



TRAVAIL



# 1 ► Rapport de présentation

Version juillet 2017

**DOCUMENT DE TRAVAIL**

**PROVISOIRE**

*Certains éléments sont susceptibles  
d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet*



**CÉRUR**  
écrire  
les territoires,  
dessiner  
la chose publique



# Table des matières

**Préambule** ..... 5

1.1 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ? .....5

1.2 Un document d'urbanisme qui répond aux principales lois cadre .....6

1.3. Un projet commun et partagé par l'ensemble des quinze communes de la CCE ..... 7

**Contexte territorial** .....8

1. Positionnement intercommunal.....9

1.1 Structuration territoriale .....9

1.2 Un territoire en interaction avec les pôles périphériques...10

1.3 Une attractivité davantage exercée par le bassin de vie Lavallois. .... 11

2. Un maillage routier qui s'améliore ..... 12

2.1 Projet majeur : le contournement d'Ernée..... 15

2.2 Le réseau de transport en commun dessert les principaux pôles du territoire..... 16

2.3 Le stationnement et les capacités de mutualisation.....20

3. Contexte intercommunal et maillage administratif ..... 19

3.1 La Communauté de Communes de l'Ernée .....35

3.2 Articulation avec les documents d'ordre supérieur .....36

**Diagnostic urbain** .....55

1. Les points clés du volet habitat .....56

1.1 Volet sociodémographique .....56

1.2 Les différents segments du parc de logements .....74

2. Les formes urbaines .....99

2.1 Les bourgs.....99

2.2 Les matériaux : .....103

2.3 Les différentes typologies du bourg .....104

3. Bilan de la consommation foncière entre 2006 et 2016.....112

3.1 Méthodologie de l'analyse de la consommation d'espace 112

3.2 L'évolution des usages de l'espace au cours des dix dernières années.....115

3.3 Une consommation d'espace majoritairement orientée vers l'habitat.....116

3.4 Bilan des documents d'urbanisme en vigueur de la Communauté de Communes de l'Ernée .....118

4. Population active et activités économiques .....121

4.1 Une baisse du nombre d'emplois .....121

4.2 Une économie qui se tertiarise : un secteur tertiaire prédominant .....125

4.3 L'artisanat de proximité.....126

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

5. Le tissu commercial .....	127	1.2 La protection patrimoniale : les servitudes PPMH .....	160
5.1 Les commerces locaux .....	127	2. L'environnement physique .....	166
5.2 L'attractivité commerciale des polarités extérieures .....	128	2.1 La géologie .....	166
5.3 Les Zones d'Aménagement Commercial identifiées au SCoT rural de l'Ernée .....	130	2.2 Le relief .....	167
5.4 Des migrations domiciles – travail importantes .....	132	2.3 L'hydrologie .....	168
2.5 Un taux de chômage en hausse .....	133	2.4 Les réseaux viaires et infrastructures .....	169
6. Economie .....	135	2.5 Les couvertures terrestres .....	170
6.1 Une compétence intercommunale .....	135	3. Les unités paysagères .....	171
6.2 Les orientations du SCoT en matière de développement économique .....	136	4. Les sous-unités paysagères .....	172
6.3 Observatoire des Zones d'Activités Economique .....	143	4.1 Les vallons bocagers .....	173
7. Équipements & services .....	145	4.2 Le bassin d'Ernée .....	174
7.1 Culture et loisirs .....	145	4.3 Les balcons forestiers .....	175
7.2 Equipements scolaires .....	146	5. Les motifs paysagers .....	176
7.3 Accès aux soins .....	149	5.1 Les bocages .....	177
8. Un accueil touristique varié et diversifié .....	152	5.2 Les haies bocagères .....	178
8.1 Les activités touristiques, sportives et culturelle .....	152	5.3 Les vallées .....	180
8.2 Les hébergements et la restauration .....	153	5.5 L'habitat diffus .....	185
9. Aménagement numérique .....	155	5.6 Les bourgs .....	188
<b>Paysage &amp; Patrimoine .....</b>	<b>158</b>	5.7 Les infrastructures .....	191
1. Le patrimoine .....	159	6. Les facteurs d'évolution du territoire .....	195
1.1 Les secteurs habités sur le territoire rural .....	159	6.1 Les entrées de bourg : un caractère rural préservé .....	195
		6.2 Les entrées de bourg : un caractère rural dénaturé .....	196

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

6.3 Les franges urbaines : des limites d'urbanisation qui préservent l'identité paysagère.....	197
6.4 Les franges urbaines : des limites d'urbanisation qui dénaturent l'identité paysagère.....	198
6.5 De nouvelles pratiques agricoles .....	199
6.6 De nouvelles sources d'énergies durables dans le paysage 201	

DOCUMENT DE TRAVAIL

## Préambule

### 1.1 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** est un document de planification.

Il s'agit d'un **outil de gestion** du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une démarche de projet de territoire.

Ce document est par ailleurs fondamental pour le territoire car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants.

Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?

Le **PLUi est un document de planification à une large échelle** mais qui, au même titre que le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement.

Ainsi, le PLUi est un réel outil de gestion du territoire qui spatialise :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD ;
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement ;
- Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Comme le PLU, le PLUi se compose des même pièces :

- Le **rapport de présentation** : il contient le diagnostic territorial, l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ainsi, le diagnostic du PLUi devra être établi « *au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* » ;
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ;
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ;
- Le **règlement et les pièces graphiques** ;
- Les **annexes**.

## 1.2 Un document d'urbanisme qui répond aux principales lois cadre

L'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de l'Ernée devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Par ailleurs, le PLUi devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme qui impose :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des

besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### 1.3. Un projet commun et partagé par l'ensemble des quinze communes de la CCE

En effet, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est l'occasion pour la Communauté de Communes de l'Ernée de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble des quinze communes.

L'élaboration d'un PLUi implique de travailler à différentes échelles territoriales. L'objectif est de faire émerger les dynamiques et les enjeux de la communauté, tout en prenant en compte les spécificités territoriales de chaque commune ou groupe de communes.

L'échelle intercommunale apparaît plus pertinente pour traiter des problématiques liées notamment au développement urbain ainsi que la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Toutes les communes du territoire sont couvertes par un document d'urbanisme que ce soit une carte communale, un Plan d'Occupation des Sols ou un Plan Local d'Urbanisme.

Pour certaines communes, les documents d'urbanisme sont récents tandis que pour d'autres, ils peuvent dater des années 80 :

- ✓ Larchamp POS 1988
- ✓ Saint-Denis-de-Gastines PLU Grenelle 2014
- ✓ La Pellerine Carte Communale 2005
- ✓ Ernée PLU 2006
- ✓ Saint-Pierre-des-Landes PLU 2010
- ✓ Montenay PLU Grenelle 2012
- ✓ Juvigné POS 2007
- ✓ La Croixille 2010
- ✓ Saint-Hilaire-du-Maine Carte Communale 2007

- ✓ Vautorte PLU 2007
- ✓ La Baconnière PLU 2004
- ✓ Chailland POS 2009
- ✓ Saint-Germain-le-Guillaume POS
- ✓ La Bigottière POS 1194
- ✓ Andouillé PLU 2007

Le PLU intercommunal couvre **l'intégralité du territoire**.

Les prescriptions, même si elles peuvent tenir compte de spécificités, sont à étudier et définies dans un souci d'aménagement global.

À noter que l'élaboration de plans de secteurs pourra être envisagée pour tenir compte des spécificités établies pour certaines communes.

Des spécifiques particulières et applicables à certaines communes existent sur le territoire, en effet, Ernée et Chailland disposent de ZPPAUP (**Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager**) sur une partie du territoire communal.



**Contexte  
territorial**



# 1. Positionnement intercommunal

## 1.1 Structuration territoriale

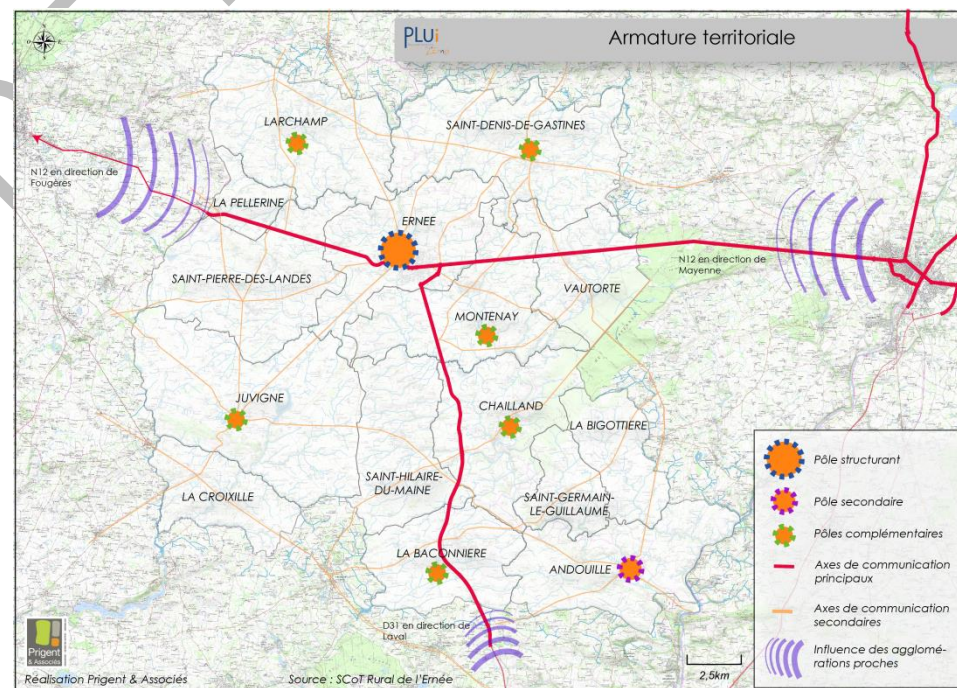
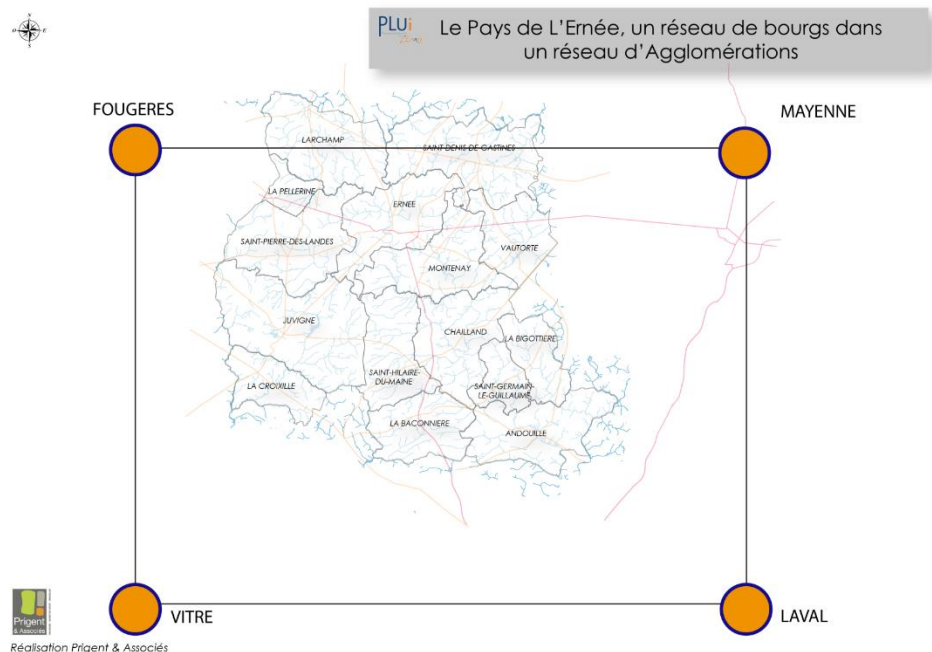
Située dans le département de la Mayenne, en région Pays-de-la-Loire, la Communauté de Communes de l'Ernée se positionne à l'interface de la région Normandie au Nord et de la région Bretagne à l'Ouest. Ainsi, elle bénéficie de l'attractivité de secteurs plus urbains tels que Laval, Mayenne, Fougères et Vitré, mais également au Sud par l'attractivité du pôle Lavallois en majorité pour l'emploi et les services.

L'organisation territoriale de la CCE se caractérise par la présence d'une **commune pôle Ernée** et de son **pôle complémentaire Monténay**.

Une seconde commune est définie comme **pôle structurant secondaire**, il s'agit d'**Andouillé**.

Cet équilibre territorial s'explique par la présence de plusieurs pôles complémentaires avec *Chailland, Juvigné, Saint-Denis-de-Gastines* ainsi que *La Baconnière* et *Larchamp*.

Les sept autres communes plus rurales permettent également d'offrir un cadre de vie accueillant et une offre foncière adaptée à la demande.



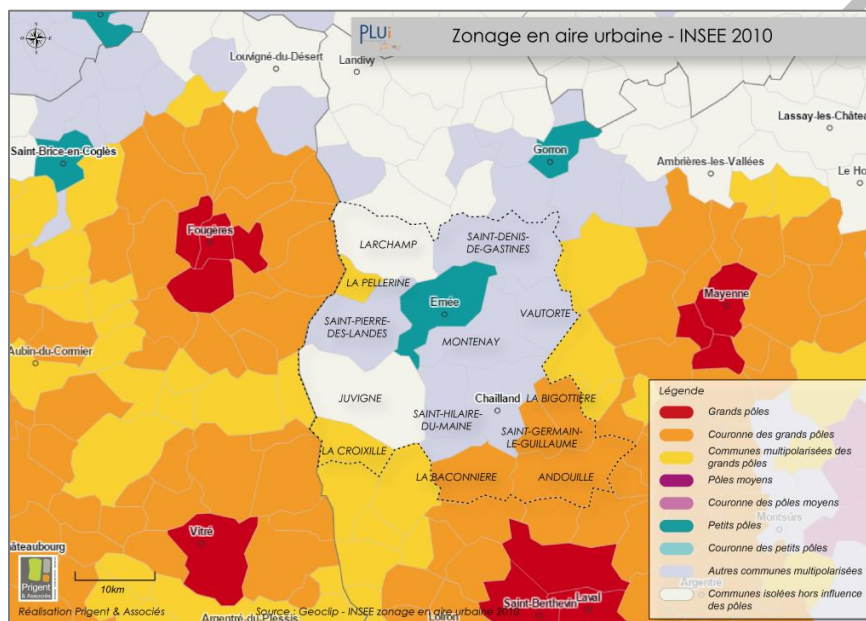
## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### 1.2 Un territoire en interaction avec les pôles périphériques

Le zonage en aires urbaines de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur le territoire. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois éloignés.

En 2010, l'INSEE définit les nouvelles aires urbaines et influences des pôles urbains limitrophes : principalement Laval mais également Fougères et Mayenne dans une moindre mesure.

En 2010, quatre communes du territoire font partie de l'aire urbaine de Laval.



#### DEFINITION

Une aire urbaine est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Un pôle est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Sa couronne correspond aux communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

- Est considérée en 2010, comme petit pôle *Ernée*.
- Les communes appartenant à la couronne du grand pôle qu'est Laval : *La Bigottière, Saint-Germain-le-Guillaume, Andouillé et La Baconnière*.
- Les communes multipolarisées des grandes aires urbaines sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles. Sont considérées comme multipolarisées (Fougères) les communes de *La Pellerine et La Croixille*.
- Les autres communes multipolarisées sont *Saint-Denis-de-Gastines, Vautorte, Montenay, Chailland, Saint-Hilaire-du-Maine et Saint-Pierre-des-Landes*.
- Les communes isolées hors influence des pôles sont les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées comme *Larchamp et Juvigné*.

### 1.3 Une attractivité davantage exercée par le bassin de vie Lavallois.

Ainsi, si le territoire communautaire se structure de plus en plus en direction de l'agglomération lavalloise, en matière de flux domicile-travail, le bassin de proximité (consommation, fréquentation des services) se divise en deux. La partie Ouest orientée vers l'Ille-et-Vilaine, partie Est orientée majoritairement vers Laval.

**DEFINITION INSEE** : « En France, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. C'est dans ces contours que s'organise une grande partie du quotidien des habitants ».



## 2. Un maillage routier qui s'améliore

Le territoire bénéficie d'une accessibilité routière satisfaisante grâce à la proximité des autoroute A81 (au Sud) et A84 (à l'Ouest).

Il est maillé par un réseau de routes nationales et départementales qui irriguent l'ensemble des communes.

Le territoire de l'Ernée est desservi par :

- La **Nationale 12** (axe Alençon-Mayenne-Erneé-Fougères) qui traverse d'Ouest en Est le territoire de la CCE et qui dessert les communes de Vautorte, Montenay, Erneé, Saint-Pierre-des-Landes et la Pellerine.  
Elle permet également un accès rapide à l'A84 par Fougères situé à 20km d'Ernée.

Elle génère par ailleurs un fort trafic routier comme le constate la traversée d'Ernée quotidienne.

A titre de comparaison, en 2010, le trafic moyen journalier annuel était de 4 981 véhicules/jour et le taux de poids lourd était de 15,90% tandis qu'en 2014, il est en légère hausse passant à 5 091 véhicules/jour avec un taux de poids lourd de 16,40%.

Cette voie génère une zone de nuisance sonore de 100 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée.

- La **départementale 31** (axe Laval-Erneé-Landivy), axe Nord-Sud relie l'agglomération Lavalloise à la Normandie et constitue une liaison importante Fougères-Laval notamment

pour l'accès à la gare TGV. Cet axe traverse les communes de La Baconnière, Saint-Hilaire-du-Maine, Chailland, Montenay, Erneé et Larchamp.

Afin d'améliorer les conditions de circulation, cet axe a fait l'objet de nombreux aménagements, passage en 2x2 voies notamment pour faciliter l'accès au territoire. Il permet par ailleurs un accès rapide à l'autoroute A81 située au Sud du territoire à 25 km d'Ernée par le Pays de Loiron et la commune du Genest-Saint-Isle.

Cette voie génère également un fort trafic d'environ 5 001 véhicules/jour au 1<sup>er</sup> janvier 2016, d'où la zone de nuisance sonore de 100 mètres de part et d'autres des bords extérieurs de la chaussée.

D'autres axes structurants mais dont le trafic est moins important desservent également le territoire de l'Ernée :

- La RD29 (Axe Erneé – Vitré) située sur les communes de *Ernée, Juvigné et La Croixille*,
- La RD107 (Axe Erneé-Gorron) située sur les communes de *Ernée et de Saint-Denis-de-Gastines*,
- La RD115 (Axe *Andouillé-RD31*),
- La RD123 (Axe La Baconnière-Le Bourgneuf-la-Forêt) située sur la commune de *La Baconnière*,
- La RD131 (Axe Saint-Germain-le-Guillaume-Andouillé-Laval) située sur les communes de *Saint-Germain-le-Guillaume et Andouillé*.
- La RD165 (Axe Juvigné-Chailland-Saint-Germain-le-Guillaume) située sur les communes de *Juvigné, Saint-Hilaire-du-Maine, Chailland et Saint-Germain-le-Guillaume*.

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

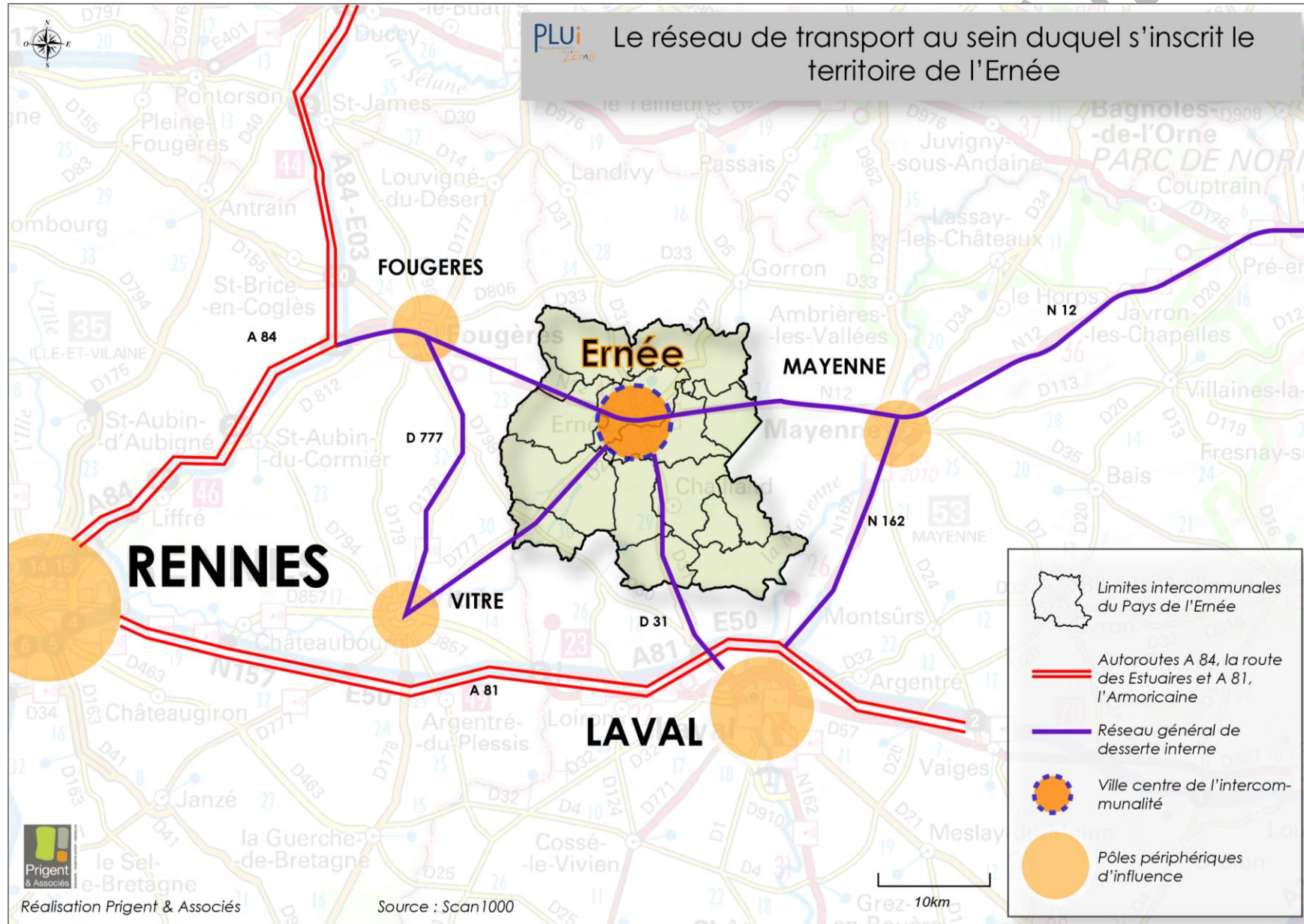
Toutefois, le territoire n'est pas directement desservi par les grandes infrastructures autoroutières et par le réseau ferré.

En effet, la gare la plus proche se situe à Laval qui sera desservie en juillet 2017 par la ligne LGV Bretagne – Pays de la Loire qui traverse le Pays de Loiron d'Ouest en est au sud du territoire de l'Ernée.

D'autre part, les territoires disposent de 200 km de chemins de randonnées dont 140 km sont entretenus par la Communauté de Communes. En effet, territoire à forte présence agricole, l'activité agricole occupe plus de 90% du territoire et représente l'un des acteurs majeurs de l'économie locale.

Des projets routiers sont envisagés dans les années à venir :

- Les contournements Nord et Sud d'Ernée et la création d'un créneau de dépassement sur la RD31,
- L'aménagement de la RN12,
- La mise à 2x2 voies de la RD31 jusqu'à Ernée.



## 2.1 Projet majeur : le contournement d'Ernée

(source : lamayenne.fr)

Ernée est un carrefour important dans le département de la Mayenne et un passage obligé pour les déplacements vers ou depuis le nord-ouest du territoire, pour lequel la RD31 est un axe incontournable.

La ville dispose d'un contournement partiel à l'Est, participant d'ores et déjà à la desserte des principaux pôles économiques, notamment pour les déplacements avec le sud et LAVAL.

Ce contournement à l'est (RD31) s'est mis en place progressivement pour délester en partie le centre-ville d'Ernée :

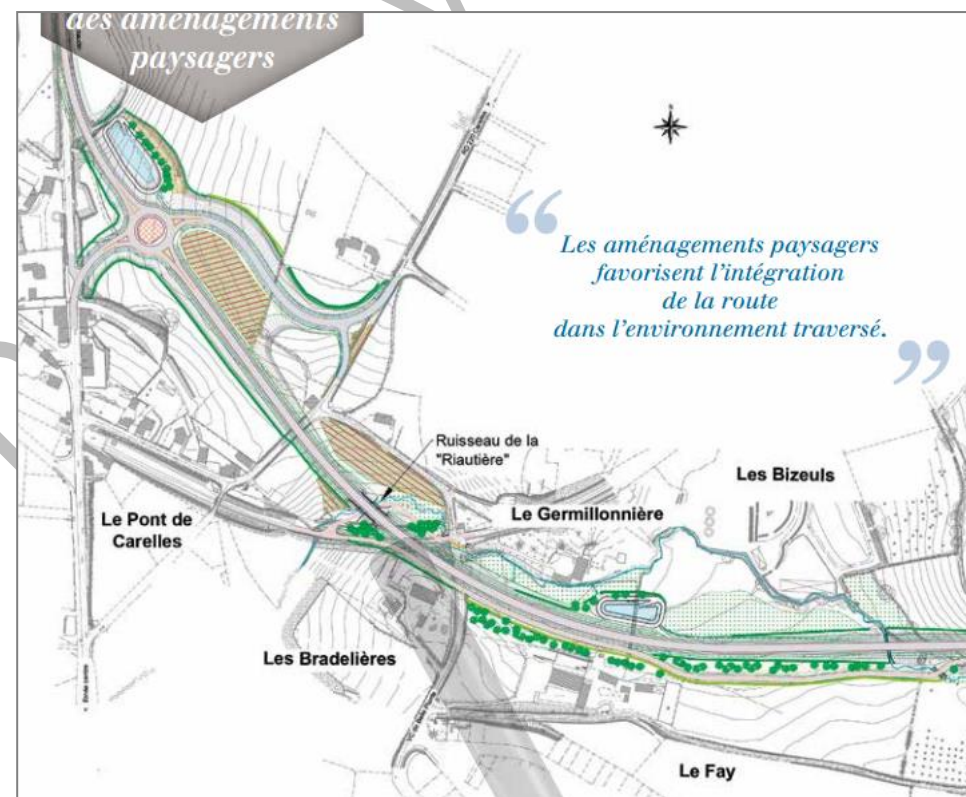
- la liaison RD107 - RN 12 réalisée en 1993 ;
- la liaison RD121 - RN 31 sud réalisée en 2000.

### Les enjeux :

**Un enjeu régional :** permettre la continuité de l'aménagement de la liaison RD31, entre Laval et le sud Manche, en vue du désenclavement du nord/ouest mayennais.

**Un enjeu départemental :** faciliter l'accès aux infrastructures majeures (A81, LGV, aéroport, bassin de vie lavallois, ...). Ce désenclavement vise à favoriser l'attractivité démographique et économique des communes traversées, en y maintenant ou en y développant l'emploi, les commerces et l'habitat. En effet, tout maintien ou essor de l'activité économique nécessite des infrastructures routières adaptées.

**Un enjeu local :** libérer le centre-ville d'Ernée (RN12 et RD31) d'une partie de son trafic de transit, notamment de poids lourds, qui dégradent le cadre de vie et la sécurité des riverains.



Extrait du plan des aménagements paysagers du contournement d'Ernée

Le contournement Nord de l'agglomération d'Ernée (axe Laval-Saint-Hilaire-du-Harcouët/RD31) sera mis en service en 2019.



## 2.2 Le réseau de transport en commun dessert les principaux pôles du territoire

La communauté de communes de l'Ernée est desservie par plusieurs modes de transports en commun.

### 2.1.1 La ligne TER

Une offre TER existe sur le territoire Ernéen et dessert la commune d'Ernée par deux arrêts qui permettent des correspondances à la gare de Laval.

Depuis la gare TGV de Laval située à moins de 30 km d'Ernée, Paris Montparnasse est à 1h30 (6 allers retours par jour), Roissy à 2h30, Lyon à 3h30, Lille à 3h45, Marseille à 5h30, Londres à 4h30 et Bruxelles à 5h15.

## Le réseau de transport de la Région des Pays de la Loire





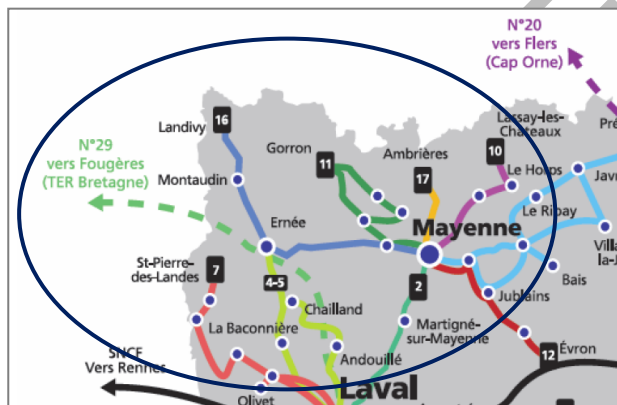
## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### 2.2.2 Le réseau Pégase du Conseil Général

Quatre lignes du réseau Pégase desservent 12 communes du territoire. Trois communes ne sont pas desservies par le réseau régulier : Larchamp, La Pellerine et La Bigottière. Ce réseau dessert le territoire par la ligne 4, 5, 7 et 16 et permet via les lignes 4 et 5 des correspondances avec les lignes interrégionales de la SNCF. D'une manière générale, les fréquences sont faibles mais sont essentiellement utilisées pour un usage pour les déplacements domicile-travail.

Le service Petit Pégase (Transport à la Demande) complète cette offre. Il permet la prise en charge depuis le domicile ou depuis un point d'arrêt du réseau Pégase jusqu'à la destination choisie (réservation minimum 48h avant le trajet).

Une navette Laval-Ernée a été mise en place en début d'année 2017 par le département de la Mayenne. Sept trajets quotidiens sont ainsi organisés pour les trajets domicile-travail. Deux arrêts de bus ont été installés au niveau du parc d'activités de La Querminais.



### SECTEUR 1

## Bocage Mayennais et Ernée



### Jours\* et horaires de fonctionnement

Mardi : 9h00 - 13h30

Mercredi : 9h00 - 12h30

13h00 - 19h00

Vendredi : 13h00 - 19h30

\* Le Petit Pégase ne fonctionne pas les jours fériés.

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Malgré une diversité des moyens de transports, plus de 80% des habitants continuent d'utiliser leur voiture pour se rendre au travail.

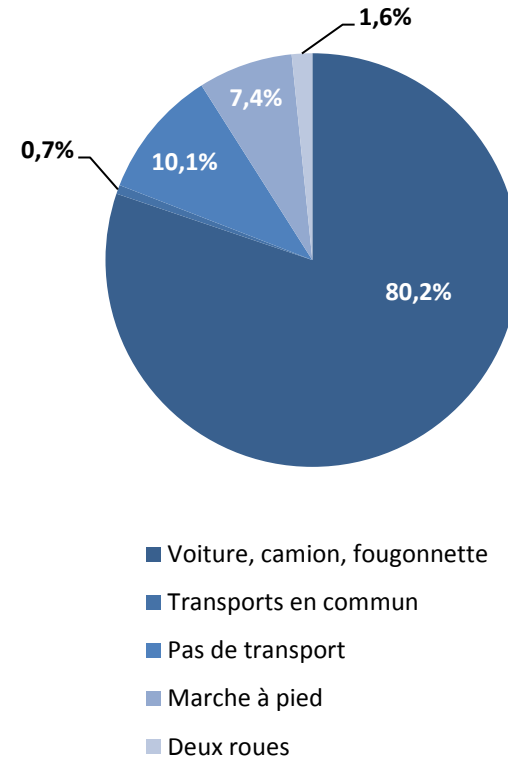
Les utilisateurs de transports en commun représentent moins de 1% des usagers.

La voiture occupe donc une place majeure dans la part des déplacements des habitants du territoire Ernéen.

L'ensemble des communes du territoire fonctionne en réseau, ce qui s'explique par une forte diffusion des services/loisirs/commerces sur le territoire. Ce fonctionnement implique une grande mobilité de la part des habitants et rend indispensable l'usage de la voiture.

Malgré une forte demande à la voiture individuelle, aucune aire de covoiturage n'est présente sur le territoire de la communauté de communes.

**La voiture, moyen de transport le plus utilisé par les habitants de l'Ernée**



### 2.3 Le stationnement et les capacités de mutualisation

Pour chaque commune, une analyse des capacités de stationnement a été réalisée à l'échelle de chaque bourg.

En plus des aires de stationnements aménagées, les axes majeurs sont la plupart du temps dotés de stationnements longitudinaux à proximité des services, commerces et équipements (écoles).

D'une manière générale, les aires de stationnements sont implantées dans un rayon de 500 mètres par rapport aux commerces et services existants. Ce qui permet aux habitants et consommateurs de se déplacer aisément.

Cette distance est la limite acceptable pour les déplacements piétonniers quotidiens. Pour les personnes à mobilité réduite (personnes âgées, jeunes enfants...), il faut réduire ce périmètre à 300 mètres de rayon.

Les aires de stationnement proposées sont bien réparties par rapport aux équipements (administratifs, scolaires, culturels et sportifs) et aux commerces.

Certaines communes comme la commune de La Croixille ou Vautorte par exemple mutualisent les aires de stationnement situées en entrée de bourg pour le covoiturage notamment.

En effet, aucune aire de covoiturage n'est matérialisée sur le territoire intercommunal. Toutefois, les communes constatent que ce mode de déplacement se développe peu à peu.

Ainsi, avec un nombre important d'aires de stationnements sur l'ensemble des communes, le projet prévoit de réfléchir à l'existant pour mutualiser et développer les aires de covoiturage au lieu

d'aménager de nouvelles aires et par conséquent de limiter la consommation d'espace à vocation de stationnements.



Aire de La Croixille



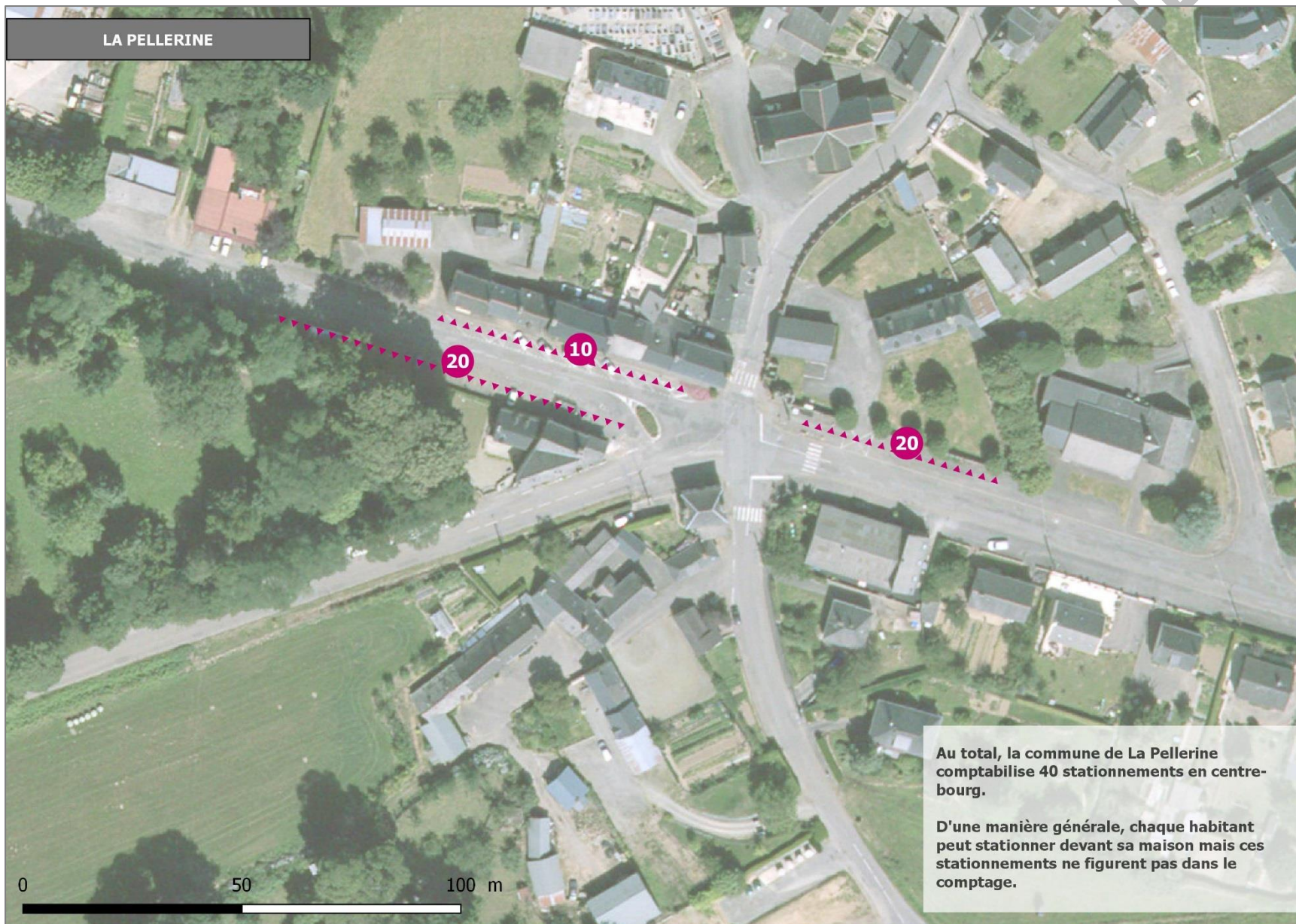
Aire de Vautorte - Route des Brosses



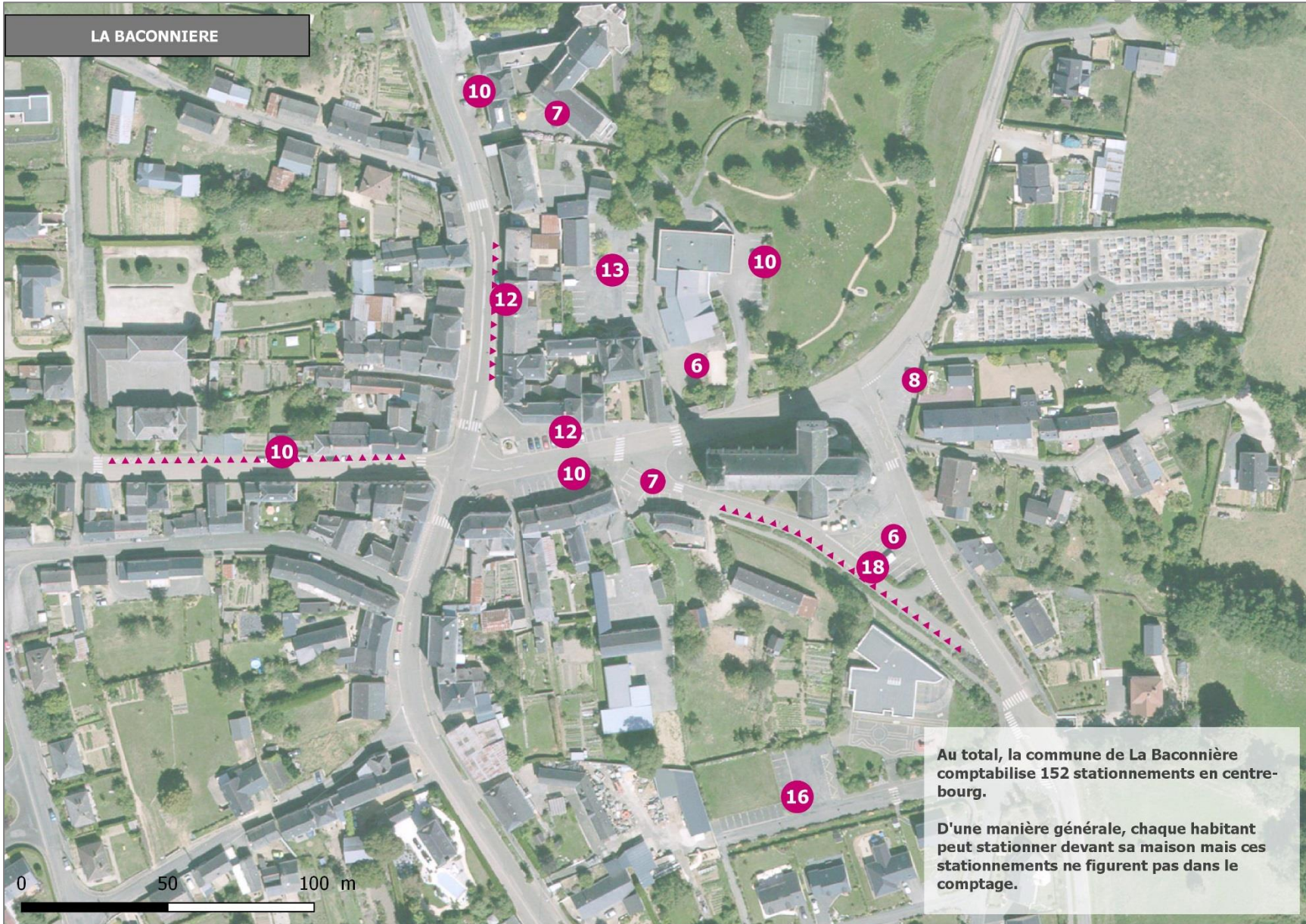


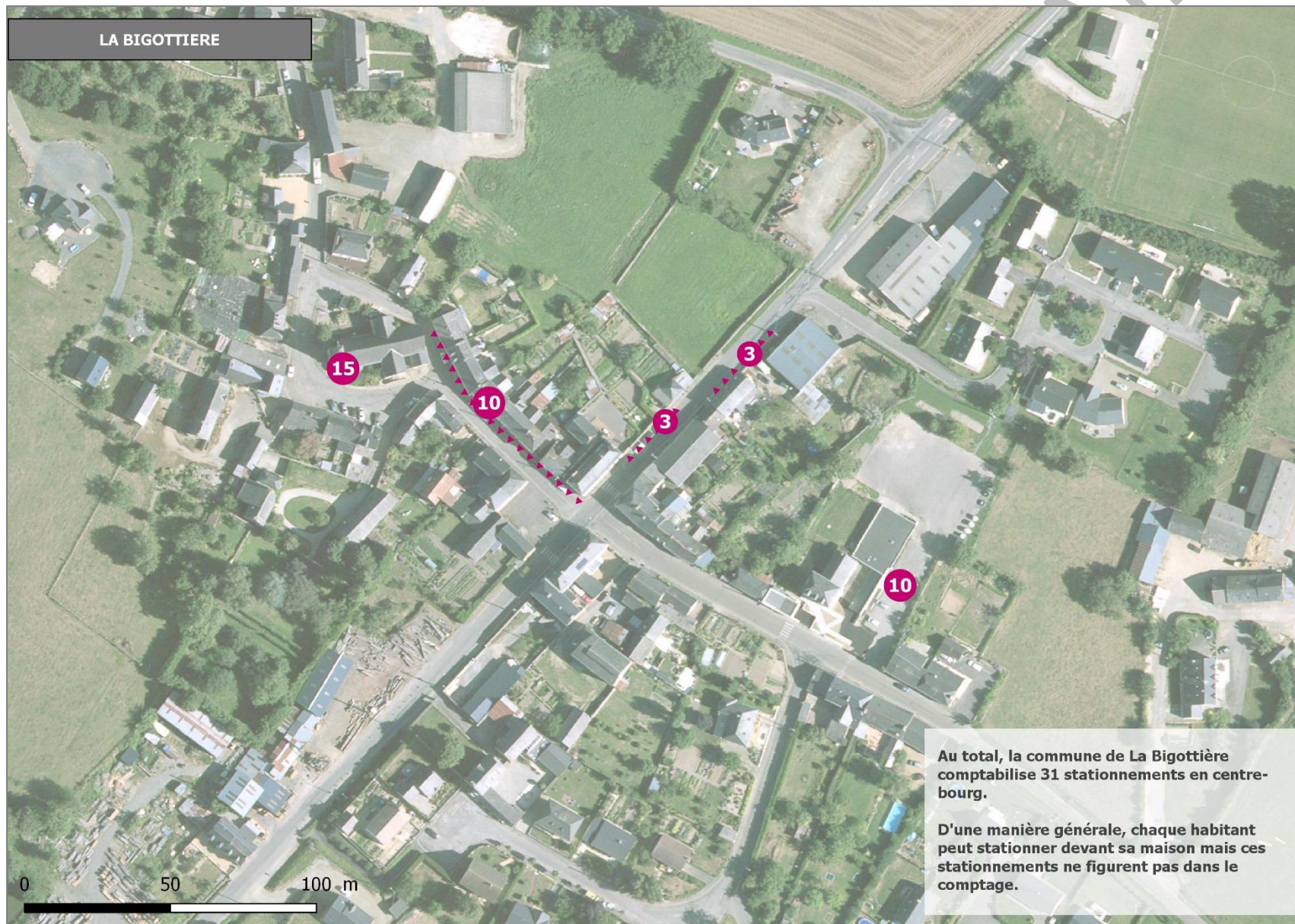






























## 3 Contexte intercommunal et maillage administratif

### 3.3 La Communauté de Communes de l'Ernée

Jusqu'en 1979, l'intercommunalité était organisée autour de deux SIVOM correspondant aux deux cantons d'Ernée et de Chailland.

