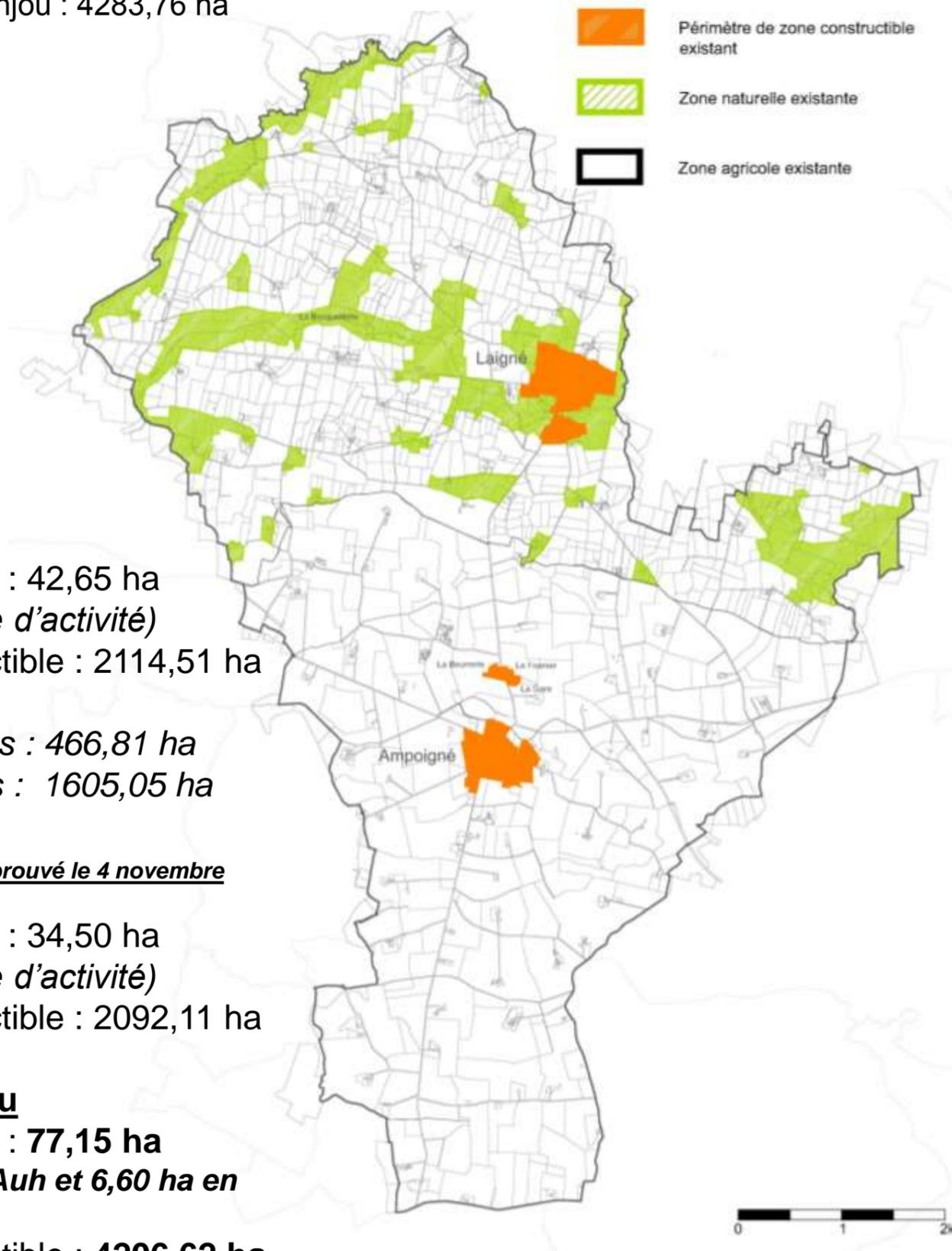
Total Prée d'Anjou

Zone constructible : **77,15 ha**
(dont : 7,69ha en 2Auh et 6,60 ha en zone d'activité)

Zone non constructible : **4206,62 ha**

Légende - zonage existant - constructible / agricole / naturel

-  Périmètre de zone constructible existant
-  Zone naturelle existante
-  Zone agricole existante

