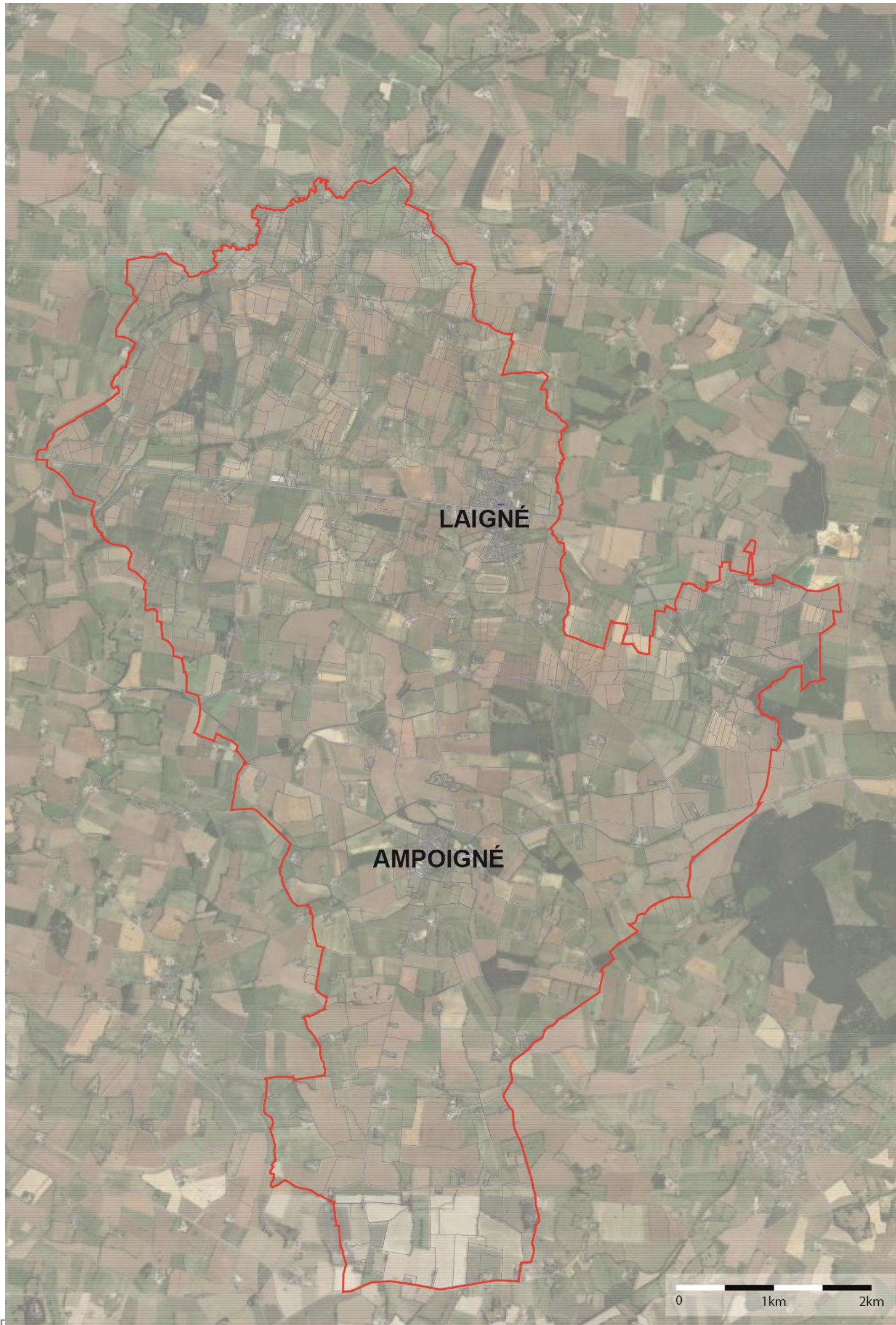




Rapport de présentation

- **Élaboration prescrite le 8 février 2021**
- **Enquête publique du 3 Octobre au 4 novembre 2022**
Suspendue le 28 octobre 2022
Reprise du 18 juillet au 18 Aout 2023
Prolongée jusqu'au 1^{er} Septembre 2023
- **Approuvée par le conseil municipal le 9 Novembre 2023**
- **Approuvé par le préfet le 2023**

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

1 – Résumé du projet de carte communale	P4
2 – Présentation administrative de la commune	P5
3 – Élaboration de la carte communale de Prée d'Anjou	P6
4 – Situation géographique de la commune	P7 à 8
5 – Historique de la commune	P9

DIAGNOSTIC COMMUNE DE PRÉE D'ANJOU

6 – Historique de l'évolution urbaine de Laigné	P10 à 11
7 – Historique de l'évolution urbaine d'Ampoigné	P12 à 13
8 – Évolution des données démographiques	P14 à 16
9 – Évolution du parc de logements	P17 à 18
10 – Données socio-économiques	P19 à 20
11 – Localisation des sièges d'exploitations agricoles et entreprises en 2022.....	P21
12 – État initial du site et son environnement	P22-25
13 – Hydrographie – Zones humides	P26
14 – Patrimoine, monuments historiques	P27
15 – Sites archéologiques à protéger	P28
16 – Le bourg de Laigné aujourd'hui	P29 à 30
17 – Enjeux et orientations d'aménagement sur le bourg de Laigné	P31
18 – Le bourg d'Ampoigné aujourd'hui	P32 à 33
19 – Enjeux et orientations d'aménagement sur le bourg d'Ampoigné	P34
20 – Enjeux orientations du projet de carte communale de Prée d'Anjou	P35

PROJET DE CARTE COMMUNALE – LAIGNÉ

21– Évolution du parc de logement – Laigné P36

22– Existant, étude de zonage – Laigné P37

23– Impacts du projet de zones où les constructions dédiées à l’activité sont autorisées..... P38

24– Projet de zones où les constructions dédiées à l’activité sont autorisées P39

25– Projet de zones où les constructions dédiées à l’activité sont autorisées « Lieu dit La Bocquellerie » P39

26– Projet de zones où les constructions sont autorisées à Laigné P40 à 41

PROJET DE CARTE COMMUNALE – AMPOIGNÉ

27– Évolution du parc de logement – Ampoigné P42

28– Existant, étude de zonage – Ampoigné P43

29– Impacts du projet de zones où les constructions dédiées à l’activité sont autorisées..... P44

30– Projet de zones où les constructions dédiées à l’activité sont autorisées P45

31– Projet de zones où les constructions sont autorisées à Ampoigné P46 à 47

PROJET DE CARTE COMMUNALE – PRÉE D’ANJOU

32– Projet de zones où les constructions sont autorisées P49

33– Commune de Prée d’Anjou – surfaces constructibles et non constructibles P49

ANNEXE – Capacité d’assainissement des deux bourgs P50

La commune nouvelle de Prée d'Anjou souhaite harmoniser et réglementer l'usage des sols en se dotant d'une carte communale couvrant l'ensemble de son territoire.

Ce document ne possède pas de règlement, ce sont les modalités du Règlement National d'Urbanisme qui s'appliquent.

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.**

Le périmètre du projet de carte communale où les constructions sont autorisées n'engendre pas d'incidence notable sur l'environnement, aussi selon l'article L104-2 du code de l'Urbanisme, le projet a été soumis le 27 septembre 2022, suite à une demande d'examen au cas par cas, à une évaluation environnementale.

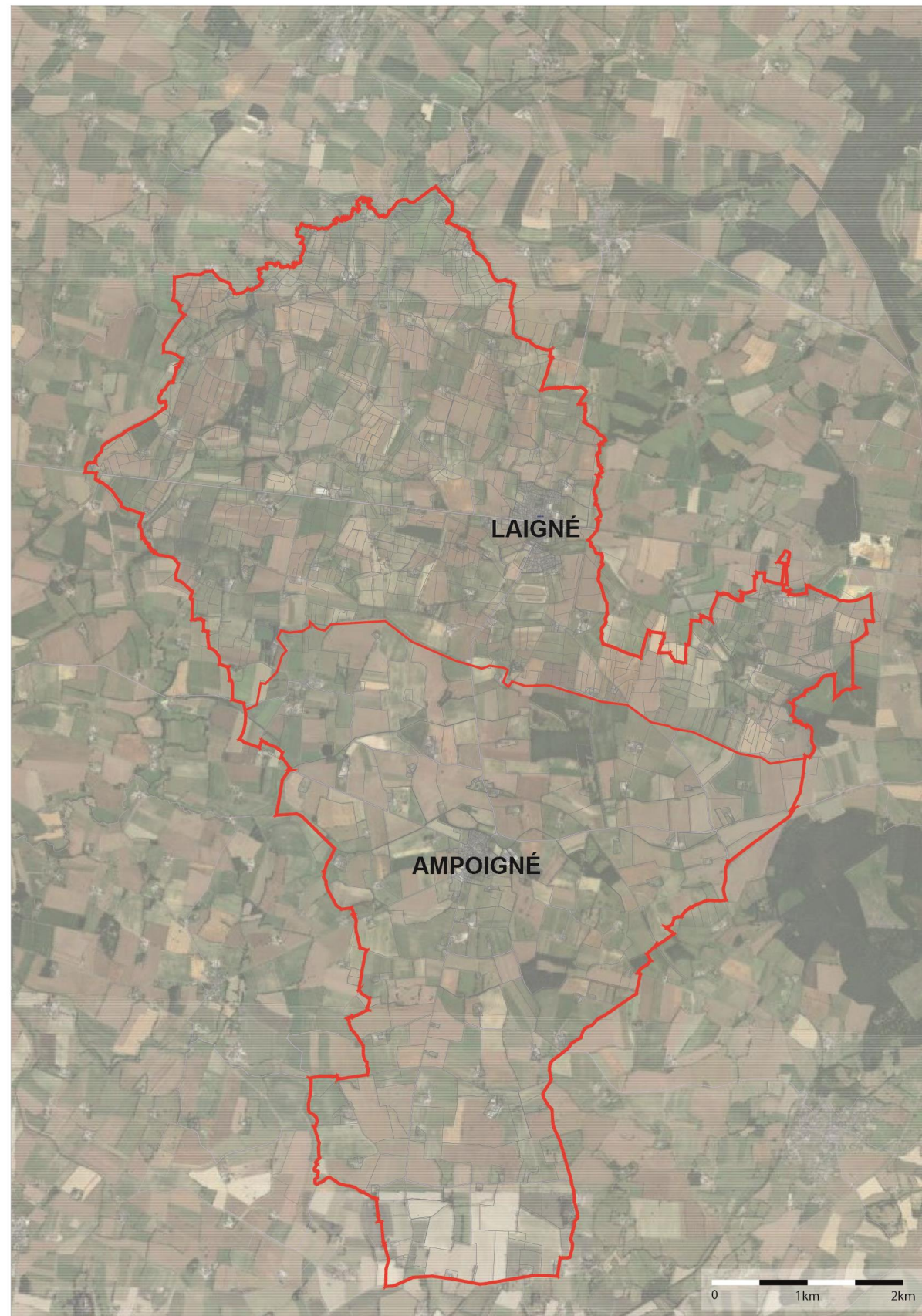
L'agriculture est une activité majeure pour la commune, le projet des périmètres constructibles **pour l'habitat** se concentre sur les deux bourgs et s'éloignent des exploitations d'élevages avec sur Laigné, **+ 1,06 ha** urbanisable sur de la terre agricole initialement zonée en 2AUh, **- 8,14 ha** d'espace constructible sur Laigné et **- 6,53 ha** d'espace constructible sur Ampoigné laissé à l'agricole ou à l'espace naturel.

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 au profit de nouvelles activités artisanales d'une part, et d'autre part afin de répondre aux besoins et projets des entrepreneurs actuels les surfaces dédiées à l'activité augmentent de **+2,96 ha sur Prée d'Anjou** (1,36ha à Ampoigné et 1,60ha à Laigné).

La consommation de terre agricole dans le nouveau périmètre du projet de carte communale est de **4,18ha**.

La commune dans le cadre du SCoT du Pays de Château-Gontier fait partie des bourgs de 1^{ère} couronne avec un objectif de croissance de 1,3 %, le DOO prévoyait l'accueil de 84 foyers d'ici 2028. Le projet de carte communale prévoit d'ici 2033, 78 logements dont 66 nouveaux logements sur une surface urbanisable de **4,17 ha** dans le nouveau périmètre constructible (15,8 log/ha) plus un potentiel estimé à 12 logements à transformer dans du bâti existant dans les lieux-dits de la commune.

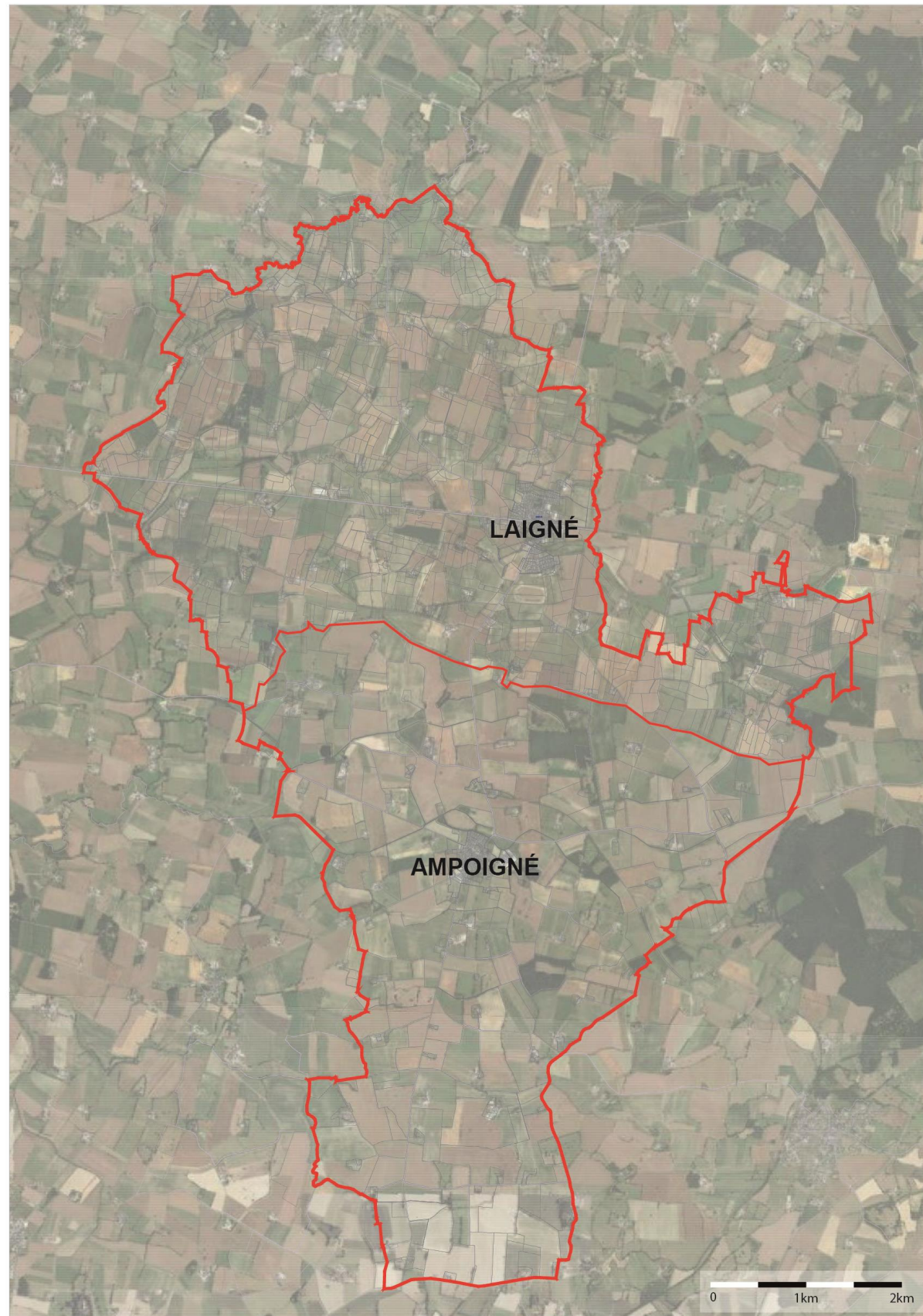
Le Projet de Carte Communale a fait l'objet d'une réunion publique le mercredi 20 Juin 2022



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.



L'objectif de la carte communale est de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions sont interdites, excepté :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à la mise en valeur des ressources naturelles, et au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole,

Par exemple, **dans la commune déléguée d'Ampoigné :**

- **le site de l'Epinay** a été transformé en salle de réception avec transformation en cours d'une étable en gîte.
- **Le hameau de la Ritée avec 3 habitations à l'origine est en cours de rénovation pour 7 logements.**

Les cartes communales sont issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000

C'est un outil d'encadrement pour un développement modéré du territoire communal permettant de clarifier l'application des Règles Générales d'Urbanisme avec :

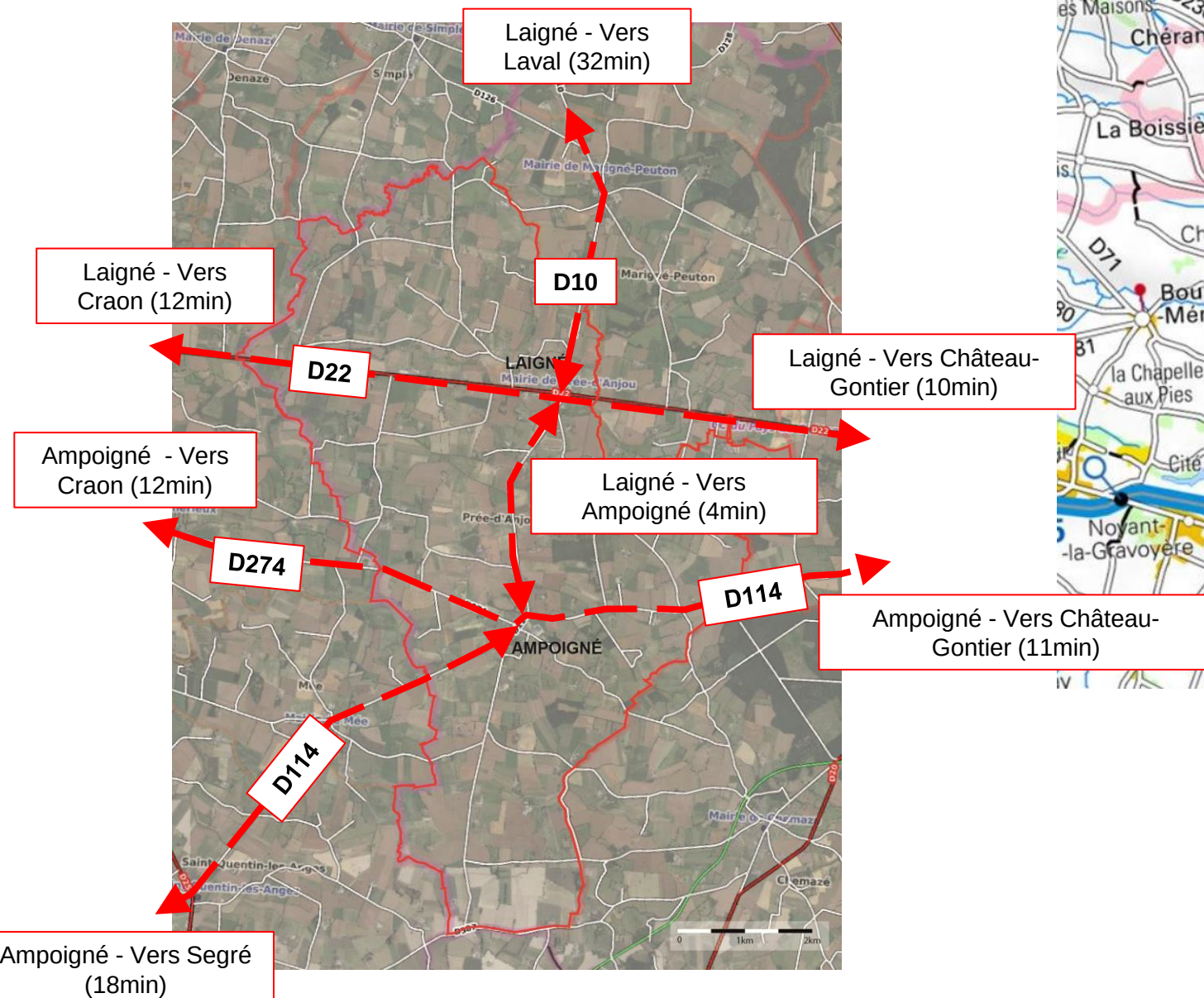
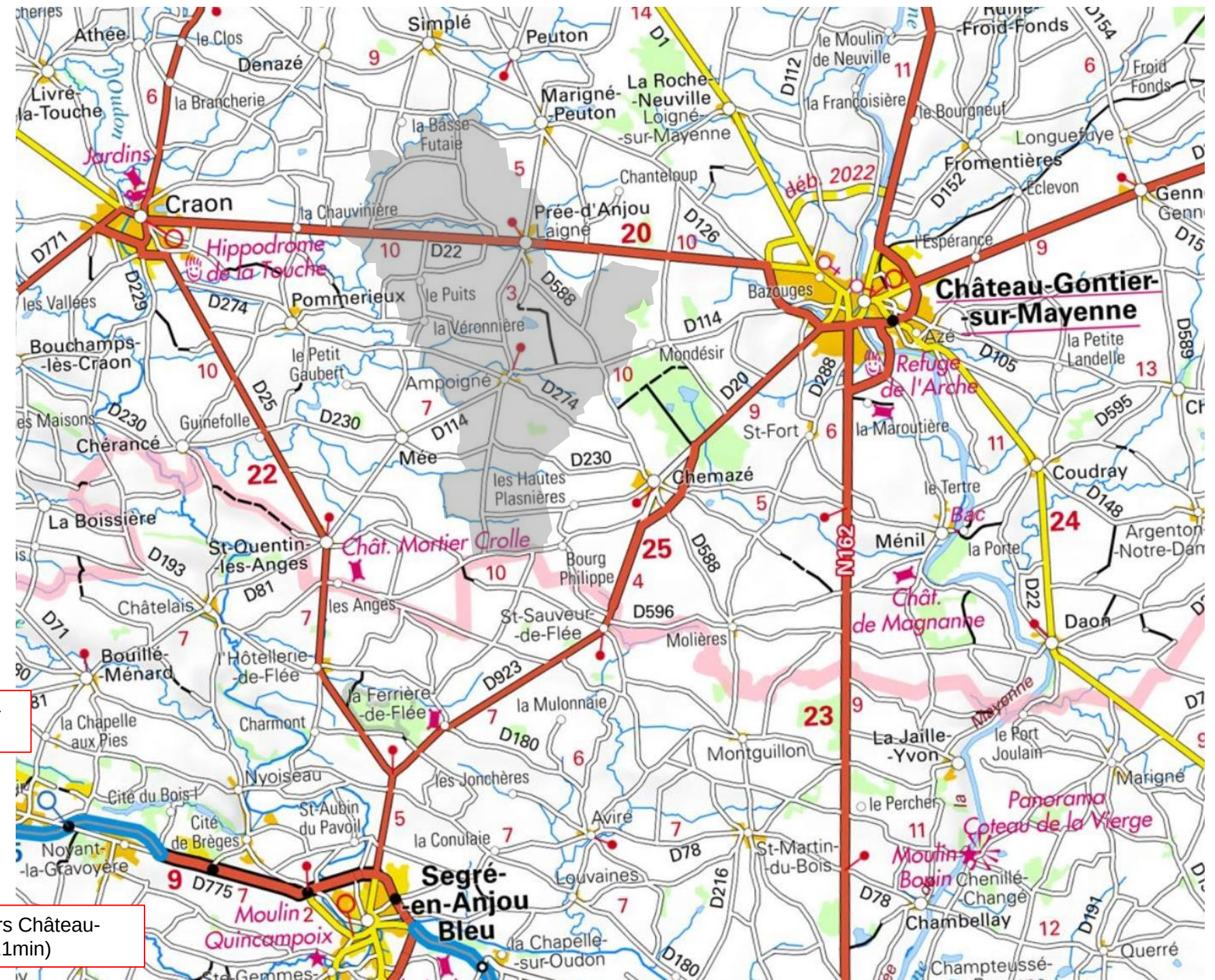
- un périmètre constructible
- un périmètre non constructible

La carte communale est constituée de :

- **Un rapport de présentation, diagnostic, état initial de l'environnement et objectifs démographiques et économiques,**
- **Un ou des documents graphiques délimitant les secteurs constructibles**
- **Des annexes et servitudes d'utilité publique**

Prée d'Anjou est une commune du département de la Mayenne, situé à équidistance de Château-Gontier, Craon et Segré.