En 1979, les quinze communes des deux cantons s'associent pour constituer le **syndicat mixte des cantons d'Ernée – Chailland**, préfigurant l'organisation territoriale actuelle. Deux SIVOM (*du canton d'Ernée et de Chailland*) fonctionnaient en parallèle.

À partir de 1994, les trois structures disparaissent avec la **Création de la Communauté de Communes du Pays de l'Ernée**. Le territoire se transforme alors en **collectivité à fiscalité propre**. Le nom <sup>2</sup>, non plus aux cantons qui la constituent, mais à un élément géographique fédérateur : la **rivière « l'Ernée »** qui traverse le territoire du Nord au Sud.

En 2002, la Loi Voynet institue les Pays. **Le Pays de haute Mayenne** s'organise ; pays auquel adhère la Communauté de Communes du Pays de l'Ernée.

En septembre, la collectivité devient la **Communauté de Communes de l'Ernée**. La notion de Pays disparaît du nom de la collectivité pour éviter toute confusion.

Les services communautaires s'installent dans le « **Parc d'activités de la Querminais** » à Ernée. La C.C.E. se dote d'une nouvelle compétence : collecte et gestion des déchets ménagers

Progressivement, les quinze communes de la CCE ont transféré les compétences suivantes :

- **Aménagement de l'espace pour la conduite d'action d'intérêt communautaire**
  - Création de zones d'aménagement concerté
  - Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)
  - Elaboration de politiques contractuelles en partenariat avec les Collectivités Locales, l'Etat et autres partenaires publics et mise en œuvre sur le territoire des actions négociées dans le cadre de ces contrats.
  - Mise en œuvre d'un système d'information géographique (S.I.G.)
  - Constitution de réserves foncières
  - PLU (plan local d'urbanisme), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale
  
- **Actions de développement économique**
  - Création, aménagement, gestion et promotion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristiques, portuaire ou aéroportuaire ;
  - Soutien aux activités économiques conformément à l'article L.4251-17 ;
  - Promotion et animation du tissu économique du territoire ;
  - Création, acquisition et gestion de locaux d'activité à destination d'entreprises industrielles ou de services ;
  - Promotion touristique au travers d'actions de communication, valorisation et promotion touristique des sites et équipements touristiques sur le territoire de la communauté.

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Gestion des sites touristiques d'intérêt communautaire : Etang neuf de Juvigné et Plan d'eau du Tertre à Saint-Germain-le-Guillaume
- Entretien des chemins de randonnée référencés au plan de randonnée communautaire ci-joint (fauchage, débroussaillage, élagage et signalétique). Création, aménagement (clôture, empiérement, busage) et entretien des liaisons transversales inscrites au plan de randonnée communautaire.
- **aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage**
- Entretien et gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage située sur la commune d'Ernée à compter du 1er janvier 2017
- **Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés**
- **Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L 211-7 du code de l'environnement à compter du 1er janvier 2018**

### 3.4 Articulation avec les documents d'ordre supérieur

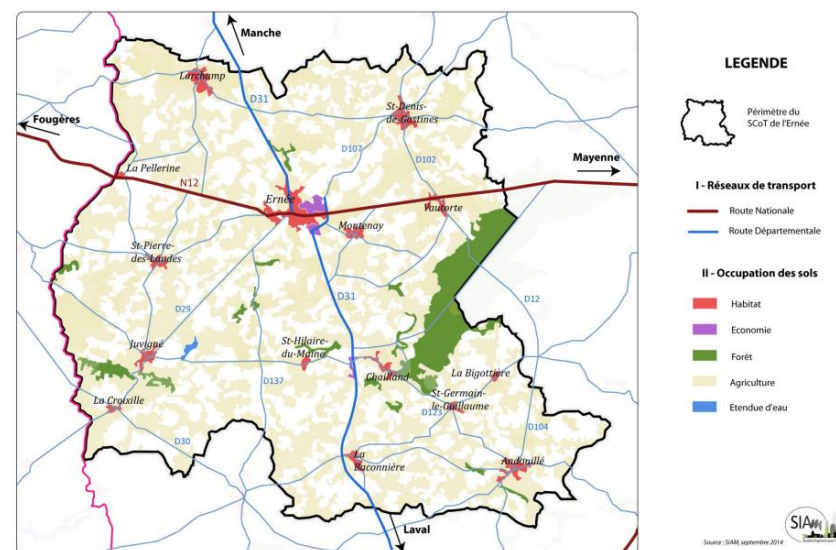
Le Plan Local d'Urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains autres. Le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Ernée devra être compatible avec :

#### 3.4.1 Le SCoT rural de l'Ernée

Le périmètre du SCoT est identique à celui de la Communauté de Communes de l'Ernée qui en est la structure pilote.

L'élaboration du SCoT de l'Ernée a été engagée fin 2011 et approuvé en décembre 2014.

Le périmètre du SCoT de l'Ernée



Le SCoT fixe des grandes orientations pour une vingtaine d'années.

- **Se fixer des objectifs ambitieux pour un développement bénéficiant à l'ensemble des communes et des habitants du territoire**

Le projet de SCoT vise à affirmer la place du territoire dans son contexte régional. Afin de maintenir un niveau d'attractivité fort du

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

territoire, les élus se sont fixés des objectifs ambitieux de développement de l'emploi et d'accueil de populations nouvelles. Le projet de SCoT affiche donc des conditions d'aménagement favorables :

- à l'accueil de l'ordre de 4 700 habitants sur 20 ans (soit un rythme de croissance de +1% par an en moyenne, supérieur à celui de la période 1999/2011),
- à l'accueil de 1 500 emplois sur 20 ans, tout en maintenant les emplois actuels (soit un rythme de croissance de +75 emplois par an en moyenne, supérieur à celui constaté entre 1999 et 2011).

- **Construire l'aménagement du territoire autour d'une nouvelle armature territoriale**
- **Mieux articuler urbanisation et mobilité**
- **Organiser le développement économique**
- **Organiser le développement commercial – à travers le document d'aménagement commercial**
- **Articuler ZAE et aménagement durable**
- **Soutenir et développer les activités agricoles**
- **Développer une offre résidentielle diversifiée et densifiée**
- **Un bilan foncier qui montre une réduction du rythme d'artificialisation des sols de 20% minimum**
- **Garantir un bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire**
- **Contribuer à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre**
- **Préserver le territoire des risques et nuisances**
- **Les indicateurs de suivi et de mise en œuvre du SCoT**

### Volet Habitat dans le SCoT rural de l'Ernée :

L'armature territoriale proposée par le SCOT rural de l'Ernée identifie plusieurs niveaux de polarités sur le territoire (*cf. carte ci-dessous*) :

- Un « pôle structurant » : Ernée ;
- Un « pôle structurant secondaire » : Andouillé ;
- Six « pôles complémentaires » : Larchamp, Chailland, St-Denis-de-Gastines, Juvigné, La Baconnière, Montenay.

La première grande orientation retenue par le SCOT concerne l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante. Le réseau de pôles qui maillent le territoire doit être consolidé. Les objectifs de déclinent de la manière suivante sur les 3 niveaux de polarités :

#### ***A – Conforter les pôles structurants d'Ernée et d'Andouillé***

- conforter l'existant et renforcer les fonctions centrales (commerces, parc de logements diversifié dont une part locative significative, équipements médicaux, culturels, sportifs, services, activités...), par un principe de renouvellement urbain et en permettant une extension de l'urbanisation.

- accueillir une grande part des nouveaux logements : plus d'un quart de la programmation du SCoT sur la commune d'Ernée, et près de 14% sur Andouillé.

- programmer une offre diversifiée de logements (notamment en location).

- proscrire toute urbanisation déconnectée : développer les parties urbanisées en continuité d'espaces bâtis existants.

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- privilégier les capacités de densification notamment dans les « dents creuses » du tissu urbain existant.

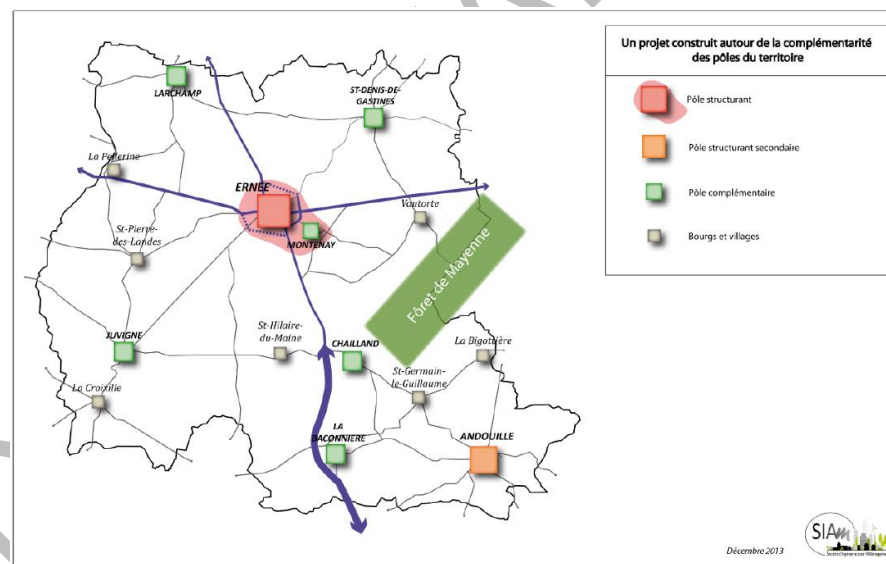
### **B – Renforcer les pôles complémentaires de Juvigné, Chailland, Saint-Denis-de-Gastines, Larchamp, La Baconnière et Montenay.**

Sur ces pôles, une offre diversifiée de logements sera recherchée dans les futures opérations d'aménagement.

### **C – Intégrer les bourgs et villages à la dynamique de développement**

Les efforts demandés en matière de diversification du parc de logements et en matière de densité seront moindres sur ces communes

Carte : polarités



En termes de développement de l'urbanisation, le SCoT rural de l'Ernée, arrêté en 2014, fixe comme objectif sur le territoire du Pays de l'Ernée une modération de la consommation d'espace, avec une densité moyenne de 8,1 ha par an pour l'habitat, en priorisant le comblement de l'enveloppe urbaine.

Les objectifs de densités brutes moyennes minimales différentes par niveau de polarité :

	Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation
Ernée	18 logements/ha
Andouillé	16 logements/ha
Pôles complémentaires	14,5 logements/ha
Bourgs et villages	12 logements/ha
TOTAL SCoT	14,5 logements/ha



SCoT rural de l'Ernée

Le projet de SCoT définit les orientations suivantes en matière de logements :

**Prescriptions**  
**[P9]**

**Recommandations**  
**[R5]**

- L'ensemble des objectifs en matière de logement définis ci-après seront traduits dans le Plan Local de l'Habitat. Ainsi, les communes s'appuieront sur le PLH pour définir le nombre et la nature des logements à construire.
- Au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire, le SCoT soutient une mise en œuvre progressive du scénario de développement résidentiel définis ci-après, à travers le Plan Local de l'Habitat (PLH).

**A. Programmer une production de logements de l'ordre de 150 logements/an en moyenne**

- La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale définie en introduction du document. Le tableau suivant indique le rythme de construction annuel moyen envisagé sur la période d'application du SCoT par niveau de polarité.

	Rythme de construction annuel constaté sur la période 2000 - 2012	Rythme de construction annuel moyen envisagé
Ernée - Andouillé	35	60
Pôles complémentaires	43	61
Bourgs et villages	24	29
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>102</b>	<b>150</b>

**B. Diversifier la typologie des nouveaux logements**

- La diversification du parc de logements devra s'appuyer sur des proportions à rechercher des différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine : pôle structurant, pôle secondaire, pôles complémentaires, bourgs et villages).

- Les pourcentages indiqués constituent des minima recommandés :

	% logements en résidence (collectifs)	% logements individuels (purs et groupés)
Ernée - Andouillé	20%	80%
Pôles complémentaires	10%	90%
Bourgs et villages	0%	100%

Recommandations

[R5]

**C. Renforcer la mixité sociale**

- **L'objectif est de tendre vers une production de logements aidés qui représente de l'ordre de 10% des nouveaux logements construits sur les pôles identifiés dans le SCoT et de l'ordre de 5% des nouveaux logements construits sur les bourgs et villages.**

Cet objectif trouvera une concrétisation soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant.

Il tiendra compte de la situation de chaque commune : son poids démographique, son parc aidé déjà existant, son niveau d'équipements et de desserte par les transports collectifs.

Les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte cet objectif souhaité et démontrer de quelle manière il pourra être atteint (notamment à travers une réglementation adaptée) ou quels sont les facteurs limitant localement dans la réalisation de logements locatifs sociaux.

**D. Réinvestir les centres-villes**

- Afin de limiter la consommation foncière, le SCoT recommande que **20 % des nouveaux logements** (soit 30 logements par an en moyenne) soient réalisés par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance).

L'objectif affiché constitue un ordre de grandeur à respecter, qui pourra être adapté localement afin de prendre en compte les situations de blocage en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante.

Un objectif de 150 logements vacants réinvestis en 10 ans permettrait de diminuer la vacance de 2% (6% du parc de logements projeté – 11500 logements en 2024).

Il est rappelé que la Communauté de Communauté de l'Ernée mène depuis 2013, un programme « Habiter mieux » (financé par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) destiné à accompagner, sous forme d'aides financières, la réhabilitation thermique des logements des propriétaires occupants.



**Prescriptions  
[P10]**

**E. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements**

▪ **A l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation d'une commune :**

Le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités **moyennes minimales** suivantes sont donc à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local :

	Rythme de construction envisagé sur 10 ans en extension de l'urbanisation	Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation
<b>Ernée</b>	320 logements	18 logements/ha
<b>Andouillé</b>	160 logements	16 logements/ha
<b>Pôles complémentaires</b>	488 logements	14,5 logements/ha
<b>Bourgs et villages</b>	232 logements	12 logements/ha
<b>TOTAL SCoT</b>	1200 logements	14,5 logements/ha

Ces densités comprennent les VRD et les espaces communs (densité brute). Une étude urbaine globale à l'échelle des projets d'extension à caractère résidentiel doit démontrer le respect de ces densités.

▪ **En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus) :**

Le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions et l'environnement urbain le permettent.

▪ **Bilan des espaces potentiellement urbanisables pour l'habitat :**

Le projet de SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de **162 hectares maximum** sur une échéance de 20 années (soit de l'ordre 8,1 hectares /an en moyenne). Il s'agit de **valeurs de cadrage à respecter** qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour l'habitat.

	Enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat à l'horizon 2025 (hectares)	Enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat à l'horizon 2035 (hectares)
<b>Ernée - Andouillé</b>	27,9	55,8
<b>Pôles complémentaires</b>	33,6	67,2
<b>Bourgs et villages</b>	19,5	39
<b>TOTAL SCoT</b>	81	162

I. TABLEAU DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS EN MATIERE DE LOGEMENTS

Hiérarchie territoriale	Commune	Sur l'ensemble de la commune						En extension de l'urbanisation (zone AU)				
		Rythme de construction envisagé - moyenne de logements par an	Rythme de construction envisagé - nombre de logements	Dont 20% en densification du tissu urbain (dont logements vacants réinvestis)	Dont 80% en extension du tissu urbain	Dont 10% de logements aidés sur les pôles	Dont 5% de logements aidés sur les autres communes	% de logements en résidence	% de logements individuels et groupés	Densité moyenne minimum de l'ensemble des zones d'extension en nb de logements par ha	Nombre d'hectares maximum en extension autorisés par le SCoT	
											à 10 ans	à 20 ans
		sur la durée du SCoT	sur 10 ans				sur la durée du SCoT	sur la durée du SCoT		à 10 ans	à 20 ans	
Pôle structurant	Ernée	40	400	80	320	40		20%	80%	18	17,9	35,8
Pôle structurant secondaire	Andouillé	20	200	40	160	20		20%	80%	16	10,0	20,0
Pôle complémentaire	La Baconnière	15	150	30	120	15		10%	90%	14,5	8,3	16,6
Pôle complémentaire	Chailland	10	100	20	80	10		10%	90%	14,5	5,5	11,0
Pôle complémentaire	Juvigné	10	100	20	80	10		10%	90%	14,5	5,5	11,0
Pôle complémentaire	St-Denis-de-Gastines	10	100	20	80	10		10%	90%	14,5	5,5	11,0
Pôle complémentaire	Larchamp	10	100	20	80	10		10%	90%	14,5	5,5	11,0
Pôle complémentaire	Montenay	6	60	12	48	6		10%	90%	14,5	3,3	6,6
Bourgs et villages	St-Pierre-des-Landes	5	50	10	40		2,5	0%	100%	12	3,3	6,6
Bourgs et villages	Vautorte	4	40	8	32		2	0%	100%	12	2,7	5,4
Bourgs et villages	St-Hilaire-du-Maine	4	40	8	32		2	0%	100%	12	2,7	5,4
Bourgs et villages	La Bigottière	4	40	8	32		2	0%	100%	12	2,7	5,4
Bourgs et villages	St-Germain-le-Guillaume	4	40	8	32		2	0%	100%	12	2,7	5,4
Bourgs et villages	La Pellerine	4	40	8	32		2	0%	100%	12	2,7	5,4
Bourgs et villages	La Croixille	4	40	8	32		2	0%	100%	12	2,7	5,4
<b>Total</b>		150	1500	300	1200	121	14,5	40%	60%	14,5	81,0	162,0
	<i>Recommandation</i>									101 hectares sur les 10 dernières années soit 20% de réduction de la consommation foncière		
	<i>Prescription</i>											

### **3.4.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestions des Eaux du bassin Loire - Bretagne 2016-2021 – SDAGE**

Le SCoT rural de l'Ernée doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (articles L.131-1 du code de l'urbanisme).

Le PLUi de l'Ernée doit être compatible avec le SCoT rural de l'Ernée, en vertu de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme. Indirectement, le P.L.U.i devra être compatible avec le SDAGE de Loire - Bretagne.

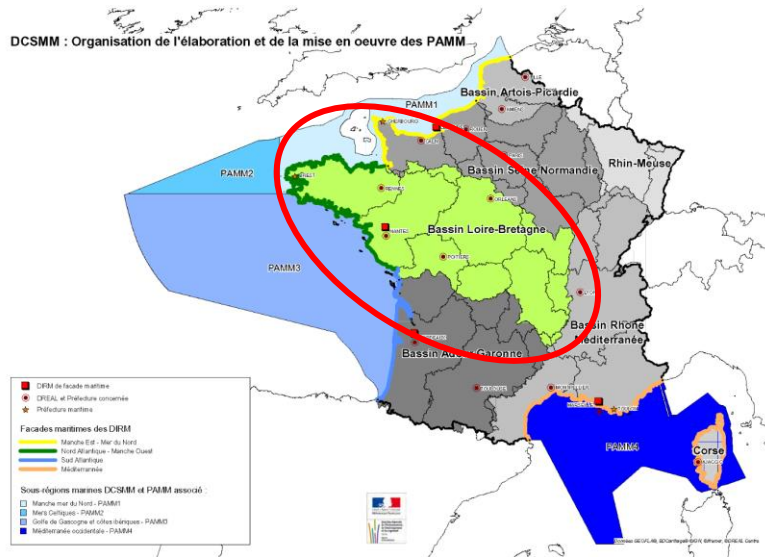
Le SDAGE n'a pas vocation à introduire dans les documents d'urbanisme des éléments qui ne sont par ailleurs pas prévus par les textes réglementaires qui les encadrent. Le code de l'urbanisme inscrit néanmoins la protection des écosystèmes et des milieux naturels dans les objectifs des documents d'urbanisme.

Le projet de SDAGE Loire - Bretagne pour les années 2016 à 2021 a été adopté par le comité de bassin le 2 octobre 2014. Il a été ensuite soumis à la consultation du public et des assemblées du 19 décembre 2014 au 18 juin 2015. **Le SDAGE du bassin Loire – Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 04 novembre 2015.**

Tout comme le précédent, le SDAGE 2016-2021 Loire - Bretagne s'organise autour de 14 grands chapitres. Ces chapitres correspondent chacun à un enjeu crucial pour atteindre l'objectif du bon état de l'eau :

- 1) Repenser les aménagements de cours d'eau
- 2) Réduire la pollution par les nitrates
- 3) Réduire la pollution organique et bactériologique
- 4) Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- 5) Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6) Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- 7) Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8) Préserver les zones humides
- 9) Préserver la biodiversité aquatique
- 10) Préserver le littoral
- 11) Préserver les têtes de bassin versant
- 12) Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 13) Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 14) Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Chaque chapitre comprend plusieurs orientations. Elles donnent la direction dans laquelle il faut agir pour atteindre les objectifs d'amélioration ou de non détérioration des eaux. Enfin, chaque orientation comprend une ou plusieurs



 Périmètre SDAGE Loire--Bretagne

### 3.4.3 Les Schémas d'Aménagements et de Gestion des Eaux – S.A.G.E

Quatre SAGE s'appliquent sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée :

- SAGE de la Mayenne ;
- SAGE de la Vilaine ;
- SAGE de la Sélune ;
- SAGE du Couesnon.

#### 1) Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Mayenne

Le SAGE du bassin versant de la Mayenne a été approuvé en juin 2007, et révisé en décembre 2014. Il s'étend sur 3 régions (Pays-de-la-Loire, Basse-Normandie et Bretagne), comprenant 5 départements et 291 communes, pour une surface totale de 4 352 km<sup>2</sup>. Le S.A.G.E Mayenne s'applique aux communes de Port-Brillet, le Genest-Saint-Isle, Saint-Ouën-des-Toits, Olivet, Loiron-Ruillé dans sa partie Nord-Est, la Brûlatte pour partie, la Gravelle à l'Est et Nord-Est, Saint-Pierre-La-Cour au Nord-Est, Launay-Villier en majeure partie, Bourgon au Nord-Est et enfin en majeure partie sur la commune du Bourgneuf-la-Forêt.

Il définit des enjeux en faveur de la gestion raisonnée de la ressource, de l'amélioration de la qualité des eaux et des milieux aquatiques.

Le S.A.G.E se compose d'un **rapport de présentation**, d'un **Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)** et d'un **règlement**.

Le PAGD du SAGE du bassin versant de la Mayenne s'organise par enjeux puis par objectifs généraux qui se décomposent eux-mêmes en dispositions organisées dans de grandes orientations.

Le PAGD définit 3 grands enjeux :

- **Enjeu n°1** : Restauration de l'équilibre écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques
- **Enjeu n°2** : Optimisation de la gestion quantitative de la ressource
- **Enjeu n°3** : Amélioration de la qualité des ressources superficielles et souterraines

## **2) Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de Vilaine**

Le SAGE de la Vilaine a été mis en révision en 2007, pour une approbation le 2 juillet 2015.

Il s'étend sur 2 régions (Bretagne et Pays de la Loire), comprenant 6 départements et en tout ou partie, 527 communes.

Le Projet d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) consacre 6 enjeux, dont :

- La qualité de la ressource
- L'alimentation en eau potable
- La dépollution
- Les inondations
- Le milieu estuarien

## **3) Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Sélune**

Le nouveau Contrat Global du bassin de la Sélune 2014-2018

Le 20 Décembre 2007 à Saint-James dans la Manche, le Préfet de la Manche a signé le SAGE de la Sélune. Pour rendre opérationnelles les préconisations de ce SAGE, elles ont été déclinées au travers d'un programme d'actions pluriannuel, le « contrat global de la Sélune ». Le premier contrat global pour l'eau a ainsi été mené de 2008 à 2012 sur le bassin de la Sélune.

Afin de poursuivre cette dynamique de reconquête de la qualité de l'eau, un deuxième contrat global de 5 ans (2014-2018) est proposé par l'Agence de l'Eau Seine Normandie aux maîtres d'ouvrage locaux. Il s'inscrit dans le Xème programme d'intervention de

l'Agence de l'Eau Seine-Normandie. La structure porteuse de ce programme d'action est le Syndicat Mixte du Bassin de la Sélune, Elle a aussi pour missions l'animation et la révision du SAGE Sélune.

Les principaux enjeux de ce contrat résultent du croisement des travaux du SAGE de la Sélune et du SDAGE Seine-Normandie :

- atteinte des objectifs de bon état fixé par la DCE,
- respect des objectifs assignés aux usages de l'eau, notamment pour l'AEP.

Outre l'Agence et la structure porteuse de l'animation du SAGE et du contrat global, les autres partenaires, signataires du contrat, sont les principaux maîtres d'ouvrage des travaux listés dans le programme d'actions et la Région Basse-Normandie,

La déclinaison opérationnelle des objectifs s'inscrit dans un programme regroupant environ 114 actions prioritaires pour un montant total avoisinant les 21 millions d'Euros. Ces actions menées sur le bassin de la Sélune sont réparties par défi du SDAGE Seine Normandie, le Schéma Directeur Aménagement et de Gestion des Eaux :

**Défi 1**, diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

18 actions sont prévues pour un montant de 5 M€, afin de finir de mettre en conformité les dernières STEP et réseaux prioritaires du bassin.

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Défi 2**, diminuer les pollutions diffuses hors pesticides des milieux aquatiques

16 actions sont prévues pour un montant de plus de 3,3 M€ afin de mettre en œuvre des programmes de recomposition bocagère et de contrôler les Assainissements Non Collectifs existantes restantes (ANC) et de réhabiliter les installations non conformes.

**Défi 3**, réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses

5 actions sont prévues pour un montant de plus de 1,4 M€, afin de surveiller et de réduire les rejets sur quelques sites.

**Défi 5**, protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

17 actions sont prévues pour un montant de plus de 2,6 M€, afin de mettre en œuvre des programmes d'actions sur les AAC, des Mesures Agro-Environnementales sur l'Airon et la sensibilisation et l'acquisition de matériel alternatif.

**Défi 6**, protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

57 actions sont prévus pour un montant de plus de 7,3 M € afin de permettre la restauration et le rétablissement de la continuité des affluents de la Sélune. L'acquisition de zones humides par les collectivités. La lutte contre les ragondins et les MAE zones humides sur la Sélune amont.

### **4) Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant du Couesnon**

Né d'une volonté des élus locaux, le SAGE Couesnon est en cours d'élaboration depuis maintenant quatre ans. Ce document de planification de la ressource en eau, élaboré par la Commission Locale de l'Eau, doit permettre notamment de répondre aux différents besoins des usagers tout en respectant les orientations du SDAGE et de la DCE.

Le périmètre du SAGE réunit 73 communes réparties sur 2 départements et 2 régions.

Les principaux objectifs sont de retrouver une eau de qualité en 2015, de partager et économiser la ressource en eau, de protéger les milieux aquatiques et d'améliorer l'accès à l'information sur l'eau sur le bassin versant du Couesnon.

La Commission Locale de l'Eau est présidée par Marcel Roussel, maire de Billé, et est composée d'élus locaux, de représentants d'usagers et de représentant de l'Etat. La Commission Locale de l'Eau s'appuie sur l'association « le bassin du Couesnon » pour élaborer le SAGE.

#### **3.4.4 Schéma Régionale de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire**

Le schéma régional de cohérence écologique des Pays-de-la-Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.

Le SRCE est un document de planification de l'aménagement du territoire ayant pour but de diminuer la fragmentation des habitats naturels, d'identifier, préserver et relier les espaces importants pour

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

la biodiversité, de faciliter les échanges génétiques et d'améliorer la qualité des paysages.

Le SRCE n'est pas une « couche » supplémentaire dans la réglementation existante. Il ne crée pas (et ne peut pas créer) de nouvelles réglementations.

Il présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue.

La Trame Verte et Bleue a pour principal objectif :

- d'enrayer la perte de biodiversité à travers la protection et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- de renforcer le rôle de l'espace agricole (espaces bocagers et prairiaux) et des forêts pour la préservation ou la reconquête de la biodiversité ;
- de gérer de manière économe et solidaire les ressources en eau pour garantir la pérennité de l'alimentation en eau potable et la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques.

La Trame Verte et Bleue concerne à la fois les milieux terrestres (trame verte constituées des haies, landes, pelouses, tourbières, parcelles boisées...) et les milieux aquatiques (trame bleue composée des milieux littoraux, cours d'eau, zones humides...). Elle est formée d'un réseau de continuités écologiques, qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

*La Trame Verte et Bleue a été identifiée sur le territoire de la communauté de commune de Loiron, et fait l'objet, dans le document d'urbanisme, des mesures de protection et de préservation nécessaires au maintien de la biodiversité, des habitats naturels et*

*de la ressource en eau. Le P.L.U.i prend pleinement en compte les objectifs définis par le SRCE des Pays de la Loire.*

### **3.4.5 Schéma Régional Climat-Air-Energie du Pays de la Loire – SRCAE**

Créé par la loi dite « Grenelle » du 12 juillet 2010, le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) définit les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Il fixe des objectifs chiffrés visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social.

Lancé en juin 2011, le SRCAE Pays de Loire a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014. Il s'organise en 29 orientations majeures, regroupé par thématiques, comme l'agriculture, le bâtiment, l'industrie, les transports et aménagements, les énergies renouvelables, la qualité de l'air ou encore, l'adaptation au changement climatique.

Une partie des orientations intéresse particulièrement le PLUi :

- Réhabiliter le parc existant ;
- Développer les énergies renouvelables dans le secteur du bâtiment,
- Repenser l'aménagement du territoire dans une transition écologique et énergétique

### **3.4.6 Plan de Gestion des Risques d'Inondation – PGRI**

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation. Il est élaboré pour une période de six ans.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations.

Commencé en 2011, le PGRI Loire-Bretagne a vu le jour en 2015, pour une application effective sur la période 2016-2021.

En lien direct avec la stratégie nationale de gestion des risques d'inondations, le PGRI Loire-Bretagne en retranscrit les grands objectifs suivants :

- Augmenter la sécurité de la population
- Stabiliser, à court terme, et réduire, à moyen terme, le coût des dommages liés à l'inondation
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

Opposable à l'administration et à ses décisions, il est applicable sur l'ensemble du territoire hydrographique Loire-Bretagne. Le SCoT, et indirectement le PLUi sont compatibles avec les objectifs de gestion des risques d'inondation, et avec les orientations fondamentales et les dispositions du PGRI.

<sup>1</sup> Source : Dossier de Presse Préfecture de la Mayenne du 5 octobre 2015.

Le PGRI Loire-Bretagne a défini six objectifs, complétés par quarante-six dispositions. Au titre des objectifs, il est fait état de :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

### **3.4.7 Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Mayenne**

Le bilan du précédent Plan (2009-2013) montre que les objectifs fixés ont globalement été atteints. Lorsque des besoins restent insatisfaits, ceux-ci relèvent souvent de profils spécifiques particulièrement fragiles (dont jeunes en insertion), dont le volume de situation reste limité, et/ou d'échecs antérieurs (dettes non soldées, conflits et troubles de voisinage)<sup>1</sup>.

Le mode opérationnel du Plan se caractérise par un partenariat fort, développé dans le cadre d'instances (ou groupes opérationnels) couvrant l'ensemble des thématiques : commission départementale



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

du logement accompagné pour l'insertion (CDLAI), la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et le pôle de lutte contre l'habitat indigne.

La Mayenne a renouvelé son PDALHPD pour la période 2015-2020. Ce nouveau Plan intègre les nouvelles dispositions réglementaires, notamment sur la question de la prévention des expulsions locatives et la gestion de l'hébergement et du logement accompagné.

Tout comme le précédent Plan, le PDALHPD 2015-2020 porte sur trois axes (correspondant aux trois grands champs d'intervention) :

- L'offre et l'accès à l'offre
  - Dont les actions visent notamment la reconduction du dispositif MOUS en faveur du logement des jeunes (action 6), le développement d'une logique de « logement choisi » pour les demandeurs prioritaires (action 10) ou encore d'adapter le parc de logements sociaux PLAI classiques et/ou communaux (action 1).
- La lutte contre l'habitat indigne
  - Dont les actions visent à renforcer l'implication des collectivités locales pour améliorer le repérage et le traitement des situations dans la proximité (action 12), ainsi qu'à améliorer la prévention des situations de précarité énergétique (action 13)
- La prévention des expulsions
  - Visant notamment à approfondir le travail de prévention mené en faveur du parc privé (action 16) et optimiser les aides du FSL en faveur du traitement des impayés de loyer (action 14)

Un regard particulier sera porté au repérage et au traitement des situations potentielles de mal logement à l'échelle de la Communauté de Communes de l'Ernée (eu égard au volume de logement considérés potentiellement indignes).

### 3.4.8 Le schéma départemental relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (SDAGDV)

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2016-2021 a été co-signé par le préfet et le président du conseil départemental le 4 mai 2016. Trois principaux enjeux pour le nouveau schéma :

- **Prendre en considération l'évolution des besoins et des attentes en termes d'habitat des gens du voyage.** Les besoins en matière de stationnement ont été atteints en 2012 sur le département de la Mayenne, grâce notamment à la création des aires d'accueil et de grand passage de Laval. Concernant les besoins en sédentarisation, le nouveau schéma s'est fixé comme objectif de recenser les besoins dans le cadre des diagnostics SCOT, PLH, PLUI, PLU. Le recensement des besoins sera établi par la collectivité compétente. Celle-ci évaluera les besoins dans les diagnostics préalables à l'élaboration du document d'urbanisme et apportera les réponses aux besoins dans les orientations qu'elle adoptera.
- **Renforcer les actions d'accompagnement social et d'insertion.** L'objectif est d'améliorer la coordination des acteurs et des actions menées en faveur des gens du voyage pour ce qui relève notamment de la scolarité et de la santé. La mise en place d'un projet social par aire d'accueil ou

l'intégration au projet social existant sur la commune vise à associer les différents acteurs à la politique d'accueil des gens du voyage et améliorer le « bien vivre ensemble ».

- **Favoriser l'accès aux dispositifs et services de droit commun.** L'objectif est d'améliorer l'accès aux dispositifs de droit commun notamment en termes de formation d'orientation des jeunes et d'intégration dans la vie professionnelle.

### **3.4.9 Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées (2013-2017)**

Ce schéma 2013-2017 a été élaboré selon 3 orientations :

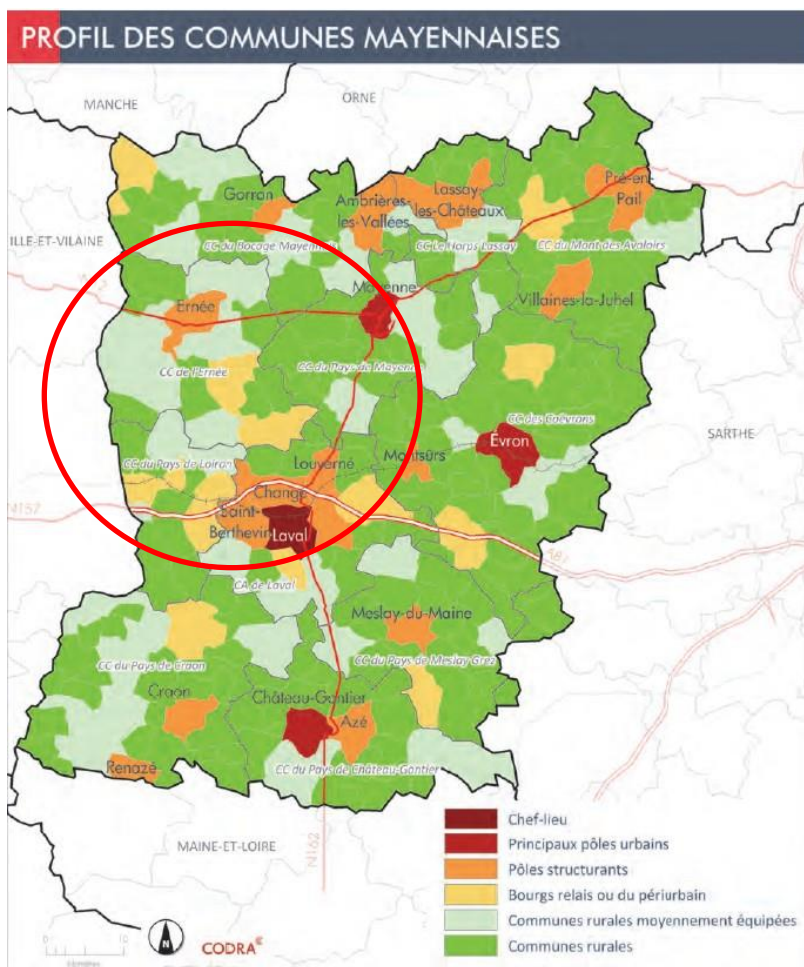
- Orientation 1 : La personne, acteur de son projet de vie ;
- Orientation 2 : La nécessité d'un découplage pour une prise en charge globale de la personne ;
- Orientation 3 : Le Conseil départemental, pilote de l'action gériatrique

L'Etat rappelle qu'une charte a été établie, avec pour objectif d'affirmer la dignité de la personne âgée en situation de handicap ou devenue dépendante et de rappeler ses libertés et ses droits ainsi que les obligations de la société à l'égard des plus vulnérables.

### **3.4.10 Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)**

Le PDH a élaboré une **typologie de communes** en croisant différents indicateurs statistiques relatifs à la démographie, l'emploi

et la population active, les transports collectifs, le niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de l'offre en établissements de santé. **Six profils ont été identifiés, dont quatre sont présents sur le territoire de la CC de l'Ernée** : « pôles structurants » (commune d'Ernée), « bourgs relais ou du périurbain », « communes rurales moyennement équipées », et « communes rurales ».



Source : Plan Départemental de l'Habitat, Du diagnostic aux orientations, Mai 2015.

<sup>2</sup> Source : op. cit. p124

Les tableaux et encadrés ci-dessous, donnés ici pour rappel, reprennent les orientations et objectifs inscrits au PDH et sur lesquels s'appuieront les travaux menés dans le cadre de la démarche de PLUI du Pays de l'Ernée.

Rappel des **trois volets** définissant les **orientations du PDH<sup>2</sup>** :

<p><b>1</b></p> <p><b>Un cadrage des besoins en logements du département</b></p> <p>→ Pour que la production neuve et la remise en marché de logements vacants répondent aux besoins futurs de la population</p> <p>Mettre en marché 1 900 logements par an dont 115 logements vacants réinvestis</p> <p>Veiller à la diversité des produits pour répondre aux besoins des Mayennais</p> <p>Territorialiser la réponse aux besoins en logements en cohérence avec les caractéristiques des territoires</p>	<p><b>2</b></p> <p><b>Les orientations stratégiques pour l'habitat en Mayenne</b></p> <p>→ Elles doivent servir de guide à la mise en œuvre des politiques de l'habitat</p> <p>Conforter l'armature territoriale mayennaise au travers de politiques durables de l'habitat</p> <p>Amplifier la dynamique autour de l'amélioration de l'habitat et la mobilisation du parc vacant</p> <p>Renforcer le parc social comme support des parcours résidentiels</p> <p>Apporter des réponses adaptées aux personnes en situation de fragilité</p>	<p><b>3</b></p> <p><b>Le cadre de la mise en œuvre du PDH</b></p> <p>→ Il s'agit de préciser les conditions de mise en œuvre des orientations pour l'action</p> <p>Mettre en synergie les politiques et optimiser les moyens consacrés à l'habitat</p> <p>Partager, observer, évaluer : faire du PDH un outil de connaissance territoriale et de diffusion des savoir-faire</p> <p>Prévoir la mise en place de la gouvernance adaptée pour le PDH</p>
--	--	---

TABLEAU DE SYNTHESE DES HYPOTHESES DE PRODUCTION DETAILLEES PAR AN<sup>35</sup>

	Les indicateurs clés			La prospective à horizon 2021			
	Poids démographique en 2011 (part en %)	Construction annuelle 2003-2007	Construction annuelle 2008-2012	Le point mort	Le tendanciel démographique 1999-2010	Le besoin indicatif par an	Part de chaque territoire
Pays de Mayenne	12%	255	157	166	260	185	10%
Bocage Mayennais	6%	93	73	91	67	80	4%
Mont des Avaloirs	5%	75	49	70	80	75	4%
Coëvrons	9%	170	96	118	170	150	8%
<b>Pays de l'Ernée</b>	<b>7%</b>	<b>111</b>	<b>92</b>	<b>80</b>	<b>114</b>	<b>110</b>	<b>6%</b>
<b>Nord</b>	<b>39%</b>	<b>705</b>	<b>467</b>	<b>526</b>	<b>691</b>	<b>600</b>	<b>31%</b>
<b>Centre (Pays de Laval et Loiron)</b>	<b>37%</b>	<b>822</b>	<b>575</b>	<b>471</b>	<b>986</b>	<b>850</b>	<b>45%</b>
Pays de Château-Gontier	10%	227	159	110	244	200	11%
Pays de Craon	9%	187	107	115	168	150	8%
Pays de Meslay Grez	5%	104	62	50	108	100	5%
<b>Sud</b>	<b>24%</b>	<b>518</b>	<b>328</b>	<b>274</b>	<b>520</b>	<b>450</b>	<b>24%</b>
<b>Mayenne</b>	<b>100%</b>	<b>2 045</b>	<b>1 370</b>	<b>1 270</b>	<b>2196</b>	<b>1900</b>	<b>100%</b>

LA VENTILATION DE L'OBJECTIF DE RECONQUETE DU PARC VACANT PAR EPCI

	Parc vacant en 2010	Parc vacant en 2010	Objectif de reconquête du parc vacant en six ans et acuité par EPCI
<b>Nord Mayenne</b>	<b>5 940</b>	<b>9,4 %</b>	<b>415 logements, soit 11,5 % de la production en logements</b>
Pays de Mayenne	1 545	8,5 %	+++
Bocage Mayennais	1 122	10,3 %	++++
Mont des Avaloirs	1 256	12,4 %	++++
Coëvrons	1 164	8,3 %	+++
<b>Pays de l'Ernée</b>	<b>853</b>	<b>8,6 %</b>	<b>+++</b>
<b>Centre Mayenne</b>	<b>3 158</b>	<b>6,0 %</b>	<b>70 logements, soit 1,4 % de la production en logements de ce secteur</b>
Laval Agglomération	2 758	6,0 %	+
CC du Pays de Loiron	400	5,7 %	+
<b>Sud Mayenne</b>	<b>2 442</b>	<b>7,3 %</b>	<b>205 logements, soit 7,6 % de la production en logements de ce secteur</b>
Pays de Château-Gontier	900	6,6 %	+
Pays de Craon	1 043	8,0 %	+++
Pays de Meslay Grez	499	7,5 %	++
<b>Mayenne</b>	<b>11 540</b>	<b>7,7 %</b>	<b>690 logements, soit 6 % de la production en logements à l'échelle départementale</b>

La reconquête de ce parc vacant doit s'appuyer sur les démarches locales de planification et d'intervention en faveur du parc privé mais aussi sur la déclinaison des dispositifs nationaux, notamment au travers du PTZ dans l'ancien, récemment réactivé pour les communes rurales disposant d'un niveau minimal d'équipements et d'une vacance supérieure à 8 %.

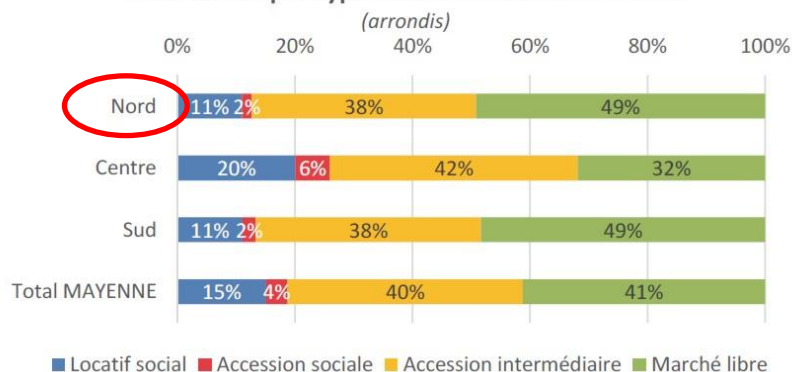
## 2. LES AMBITIONS QUALITATIVES, A DECLINER EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT

### La méthode de déclinaison au plan qualitatif de l'évaluation des besoins

Le PDH a proposé une évaluation du besoin en logements au plan qualitatif en précisant un objectif cible pour la production locative sociale, l'accèsion sociale et l'accèsion intermédiaire et pour le marché libre.

