



**PRÉFET
DE LA MAYENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service aménagement et urbanisme

Laval, le **13 OCT. 2022**

Affaire suivie par : Virginie Moreau
Planification

Monsieur le maire,

Par message du 26 juillet 2022, vous m'avez transmis le projet de carte communale de Prée-d'Anjou aux fins de consultation et avis des services de l'État.

Je retiens les 4 objectifs principaux qui ont initié l'élaboration de la carte communale et qui s'inscrivent dans un véritable projet urbain porté par la commune, à savoir :

- harmoniser et réglementer l'usage des sols à l'échelle de la commune nouvelle, issue de la fusion des communes d'Ampoigné, actuellement couverte par une carte communale, et de Laigné actuellement couverte par un PLU,
- pérenniser les activités artisanales et industrielles,
- requalifier les espaces centraux des 2 bourgs,
- protéger l'espace agricole tout en permettant les mutations dans les hameaux.

Ce projet de carte communale témoigne d'un travail approfondi et d'une réelle prise en compte des principaux enjeux de l'État. Pour autant, je vous fais part de mes observations sur la gestion économe des sols, la préservation de l'environnement, la prise en compte des risques et des nuisances, la compatibilité avec les documents supérieurs, ainsi que des observations complémentaires sur les aspects réglementaires.

Les prévisions de croissance démographiques de + 1,3 % par an et les besoins en logements nouveaux sont basés sur les estimations très ambitieuses du SCoT du Pays de Château-Gontier approuvé le 26 novembre 2019. Il conviendra de s'interroger sur les besoins réels pour la commune en prenant en considération les potentiels résiduels dans l'enveloppe urbaine, ainsi que la vacance des logements. En effet, les enjeux de la remise sur le marché des logements vacants ou très dégradés et de la diversification de l'offre à destination des jeunes et ou des personnes vieillissantes et en perte d'autonomie s'inscrivent dans les priorités du plan départemental de l'habitat et de l'hébergement 2022-2027 (PD2H) approuvé le 7 juillet 2022.

Le rapport de présentation ne dispose d'aucun chapitre relatif aux risques, pollutions et nuisances impactant la commune. Or, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral du 21 septembre 2017 identifie sur le territoire de la commune de Prée-d'Anjou :

- un risque localisé (inondation),
- trois risques diffus (aléa climatique, risque sismique, transport de matières dangereuses par route).

Monsieur le maire
13, rue du Maine – Laigné
53200 Prée-d'Anjou

De plus, une zone potentiellement polluée sur la commune a été identifiée par arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols. Une partie du territoire communal est également concernée par un fort potentiel de risque de radon.

Il convient de faire figurer sur le plan de zonage l'emprise de la zone inondable et le rapport de présentation devra justifier la prise en compte de ces risques et nuisances dans le choix de localisation des zones constructibles de la carte communale.

Par ailleurs, une partie des haies du territoire étaient protégées par le règlement du PLU de Laigné. Dans un souci de non régression environnementale, afin de préserver les haies et les alignements d'arbres, il est hautement souhaitable de mettre en œuvre, en parallèle à votre projet de carte communale, une procédure de protection dans le cadre d'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme.

Enfin, conformément aux dispositions des articles L. 161-1 et R. 161-8 du Code de l'urbanisme, la carte communale comporte en annexe les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol et les secteurs d'information sur les sols (SIS). Aussi, les SUP concernant la commune de Prée-d'Anjou doivent être listées et reportées sur un plan annexé à la carte communale. L'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols doit également être joint en annexe.

En conclusion, je souligne à nouveau l'intérêt de votre démarche d'élaboration de la carte communale.

Afin de me permettre de prendre l'arrêté d'approbation de la carte communale de Prée d'Anjou à l'issue de la procédure prévue par le Code de l'urbanisme, je vous invite à prendre en considération l'ensemble des observations mentionnées ci-dessus. Le contenu en est détaillé dans une note jointe. Une annexe vous permettant de compléter le règlement ainsi que les servitudes d'utilités publiques est également jointe à ce courrier.