La commune est traversée par 4 départementales du Nord au Sud (route de Laval ou Segré) et d'Est en Ouest (route de Château-Gontier et Craon).

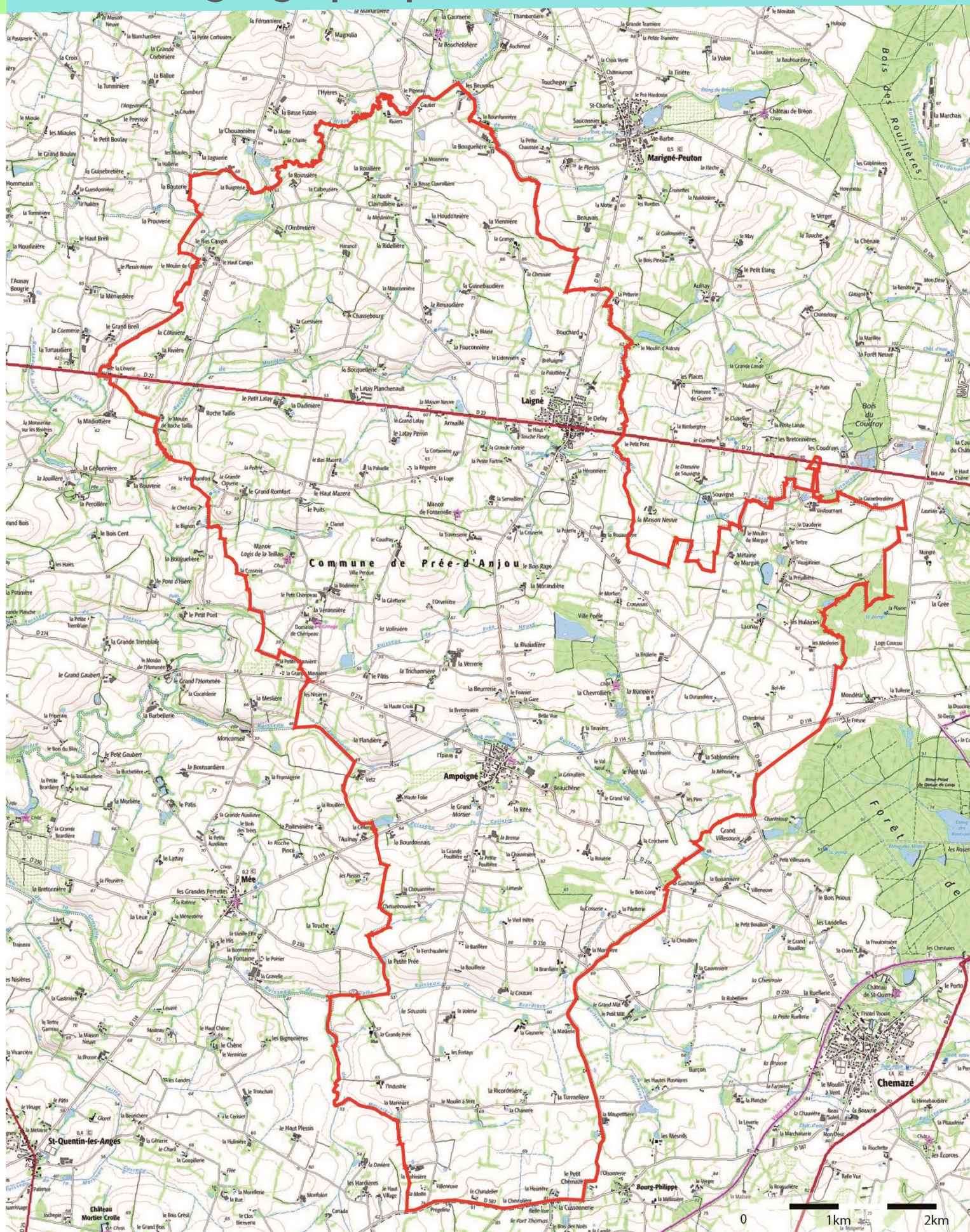




Situation géographique de la commune

Prée d'Anjou est une commune rurale d'une superficie de 42,66 km² qui compte 1393 habitants soit une densité de 33 habitant au km²

Située dans le Bocage du Haut Anjou, plateau légèrement ondulé avec de nombreux ruisseaux orientés Est-Ouest et des paysages ouverts.



La commune nouvelle de Prée d'Anjou est issue de la fusion de deux communes en janvier 2018 :

- Le 1^{er} Janvier 2018 la commune de Laigné devient commune déléguée (chef-lieu) au sein de Prée-d'Anjou (53124) (commune nouvelle).
- Le 1^{er} Janvier 2018 – Création de la commune nouvelle de Prée-d'Anjou en lieu et place des communes d'Ampoigné (53004) et de Laigné (53124) devenues déléguées.

L'histoire d'Ampoigné remonte à l'époque gallo-romaine avec sept sites archéologiques à protéger dont un site en cœur de bourg correspondant aujourd'hui à l'église Saint Jean-Baptiste.

Laigné est connu au moyen âge par le nom de « Lanacio » en 807.

Le territoire de Prée d'Anjou hérite de deux églises, plusieurs châteaux ou bâtiments remarquables (châteaux de la Chevrolière, de la Cour, une grange seigneuriale, deux presbytères, une chapelle) et de très nombreuses fermes et hameaux témoins de l'activité agricole.

* Sources : « Remonter le temps » Géoportail



Carte de l'état Major – 1820 / 1866

Vue historique – 1950 / 1965

Les zones humides et cours d'eau sont bien identifiés sur la carte de l'état Major, le développement du bourg se fait au Sud de l'axe principal, autour de l'église et on aperçoit au Sud un symbole de soleil représentant un ancien moulin. On lit également plusieurs hameaux dispersés.

Des trames bocagères bien marquées dans les années 50-60 et un tissu urbain maintenu au Sud de l'axe principal de la route départementale RD22



Photo aérienne – 2000 / 2005

Fort développement de la commune au Nord de l'axe principal avec des lotissements et une zone de loisirs (stade, espace vert public...) Le parcellaire agricole se dilate et morcelle les trames bocagères.



Photo aérienne – 2006 / 2010

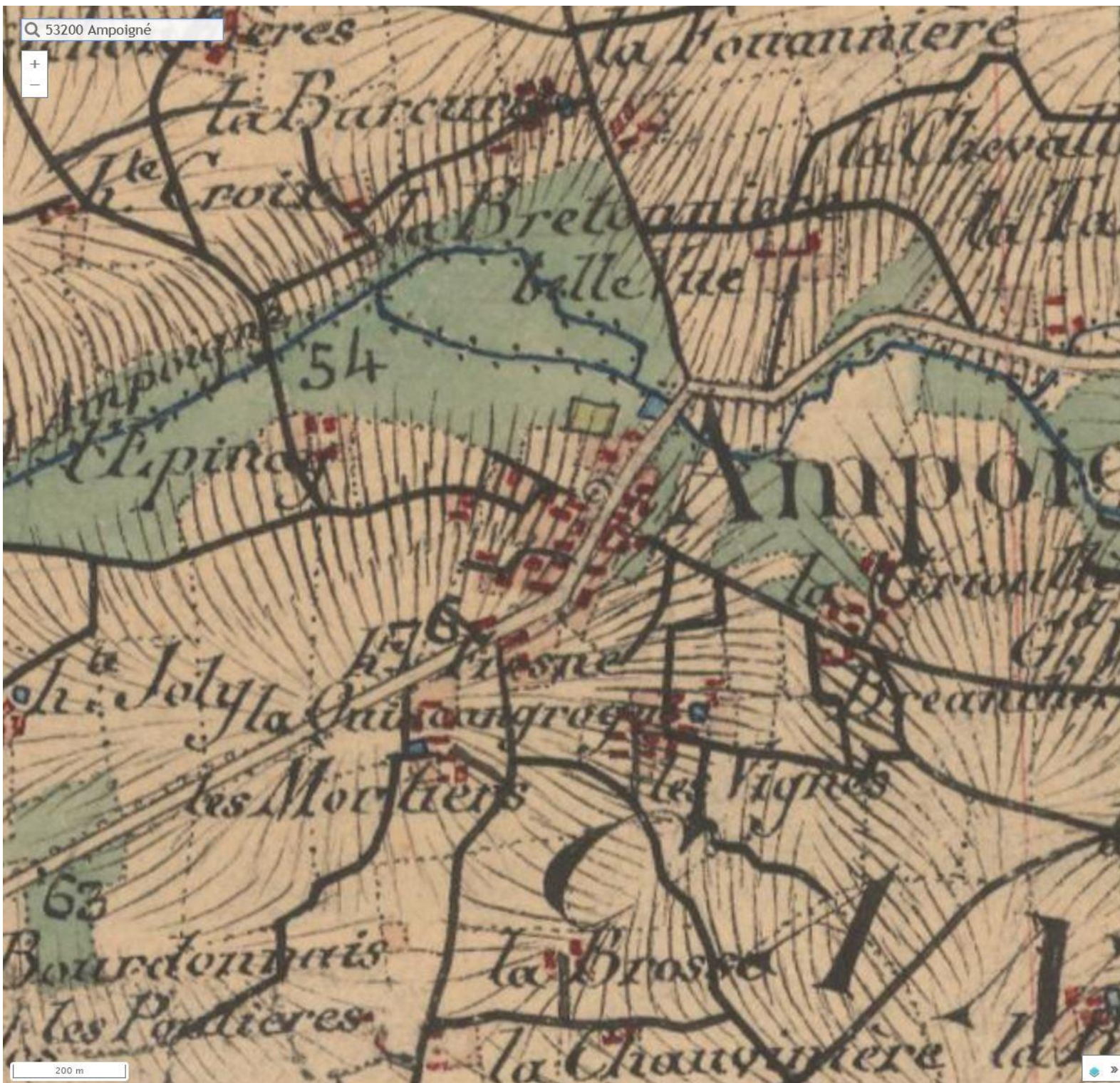
Extension du tissu urbain par de nouveaux lotissements (au Nord et au Sud) étirant la commune du Nord et au Sud tout en préservant les vallons des ruisseaux d'Aulnay et de Marigné.
Développement d'une zone d'activité à l'entrée Ouest.



2019

Extension du tissu urbain avec un nouveau lotissement au Sud

* Sources : « Remonter le temps » Géoportail



Carte de l'état Major – 1820 / 1866

Vue historique – 1950 / 1965

Zones humides bien identifiées sur la carte de l'état Major, le développement du bourg se fait le long de l'axe principal au Sud des zones humides avec une orientation Est-Ouest des premières habitations.

Des trames bocagères bien marquées dans les années 50-60 et un tissu urbain maintenu au Sud du ruisseau d'Ampoigné



Photo aérienne– 2000 / 2005

Développement de zones d'activités autour du bourg et extension (regroupements) des parcelles agricoles faisant disparaître les trames bocagères. Extension du tissu urbain avec la création d'un lotissement au Nord d'Ampoigné avec une zone de loisirs (plan d'eau et stade de foot).



Photo aérienne– 2006 / 2010

Extension du tissu urbain avec la création de lotissements au Sud Ouest et au Sud Est du bourg. Développement de la zone d'activité à l'Est avec l'ajout de nouveaux bâtiments.



2019

Développement de l'activité économique avec de nouveau un développement de la zone à l'Est et création d'un nouveau lotissement au Sud.

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/km²)	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

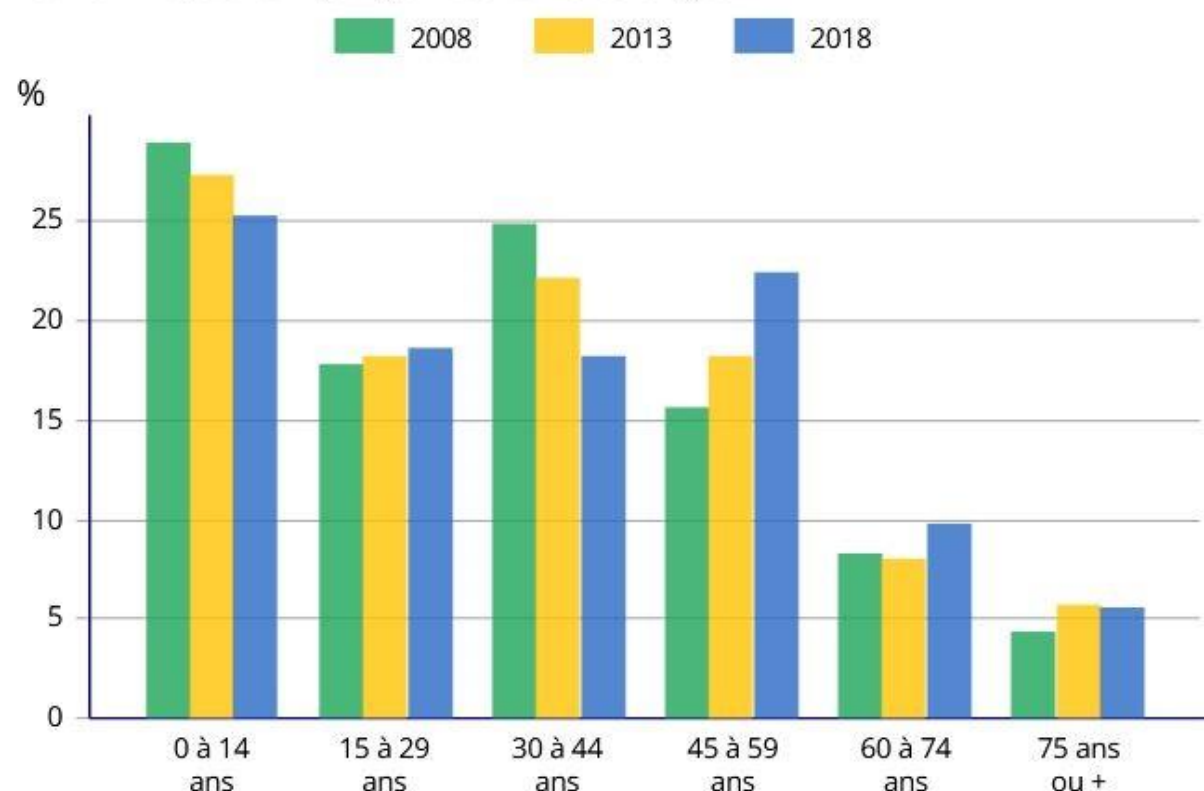
Population	Prée-d'Anjou (53124)	CC du Pays de Château-Gontier (245300447)	Mayenne (53)
Population en 2018	1 407	30 256	307 084
Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2018	33,0	66,7	59,3
Superficie en 2018, en km²	42,7	453,4	5 175,2
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	-0,1	0,2	-0,0
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	1,4	0,2	0,1
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	-1,6	0,1	-0,2
Nombre de ménages en 2018	522	13 059	134 870
Sources : Insee, RP2013 et RP2018 exploitations principales en géographie au 01/01/2021			
Naissances domiciliées en 2020	11	263	2 968
Décès domiciliés en 2020	7	320	3 370

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.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	-0,5	-0,5	0,4	2,4	0,9	-0,1
due au solde naturel en %	1,2	0,6	0,8	1,4	1,8	1,4	1,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,1	-1,1	-1,4	-0,9	0,6	-0,5	-1,6
Taux de natalité (‰)	20,2	14,1	15,8	18,7	22,3	17,8	16,6
Taux de mortalité (‰)	7,7	8,3	7,3	5,1	4,1	4,1	2,3

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



La structure de population par âge fait apparaître une population plutôt « jeune » avec **une majorité de personnes actives** et une **part de personnes âgées stable**

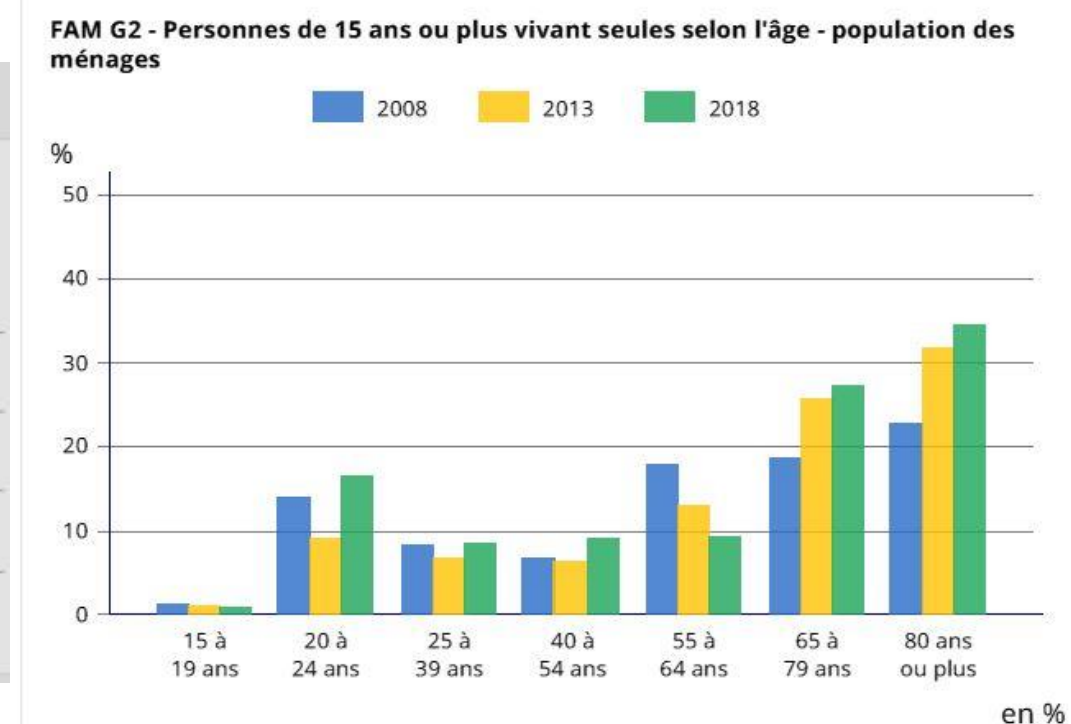
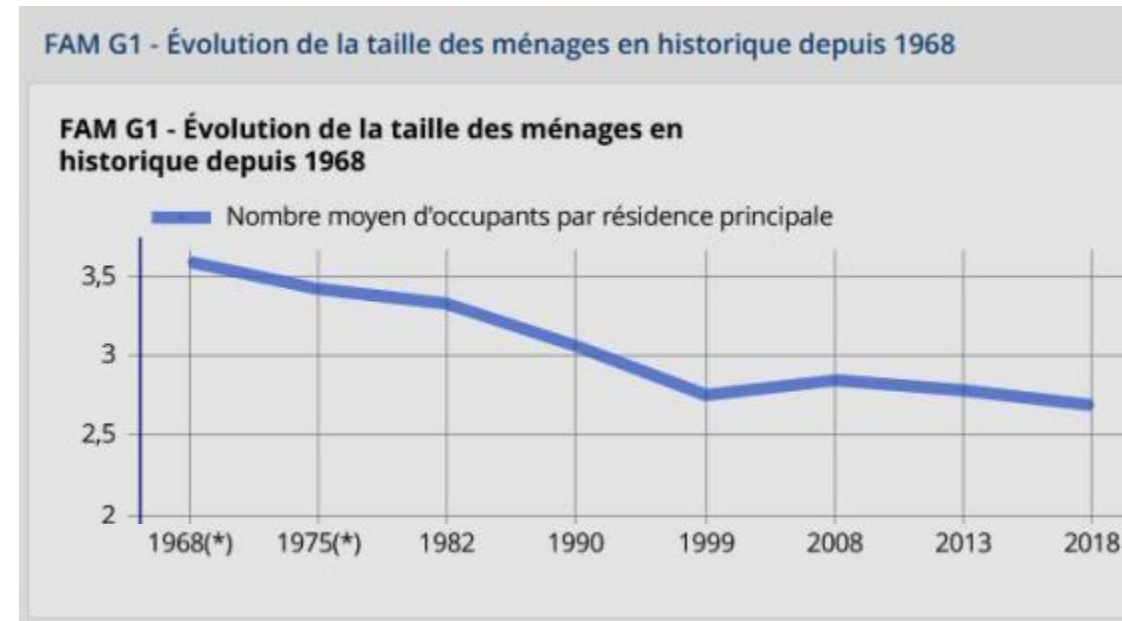
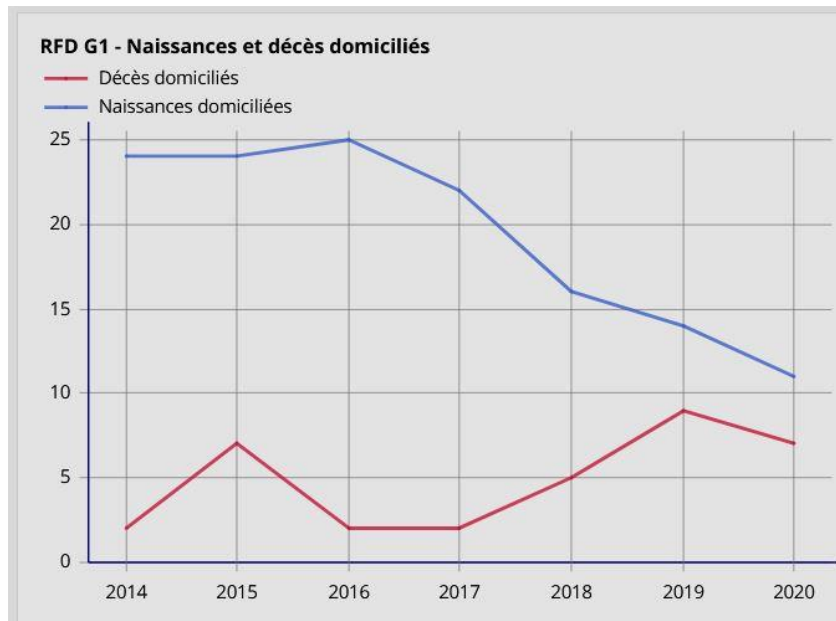
EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	2013	2018
Ensemble	833	882	892
Actifs en %	83,8	84,4	82,3
Actifs ayant un emploi en %	78,6	78,2	77,7
Chômeurs en %	5,2	6,2	4,6
Inactifs en %	16,2	15,6	17,7
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	8,5	9,5
Retraités ou préretraités en %	6,2	4,2	5,0
Autres inactifs en %	3,4	2,8	3,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Entre 2014 et 2021,
21 enfants sont nés en moyenne par an

La réduction de la taille des ménages (2,69 hab. par ménage en 2018) est corrélée à l'augmentation des personnes vivant seules chez les jeunes de – de 25 ans et chez les + de 65 ans.



Les personnes les plus âgées déménagent en ville et de plus en plus de personnes seules achètent sur Prée d'Anjou.

La taille des ménages dans l'aire d'attraction de Château Gontier est de 2,27 en 2019, la tendance baissière observée depuis 2008 sur Prée d'Anjou correspond à :

- À la décohabitation des jeunes
- Au vieillissement de la population
- Aux ruptures familiales

Au vu de la tendance baissière nous proposons de calculer le nombre de familles à accueillir sur un ratio de 2,5 habitants par ménage.

La croissance annuelle préconisée par le SCoT du Pays de Château Gontier, pour les centres-bourgs de la 1^{ère} couronne est de 1,3 % , soit environ 217 habitants à accueillir d'ici 12 ans qui correspondent entre 80 et 90 familles supplémentaires.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	366	374	379	411	445	520	561	578
Résidences principales	335	331	330	344	396	476	510	522
Résidences secondaires et logements occasionnels	9	17	26	18	20	16	18	17
Logements vacants	22	26	23	49	29	27	33	39

Le parc est constitué de résidences principales, avec un nombre de résidences secondaires faible et stable. La part des logements vacants est significative (6,8%), elle augmente légèrement depuis 2008 (5,3 %) et elle a fortement diminuer depuis 2020.

Logement	Prée-d'Anjou (53124)	Château-Gontier-sur-Mayenne (53302)	Mayenne (53)
Nombre total de logements en 2018	578	8 621	157 552
Part des résidences principales en 2018, en %	90,3	91,6	85,6
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2018, en %	2,9	2,1	5,3
Part des logements vacants en 2018, en %	6,8	6,3	9,1
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2018, en %	77,4	59,1	66,7

Source : Insee, RP2018 exploitation principale en géographie au 01/01/2021

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	476	100,0	510	100,0	522	100,0
1 pièce	2	0,4	2	0,4	1	0,2
2 pièces	9	1,8	11	2,2	14	2,7
3 pièces	52	10,9	46	9,0	53	10,1
4 pièces	117	24,6	120	23,6	117	22,4
5 pièces ou plus	296	62,3	330	64,8	337	64,6

La part des petit logements T2 et T3 est faible (13 %)

La part des grands logements de 4 pièces et plus, soit plus de 3 chambres est dominante (87 %)

Avec un nombre de 2 à 3 personnes par ménages en moyennes (2,69) en 2018; il y a un déséquilibre entre petits et grands logements.

