



**Conseil communautaire**

Débat du Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables (PADD)

Date : 10 juillet 2017

Nous sommes ici

« Une photographie des quinze communes à un instant " t " »

DIAGNOSTIC

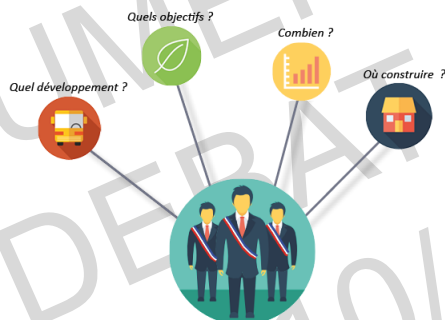
De janvier à mars 2017



Le diagnostic identifie les atouts et enjeux du territoire dans différents domaines : habitat, économie, patrimoine, équipement, déplacement, environnement, agriculture, paysage...

Stratégie de développement

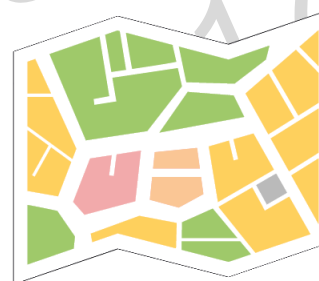
PADD  
De avril à juillet 2017



Le PADD traduit les orientations et les choix des élus concernant le développement de leur territoire

Quelles règles ?

REGLEMENT LITTERAL GRAPHIQUE  
A partir de septembre 2017



Le règlement littéral et graphique précise, Où construire ? Quoi construire ? Et comment construire ?

Consultation

ARRÊT DU PROJET DE PLUi

Quels avis des services de l'Etat et de la population ?

## PADD → Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Stratégie et objectifs de développement du territoire

Pièce maîtresse du PLUi, le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble des quinze communes de la CCE.

Il formalise un projet de territoire pour les dix ans à venir sur de grandes thématiques telles que l'habitat, les équipements, l'activité économique, l'offre commerciale, les mobilités ou la préservation du cadre de vie.

Respectueux du cadre de vie du territoire, le PADD traduit le choix des élus et des habitants du territoire qui se veut ambitieux, durable et fédérateur.



Le PADD est donc une pièce réglementaire mais synthétique qui exprime le projet politique du territoire et énonce les objectifs et découle :

- Des documents supra-communaux (SCoT, SAGE...);
- Du diagnostic du territoire;
- Du travail des techniciens en comité technique et des élus en comité de pilotage;
- De la concertation avec les acteurs du territoire et le public

▶ Trois axes stratégiques :

**Axe 1 : Organiser le territoire pour préserver un cadre de vie de qualité en milieu rural**

**Axe 2 : Développer les atouts du territoire pour conforter son attractivité**

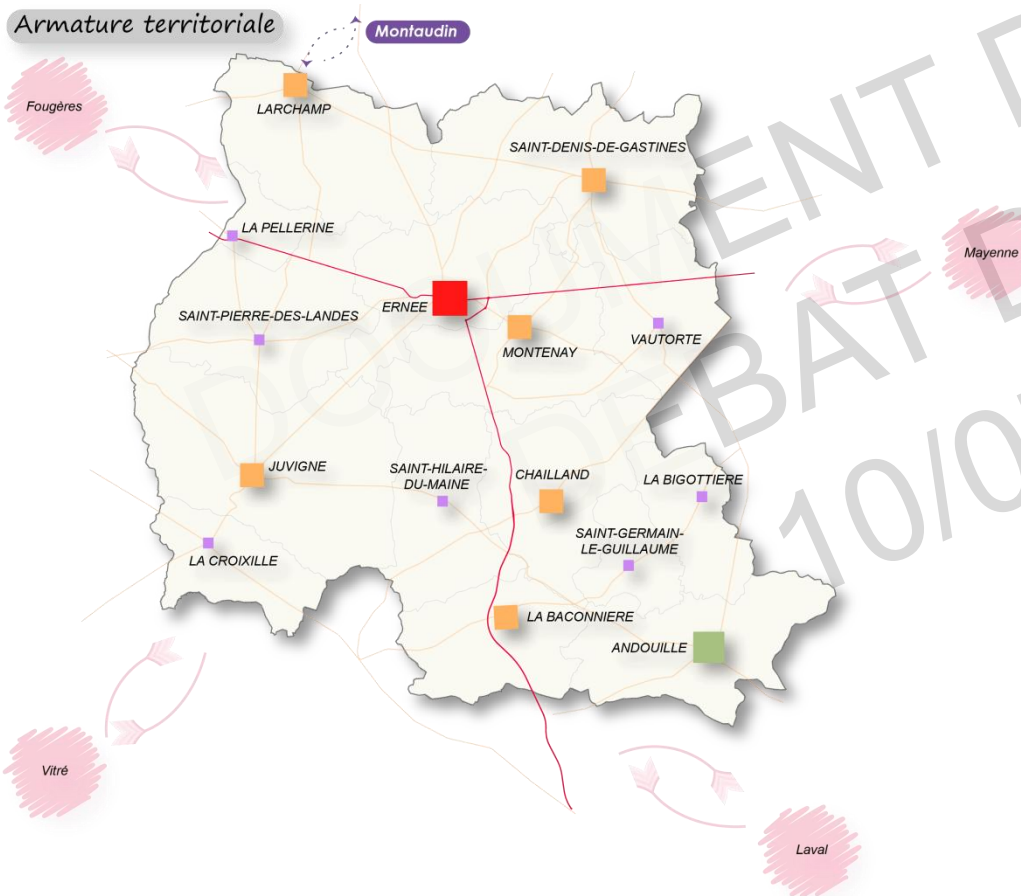
**Axe 3 : Concilier le développement avec une protection et une valorisation du cadre paysager et environnemental support du cadre de vie et source d'attractivité**