Il vous revient de joindre cet avis au dossier d'enquête publique, ainsi que les avis émis par :

- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 15 septembre 2022,
- la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur le contenu de l'évaluation environnementale demandée par décision du 27 septembre 2002,
- les autres personnes publiques associées.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition afin de vous apporter tout élément d'information complémentaire relatif aux observations exprimées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le préfet,



Xavier LEFORT



**Note détaillée à l'avis de l'État
sur le projet de carte communale de Prée-d'Anjou**

1- Gestion économe des sols

Le taux de variation annuel de la population de Prée-d'Anjou était de + 0,9 % entre 2008 et 2013 et de - 0,1 % de 2013 à 2019.

De plus, sur la période 2011-2021, la commune a observé la construction de 36 logements sur une superficie de 3,44 ha, soit une production moyenne de 3 à 4 logements par an.

Le projet de carte communale, quant à lui, affiche une évolution de croissance démographique annuelle de + 1,3 %/an pour les 12 prochaines années, avec une augmentation de 217 habitants. Ceci représente un besoin d'environ 80 à 95 logements supplémentaires, sur une surface de 5,86 ha, soit une production moyenne de 7 à 8 logements par an. Le rythme de construction est donc doublé par rapport à la décennie antérieure.

Les prévisions de croissance démographique et les besoins en logements nouveaux sont basés sur les estimations très ambitieuses du SCoT du Pays de Château-Gontier approuvé le 26 novembre 2019, qui prévoyait la construction de 84 logements sur la période 2018-2028 (33 pour Ampoigné et 51 pour Laigné).

Il conviendra de s'interroger sur les besoins réels pour la commune en prenant en considération les potentiels résiduels dans l'enveloppe urbaine, ainsi que la vacance des logements (selon l'INSEE : 40 logements en 2019 soit 7 % du parc).

De même, il vous revient d'actualiser les données démographiques afin d'ajuster l'évolution possible au plus proche de la tendance actuelle de l'INSEE. L'évolution retenue dans le projet de 1,3 % par an semble en effet très optimiste. Cela permettra de mieux adapter les besoins de logement sur la décennie à venir.

2 - préservation de l'environnement

Biodiversité (trame verte) :

Le projet de carte communale prévoit globalement une réduction des surfaces constructibles. Cependant, une partie des haies du territoire était protégée par le règlement du document d'urbanisme (PLU Laigné). Il serait donc souhaitable, par rapport au principe de non régression environnementale, que la protection des haies face l'objet d'une réflexion de la collectivité et qu'une procédure de classement puisse être mise en place, en application des dispositions de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme.

Eau et milieux aquatiques (trame bleue) :

La carte « cours d'eau » présentée en page 22, est un extrait de celle du SCoT du Pays de Château-Gontier. En complément, il y a lieu de faire référence à la carte des cours d'eau de la Mayenne, révisée en juillet 2022 pour tenir compte des résultats des expertises réalisées sur le terrain depuis septembre 2021, disponible sur le [site internet des services de l'État en Mayenne](#).

Le recensement des zones humides (ZH), présenté en page 23, s'appuie sur une pré-localisation de ZH en Mayenne et en Bretagne. Ces sources ne sont pas précisément référencées.

L'absence d'examen croisé du projet de zonage et des cartes pédologiques du conseil départemental de la Mayenne ne permet pas de conclure à l'absence de zones humides sur les secteurs destinés à l'habitat et aux activités économiques. La lecture des cartes page 23 permet uniquement d'identifier la présence de zones humides à proximité de la zone d'activité en développement de « La Bocquellerie » (Laigné) et à proximité d'un cours d'eau pour la zone d'activité en partie Est d'Ampoigné.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation et identifiés en classe 4 à 6 sur les cartes pédologiques doivent être expertisés et leur analyse annexée au rapport de présentation (cf. cartes suivantes) :