Bilan du nombre de logements créés, comptés à partir des permis de construire accordés en mairie entre 2006 et 2011:

Sur Ampoigné, 11 logements ont été créés.

Sur Laigné, 18 logements ont été créés.

⇒ Au total sur Prée d'Anjou, 29 logements ont été créés entre 2006 et 2011.

Bilan sur la période 2011 - 2021 :

Ampoigné, 12 logements ont été créés.

Laigné, 24 logements ont été créés.

⇒ Soit un total sur Prée d'Anjou de 36 logements créés entre 2011 à 2021; l'espace agricole consommé a été de 3,44ha.

Le bourg de Laigné, du fait de ses équipements, commerces et de la RD 22 a toujours accueilli 50% plus de ménages.

60% des ménages habitent depuis plus de 10 ans dans la commune.

Mayenne habitat a revendu du patrimoine aux locataires d'origines, les familles restent.

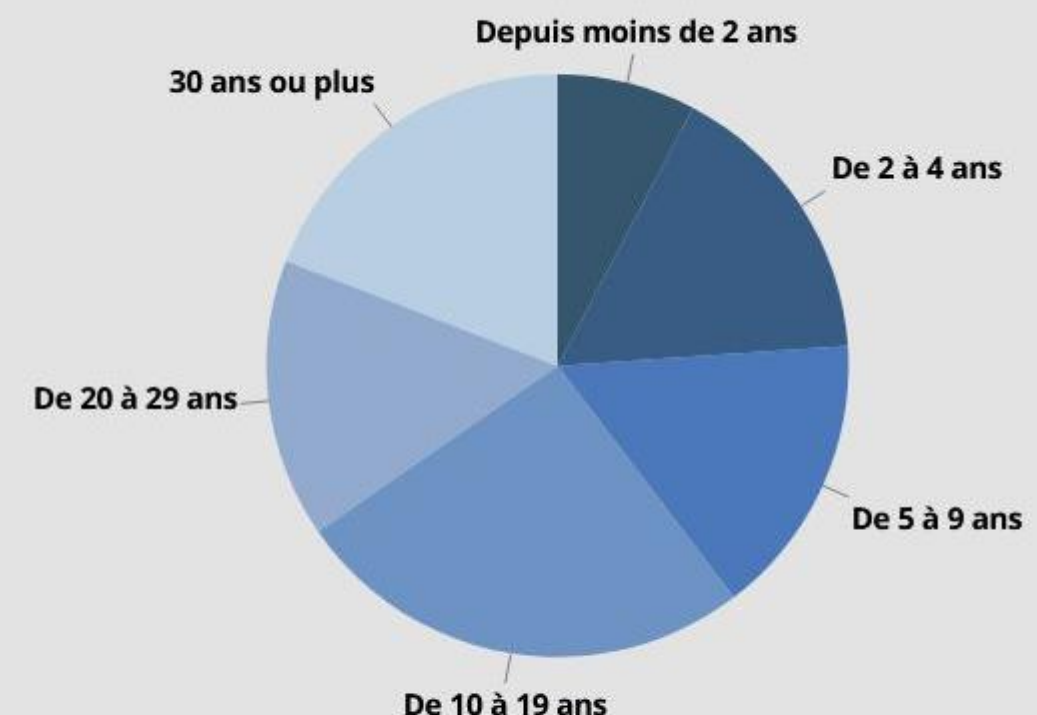
En 2018, 22 % des ménages sont locataires de leur logement.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018

	Part des ménages en %
Depuis moins de 2 ans	7,7
De 2 à 4 ans	16,2
De 5 à 9 ans	15,7
De 10 à 19 ans	25,7
De 20 à 29 ans	15,5
30 ans ou plus	19,1

Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018



Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

Pour accueillir et loger 80 familles supplémentaires dans les 12 prochaines années, il faut disposer d'un parc de logements plus varié et mieux adapté aux différents types de ménages et parcours résidentiels : personnes âgées, jeunes qui s'installent, familles primo-accédants,...

Avec 26 entreprises recensées en 2021, l'activité économique sur le territoire de Prée d'Anjou 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.

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2019

	Nombre	%
Ensemble	75	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	10	13,3
Construction	13	17,3
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	19	25,3
Information et communication	1	1,3
Activités financières et d'assurance	2	2,7
Activités immobilières	4	5,3
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	14	18,7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	2	2,7
Autres activités de services	10	13,3

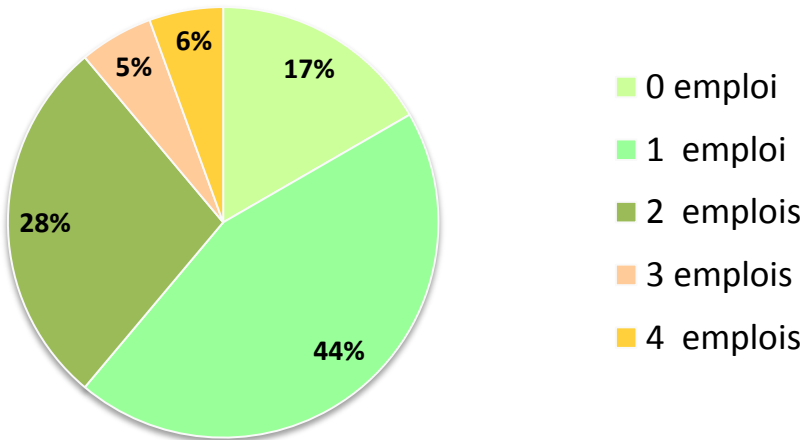
Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

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

L'Insee n'intègre plus le secteur d'activité agricole dans son recensement d'établissements. En 2022, 47 sièges d'exploitation agricole sont en fonctionnement sur Prée d'Anjou, la part de l'agriculture reste donc importante dans l'économie du territoire.

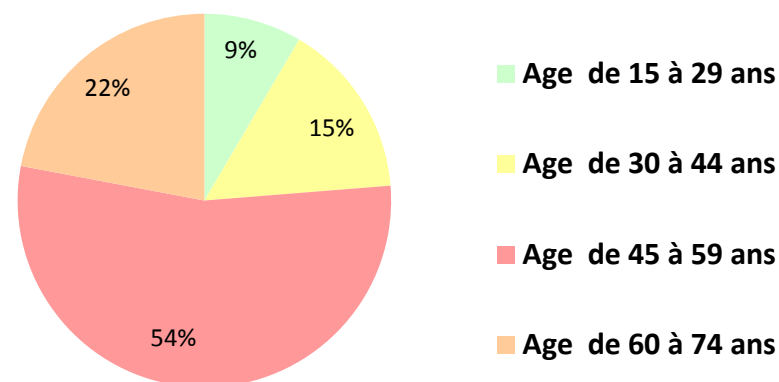
Combien d'emplois (équivalent temps plein) y a t-il sur votre exploitation ?



Suite à un questionnaire, 18 exploitations ont répondu générer 25 emplois, pouvant représenter 65 emplois, soit 24 % des emplois sur le territoire 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			

Âges des exploitants des 47 sièges d'exploitations

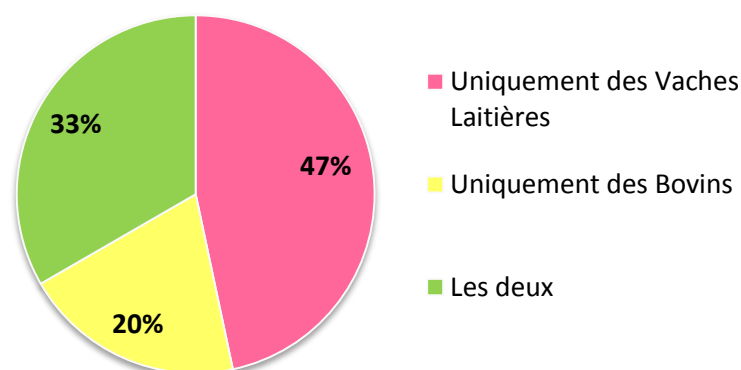


Un questionnaire a été envoyé au 47 sièges d'exploitations en Mai 2022, 18 réponses ont été obtenues.

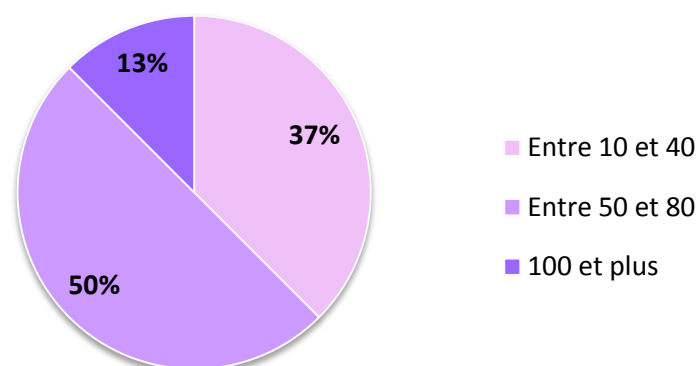
22 % des exploitants ont plus de 60 ans, ce qui représente 11 sièges d'exploitations qui vont devoir s'inscrire dans des logiques de successions. D'une manière générale, malgré un contexte environnemental et économique tendu, l'agriculture est dynamique sur la commune, avec de nouvelles installations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

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.

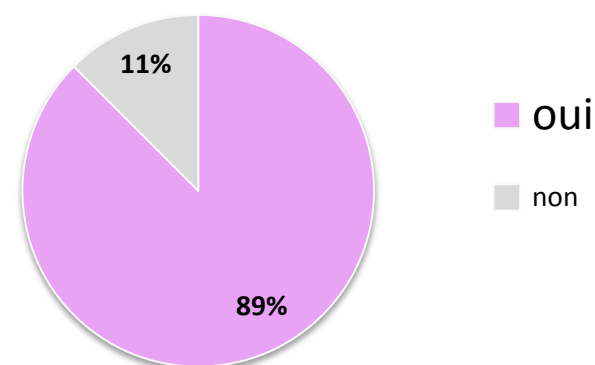
89 % des exploitations ont une activité d'élevage



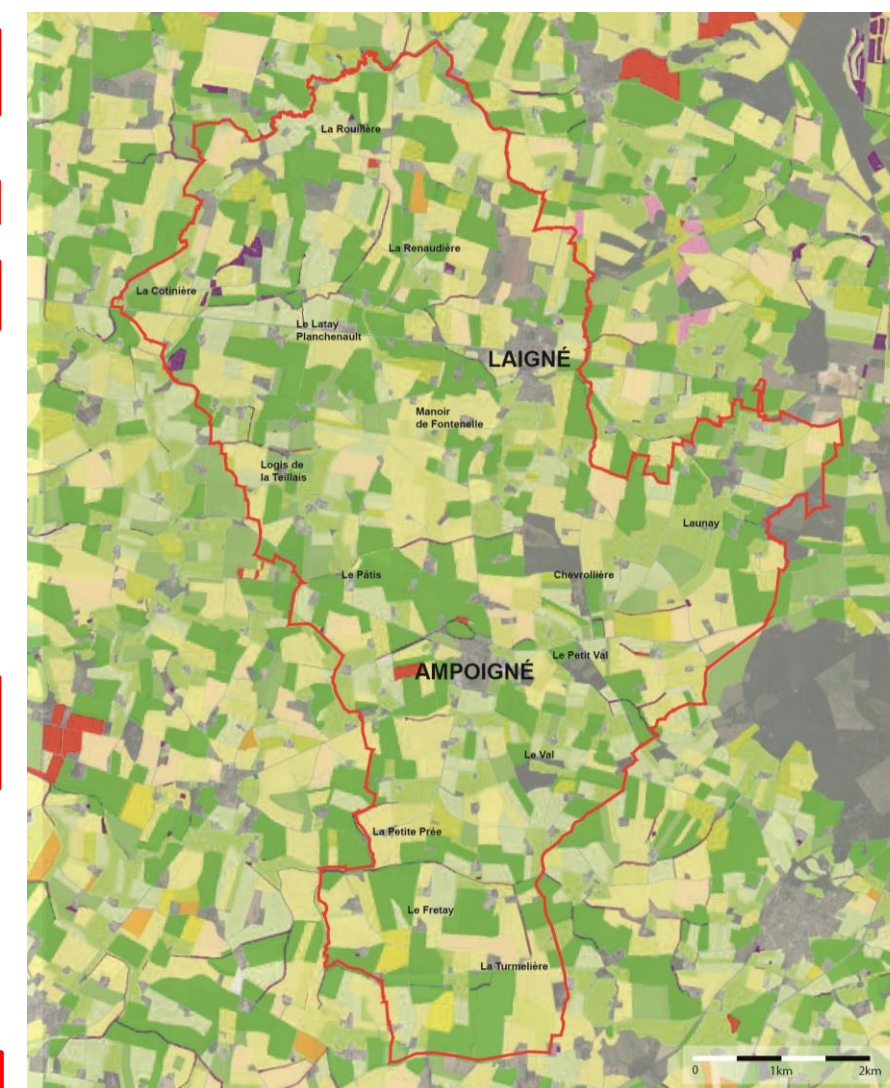
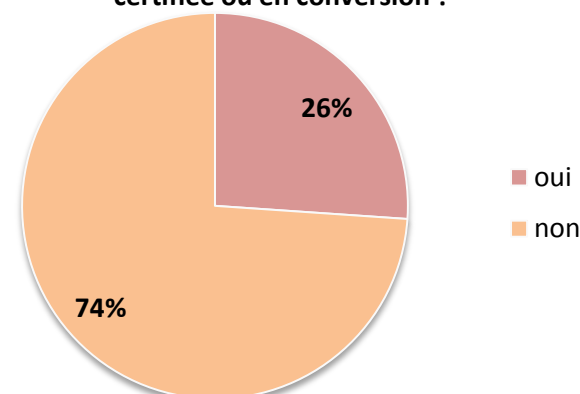
Parmi les exploitations qui ont des bovins, combien possédez-vous d'UGB ?



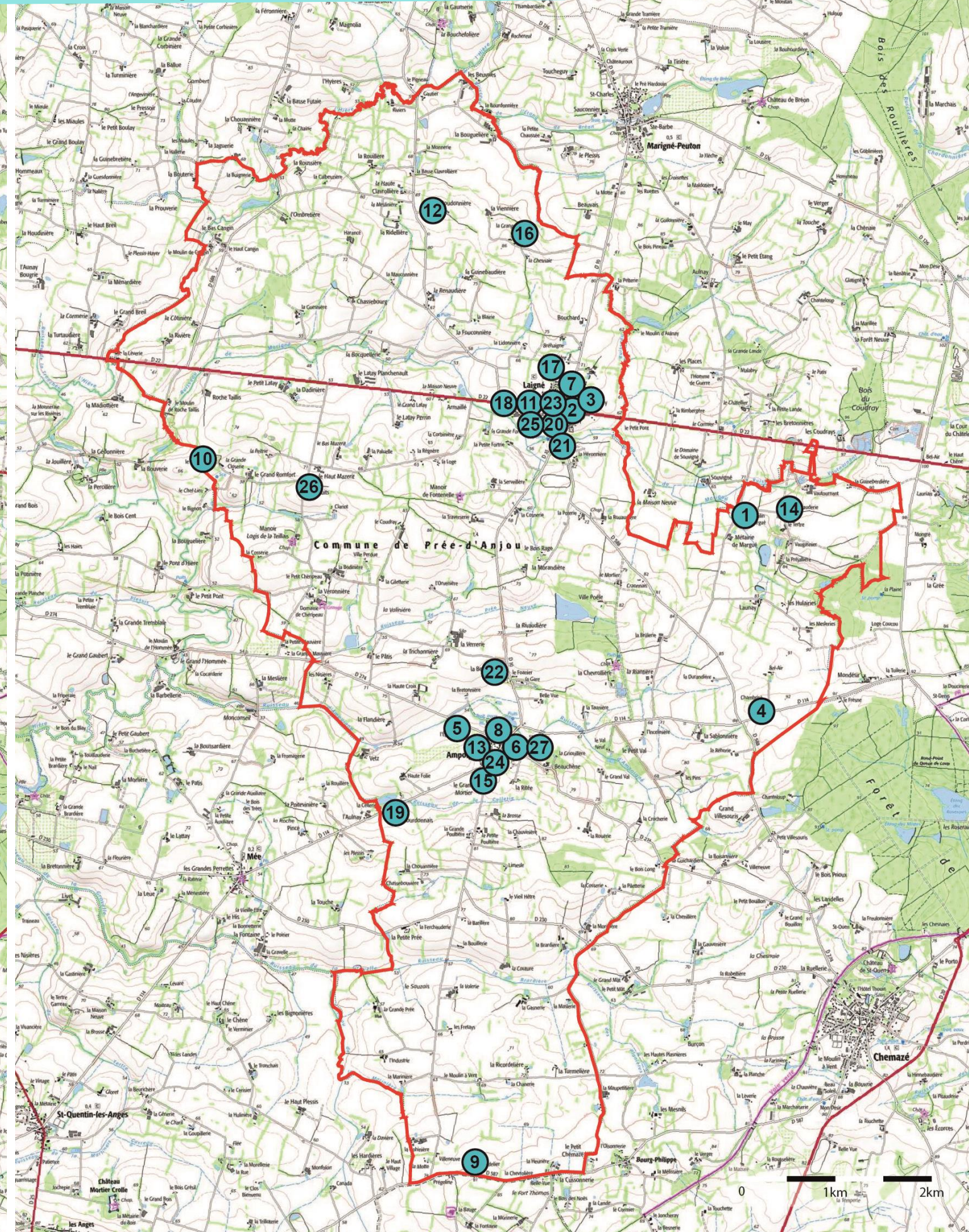
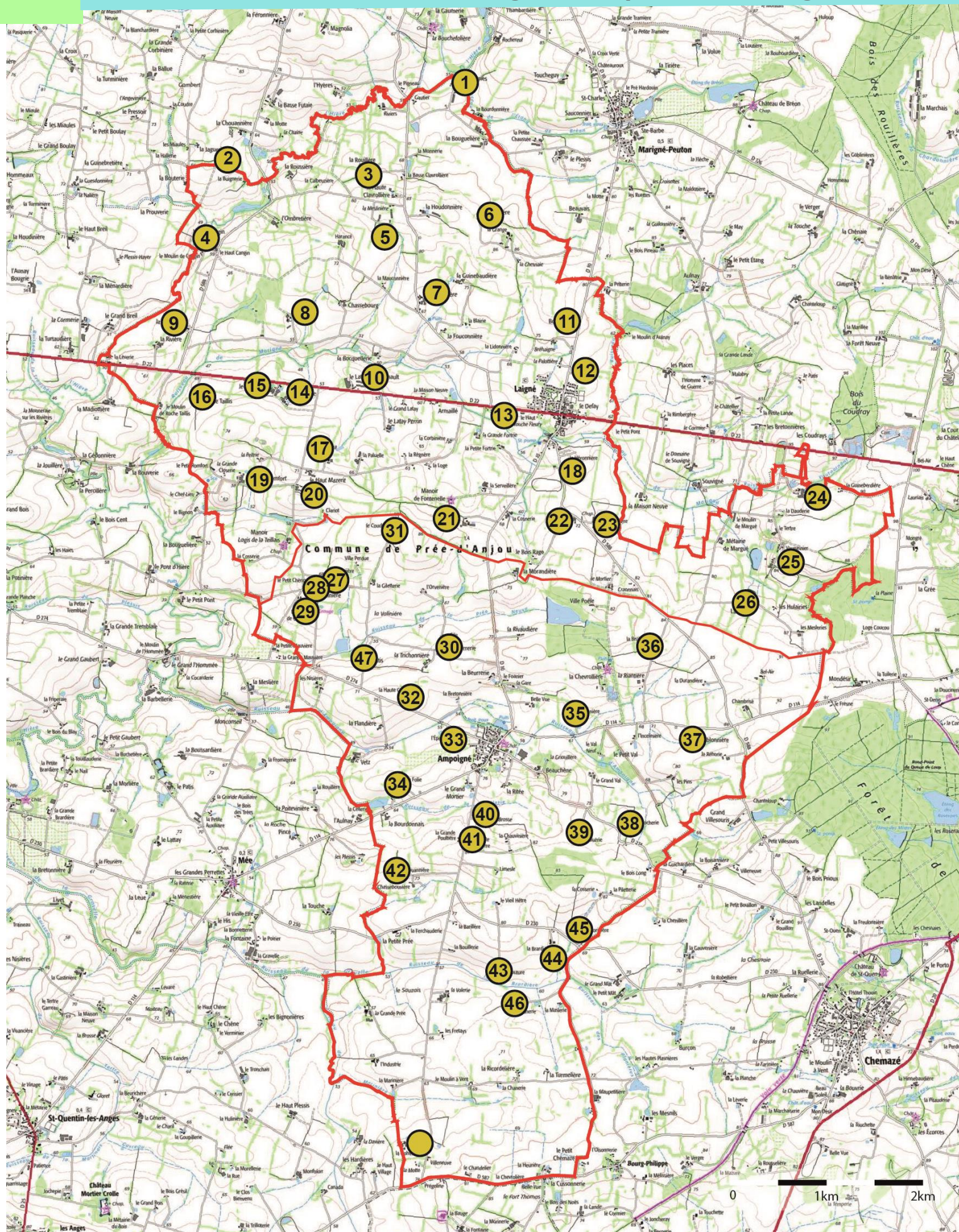
L'activité agricole est la principale activité



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



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

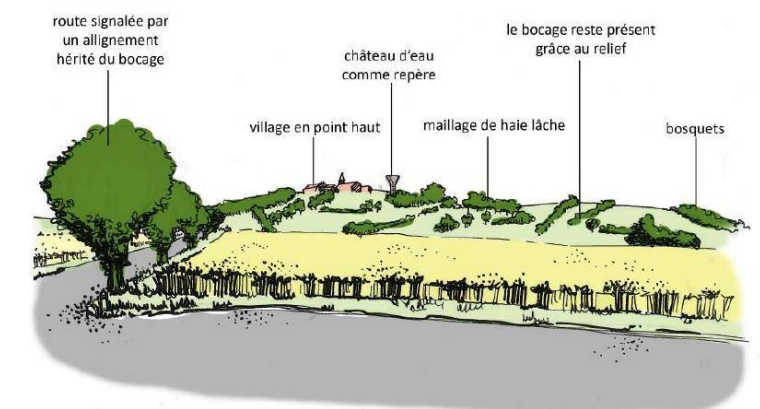
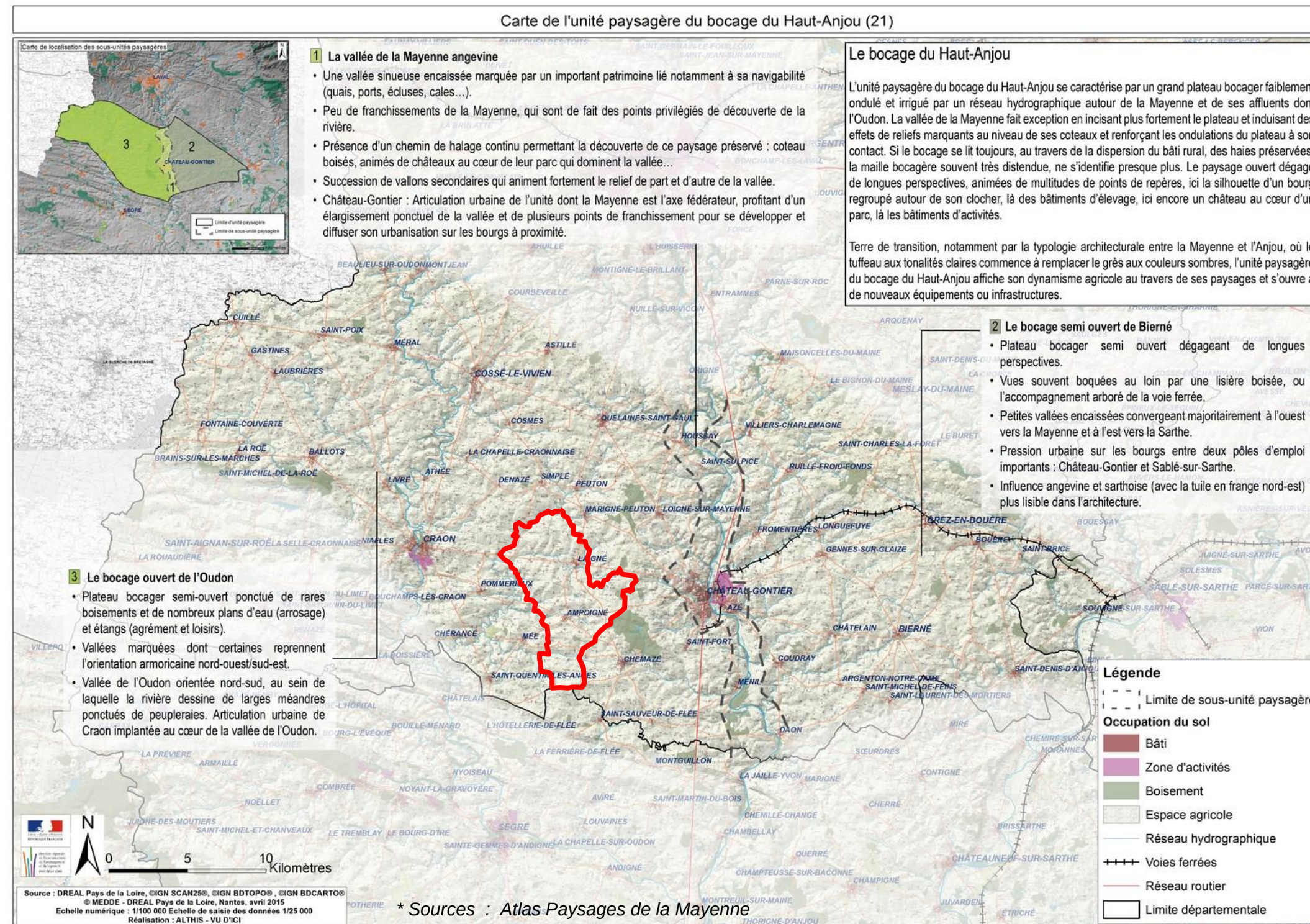


* Sources : IGN + données maitrise d'ouvrage

Le territoire de Prée d'Anjou fait parti de l'unité paysagère du bocage du Haut-Anjou caractérisé par :

- Des paysages ouverts liés à un maillage bocager peu dense mettant en valeur des arbres isolés, un bâti rural très dispersé et la silhouette des bourgs
- Un plateau aux reliefs doucement vallonnés, entaillés par de nombreuses vallées peu profondes avec une ripisylve assez dense

Les principaux enjeux de cette unité paysagère sur Prée d'Anjou sont liés à la préservation et au renforcement des haies bocagères, à la reprise des anciens sièges d'exploitations, à la maîtrise des entrées de bourgs et des interfaces entre l'urbanisation et les paysages agricoles.