Pour chaque secteur du département (Nord/Centre/Sud), le PDH propose une déclinaison de l'objectif départemental, au regard des caractéristiques inhérentes à chacun. Cette indication tient compte des éléments de diagnostic identifiés concernant l'offre existante, du rapport entre l'offre et la demande, segment par segment et des difficultés identifiées pour les ménages d'évoluer dans leurs parcours résidentiels au regard de leur profil.

Déclinaison par type d'offre territorialisée en %



### Répartition pour le Nord Mayenne

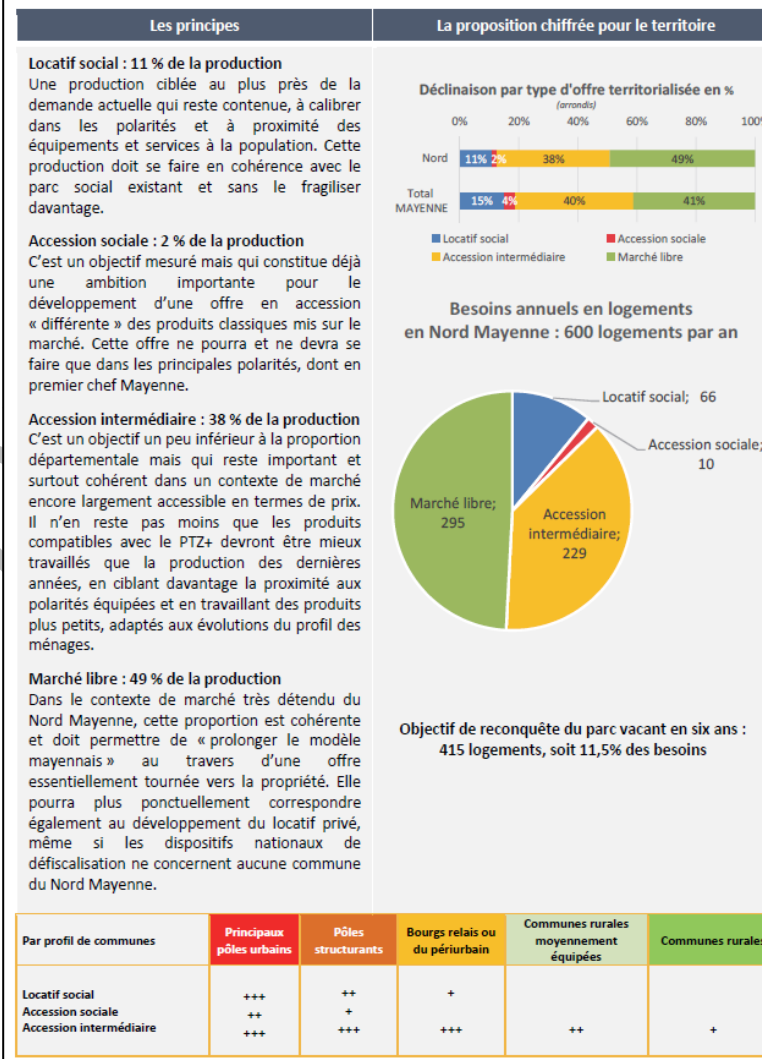


Tableau : Déclinaison de « l'acuité des orientations du PDH » selon les secteurs du PDH

	Nord	Centre	Sud
<b>Orientation 1. Conforter l'armature territoriale mayennaise au travers de politiques durables de l'habitat</b>			
1.1 Maintenir le dynamisme des polarités de l'ensemble du département	••••	••••	••••
1.2 Promouvoir de nouvelles formes d'habitat pour répondre aux enjeux du développement durable et aux évolutions de la demande des ménages	••••	••••	••••
<b>Orientation 2. Amplifier la dynamique autour de l'amélioration de l'habitat et la mobilisation du parc vacant</b>			
2.1 Poursuivre la démarche de transition énergétique engagée en Mayenne	••••	••••	••••
2.2 S'assurer que les ménages vivent dans des logements confortables et économes en énergie	••••	•••	•••
2.3 Soutenir l'activité économique générée par l'amélioration de l'habitat	•••	•••	•••
<b>Orientation 3. Renforcer le parc social comme support des parcours résidentiels</b>			
3.1 Coordonner tous les acteurs du logement social, de la demande à la production	•••	•••	•••
3.2 Normaliser la gestion du parc social des collectivités locales	••••	••	•••
3.3 Requalifier voire renouveler le parc social existant - Amélioration thermique - Résidentialisation - Démolitions	•••• •• •	•••• •••• •	•••• •• •
3.4 Développer une offre ajustée aux besoins de demain	••	•••	••
<b>Orientation 4. Apporter des réponses adaptées aux personnes en situation de fragilité</b>			
4.1 Répondre aux besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie de la population	••••	•••	••

Tableau : Acuité des orientations par profils de communes

	Chef-lieu	Principaux pôles urbains	Pôles structurants	Bourgs relais ou du périurbain	Communes rurales moyennement équipées	Communes rurales
<b>Orientation 1. Conforter l'armature territoriale mayennaise au travers de politiques durables de l'habitat</b>						
1.1 Maintenir le dynamisme des polarités de l'ensemble du département	••••	••••	••••	•••	••	
1.2 Promouvoir de nouvelles formes d'habitat pour répondre aux enjeux du développement durable et aux évolutions de la demande des ménages	•••	••••	••••	•••	••	••
<b>Orientation 2. Amplifier la dynamique autour de l'amélioration de l'habitat et la mobilisation du parc vacant</b>						
2.1 Poursuivre la démarche de transition énergétique engagée en Mayenne	••••	••••	••••	••••	••••	••••
2.2 S'assurer que les ménages vivent dans des logements confortables et économes en énergie	••	•••	•••	•••	•••	•••
2.3 Soutenir l'activité économique générée par l'amélioration de l'habitat	•••	•••	•••	•••	••	•
<b>Orientation 3. Renforcer le parc social comme support des parcours résidentiels</b>						
3.1 Coordonner tous les acteurs du logement social, de la demande à la production	•••	•••	•••	•••	•••	•••
3.2 Normaliser la gestion du parc social des collectivités locales		•	••	•••	••••	••••
3.3 Requalifier voire renouveler le parc social existant - Amélioration thermique - Résidentialisation - Démolitions	•••• •••• •	•••• •••• •	•••• ••• •	•••• •• •	••••	••••
3.4 Développer une offre ajustée aux besoins de demain	•••	•••	••••	•••	••	•
<b>Orientation 4. Apporter des réponses adaptées aux personnes en situation de fragilité</b>						
4.1 Répondre aux besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie de la population : - L'adaptation - La création d'une offre adaptée	••• •••	••• •••	••• •••	••• •••	•• •	•• ••

DOCUMENT DE TRAVAIL

## Diagnostic urbain

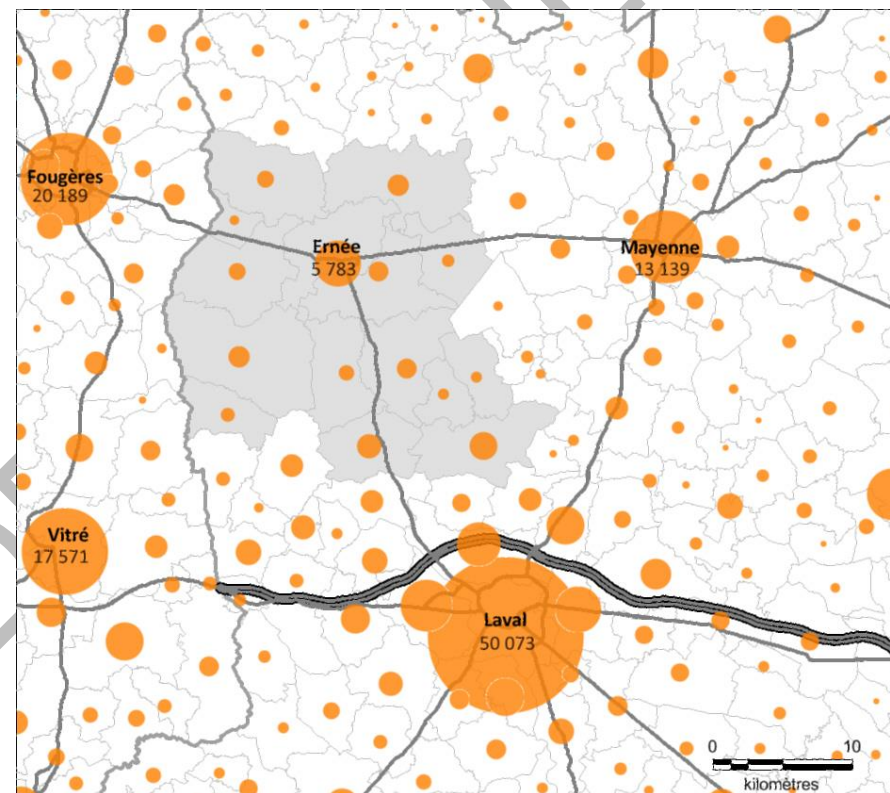
# 1. Les points clés du volet habitat

Les éléments présentés dans cette partie reprennent les enseignements du Plan Départemental de l'Habitat, réalisé en 2015 sur le département de la Mayenne, du diagnostic territorial du SCOT de l'Ernée (réalisé en 2014), **complétés de données récentes** pour observer les poursuites ou infléchissements des tendances observées.

## 1.1 Volet sociodémographique

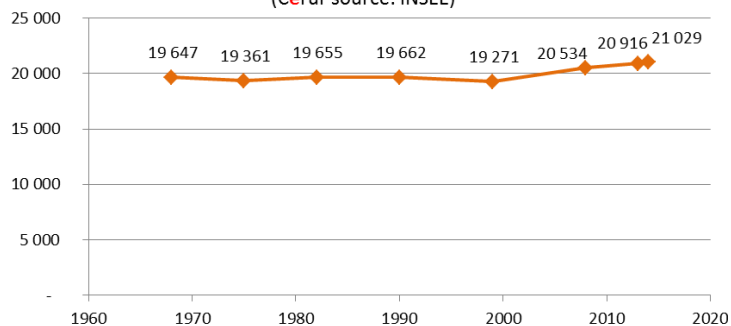
### 1.1.1 Une population en progression depuis 2000

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le territoire compte 21 029 habitants (*population municipale, source INSEE*). La population est en progression depuis 1999 et dépasse l'évolution moyenne annuelle du département depuis 1999. L'objectif du SCOT est d'enregistrer une progression annuelle moyenne de population de 0,87% entre 2015 et 2025, soit +1880 habitants sur la période. La progression annuelle moyenne entre 2008 et 2014 atteint +0,4%.

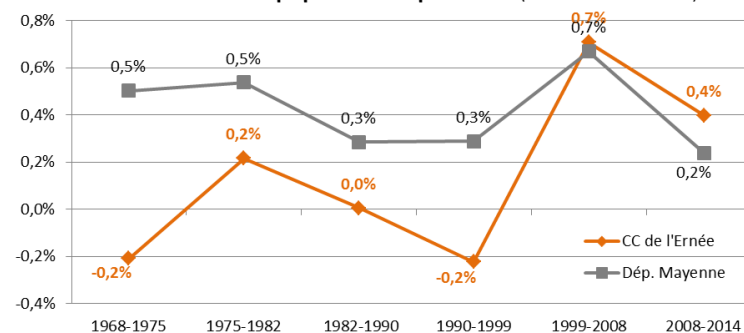


(Cérur source: INSEE)

CC de l'Ernée: Evolution de la population depuis 1968  
(Cérur source: INSEE)



CC de l'Ernée et département: taux annuel moyen d'évolution interséculaire de la population depuis 1968 (Cérur source: INSEE)





### 1.1.2 Des disparités au sein du territoire

Des écarts sensibles sont constatés entre les parties nord et sud du territoire.

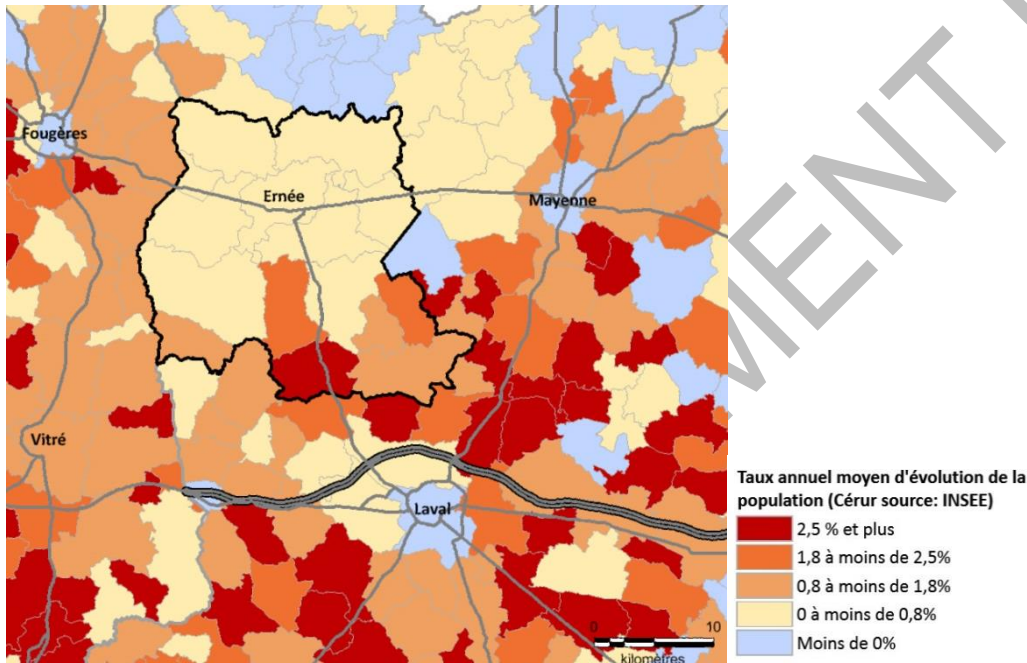
Entre 1999 et 2008 ; l'ensemble des communes de la Communauté de communes enregistre une progression de population, avec une dynamique plus importante en frange sud.

Sur la période 2008-2013, Le territoire présente des disparités avec 5 communes qui enregistrent une perte de population, 4 de ces communes sont localisée dans la moitié nord du territoire :

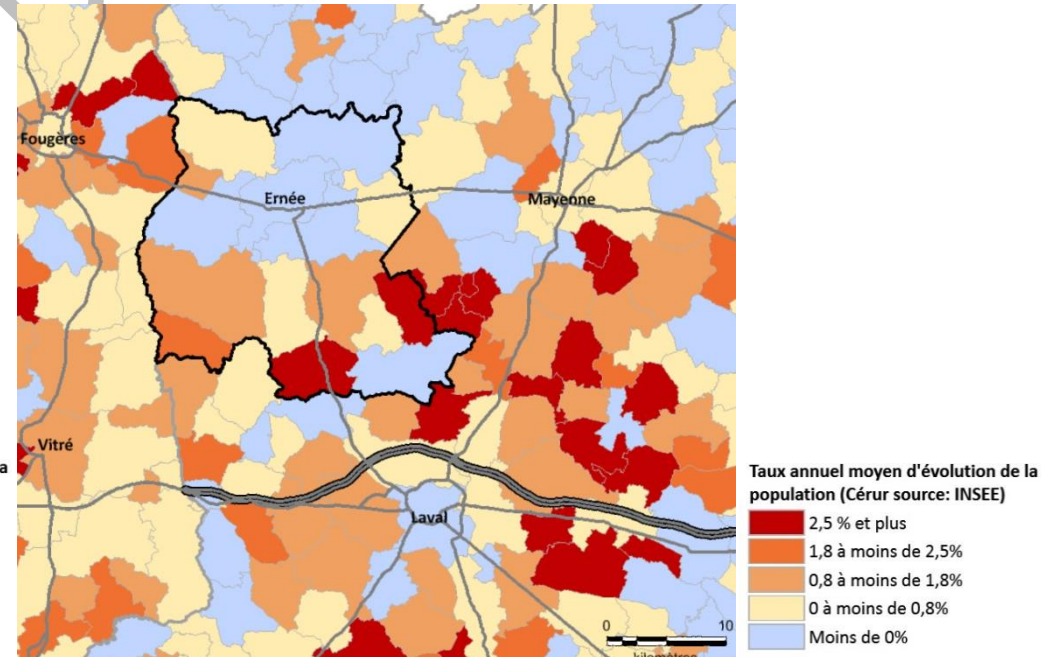
- Ernée, qui perd 18 habitants, une population quasi-stable ;
- Montenay ;
- St-Denis-de-Gastines ;
- St-Pierre-des-Landes ;
- Andouillé (au Sud).

D'une manière plus générale, les villes éloignées des pôles perdent de la population, phénomène qui s'accroît sur 2008-2014. Ce phénomène touche aussi parfois des communes en 2<sup>ème</sup> couronne.

Taux annuel moyen d'évolution population : 1999-2008



Taux annuel moyen d'évolution population : 2008-2013

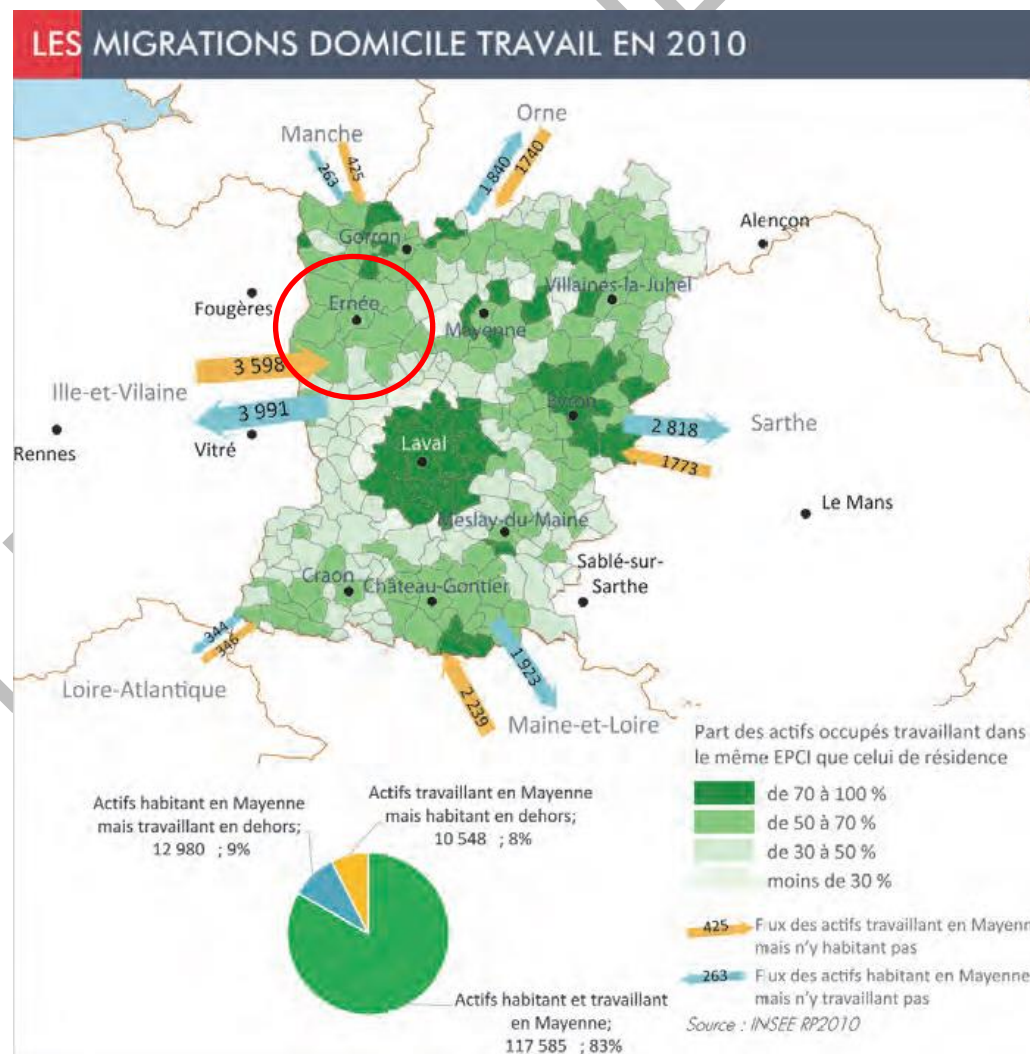


### 1.1.3 Un territoire qui, sur sa frange sud, bénéficie du rayonnement de l'agglomération de Laval

En termes d'emplois, 55% des actifs résidents sur la communauté de communes y travaillent aussi. 22% ont un emploi dans Laval Agglomération. 7% ont un emploi en Ille-et-Vilaine, dont environ la moitié sur le territoire de Fougères Communauté.

Le Pays Mayennais est le lieu de travail de 4% des actifs de la Communauté de Commune, 5% pour le Bocage Mayennais.

Le territoire a perdu 303 emplois entre 2008 et 2013 (source INSEE), passant de 7316 à 7013 emplois, soit une baisse annuelle moyenne de 0,83%. Une baisse de 0,15% du nombre d'emplois est aussi enregistrée sur le département qui enregistre une perte de 973 emplois entre 2008 et 2013.



DOCUMENT

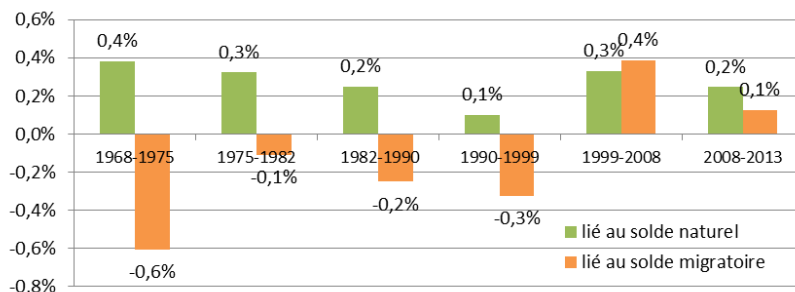
### 1.1.4 Un solde migratoire qui est redevenu positif

Le solde naturel a toujours été positif depuis 1968. Par contre le solde migratoire était négatif jusque 1999. Il est positif depuis, même s'il diminue entre 2008 et 2013.

#### Croissance démographique

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Taux natalité ‰	15,2	14,6	13,3	11,4	14,0	13,2
Taux mortalité ‰	11,3	11,3	10,8	10,4	10,6	10,8

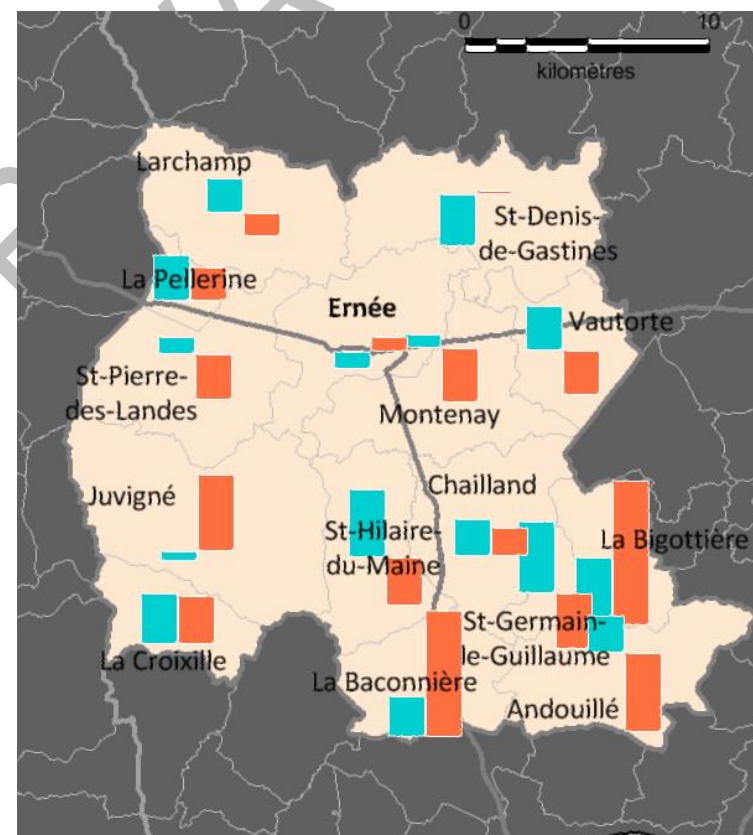
Taux annuel moyen d'évolution de la population Solde naturel et solde migratoire (Céur source: INSEE)



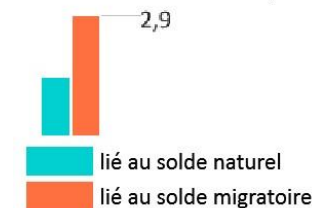
A l'échelle infra communautaire sur 2008-2013 :

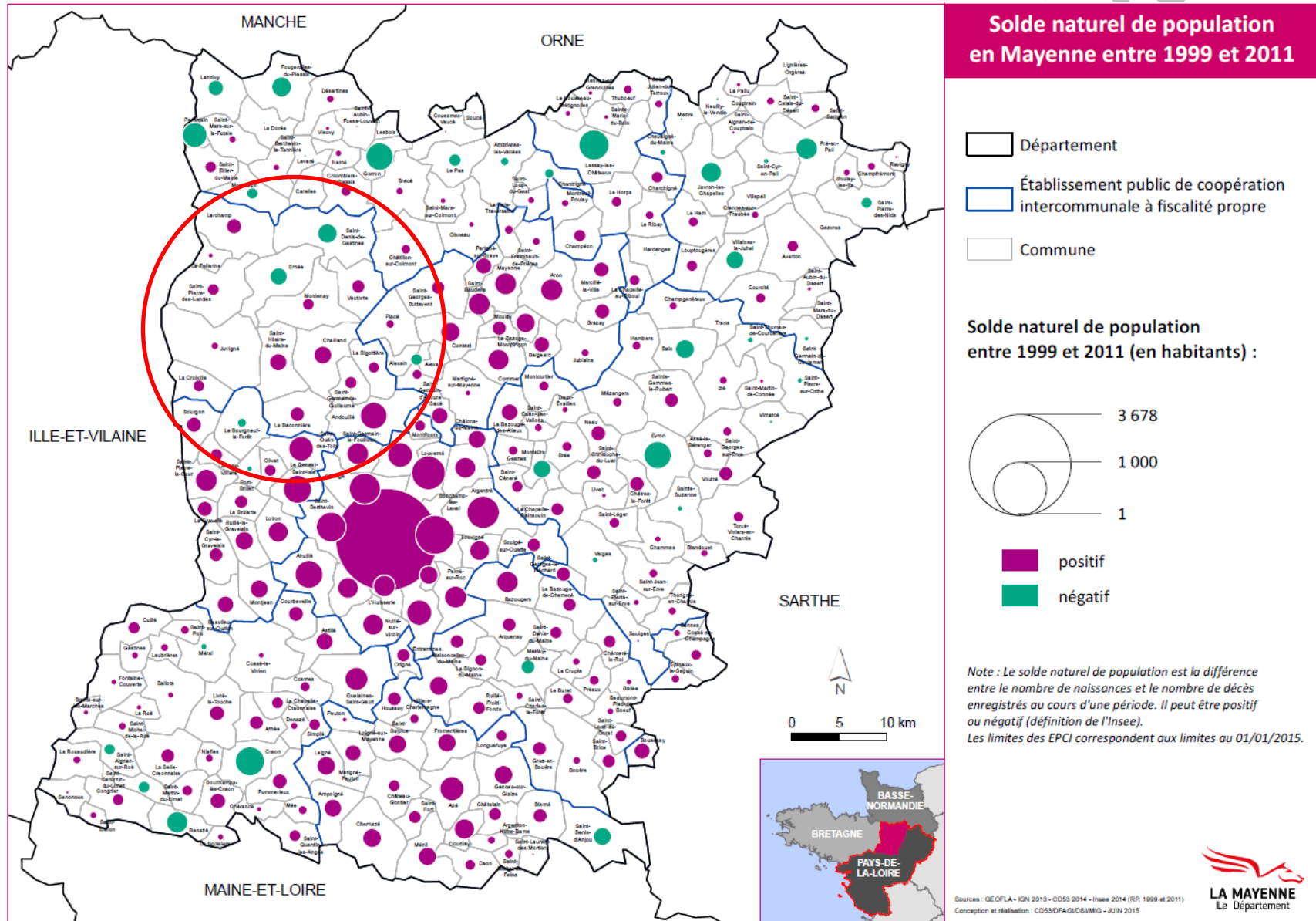
- Communes au solde naturel négatif: Ernée, Juvigné, St-Denis de Gastines, des communes éloignées de Laval.
- Communes au solde migratoire négatif: Larchamp, St-Pierre des Landes, Montenay, Vautorte, St-Hilaire du Maine, Andouillé

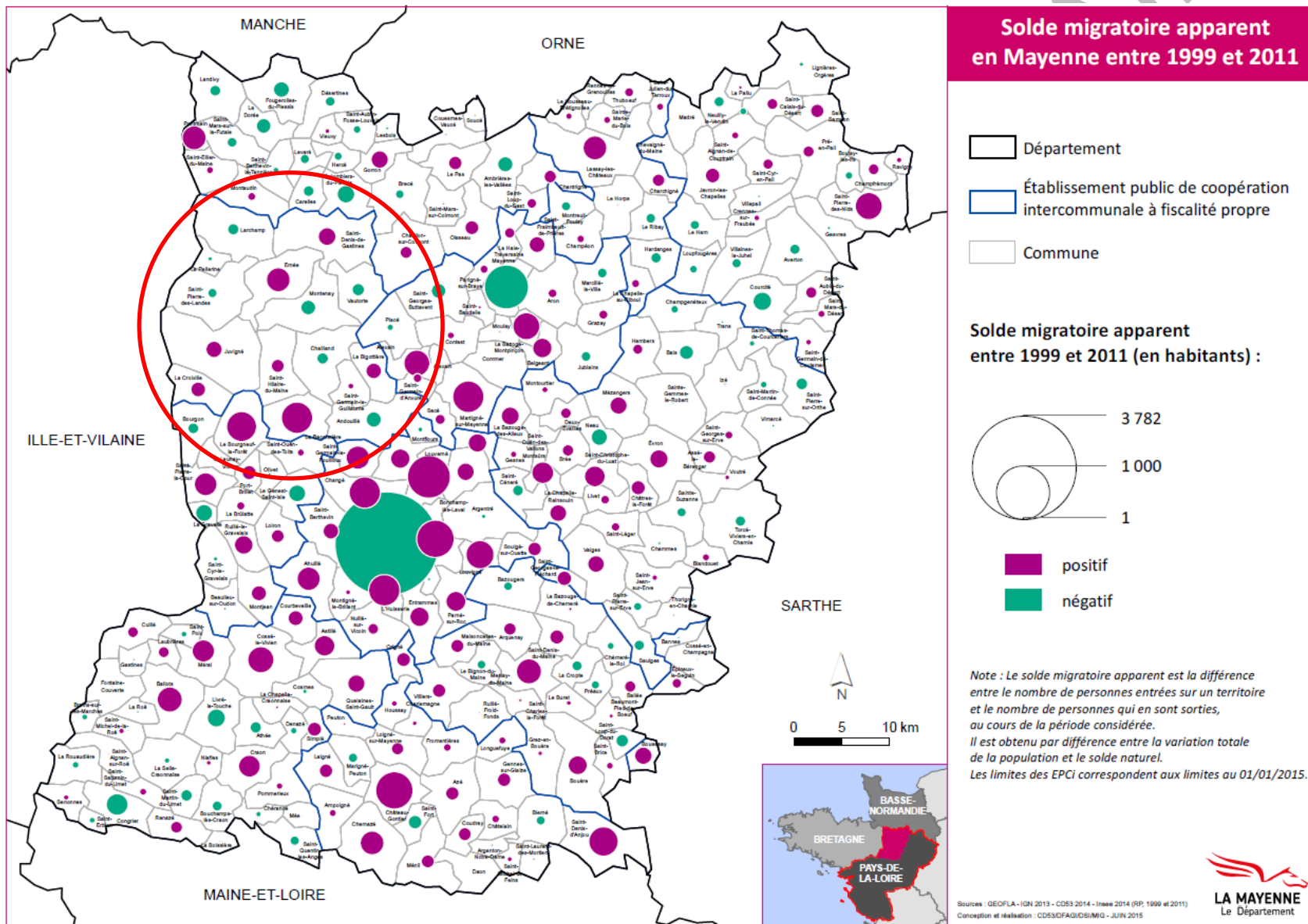
Soldes naturel et migratoire 2008-2013



Taux annuel moyen d'évolution de la population entre 2008 et 2013 en % (Céur source: INSEE)



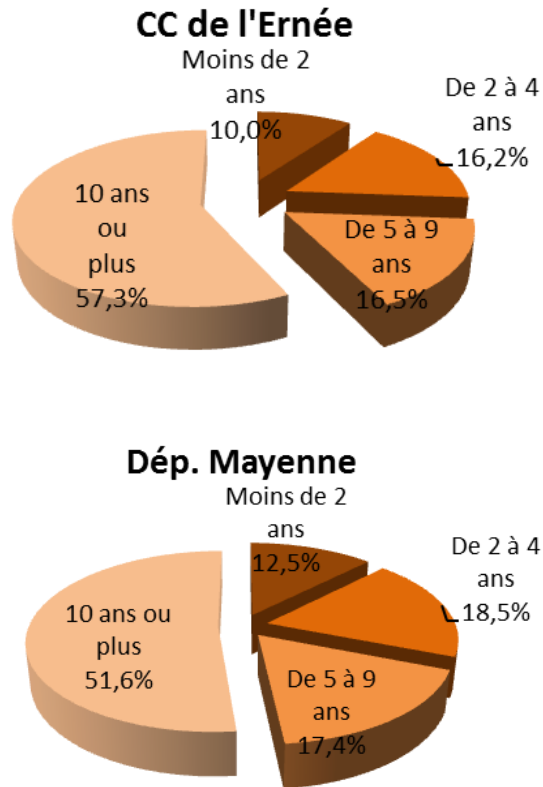




### 1.1.5 Une stabilité résidentielle

En 2013, 57,3% des habitants du territoire ont emménagé depuis 10 ans ou plus, un chiffre supérieur à la moyenne départementale qui s'élève à 51,6%.

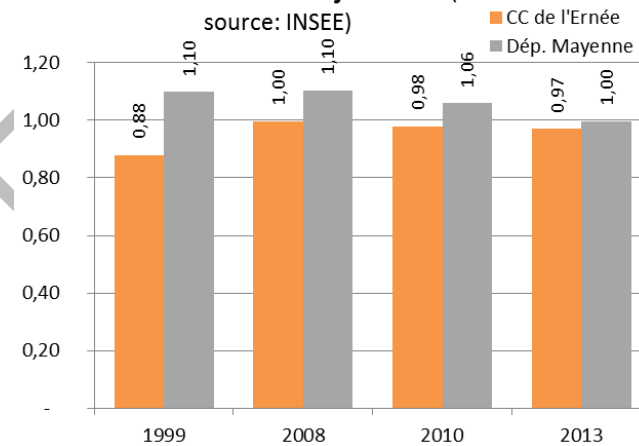
#### Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales en 2013 (Cérum source : INSEE)



### 1.1.6 Un indice de jeunesse proche de la moyenne départementale

L'indice de jeunesse sur le territoire est légèrement inférieur au chiffre départemental : 0,97 en 2013, contre 1,00 sur le département. Il qui diminue moins vite que sur le département.

#### Evolution de l'indice de jeunesse (Cérum source: INSEE)

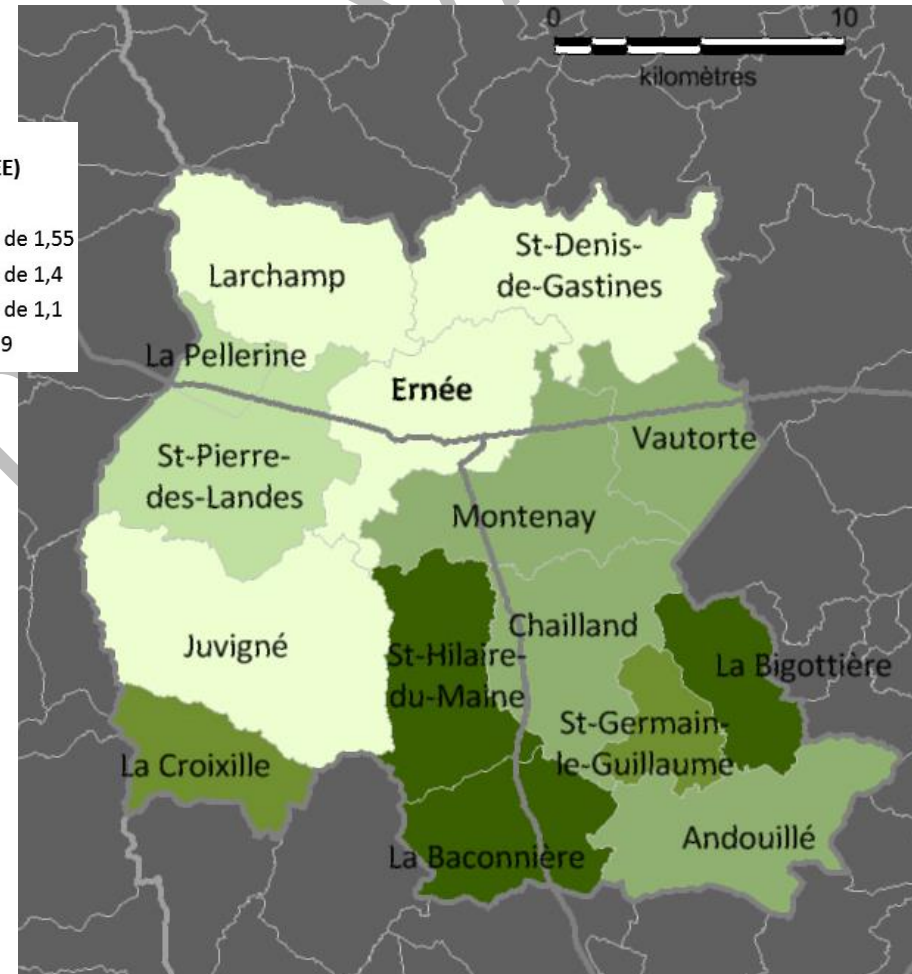
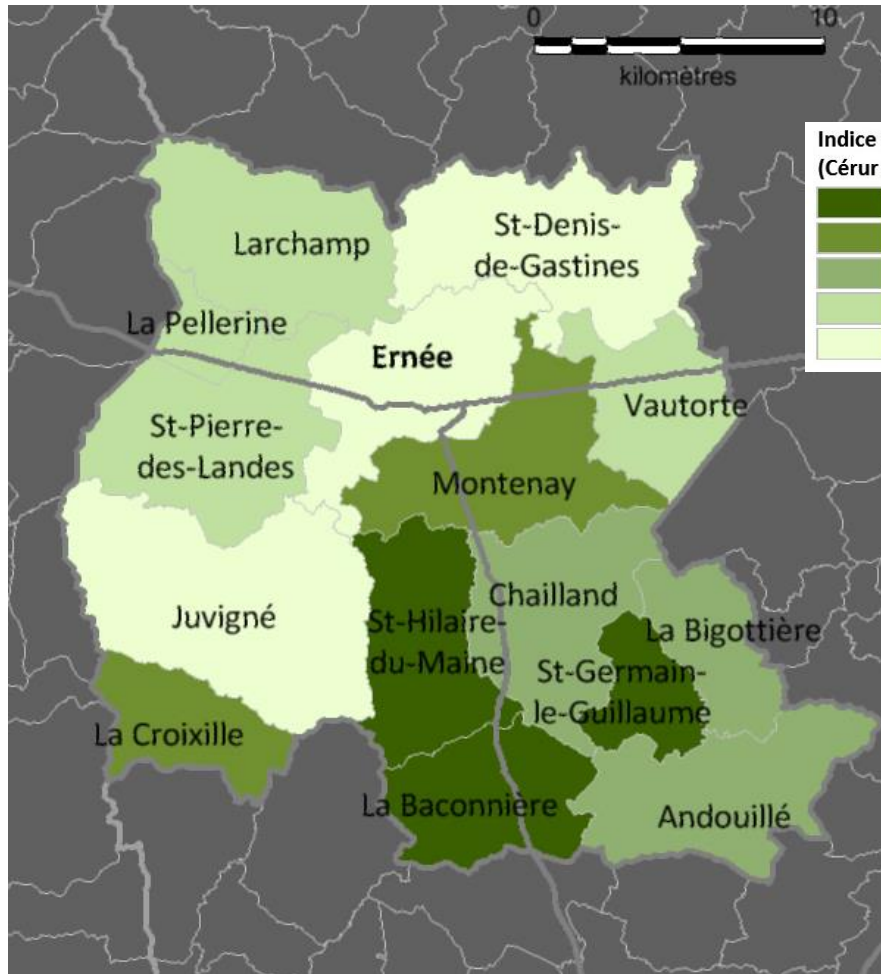


Il existe de très grandes différences entre secteurs :

- Plus de personnes âgées que de jeunes au Nord-Ouest
- Jusqu'à deux fois plus de jeunes que de personnes de plus de 60 ans au sud est: la Baconnière IJ=1,96; La Bigottière 1,93; St-Hilaire du Maine 1,83
- Des écarts entre communes qui s'accroissent dans le temps

*Indice de jeunesse 2008*

*Indice de jeunesse 2013*



### 1.1.7 Une progression à la fois des tranches d'âges les plus jeunes et des plus âgées

La Communauté de Communes se distingue par une proportion plus importante des tranches d'âge 0-14 ans et 75 ans et plus que le département. Les tranches 15-29 ans et 45-59 ans sont moins représentés.