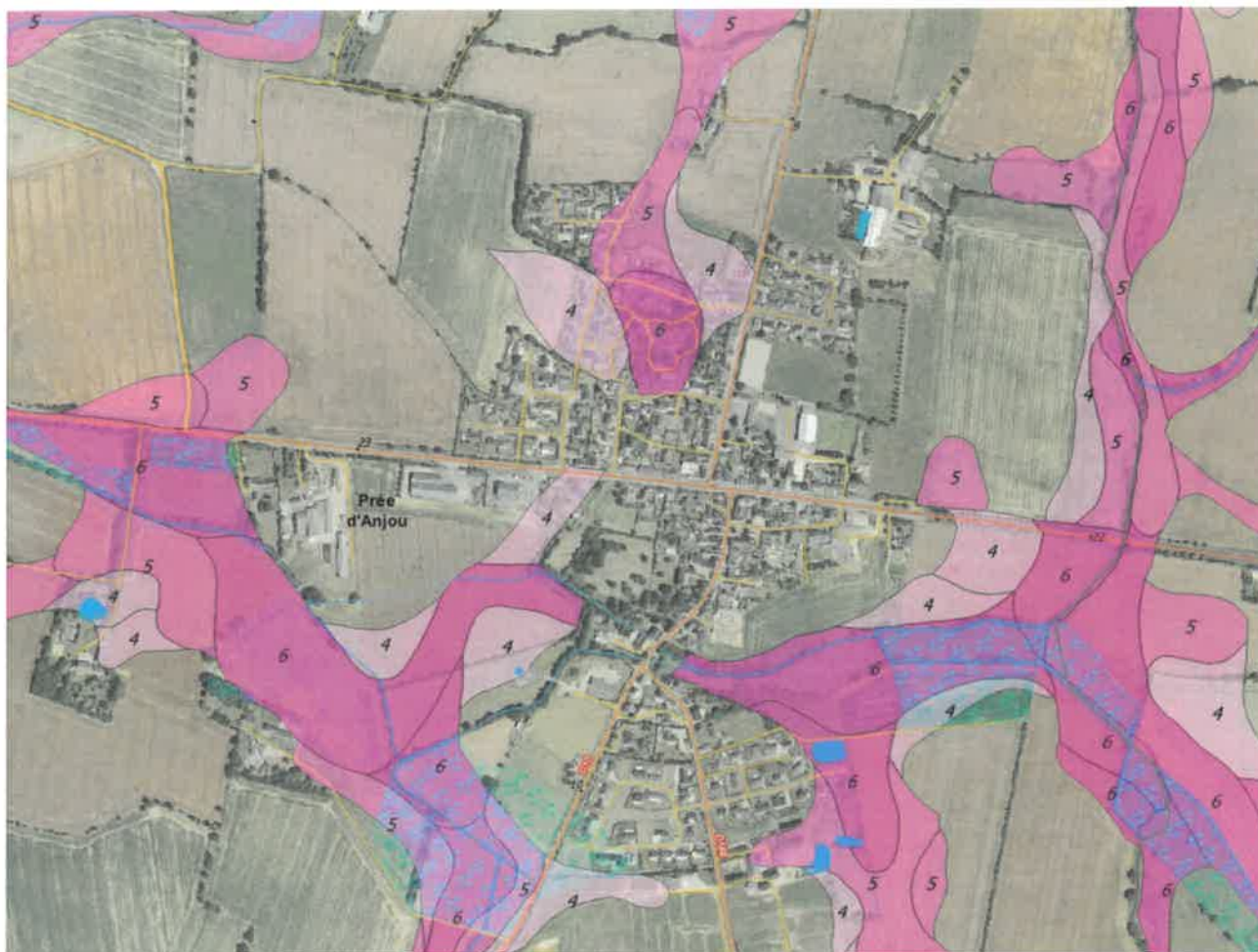
- Ampoigné



ZA La Bocquellerie



- Laigné :



Evaluation environnementale

Après examen au cas par cas du projet de la carte communale, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a décidé, en date du 27 septembre 2022, de soumettre le projet à évaluation environnementale. Un guide est à votre disposition sur le [site du ministère de la transition écologique](#).

Cette évaluation environnementale sera soumise à l'avis de la MRAe, lequel devra être joint au dossier d'enquête publique.