* Sources : SCOT du Pays de Château Gontier

Le territoire de Prée d'Anjou est caractérisé par des plateaux à dominante céréalière avec dans les creux la présence d'élevage bovins dans les prairies.

L'urbanisation des deux bourgs se différencie avec :

- Laigné implanté sur le plateau
- Ampoigné implanté dans un vallon

Prée d'Anjou est en limite Ouest du territoire de Château Gontier. Le maillage bocager est peu dense, les boisements peu nombreux, à noter la forêt de Vallès, ZNIEFF de type I situé à l'Est sur la commune de Chemazé.



Haie bocagère au Nord de Laigné



Chemin rural et arbres isolés aux abords de Laigné



Horizon bocager depuis Laigné



Ripisylve ruisseau de Marigné avec vue de Laigné



Entrée Ouest d'agglomération de Laigné



Entrée d'agglom RD d'Ampoigné



Haie bocagère au Nord vu vers le bourg d'Ampoigné



Paysage ouvert au Sud depuis le bourg d'Ampoigné

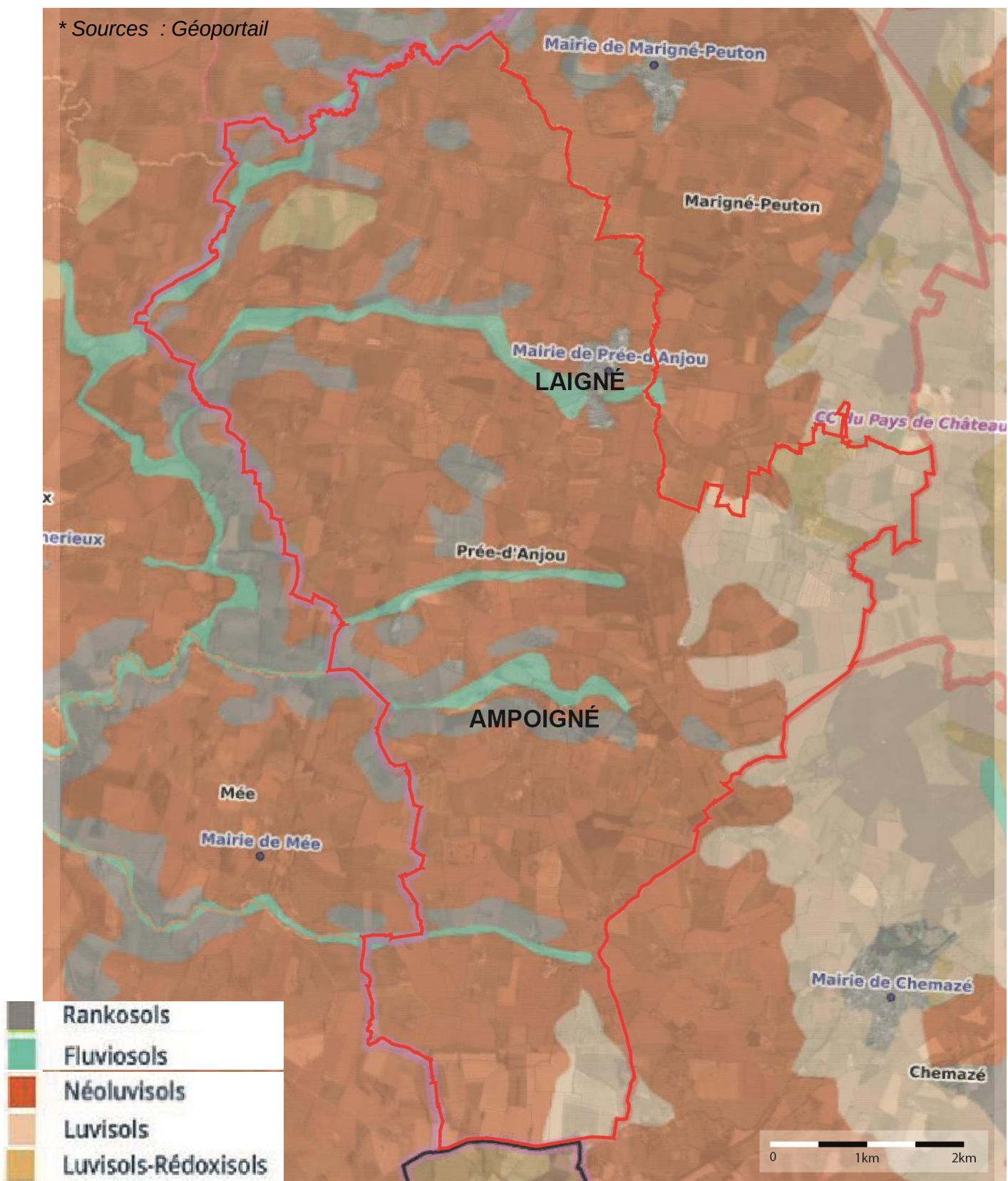
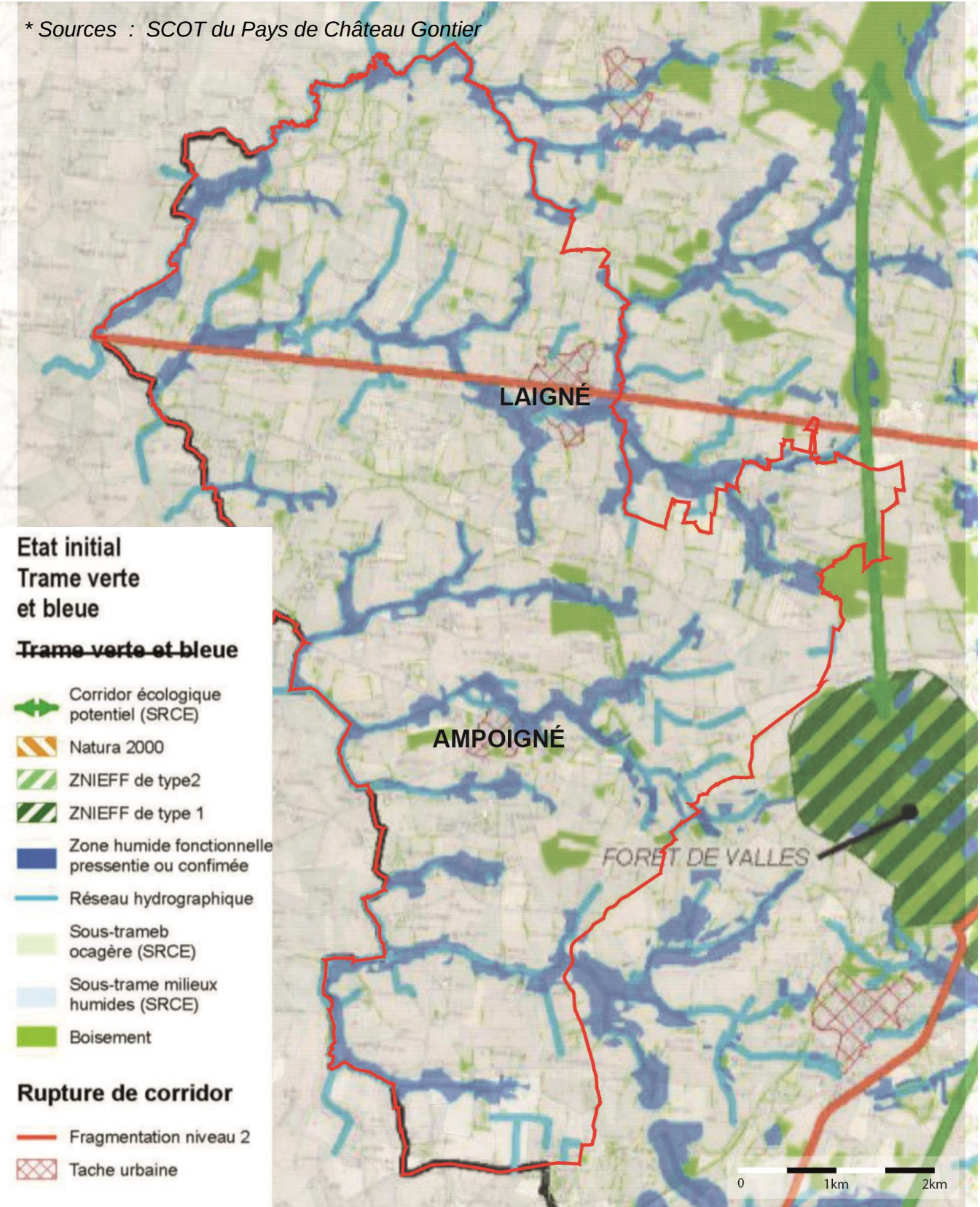


Arrivée Sud vers le bourg d'Ampoigné



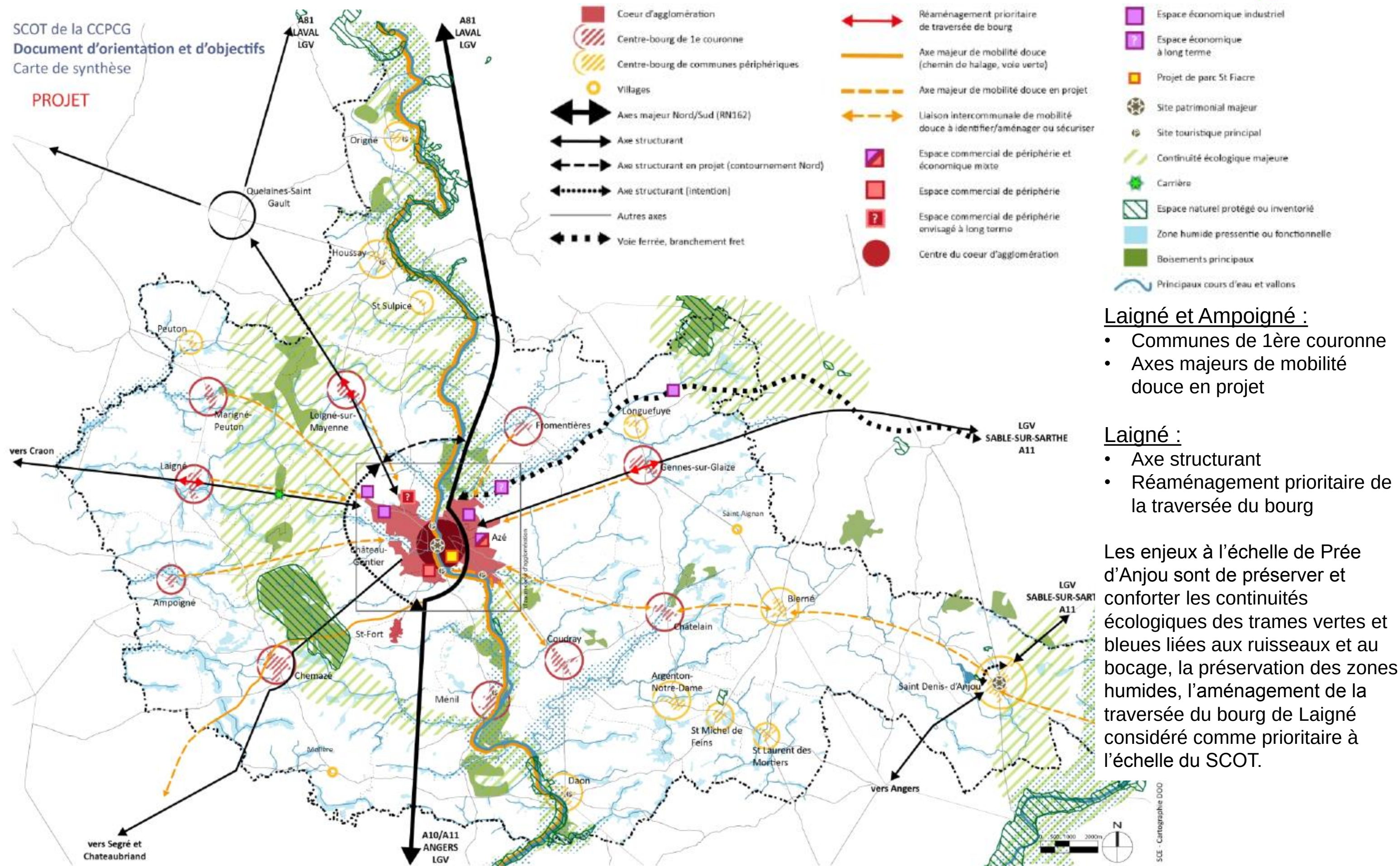
Paysage de plateau ouvert au Sud d'Ampoigné

Le territoire de Prée d'Anjou est situé dans un plateau ondulé par des ruisseaux orientés Est-Ouest. Le paysage bocager est semi ouvert à ouvert, la maille bocagère de haies est très lâche, c'est plus la dispersion du bâti rural, la répartition homogène des fermes et la présence de beaux arbres isolés dans les champs qui expriment encore l'ambiance du bocage. Les sols sont souvent hydromorphes avec des fonds de petites vallées aux sols limono-argileux occupés en prairie (au centre de Laigné le long du ruisseau Le Marigné, au Nord d'Ampoigné le long du ruisseau éponyme).

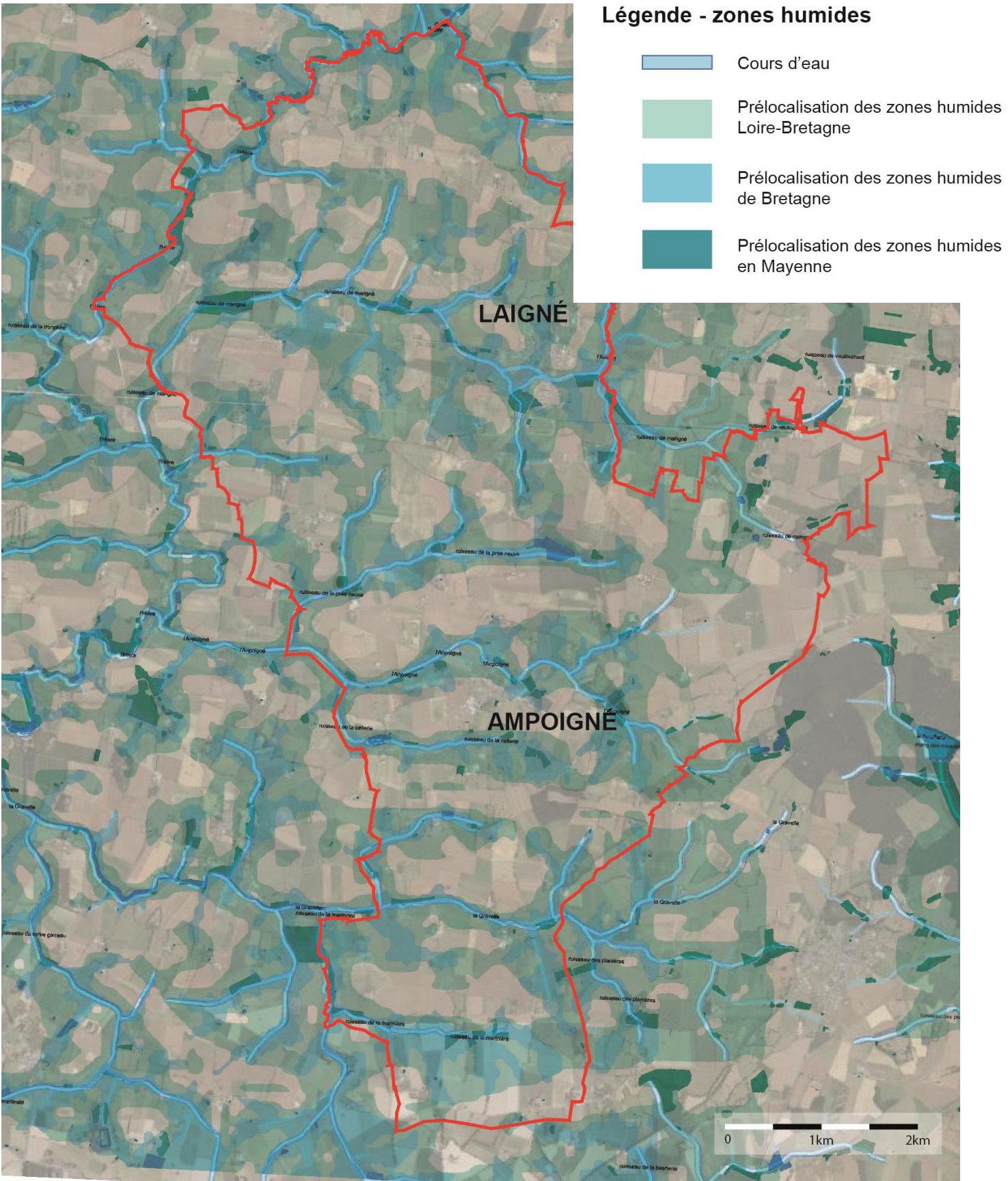


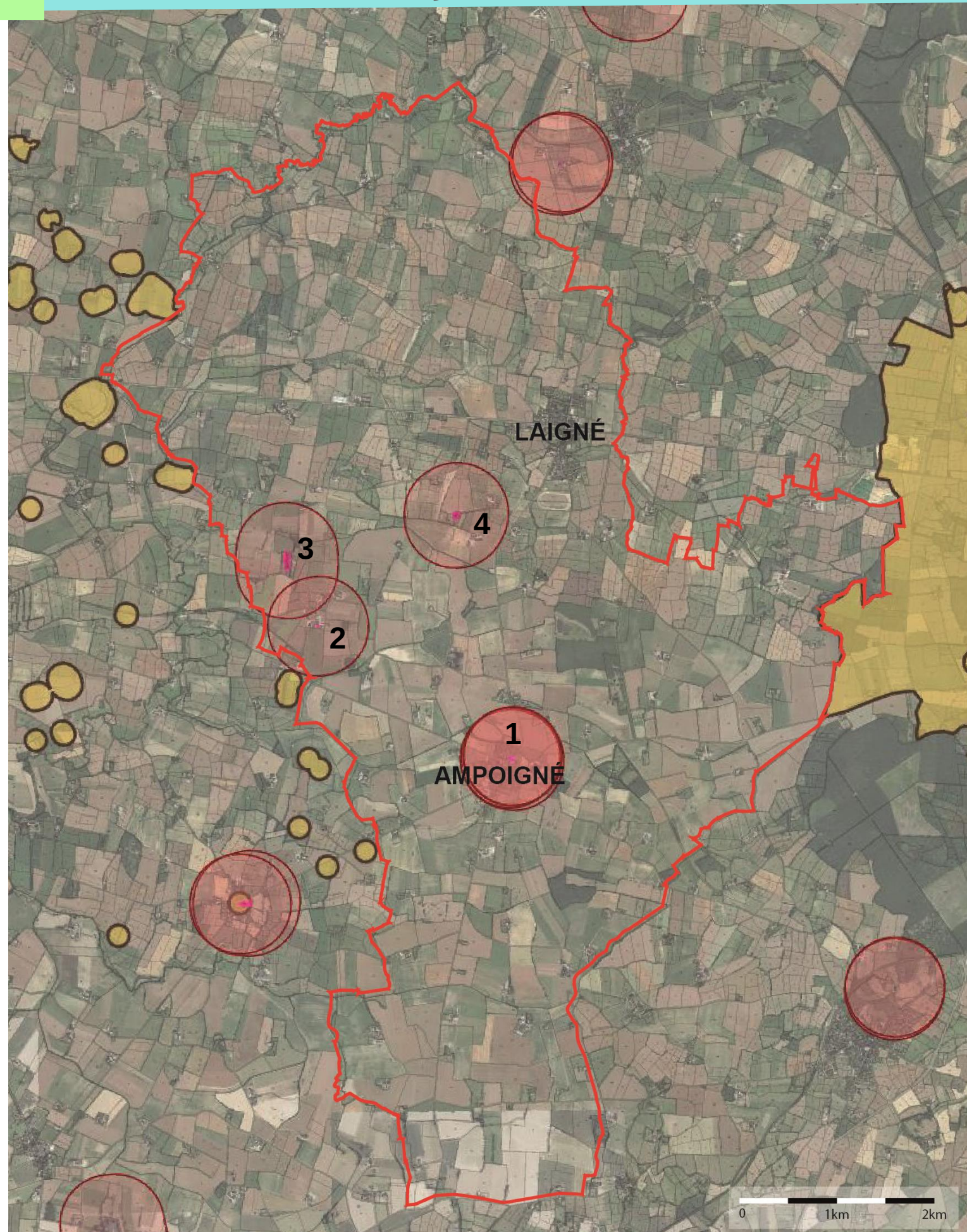
Orientations et objectifs du SCoT du Pays de Château-Gontier

Prée-d'Anjou



Prée d'Anjou se situe sur le bassin versant de l'Oudon, dans le périmètre du S.A.G.E de l'Oudon et dans le S.D.A.G.E Loire Bretagne.
Une pré-localisation de zones humides et la présence du ruisseau le Marigné ont contraint l'urbanisation dans Laigné de part et d'autre du ruisseau





Les Monuments inscrits :

Ampoigné :

1 - Château de la Cour (inscrit MH le 26/01/1987)

2 - Grange seigneuriale à grains de Chéripeau (inscrit MH le 31/12/1987)

Laigné :

3 - Logis de la Teillais (inscrit MH le 30/10/1990)

4 - Manoir de Fontenelle (inscrit MH le 03/07/1964)



Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)

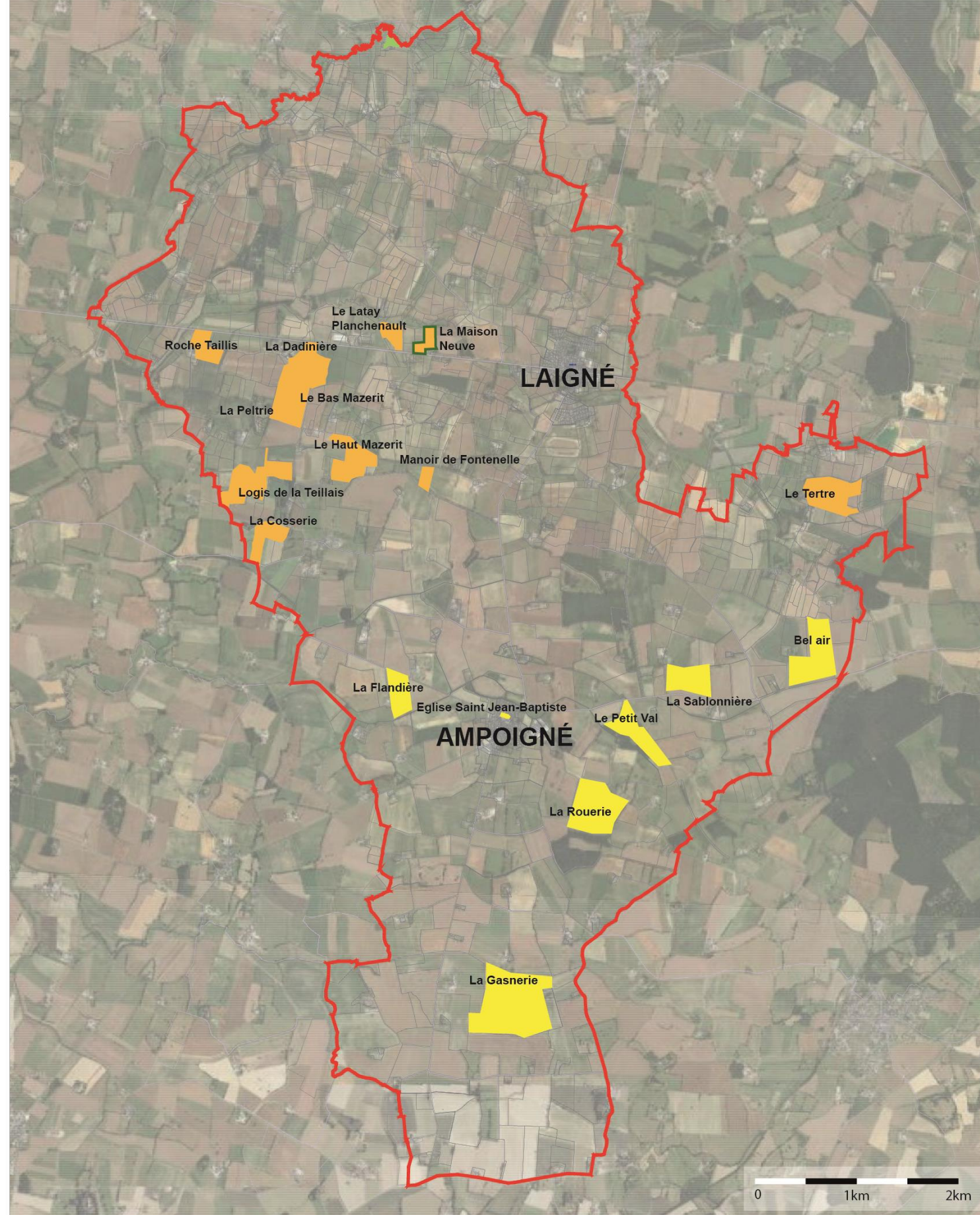


Site ou monument inscrit et son périmètre

* Sources : Atlas des patrimoines

Commune de Prée d'Anjou - Sites archéologiques à protéger

* Sources : CNIG (Conseil National de l'Information Géolocalisée) carte reçue par la MO



Sites archéologiques recensés : Ampoigné :

Prée-d'Anjou

Site archéologique à protéger Art. R.111-3-2 du code l'urbanisme Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Décret n°2002-90 du 16 janvier 2002.