# AXE 1

Organiser le territoire pour garantir un cadre de vie de qualité en milieu rural

▪ S'appuyer sur le réseau de pôles qui maillent le territoire

Le PADD réaffirme le réseau de pôles du territoire intercommunal et reprend la classification des différents pôles définie par le SCOT rural de l'Ernée (Schéma de Cohérence Territoriale) :



- Pôle structurant : Ernée
- Pôle structurant secondaire : Andouillé
- Pôles complémentaires : Larchamp, Saint-Denis-de-Gastines, Monténay, Juvigné, Chailland et La Baconnière
- Bourgs & Villages : La Pellerine, Saint-Pierre-des-Landes, Vautorte, La Croixille, Saint-Hilaire-du-Maine, Saint-Germain-le-Guillaume et La Bigottière

• S'appuyer sur le réseau de pôles qui maillent le territoire

- Pôle urbain structurant
- Pôle structurant secondaire
- Pôles complémentaires
- Bourgs & villages

▪ Affirmer le territoire communautaire au sein du réseau des grandes agglomérations

- Prendre en compte les pôles situés à l'extérieur du territoire, Laval, Mayenne, Fougères & Vitré pour les emplois, commerces & services plus spécifiques
- Intégrer le lien entre Larchamp et la commune de Montaudin, en prenant en compte la complémentarité de l'offre

▪ **L'Ernée : un carrefour important dans le département de la Mayenne**

- Faciliter l'accès aux grandes agglomérations de Laval - Fougères - Mayenne & Vitré tout en conservant le rôle polarisant d'Ernée

**Objectifs :** Contournement d'Ernée pour libérer le centre-ville, passage en 2x2 voies Ernée - Chailland et développement d'infrastructures routières au Nord sur Saint-Denis-de-Gastines, et au Sud, Andouillé et La Baconnière

- Poursuivre l'amélioration de la desserte du territoire par l'aménagement à terme des itinéraires mentionnés au Plan Routier Départemental

▪ **Développer des modes alternatifs à la voiture individuelle en veillant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la préservation de la qualité de l'air**

- Développement du co-voiturage : réfléchir au préalable à l'existant
- Renforcer les transports en commun tout en poursuivant l'action engagée par le département avec les navettes express & le Pégase
- Proposer des emplacements pour les bornes pour la recharge des véhicules électriques en centre-bourg et à proximité des équipements
- Favoriser le recours aux modes de déplacements doux par le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables à intégrer dans les réflexions d'aménagement et notamment le long de la RN12 (aménagement des accotements pour faciliter la circulation des cycles)

▪ **Pérenniser les équipements & services tout en favorisant une implantation de rayonnement intercommunal**

- Le PLUi souhaite conforter l'organisation actuelle :  
Conserver les services de proximité essentiels à la vie quotidienne des habitants (*jeunes, familles & personnes âgées*) au sein de chacune des communes du territoire en veillant à ne pas dévitaliser certaines au profit d'autres  
*Maintenir le niveau d'équipements et de services, équipements sportifs, associatifs, culturels, scolaires, services à la personne et accès aux soins (pôles santé, reprise des cabinets médicaux & l'hôpital).*
- Aider à la restructuration des bâtiments existants :  
réhabilitation énergétique...
- Encourager et faciliter la création de services et équipements d'intérêt communautaire au niveau des polarités structurantes & complémentaires : espace partagé culturel à Saint-Denis-de-Gastines et cinéma à Ernée

■ **Poursuivre l'ambition d'un accueil de nouvelles populations en suivant un rythme démographique soutenu**

- Tendre vers les 24 000 habitants à horizon 2030
- Organiser le développement résidentiel autour du réseau de pôles dont la programmation se répartie de la manière suivante :

	Besoin en logements en moyenne par an
Ernée & Andouillé	52
Pôles complémentaires	52
Bourgs & villages	25

	Densité moyenne à l'échelle communale
Ernée	18
Andouillé	16
Pôles complémentaires	14,5
Bourgs & villages	12
<b>Total densité moyenne</b>	<b>14,5</b>

*Ces objectifs permettront de maintenir l'offre en équipements et services (accueil petite enfance, hébergement personnes âgées...)*