3- prise en compte des risques et nuisances

Le rapport de présentation doit être complété pour traiter l'enjeu des risques naturels et technologiques présents sur le territoire. L'annexe jointe vous permettra de satisfaire aux obligations réglementaires.



**Annexe à l'avis de l'État
sur le projet de carte communale de Prée-d'Anjou**

1 - Prise en compte des risques et nuisances

Le rapport de présentation doit être complété pour traiter l'enjeu des risques naturels et technologiques présents sur le territoire. Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral du 21 septembre 2017 identifie sur le territoire de la commune de Prée-d'Anjou un risque localisé (inondation) et trois risques diffus (aléa climatique, risque sismique, transport de matières dangereuses par route). Le DDRM 2017 est consultable sur le [site internet des services de l'État en Mayenne](#).

- **risque inondation**

Le territoire de la commune de Prée-d'Anjou est concerné par le bassin versant de la Mayenne. Sur ce bassin, l'atlas des zones inondables (AZI) « Affluents de l'Oudon » diffusé le 1^{er} août 2008 a permis de cartographier les champs d'expansion de l'Oudon. Le report de la zone inondable devra être effectué dans le plan de zonage de la carte communale.

Les couches informatiques des zones inondables connues des services de l'État sont disponibles sur simple demande auprès de la direction départementale des territoires.

Par application de l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin, en date du 15 mars 2022, portant approbation du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), la procédure d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme (carte communale) du territoire de la commune de Prée-d'Anjou devra être compatible avec les dispositions suivantes du PGRI :

- 1-1 – Préservation des zones inondables non urbanisés,
- 1-2 – Préservation des zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines,
- 1-3 – Non aggravation du risque par la réalisation des nouvelles digues,
- 2-1 – Zones potentiellement dangereuses,
- 2-2 – Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation,
- 2-3 – Information relative aux mesures de gestion du risque inondation,
- 2-4 – Prise en compte du risque de défaillance de digues,
- 2-14 – Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements,
- 2-15 – Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements,
- 3-7 – Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important,
- 3-8 – Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru.

Le site georisques.gouv.fr recense 3 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles sur le territoire de la commune de Prée-d'Anjou. Ces arrêtés concernent des phénomènes inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

- risque mouvements de terrain

a) au titre du risque sismique

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique. La Mayenne est reclassée en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique :

- catégorie d'importance III :
 - ERP de catégories 1, 2 et 3,
 - habitations collectives et bureaux, $h > 28$ m,
 - bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
 - établissements sanitaires et sociaux,
 - centres de production collective d'énergie,
 - établissements scolaires.
- catégorie d'importance IV :
 - bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public,
 - bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie,
 - bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne,
 - établissements de santé nécessaires à la gestion de crise,
 - centres météorologiques.

Deux attestations obligatoires sont à fournir respectivement par un bureau de contrôle technique pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du Code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du Code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...),
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher à un niveau donné,
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

b) au titre du retrait-gonflement des argiles

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les articles L. 112-20 à L. 112-25 du Code de la construction et de l'habitation créent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions, liés au retrait-gonflement des argiles. Elles concernent les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces articles prévoient que dans les zones les plus exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

- 1) en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur,
- 2) obligation au maître d'ouvrage de fournir une étude géotechnique au constructeur de l'ouvrage avant la conclusion de tout contrat,
- 3) le constructeur de l'ouvrage est tenu :
 - soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage,

- soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception et d'en suivre les recommandations,
- soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

La nouvelle carte d'exposition publiée sur Géorisques doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliqueront les nouvelles dispositions réglementaires dans les zones d'exposition moyenne et forte. Le territoire de la commune de Prée-d'Anjou est impacté sur la totalité de son territoire par un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau faible.

c) au titre du risque minier

Le territoire de la commune de Prée-d'Anjou est impacté par 4 anciennes concessions minières sans risque de mouvements de terrain (voir tableau ci-dessous et feuilles des concessions jointes) :