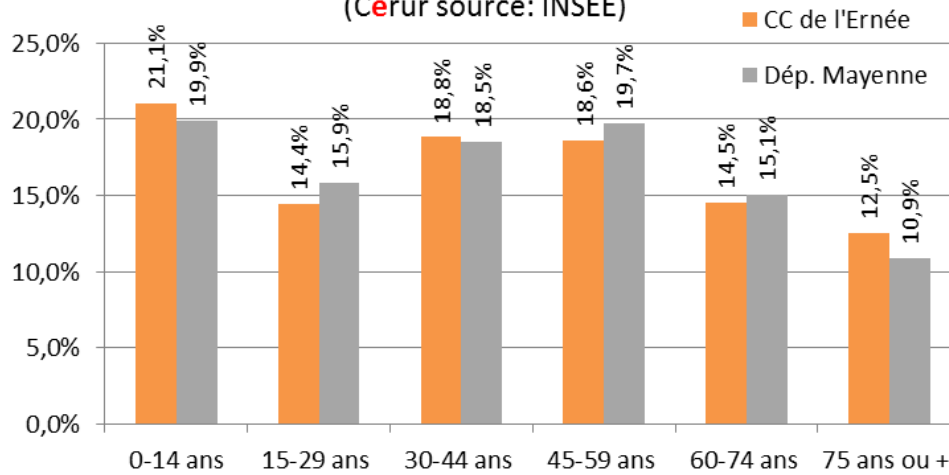
En termes d'évolution depuis 1999 des différentes tranches d'âge, on constate sur le territoire :

- Une stagnation de la tranche des 60 ans et plus depuis 1999
- Une augmentation des moins des 0-14 ans
- Une baisse des 15-29 ans
- Une baisse des 30-44 ans

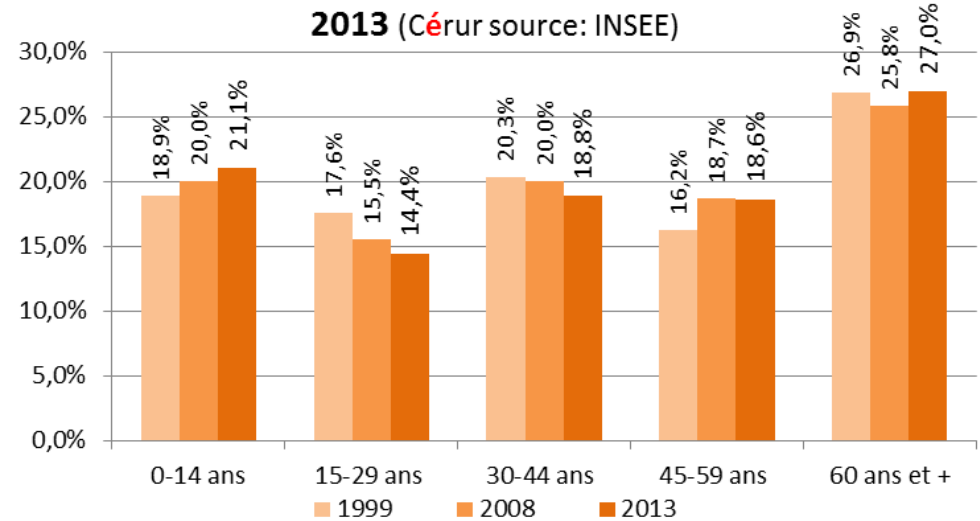
DE TRAVAIL

#### Répartition de la population par tranches d'âge 2013, comparaison CC de l'Ernée - Département

(Céur source: INSEE)



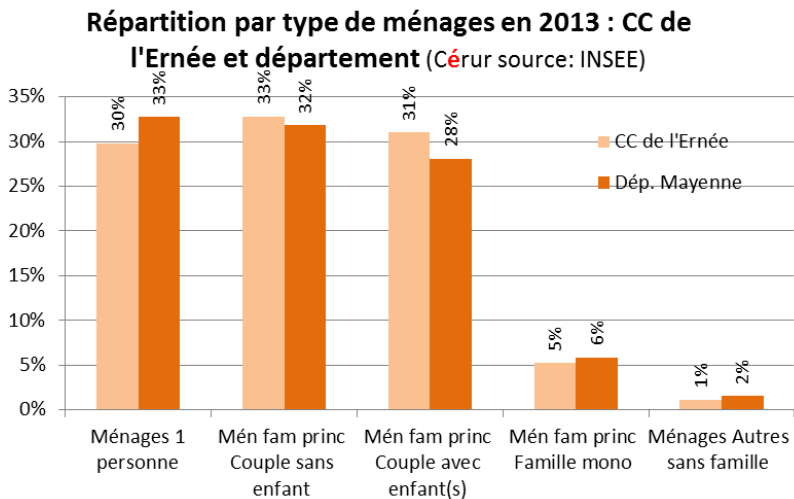
#### CC de l'Ernée: Evolution de la répartition de la population par tranches d'âge entre 1999 et 2013 (Céur source: INSEE)



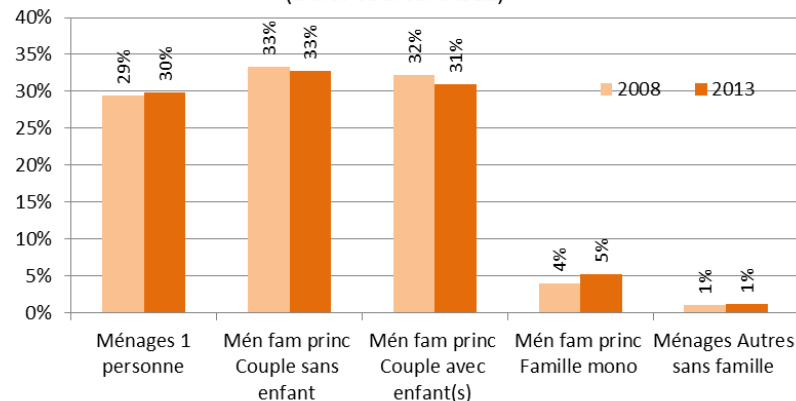


### 1.1.8 Une structure des ménages qui évolue

Le territoire reste familial avec une plus forte proportion de couples avec ou sans enfants qu'au niveau départemental.



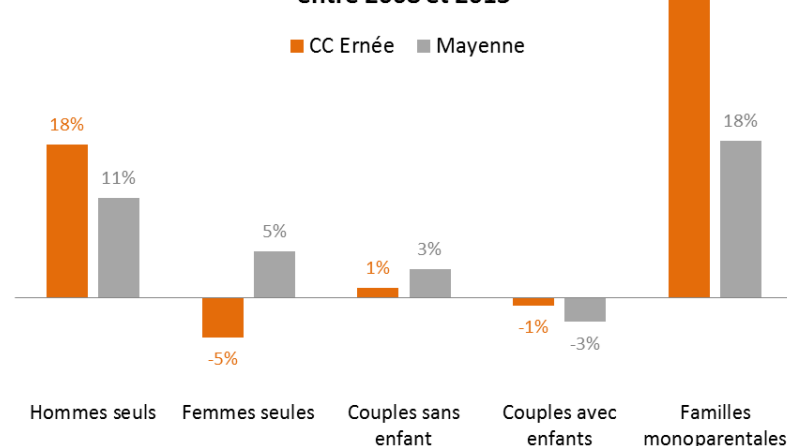
**Répartition par type de ménages en 2008 et 2013 (Céruur source: INSEE)**



On constate néanmoins des mutations sociologiques importantes :

- Avec une progression de la part :
  - o des familles monoparentales, dont l'effectif passe de 332 à 452 ménages, soit +36% sur 5 ans.
  - o des hommes seuls
- Une diminution de la part :
  - o des couples avec enfants
  - o des femmes seules

**Evolution des compositions familiales entre 2008 et 2013**

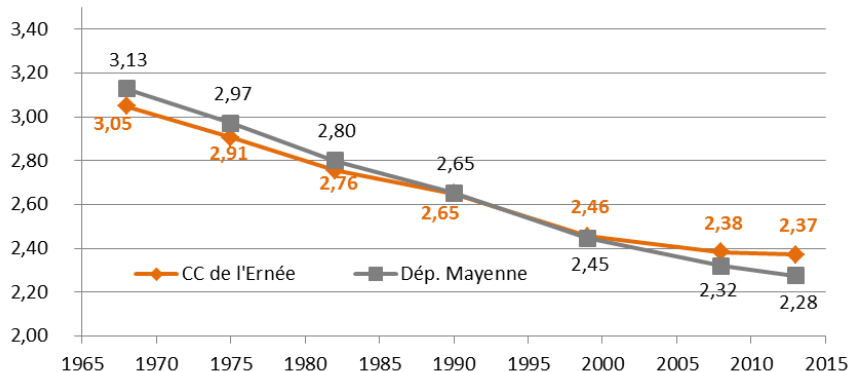


### 1.1.9 Un desserrement faible des ménages

Sur le territoire, phénomène constaté de manière plus générale, la taille des ménages diminue, néanmoins, après 1990, la moyenne intercommunale dépasse la moyenne départementale. Le territoire se classe parmi les territoires mayennais dont la taille des ménages diminue le moins (sur la période 1999 – 2010).

#### Desserrement des ménages

**CC de l'Ernée et département: Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968** (Cérur source: INSEE)



Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2010

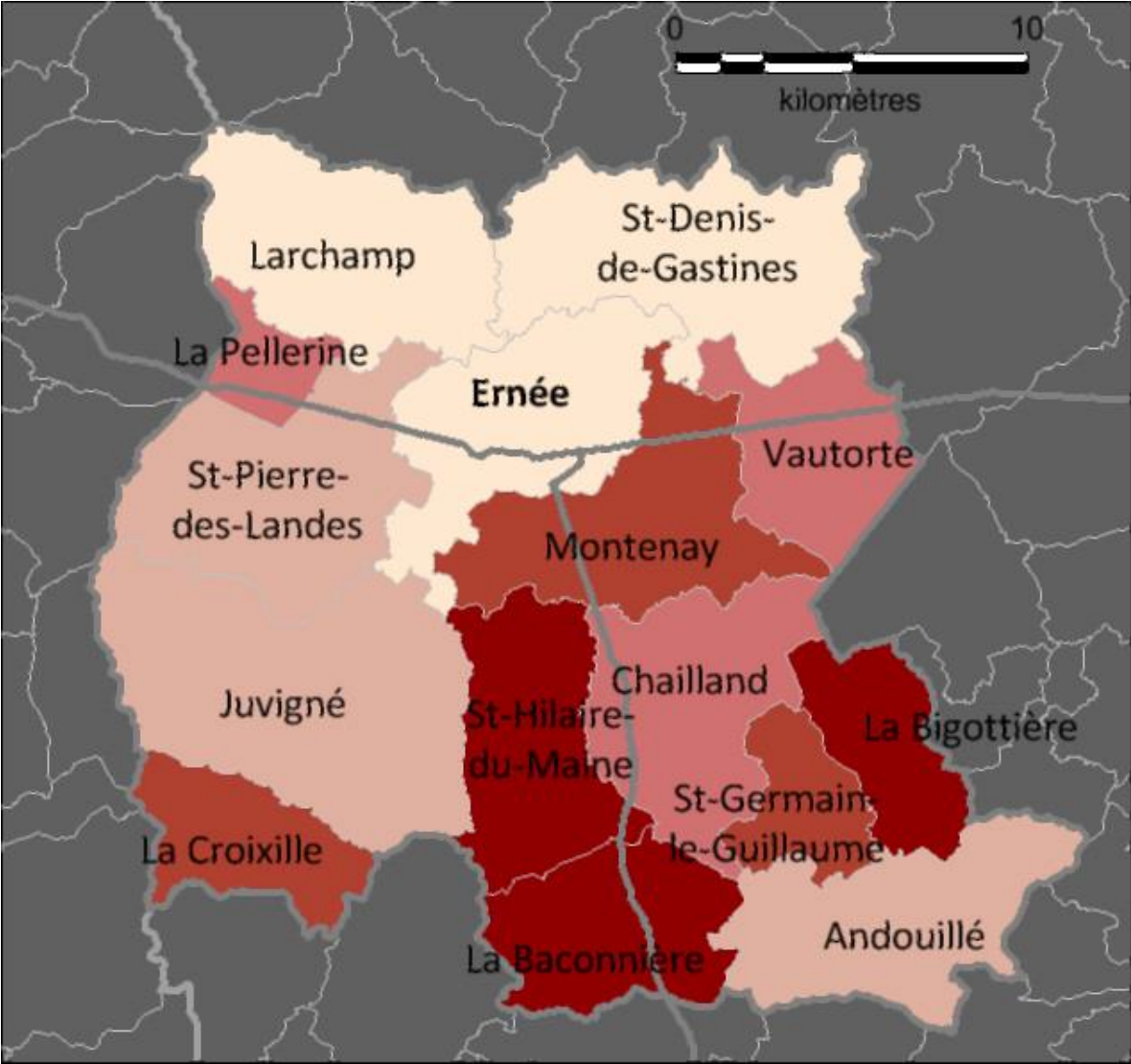
	1999	2010	Taux d'évolution annuelle de la taille des ménages
Pays de Laval et de Loiron	2,43	2,24	-0,72 %
CA Laval Agglomération	2,40	2,20	-0,77 %
Ville de Laval	2,13	1,93	-0,90 %
CC du Pays de Loiron	2,66	2,54	-0,42 %
Pays de Mayenne	2,43	2,29	-0,53 %
CC du Pays de Mayenne	2,43	2,28	-0,59 %
Ville de Mayenne	2,19	1,98	-0,90 %
CC Le Horps Lassay	2,39	2,31	-0,28 %
Pays de Château-Gontier	2,52	2,36	-0,57 %
Ville de Château-Gontier	2,22	2,07	-0,64 %
Bocage Mayennais	2,39	2,24	-0,59 %
Mont des Avaloirs	2,35	2,20	-0,58 %
Coëvrons	2,42	2,29	-0,50 %
<b>Pays de l'Ernée</b>	<b>2,46</b>	<b>2,37</b>	<b>-0,33 %</b>
Pays de Craon	2,53	2,40	-0,46 %
Pays de Meslay Grez	2,58	2,50	-0,30 %
<b>Mayenne</b>	<b>2,45</b>	<b>2,30</b>	<b>-0,57 %</b>
Pays de la Loire	2,43	2,27	-0,62 %

Source : INSEE 2010

Il existe de forts contrastes internes sur le territoire avec :

- Une population plus familiale au Sud. La Baconnière est très familial avec seulement 19% de personnes seules et 45% couples avec enfants
- Des ménages de petite taille au Nord. Sur Ernée : 36% de personnes seules et 21% couples avec enfants

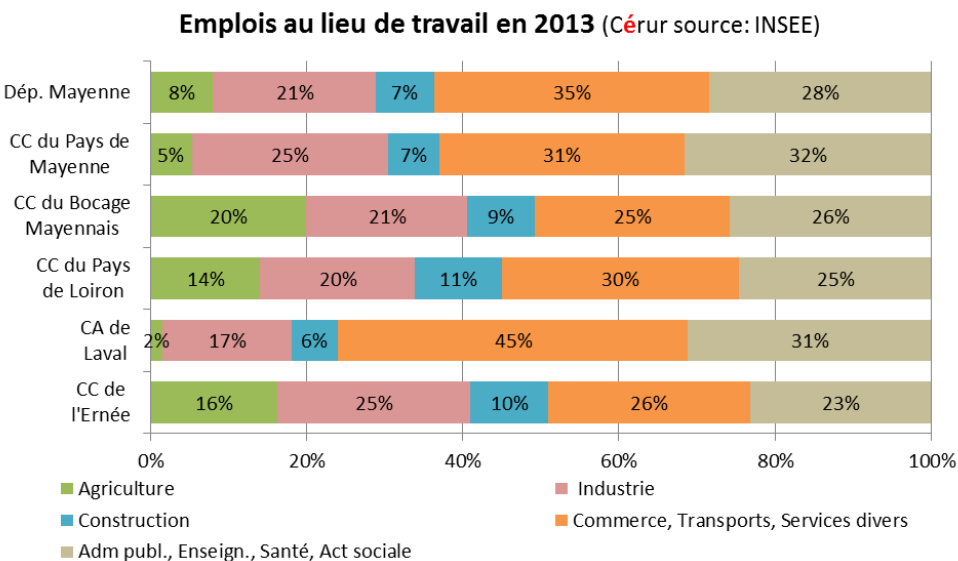
Carte : Taille moyenne des ménages en 2013



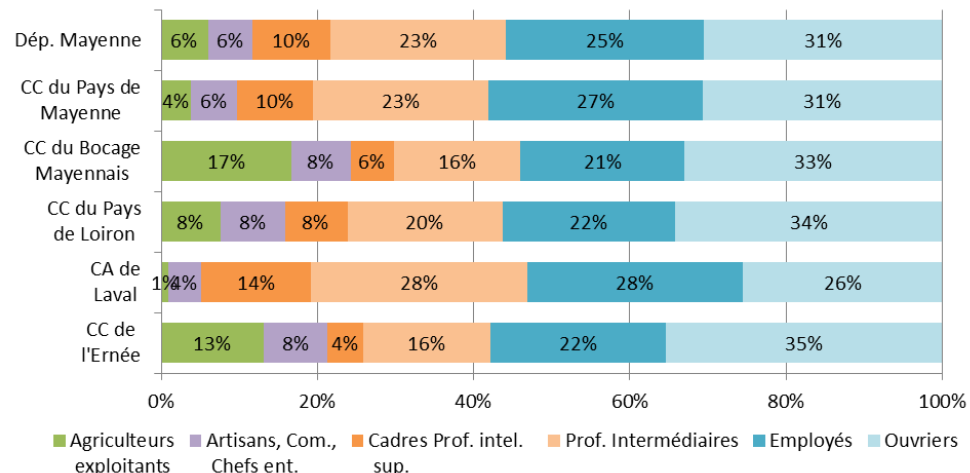
### 1.1.10 Des emplois caractéristiques d'un secteur rural

Le secteur de l'agriculture fournit 16% des emplois sur le territoire, contre 8% pour le département. Les secteurs de l'industrie et de la construction sont aussi assez fortement représentés sur la communauté de communes.

A contrario, les secteurs des commerces / transports / services et administrations, enseignement, santé, social sont moins présents.



### Emplois au lieu de travail en 2013 (Céruur source: INSEE)

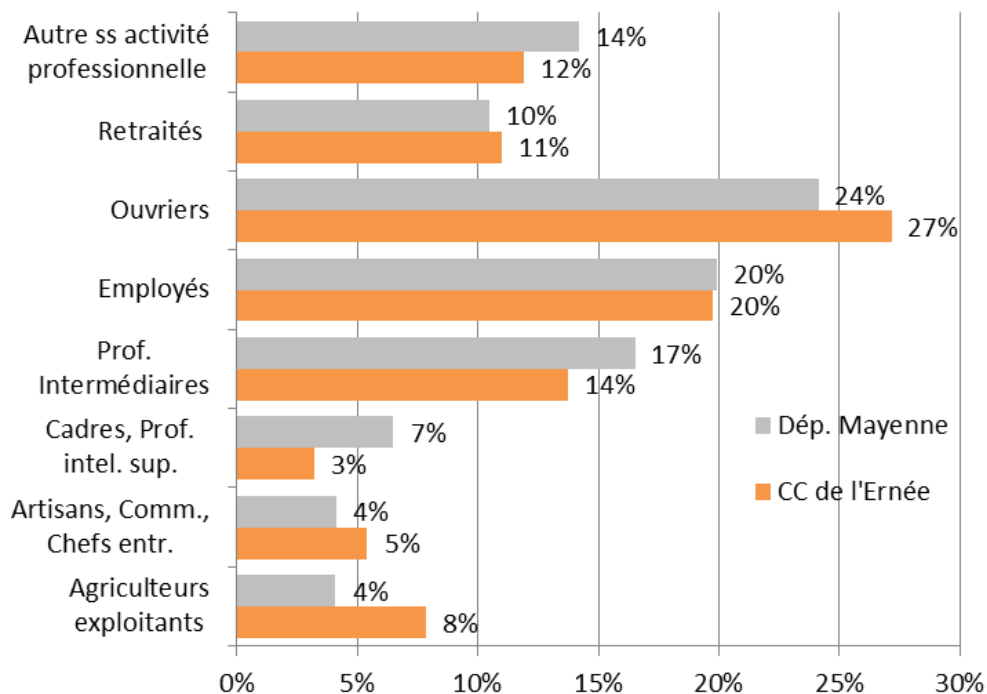


En cohérence avec les secteurs d'activités présents sur les territoires et la typologie des emplois proposés, le profil des actifs résidents sur la communauté de communes se caractérise par :

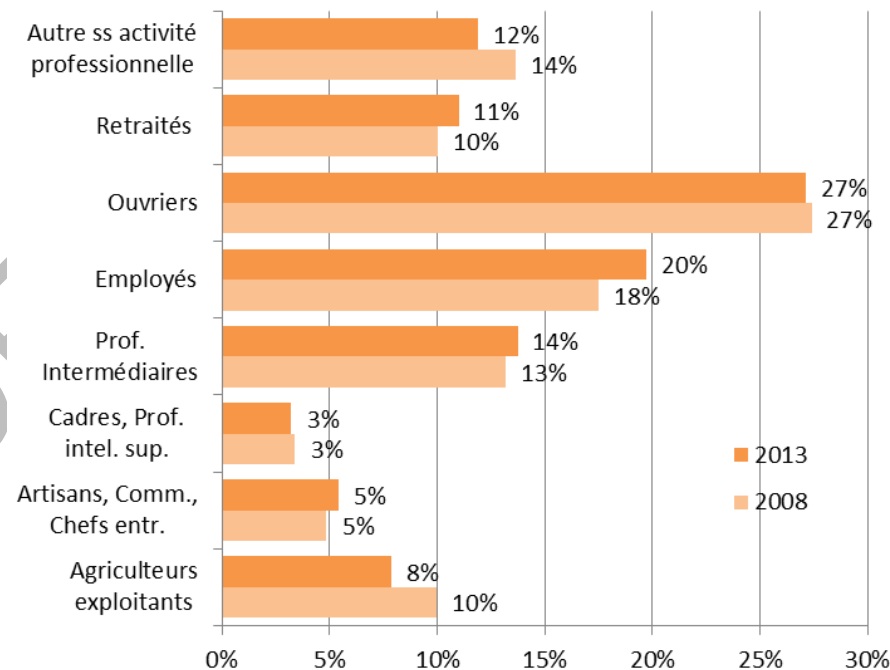
- Une proportion plus importante d'agriculteurs exploitants et d'ouvriers ;
- Une faible part cadres / professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires

Le territoire offre peu d'emploi de cadres / professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires. Il offre plus particulièrement des postes d'agriculteurs-exploitants et d'ouvriers.

**CC de l'Ernée et dép. Mayenne: répartition par CSP en 2013** (Cébur source: INSEE)



**CC de l'Ernée: Evolution de la répartition par CSP entre 2008 et 2013** (Cébur source: INSEE)



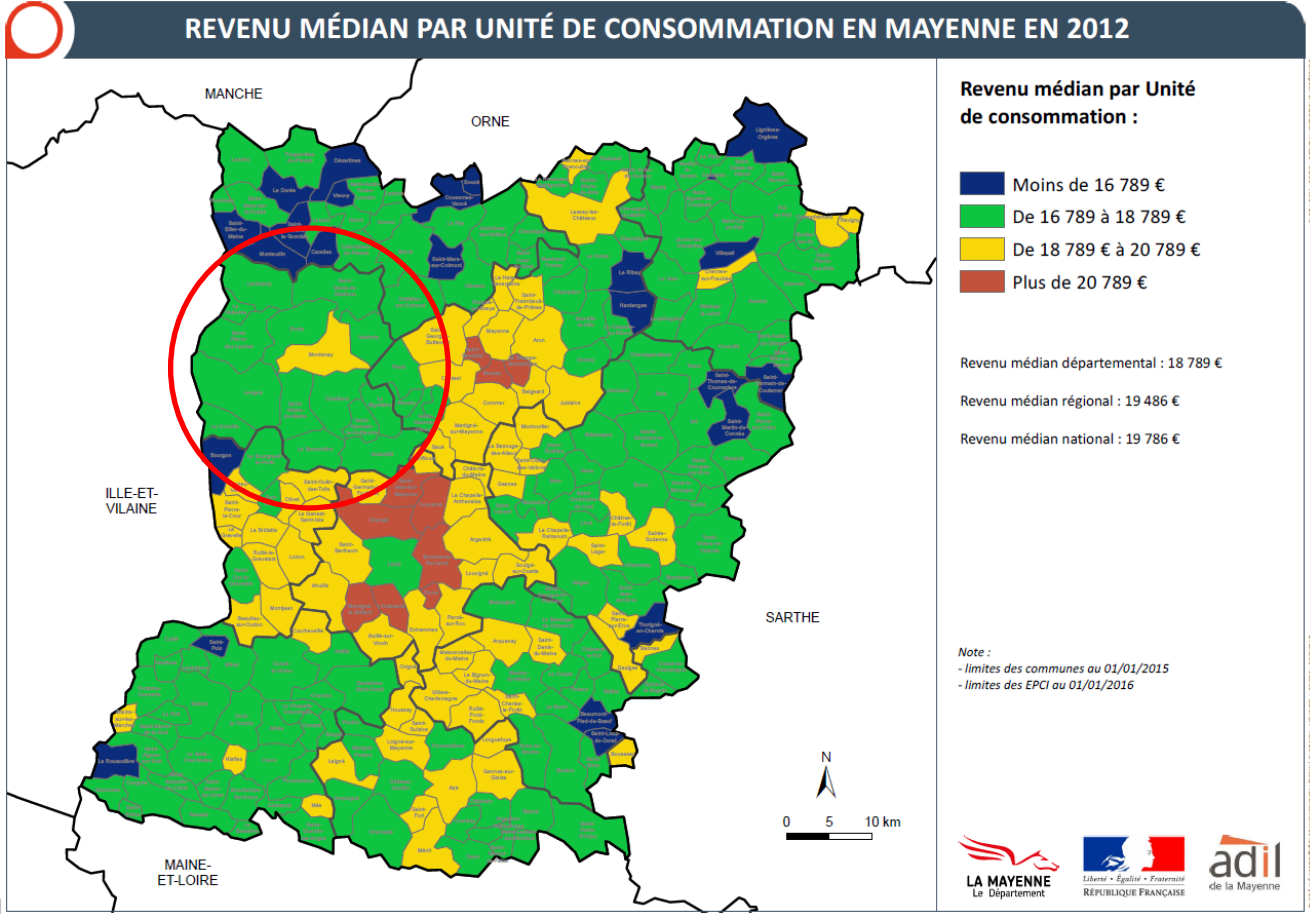
La tendance entre 2008 et 2013 a été, comme partout, à une réduction de la part des agriculteurs exploitants. Le territoire voit en contrepartie augmenter la part des employés.

**1.1.11 Des revenus imposables plus faibles que la moyenne départementale**

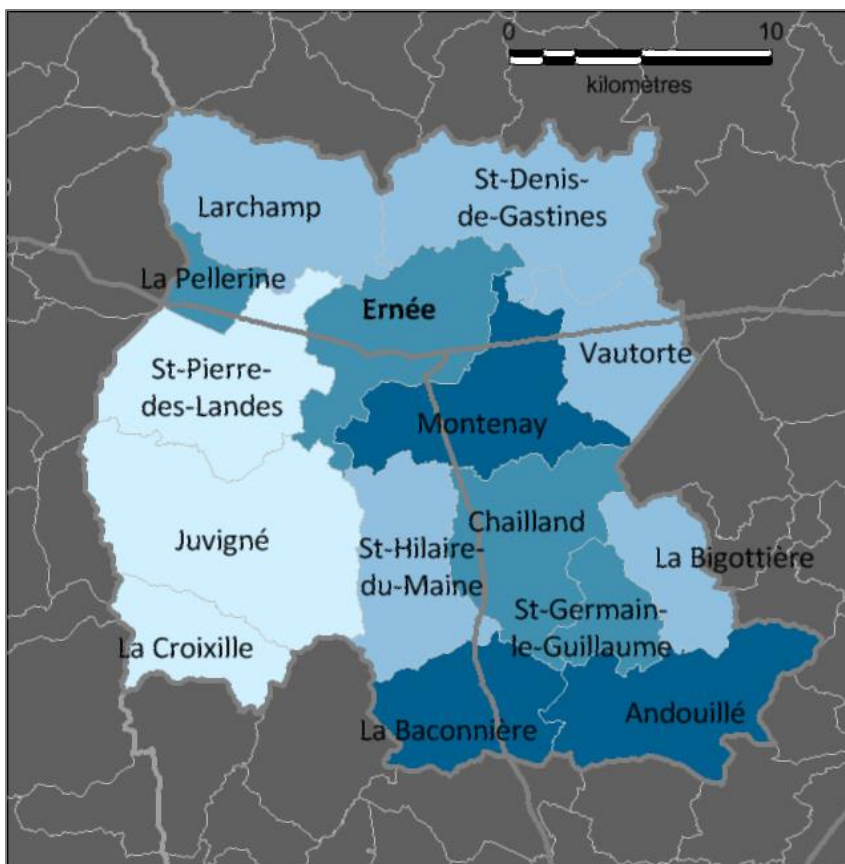
Sur la communauté de communes, les ménages sont relativement modestes avec un revenu médian qui s'élève à 17 518 € par unité de consommation en 2013, la médiane départementale étant de 18 774 €.

Le secteur sud-est est plus pauvre. Sur le territoire le revenu médian s'échelonne entre :

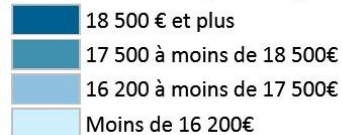
- 18 870 € à Andouillé
- 15 728 € à La Croixille



Revenu médian par unité de consommation en 2013



Revenu médian annuel/UC en 2013  
(Céru source: INSEE, FiLoSoFi)



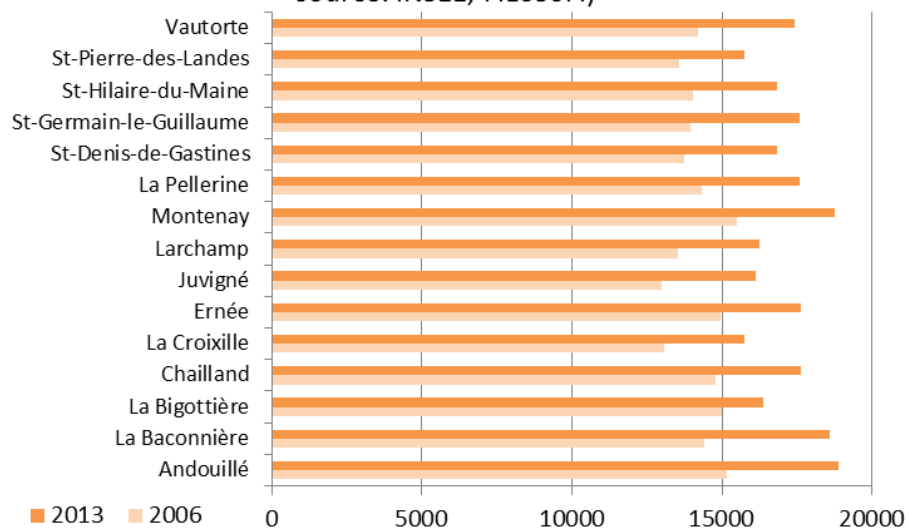
D'une façon générale, le revenu annuel médian sur la Communauté de Communes a progressé dans les mêmes proportions que sur le département, +21% par unité de consommation entre 2006 et 2013.

Des communes progressent plus rapidement: La Baconnière (+29%), St-Germain-le-Guillaume (+26%), Andouillé (+24%) et Juvigné (+24%).

Mais d'autres progressent moins vite: Ernée (+18%), St-Pierre des Landes (+16%) et surtout La Bigottière (+9%) Chailland, Montenay, St-Hilaire-du-Maine.

Evolution du revenu médian annuel par unité de consommation entre 2006 et 2013 (en €) (Céru

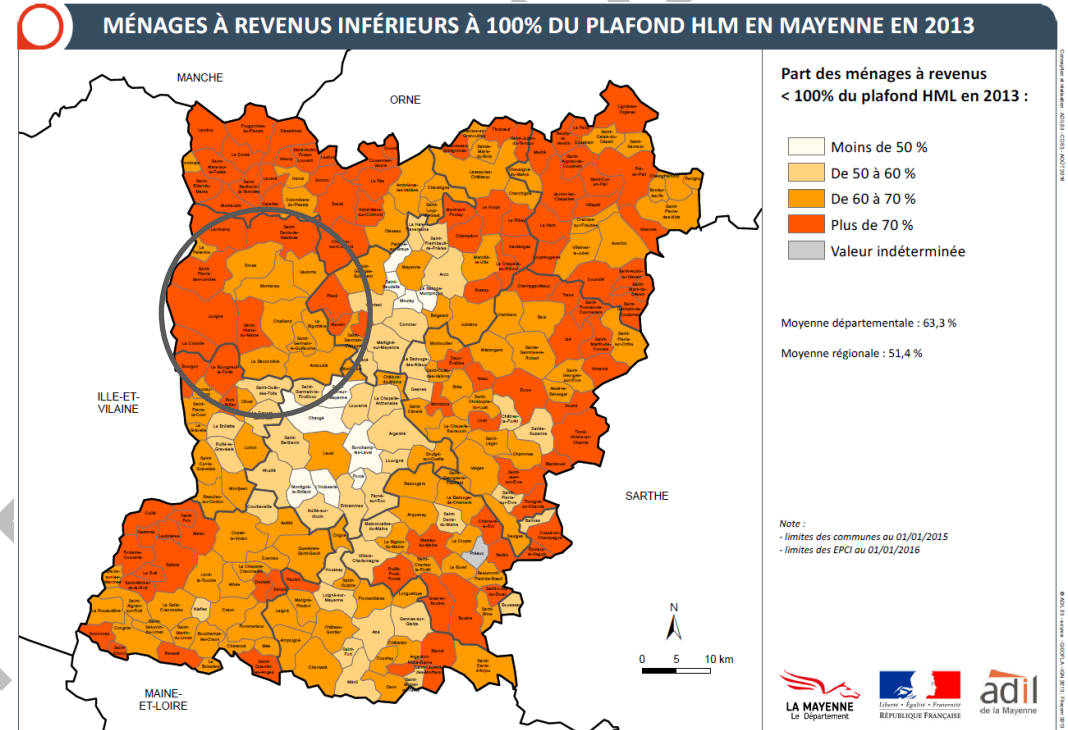
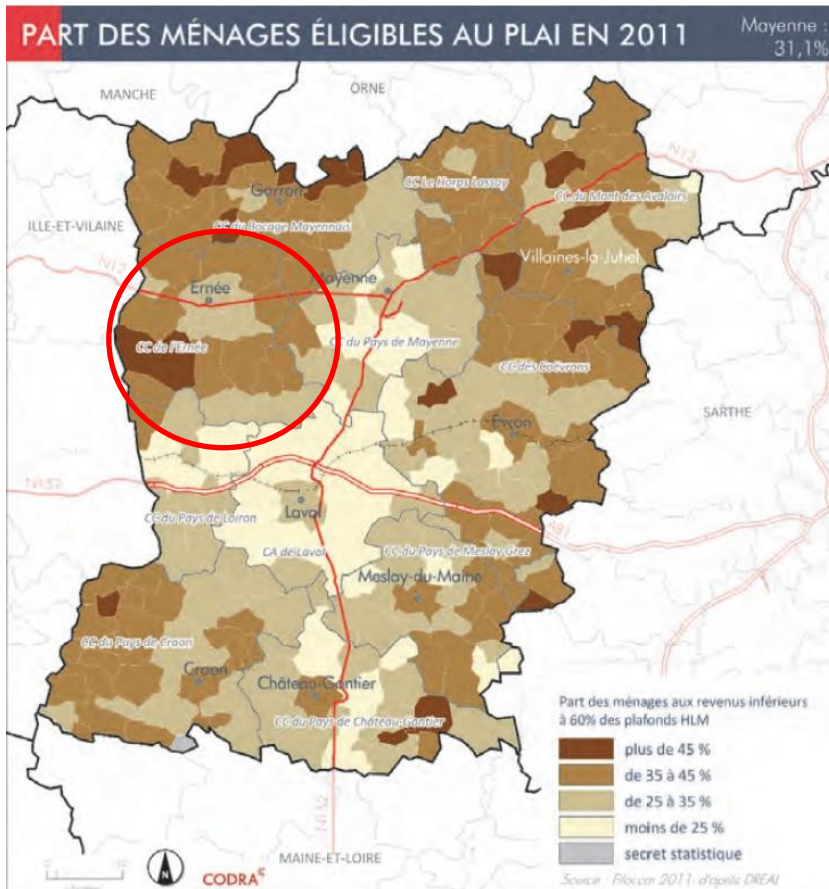
source: INSEE, FiLoSoFi)



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**37% des ménages éligibles au PLAI (<60% des plafonds HLM)**

20% des ménages du Pays de l'Ernée sont sous le seuil de pauvreté en 2011, contre 17% pour l'ensemble du département. Le territoire fait partie des territoires fragiles du département.





## Les ménages sous le seuil de pauvreté en 2011

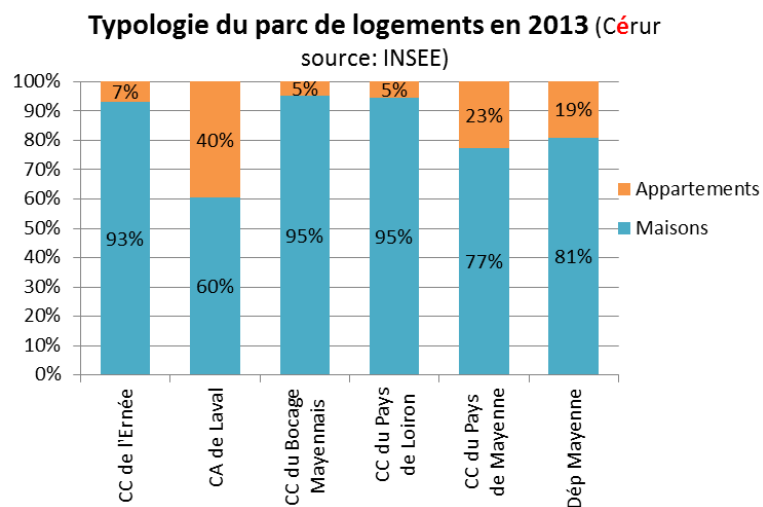
	Part des ménages sous le seuil de pauvreté	Part des ménages avec des revenus < 60 % des plafonds HLM (éligibles au PLAi)
<b>Pays de Laval et de Loiron</b>	<b>15 %</b>	<b>26 %</b>
<i>CA Laval Agglomération</i>	15 %	26 %
<i>Ville de Laval</i>	19 %	31 %
<i>CC du Pays de Loiron</i>	13 %	27 %
<b>Pays de Mayenne</b>	<b>17 %</b>	<b>29 %</b>
<i>CC du Pays de Mayenne</i>	15 %	27 %
<i>Ville de Mayenne</i>	18 %	29 %
<i>CC Le Horps Lassay</i>	21 %	38 %
<b>Pays de Château-Gontier</b>	<b>17 %</b>	<b>31 %</b>
<i>Ville de Château-Gontier</i>	19 %	36 %
<b>Bocage Mayennais</b>	<b>22 %</b>	<b>40 %</b>
<b>Mont des Avaloirs</b>	<b>20 %</b>	<b>37 %</b>
<b>Coëvrons</b>	<b>19 %</b>	<b>35 %</b>
<b>Pays de l'Ernée</b>	<b>20 %</b>	<b>37 %</b>
<b>Pays de Craon</b>	<b>19 %</b>	<b>35 %</b>
<b>Pays de Meslay Grez</b>	<b>19 %</b>	<b>34 %</b>
<b>Mayenne</b>	<b>17 %</b>	<b>31 %</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>16 %</b>	<b>28 %</b>

Source : FILOCOM 2011.

## 1.2 Les différents segments du parc de logements

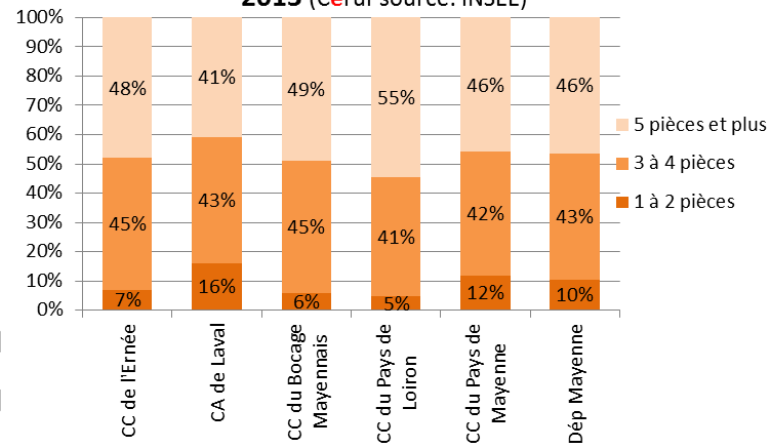
### 1.2.1 Typologie des logements : des grands logements toujours en progression

Le parc de logements est composé à 93% de maisons individuelles, une forte proportion caractéristique des secteurs ruraux. Sur l'ensemble du département ce taux est de 81%.



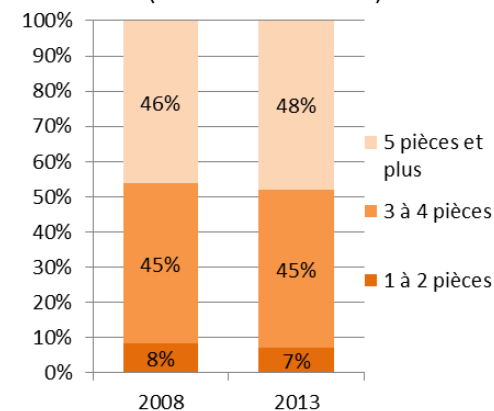
Sur la Communauté de communes de l'Ernée, la part des résidences principales de 5 pièces et plus est un peu plus élevée que sur l'ensemble du département. Elle est comparable notamment à la proportion observée sur la Communauté de communes du Bocage Mayennais.

### Typologie du parc des résidences principales en 2013 (Cérur source: INSEE)



### CC de l'Ernée: Evolution de la typologie des résidences principales entre 2008 et 2013 (Cérur source: INSEE)

La forte proportion de grands logements tend encore à progresser, les 5 pièces et plus passant de 46 à 48% entre 2008 et 2013, et ce malgré le desserrement des ménages, observé ici comme sur la plupart des territoires.



### 1.2.2 Un parc de logements collectifs concentré sur la commune centre

La ville d'Ernée qui compte 425 logements collectifs en 2013, soit 15% de du parc de logements, concentre 62% du parc collectif du territoire.

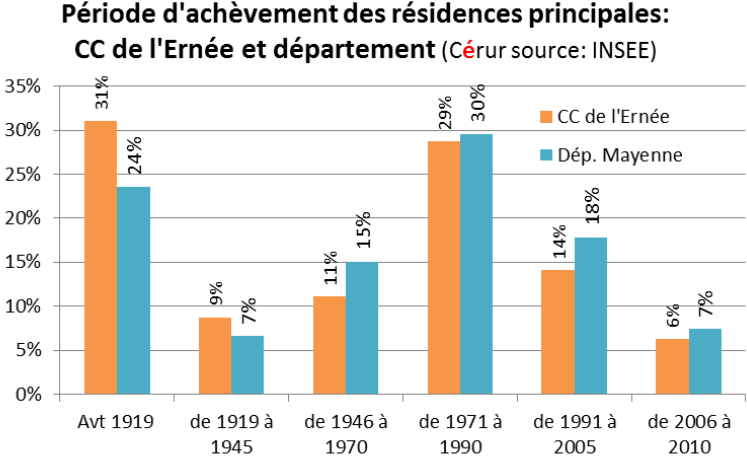
La part des logements collectif progresse entre 2008 et 2013 dans la moitié des communes du territoire.

Tableau : Le parc de logements collectifs (source : INSEE)

Commune	2008			2013		
	Appartements	Part appartements	Répartition sur le territoire	Appartements	Part appartements	Répartition sur le territoire
Andouillé	83	7,9%	13,0%	87	8,0%	12,7%
La Baconnière	12	1,9%	1,8%	9	1,2%	1,2%
La Bigottière	1	0,6%	0,2%	1	0,5%	0,1%
Chailland	47	7,7%	7,3%	66	10,5%	9,6%
La Croixille	4	1,4%	0,6%	4	1,3%	0,6%
Ernée	391	14,1%	60,9%	425	14,9%	61,8%
Juvigné	16	2,3%	2,5%	8	1,1%	1,2%
Larchamp	18	3,3%	2,8%	20	3,6%	2,9%
Montenay	9	1,6%	1,4%	10	1,7%	1,5%
La Pellerine	9	5,7%	1,4%	4	2,7%	0,6%
St-Denis-de-Gastines	37	4,7%	5,8%	33	4,0%	4,8%
St-Germain-le-Guillaume	1	0,4%	0,2%	1	0,4%	0,1%
St-Hilaire-du-Maine	5	1,5%	0,8%	6	1,7%	0,8%
St-Pierre-des-Landes	2	0,4%	0,3%	5	1,0%	0,7%
Vautorte	7	2,3%	1,1%	9	2,8%	1,3%
CC de l'Ernée	641	6,7%	100,0%	688	6,9%	100,0%

1.2.3 Un parc de résidences principales ancien

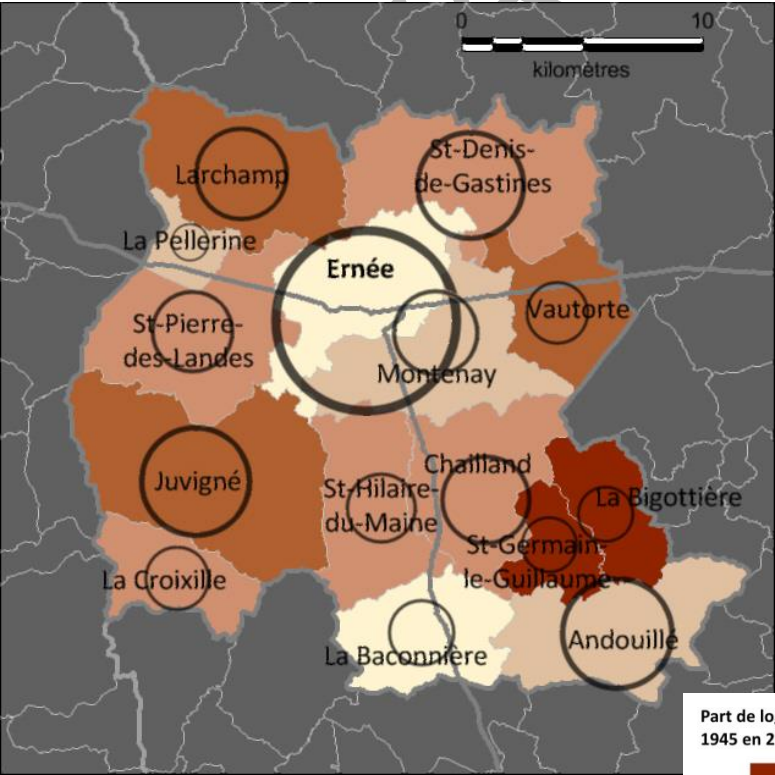
Sur la CC de l'Ernée, 40% des résidences principales ont été construites avant 1946, ce taux est très supérieur à la moyenne départementale qui est de 31%.