- Sur les 130 nouveaux logements programmés par an en moyenne :
  - ✓ 20% (soit 25 par an en moyenne) **minimum** pourront être réalisés par densification du tissu urbain existant (comblement dents creuses, renouvellement du parc, reconquête de la vacance, changement de destination de bâtiments agricole en habitat...);
  - ✓ 80% (soit 105 par an en moyenne) pourront être réalisés en extension de l'urbanisation.
- Respecter une densité de constructions de l'ordre de **14,5logts/ha** en moyenne sur le territoire de la CCE avec une répartition différenciée selon les communes



▪ **Assurer une offre de logements diversifiée répondant à la demande et à la réalité du territoire rural**

- Adaptation du parc de logements existant au vieillissement de la population, au desserrement des ménages mais également à la mobilité résidentielle
- Développement d'une offre de logements intermédiaires : petits logements familial individuel et collectif destinés à faciliter les parcours résidentiels suivant les différentes classes d'âges
- En extension, les communes pôles devront développer une typologie de logements en résidence (*collectif*) plus économe en foncier que les logements individuels (*pur ou groupé*) : 20% pour Ernée et Andouillé – 10% pour les pôles complémentaires

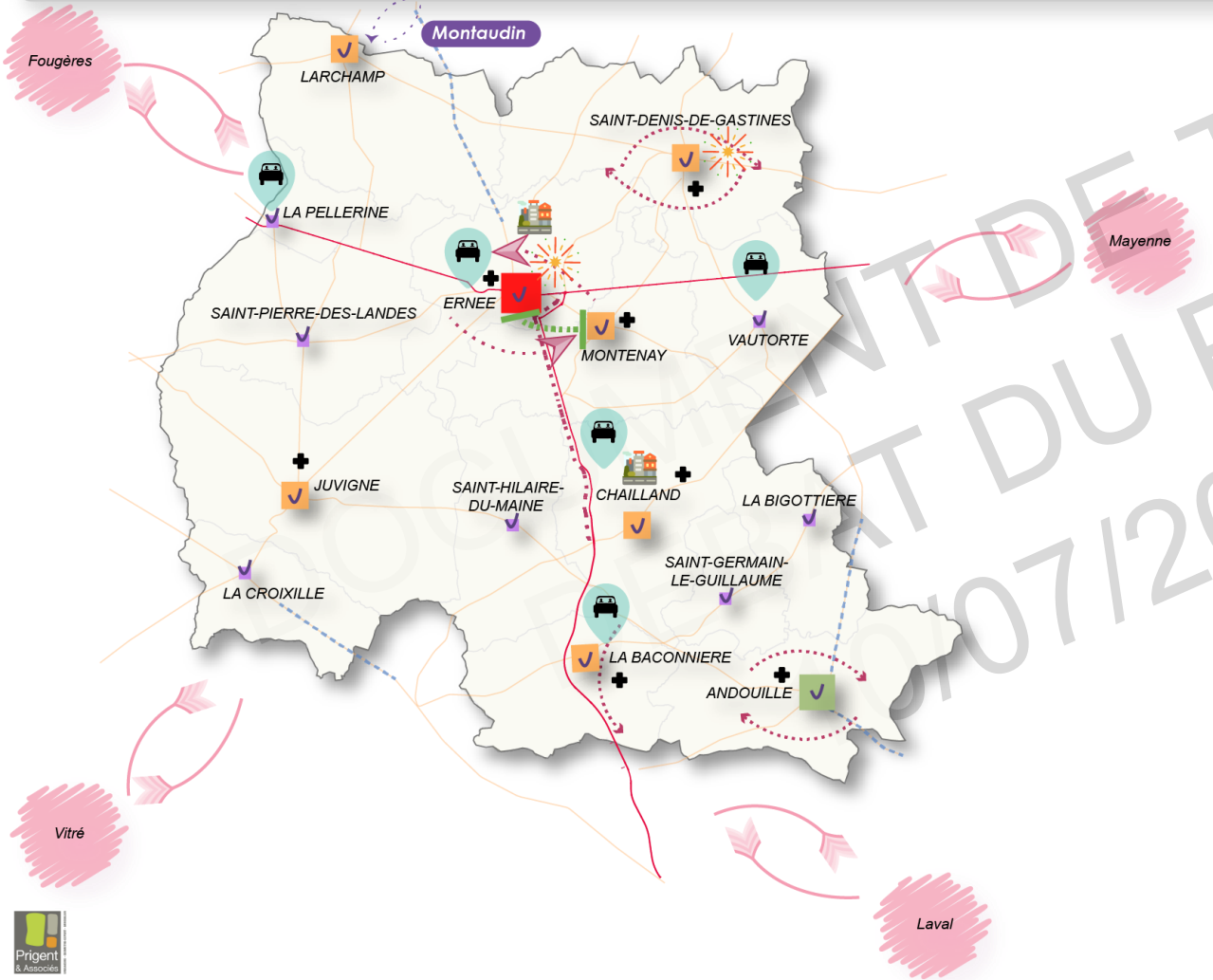
▪ **Tendre vers une mixité sociale et générationnelle dans tous les bourgs**