• Référence	• Communes	• Nom du titre	• Enjeux ou aléas	• Catégorie scanning
• 53_022 • 53SM0015	• Chemazé, Prée-d'Anjou (anciennement Ampoigné), Mée, Ménil, Château-Gontier-sur-Mayenne (anciennement St Fort), etc.	• Le Coudreau St Fort • (Cogéma-Hexamines)	• site éliminé	• mouvement de terrain peu probable
• 53_025 • 53SM0019	• Ballots, Livré, Athée, Denazé, Prée-d'Anjou (anciennement Laigné), Marigné/P, etc.	• Vieuville-Les Miaules • (BRGM)	• site éliminé	• mouvement de terrain peu probable
53_032 53SM0026	- Prée-d'Anjou - Anciennement sur la commune de Laigné	La Halbaudière (NR)	site éliminé	pas d'enjeux
53_026 53SM0020	Anciennement sur la commune d'Ampoigné	Ampoigné (NR)	Site éliminé	mouvement de terrain peu probable

• risque transport de matières dangereuses

Un risque diffus existe sur toutes les voies de la commune de Prée-d'Anjou concernant le transport routier de matières dangereuses.

• Sols pollués

L'arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols identifie une zone potentiellement polluée sur la commune. Les données afférentes à ce site sont disponibles dans l'arrêté du 17 décembre 2019 (voir document joint).

• Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est produit par la désintégration du radium, lui-même produit par la désintégration de l'uranium présent depuis toujours dans la croûte terrestre.

Depuis le 1^{er} juillet 2018, la réglementation prévoit, dans les communes considérées comme à fort potentiel de radon (cas des ¾ des communes de la Mayenne), une obligation de surveillance de l'exposition au radon dans certains établissements recevant du public. Les catégories de bâtiments suivantes sont visées :

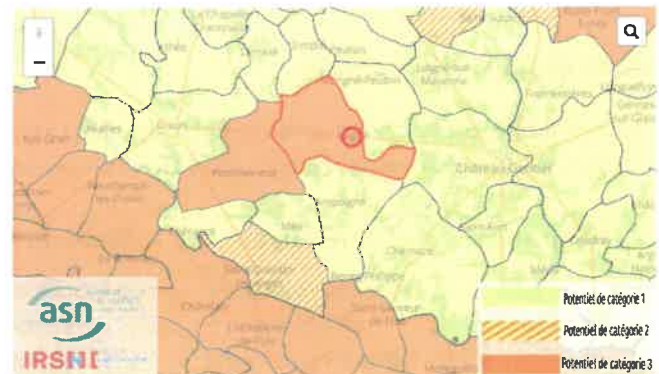
- les établissements d'enseignement, y compris les bâtiments d'internat,
- les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans,
- les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement,
- les établissements thermaux,
- les établissements pénitentiaires.

La réglementation fixe ainsi 3 zones au niveau des communes quant à leur potentiel d'émission de radon :

La partie nord de la commune correspondant au territoire de Laigné est classé en catégorie 3 zone à fort potentiel. Celui d'Ampoigné en catégorie 1 zone à faible potentiel.

[Site de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire \(IRSNI\)](http://www.irsni.fr)

Connaître le potentiel radon de sa commune



Il convient de rappeler les recommandations permettant de limiter le risque d'émanation à l'intérieur des bâtiments d'habitation et ceux accueillant du public :

- assurer l'étanchéité entre l'interface sol/bâtiment (murs, planchers et passages des canalisations),
- favoriser la construction sur vide sanitaire ventilé,
- éviter les constructions en sous-sol sauf si les pièces sont aérées en permanence,
- assurer un renouvellement d'air suffisant dans les locaux afin de diluer et évacuer le radon vers l'extérieur.

2 - compatibilité avec les documents supérieurs

Le projet de carte communale doit être compatible avec :

- les orientations du SCoT du Pays de Château-Gontier approuvé le 26 novembre 2019,
- le plan climat-air-énergie territorial du GAL Sud Mayenne.