- Bel Air : enclos rectilinéaire et fossé

Site archéologique à protéger Art. R.111-3-2 du code l'urbanisme Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Décret n°2002-90 du 16 janvier 2002. Un enclos rectilinéaire et fossé au lieu dit "Bel Air"

- Le Petit Val : maison forte + enclos rectilinéaire et fossé

Site archéologique à protéger Art. R.111-3-2 du code l'urbanisme Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Décret n°2002-90 du 16 janvier 2002. Une maison forte au lieu dit "Le petit Val/le Val neuf"

- L'église Saint Jean-Baptiste

- La Rouerie

Site archéologique à protéger Art. R.111-3-2 du code l'urbanisme Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Décret n°2002-90 du 16 janvier 2002. Enclos rectilinéaire et fossé au lieu dit "la Rouerie"

- La Sablonnière : enclos complexe et fossé

Site archéologique à protéger Art. R.111-3-2 du code l'urbanisme Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Décret n°2002-90 du 16 janvier 2002. Un enclos complexe et fossé au lieu dit "La Sablonnière/l'Incelinière"

- La Gasnerie : enclos rectilinéaire et fossé

Site archéologique à protéger Art. R.111-3-2 du code l'urbanisme Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Décret n°2002-90 du 16 janvier 2002. Un enclos rectilinéaire et fossé au lieu dit "la Gasnerie"

- La Flandrière : enclos rectilinéaire et fossé

Site archéologique à protéger Art. R.111-3-2 du code l'urbanisme Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Décret n°2002-90 du 16 janvier 2002. Un enclos rectilinéaire et fossé au lieu dit "la Flandrière"

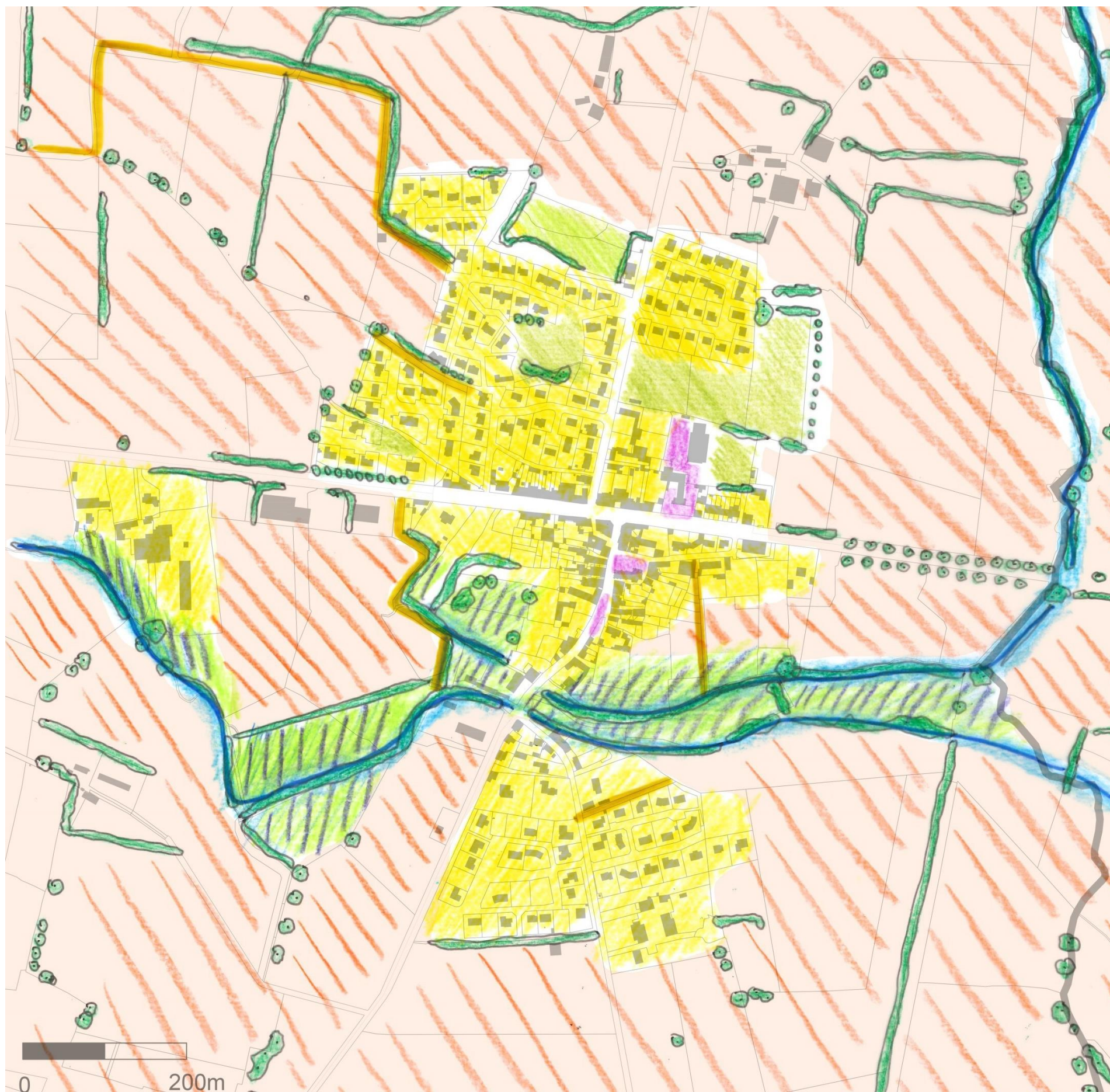
Laigné :

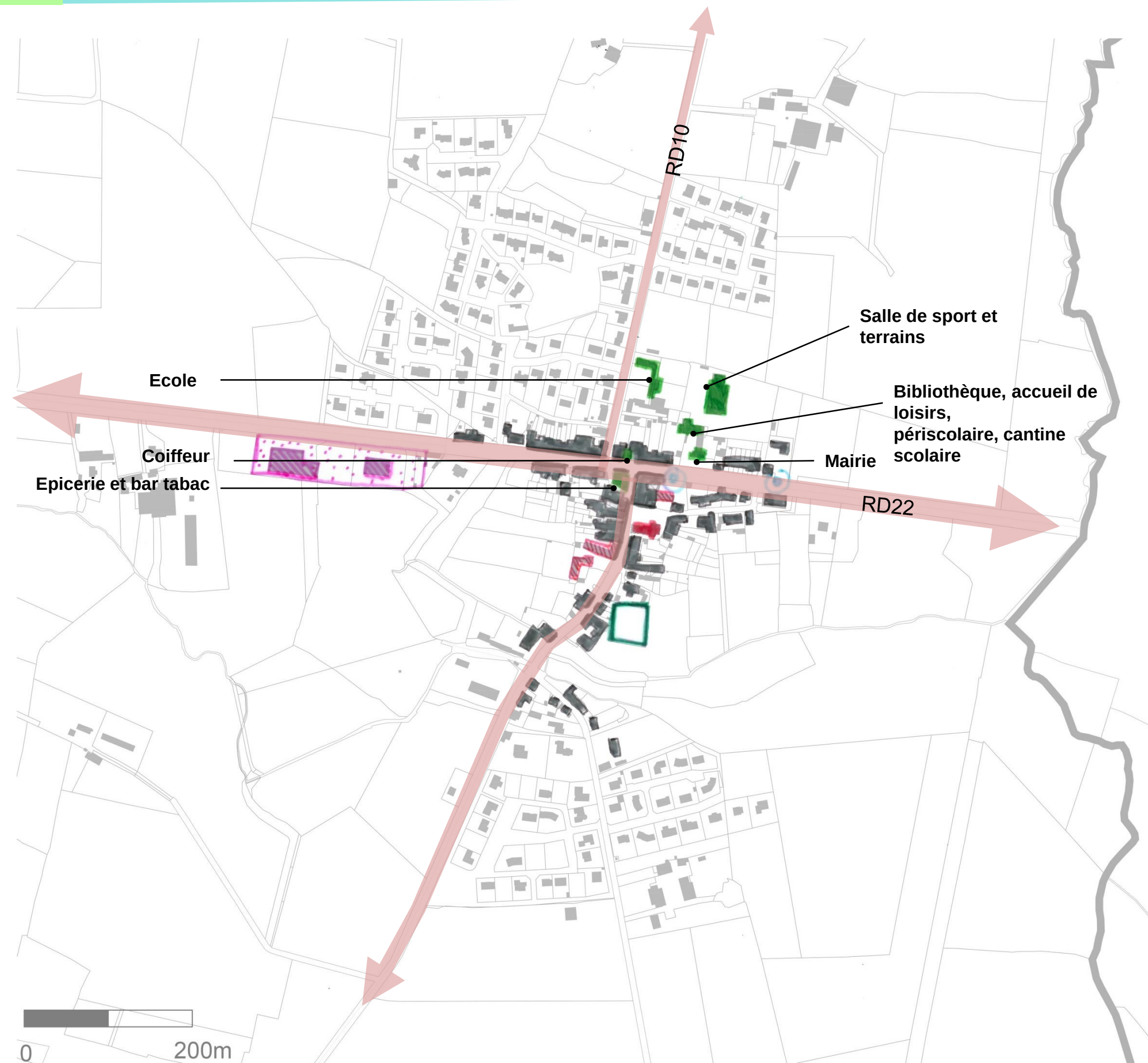
Av – Zone agricole réservée à l'exploitation du sol recelant des entités archéologique où s'appliquent des dispositions particulières (au titre du PLU de Prée d'Anjou de approuvé le 1^{er} Octobre 2009)

Nv – Zone naturelle et forestière de protection stricte de l'environnement recelant des entités archéologique où s'appliquent des dispositions particulières (au titre du PLU de Prée d'Anjou de approuvé le 1^{er} Octobre 2009)

- Développement du bourg de Laigné au Nord puis au Sud du ruisseau mettant en valeur l'importance des espaces naturels
- Paysage agricole dans une trame bocagère morcelée

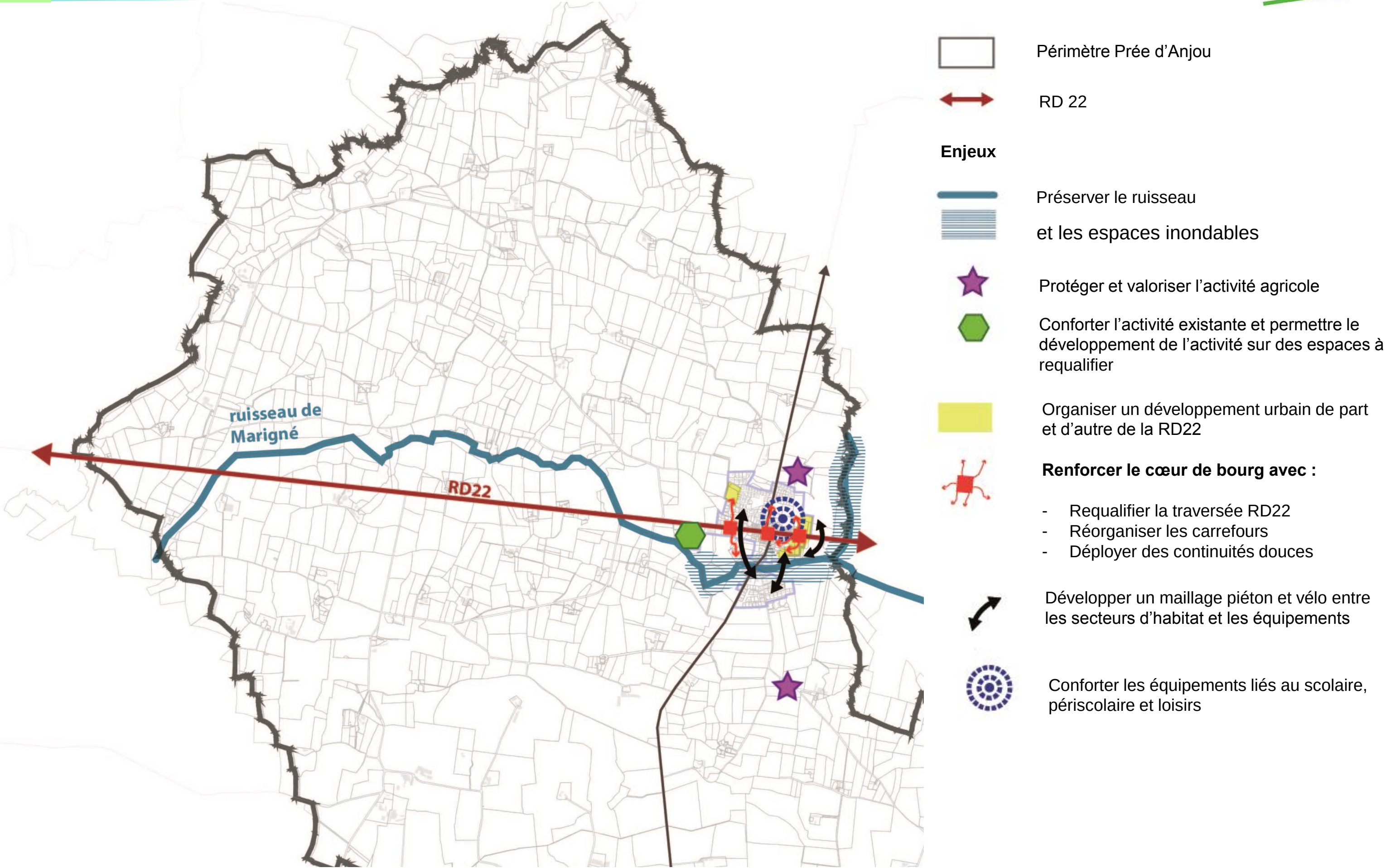
-  Espace vert communal
-  Trame bleue
-  Haie bocagère
-  Arbre isolé
-  Espace public / places
-  Paysage agricole
-  Paysage du fond de vallon
-  Paysage pavillonnaire
-  Plans d'eau
-  Boisement
-  Verger
-  Cheminement / venelle





- La RD22 crée une cassure dans le tissu urbain actuel
- Le cœur du bourg est structuré par du bâti ancien en pignon sur la rue d'Anjou
- Le ruisseau de Marigné crée une seconde limite dans le tissu urbain plus récent au Sud du bourg
- Un pôle d'équipements existant lié au scolaire et périscolaire au Nord-Est du bourg
- Une zone d'activité développée en entrée Ouest du bourg

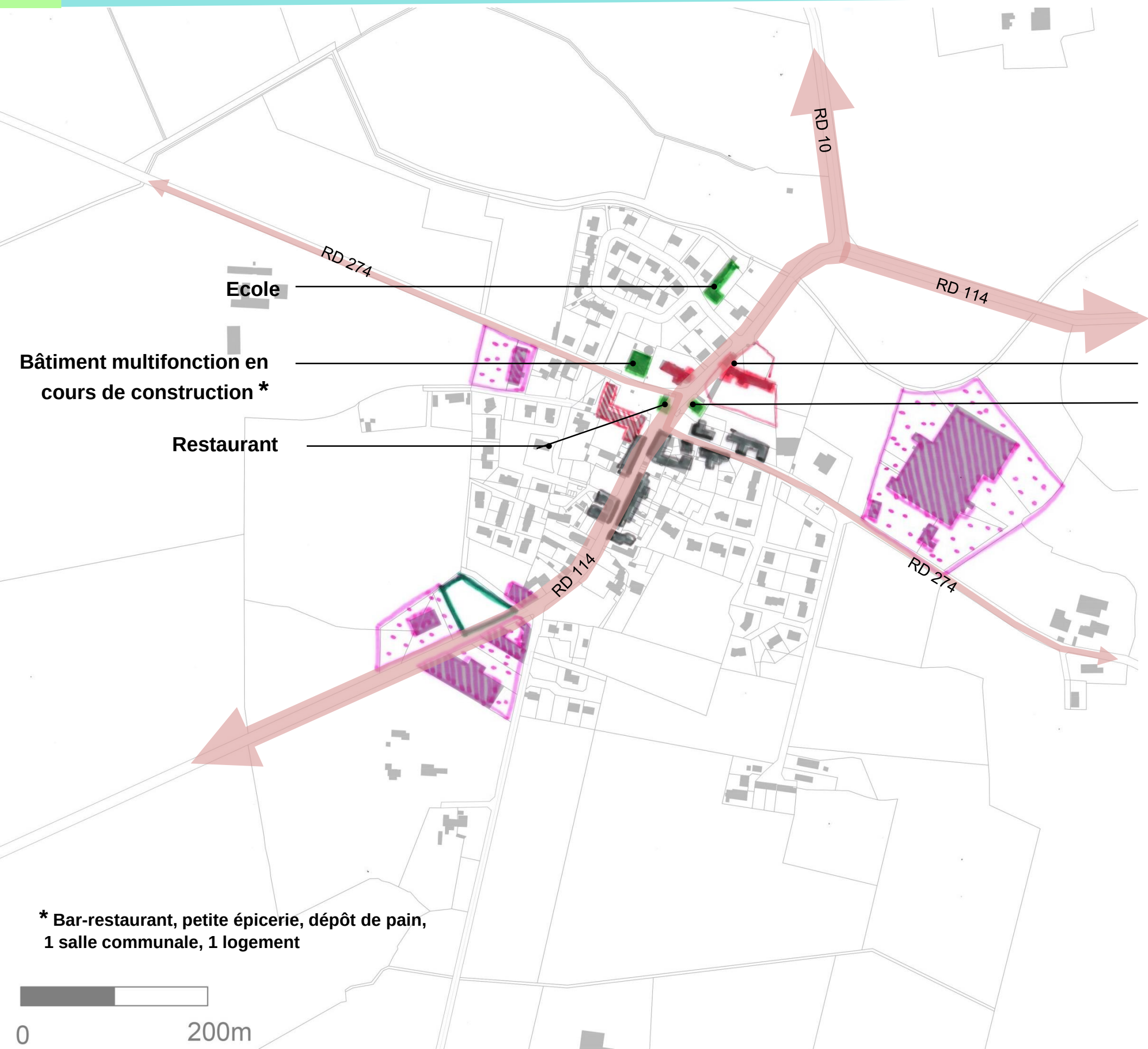
- ↔ Axes principaux
- ✚ Eglise
- ▨ Bâtiment à caractère patrimonial
- Front bâti historique sur rue
- Développement urbain récent
- Services et équipements
- ▨ Bâtiment d'activité
- ▨ Activité
- Cimetière
- Arrêt de car





- Développement du bourg d'Ampoigné au Sud du ruisseau dessinant un paysage de fond de vallon
- Trames bocagères éparses mais présentes
- Paysage agricole très présents

-  Espace vert communal
-  Trame bleue
-  Haie bocagère
-  Arbre isolé
-  Espace public / places
-  Paysage agricole
-  Paysage du fond de vallon
-  Paysage pavillonnaire
-  Plans d'eau
-  Boisement
-  Verger
-  Cheminement / venelle



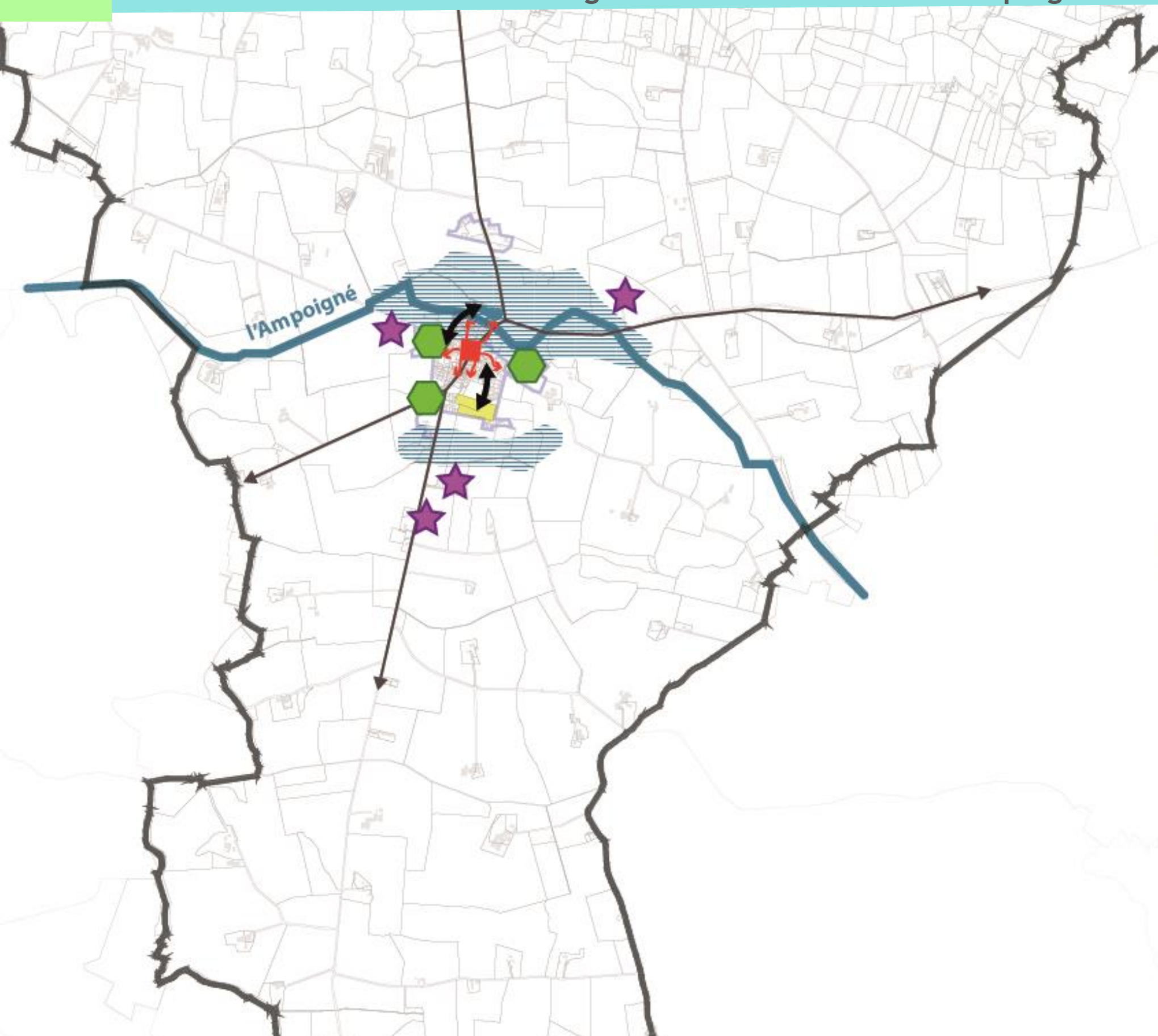
- Du bâti historique développé le long de l'axe principal avec façades à l'alignement de la rue
- Des zones d'activités développées aux entrées de bourg
- Un cœur de bourg morcelé par de petits espaces publics entre la mairie déléguée, le restaurant et l'église