- Viser un objectif de 10% de logements aidés sur les communes pôles et de 5% sur les communes rurales
- Développer l'offre locative destinée à faciliter les parcours résidentiels et favoriser les logements en accession aidée à la propriété

▪ **Réinvestir les centres-bourgs : des villages de caractère qui présentent un paysage rural de qualité**

- Poursuivre les initiatives de revitalisation des centres-bourgs en réinvestissant l'habitat pour contrer le phénomène de dévitalisation
- Le projet prévoit la réalisation de 20% minimum de nouvelles constructions en densification  
Cet objectif permettra dans un premier temps de limiter l'étalement urbain mais également dans un second temps de redynamiser les centres-bourgs en travaillant sur l'existant (démolition/reconstruction) afin de réduire la vacance
- Renforcer le maillage inter-quartier : les liaisons entre les différents pôles de vie et commerçants de chaque commune
- Développer les modes de déplacements doux (vélos, piétons...) de manière continue et cohérente au sein des agglomérations
- Préserver l'architecture traditionnelle et historique du territoire par des mesures de protection du bâti traditionnel de caractère (bâti structurant et d'intérêt)
- Porter une attention particulière à la préservation du bâti en intégrant les Zones de Protection Architecturales (*Sites Patrimoniaux Remarquables - Ex - ZPPAUP*) de Chailland et Ernée

## AXE 1 : Organiser le territoire pour préserver un cadre de vie de qualité en milieu rural



### • S'appuyer sur le réseau de pôles qui maillent le territoire

- Pôle urbain structurant
- Pôles complémentaires
- Pôle structurant secondaire
- Bourgs & villages

### • Affirmer le territoire communautaire au sein du réseau des grandes agglomérations

- Prendre en compte les pôles situés à l'extérieur du territoire, Laval, Mayenne, Fougères & Vitré pour les emplois, commerces & services plus spécifiques
- Intégrer le lien entre Larchamp et la commune de Montaudin, en prenant en compte la complémentarité de l'offre

### • Ernée : un carrefour important dans le département de la Mayenne

- Permettre la continuité de l'aménagement de la liaison RD 31 par le passage en 2x2 voies, entre Laval et le sud Manche, en vue du désenclavement du nord/ouest mayennais
- Poursuivre le développement d'infrastructures routières sur Saint-Denis-de-Gastines au Nord, et au sud sur La Baconnière et Andouillé
- Libérer le centre-ville d'Ernée (RN 12 et RD 31) d'une partie de son trafic de transit
- Poursuivre l'amélioration de la desserte du territoire par l'aménagement à terme des itinéraires mentionnés au Plan Routier Départemental

### • Développer des modes alternatifs à la voiture individuelle

- Développement du co-voiturage : réfléchir au préalable à l'existant

### • Perenniser les équipements & services tout en favorisant une implantation de rayonnement intercommunal

- Développer les nouveaux équipements culturels intercommunaux : cinéma, salle de spectacle ?
- Conserver les services de proximité et équipements sportifs essentiels à la vie quotidienne des habitants
- Conforter et renforcer l'offre médicale notamment au travers des pôles santé

### • Réinvestir les centres-bourgs

- Porter une attention particulière à la préservation du bâti en intégrant les Zones de Protection Architecturales de Chailland et Ernée
- Liaison douce à développer entre Ernée et Montenay

## AXE 2

Développer  
les atouts du  
territoire pour  
conforter son  
attractivité

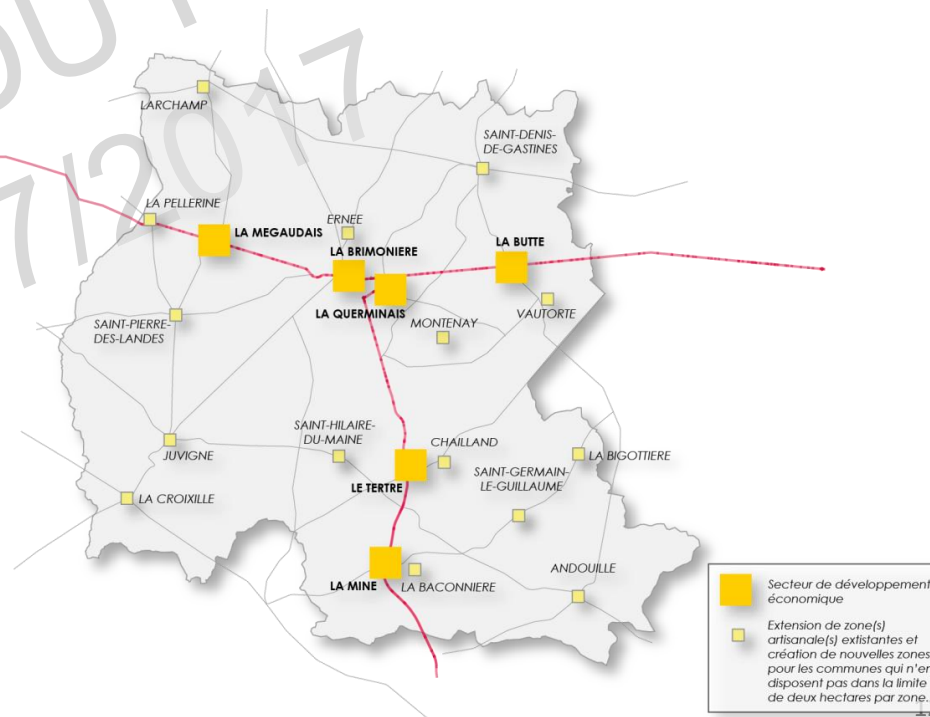
## Préserver l'armature naturelle et agricole du territoire