Au sein du territoire, certaines communes se distinguent avec plus de 50% des résidences principales construites avant 1946 :

- Saint-Germain-le-Guillaume, qui compte même 51% de résidences principales datant d'avant 1919
- La Bigottière
- Juvigné
- Larchamp
- Vautorte

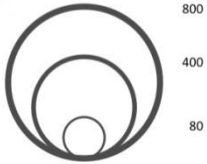
Carte : Logements construits avant 1945, volume et part



Part de logements construits avant 1945 en 2013 en % (Céurur source: INSEE)

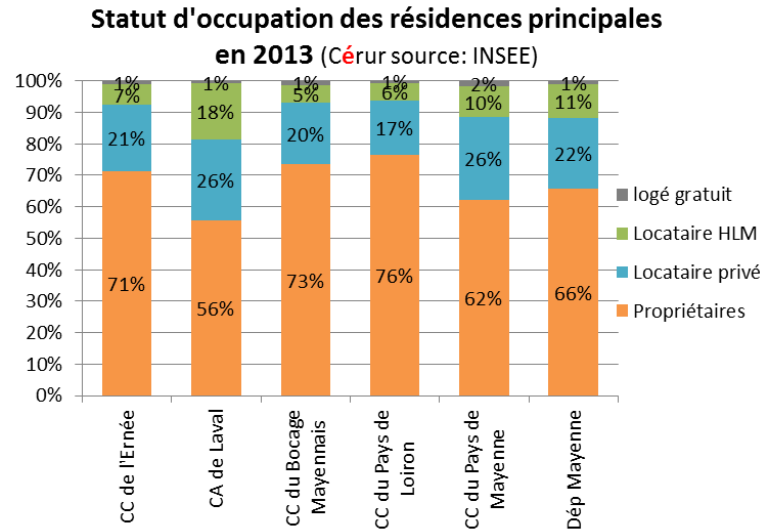


Logements construits avant 1945 (Céurur source: INSEE 2013)



### 1.2.4 Statut d'occupation : une majorité de propriétaires

71% des résidences principales (chiffres INSEE 2013) sont occupées par des propriétaires, ce taux est constant depuis 2010.

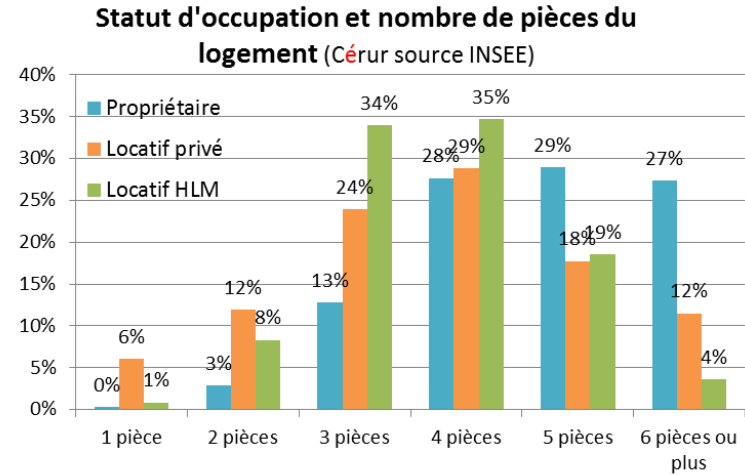


Sur le territoire, les propriétaires occupent plutôt des grands logements puisque plus de la moitié d'entre eux (56%) résident dans des logements de 5 pièces et plus.

Le parc locatif privé est quant à lui plus diversifié, avec 18% de logements de 1 à 2 pièces, 53% de 3-4 pièces et 30% de 5 pièces et plus.

Le parc locatif privé compte 1817 logements en 2013, ce parc est en régression depuis 1999. Avec 1923 logements en 1999, il pesait alors pour 25,1% du parc.

Le parc HLM est peu diversifié, avec une forte proportion de logements de taille moyenne : 69% de logements de 3 à 4 pièces.



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Évolution des statuts d'occupation des résidences principales entre 1999 et 2010.

	2010				1999			
	Propriétaires occupants	Locatif privé	Locatif social	Logés gratuits	Propriétaires occupants	Locatif privé	Locatif social	Logés gratuits
Pays de Laval et de Loiron	58 %	24 %	16 %	1 %	53 %	26 %	18 %	2 %
CA Laval Agglomération	55 %	25 %	18 %	1 %	51 %	27 %	20 %	2 %
<i>Ville de Laval</i>	42 %	32 %	25 %	1 %	38 %	32 %	28 %	2 %
CC du Pays de Loiron	75 %	18 %	6 %	1 %	68 %	23 %	7 %	2 %
Pays de Mayenne	64 %	26 %	9 %	2 %	59 %	28 %	10 %	3 %
CC du Pays de Mayenne	62 %	26 %	10 %	2 %	57 %	29 %	11 %	3 %
<i>Ville de Mayenne</i>	48 %	31 %	18 %	3 %	45 %	32 %	19 %	4 %
CC Le Horps Lassay	72 %	22 %	4 %	2 %	65 %	27 %	4 %	4 %
Pays de Château-Gontier	67 %	22 %	10 %	1 %	60 %	23 %	14 %	3 %
<i>Ville de Château-Gontier</i>	55 %	26 %	17 %	2 %	50 %	25 %	23 %	2 %
Bocage Mayennais	72 %	20 %	6 %	2 %	65 %	25 %	7 %	3 %
Mont des Avaloirs	73 %	19 %	6 %	2 %	67 %	21 %	8 %	4 %
Coëvrons	70 %	21 %	8 %	1 %	64 %	24 %	9 %	3 %
<b>Pays de l'Ernée</b>	<b>71 %</b>	<b>21 %</b>	<b>7 %</b>	<b>1 %</b>	<b>63 %</b>	<b>25 %</b>	<b>9 %</b>	<b>3 %</b>
Pays de Craon	73 %	19 %	7 %	1 %	66 %	24 %	8 %	3 %
Pays de Meslay Grez	72 %	20 %	7 %	1 %	65 %	25 %	8 %	3 %
<b>Mayenne</b>	<b>65 %</b>	<b>23 %</b>	<b>11 %</b>	<b>1 %</b>	<b>60 %</b>	<b>25 %</b>	<b>13 %</b>	<b>3 %</b>

Source : INSEE 2010.

Évolution du locatif privé entre 1999 et 2010

	2010		1999	
	Volume	Part	Volume	Part
Pays de Laval et de Loiron	11 903	24,4 %	10 770	26,1 %
CA Laval Agglomération	10 742	25,4 %	9 554	26,6 %
<i>Ville de Laval</i>	8 048	31,7 %	7 294	31,7 %
CC du Pays de Loiron	1 160	18,1 %	1 216	22,7 %
Pays de Mayenne	4 001	25,6 %	3 883	28,3 %
CC du Pays de Mayenne	3 347	26,4 %	3 156	28,8 %
<i>Ville de Mayenne</i>	1 941	30,8 %	1 864	31,7 %
CC Le Horps Lassay	654	22,3 %	727	26,6 %
Pays de Château-Gontier	2 698	21,9 %	2 410	23,4 %
<i>Ville de Château-Gontier</i>	1 409	25,9 %	1 208	25,2 %
Bocage Mayennais	1 730	20,4 %	2 037	25,0 %
Mont des Avaloirs	1 451	19,2 %	1 475	21,0 %
Coëvrons	2 400	20,7 %	2 472	23,9 %
<b>Pays de l'Ernée</b>	<b>1 824</b>	<b>21,4 %</b>	<b>1 923</b>	<b>25,1 %</b>
Pays de Craon	2 201	19,1 %	2 442	23,8 %
Pays de Meslay Grez	1 116	19,6 %	1 183	24,6 %
<b>Mayenne</b>	<b>29 324</b>	<b>22,6 %</b>	<b>28 595</b>	<b>25,2 %</b>

Source : INSEE 2010.

### 1.2.5 Une vacance en progression

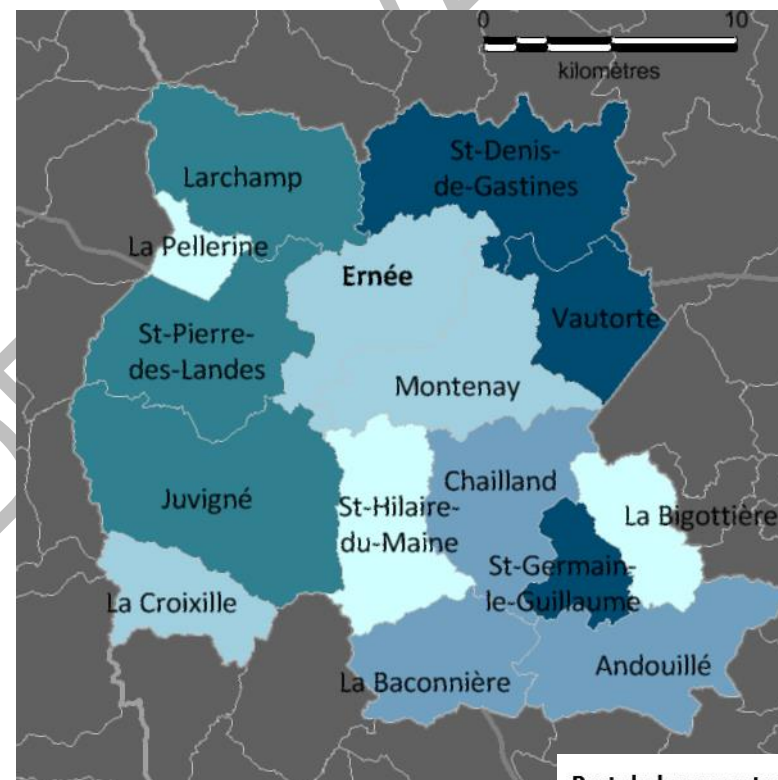
Entre 1999 et 2008, alors que la vacance progressait à l'échelle départementale, elle est restée stable sur la Communauté de communes de l'Ernée. Mais elle a ensuite progressée fortement entre 2008 et 2013. Le nombre de logements vacants est alors passé de 775 à 963, soit +24% de logements vacants en 5 ans.

#### Structure du parc de logements

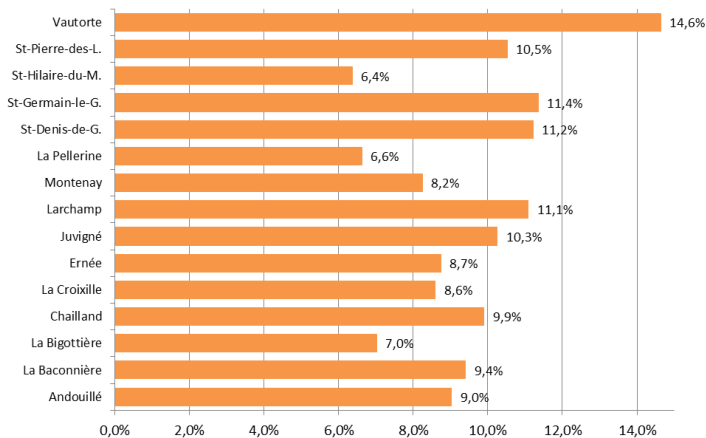
	Résidences principales			Résidences secondaires			Logements vacants		
	1999	2008	2013	1999	2008	2013	1999	2008	2013
CC de l'Ernée	85,7%	86,1%	84,9%	6,5%	5,9%	5,6%	7,8%	7,9%	9,5%
Dép. Mayenne	87,3%	87,1%	86,3%	6,2%	5,3%	5,3%	6,5%	7,6%	8,4%

Bien que le territoire recouvre des réalités communales contrastées, seuls 3 communes comptent moins de 8% de vacance : La Pellerine, St-Hilaire du Maine et La Bigottière, avec des taux de 6 à 7%. La commune de Vautorte compte 15% de logements vacants.

Carte : Part de logements vacants en 2013



Communes CC de l'Ernée: Part de logements vacants en 2013 (Céur source: INSEE)



Part de logements vacants en 2013 (Céur source: INSEE)



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le PDH de la Mayenne, datant de mai 2015, mettait déjà en évidence cette problématique de vacance particulièrement présente au Nord du département. Ainsi le PDH fixe un objectif de reconquête de ce parc vacant de 11,5% de la production de logement.

### LA VENTILATION DE L'OBJECTIF DE RECONQUETE DU PARC VACANT PAR EPCI

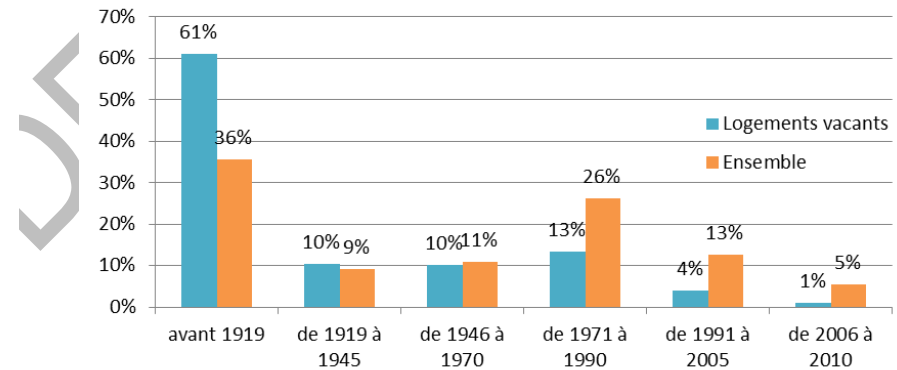
	Parc vacant en 2010	Parc vacant en 2010	Objectif de reconquête du parc vacant en six ans et acuité par EPCI
<b>Nord Mayenne</b>	<b>5 940</b>	<b>9,4 %</b>	<b>415 logements, soit 11,5 % de la production en logements</b>
Pays de Mayenne	1 545	8,5 %	+++
Bocage Mayennais	1 122	10,3 %	++++
Mont des Avaloirs	1 256	12,4 %	++++
Coëvrons	1 164	8,3 %	+++
<b>Pays de l'Ernée</b>	<b>853</b>	<b>8,6 %</b>	<b>+++</b>
<b>Centre Mayenne</b>	<b>3 158</b>	<b>6,0 %</b>	<b>70 logements, soit 1,4 % de la production en logements de ce secteur</b>
Laval Agglomération	2 758	6,0 %	+
CC du Pays de Loiron	400	5,7 %	+
<b>Sud Mayenne</b>	<b>2 442</b>	<b>7,3 %</b>	<b>205 logements, soit 7,6 % de la production en logements de ce secteur</b>
Pays de Château-Gontier	900	6,6 %	+
Pays de Craon	1 043	8,0 %	+++
Pays de Meslay Grez	499	7,5 %	++
<b>Mayenne</b>	<b>11 540</b>	<b>7,7 %</b>	<b>690 logements, soit 6 % de la production en logements à l'échelle départementale</b>

La reconquête de ce parc vacant doit s'appuyer sur les démarches locales de planification et d'intervention en faveur du parc privé mais aussi sur la déclinaison des dispositifs nationaux, notamment au travers du PTZ dans l'ancien, récemment réactivé pour les communes rurales disposant d'un niveau minimal d'équipements et d'une vacance supérieure à 8 %.

### 1.2.5.1 Une vacance qui touche d'abord les logements anciens

Sur le territoire de la CC de l'Ernée, 61% des logements vacants ont été construits avant 1919 (ce taux est de 46% sur le département), alors que seulement 36% de l'ensemble des logements datant de cette période.

**CC de l'Ernée: Répartition des logements vacants et de l'ensemble des logement selon la période de construction (Céurur source INSEE 2013)**

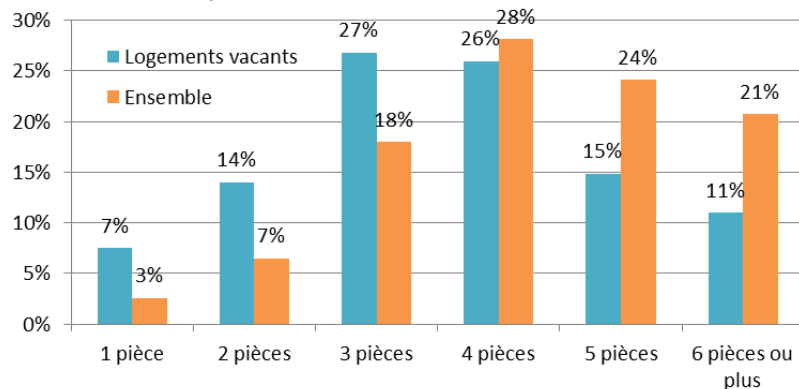




### 1.2.5.2 Mais aussi les petits logements

Les petits logements sont aussi plus souvent touchés par la vacance : représentant seulement 27% de l'ensemble des logements, ils pèsent pour 48% dans le parc vacant.

**CC de l'Ernée: Répartition des logements vacants et de l'ensemble des logement selon le nombre de pièces en 2013 (Céur source INSEE)**



### 1.2.6 Un parc privé potentiellement indigne important

La Communauté de Communes de l'Ernée compte 8,1% de logements privés potentiellement indigne en 2011, soit 664 logements. Le taux est de 5,32% sur le département. Bien qu'en régression depuis 2007, ce taux est un des plus élevés de la Mayenne.

**Évolution de l'habitat indigne entre 2007 et 2011**

	Volume en 2011	Part en 2011	Volume en 2007	Part en 2007
<b>Pays de Laval et de Loiron</b>	<b>1 138</b>	<b>Nc</b>	<b>1 249</b>	<b>Nc</b>
CA Laval Agglomération	861	2,5 %	951	3,1 %
CC du Pays de Loiron	277	4,3 %	298	5,1 %
<b>Pays de Mayenne *</b>	<b>564</b>	<b>Nc</b>	<b>613</b>	<b>Nc</b>
CC du Pays de Mayenne	303	2,8 %	327	3,2 %
CC Le Horps Lassay	261	8,7 %	286	10,0 %
<b>Pays de Château-Gontier</b>	<b>521</b>	<b>4,7 %</b>	<b>586</b>	<b>5,7 %</b>
<b>Bocage Mayennais</b>	<b>813</b>	<b>9,8 %</b>	<b>903</b>	<b>11,2 %</b>
<b>Mont des Avaloirs</b>	<b>537</b>	<b>Nc</b>	<b>575</b>	<b>Nc</b>
CC des Avaloirs	364	8,4 %	396	9,5 %
CC de Villaines la Juhel	173	5,7 %	179	6,2 %
<b>Coërons</b>	<b>773</b>	<b>7,6 %</b>	<b>820</b>	<b>7,9 %</b>
<b>Pays de l'Ernée</b>	<b>664</b>	<b>8,1 %</b>	<b>725</b>	<b>9,3 %</b>
Pays de Craon	810	7,4 %	881	8,5 %
Pays de Meslay Grez **	403	7,6 %	412	8,4 %
<b>Mayenne</b>	<b>6 263</b>	<b>5,3 %</b>	<b>6 820</b>	<b>6,2 %</b>

Source : PPPI - CD-ROM ANAH 2011 et 2009, d'après DDT 53.

\* Sans Saint-Georges-Buttavent / \*\* Sans Bouessay

### 1.2.6.1 Des actions d'amélioration du parc

#### ► OPAH 2008-2011

Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) a eu lieu entre février 2008 et février 2011. Elle avait pour objectifs :

- d'améliorer le confort des logements actuellement occupés par leurs propriétaires ou des locataires dans le cadre d'un volet de diversité sociale,
- de développer une offre de logements à loyer maîtrisé pour les ménages de condition modeste,
- d'inciter les personnes âgées à adapter leur logement afin de leur permettre un meilleur maintien à domicile,
- d'éradiquer les logements insalubres dans le cadre d'un volet habitat indigne,
- d'améliorer et produire des logements économes en énergie,
- d'aider à la qualité architecturale des réhabilitations par un volet patrimonial.

Le budget alloué à cette opération par la communauté de communes était de 288 800 €.

En 3 ans, cette OPAH a permis d'aider à la réalisation de travaux sur 301 logements. 60 logements vacants ont été remis sur le marché, mais un seul logement indigne a fait l'objet d'une restructuration. 100% des crédits de l'Agence National de l'Habitat (ANAH) ont été consommés, mais seulement 69% des crédits de la communauté de communes. D'une façon générale, les crédits alloués aux propriétaires bailleurs ont été peu mobilisés.

Chiffres clés du bilan de l'OPAH 2008-2011 :

- ✓ 301 logements
- ✓ Montant des travaux : 7 059 500€
- ✓ Montant des aides : 1 452 325€

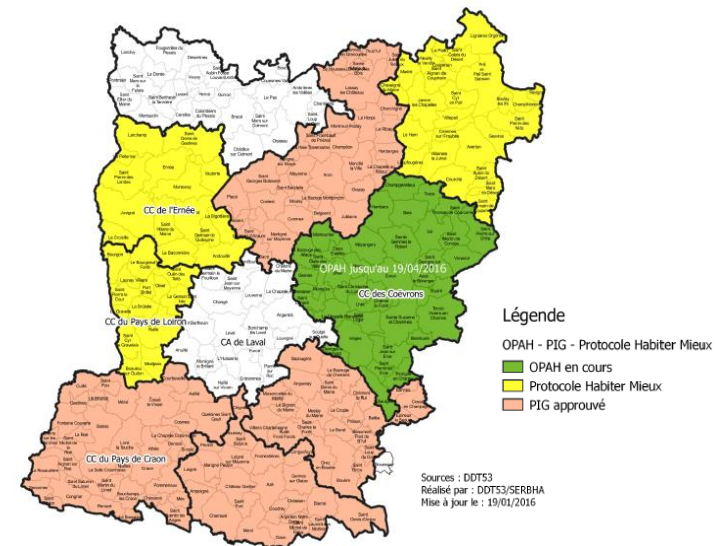
#### ► Protocole Habiter Mieux

Aujourd'hui le territoire fait l'objet d'un programme Habiter Mieux, dispositif qui permet de toucher des aides pour la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie. La communauté de communes abonde les aides de l'ANAH et du Conseil Départemental par le versement d'une subvention de 500 €. Depuis 2012, la Communauté de communes a subventionnée 105 projets.



**Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)  
Programmes d'Intérêt Général (PIG)  
Protocole Habiter Mieux**

Au 1er janvier 2016

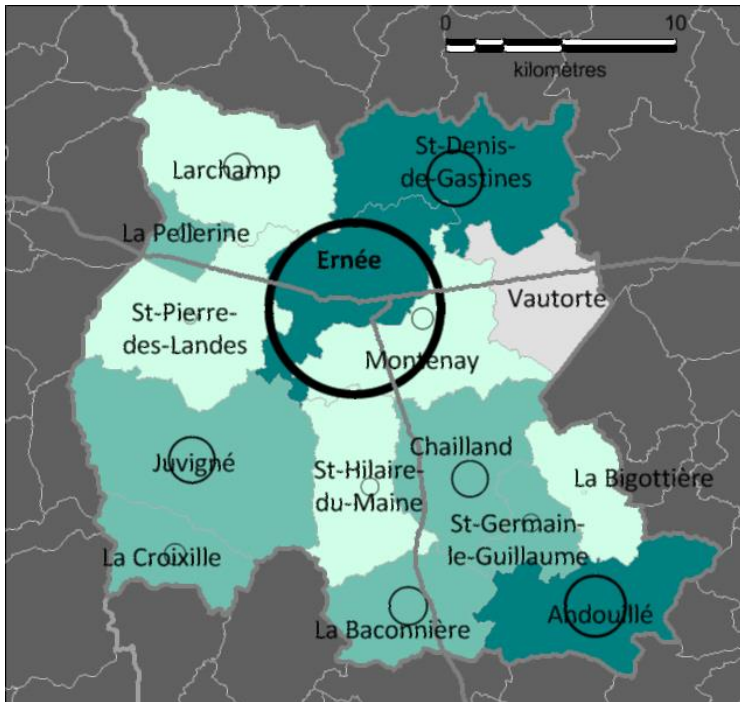


### 1.2.7 Un parc social concentré sur la commune centre et proposant de faibles loyers

La ville d'Ernée regroupe 30% des résidences principales mais 61% des logements locatifs sociaux (HLM + logements collectivités).

Le territoire compte 576 logements HLM (source INSEE 2013, hors logements communaux), soit 6,7% des résidences principales, chiffre inférieur à la moyenne départementale qui est de 10,7%. La commune de Vautorte est la seule commune ne disposant pas d'offre de logement HLM.

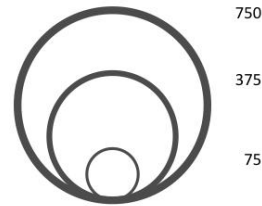
Carte : Logements sociaux, volume et part



Part de logements sociaux en 2013 en % (Cérur source: INSEE 2013, inventaire PLS 2016)



Logements sociaux en 2013 (Cérur source: INSEE 2013, inventaire PLS 2016)



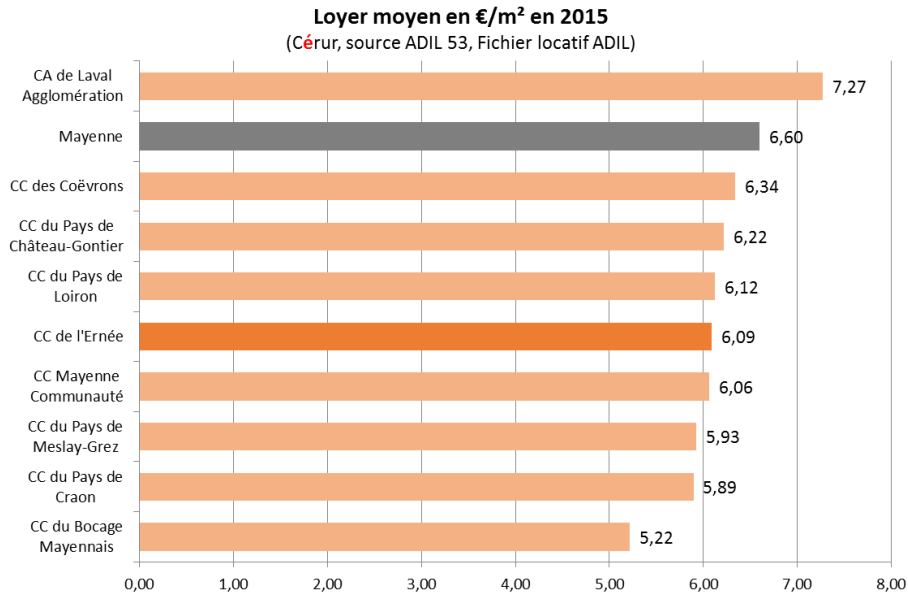
### Le parc de logements HLM (source INSEE)

Commune	HLM	Part HLM en 2013	Répartition sur la CC
Andouillé	63	6,7%	10,9%
La Baconnière	22	3,6%	3,8%
La Bigottière	1	0,6%	0,2%
Chailland	18	3,6%	3,2%
La Croixille	9	3,2%	1,6%
Ernée	327	12,5%	56,7%
Juvigné	43	7,1%	7,4%
Larchamp	14	3,1%	2,4%
Montenay	5	1,0%	0,9%
La Pellerine	6	4,2%	1,0%
St-Denis-de-Gastines	56	8,4%	9,7%
St-Germain-le-Guillaume	4	2,2%	0,7%
St-Hilaire-du-Maine	7	2,2%	1,2%
St-Pierre-des-Landes	2	0,5%	0,3%
Vautorte	-	0,0%	0,0%
CC de l'Ernée	576	6,7%	100,0%
Dép. Mayenne	14 157	10,7%	

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Les loyers des logements sociaux en Mayenne sont les plus faibles de la région: 4,5€/m<sup>2</sup> en moyenne, contre 4,9€ sur l'ensemble de la Région.

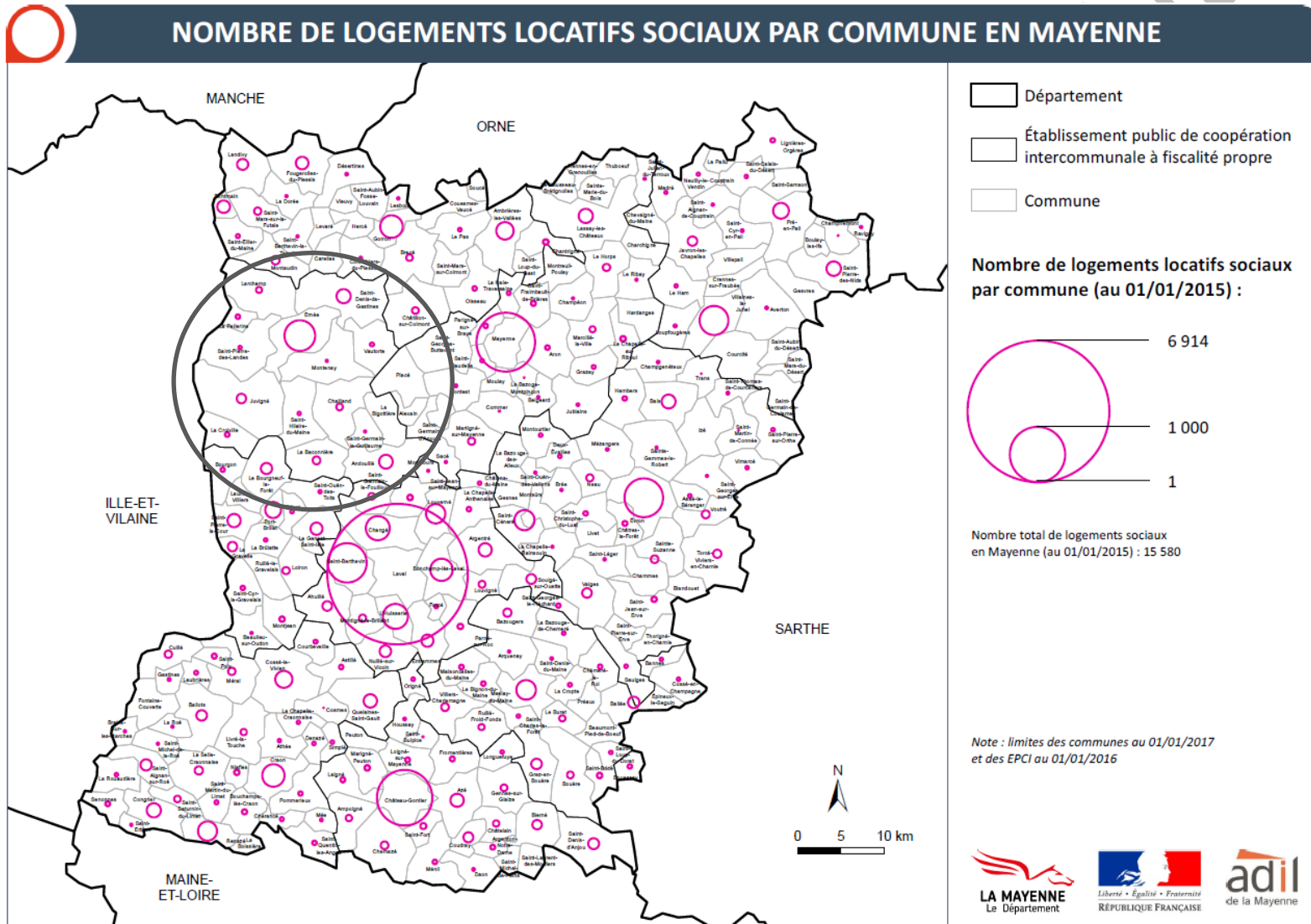
A titre de comparaison, le loyer moyen du Locatif privé sur le département est 6,60€/m<sup>2</sup>, 6,09€/m<sup>2</sup> sur la CC de l'Ernée en 2015.



## Le parc locatif social en Mayenne

	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2014	Part des résidences principales	Nombre de résidences principales en 2011
<b>Pays de Laval et de Loiron</b>	<b>8 979</b>	<b>18,4 %</b>	<b>48 731</b>
CA Laval Agglomération	8 511	20,2 %	42 159
Ville de Laval	6 936	27,8 %	24 919
CC du Pays de Loiron	468	7,1 %	6 572
<b>Pays de Mayenne</b>	<b>1 744</b>	<b>11,0 %</b>	<b>15 870</b>
CC du Pays de Mayenne	1 493	11,7 %	12 762
Ville de Mayenne	1 262	20,3 %	6 228
CC Le Horps Lassay	251	8,1 %	3 108
<b>Pays de Château-Gontier</b>	<b>1 583</b>	<b>12,6 %</b>	<b>12 520</b>
Ville de Château-Gontier	1 111	20,4 %	5 451
Bocage Mayennais	790	9,0 %	8 795
Mont des Avaloirs	726	9,2 %	7 854
Coëvrons	1 150	9,7 %	11 889
<b>Pays de l'Ernée</b>	<b>761</b>	<b>8,7 %</b>	<b>8 751</b>
Pays de Craon	1 160	9,9 %	11 734
Pays de Meslay Grez	462	8,0 %	5 801
<b>Mayenne</b>	<b>17 355</b>	<b>13,2 %</b>	<b>131 945</b>

Source : DDT, données bailleurs au 01/01/2014 pour le nombre de LLS ; FILOCOM pour le nombre de RP.



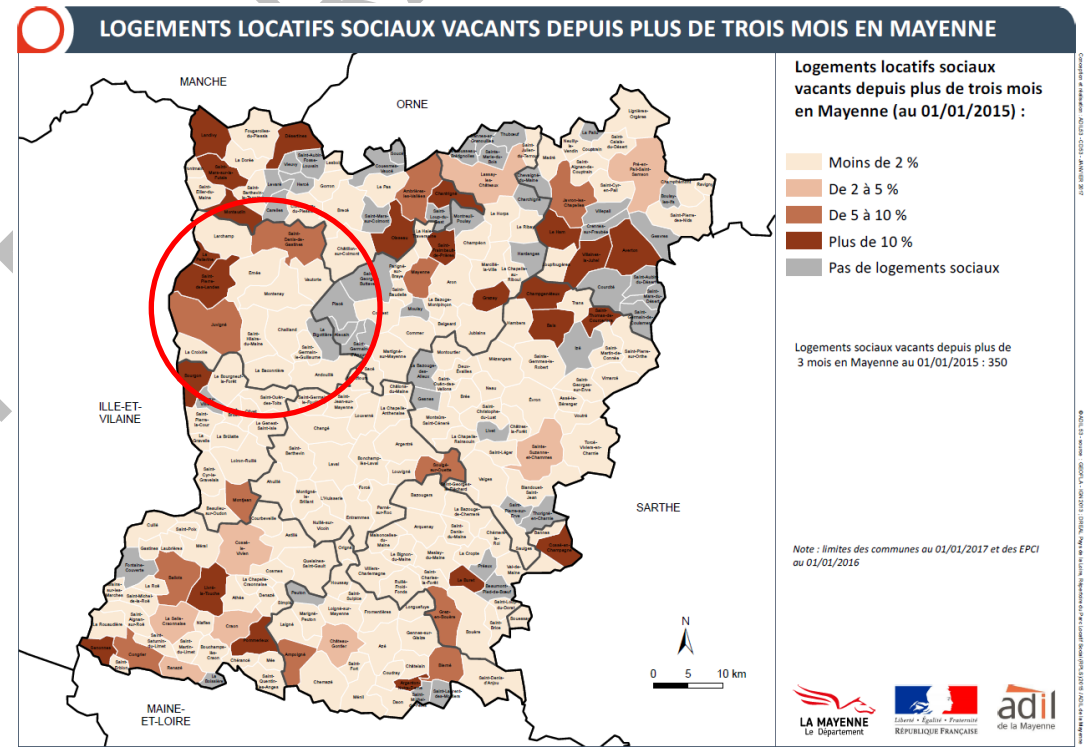
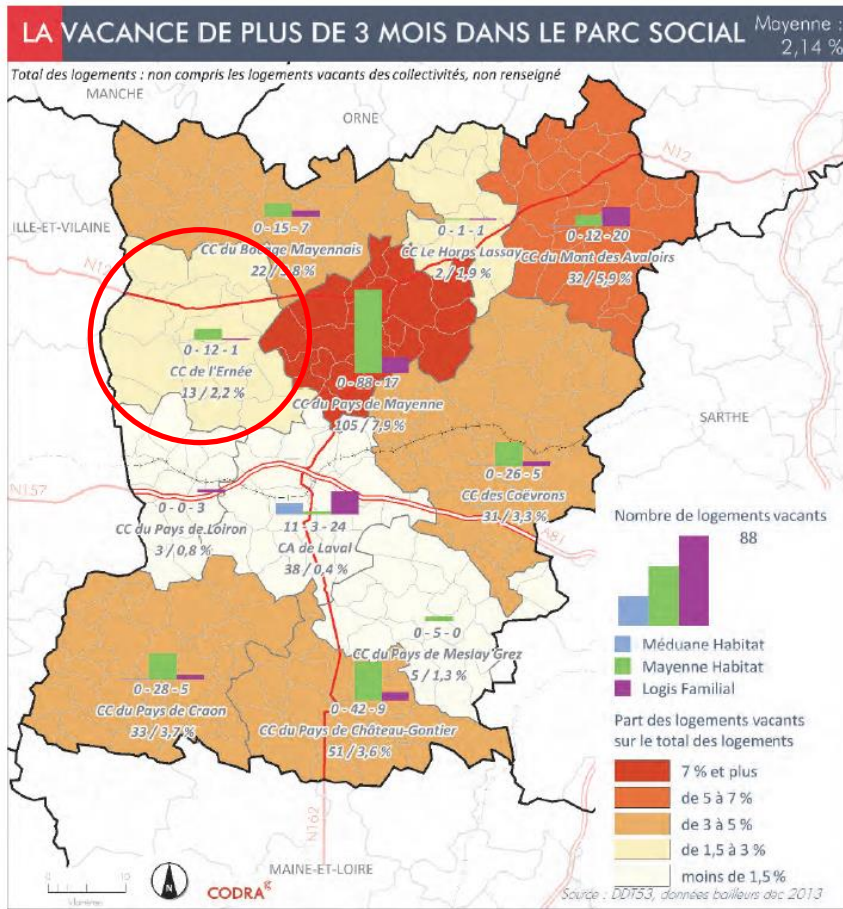
Conception et réalisation : ADULS - EURLS - C033 - AVALIUM 2016  
 © ADULS - EURLS - Conception : C033 - Pays de la Loire - Répartiteur des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunales (PLUi) de la Mayenne

Source : géomayenne.fr

**1.2.7.1 Une vacance du parc locatif social plutôt faible**

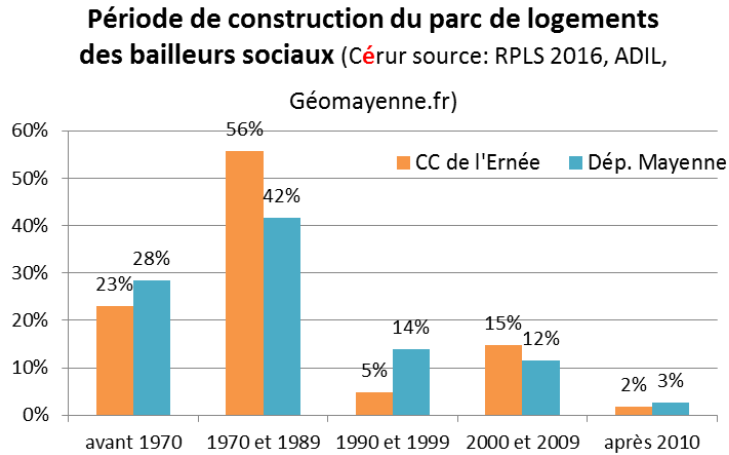
Le parc locatif social (hors collectivités) compte peu de logements vacants comparativement aux secteurs du Pays de Mayenne ou du Bocage Mayennais par exemple. Les 13 logements HLM vacants en 2013 sur le territoire représentent 2% du parc.

Au sein de la Communauté de communes de l'Ernée, les logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois sont localisés plus particulièrement en frange ouest du territoire, en limite de l'Ille et Vilaine, sur les communes de La Pellerine, St-Pierre des Landes et Juvigné, ainsi que sur St-Denis de Gastines, au Nord du territoire. (Source RPLS 2013).



### 1.2.7.2 Un parc social pas si ancien mais néanmoins plutôt énergivore

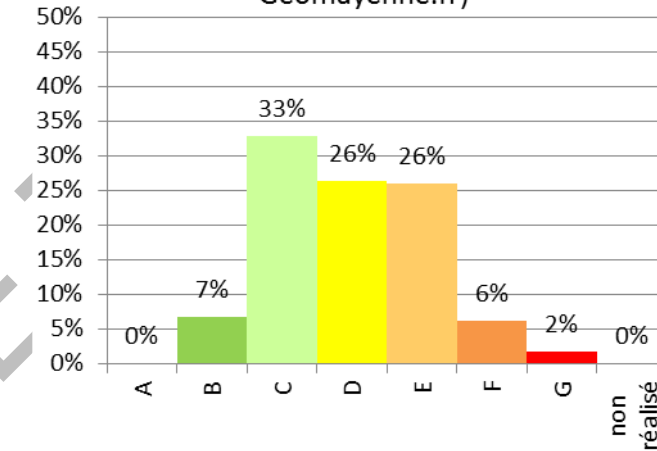
Plus de la moitié du parc (56%) a été construit entre 1970 et 1989 (seulement 29% des résidences principales construites entre 1971 et 1990, INSEE 2013)



Les étiquettes DPE les plus énergivores (classes E à G), représentent plus du tiers du parc locatif social (34%) sur le territoire, contre seulement 12% pour l'ensemble du département.

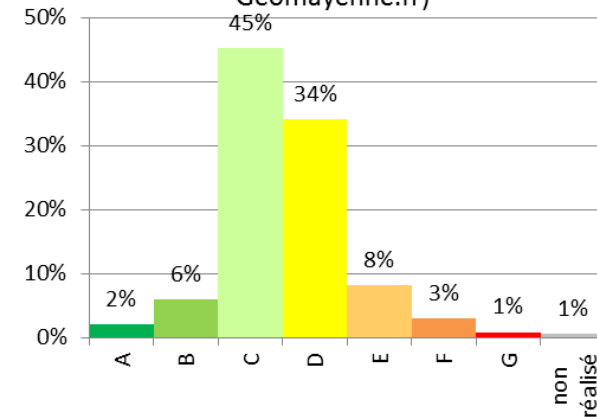
### Etiquette DPE des logements des bailleurs sociaux, CC de l'Ernée

(Céurur source: RPLS 2016, ADIL, Géomayenne.fr)



### Etiquette DPE des logements des bailleurs sociaux, dép. Mayenne

(Céurur source: RPLS 2016, ADIL, Géomayenne.fr)



**1.2.7.3 Une pression de la demande locative sociale assez faible**

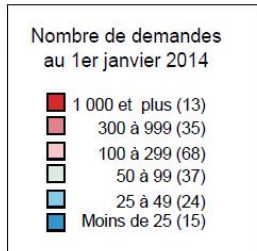
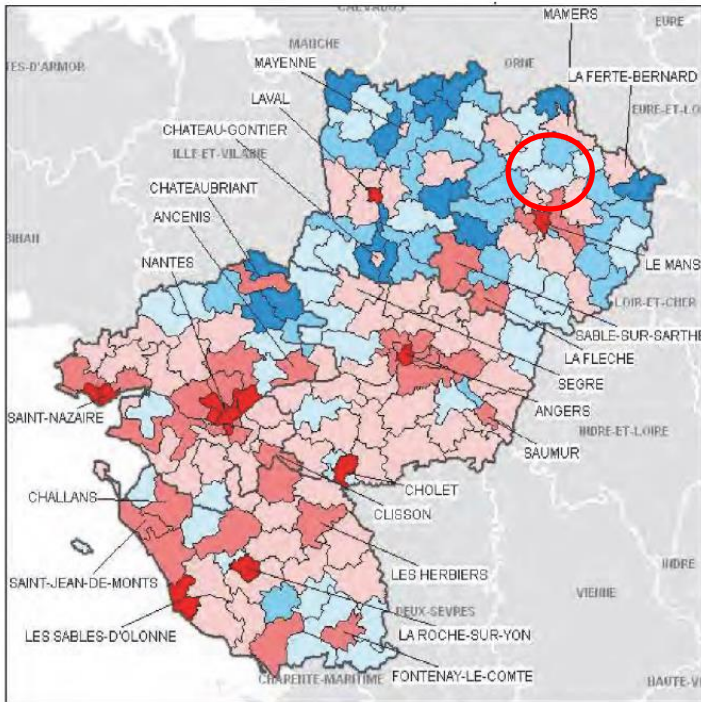
La demande se concentre plus particulièrement sur les communes les plus structurées.