Eglise St Jean-Baptiste, Château de la Cour (ISMH)

Mairie déléguée,
machine à pain,
Abri car

- ↔ Axes principaux
- Bâti inscrit MH
- ▨ Bâtiment à caractère patrimonial
- Front bâti historique sur rue
- Développement urbain récent
- Services et équipements
- ▨ Bâtiment d'activité
- Activité
- Cimetière

* Bar-restaurant, petite épicerie, dépôt de pain,
1 salle communale, 1 logement



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 :

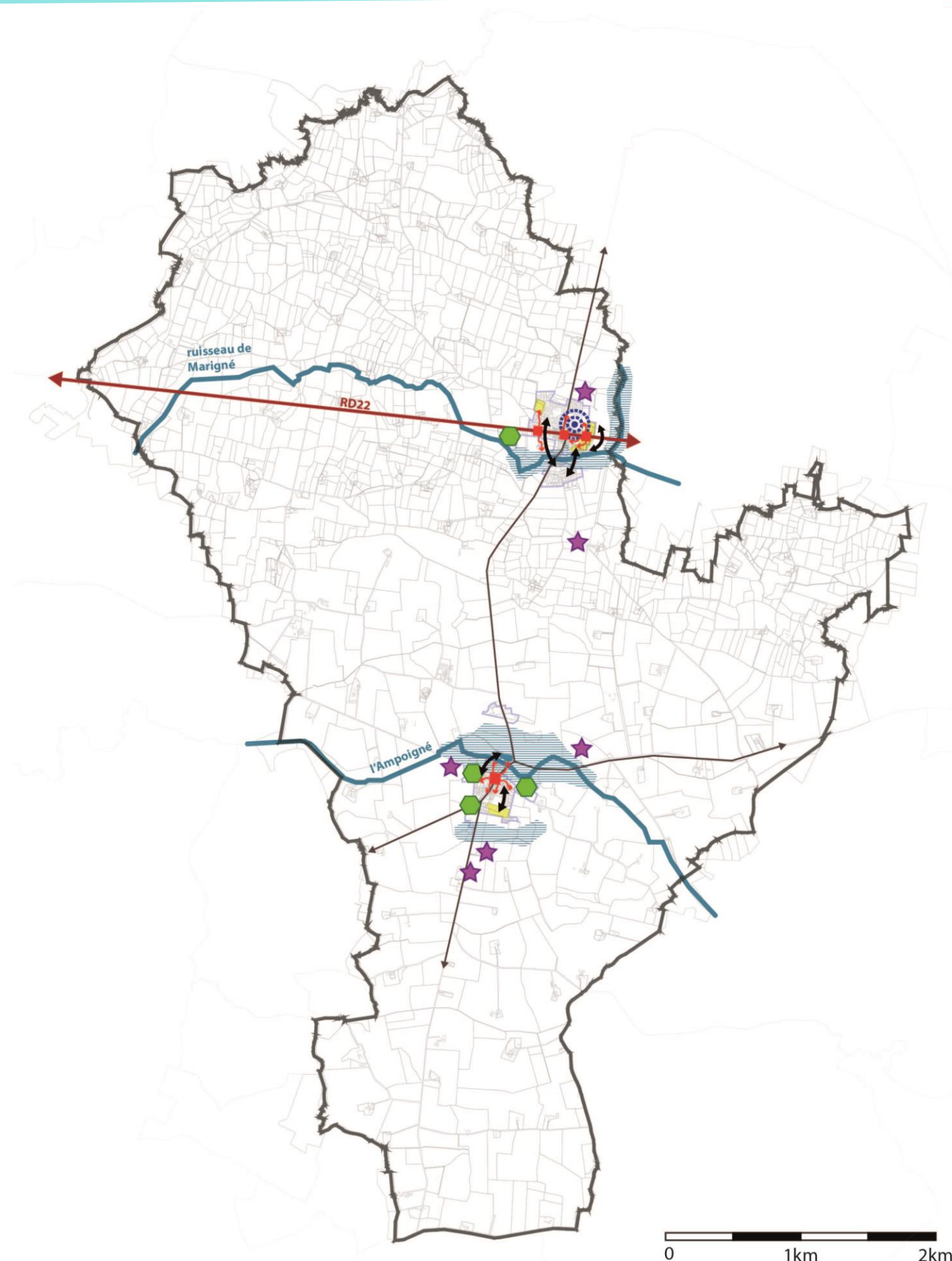
- Un équipement multifonction en cœur de bourg
- Des cheminements à boucler
- Un espace public à réorganiser (restaurant, église, mairie)



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

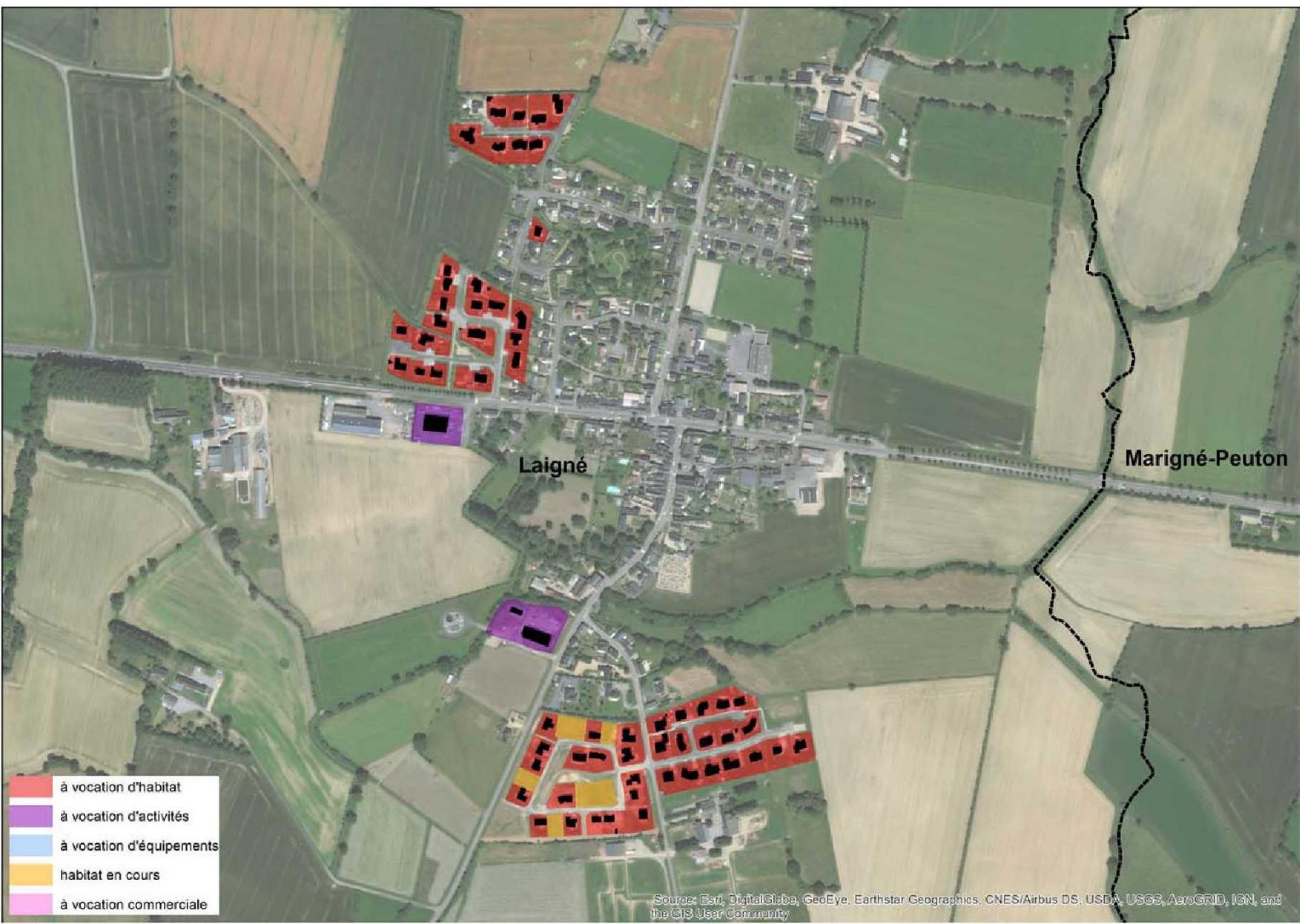
Soit pour 2023-2033 :

- Un potentiel de **78 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



Sources : Annexes au rapport de diagnostic - SCOT (2014-2018)

Commune de Laigné, analyse de la consommation foncière/BD ORTHO 2001-BD PARCELLAIRE 2017



2001 > 2017



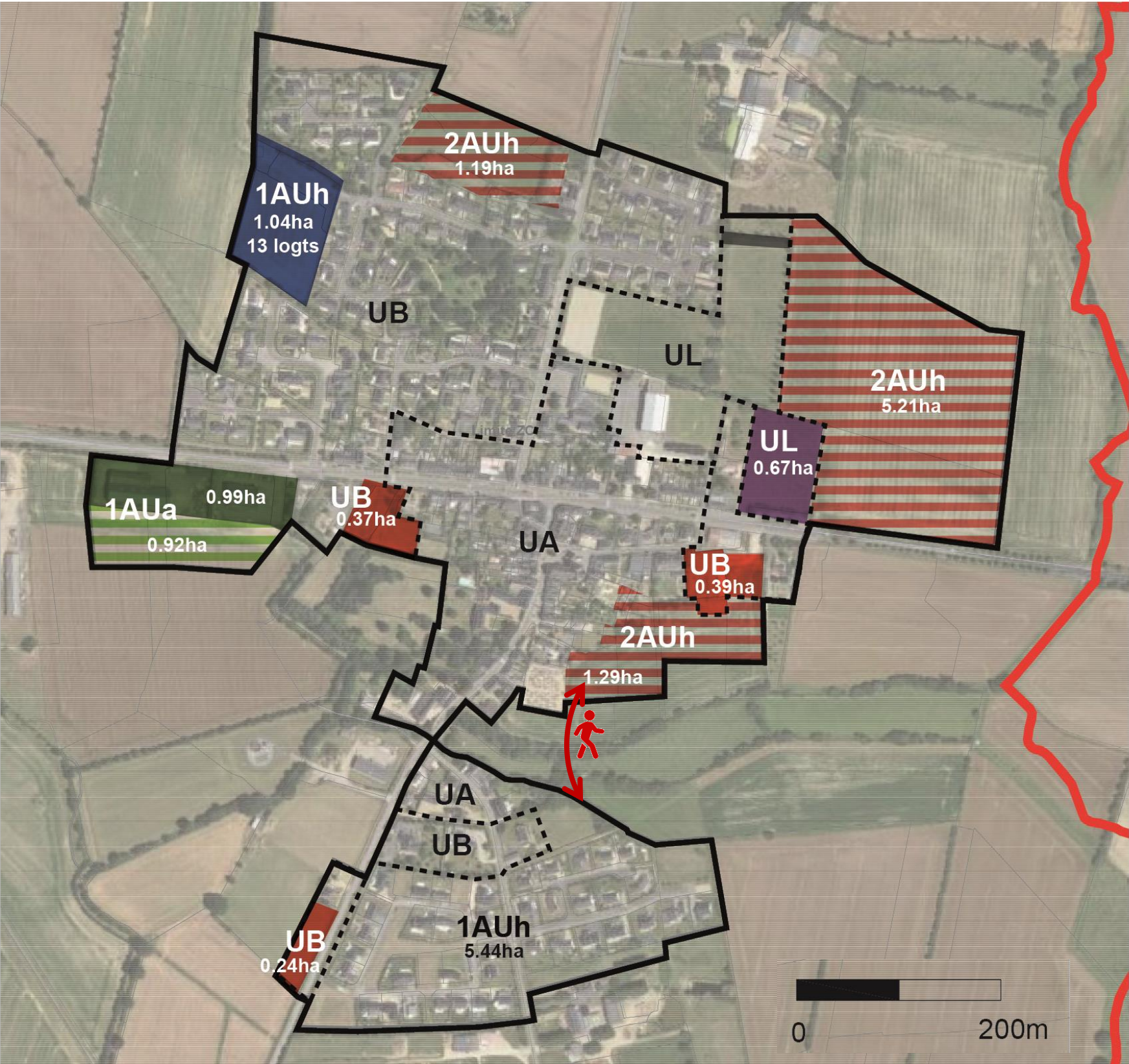
2017 > 2022

- Le lotissement des Charmilles est en cours de viabilisation au Nord Ouest
- Le lotissement au Sud est occupé sur la quasi-totalité des lots

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

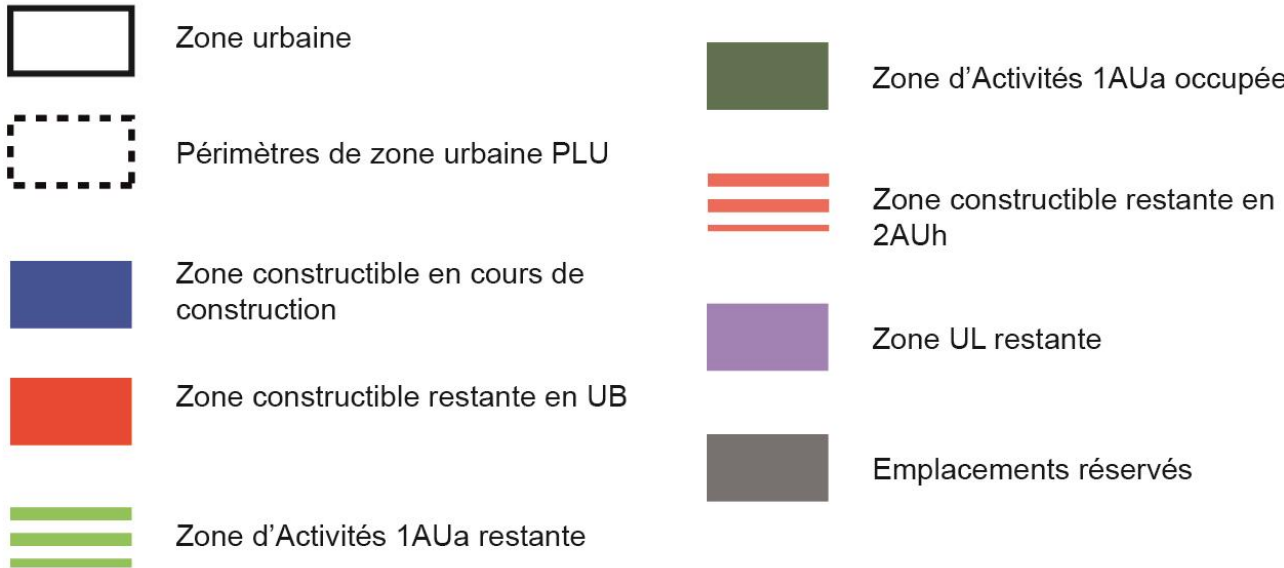


Laigné :

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.

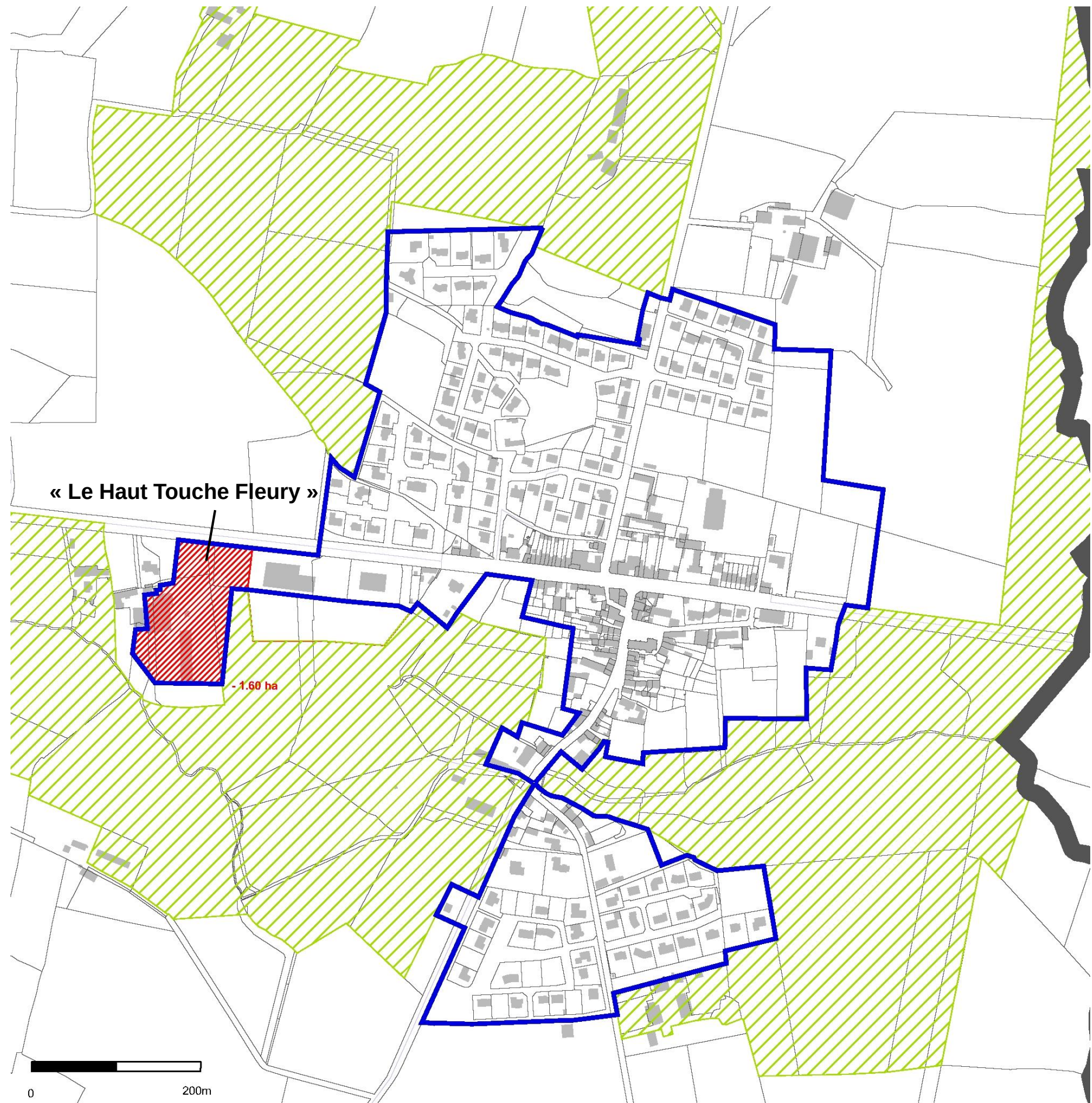
Zone constructible en cours de réalisation	1,04 ha
Zone constructible en UL	0,67 ha
Zone constructible restante UB	1,00 ha
Zone constructible restante en 2AUh	7,69 ha
Zone d'activité restante 1Aua	0,92 ha
Zone d'activité occupée 1Aua	0,99 ha
TOTAL zone <u>constructible</u> <u>habitat</u> disponible	9,36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

Légende - zones constructibles



Impacts sur Zonage agricole et naturelle – LAIGNÉ

Le projet de zonage constructible dédié à l'activité à Laigné se compose d'une nouvelle zone constructible dédiée 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).



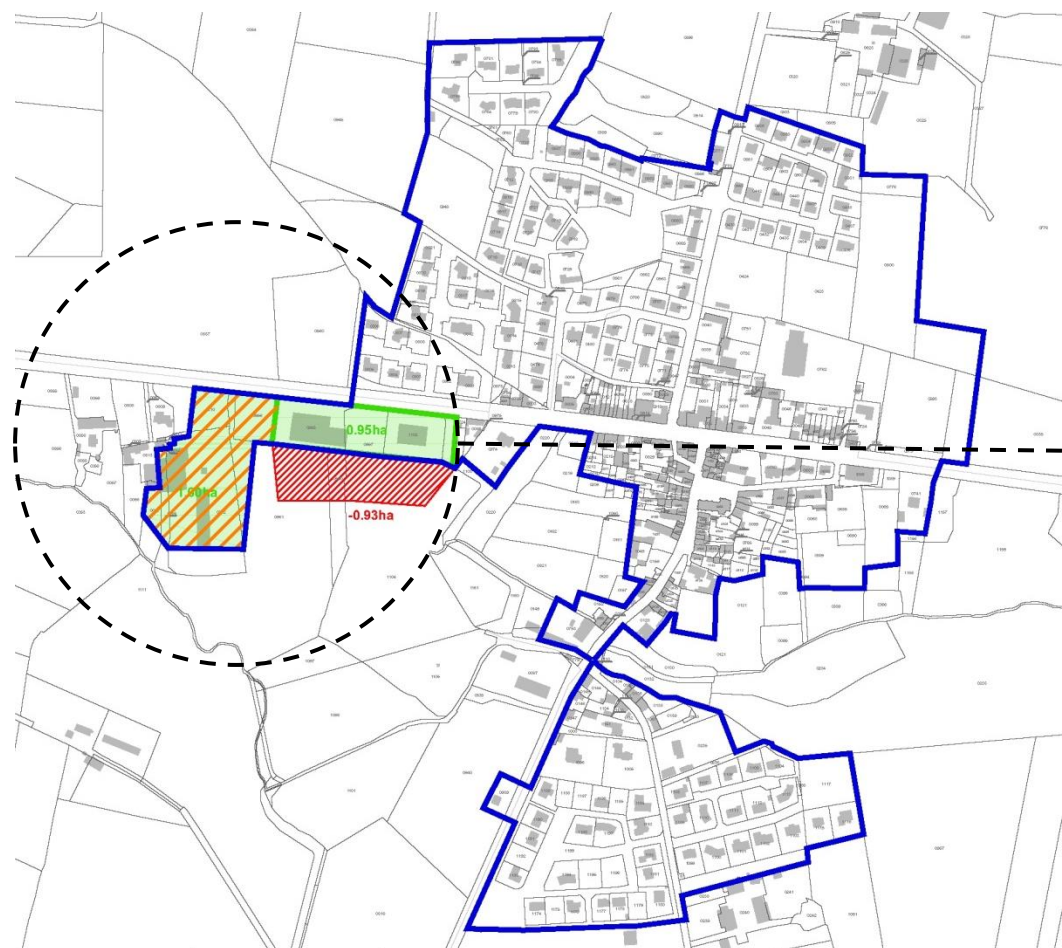
-  Nouveau périmètre de zone constructible proposé
-  Soustraction des zones agricoles existantes passées en constructible
-  Zone naturelle existante

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

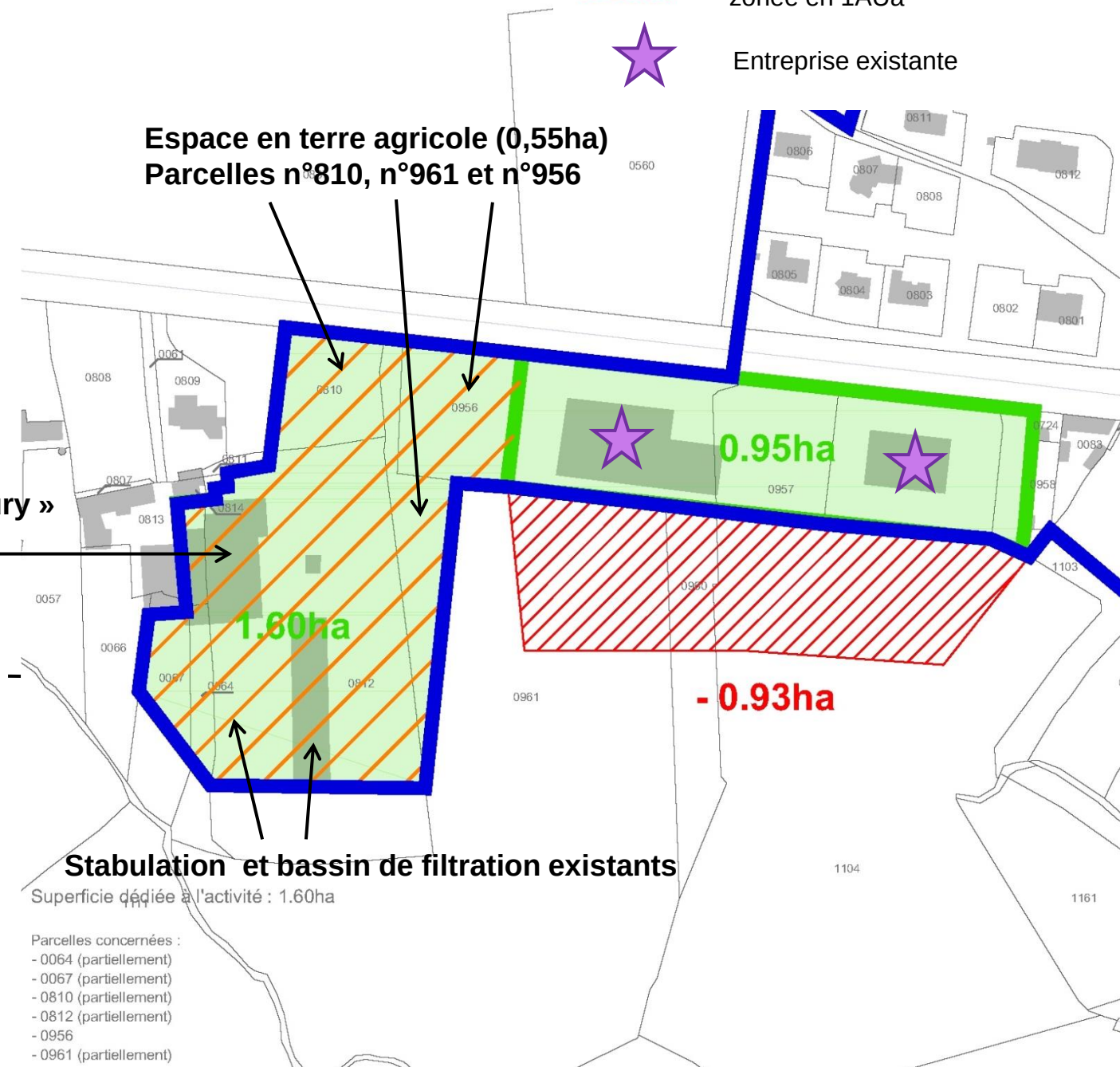
Cette zone appelée « Le Haut Touche Fleury » est actuellement occupée par un siège d'exploitation en fin d'activité en 2022. La future zone constructible réservée aux activités prendra sur le zonage A agricole du PLU sur une surface d'environ 0,55ha, le reste (1,05ha) étant déjà construit et aménagé 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.