Soutenir la dynamique agricole sur le territoire support d'une activité économique majeure

- Limiter le mitage au sein de l'espace rural pour préserver les sièges d'exploitation en activité
- En vue de préserver l'activité agricole, les extensions urbaines respecteront une distance de 200 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation en activité. Toutefois, pour certaines communes, et suivant l'implantation du tissu urbain, cette distance pourra être réétudiée afin de permettre une possible extension urbaine tout en respectant la distance de 100 mètres par rapport à une exploitation agricole
- Prioriser le développement urbain sur des terres ayant une faible valeur agronomique
- Soutenir le développement d'une agriculture diversifiée et de proximité (circuits-courts, accueil à la ferme...) en proposant des lieux pour la vente pour le regroupement des exploitants agricoles en centre-ville et centre-bourg
- Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole (*Mise en place de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité – STECAL pour permettre une évolution du bâti*)

## Créer les conditions d'accueil pour pérenniser une activité économique dynamique

- Prioriser le développement économique à proximité des axes routiers structurants
- Prévoir l'extension de pôles industriels économiques à *Saint-Pierre-des-Landes et à Vautorte situés sur la RN12 axe Fougères - Ernée - Mayenne*
- En dehors des zones d'activités économiques identifiées ci-avant, et afin de ne pas bloquer des projets de moindre envergure, le PADD intègre la possibilité d'extension mesurée des zones artisanales existantes et de création de nouvelles zones artisanales (au maximum 2 ha par zone).
- Maintenir les zones d'activités existantes et optimiser leurs potentiels fonciers
- Les zones existantes devront être en priorité investies par les artisans, dans le but de préserver l'espace rural
- Requalifier les zones d'activités mixtes : activités & habitat
- Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre, vers un réseau très haut débit



## Assurer un équilibre entre commerces de proximité et développement commercial périphérique

- Conforter les commerces de proximité dans les centres-villes des pôles structurants d'Ernée et Andouillé mais également dans les pôles complémentaires
- Pérenniser les commerces de proximité dans les autres communes, vecteurs de lien social et afin de lutter contre le phénomène de désertification commerciale dans les centres-bourgs
- Autoriser l'implantation de moyennes surfaces **dans les pôles structurants**, source d'emplois et afin de limiter les déplacements vers les pôles extérieurs

## Affirmer les atouts touristiques en s'appuyant sur le cadre de vie du territoire

- Permettre le maintien et le développement des équipements culturels et de loisirs et des manifestations locales  
*Le festival Au foin de la Rue et le CUBE à Saint-Denis-de-Gastines, La Fête de la Moisson, le Moto-Cross à Ernée, le Festival Brassens à Chailland...*
- Accompagner le développement de nouvelles structures sur l'espace rural : gîtes, hébergements insolites... mais également en cœur de bourg avec l'hébergement hôtelier sur les pôles structurants et complémentaires en priorité
- Valoriser les attraits du territoire :
  - Sites naturels : le parc des Bizeuls à Ernée, l'étang neuf de Juvigné, les sentiers de randonnées, le bocage, la vallée de l'Ernée, le chemin de halage sur la Mayenne, les parcs & jardins remarquables...
  - Points d'intérêt patrimonial : village de Chailland, site de Rochefort à Andouillé, Musée de l'activité agricole à Juvigné, les industries de renommée...
  - Tourisme vert : sentiers de randonnées, réseaux des plans d'eaux, parcs, forêt, l'Ernée ...
  - Les hébergements existants : camping, gîtes, hôtels, cabanes dans les arbres ou au sol, roulotte...
- Développer les itinéraires de découverte afin de valoriser les atouts naturels et les ressources patrimoniales du territoire en s'appuyant sur le réseau et la solidarité des habitants pour faire découvrir le territoire