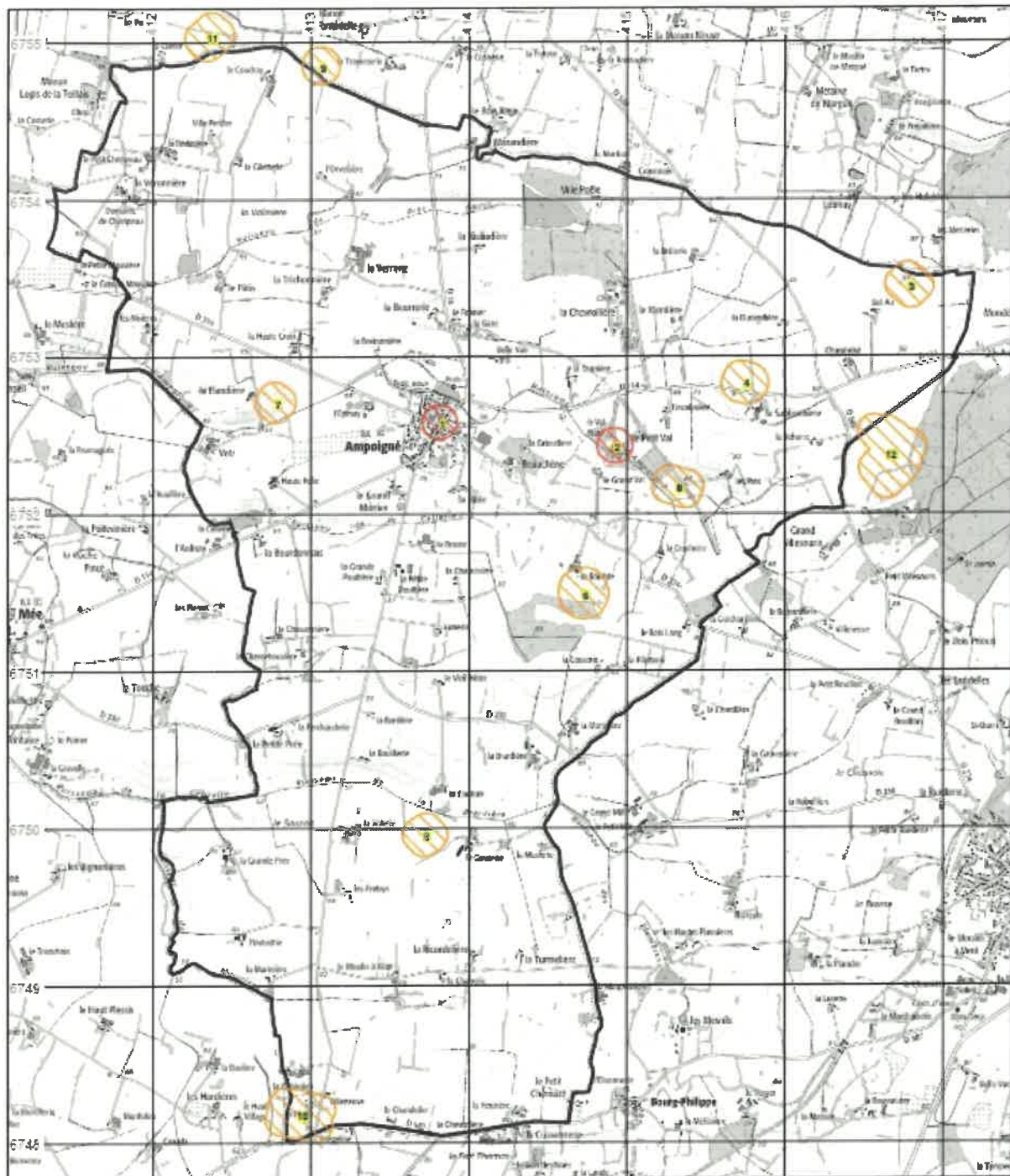
Le rapport de présentation doit comporter un chapitre justifiant de la compatibilité du projet avec ces documents.