Le volume des demandes sur la Communauté de communes sont en deçà de la moyenne départementale.

Le territoire enregistre 85 demandes au 01/01/2014, pour 604 logements, soit 0,14 demandes par logement. Le délais de satisfaction est de 3,8 mois sur la Communauté de Communes, contre 4,3 mois en moyenne sur le département. Le territoire

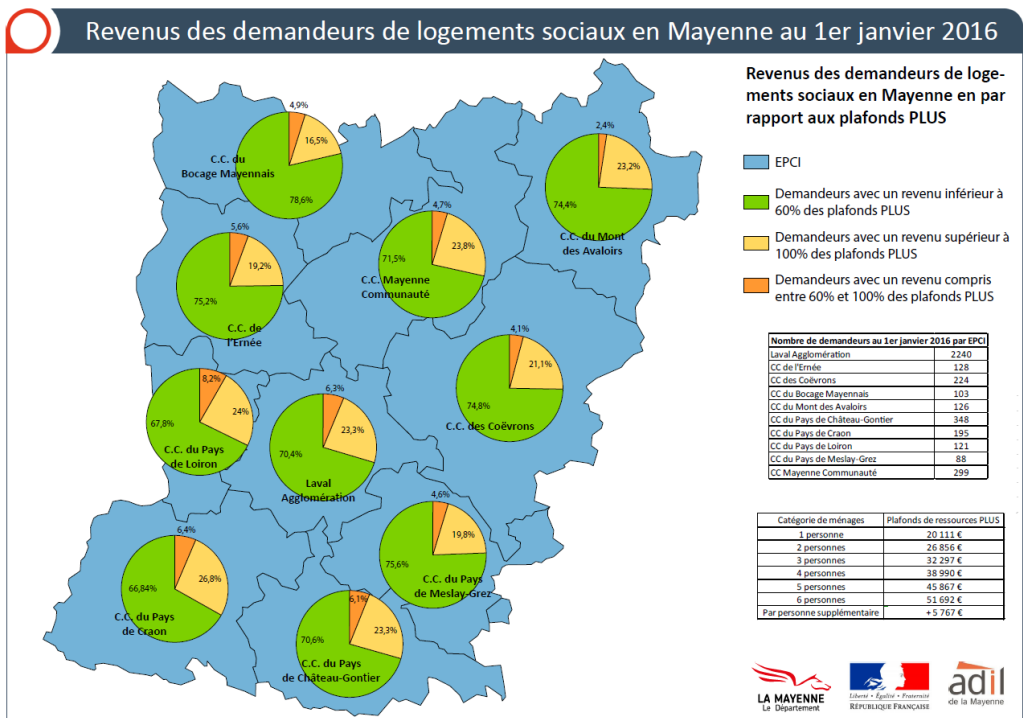
**Tableau : Demande externe et délais de satisfaction (source : ADIL 53, C.R.E.H.A Ouest, Fichier de la Demande Locative Sociale de la Mayenne)**

**Localisation de la demande locative sociale au 01/01/2014**



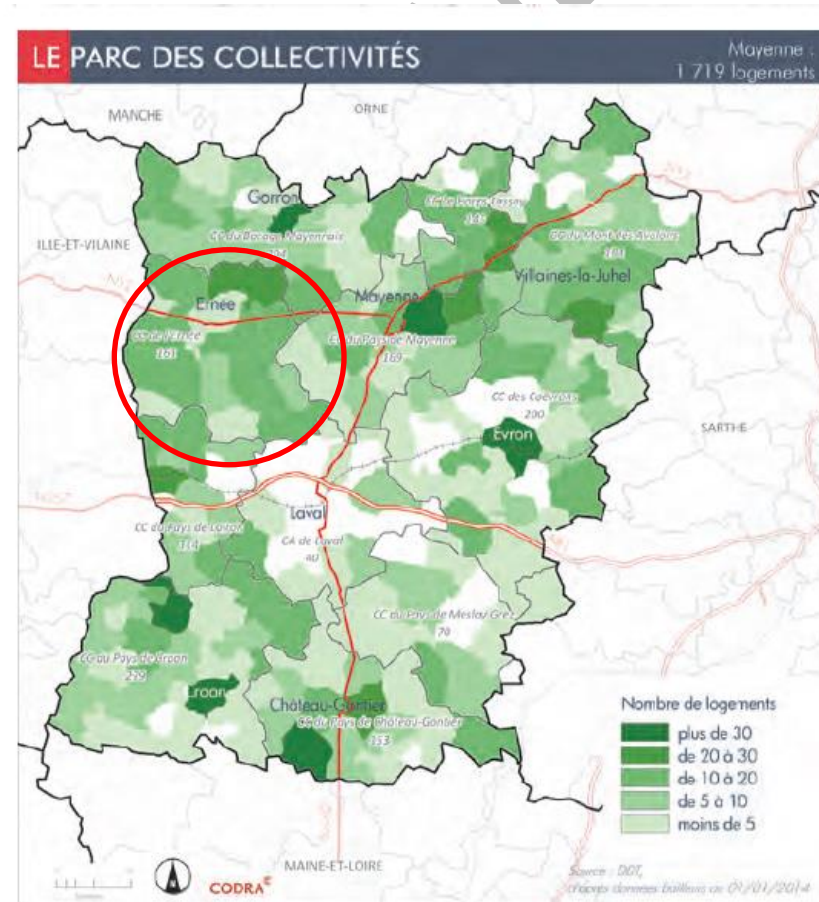
Territoire	Demandes en cours externes	Nombre total de Logements sociaux au 1er janvier 2016	Soit nombre de demandes par logement	Délai de satisfaction de la demande (en mois)	Logements sociaux vacants	
					Effectifs	Taux
CA de Laval Agglomération	1294	8560	0,15	6,58	207	2,4%
CC de l'Ernée	91	591	0,15	4,52	28	4,7%
CC de Sablé-Sur-Sarthe (cni: Bouessay)	2	8	0,25	0,00	1	12,5%
CC des Coëvrons	138	915	0,15	4,89	45	4,9%
CC du Bocage Mayennais	82	557	0,15	6,62	32	5,7%
CC du Mont des Avaloirs	95	524	0,18	3,04	58	11,1%
CC du Pays de Château-Gontier	223	1407	0,16	4,84	33	2,3%
CC du Pays de Craon	141	851	0,17	3,90	59	6,9%
CC du Pays de Loiron	89	362	0,25	4,70	6	1,7%
CC du Pays de Meslay-Grez	66	387	0,17	6,87	14	3,6%
CC Mayenne Communauté	190	1384	0,14	4,19	92	6,6%
<b>Mayenne</b>	<b>2411</b>	<b>15546</b>	<b>0,16</b>	<b>5,73</b>	<b>575</b>	<b>3,7%</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>53142</b>			<b>11,5</b>		





### 1.2.7.4 Le parc des collectivités

Le territoire compte 90 logements intercommunaux et 34 logements communaux. 124 logements sont individuels, soit 84% de ce parc. 91 logements (73% de ces logements) sont localisés sur la commune.



Source : PDH

L'Etat réalise actuellement un état des lieux du volume et niveau de confort du parc communal et intercommunal sur le département (questionnaire envoyé à l'ensemble des communes). Les résultats de l'enquête sont prévus courant 2017. Elles permettront de clarifier les règles d'attribution des logements

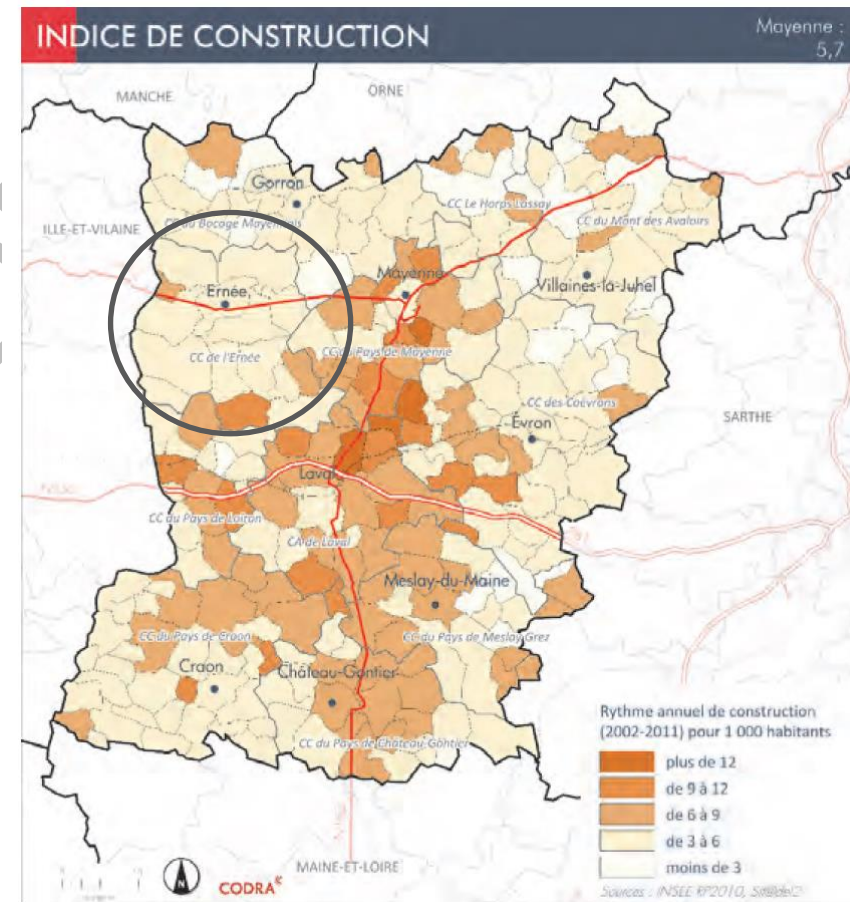
## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

(niveaux de ressources de demandeurs...) pour l'ensemble des communes du territoire.

De la même manière, **près de 1.000 logements conventionnés par le biais de l'ANAH** (avec ou sans travaux) existent **sur le département**. Une mise à jour de l'état du parc est également en cours, notamment pour suivre les reconductions des conventions des logements ayant bénéficié d'une convention auprès de l'ANAH en 2007, et mettre à jour les grilles de loyers auprès des propriétaires bailleurs. Cette étude devrait également aboutir courant 2017.

### 1.2.8 Une construction de logements neufs peu dynamique

La communauté de communes de l'Ernée ne présente pas une dynamique de construction importante au regard du reste du département. L'attraction de l'agglomération de Laval se fait sentir sur la commune de la Baconnière.

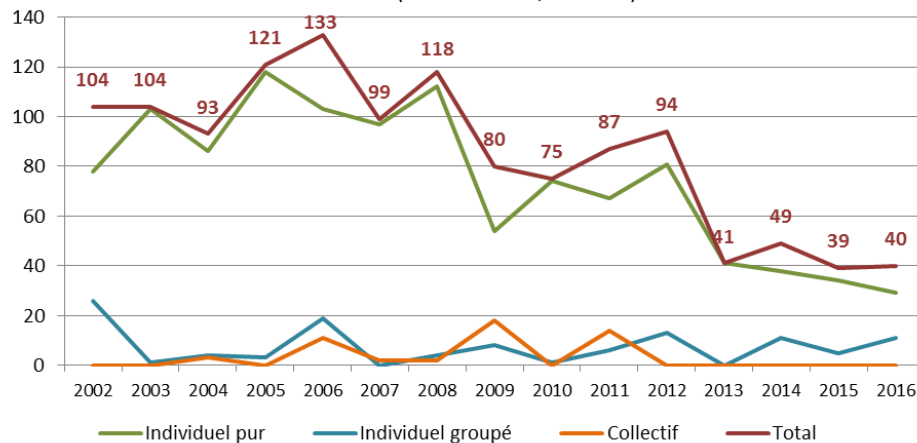


### 1.2.8.1 - Une construction neuve en baisse

Après avoir enregistré une forte production de ses mises en chantier jusqu'aux années 2005 à 2008, comme beaucoup d'autres territoires, à partir de 2008, la Communauté de Communes de l'Ernée connaît une chute importante du nombre de logements commencés.

Après ce qui aurait pu être qualifié de début de reprise en 2012, une 2<sup>ème</sup> chute importante est constatée en 2013.

**CC de l'Ernée: Nombre de logements commencés entre 2002 et 2015** (Céfur source; SITADEL)



La moyenne annuelle de logements commencés passe de 110 logements de 2002 à 2008 à 63 logements de 2009 à 2016. Sur la période la plus récente (2013-2016), elle tombe à 42 logements par an.

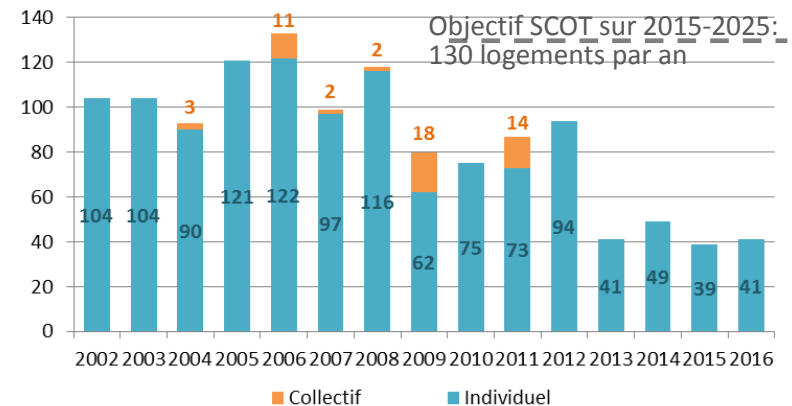
Les objectifs du PDH sur la Communauté de communes de l'Ernée est la production annuelle moyenne de 110 logements pour la

période 2016-2021, production de logements réparties entre environ 13 logements vacants remis sur le marché et 97 constructions neuves. Le point mort, soit la production minimale répondant aux besoins de la population déjà en place, s'élève à 80 logements sur le territoire (remise sur le marché de logements vacants comprise). Les constructions réalisées sur les dernières années sont loin des objectifs du PDH. L'objectif du SCOT quant à lui est de 130 logements par an pour la période 2015-2025.

### 1.2.8.2 - Essentiellement en maison individuelle ces dernières années

Quelques communes ont accueilli des projets en collectif entre 2004 et 2011 (Andouillé, Chailland, Ernée, Saint-Pierre-des-Landes), mais depuis 2012 la construction neuve se fait exclusivement en individuel.

**Construction neuve: collectif et individuel** (Céfur source: SITADEL)



NB : 2016, logements commencés de janvier à novembre

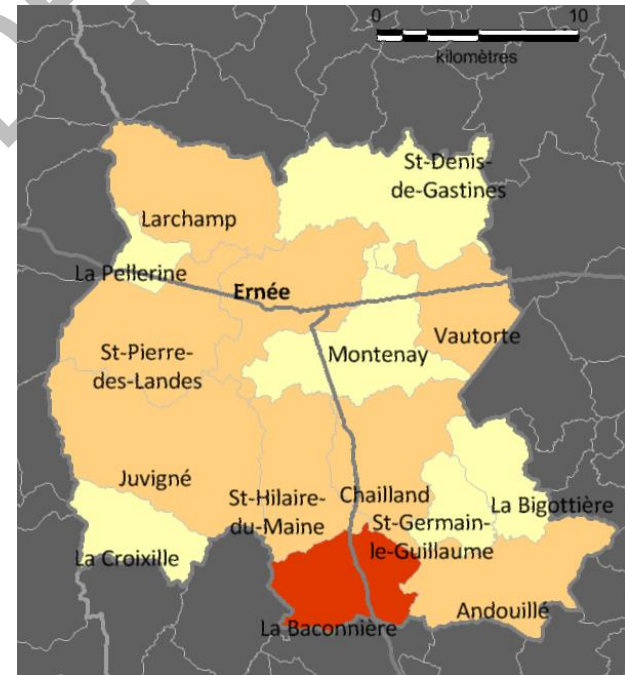
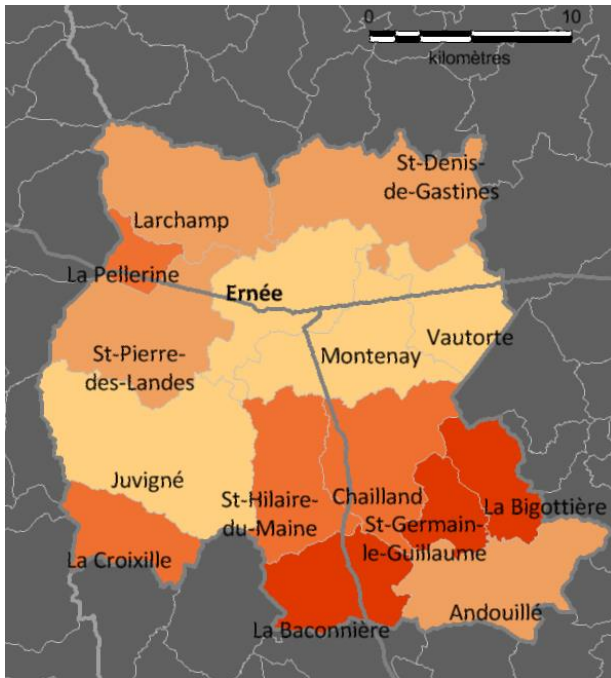
**1.2.8.3 - Une chute de la construction qui touche la quasi-totalité des communes du territoire**

L'ensemble des communes du territoire connaît une chute de ses mises en chantier entre les deux périodes 2002-2008 et 2009-2015. Seule la commune de la Baconnière conserve un taux de construction soutenue sur 2009-2015

**Carte : Logements commencés par an 2002-2008 et 2009-2015**  
(source : SITADEL, INSEE)

Période 2002-2008

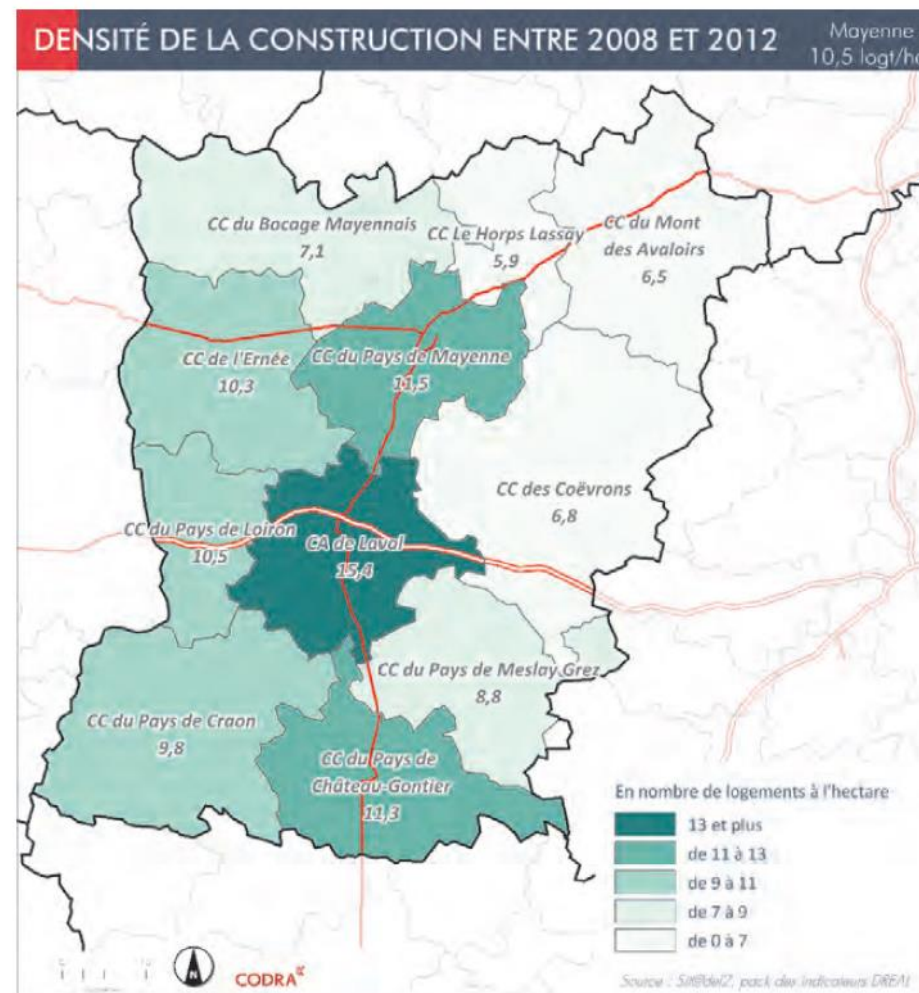
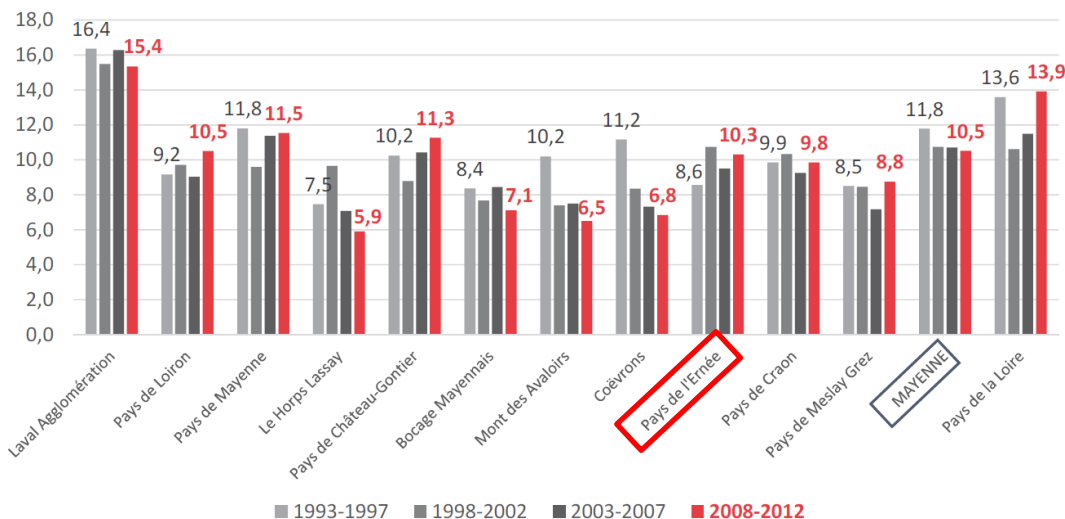
Période 2009-2015



### 1.2.8.4 - Une densité de construction proche de la moyenne départementale

Avec une densité de 10,3 logements par hectare entre 2008 et 2012, la densité de construction sur le territoire est dans la moyenne départementale (10,5). La tendance sur le territoire étudié est globalement à une augmentation de la densité, alors que sur le département la densité est plutôt en baisse depuis 1993.

Densité de la construction totale (Nombre de logements pour 1 hectare)  
Source : Sit@del, pack des indicateurs DREAL



DOCUM

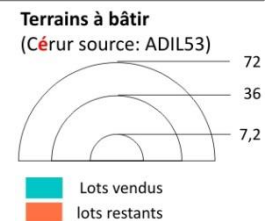
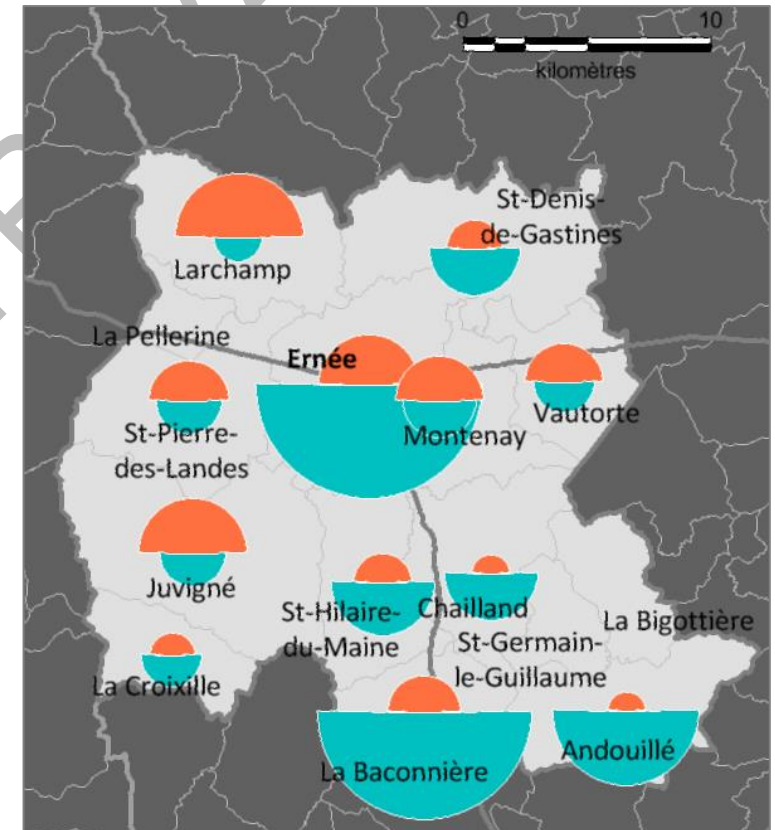
**1.2.8.5 - Des terrains à bâtir qui peinent parfois à trouver preneur**

Sur l'ensemble du territoire, 132 lots sont en vente dans 21 lotissements (source ADIL 53).

Le prix au m<sup>2</sup> s'échelonne entre 20-21 €/m<sup>2</sup> (Vautorte, St-Pierre des Landes) et 54 € dans le lotissement Les Hauts du Domaine à Ernée. Le prix les plus élevés sont sur les secteurs de Ernée-Montenay et Andouillé – La Baconnière (en lien avec la proximité de Laval pour ces deux dernières communes).

Commune	Nom lotissement	Surface totale lotissement	Nb total lots	Nb lots Restants	Surface min (restants)	Surface max (restants)	Prix de vente/m <sup>2</sup>
Andouillé	La Grange	23051	38	3	662	723	45
La Baconnière	Le Soleil Couchant 2		49	7	546	915	43
	Le Clos du Perray	17297	27	3	651	700	42
Chailland	Vaunorin 3	14429	18	3	1104	1242	29
La Croixille	Les accacias 2	15325	11	4	654	1011	36
Ernée	Le Domaine 2	9549	13	3	622	780	45
	L'Escal	16058	26	4	583	698	49
	Les Hauts du Domaine		12	7	594	1182	54
	Les Hauts de Belle Plante	34137	38	3	765	1006	47
Juvigné	Le Rocher		28	20	504	846	33
Larchamp	Le Portail		31	26	356	931	27
Montenay	Les 7 Clochers 1	7232	12	2	573	585	39
	Les 7 Clochers 2	7453	12	12	442	753	42
Saint-Denis-de-Gastines	Les Prés 2	12870	21	6	513	632	20
Saint-Hilaire-du-Maine	Les Lilas 1	13463	14	1	961	961	24
	Les Lilas 2	7154	10	5	400	866	26
Saint-Pierre-des-Landes	Le Petit Domaine	12400	20	12	492	939	20
Vautorte	Les Châtaigniers	15220	18	11	730	1060	21
<b>Total</b>			<b>398</b>	<b>132</b>			

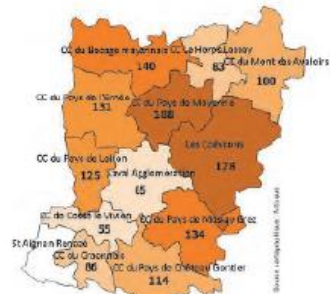
Carte : Lotissements en cours de commercialisation (source : ADIL 53)



■ La construction individuelle reste accessible grâce à un foncier abordable et à une offre disponible

L'ADIL 53 centralise l'offre des lotissements sur tout le département. La mise à jour s'effectue par le biais d'une enquête téléphonique auprès des communes. Elle assure donc un suivi de l'offre en lotissement et de ses caractéristiques (localisation, prix, surface, type de programme). L'offre en diffus n'apparaît pas dans ces résultats.

Nombre parcelles disponibles novembre 2013



Prix moyen TTC au m²



Surface moyenne des parcelles



Source : ADIL 53.

Fin 2013, l'offre en lotissements apparaît très importante sur la CC du Pays de Mayenne et la CC des Coëvrons, avec plus de 170 lots à la commercialisation. Elle l'est également, avec plus de 100 lots en cours de commercialisation, sur la plupart des autres secteurs. L'offre est moindre sur le sud du département et surtout sur Laval Agglomération, où seulement 65 lots étaient en cours de commercialisation à fin 2013.

Si les prix du foncier sont contenus en Mayenne, les disparités sont importantes entre Laval Agglomération, le Pays de Mayenne, celui de Château-Gontier (dans une moindre mesure), et le reste du département. Les prix varient ainsi de 63 €/m² sur Laval Agglomération, 41 € sur le Pays de Mayenne et 39€ sur celui de Château-Gontier à 14 €/m² pour la CC du Horps Lassay.

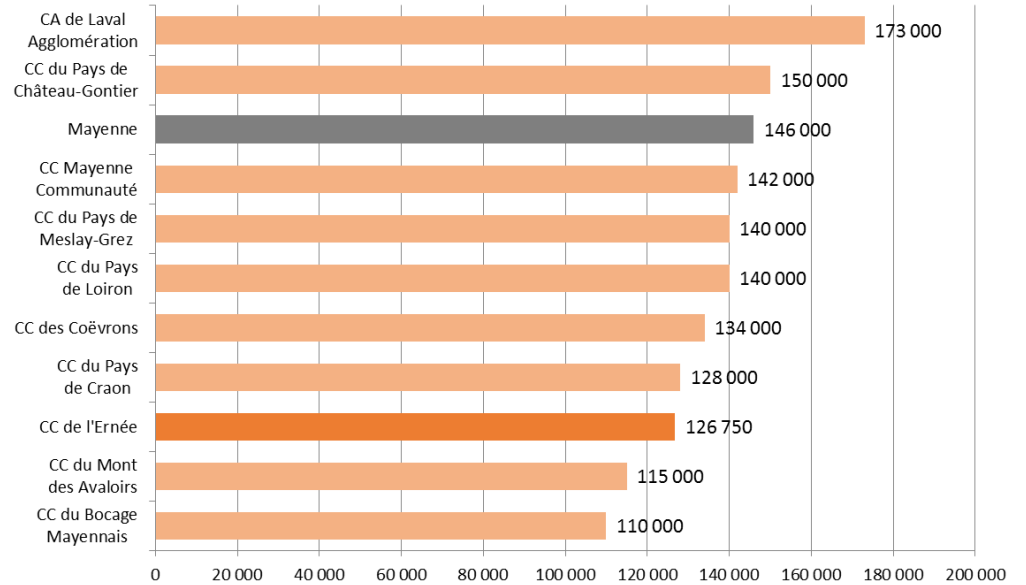
Parmi l'offre en lotissements recensée par l'ADIL fin 2013, seulement 18 % des opérations relèvent de lotissements privés. L'essentiel correspond donc à des lotissements communaux. C'est une caractéristique du marché mayennais, pouvant également expliquer aussi les prix relativement bas du foncier.

Les surfaces moyennes sont souvent supérieures à 700 m², exception faite de Laval Agglomération et de la CC du Pays de Loiron. Laval Agglomération dispose de l'offre la plus chère du département, deux fois plus élevée que celle des Coëvrons et trois fois plus que celle du Bocage Mayennais, et les surfaces y sont en cohérence beaucoup plus petites. Ainsi, un terrain fait en moyenne 554 m² sur Laval Agglomération, contre 816 m² par exemple, sur la CC de Cossé le Vivien. Le Pays de Loiron, malgré des prix assez peu élevés, se distingue par une surface moyenne également peu élevée, de 573 m².

### 1.2.9 Des prix immobiliers inférieurs à la moyenne départementale, en rapport avec les revenus des résidents

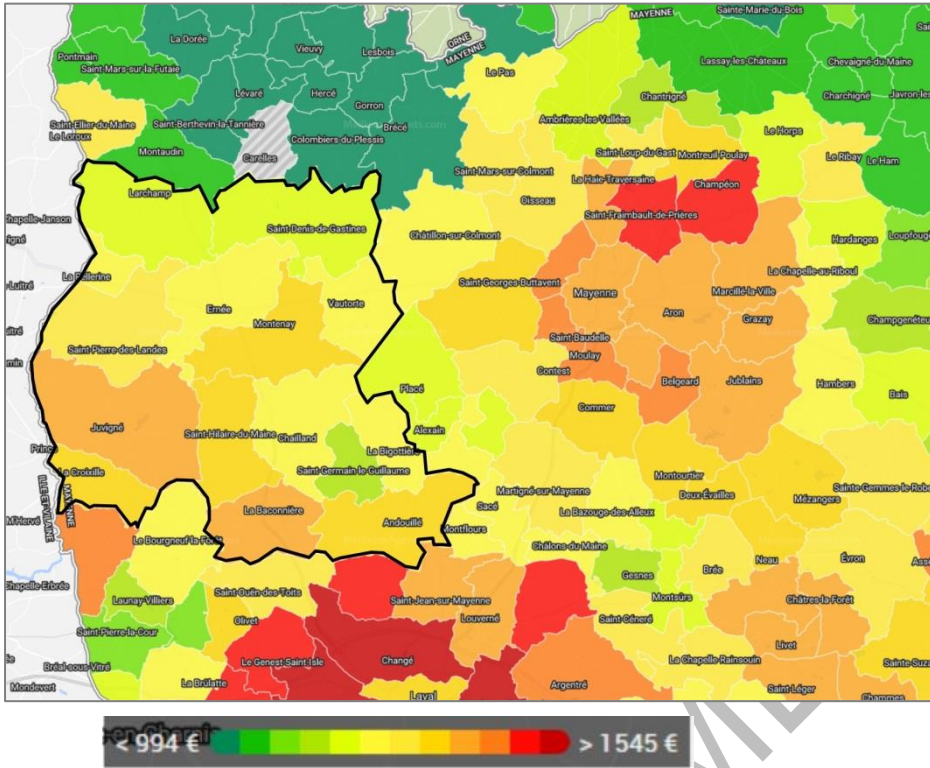
Le territoire affiche des biens à des tarifs assez bas par rapport à la moyenne départementale. Une maison de 5 pièces ou plus se vend 126 750 € (prix médian) dans la CC de l'Ernée, alors que le prix médian est de 146.000 € sur le département.

Prix de vente médian des maisons de 5 pièces et plus vendues entre 2011 et 2015 en € (Céur, source ADIL 53, DVF, DGFIP)



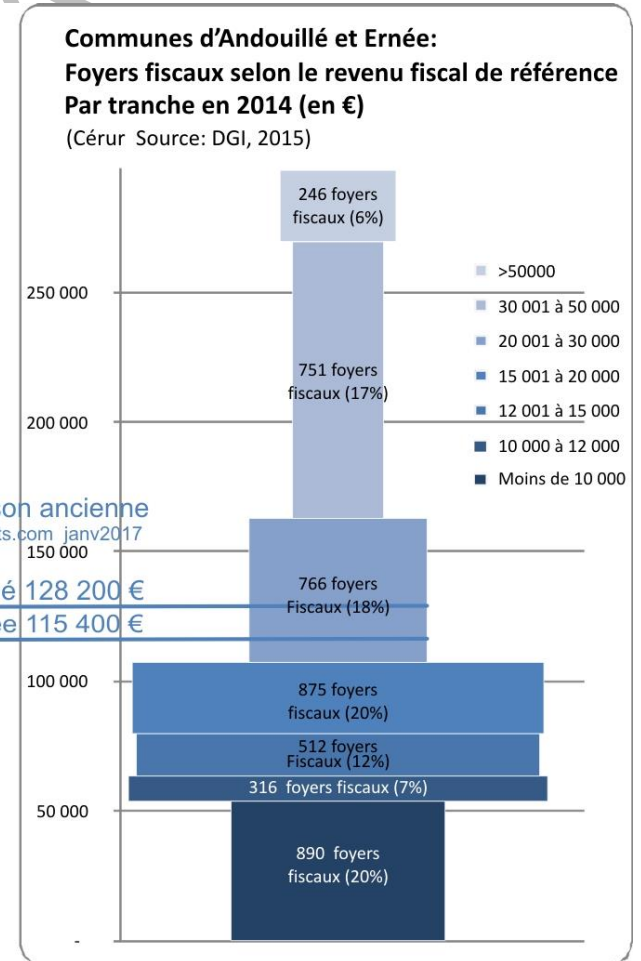
A l'échelle infra communautaire, la frange nord affiche des prix au m² inférieurs à la frange sud.

**Prix au m<sup>2</sup> (appartements et maisons) en mars 2017**  
(source : meilleursagents.com)



*Les prix pratiqués sur le territoire permettraient aujourd'hui à un tiers des foyers fiscaux d'acquérir une maison ancienne de 100 m<sup>2</sup>.*

Graphique : répartition des foyers fiscaux par tranche de revenu et montant moyen d'acquisition possible (Simulation d'un emprunt d'une durée de 20 ans au taux proposé en décembre 2016)





### **1.2.10 Le point de vue des professionnels : un territoire qui pourrait se développer avec la finalisation de la 4 voies reliant Laval à Ernée**

Pour les professionnels interviewés, les atouts du territoire sont sa tranquillité et sa proximité de Laval et Fougères.

#### **Profil des acquéreurs**

Les primo-accédants achètent plutôt dans l'ancien. Néanmoins certaines communes proposent des terrains à des prix sinon des possibilités plus modérés et permettant une construction neuve adapté à un budget contraint : les communes des secteurs est ou nord du territoire (Juvigné, St-Denis-de-Gastines).

Sur la commune d'Ernée, les constructions neuves sont plutôt le fait de la tranche d'âge des 50-60 ans qui quittent une maison de bourg pour construire de plain-pied.

#### **Une vacance en progression dans les bourgs**

La vacance est en progression dans les bourgs : Les bâtiments accueillant des commerces en rez-de-chaussée ont souvent un usage mixte. Mais les commerçants n'habitent plus au-dessus de leur boutique et les étages demeurent souvent inoccupés ou sont utilisés pour stockage. Les commerces ne sont pas repris et l'ensemble du bâti est alors inoccupé. .

#### **Quels biens recherchés sur le territoire ?**

- logements neufs de plain-pied pour la population vieillissante, essentiellement sur la commune d'Ernée.
- Il n'existe pas de clientèle pour l'achat en collectif. Certains lots sont en vente depuis des années.

- Locatif : appartements bien rénovés et petites maisons de ville. Les studios quant à eux trouvent difficilement preneur.

#### **Les lotissements :**

- Taille des lots : les urbains attendent des lots de 500 à 600 m<sup>2</sup>, les ruraux des lots supérieurs à 1000 m<sup>2</sup>. Si on rétrécit la taille des parcelles, on s'adresse plutôt à des cadres, non présents sur le territoire.
- Limiter les contraintes environnementales trop drastiques qui pèsent sur le budget du projet de construction.

#### **Perspectives**

Pistes proposées en faveur du développement du territoire :

- créer des lotissements pour amener une nouvelle population. Mais ne pas imposer trop de contraintes environnementales sur ces projets.
- Attirer des entreprises par une fiscalité attractive et l'amélioration de la desserte. Néanmoins il est précisé que beaucoup de chose ont déjà été faites sur cette thématique.
- La présence d'un lycée d'enseignement général augmenterait l'attractivité de la ville centre.
- Le contournement nord de la commune d'Ernée contribuera à l'amélioration de la qualité dans le centre de la ville.

Le territoire compte peu de cadres. Comment attirer ce profil sur la commune d'Ernée et d'une façon plus générale dynamiser le territoire? La finalisation de la 4 voies permettrait d'accéder rapidement à Laval et devrait favoriser le développement de la ville centre et du territoire dans sa globalité.

### 1.2.11 L'accueil des gens du voyage

L'aire d'accueil des gens du voyage, dénommé « le Clos St-Hilaire », est située sur la commune d'Ernée, sur la route de St-Hilaire du Maine. Cette aire compte 10 emplacements et peut accueillir 20 caravanes. La régie se fait sur place par un agent municipal.

Outre cette aire d'accueil, 4 logements adaptés ont été réalisés en 2015 afin d'accueillir 4 familles sédentarisées (projet inscrit au schéma départemental d'accueil des gens du voyage de 2009-2014). Le relogement des familles en voie de sédentarisation facilite la gestion de l'aire d'accueil.

Gorron : Aire fermée depuis 2013  
Ernée : 4 logements adaptés en cours de réalisation

Légende

/ 124 / 50 / 25 / 250 /

/ 124 / / / / : Places permanentes  
/ / 50 / / / : Places de grands passages  
/ / / 25 / / : Terrains familiaux  
/ / / / 250 / : Logements adaptés

Sources : DDT 53  
Réalisé par : DDT 53/SERBHA  
Date : 30/04/2015

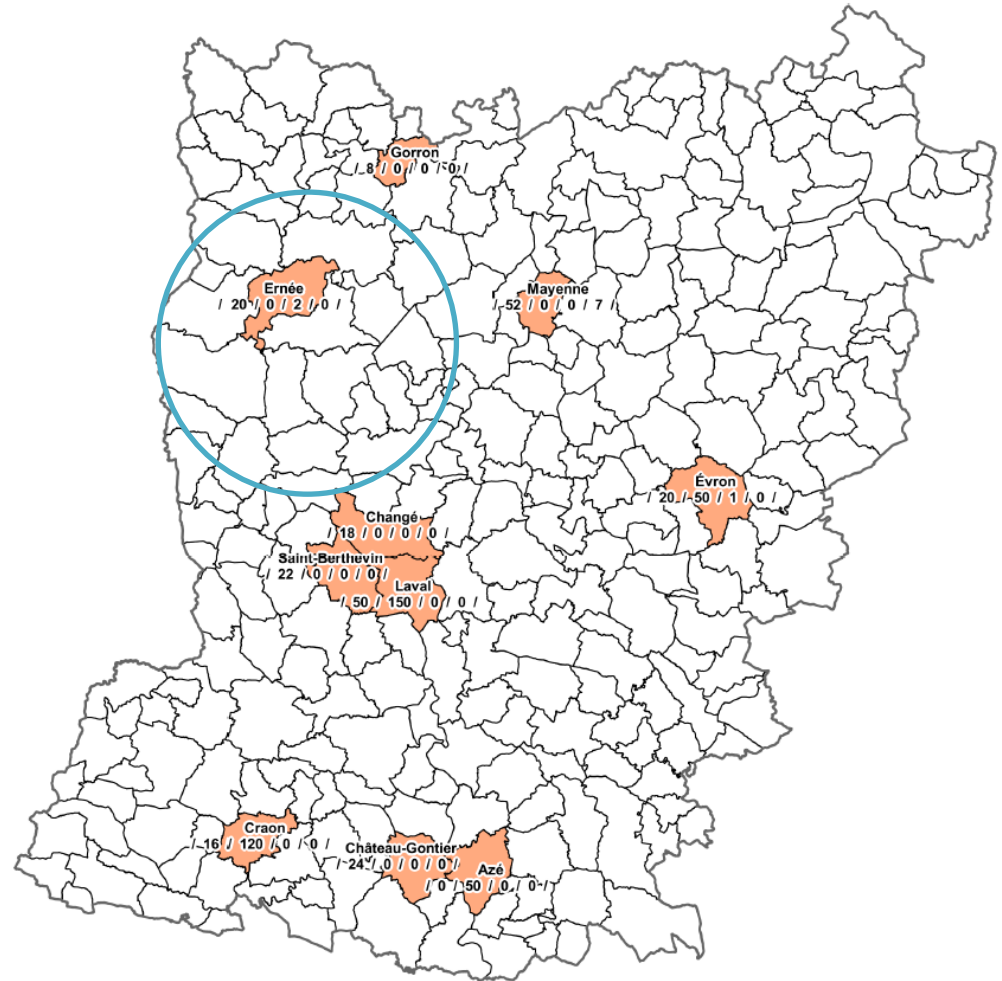
#### Synthèse des principaux enjeux du schéma départemental 2016-2021

**Prendre en considération l'évolution des besoins et des attentes des gens du voyage en termes d'habitat** (sédentarisation, accession à la propriété).