Petite cité de caractère - Chailland



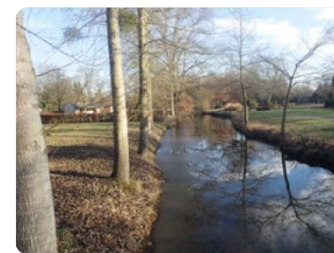
Etang neuf - Juvigné



Rochefort - Andouillé



Le CUBE - Saint-Denis-de-Gastines

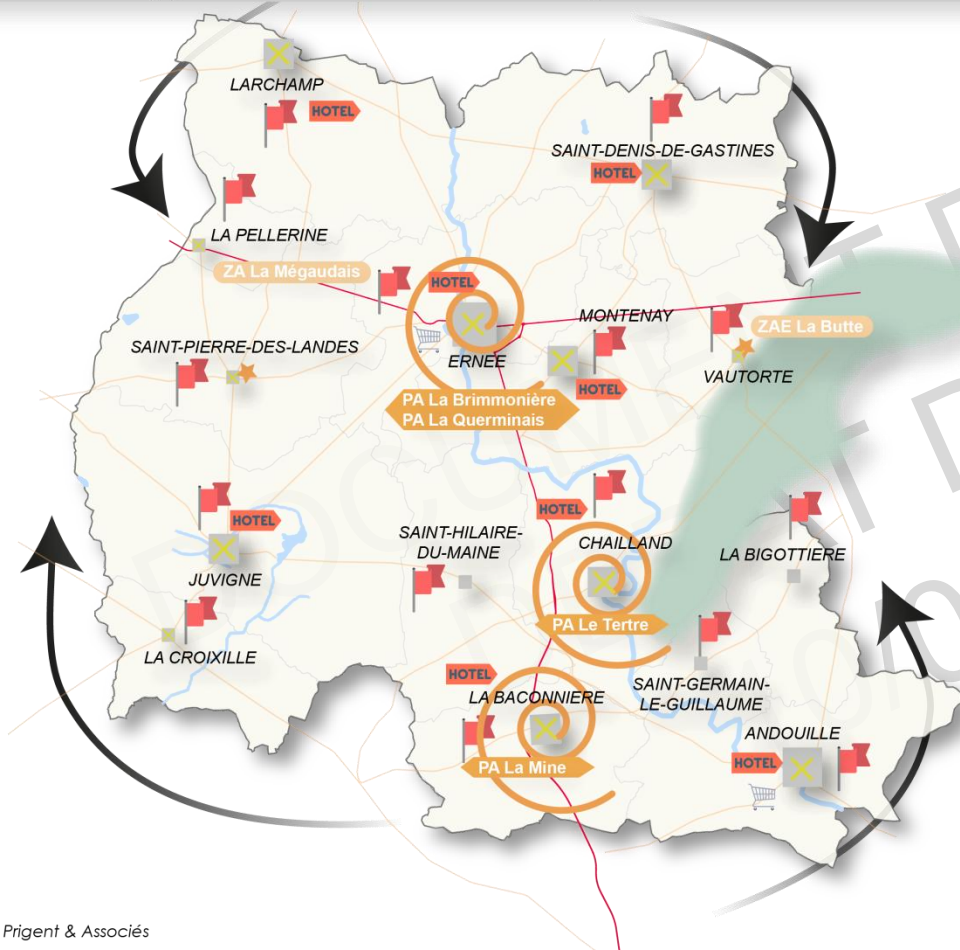


Camping et l'Ernée - Andouillé



Jardin - La Pellerine

## AXE 2 : Développer les atouts du territoire pour conforter son attractivité



### • Préserver l'armature naturelle et agricole du territoire

Soutenir la dynamique agricole sur le territoire support d'une activité économique majeure

### • Créer les conditions d'accueil pour pérenniser une activité économique dynamique

Prioriser le développement économique à proximité des axes routiers structurants

Prévoir l'extension des pôles industriels économiques à Saint-Pierre-des-Landes et à Vautorte

Maintenir les zones d'activités existantes et optimiser leurs potentiels fonciers

Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre, vers un réseau très haut débit

### • Assurer un équilibre entre commerce de proximité et développement commercial périphérique

Autoriser l'implantation de moyennes surfaces dans les pôles structurants, source d'emplois et afin de limiter les déplacements vers les pôles extérieurs

### • Affirmer les atouts touristiques en s'appuyant sur le cadre de vie du territoire

Permettre le maintien et le développement des équipements culturels et de loisirs et des manifestations locales : Le Festival Au foin de la Rue et le CUBE à Saint-Denis-de-Gastines, La Fête de la Moisson, le Moto-Cross à Ernée, le Festival Brassens à Chailland...

Sites naturels : le parc des Bizeuls à Ernée, l'étang neuf de Juvigné, les parcs & jardins...  
Points d'intérêts patrimoniaux : village de Chailland, site de Rochefort à Andouillé...

HOTEL Hébergements hôteliers à privilégier sur les pôles structurants et complémentaires

Tourisme vert : réseaux des plans d'eau, forêt & l'Ernée

## AXE 3

Concilier le  
développement  
avec une protection  
et une valorisation  
du cadre paysager  
et environnemental  
support du cadre de vie  
et source  
d'attractivité

■ **Maîtriser et accompagner le développement urbain**

- En demeurant économe dans la consommation de la surface agricole, naturelle et forestière :  
*Le PADD détermine des objectifs de modération de la consommation foncière afin de pérenniser les espaces agricoles, naturels et forestiers :*

*Valeur de cadrage*

- **70 ha d'extension d'enveloppe foncière pour l'habitat soit 7ha par an contre 7,2 ha par an en extension entre 2006 et 2016 (soit une baisse d'environ 180 hectares par rapport aux capacités offertes dans les POS/PLU actuels)**