3 - rapport de présentation

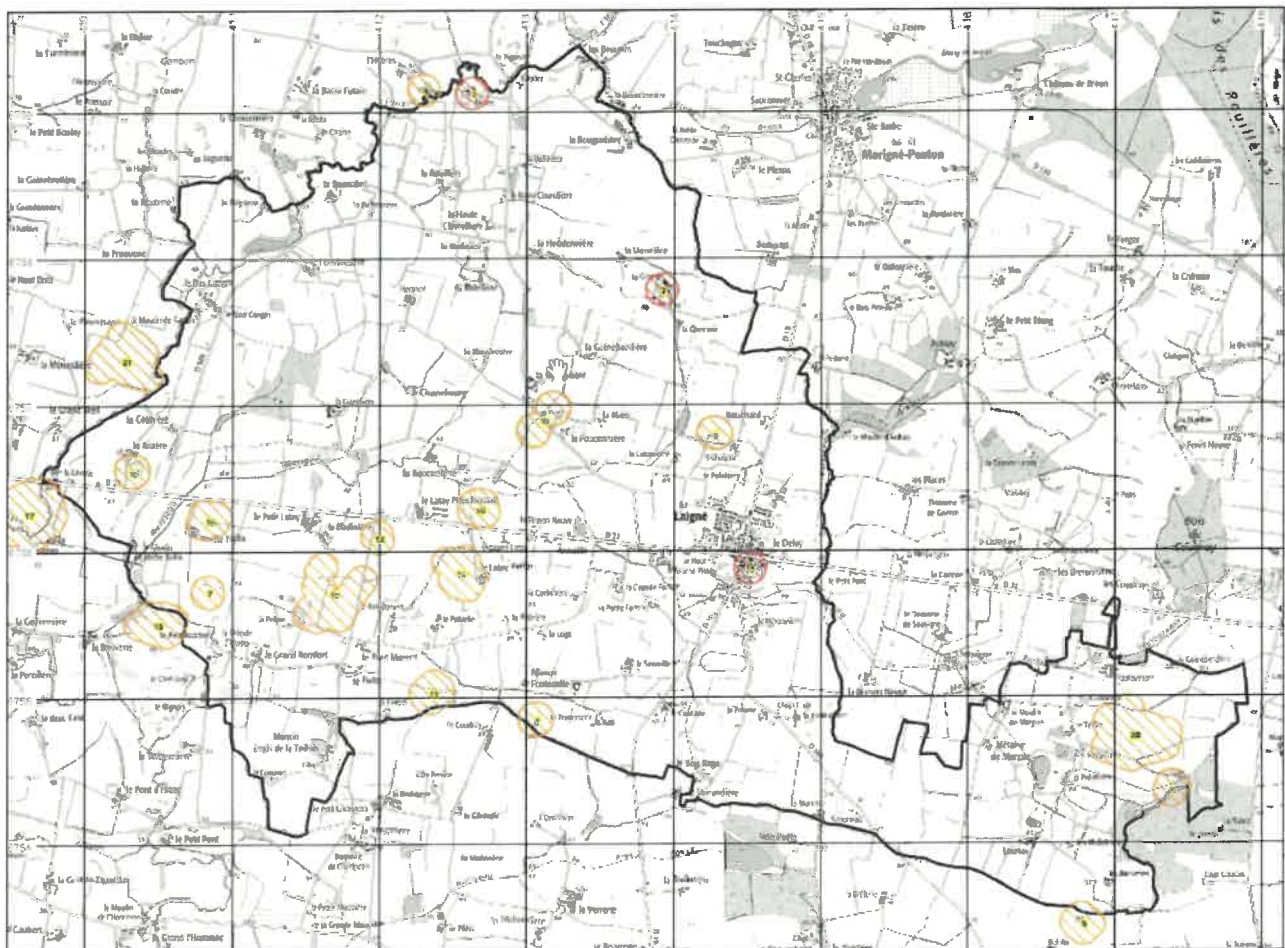
Le chapitre relatif au patrimoine figurant en page 24, doit faire référence à l'atlas régional des patrimoines, accessible sur le [site de la DRAC](http://www.drac.fr). Il est également utile de mentionner la liste correspondant aux zones de sensibilité archéologique et les reporter sur un plan annexe.