**Renforcer les actions d'accompagnement social et d'insertion en faveur des gens du voyage séjournant sur les aires permanentes d'accueil** : coordonner les actions et les acteurs pour ce qui relève notamment de la scolarisation et de la santé, mettre en place un projet social par aire d'accueil.

**Favoriser l'accès aux dispositifs et services de droit commun**, notamment en terme d'insertion sociale, d'orientation, de formation des jeunes et d'intégration dans la vie professionnelle.

### Aires des gens du voyage, au 01/04/2015 (source : schéma départemental d'accueil des gens du voyage – 2016-2021)



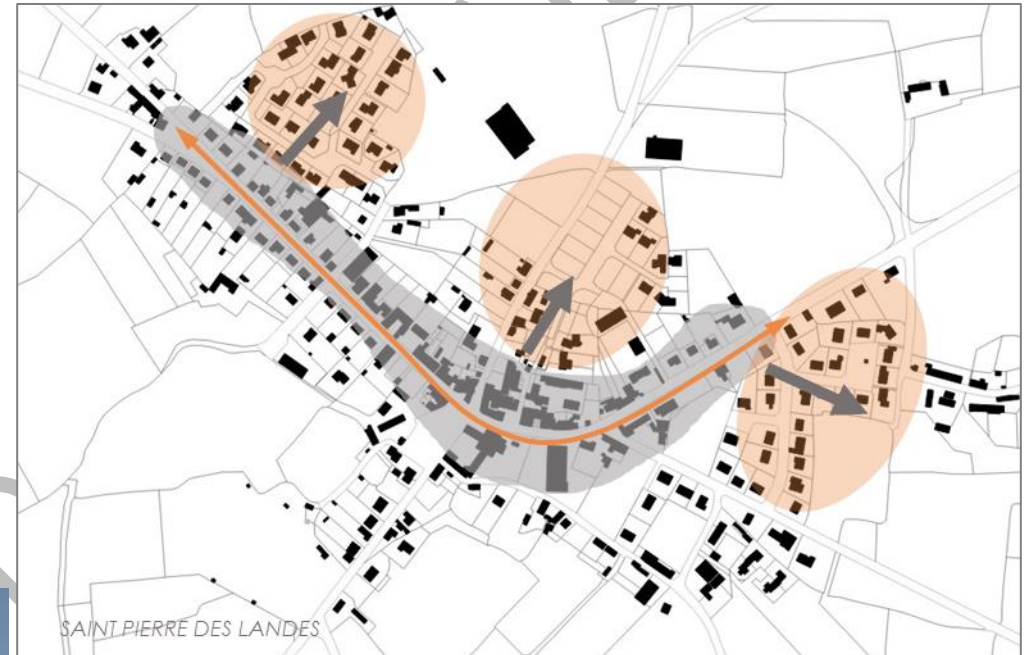
Source : schéma départemental d'accueil des gens du voyage – 2016-2021

## 2. Les formes urbaines

### 2.1 Les bourgs

Sur l'ensemble du territoire les 15 bourgs identifiés se structurent en trois typologies distinctes.

**Les bourgs « rue » :** Le bâti ancien du bourg se constitue le long d'un axe principal, véritable colonne vertébrale du tissu urbain. Ces rues principales se sont développées à partir d'anciennes voies commerciales ou à partir des voies menant à des agglomérations plus importantes.



Un bâti dense le long de l'axe principal. Une urbanisation linéaire qui se développe depuis 15 ans en second rideau et en épaisseur par des opérations d'ensemble



LA BIGOTTIERE

Implantation du bâti en alignement stricte sur la rue. Une mitoyenneté sur les deux limites séparatives



LARCHAMP

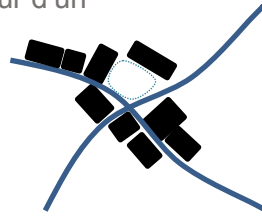
Perspective cadrée par le bâti /une mise en valeur du patrimoine remarquable marquée par le point de fuite. Continuité visuelle quasi-absolue



SAINT-PIERRE-DES-LANDES

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Les bourgs « carrefour » :** Organisation du bourg autour d'un croisement. Il s'agit d'axes de circulations majeurs. Le cœur du village, constitué de l'église et de la place implanté à l'intersection de ces axes principaux.



*Un cœur de bourg organisé autour de la place de l'église le plus souvent.*



*Un bâti plus morcelé correspondant à un passé rural agricole (ancienne ferme).*

→ SAINT DENIS DE GASTINES  
VAUTORTE  
SAINT-HILAIRE-DU-MAINE  
LA BACONNIERE  
ANDOUILLE  
SAINT-GERMAIN-LE-GUILLAUME  
LA CROIXILLE  
LA PELLERINE

*Un développement urbain concentrique*

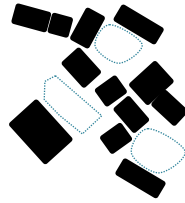
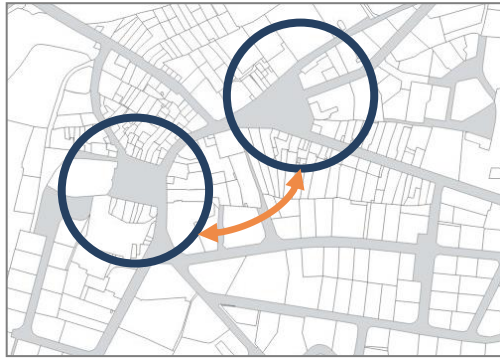


*Un bâti ancien dense cadrant la place, une urbanisation concentrique implanté le long des voies structurantes.*



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Les bourgs « multipolaires »** : Bourg éclaté en noyaux bâtis d'inégales importances.



Une extension de l'urbanisation éparse – des polarités par fonctions



- ➔ MONTENAY  
ERNEE  
JUVIGNE  
CHAILLAND

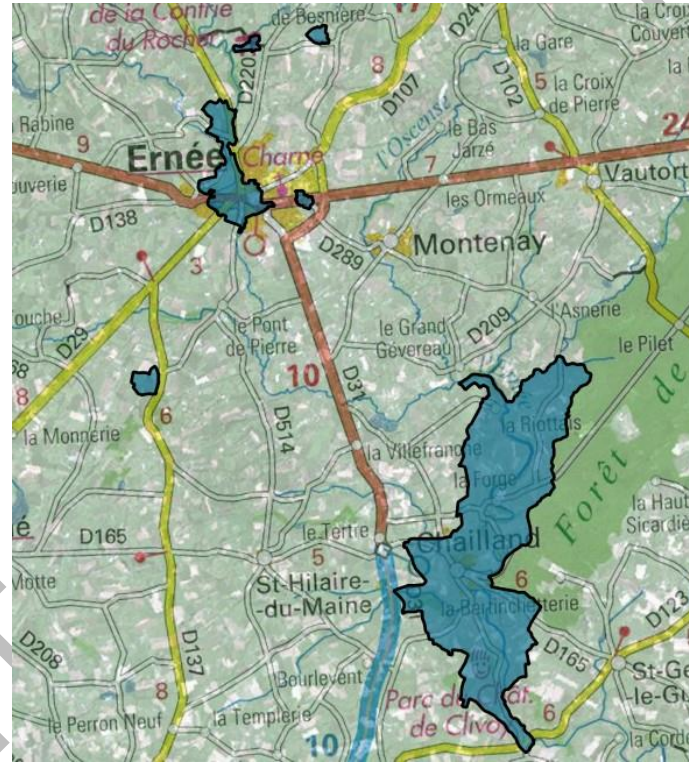




**Les bourgs « à forte valeur patrimoniale »** : l'ensemble du territoire présente un patrimoine bâti disséminé et relativement riche.

Le village de **Chailland** est identifié comme étant le plus beau village de Mayenne et classé « Petite Cité de Caractère ».

→ CHAILLAND (ZPPAUP 01/10/2010)  
ERNEE (ZPPAUP 27/10/2000)

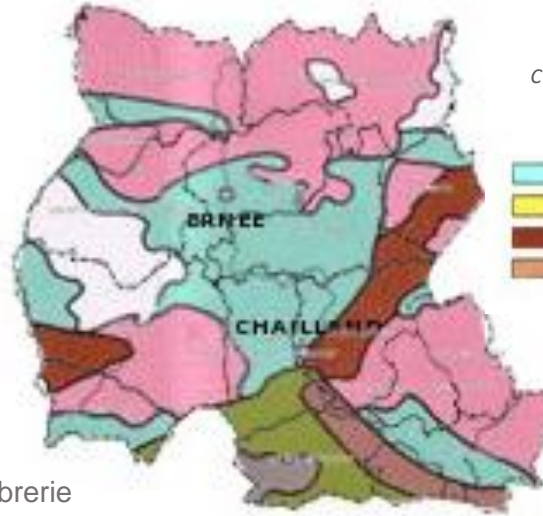


*Une roseraie, les rochers de la Vierge et du Calvaire qui dominent le village, la châtaigneraie, l'église Notre-Dame (style XIIIème siècle), l'ouvroir, le petit lavoir situé au bord de l'Ernée, le lavoir du moulin et le moulin, la chapelle du 18ème siècle, les Forges.*

→ **ZPPAUP Chailland et Ernée** : le règlement et la délimitation du périmètre de la ZPPAUP auront valeur de servitude d'utilité publique et seront annexés au PLUi approuvé. Nouvelle réglementation depuis la LOI LCAP (16 juillet 2016) les ZPPAUP sont automatiquement transformé en **SPR** (site patrimonial remarquable)

## 2.2 Les matériaux

**Schistes et grès du Briovérien** : Ernée/Montenay -  
Matériaux d'empierrement et moellons



Carte géologique du Pays de l'ERNEE

	Schistes et grès du Briovérien		Schistes et calcaires du Dévonien
	Schistes, grès, poudingues du Cambrien		Terrains du Carbonifère
	Grès armoricain et porphyre Ordovicien		Terrains granitiques
	Schistes noirs du Silurien		Dépôts sédimentaires

**Ardoise** : Matériaux de toiture



**Calcaire** : la Baconnière - Matériaux pour la chaux et la marbrerie



**Argile** : Brique : Andouillé - Matériaux brique  
(site de la briqueterie la Baconnière)



**Granite** : La Bigottière/Saint-Denis-de-Gastines- Matériaux  
pierre de taille – en particulier construction de ponts



SAINT-DENIS-DE-GASTINES : production de pavé



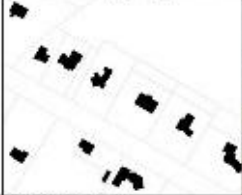







LA CROIXILLE : les carrières

### 2.3 Les différentes typologies du bourg

L'analyse ci-dessous s'attache à classer les constructions d'habitat par commune. Quatre grandes familles se détachent l'habitat ancien qui structure l'organisation du bourg depuis son état originel, l'habitat au coup par coup ou habitat diffus, les zones pavillonnaires (lotissements principalement) et les collectifs.

Chaque entité urbaine est identifiée selon la trame parcellaire, les caractéristiques générales, la hauteur, le recul par rapport à l'alignement et les limites séparatives et la densité créée. Ainsi cette approche permet une lecture précise des modes de constructibilité existante afin de mieux anticiper celles à venir.

	ENTITÉ URBAINE	PARCELLAIRE	PHOTO	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	HAUTEUR	RECU ALIGNEMENT	LIMITE SEPARATIVE	DENSITÉ (BRUTE)
	Habitat ancien			Petit parcellaire et bâti dense en mitoyenneté. Localisé plutôt autour de l'église.	R+2+C	à l'alignement	mitoyen	30 à 40 log/ha.
	habitat au coup par coup - habitat diffus			maison «catalogue»-peu qualitatif-grande parcelle (800 à 1000 m <sup>2</sup> )	R+1+C/ R+C	en retrait entre 1 et 5 m	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	20 à 30 log/ha.
	opération groupée (lotissement)			parcelle (500/700m <sup>2</sup> ) - maison type constructeur	R+1+C/ R+C	à l'alignement ou en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	12 à 15 log/ha.
	collectif			Logement EHPAD ou immeuble ancien	R+2+C	en retrait	pas de mitoyenneté sauf centre ancien	15 à 30 log/ha.



**Le bâti ancien en centre bourg :**

**Les maisons de bourg**



ERNEE



CHAILLAND



SAINT-DENIS-DE-GASTINES

**Les grandes demeures/maison de maîtres**



LA PELLERINE



CHAILLAND

**Les maisons de liniers (tisserand)**

SAINT-HILAIRE-DU-MAINE



ANDOUILLE

LA PELLERINE



**Les constructions de type rural**



VAUTORTE

LARCHAMP



**Les maisons ouvrières**



ANDOUILLE

CHAILLAND



**Bâti ancien : composantes et caractéristiques du bâti**

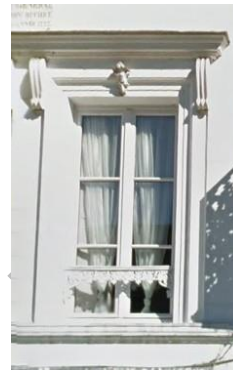
Un patrimoine architectural riche et caractéristique à valoriser.

**Une volumétrie simple, sobre.**



**Des façades** composées et pensées dans la globalité pour les maisons de maîtres

De **nombreux détails** simples et sobres décoratifs/particularités architecturales :



**Les ouvertures :**

Jambages et linteaux en granit ou appareillage brique.

Percement plus haut que large.

Deux battants et petits carreaux. Menuiserie bois.



**Couleurs :** des couleurs vives en touches ponctuelles



**Appareillage de pierre /entourage briques**



**Les toitures:**

À deux pentes présence de croupe, demi-croupes et brisé. Ardoise.



**Les lucarnes** principalement :  
Lucarne fronton  
Lucarne en bâtière



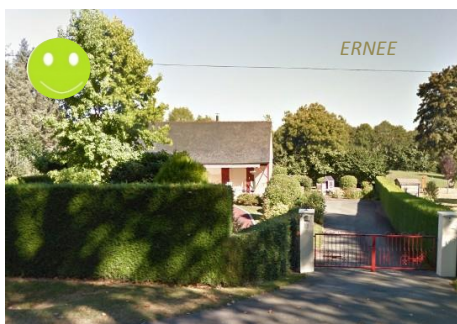


**Les constructions récentes :**

**Les constructions au coup par coup : caractéristiques générales**



Des constructions individuelles d'initiative privées correspondant à une urbanisation des années 70 jusqu'à nos jours. A chaque architecture correspond son mode d'habiter de l'époque.



De grandes propriétés en entrée de ville – des clôtures végétales

Des constructions intégrées dans la pente et leur environnement.

Des architectures hétéroclites- attention à l'emploi de couleurs vives et à une bonne insertion de bâti dans son environnement.

→ Permettre une **bonne insertion des nouvelles constructions** dans un environnement bâti existant en conjuguant les objectifs de densité, de performances énergétique etc...



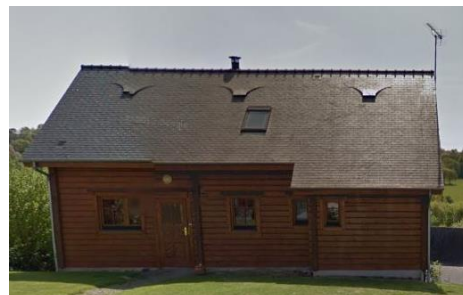
## Les constructions récentes :

### Les lotissements : caractéristiques générales



Une insertion des opérations sur les franges urbaines. Impact des couleurs, de la volumétrie.

De trop petites parcelles pour la commercialisation.



Des architectures qui manquent de cohérence. Attention l'urbanisme n'est pas un catalogue de maisons individuelles !

→ Permettre une **bonne insertion des nouvelles constructions** dans un environnement bâti existant en conjuguant les objectifs de densité, de performances énergétique etc...



## Les constructions récentes :

### Nouvelles formes urbaines



Le lotissement de la Guinefolle, actuellement viabilisé propose 28 parcelles de 500-600 m<sup>2</sup> avec 4 logements sociaux. Il est en cours de commercialisation.



10 logements locatifs pour personnes âgées : le lotissement des ainés par Méduane Habitat



Encore peu d'emploi d'énergie renouvelable dans les bâtiments

→ **Construire durablement** : encourager l'utilisation d'énergie renouvelable et des technologies soucieuses de l'environnement.

Les collectifs :



JUVIGNE



Un impact visuel fort pour l'EHPAD

Vigilance sur l'intégration du bâti dans son environnement

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Les commerces :**

Des bourgs animés par une activité commerciale : attention à la qualité des devantures qui participe à la qualité patrimoniale et au paysage de la rue.



Des devantures vieillissantes



Des devantures en applique par un coffrage menuisé et peint dans des teintes s'harmonisant avec les teintes générales de l'environnement de la rue. Ensemble élégant.

D'anciennes boutiques reconverties en logement.



→ **Dynamiser les espaces commerciaux** en proposant une charte patrimoniale commerciale.

### 3. Bilan de la consommation foncière entre 2006 et 2016

Depuis 15 ans, le contexte législatif n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La loi Grenelle II introduit en 2010 une obligation d'analyse des espaces consommés avant l'approbation du document d'urbanisme d'une part et d'autre part, de fixation d'objectifs pour maîtriser l'étalement urbain.

La loi ALUR a renforcé les obligations du PLU vis-à-vis de la consommation d'espaces. Selon l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit en effet :

- Présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Le rapport de présentation doit donc **justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Ces objectifs sont notamment fixés par le SCoT rural de l'Ernée, document d'ordre supérieur du PLUi. Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT rural de l'Ernée approuvé en décembre 2014 qui fixe comme objectif sur le territoire de l'Ernée, une modération de la consommation d'espace.

Le projet de SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de **151 hectares maximum** sur une échéance de 20 années, répartis entre 70 hectares maximum entre 2015 et 2025 (soit de l'ordre 7 hectares /an en moyenne) puis 81 hectares maximum entre 2025 et 2035 (soit de l'ordre 8,1 hectares /an en moyenne) sous réserve de l'atteinte des objectifs sur la période précédente. Il s'agit de **valeurs de cadrage à respecter** qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour l'habitat.

L'objectif de cette analyse est d'utiliser les résultats de ce diagnostic, comme support de débat pour bâtir le PADD.

#### 3.1 Méthodologie de l'analyse de la consommation d'espace

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée en deux temps :

- Identification du tracé des enveloppes urbaines constatées sur la photo aérienne de 2006 de l'IGN,
- Report de ces tracés sur les photos aériennes de 2016 de l'IGN, puis identification des espaces artificialisés entre 2006 et 2016, et calculs des surfaces correspondantes (en hectares).

##### Méthodologie :

- Les espaces artificialisés : les enveloppes dessinées sur les documents prennent en compte les territoires dits « artificialisés », c'est-à-dire tous les espaces bâtis mais aussi les espaces urbains « ouverts » comme les équipements sportifs ou de loisirs de plein air



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

(stades, piscines, golfs, terrains de tennis etc.), les parcs et espaces verts en coeur d'îlots, les parkings bitumés, etc.

Ces enveloppes comprennent les espaces urbains identifiés au moment de la prise des photographies aériennes par l'IGN.

- Le calcul des surfaces : le calcul des surfaces des communes et des enveloppes bâties a été effectué d'après un fichier Qgis, sur la base cadastrale de 2016.

DOCUMENT DE TRAVAIL

**ÉTAPE 1** : Comparaison par superposition de deux ortho-photographies, une plus ancienne et une récente avec le cadastre



**ÉTAPE 2** : Délimitation des parcelles repérées



**Attention** : Dans les opérations de lotissements, la voirie est décomptée comme espace consommé, de même pour la totalité de la parcelle à vocation d'habitat. En zone agricole, seul le bâti (bâtiment d'élevage, entrepôt...) est décompté comme espace consommé.

### 3.2 L'évolution des usages de l'espace au cours des dix dernières années

Les extensions du tissu urbain répondent à trois besoins majeurs :

- L'augmentation du parc de logements,
- Le développement de la capacité d'accueil de nouvelles entreprises,
- La réalisation des différentes infrastructures

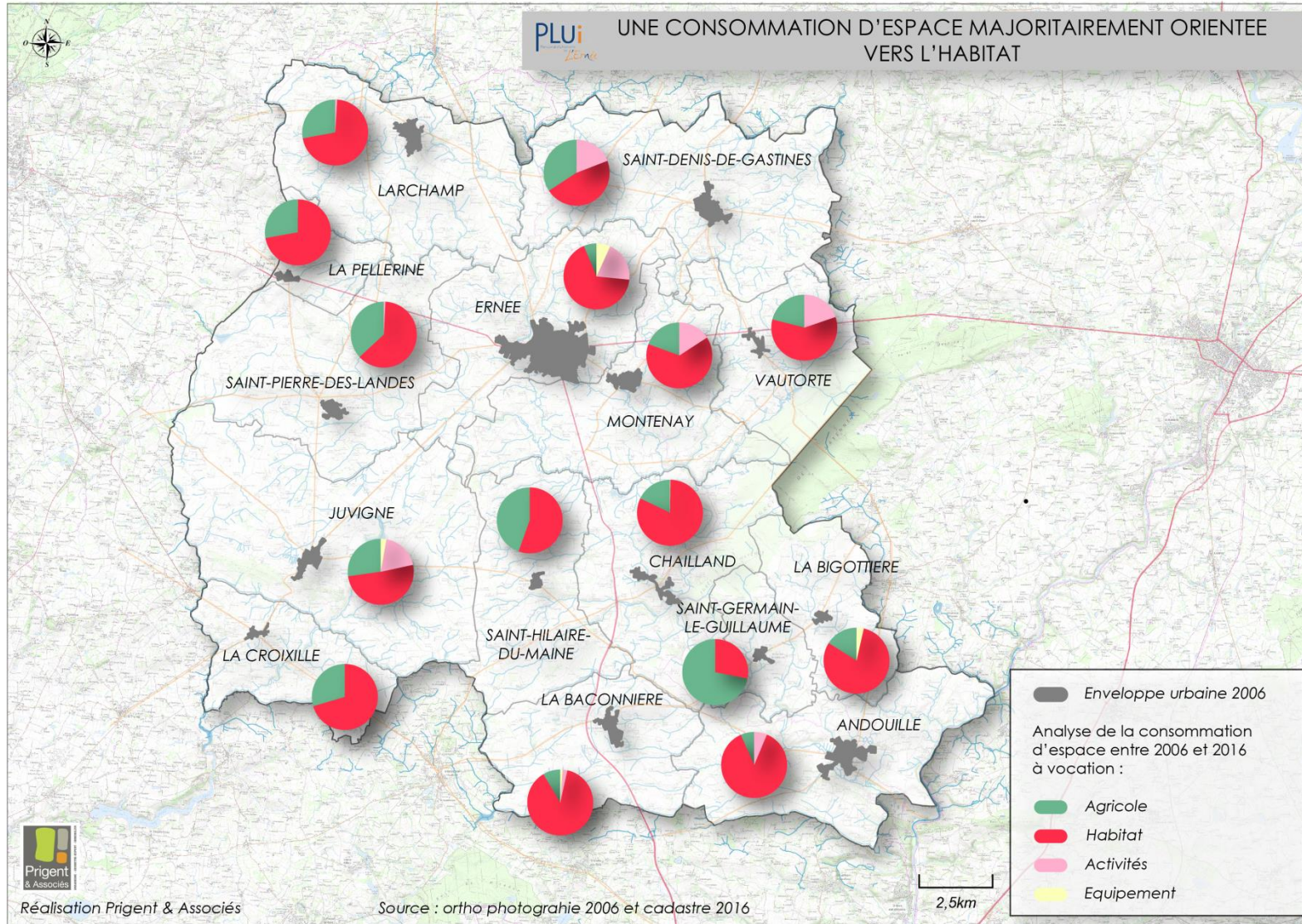
En 2006 et 2016, les espaces artificialisés ont progressé de 14,6 ha/an, imputable à **58,9% à l'habitat**.

Au total, 146,95 hectares ont été artificialisés sur la période 2006 et 2016 soit 0,3% de la surface totale du territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée.

	Surface		Répartition
<b>Habitat</b>	86,60	<i>soit 8,6ha/an</i>	58,9%
<b>Activités agricoles</b>	22,47	<i>soit 2,24ha/an</i>	15,3%
<b>Equipements</b>	2,68	<i>soit 0,26ha/an</i>	1,8%
<b>Activités (artisanales et industrielles)</b>	35,2	<i>soit 3,52ha/an</i>	24,0%
<b>Total</b>	<b>146,95</b>	<b>soit 14,6 ha/an</b>	100%

### 3.3 Une consommation d'espace majoritairement orientée vers l'habitat

MAIL



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### L'habitat :

Entre 2006 et 2016, 78,26 hectares ont été consommés dont 86,60 hectares en extension du tissu urbain.

	Surface à vocation habitat	Dans l'enveloppe urbaine	Hors enveloppe urbaine
<b>Communauté de Communes de l'Ernée</b>	86,60	13,73	72,87
<b>Répartition</b>	100%	16%	84%

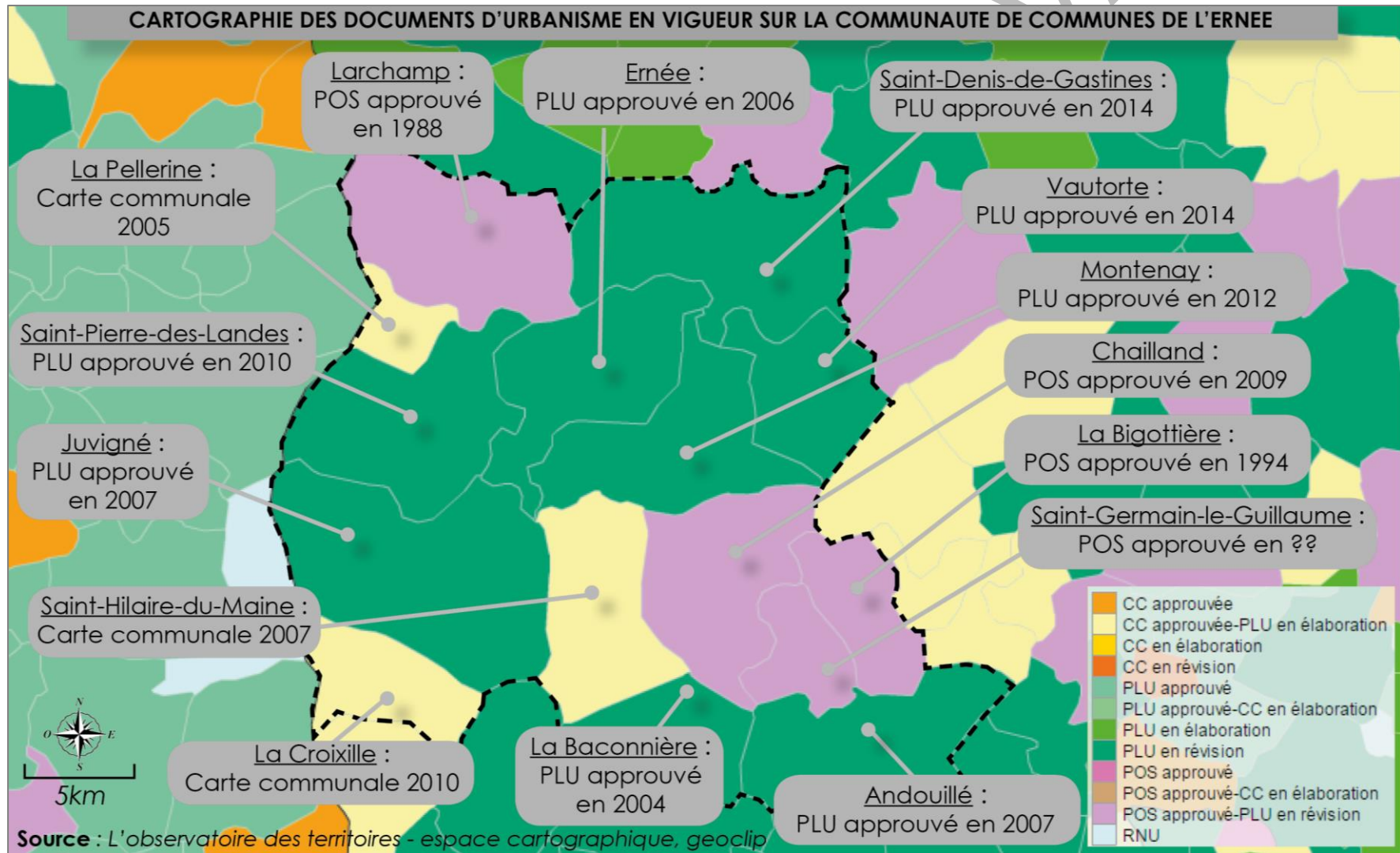
### Les activités artisanales et industrielles :

La Communauté de Communes de l'Ernée a mobilisé 12,4 hectares pour l'extension des zones d'activités en dix ans.

Une faible quantité de terres a donc été affectée aux activités économiques sur 15 communes. En effet, les espaces d'activités sont concentrés sur certaines communes définies par le SCoT de manière à éviter le mitage de l'espace agricole.

**Toutefois, le PLUi devra veiller à privilégier le développement des zones d'activités suivant les directives du SCoT.**

### 3.4 Bilan des documents d'urbanisme en vigueur de la Communauté de Communes de l'Ernée



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### **Au total :**

- Trois Cartes Communales ;
- 4 Plans d'Occupation des Sols (POS) ;
- 8 Plans Locaux d'Urbanisme dont 6 à « grenelliser ».

La décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été votée par le Conseil Communautaire le 16 novembre 2016. Ainsi, il traduira le projet de territoire, le développement et l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée à l'horizon 2030.

La première étape de la construction d'une réflexion intercommunale en matière de projet urbain consister à comptabiliser et à mettre en perspective les surfaces à ouvrir à l'urbanisation (zones AU) inscrites aux documents d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme étant réalisés à une échelle communale, ils prennent en compte les besoins à l'échelle communale sans forcément les mettre en perspectives par rapport au territoire communautaire.

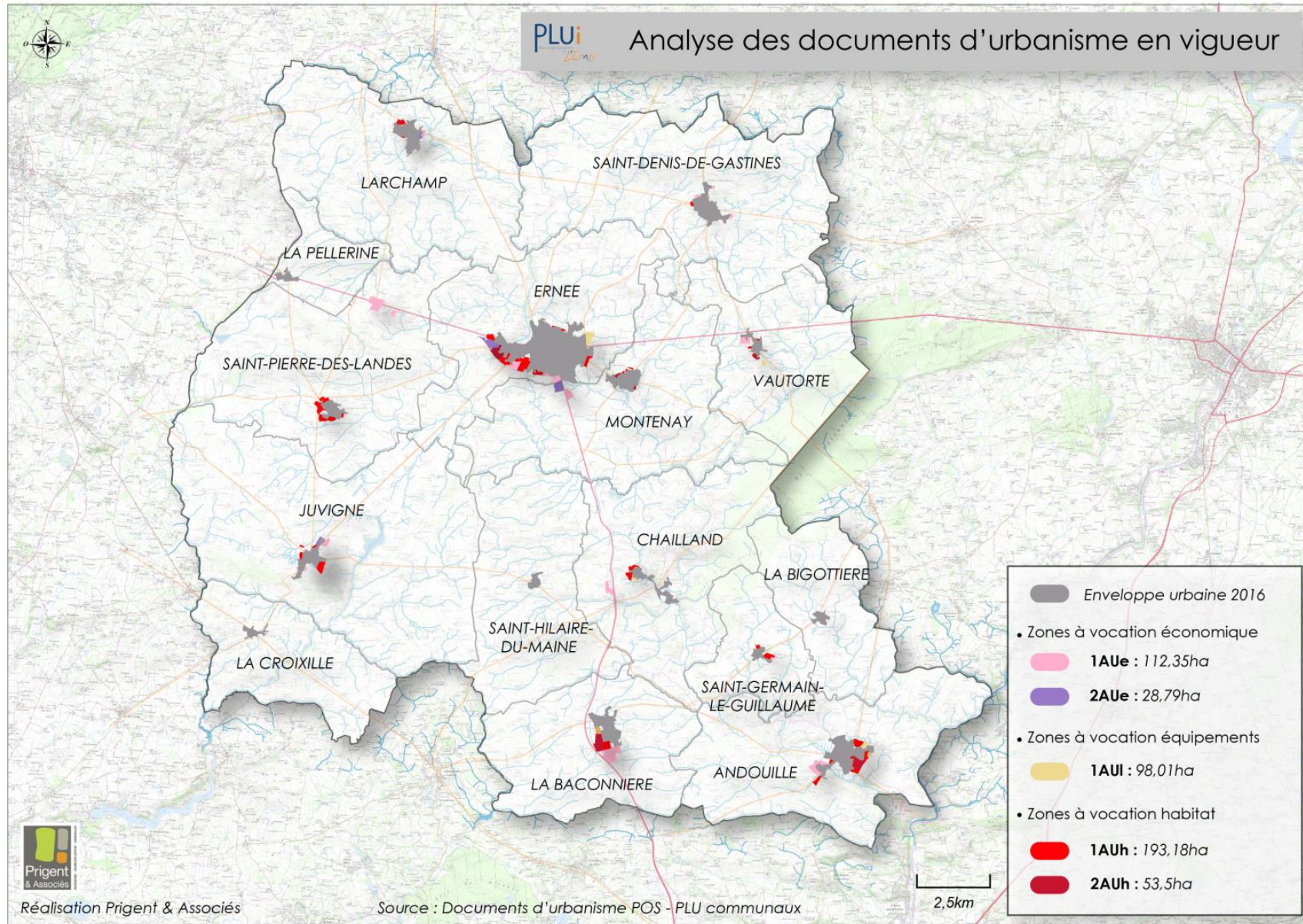
Il s'agit donc de comptabiliser l'ensemble des zones à urbaniser selon les vocations, qu'elles soient à vocation habitat ou économiques et de les comparer à la consommation d'espaces présentée dans les pages précédentes.

1AU et 2AU à vocation habitat	1AU et 2AU à vocation économique	1AU à vocation équipements et loisirs
246,73 ha	141,14 ha	98,01 ha
<b>Total : 485,88 ha</b>		

Au total, **485,88 ha** sont projetés à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme en vigueur (totale des zones AU) alors que **93,34 hectares** ont été consommés (hors activités agricoles) entre 2006-2016 (dont une partie de l'enveloppe foncière).

141,14 ha sont destinés à accueillir des activités économiques (artisanales ou industrielles) alors que 12,4 ha ont été consommés entre 2006 et 2016 (dont une partie de l'enveloppe foncière).

Toutefois, ces calculs ne prennent pas en compte les pastillages (Nh, Ah, etc.) inscrits dans certains documents d'urbanisme et qui permettent d'accueillir de nouvelles constructions en milieu agricole ou naturel.





## 4. Population active et activités économiques

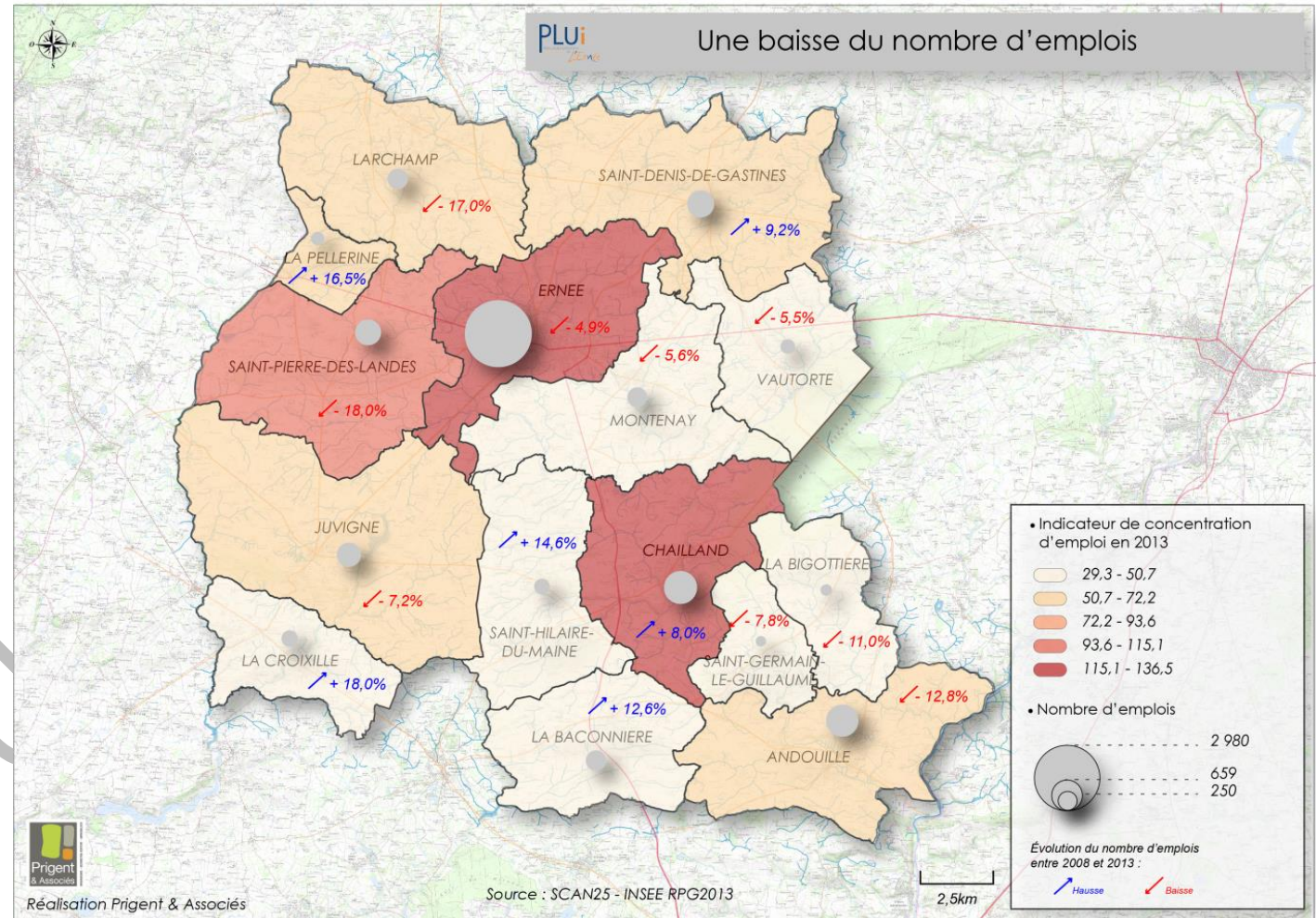
### 4.1 Une baisse du nombre d'emplois

Entre 2008 et 2013, le taux d'emploi a baissé de 3,9% passant de 7 246 emplois en 2008 à 6 960 en 2013.

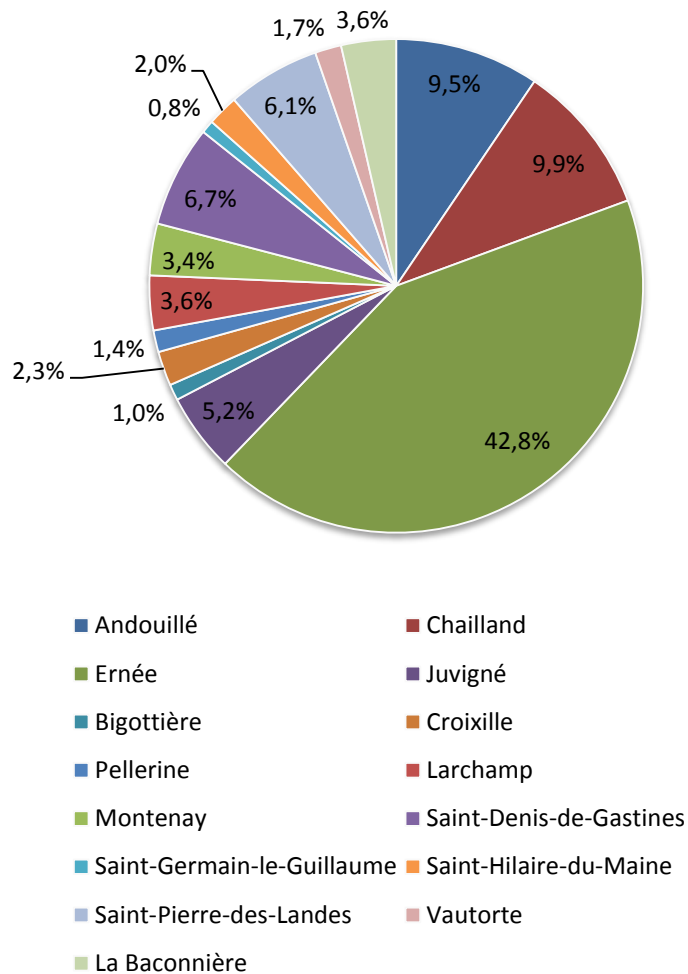
Neuf des quinze communes de la CCE ont connu une baisse du nombre d'emplois entre 2008 et 2013. Saint-Pierre-des-Landes est la commune qui a connu la diminution la plus importante liée notamment à la fermeture d'un transporteur.

Les six communes qui témoignent d'une augmentation du nombre d'emploi recensent un taux supérieur à 8%.

Les dynamiques observées relèvent d'une volonté intercommunale de structuration du développement économique au sein de zones d'activités intercommunales.



### Part par commune de l'emploi de la CCE

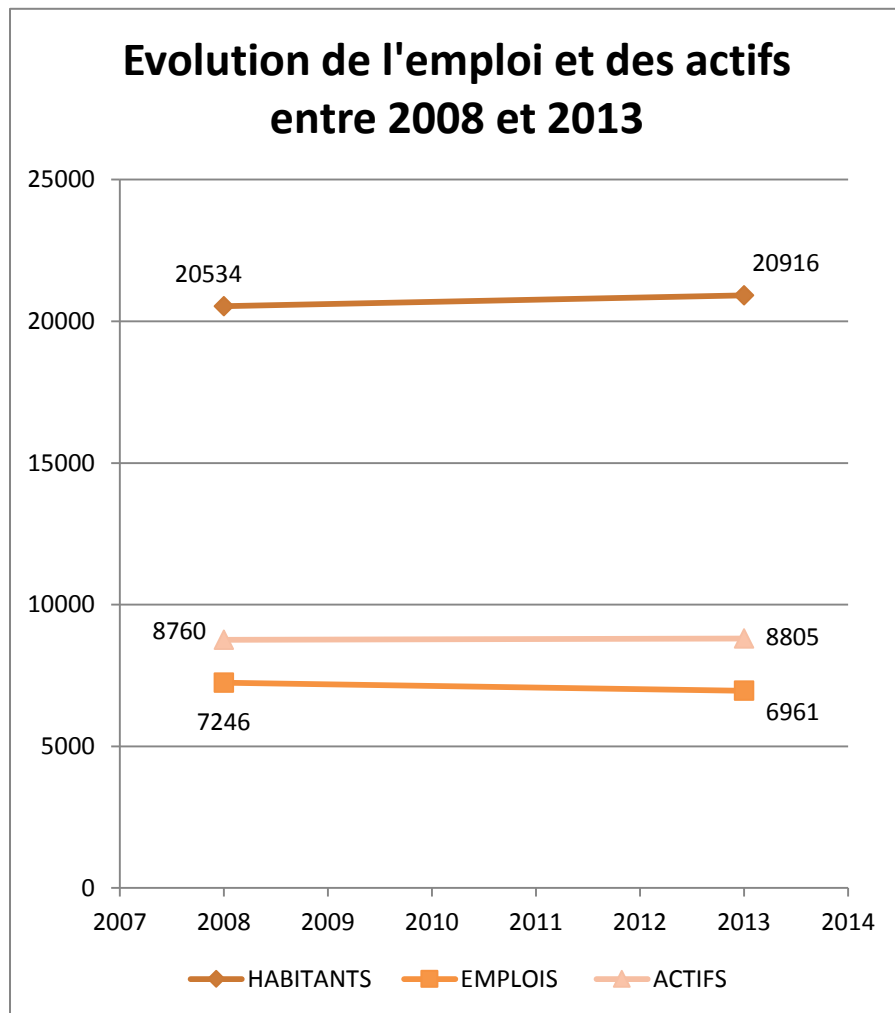


	2008	2013	Evolution 2008 - 2013
Agriculteurs exploitants	1170	920	-21%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	551	575	4%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	361	315	-13%
Professions intermédiaires	1105	1149	4%
Employés	1604	1577	-2%
Ouvriers	2525	2478	-2%

Toutefois, avec 79 emplois pour 100 actifs occupés résidents, le territoire présente un dynamisme économique majeur. Ainsi, l'objectif du SCoT est de pérenniser la situation économique (et financière) du territoire et de maintenir un indicateur de concentration d'emploi de l'ordre de 80 emplois pour 100 actifs occupés à l'échelle de la CCE. Cet objectif implique de créer des conditions favorables au développement des entreprises sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

L'indicateur de concentration d'emploi varie d'une commune à une autre. En effet, sur certaines communes il est très faible (29,3 à Saint-Germain-le-Guillaume), tandis que sur d'autres il est au contraire très élevé (136,5 à Ernée).