- Rechercher un développement économe en espaces agricoles, forestiers et naturels
  - Prioriser le développement à l'intérieur du tissu, selon les opportunités (résorption de vacance, réhabilitation, renouvellement en secteur urbain, comblement de dents creuses...)
  - Appliquer une densité moyenne, **selon le contexte**, pour minimiser le besoin en foncier
  - Chercher à se développer sur les secteurs les moins contraints et recouvrant un intérêt moindre pour l'activité agricole
- Privilégier un développement en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire, en termes d'infrastructures et d'équipement sur les secteurs les mieux desservis par les équipements et infrastructures

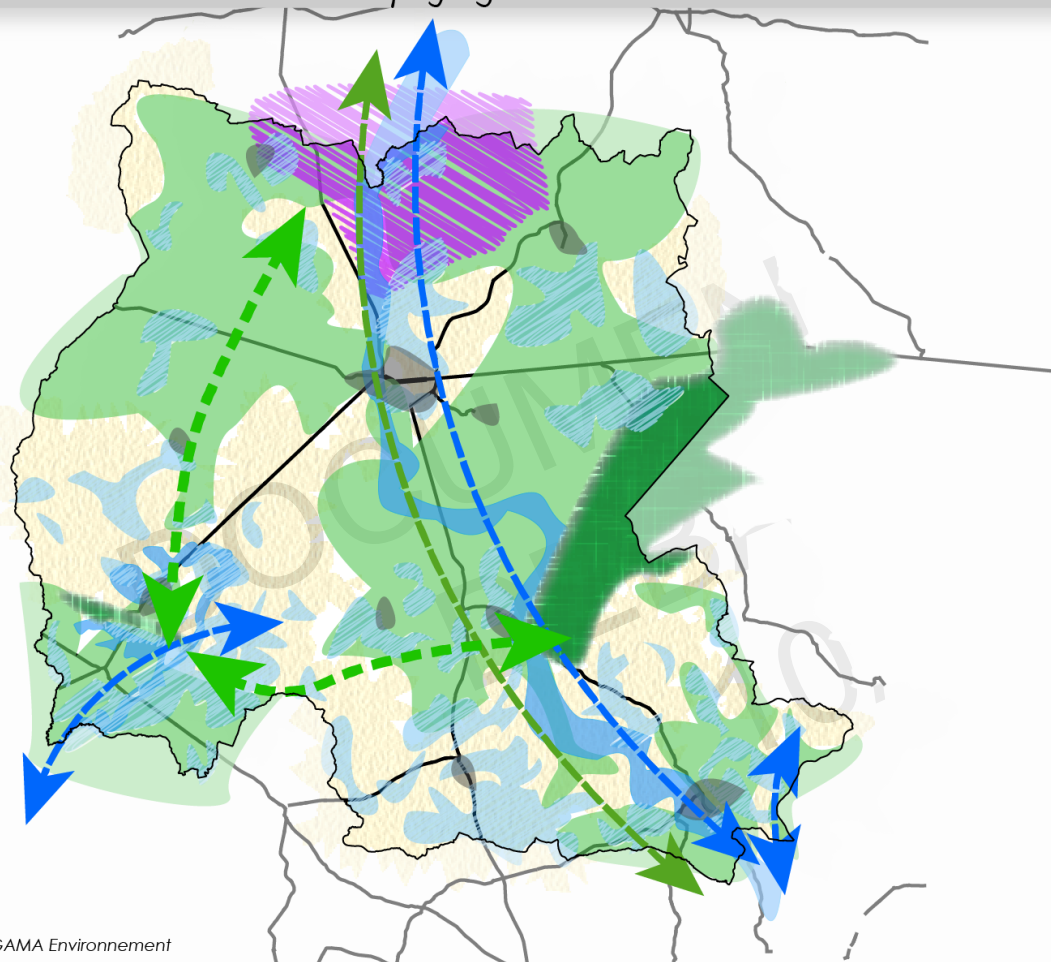
- Veiller à protéger les personnes et les biens face aux risques et aux nuisances
  - Protéger les personnes et les biens des risques naturels et technologiques identifiés sur la CCE
  - Protéger les habitants des nuisances induites depuis les infrastructures routières (actuelles et futures) très fréquentées
  - Veiller à limiter les nuisances et conflits d'usage liés à une mauvaise cohabitation entre habitat et activités

■ **Maintenir voire restaurer la trame verte et bleue à l'échelon intercommunal et au delà**

- Protéger les espaces naturels d'intérêt et les valoriser
- Conforter voire restaurer la trame verte et bleue du territoire
- Protéger les éléments de « nature ordinaire » pour les fonctionnalités qu'ils remplissent



AXE 3 : Concilier le développement pour une protection et une valorisation du cadre paysager et de l'environnement



• **Maintenir voire restaurer la trame verte et bleue à l'échelon intercommunal et au delà**

- Préserver les vallées de l'Ernée et de la Vilaine ainsi que les milieux humides associés
- Secteurs de mares et de plans d'eau à maintenir .
- Maintenir un maillage bocager dense en lien avec les grands espaces forestiers (forêt de Mayenne et le bois de Chatenay) et assurer sa valorisation durable (filière bois-énergie)
- Garantir l'intégrité des espaces agricoles face à l'urbanisation

• **Consolider les continuités de la Trame Verte et Bleue**

- Principes de continuité de la trame bleue sur les trois vallées (Ernée, Vilaine et Mayenne)
- Principe de continuité de la trame verte le long de la vallée de l'Ernée
- Principe de continuité entre les deux grands espaces forestiers et les deux vallées (Vilaine et Ernée)

• **Protéger la ressource en eau pour assurer le besoin en eau potable**

- Sécuriser le point de captage « grenelle » et les périmètres qui y sont associés afin d'éviter toutes nuisances et pollutions.