Zonage projet réservé aux activités sur Laigné

- 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

« Le Haut Touche Fleury »
Siège d'exploitation
en fin d'activité



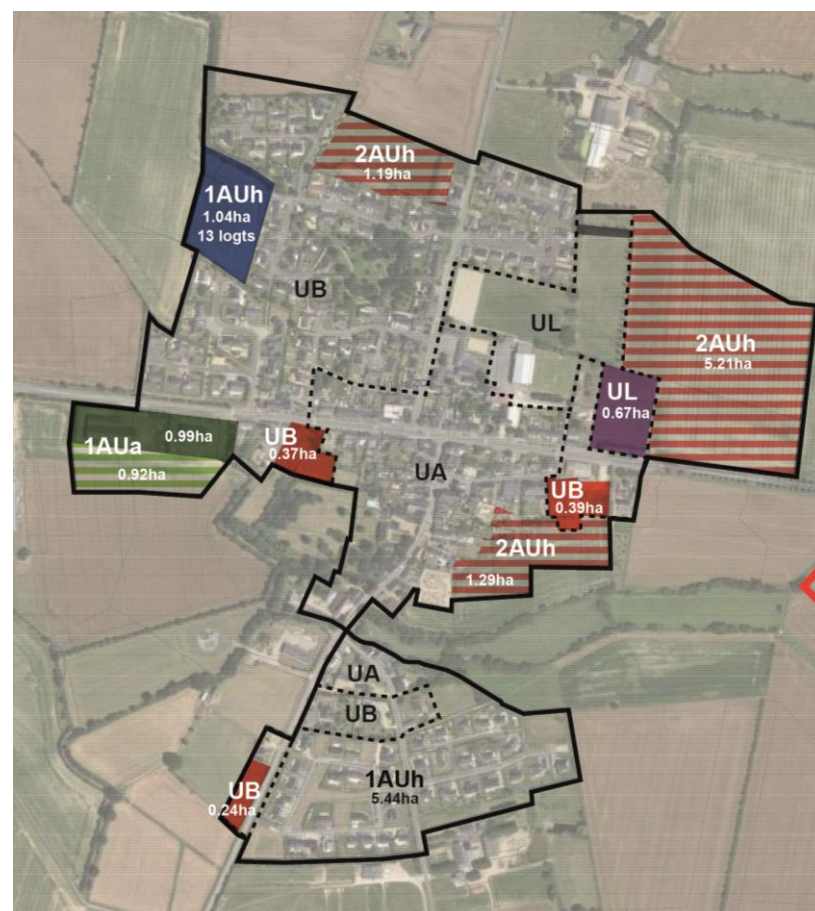
Zoom zonage projet réservé aux activités sur Laigné

Zone d'habitat – LAIGNÉ

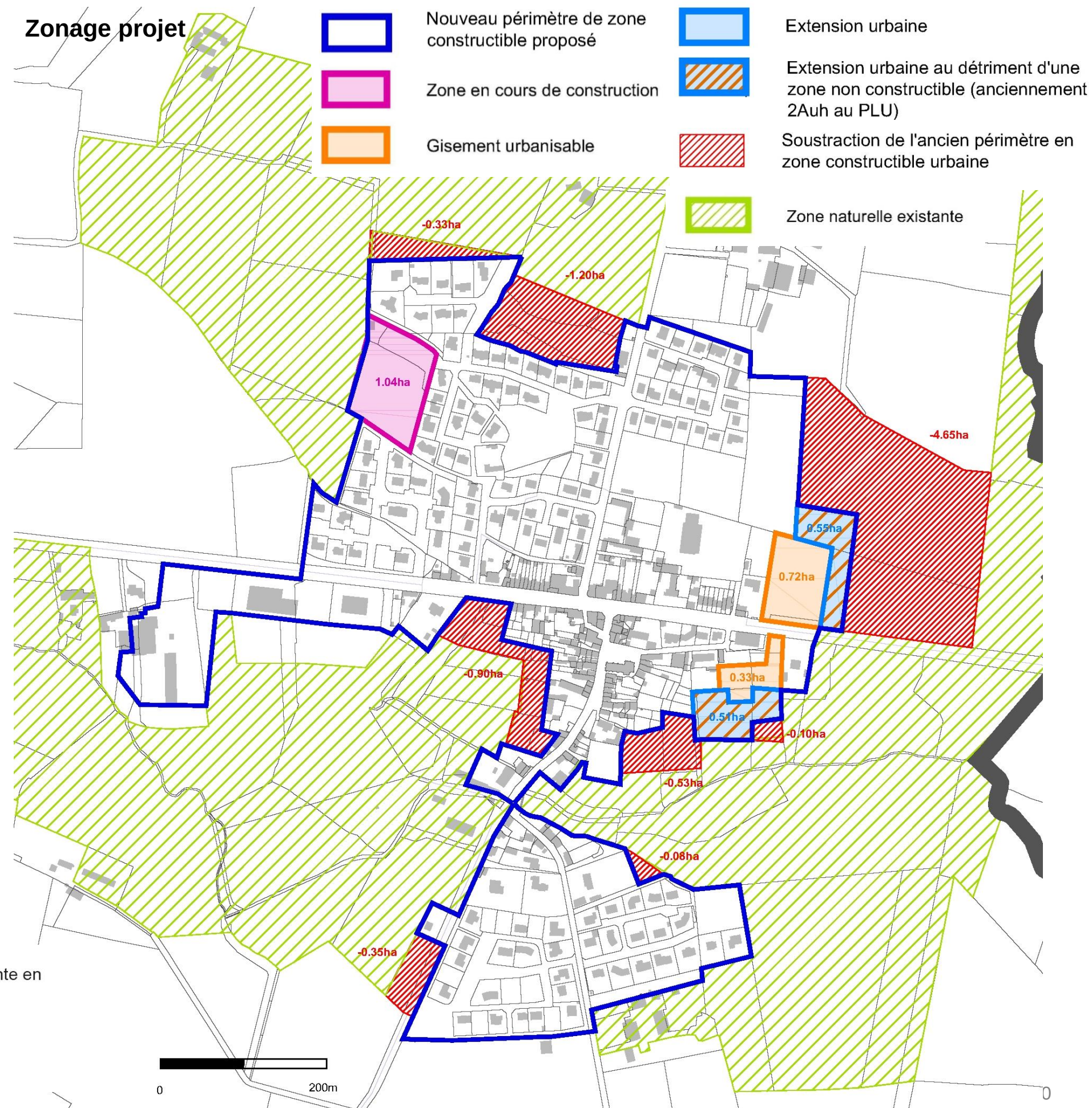
Le projet d'espace constructible à vocation d'habitat à Laigné consiste à :

- Retirer 1,66 ha d'espace constructible
- Retirer 6,48 ha d'espace initialement 2Auh au PLU
- Le lotissement des Charmilles est conservé en espace constructible car il est en cours de construction (rose)
- Il reste 1,05 ha de gisement urbanisable
- Prendre 1,06 ha de zone initialement 2Auh au PLU pour devenir de la zone urbanisable (hachure marron)

Zonage PLU existant



Zonage projet



Zonage global – LAIGNÉ

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

- Nouveau périmètre de zone constructible proposé

35,19ha
- Zone en cours de construction

1,04ha
- Gisement urbanisable

1,05ha
- Extension urbaine

1,06ha
- Zone réservée à l'activité

2,55ha
- Zone d'activité existante

0,95ha
- Disponibilité en zone constructible réservée aux activités (« Touche Haut Fleury »)

1,60ha

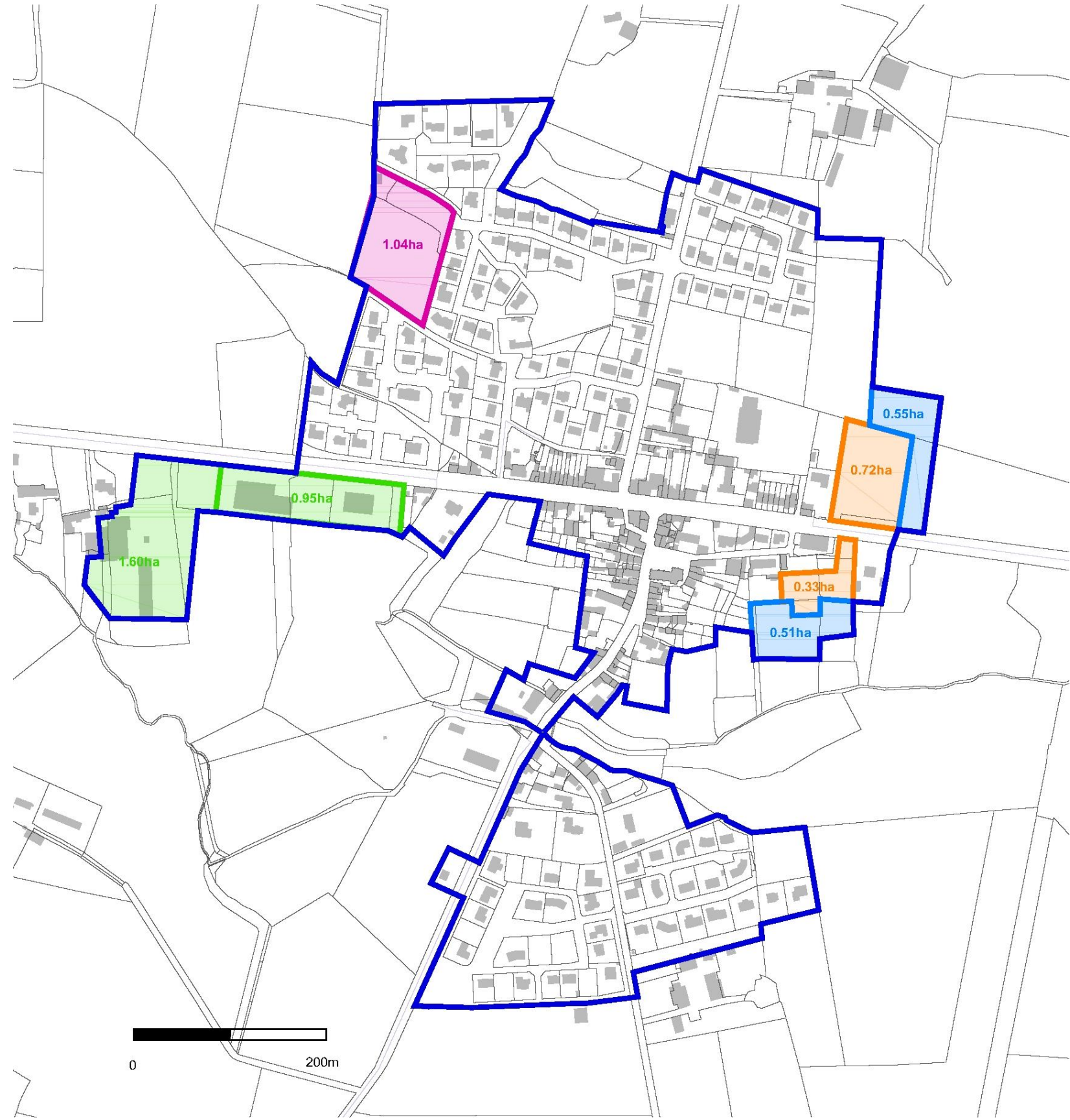
Nombre de logements : 19 (9+10)

Nombre de logements : 19

Nombre de ménages

- 51 ménages supplémentaires étaient prévus entre 2018 et 2028 dans le SCoT avec une densité de 18 logts/ha
- 13 logements sont en cours de construction (zone rose)
 - 38 logements pourrait l'être d'ici 2028

Nombre de logements pour 2023-2033 : environ 38 logts sur 2,11ha plus le lotissement de « la Charmille», soit un potentiel de 51 logements sur 3,15ha.



Sources : Annexes au rapport de diagnostic - SCOT (2014-2018)

Commune d'Ampoigné, analyse de la consommation foncière/BD ORTHO 2001-BD PARCELLAIRE 2017



2001 > 2017

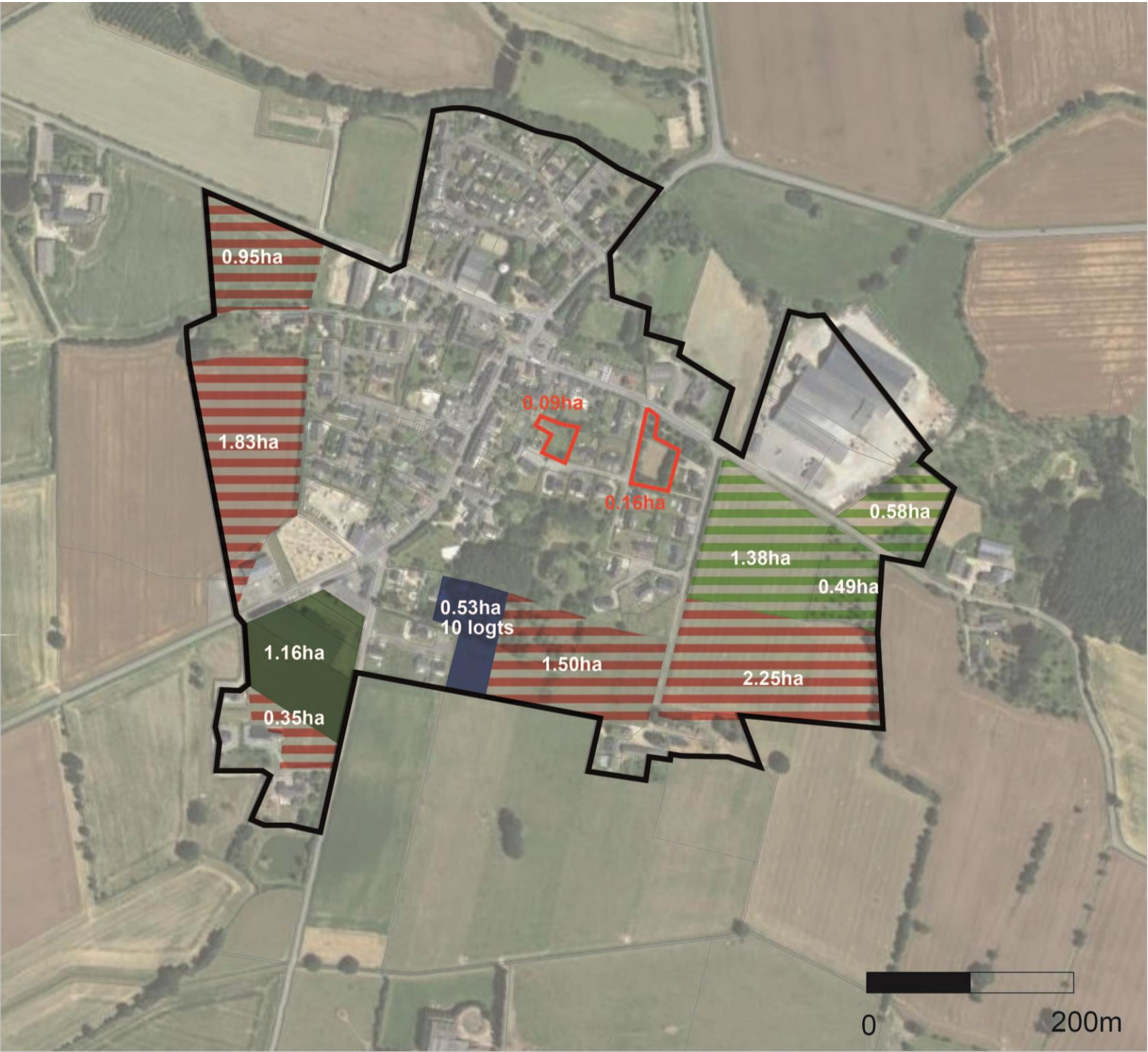


2017 > 2022

- La zone d'activité s'est étendue au Sud
- Le lotissement Fresne n°1 s'étend avec une opération en cours de viabilisation de 10 lots.

Nombre de ménages

33 ménages supplémentaires étaient prévus entre 2018 et 2028 dans le SCoT
10 ménages supplémentaires sont en cours de viabilisation au Sud du bourg
(zone bleue)

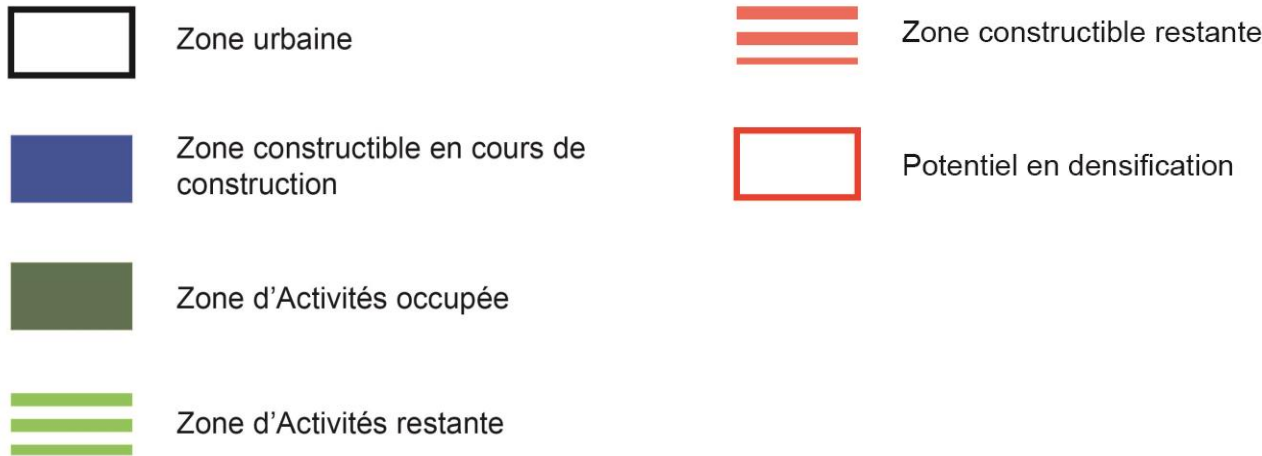


Ampoigné :

Le lotissement du Fresne est en cours de développement au Sud du bourg. L'extension urbaine prévue occupera 0,53ha avec 10 logements.

Zone constructible en cours de réalisation	0,53 ha
Zone constructible restante	6,88ha
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

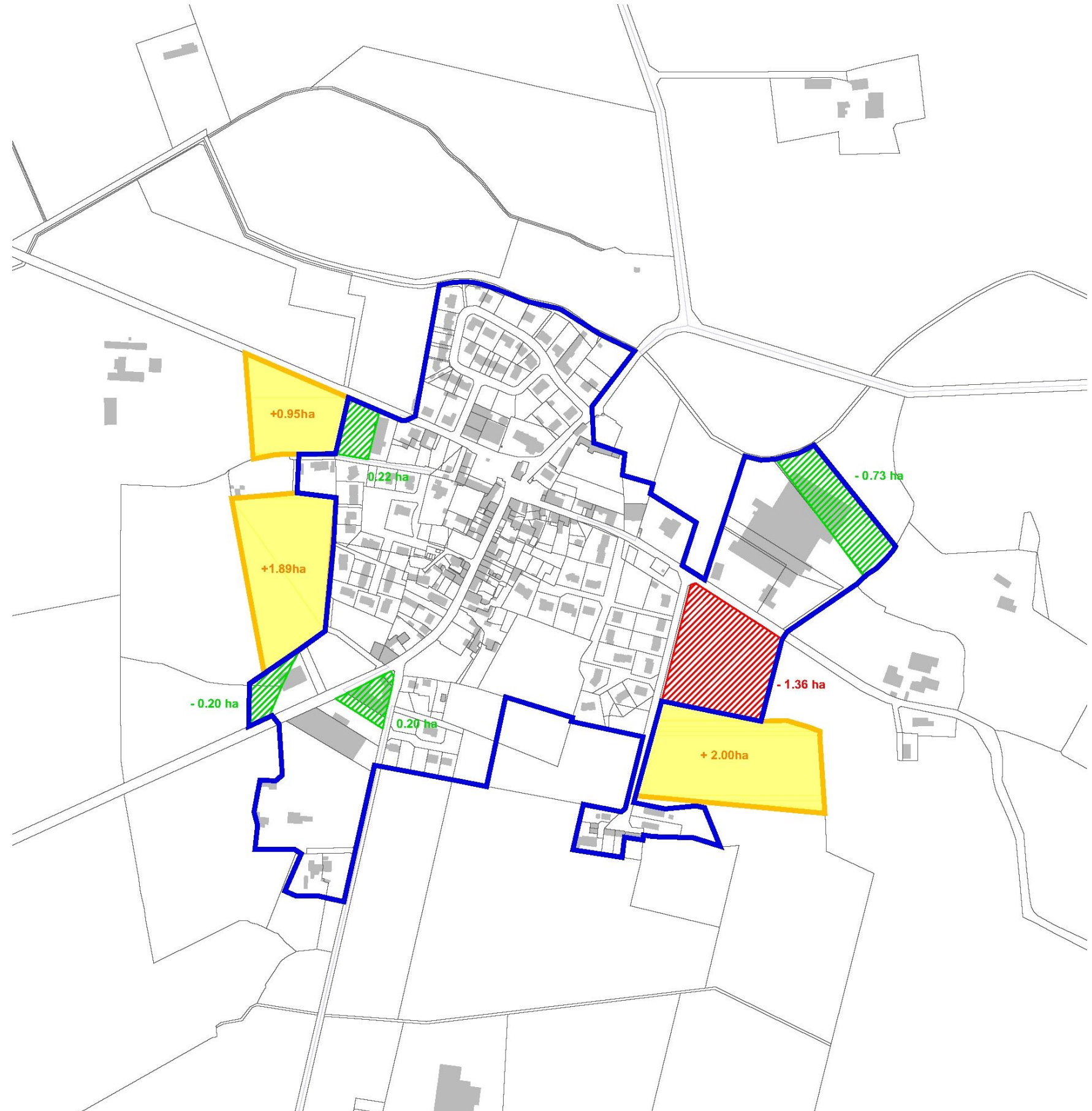


Zonage agricole – AMPOIGNÉ

Le projet d'espace constructible à Ampoigné consiste à :

- Laisser les 4,84 ha à l'agricole, initialement dans la carte communale de 2008 considérée comme de la zone à urbaniser (en jaune)
- À mettre à jour 1,35 ha de zone d'activité effectives (en vert)
- 1,36 ha en terrain agricole sont ajoutés en zone constructible réservé aux activités, initialement dans la zone ZA (Zone d'Activités avec droit de préemption) au titre de la carte communale de 2006 (en rouge)

-  Nouveau périmètre de zone constructible proposé
-  Mise à jour des périmètre de zone d'activité suite à l'évolution des entreprises
-  Soustraction des zones agricoles existantes passées en constructible
-  Soustraction des zones constructibles en zones agricoles



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 :

- **1,06 ha** sont soustraits de la zone constructible réservée à l'activité (en rouge)
- **0,95 ha** sont ajoutés en zone d'activité, initialement en zone inconstructible (**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 **1,36 ha**, elles ne sont pas comptabilisées comme de la surface créée puisqu'il s'agit d'activités existantes (hachures oranges)
- **1,36 ha** sont ajoutés au Sud de l'entreprise « Dutertre » et dédiés à un potentiel d'extension de la zone d'activité.