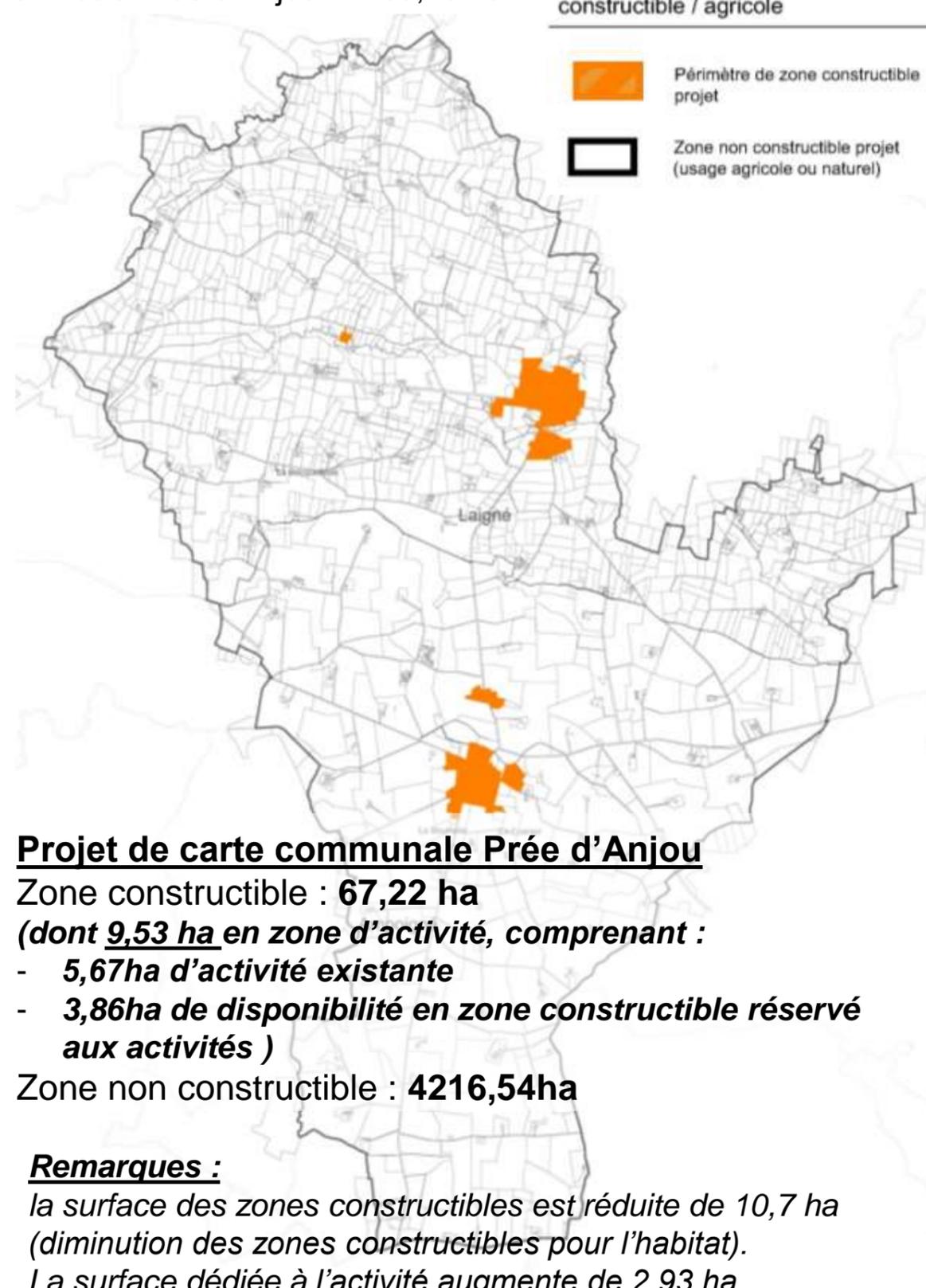


PROJET

Périmètre Prée d'Anjou : 4283,76 ha

Légende - zonage projet - constructible / agricole

-  Périmètre de zone constructible projet
-  Zone non constructible projet (usage agricole ou naturel)



Projet de carte communale Prée d'Anjou

Zone constructible : **67,22 ha**

(dont **9,53 ha** en zone d'activité, comprenant :

- **5,67ha d'activité existante**
- **3,86ha de disponibilité en zone constructible réservé aux activités)**

Zone non constructible : **4216,54ha**

Remarques :

la surface des zones constructibles est réduite de 10,7 ha (diminution des zones constructibles pour l'habitat).
La surface dédiée à l'activité augmente de 2,93 ha.