• **Maîtriser et accompagner le développement urbain**

- Un développement préférentiellement à l'intérieur des enveloppes bâties ou en extension limitée en :
  - Privilégiant la résorption de la vacance
  - Axant principalement sur le renouvellement urbain et la densification douce
  - Réhabilitant le bâti ancien
  - Intégrant les réflexions sur la maîtrise énergétique (forme et type d'habitat, bioclimatisme, etc.)
  - Limitant l'imperméabilisation et favorisant la prise en charges des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle du projet.

■ **Limiter les pressions sur les ressources naturelles tout en permettant leur valorisation durable**

- Valoriser les nombreuses sources d'énergies renouvelables disponibles localement
  - Le bois-énergie via l'exploitation du bois de haies
  - La méthanisation, en lien avec les nombreuses exploitations d'élevage et les industries agroalimentaires
  - Le grand éolien dont le potentiel est notamment visible au travers du parc éolien de Saint-Hilaire-du-Maine
  - Le solaire dont le potentiel existe avec déjà de nombreuses installations chez les particuliers et sur les bâtiments agricoles
  - La micro-hydroélectricité
- Répondre aux enjeux globaux de maîtrise énergétique par une réflexion sur :
  - la limitation de la consommation de foncier (décaissage du carbone contenu dans les sols)
  - la préservation de la trame boisée pour son rôle de puits carbone
  - la diversification des formes bâties vers plus de compacité (mitoyenneté)
  - l'intégration du contexte bioclimatique
- Respecter le cycle de l'eau et protéger la ressource à différentes échelles
  - Intégration de la politique des SAGE (*Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux*) et des actions menées par les syndicats de bassin
  - Protection des éléments de paysages qui limitent les transferts de polluants et participent à l'épuration de l'eau (haies, zones humides...)
  - Gestion intégrée des eaux pluviales sur les nouvelles opérations (infiltration, traitement paysager...)
- Promouvoir une gestion durable et peu impactant des déchets
  - Dispositifs : points de regroupement mutualisés

■ **Préserver la qualité des paysages ruraux, identitaires du territoire**

- Préserver les grands paysages
  - Protéger les fondamentaux du paysage de bocage et de vallée
  - Prendre en compte certains panoramas dans la localisation / conception des futurs aménagements
- Protéger les éléments de patrimoine bâti ou de petit patrimoine
- Favoriser la protection du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire en permettant le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes dans le respect de l'activité agricole
- Préserver l'identité des bourgs
  - Protéger & valoriser l'ensemble des entrées de bourg de chaque commune
  - Intégrer les nouvelles opérations en extension par un traitement des franges urbaines (*espaces de transition entre bâti et campagne*) et la conservation d'éléments de paysages remarquables
  - Respecter la morphologie des bourgs
  - Laisser une plus grande place à la verdure dans le traitement des espaces publics et en limite d'emprise publique.

**AXE 3 : Concilier le développement pour une protection et une valorisation du cadre paysager et environnement**



**• Maîtriser et accompagner le développement urbain**

- Recherche un développement économe en espace agricole, forestiers et naturels  
▶ prioriser le développement à l'intérieur du tissu - appliquer une densité moyenne
- Veiller à protéger les personnes et les biens face aux risques et aux nuisances
- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau le long de l'Ernée, la Mayenne et la Vilaine
- Risque de mouvement de terrain en lien avec les anciennes mines sur La Baconnière
- Risque de mouvement de terrain sur Chailland
- Risque d'amiante sur le hameau de Rochefort à Andouillé
- Protéger les habitants des nuisances induites depuis les infrastructures routières
- RN12 et RD31
- Prendre en compte les projets : contournement d'Ernée et passage en 2x2 voies

**• Limiter les pressions sur les ressources naturelles tout en permettant leur valorisation durable**

- Valoriser les nombreuses sources d'énergies renouvelables disponibles localement

**• Préserver la qualité des paysages ruraux, identitaires du territoire**

- Préserver les grands paysages
  - Préserver les fondamentaux du paysage de bocage et de vallée
    - Bassin d'Ernée
    - Vallons bocagers
    - Balcons forestiers
- Prendre en compte certains panoramas dans la localisation de nouveaux aménagements
- Respecter la silhouette des bourgs
  - Bourgs sommitaux
  - Bourgs adossés
  - Bourgs vallons