Zonage CC existant



Zone d'Activités 1AUa occupée Zone d'Activités 1AUa restante

Zonage projet

Mise à jour du zonage constructible par rapport à une activité existante



Zone d'habitat – AMPOIGNÉ

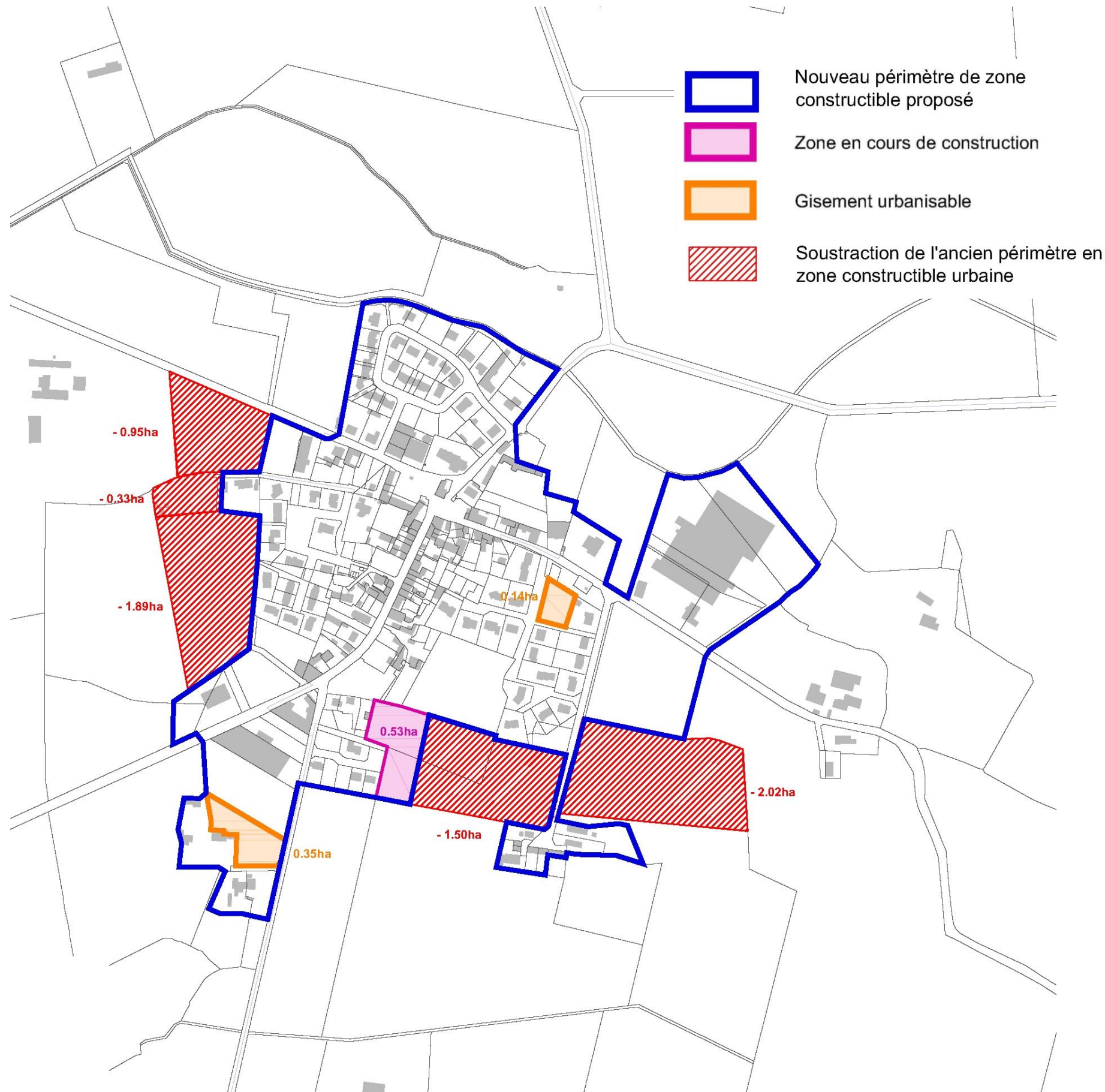
Le projet de remaniement de l'espace constructible à vocation d'habitat à Ampoigné consiste à :

- **Retirer 10,12 ha** d'espace constructible (dont les hameaux de « la Gare », du « Fouanier » et « la Beurrerie » au Nord du bourg)
- Le lotissement du Fresne est conservé en espace constructible car il est en cours de viabilisation et construction (10 logements).
- 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 :

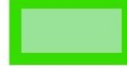
 Nouveau périmètre de zone constructible proposé **24,23ha**

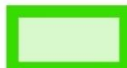
 Zone en cours de construction **0,53ha**

Nombre de logements : 10

 Gisement urbanisable **0,49ha**

Zone réservée à l'activité **6,08ha**

 Zone d'activité existante **4,72ha**

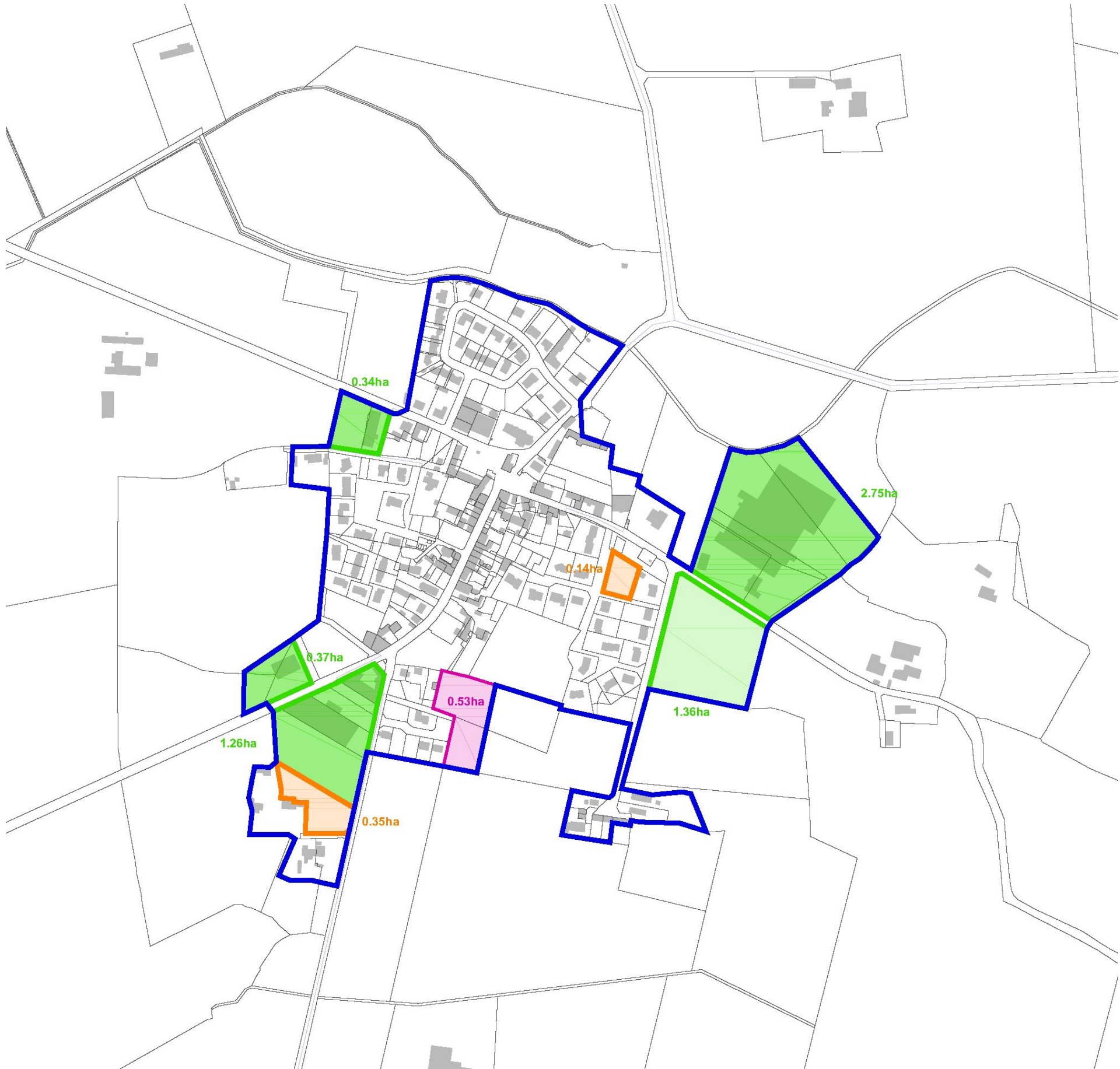
 Disponibilité en zone constructible réservée aux activités **1,36ha**

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 10 ménages supplémentaires (en rose)

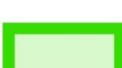
D'autres gisements urbanisables peuvent accepter 5 logements environ (en orange)

Nombre de logements potentiels pour **2023-2033** :
environ 15 logts sur 1,02ha



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 :

	Nouveau périmètre de zone constructible proposé	59,42ha
	Zone en cours de construction	1,57ha
	Gisement urbanisable	1,54ha
	Extension urbaine	1,06ha
	Zone réservée à l'activité	8,63ha (dont 2,96ha disponible)

Espace constructible soustrait aux périmètres constructibles du PLU et de la carte communale de 2008 - **17,73ha**

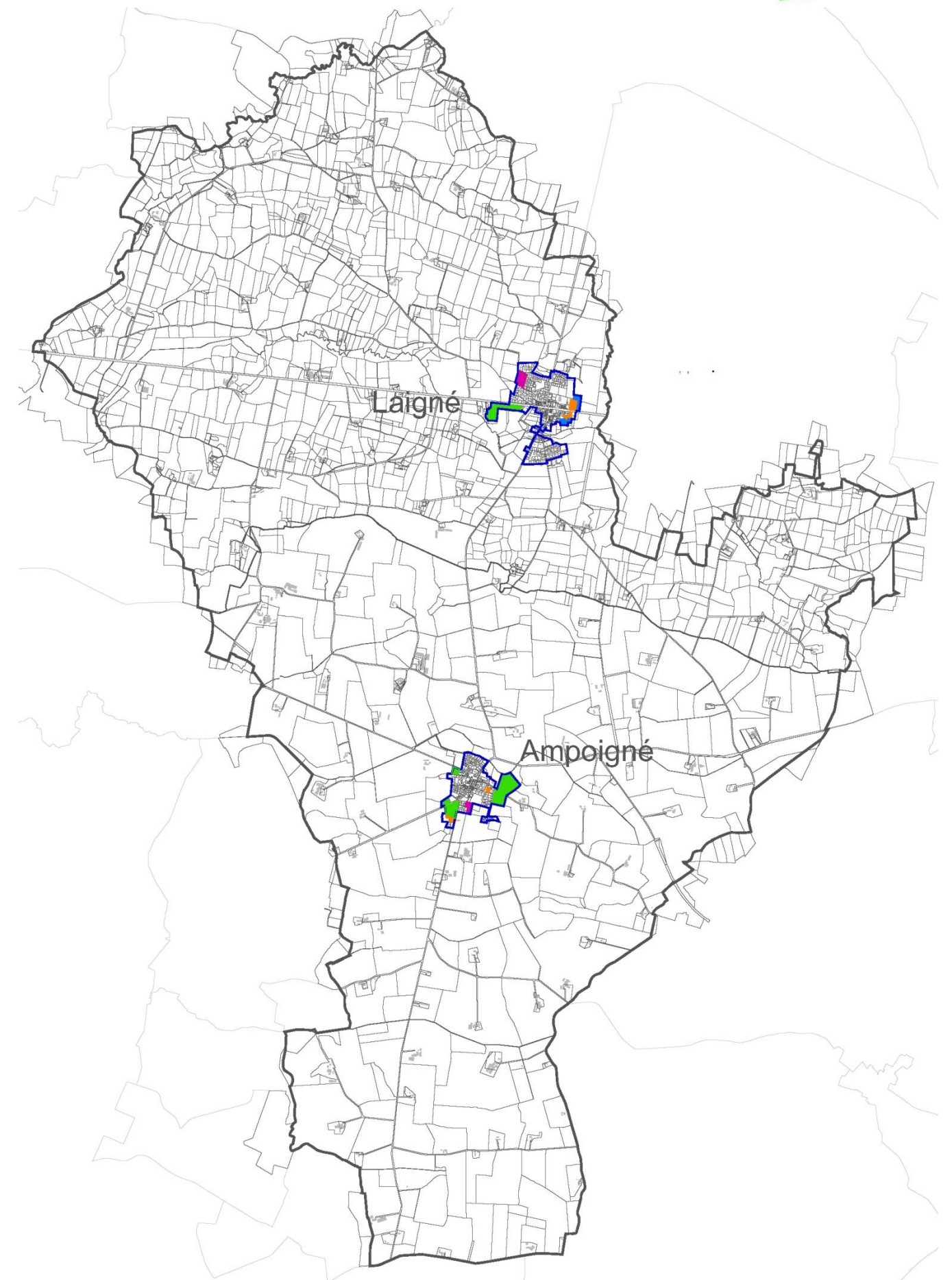
Espace constructible pris sur de la terre agricole (hors espace agricole imperméabilisé) + **2,7 ha**

Nombre de ménages

84 ménages supplémentaires sur Prée d'Anjou étaient prévus entre 2018 et 2028 dans le SCoT, le projet de carte communale prévoit :

- 23 logements sont en cours de construction (Laigné et Ampoigné)
- 24 logements sont estimés en gisement
- 19 nouveaux logements pourraient être construits en extension d'ici 2033
- 12 logements potentiels sont identifiés dans les hameaux et lieux-dits

Nombre de logements pour **2023-2033** : environ 43 logements sur 2,6ha, plus 13 logements dans le lotissement de « la Charmille » et 10 logements dans le lotissement du « Fresne », plus 12 logements potentiels dans les hameaux, **soit un potentiel de 78 logements sur Prée d'Anjou.**

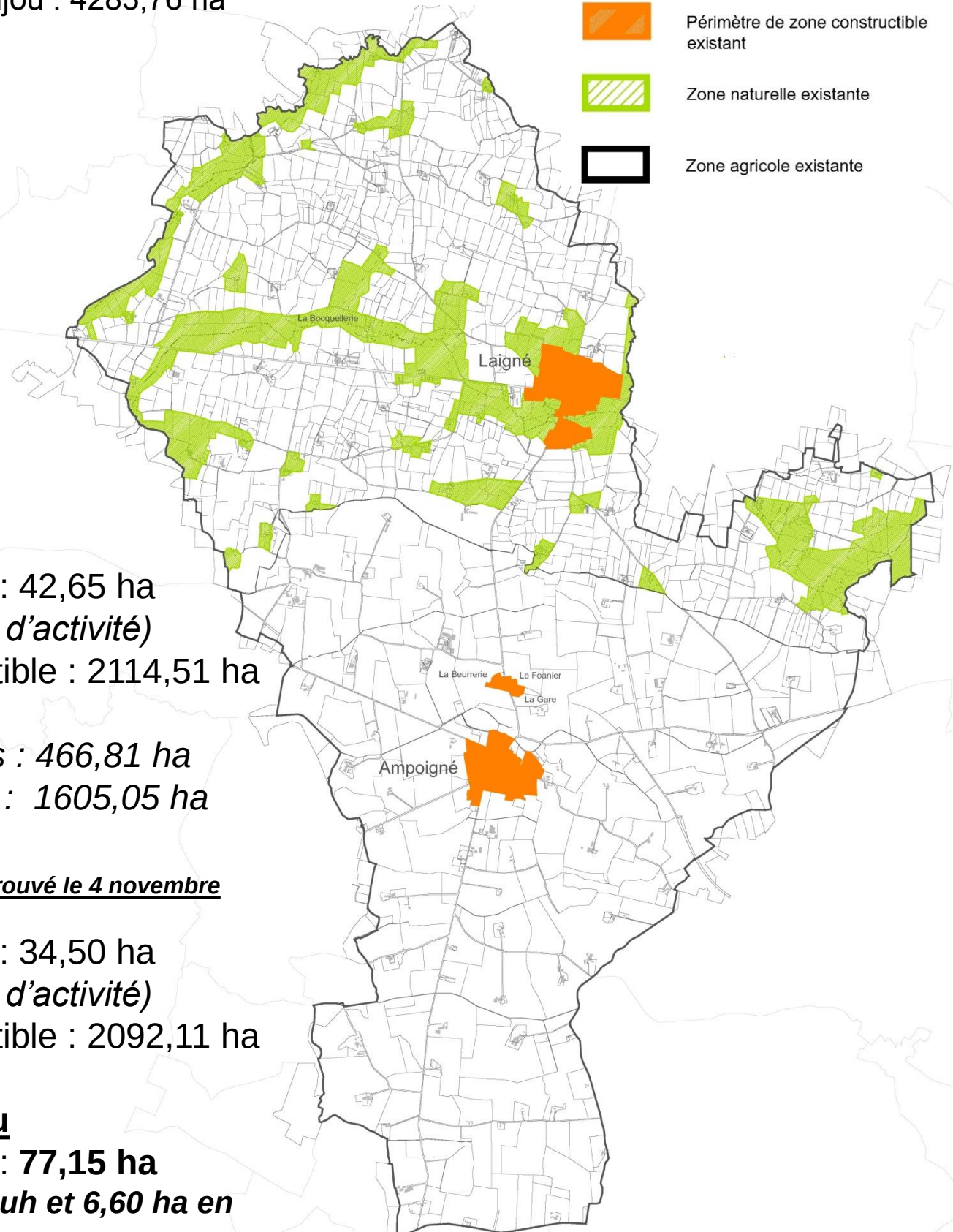


EXISTANT

Périmètre Prée d'Anjou : 4283,76 ha

Légende - zonage existant -
constructible / agricole / naturel

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



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

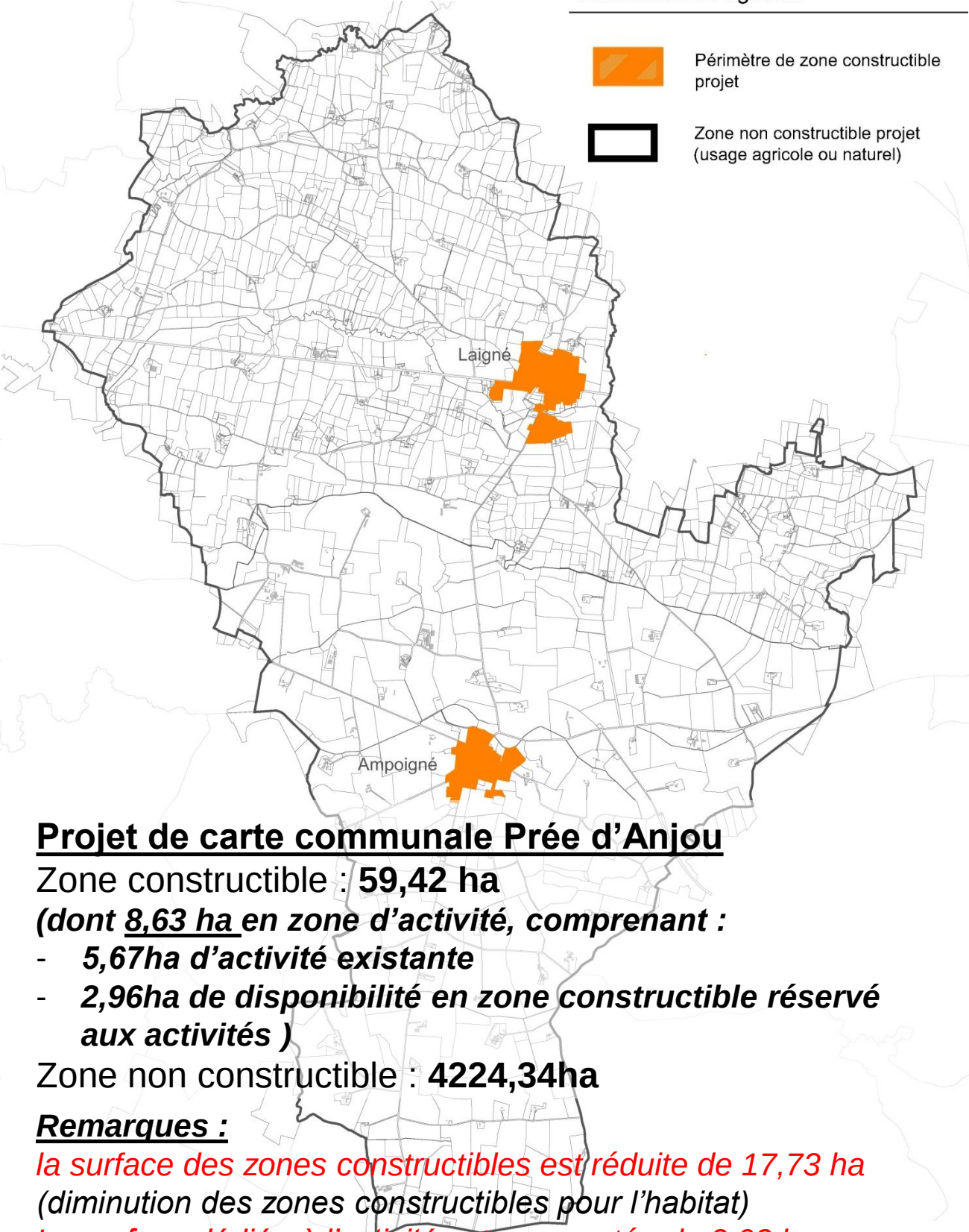


PROJET

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 : 59,42 ha
(dont 8,63 ha en zone d'activité, comprenant :
- 5,67ha d'activité existante
- 2,96ha de disponibilité en zone constructible réservé aux activités)
Zone non constructible : 4224,34ha

Remarques :

la surface des zones constructibles est réduite de 17,73 ha
(diminution des zones constructibles pour l'habitat)
La surface dédiée à l'activité est augmentée de 2,03 ha

Bourg de Laigné

**Capacité de la station d'épuration de Laigné :**

- le nombre d'équivalent habitant : 650 EH*
- le nombre de raccordement actuel : 605
- le nombre autorisé de raccordement : environ 50 EH en théorie.

En pratique, la STEP est à 61% de sa capacité hydraulique et 35 % de sa capacité organique soit environ 280 EH raccordés.

À noter de forts à-coups hydrauliques liés à des secteurs drainants, ne permettant pas de calculer la capacité précise de raccordements futurs.
En partant de la charge hydraulique la plus défavorable qui est en moyenne de 60% sur les dernières années, la station d'épuration pourrait raccorder suffisamment de logements vis-à-vis du projet de carte communale (environ 370 EH de plus).

Bourg d'Ampoigné

**Capacité de la station d'épuration d'Ampoigné:**

- le nombre d'équivalent habitant : 500EH*
- le nombre de raccordement actuel : 258
- le nombre autorisé de raccordement : environ 250EH en théorie.

En pratique, la STEP est à 22% de sa capacité hydraulique et 18 % de sa capacité organique soit environ 100EH raccordés.

Légende – réseau eaux usées

- Regard existant proche des zones urbanisables
- Refoulement
- Gravitaire
- Station d'épuration
- Zone d'extension urbaine en cours de construction

**EH = équivalent habitants*