Zonage archéologique de la commune AMPOIGNE, Service régional de l'archéologie, DRAC des Pays de la Loire, Annexe à l'arrêté n° 3 du XXX DATE ARRETE XXX

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges significatifs connus à ce jour
1	100	53 004 0003	cimetière, cimetière, église, église, [MED]
2	100	53 004 0002	maison forte, [MED]
3	3000	53 004 0001	enclos, fossé, [IND]
4	3000	53 004 0004	enclos, fossé, [IND]
5	3000	53 004 0005	enclos, fossé, [IND]
6	3000	53 004 0006	enclos, fosse, [BRO]
7	3000	53 004 0007	enclos, [FER]
8	3000	53 004 0008	enclos, [IND]
9	3000	53 124 0008	enclos, [IND]
10	3000	53 004 0009	enclos (système d'), enclos (système d'), [FER]
11	3000	53 124 0011	enclos, parcellaire, [IND]
12	3000	53 066 0021	enclos, trou de poteau, [FER]



Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges significatifs connus à ce jour
1	100	53 124 0005	édifice fortifié, [MED]
2	100	53 124 0006	édifice fortifié, [MED]
3	100	53 124 0019	cimetière, église, [MED]
4	3000	53 260 0005	enclos, fossé, [IND]
5	3000	53 004 0001	enclos, fossé, [IND]
6	3000	53 124 0008	enclos, [IND]
7	3000	53 124 0015	enclos, fossé, [IND]
8	3000	53 124 0016	enclos, [IND]
9	3000	53 124 0017	enclos, [IND]
10	3000	53 124 0020	enclos, [IND]
11	3000	53 124 0011	enclos, parcellaire, [IND]
12	3000	53 124 0012	chemin, enclos, [IND]
13	3000	53 180 0008	enclos, [IND]
14	3000	53 124 0018	enclos, [IND]
15	3000	53 124 0004	enclos, [IND]
16	3000	53 124 0007	enclos, [IND]
17	3000	53 180 0029	enclos, éperon barré, [IND]
18	3000	53 124 0009	enclos, [IND]
18	3000	53 124 0010	enclos, [IND]
19	3000	53 124 0002	enclos, enclos, parcellaire, parcellaire, [IND]
20	3000	53 124 0001	enclos (système d'), enclos (système d'), enclos (système d'), enclos (système d'), [FER]
21	3000	53 180 0014	chemin, enclos, parcellaire, [IND]



4 - plan de zonage

Il convient de faire figurer sur le plan l'emprise de la zone inondable.

De plus, dans un souci d'amélioration de la lisibilité des plans, les noms des lieux-dits et axes routiers doivent y être reportés.

5 - plan des annexes

Il est nécessaire de reporter sur un plan annexe, les SUP, les zones de présomption de prescriptions archéologiques, le cas échéant les éléments de paysage protégés (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, boisement, zones humides...)

Servitudes d'utilité publiques affectant la commune de Prée-d'Anjou :

A4 - Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux (passage travaux et entretien des ouvrages)

AC1 - Servitude protection des monuments historiques classés ou inscrits

- **Château de La Cour**
Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 26-01-87
- **Grange seigneuriale à grains de Chéripeau**
Inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 31-12-87

AS1 – Protection des captages d'eau potable et minérale

- **Captage de « La Plaine » à Château-Gontier-sur-Mayenne**
Arrêté préfectoral n°96-917 du 22 octobre 1996

EL7 - Alignement des voies publiques (Laigné)

- Plan d'alignement sur la RD 22 approuvé le 2 juillet 1823
- Plan d'alignement sur la RD 10 approuvé le 30 avril 1858

I6 - Exploration et exploitation des mines et carrières

- **Concession de « Coudreau - Saint-Fort »**
Substance : or, argent, antimoine, arsenic, plomb, zinc, cuivre
Acte : institué le 3 août 1987
Titulaire de l'acte : COGEMA-HEXAMINES
- **Concession de « Vieuville – Les Miaules »**
Substance : or
Acte : institué le 17 juillet 1987
Titulaire de l'acte : COGEMA-HEXAMINES

