



MONSIEUR SERGE GUILLAUME
MAIRE
13, RUE DU MAINE
LAIGNE
53200 PREE-D'ANJOU

Le 10 octobre 2022, à Château-Gontier-sur-Mayenne
Ref. : (CCPCG/2022/3119)
Service Urbanisme

Objet : avis CCPCG sur le projet de Carte communale

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis des services de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier concernant le projet d'élaboration de la carte communale sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle en tant que personnes publiques associées et consultées.

L'analyse de votre dossier nous amène à vous faire quelques remarques, notamment par rapport à la compatibilité de votre projet avec les objectifs définis par le Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Château-Gontier approuvé le 26 novembre 2019.

Concernant la thématique « Développement économique et accueil d'entreprises » ...

Dans le cadre de votre projet de carte communale, vous avez identifié 9,5 hectares de « zones constructibles réservées à l'implantation d'activités ».

Même si ces zonages correspondent majoritairement à des emprises déjà urbanisées, une partie d'entre elles (3,8 hectares soit 40% des surfaces classées) sont inscrites en extension.

Si le SCOT a bien envisagé la création de zones économiques de proximité en complément des zones structurantes permettant ainsi de constituer une offre d'accueil diversifiée à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) a néanmoins défini une surface maximale de 15 hectares à consommer en extension des zones déjà urbanisées à horizon 2028 sur l'ensemble du territoire.

Aujourd'hui, la délimitation des zones d'activités, et notamment les extensions envisagées sur votre territoire regroupent à elles seules 25% de l'objectif fixé à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire à horizon 2028.

Nous vous invitons donc à réduire les surfaces identifiées en extension.

Il est important de les réserver prioritairement à l'évolution des activités déjà implantées sur votre territoire ayant des projets avérés de développement.

Aussi, nous vous invitons notamment à ...

... supprimer les surfaces inscrites en entrée Ouest du Bourg de Laigné (RD22) correspondant à l'ancien site agricole du « Haut Touche Fleury » regroupant à elles seules 1,6 hectare,

... réduire la surface identifiée en entrée Ouest du bourg d'Ampoigné en extension des activités existantes (Sud de la RD 274) qui regroupe une surface de près d'1 hectare au total,

... vérifier si les besoins d'extension de l'activité implantée de manière isolée sur l'écart de La Bocquellerie qui a fait l'objet d'un classement en zone dédiée à l'implantation d'activités sur un peu plus 7000 m² est toujours d'actualité.

Concernant la thématique « Accueil de logements »

Dans le cadre de votre projet de carte communale, la définition de votre projet et la délimitation du zonage où « les constructions sont autorisées » permet un accueil estimé à 90 logements, principalement sous forme d'opérations d'ensemble (dont 2 sont en cours d'aménagement).

Nous vous rappelons que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) prévoyait un accueil de 84 foyers complémentaires pour la commune de Prée-d'Anjou entre 2018 et 2028, soit une moyenne de 8 logements par an, rythme correspondant au nombre moyen des permis de construire accordés entre 2012 et 2022 pour la création de nouveaux logements.

Nous vous invitons donc à réduire l'emprise des zones « où les constructions sont autorisées », en déclassant notamment...

... l'ensemble constructible défini sur les écarts de La Gare / La Beurrerie,

... les fonds de parcelles qui pourraient conduire à des divisions non maîtrisées, et parfois même des extensions de l'enveloppe urbaine actuelle,

... les parcelles présentant des enjeux environnementaux et / ou paysagers (ensemble de parcelles de jardins, parcelles support d'un plan d'eau au cœur de la zone urbanisée, espaces verts, ...), de manière à être plus proche des objectifs fixés par le SCOT.

Point de vigilance concernant la maîtrise des projets envisagés suite à l'approbation de votre document

Nous souhaitons, enfin, attirer votre attention sur le fait que la carte communale ne précise que le caractère « constructible » des terrains. Il ne permet ni de spécifier leur destination (hormis pour une vocation économique), ni d'imposer la mise en place d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Seule une maîtrise foncière des terrains par la collectivité permet d'assurer la mise en place des projets tels que vous les avez définis dans votre projet, mais aussi de s'assurer du respect de la densité minimale imposée par le SCOT sur les zones de projets à vocation résidentielle (moyenne de 15 logements par hectare sur l'ensemble des zones de projets).

Nous vous invitons donc, suite à l'approbation de votre carte communale, à définir comme le prévoit l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les secteurs faisant l'objet d'un droit de préemption. Il peut être instauré par délibération du conseil municipal. Vous devrez préciser les périmètres concernés et les projets envisagés sur chacun des sites.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous jugeriez utile.

Pour le Président,
Le Directeur Général des
Services