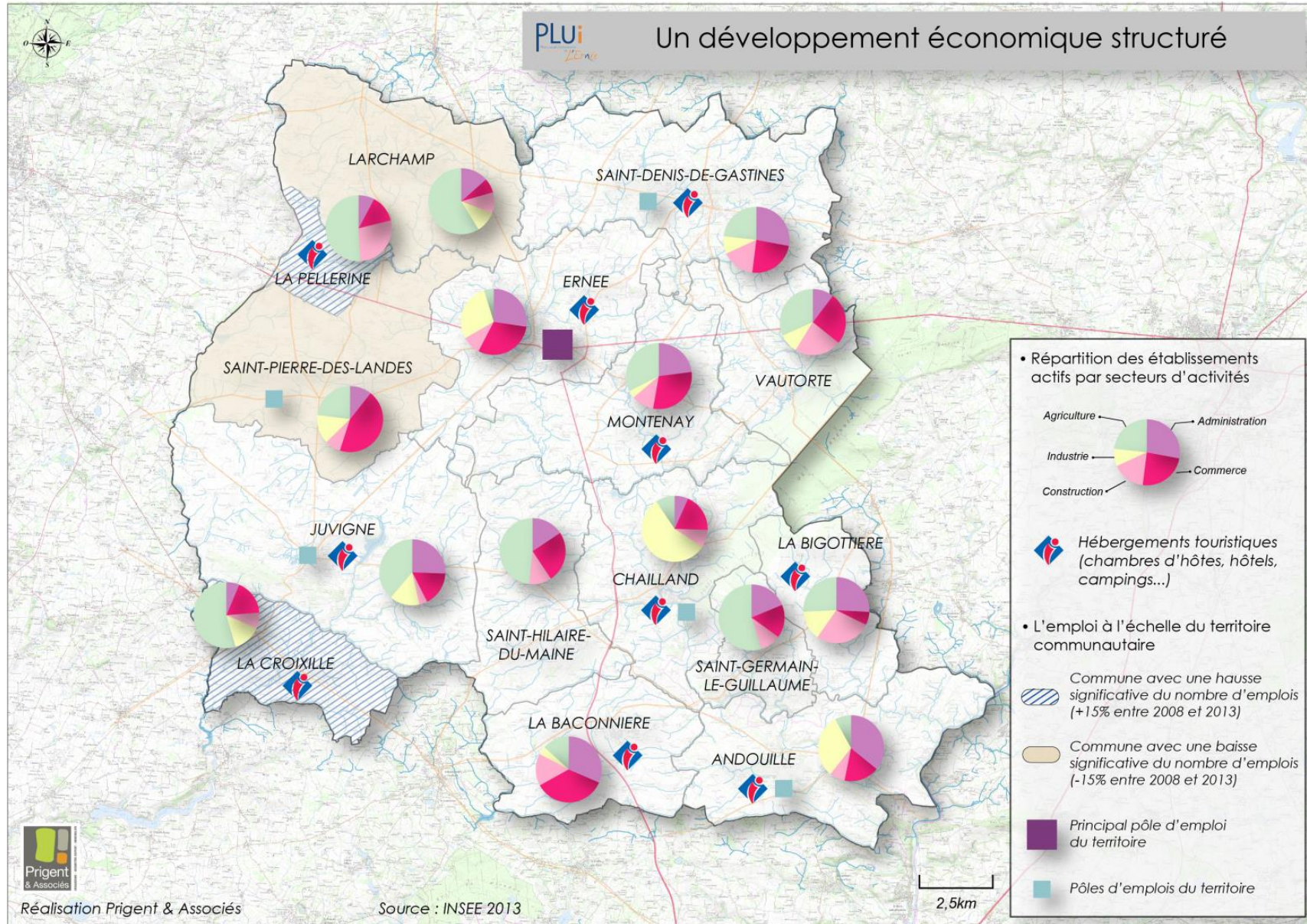
L'évolution de cet indicateur montre des dynamiques importante de **résidentialisation** ou à l'inverse de dynamiques économiques communales. On note une croissance résidentielle à l'œuvre sur le territoire de la CCE, celle-ci correspond à une population active qui augmente de manière plus rapide que celle des emplois du territoire, une valeur en baisse entre 2008 et 2013.



Le secteur le plus touché par la baisse du nombre d'emplois est le secteur agricole qui a perdu 21% de ses emplois entre 2008 et 2013 tandis que les pôles d'emplois tertiaires (*artisans & commerçants*), connaissent une légère hausse de 4% du nombre d'emplois au cours de la période.

**Définition :**

*L'indicateur de concentration d'emplois (ICE) représente le nombre d'emplois offerts dans une commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.*



Toutefois, cette observation se retrouve également au niveau national où le nombre d'emplois du secteur agricole connaît également une baisse. Le territoire de la Communauté de Communes reste un territoire rural où la part réservée à l'activité agricole est prédominante dans l'activité économique locale. En effet, la Surface Agricole Utile recouvre près de 82,5% du territoire et la Communauté de Communes de l'Ernée représente la région la plus agricole de tout le département, voire de la région Pays de La Loire.

*Un diagnostic agricole est réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour obtenir des données plus précises du territoire communautaire.*

Avec 6 960 emplois recensés dans 1 950 établissements, la Communauté de Communes de l'Ernée enregistre ainsi une moyenne de 3,781 emplois par établissement.

Le territoire se caractérise par des structures de taille limitée par rapport aux niveaux du département avec 4,67 emplois par établissement et de la région Pays de Loire (4,69).

Toutefois, l'analyse des établissements recensés montre des disparités importantes. En effet, un tiers sont des exploitations agricoles qui emploient en moyenne de 2,91 personnes, tandis que l'industrie qui représente 24,6% des emplois du territoire emploie en moyenne 10,60 personnes.

Selon les différents secteurs d'activités, les emplois locaux sont répartis de manière équilibrée. Ce sont en effet, les secteurs de l'agriculture et du commerce, transports et services divers qui sont les principaux employeurs du territoire représentant ainsi les deux tiers des emplois.

#### 4.2 Une économie qui se tertiarise : un secteur tertiaire prédominant

Secteur	Emplois par secteurs d'activités			
	2008		2013	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Agriculture</b>	1342	18,3	1144	16,3
<b>Industrie</b>	1593	21,8	1725	24,6
<b>Construction</b>	749	10,2	702	10
<b>Commerce, transports, services divers</b>	2059	28,1	1816	25,9
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	1574	21,5	1626	23,2
<i>Total</i>	7317	100	7013	100

Les chiffres présentés au sein du tableau et du graphique ci-contre laissent apparaître des disparités importantes dans les dynamiques des différents secteurs d'activité du territoire :

- Une agriculture qui génère de moins en moins d'emplois lié au contexte national également, et un accroissement des surfaces des exploitations (réduction du nombre d'exploitations mais accroissement de la surface moyenne par exploitation)
- Une industrie qui voit son nombre d'emplois augmenter lié à l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.
- Une commune pôle qui concentre une grande majorité des emplois du territoire (42,8% pour Ernée).

#### 4.3 L'artisanat de proximité

Le territoire Ernéen est marqué également par la présence d'un tissu artisanal important. En effet :

- **Construction & réparation**

La construction/réparation emploie un grand nombre de personnes, illustrant une demande bien réelle. En effet, 30 maçons officient sur la communauté de communes ainsi que 32 artisans plâtriers/peintres, 47 menuisiers/charpentiers/serruriers, 34 plombiers/couvreurs/chauffagistes et 26 électriciens.

- **Soins & beauté**

6 centres de beauté existent sur le territoire intercommunal ainsi que 30 salons de coiffure.

## 5. Le tissu commercial

### 5.1 Les commerces locaux

Ernée est sans contexte le point névralgique de concentration du tissu commercial. Il s'agit de la seule commune du territoire disposant d'une diversité d'enseignes commerciales, qu'il s'agisse de l'alimentation, le vestimentaire, l'équipement de la maison et le bricolage etc.

Andouillé constitue le centre commercial secondaire.

En effet, les grandes surfaces, hypermarchés et supermarchés sont concentrées sur les communes d'Ernée et d'Andouillé auxquelles sont associées les stations essences.

Les grandes surfaces ont une aire de chalandise couvrant l'intégralité du territoire intercommunal.

Les petites communes disposent presque toutes de commerces et de services d'appoint (bar-épicerie par exemple) exceptée La Pellerine qui ne dispose d'aucun commerce de proximité.

Les enseignes alimentaires de proximité conservent leur rôle structurant au sein des communes plus rurales du territoire de type épicerie et boulangerie. Toutefois, les enseignes spécialisées comme les boucheries/charcuteries et les poissonneries se font plus rares

Les enseignes vestimentaires tendent à se raréfier sur le territoire intercommunal, quasiment exclusivement localisées sur la commune

de l'Ernée. Les magasins de chaussures ont disparus, excepté un situé à l'Ernée.

Meubles et équipements du foyer se font également rares, et toujours localisés sur l'Ernée. En revanche, le territoire est doté de deux grandes surfaces de bricolage.

Communes	Hypermarché	Supermarché	Ebricolage	Supérette	Epicerie	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Poissonnerie	Librairie papeterie journaux	Magasin de vêtements	Magasin d'équipements du foyer	Magasin de chaussures	Magasin de meubles	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Magasin de revêtements murs et sols	Droguerie quincaillerie bricolage	Fleuriste	Magasin d'optique	Station service	Total
Andouillé	0	2	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	6
La Baconnière	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	3
La Bigottière	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chailland	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
La Croixille	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Ernée	1	2	2	0	2	3	2	1	1	7	1	1	1	2	1	1	5	4	3	40
Juigné	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Larchamp	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Montenay	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
La Pellerine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Denis-de-Gastines	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	4
Saint-Germain-le-Guillaume	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Hilaire-du-Maine	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Saint-Pierre-des-Landes	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Vautorte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

L'analyse du nombre total de commerces par commune permet de faire émerger une approche de l'organisation commerciale du territoire du Pays de Loiron :

- La commune d'Ernée concentre l'ensemble de l'offre commerciale avec les supermarchés
- Les polarités complémentaires proposent une offre commerciale suffisante et diversifiée
- Les bourgs et villages disposent (exceptée La Pellerine) d'un commerce de proximité

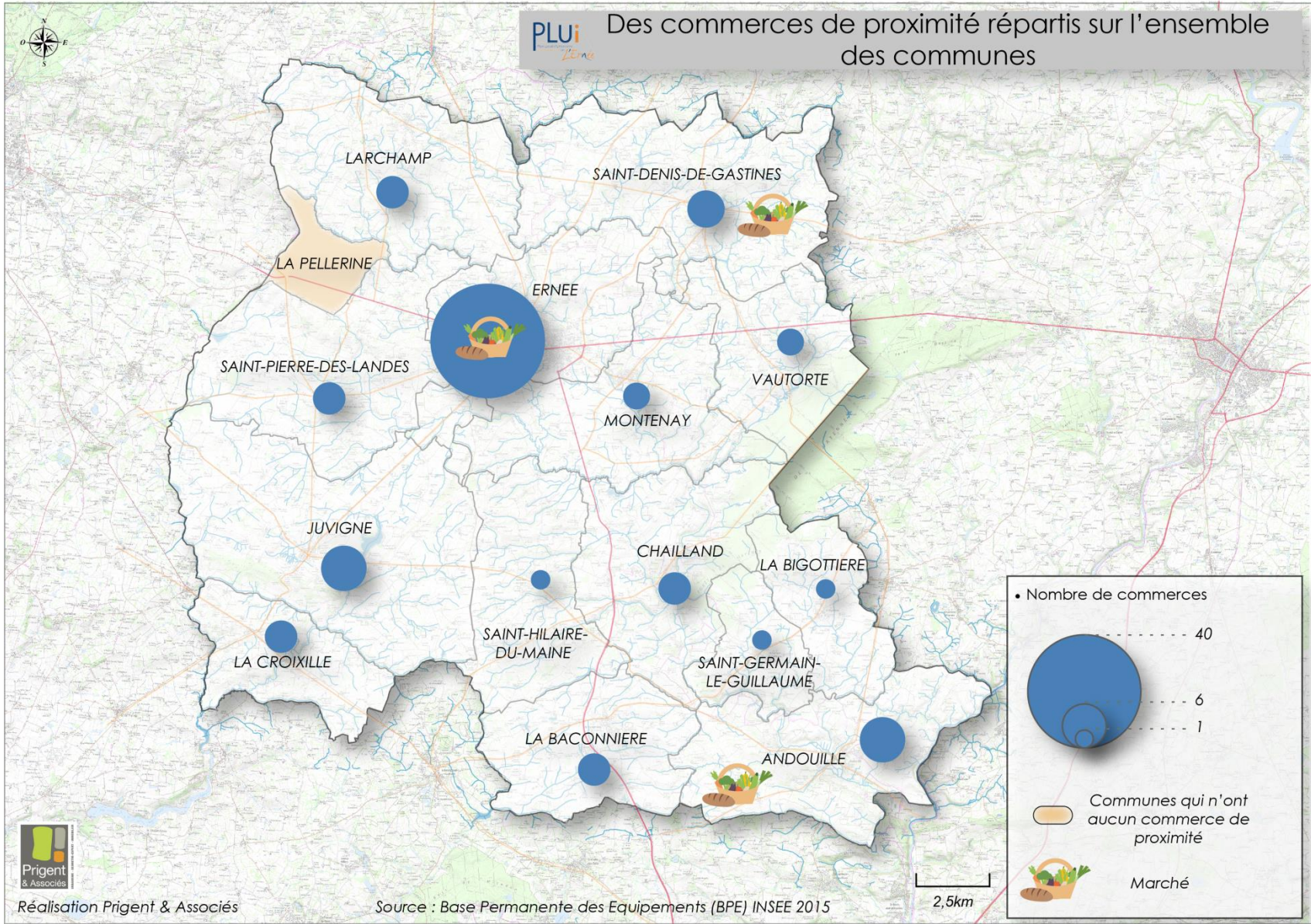
En matière commerciale, les élus du territoire souhaitent que le maintien des commerces en centre-ville et centre-bourg soit une priorité.

Afin de permettre le développement de commerces peu présents sur le territoire, le SCoT a délimité deux zones d'aménagement commercial (ZACOM) sur la CCE.

## 5.2 L'attractivité commerciale des polarités extérieures

L'aire urbaine de Laval ainsi que le pôle commercial de Saint-Berthevin a une aire de chalandise couvrant le territoire de l'Ernée. Le commerce ernéen subit également l'influence des aires urbaines de Mayenne, Vitré et Fougères.





### 5.3 Les Zones d'Aménagement Commercial identifiées au SCoT rural de l'Ernée

La délimitation des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) permet de :

- localiser les secteurs dédiés au développement commercial ;
- calibrer le foncier qui peut être mis à disposition du commerce sur chacune de ces localisations ;
- définir des principes d'aménagement dans chaque ZACOM.

Cette délimitation a été élaborée au regard des objectifs du SCoT et en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme. Les objectifs poursuivis sont notamment :

- maîtriser le foncier urbanisable à vocation commerciale et optimiser l'occupation de l'espace dans les ZACOM ;
- limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles en favorisant la densification plutôt que l'extension des espaces dédiés au commerce ;
- permettre à chaque polarité de développer une offre correspondant à sa fonction commerciale.

#### La délimitation des ZACOM

Les documents graphiques des localisations préférentielles au sein des documents d'urbanisme doivent être en compatibilité avec les documents graphiques ci-après.

Sur le périmètre de la Communauté de Communes de l'Ernée, on dénombre **2 ZACOM** constituant les localisations préférentielles pour l'accueil d'équipements commerciaux soumis à autorisation au titre

de l'article L.752-1 du Code du commerce (ayant une surface de vente de plus de 1000 m<sup>2</sup>).

- ZACOM Semondières - Brimonière à Ernée

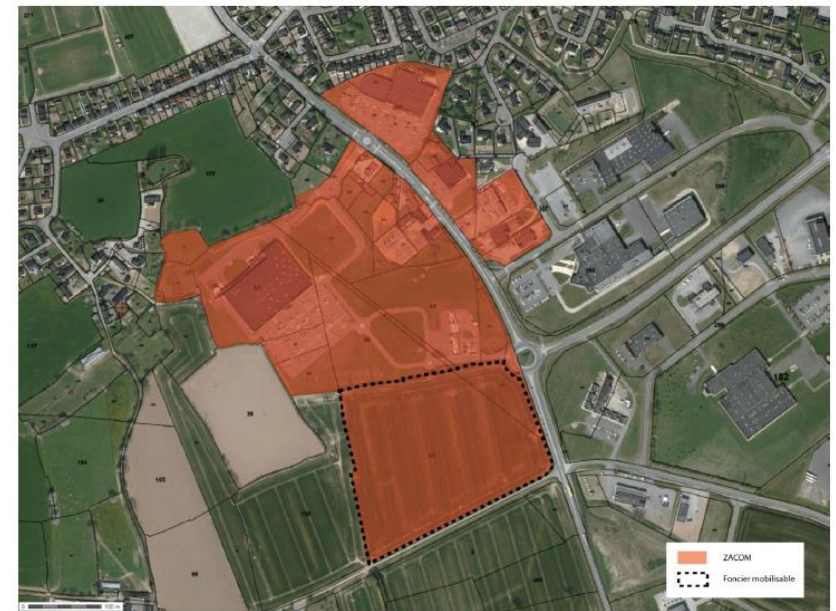
Type de ZACOM : existante

Principe d'aménagement : densification sur les emprises existantes et extension au sud de la zone

Niveau de polarité à l'échelle du SCoT : majeur

Vocation de la zone : localisation préférentielle pour du grand commerce répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds

Foncier mobilisable pour du commerce (hors densification) : 5,0 hectares



MAIL

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- **ZACOM de la Mission à Ernée**

Type de ZACOM : existante

Principe d'aménagement : densification sur les emprises existantes

Niveau de polarité à l'échelle du SCoT : majeur

Vocation de la zone : localisation préférentielle pour du grand commerce répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds

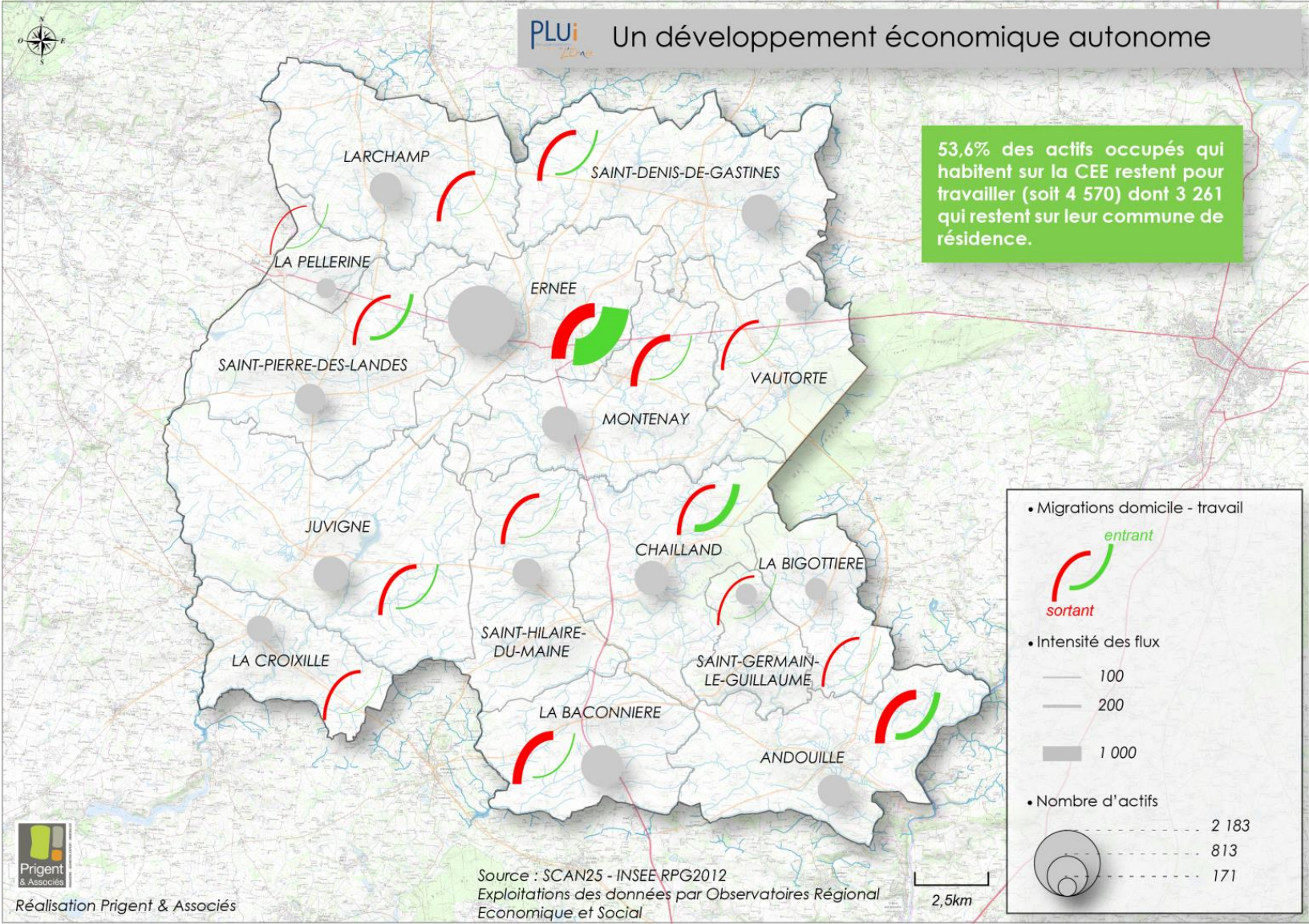
Foncier mobilisable pour du commerce (hors densification) : 1,7 hectares



Les ZACOM représentent une surface totale urbanisable de 6,7 hectares dont 5 hectares sur le futur Parc d'Activités de la Brimonière et 1,7 hectares sur le Parc d'Activités de la Mission.

Il est important de noter que ces surfaces ne sont pas uniquement réservées pour le commerce (il s'agit de localisation préférentielle)

5.4 Des migrations domiciles – travail importantes



6 960 emplois sont recensés en 2013 pour 8 806 actifs sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée (CCE), ce qui signifie qu'une partie des habitants vont travailler à l'extérieur de leur territoire communal mais également à l'extérieur du territoire communautaire comme le précise la cartographique précédente.

Toutefois, l'analyse des données INSEE de 2013 montrent que **1 actif sur 2** habite et travaille dans la CCE soit 53,6% d'entre eux.

De plus, **1 actif sur 3** soit 38% habitent mais travaillent également dans leur commune de résidence. Ainsi, le Pays reste dépendant de l'activité des pôles économiques voisins et en particuliers de Laval. En effet, 1 245 actifs qui habitent le territoire communautaire travaillent à Laval ce qui représente 28% de la population active.

Ernée apparaît comme le pôle économique majeur du territoire communautaire, en effet, la commune regroupe une part importante d'emploi et possède ainsi le plus fort taux d'actifs qui travaillent mais également résident dans le même commune (57,0%).

On constate cependant que Saint-Pierre-des-Landes comptabilise autant d'emplois que d'actifs sur son territoire communal (en 2013, 424 emplois pour 421 actifs dont 100 actifs viennent de la CCE).

Ainsi, 1796 de ces 3074 actifs qui travaillent à l'extérieur (58%) vont en majorité à Laval, Mayenne, Changé ou Fougères.

La CCE est donc davantage tournée vers Laval.

## 5.5 Un taux de chômage en hausse

Le taux de chômage à l'échelle de la Communauté de Communes de l'Ernée reste faible, de l'ordre de 7% en 2013, il est cependant en hausse si on le compare aux recensements précédents (5,4% en 2008). Il est toutefois parmi les plus faibles du département (8,8% en Mayenne en 2013) après la Communauté de Communes du Pays de Loiron qui enregistre en 2013, un taux de chômage de 6,8% en 2013.

	2008	2013
Andouillé	4,3%	5,7%
Chailland	4,5%	5,5%
Ernée	7,7%	8,7%
Juvigné	4,0%	6,4%
La Bigottière	5,3%	2,2%
La Croixille	6,9%	6,9%
La Pellerine	8,4%	8,1%
Larchamp	4,5%	5,0%
Montenay	4,1%	6,8%
Saint-Denis-de-Gastines	4,7%	8,1%
Saint-Germain-le-Guillaume	6,9%	6,1%
Saint-Hilaire-du-Maine	5,2%	7,8%
Saint-Pierre-des-Landes	2,9%	5,4%
Vautorte	3,5%	6,5%
La Baconnière	4,3%	7,3%

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'analyse du taux de chômage montre des disparités entre les communes :

- Quatre communes voient leur taux de chômage diminuer entre 2008 et 2013 : La Bigottière, La Croixille, La Pellerine et Saint-Germain-le-Guillaume.
- Quatre communes, Saint-Denis-de-Gastines, Saint-Pierre-des-Landes, Vautorte et la Baconnière ont un taux de chômage en forte hausse.
- Les sept autres communes ont un taux de chômage en hausse mais dans une moindre mesure.

### Définition :

Le taux de chômage correspond au nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A (demandeurs sans emploi, y compris activité réduite, tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi) rapporté à la population active (actifs occupés + chômeurs).

## 6. Economie

### 6.1 Une compétence intercommunale

La communauté de Communes de l'Ernée dispose de la **compétence économie**. Ses missions s'articulent essentiellement autour des axes suivants :

- Assurer la réalisation d'équipements d'accueil de qualité (parcs d'activité, bâtiments industriels) ;
- Apporter un conseil aux porteurs de projet (création, reprise), proposer un accompagnement aux communes et aux entreprises (développement, reprise).



Les missions principales de la Communauté de Communes de l'Ernée :

Créer et développer des zones d'activités de qualité, offrir à des entreprises en création ou en pleine croissance les moyens et les conseils adaptés à leurs besoins, anticiper leurs attentes, voilà les missions du service économique de la Communauté de Communes de l'Ernée. Ainsi, la mission économique de l'Ernée s'articule autour de deux axes qui sont :

- assurer la réalisation d'équipements d'accueil de qualité (parcs d'activité, bâtiments industriels) ;

- apporter un conseil aux porteurs de projet (création, reprise), proposer un accompagnement aux communes et aux entreprises (développement, reprise, ...)

#### Les missions de la CCE, la réalisation d'équipements d'accueil de qualité :

Deux parcs d'activités communautaires :

- Le Parc d'activité de la Querminais qui regroupe près de 170 emplois sur 40 020 m<sup>2</sup>.
- Le Parc d'activité du Tertre sur la commune de Chailland. 17 ateliers relais sur la Communauté de communes qui regroupe près de 600 emplois et qui ont permis d'accompagner le développement des entreprises de l'Ernée.

#### Les missions de la CCE, un conseil

##### aux porteurs de projet :

- Accueil, conseil aux porteurs de projet d'entreprises (*création, reprise, développement*)
- Conseil aux entreprises, groupement d'entreprises, aux communes
- Information sur les dispositifs d'aides et soutien financier aux entreprises
- Mise en œuvre de programmes de développement au profit des entreprises

## 6.2 Les orientations du SCoT en matière de développement économique

La Communauté de Communes a fait le choix de fonder son développement économique sur plusieurs axes majeurs pour lesquels, le SCoT a défini des grandes orientations.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs a donc défini une programmation de l'offre foncière nouvelle correspondant à la création ou à l'extension de sites d'activités et/ou de sites industriels déjà inscrits.

Le DOO repose donc sur **les perspectives quantifiées suivantes** :

Zones d'intérêt communautaire	Extension urbaine à vocation activités (en hectares)
PA du Tertre	10 ha
PA de la Mine	20 ha
PA de la Querminais	7 ha
PA de la Brimonière	15 ha
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>52 ha</b>

Toutefois, le SCoT autorise également l'extension de deux zones situées sur la RN12 :

- La **zone artisanale de la Butte à Vautorte** (5 ha)
- La ZAE de la Rabine à Saint-Pierre-des-Landes (5ha).

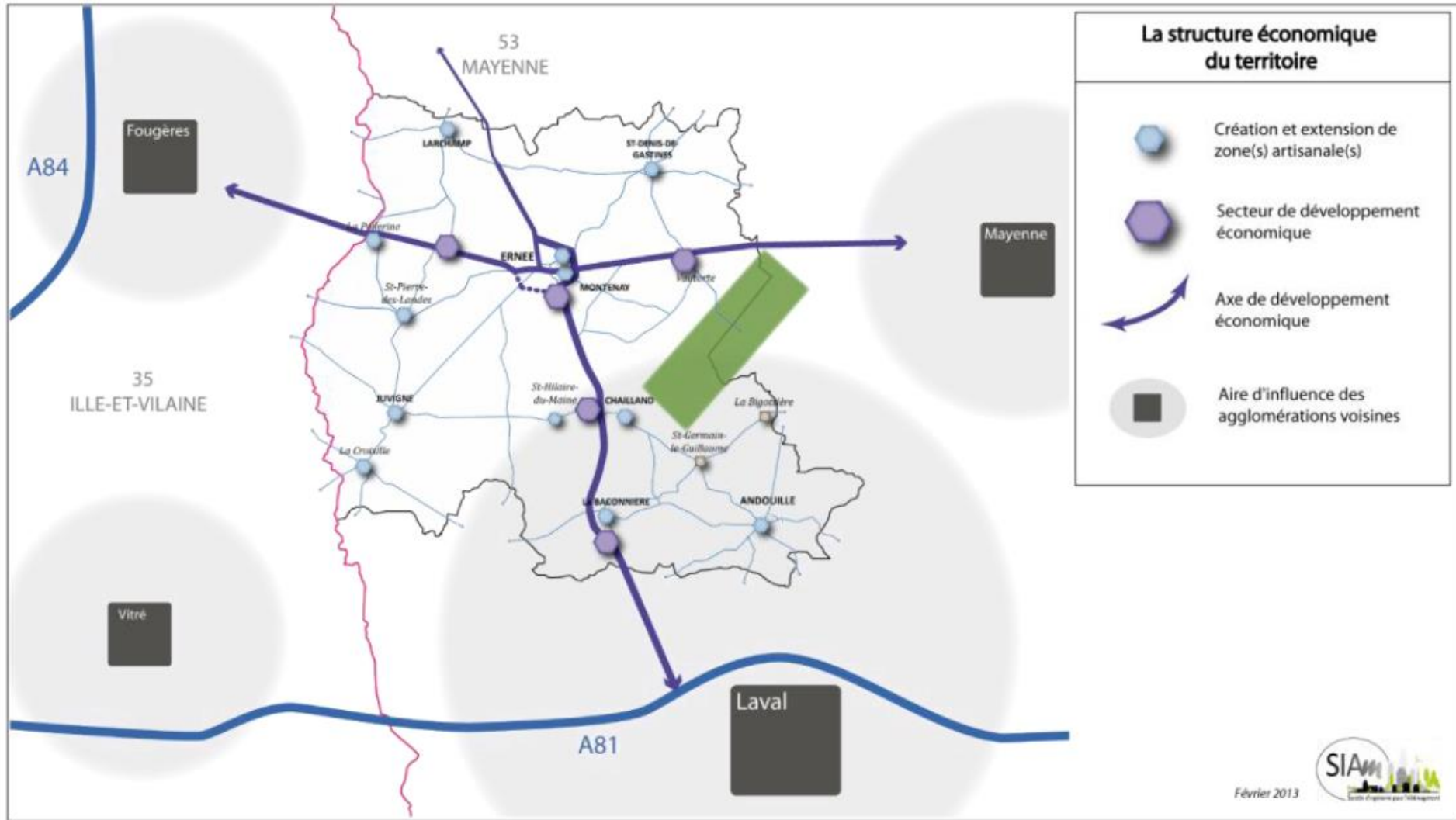
Ces extensions à vocation économique n'empêcheront aucunement le développement d'entreprises non-nuisantes dans le tissu urbain existant. L'installation d'entreprises artisanales dont les activités ne

génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain est autorisée dans le tissu urbain existant.

Sur les communes d'Ernée et d'Andouillé : En dehors des zones d'activités économiques inscrites ci-avant, et afin de ne pas bloquer des projets non identifiés, le SCoT intègre la possibilité d'extension des zones économiques existantes et de création de nouvelles zones (au maximum 5 ha par zone). L'ensemble de ces extensions ne pourra pas dépasser un volume global de 10 hectares sur la période d'application du SCoT.

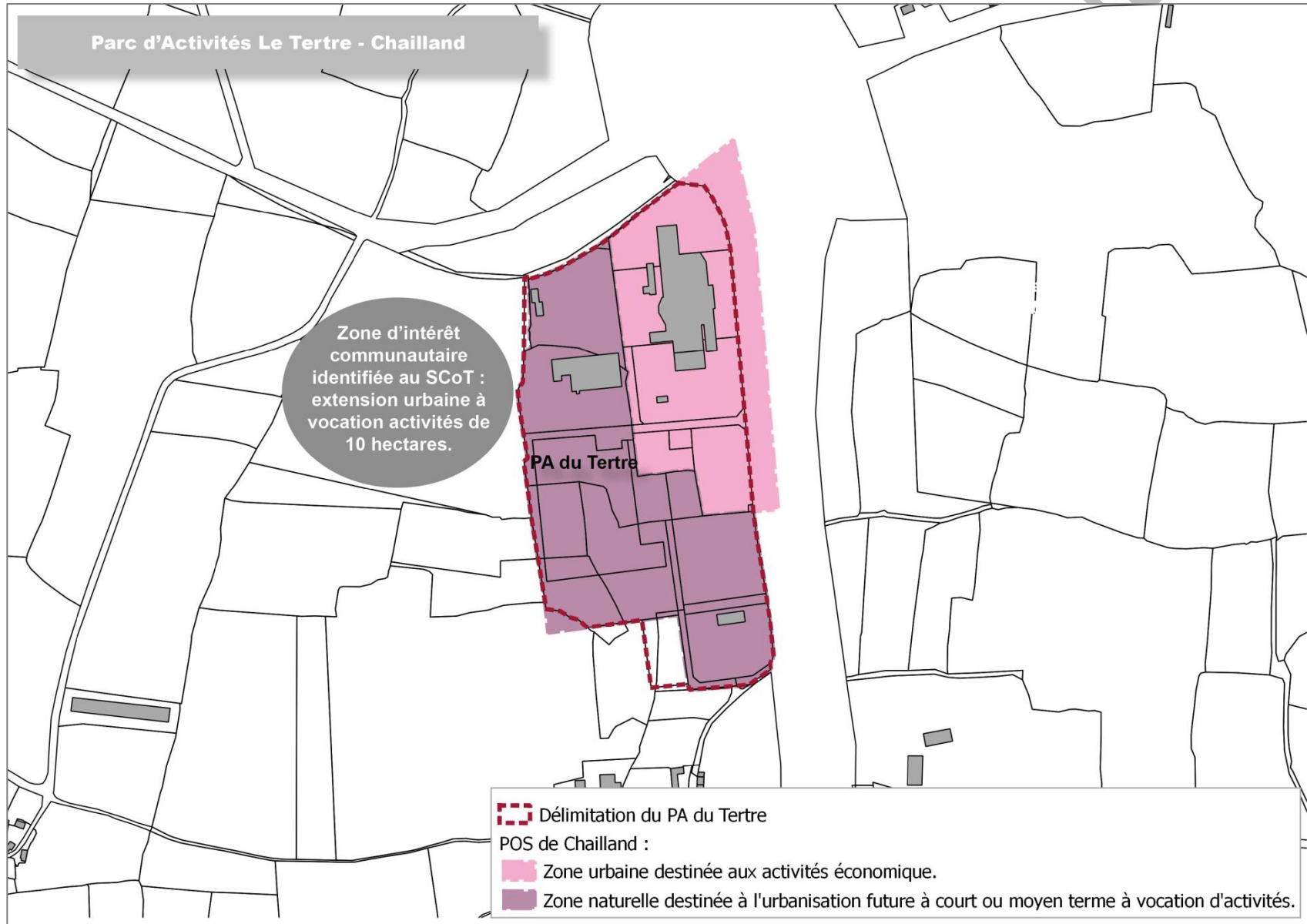
Sur les autres communes : En dehors des zones d'activités économiques identifiées ci-avant, et afin de ne pas bloquer des projets de moindre envergure, le projet de SCoT intègre la possibilité d'extension mesurée des zones artisanales existantes et de création de nouvelles zones artisanales (au maximum 2 ha par zone). L'ensemble de ces extensions ne pourra pas dépasser un volume global de 20 hectares sur la période d'application du SCoT.

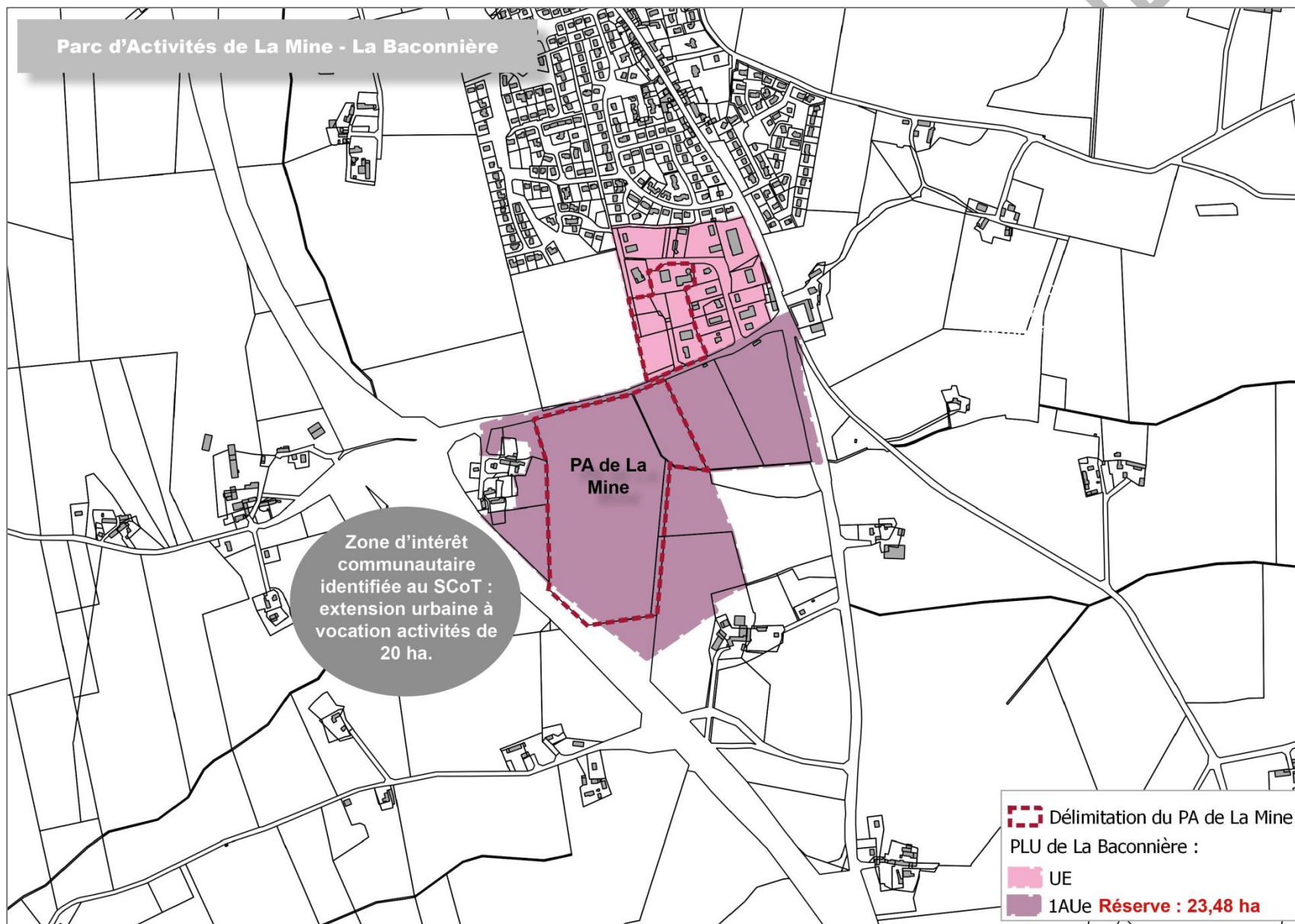


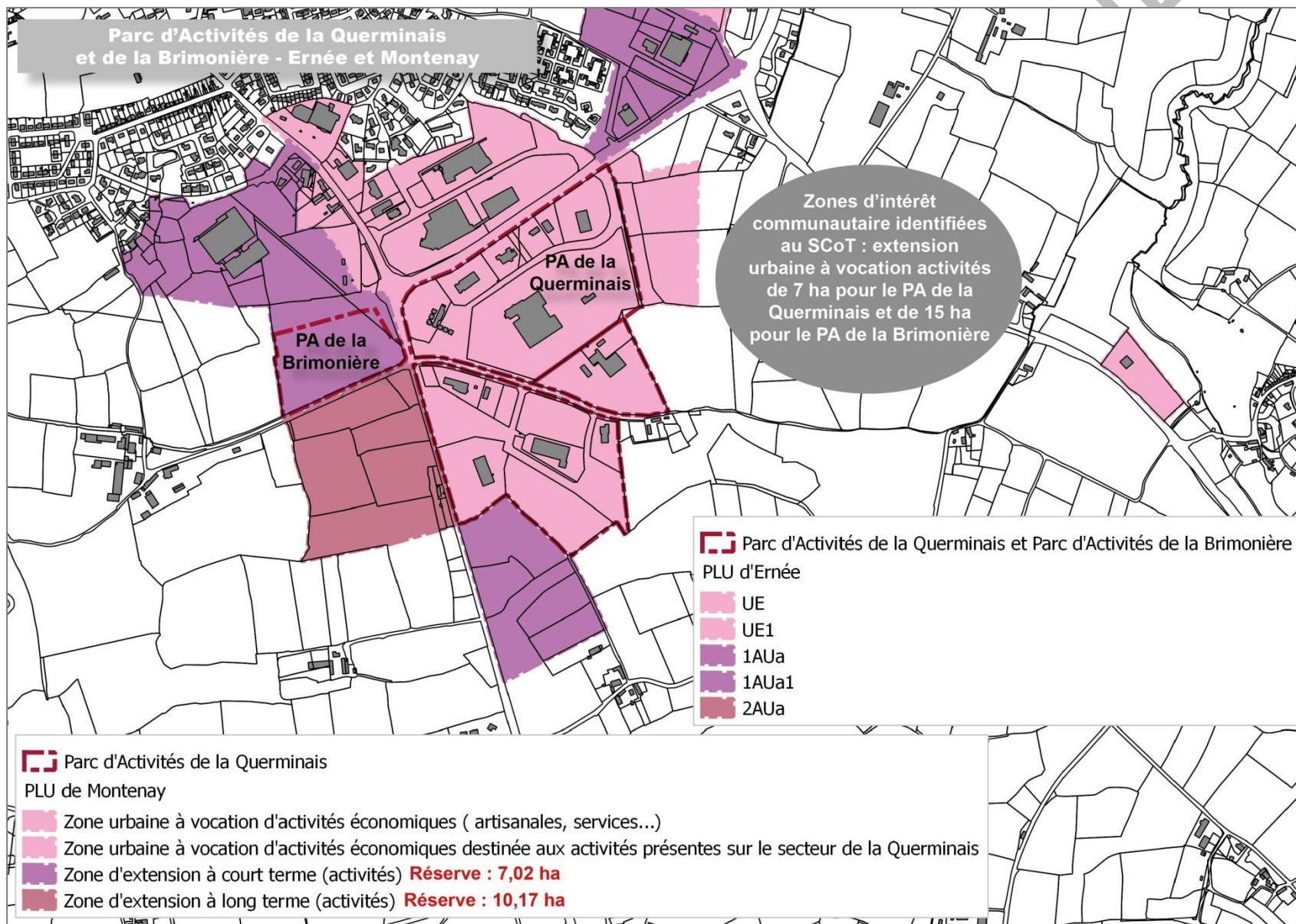


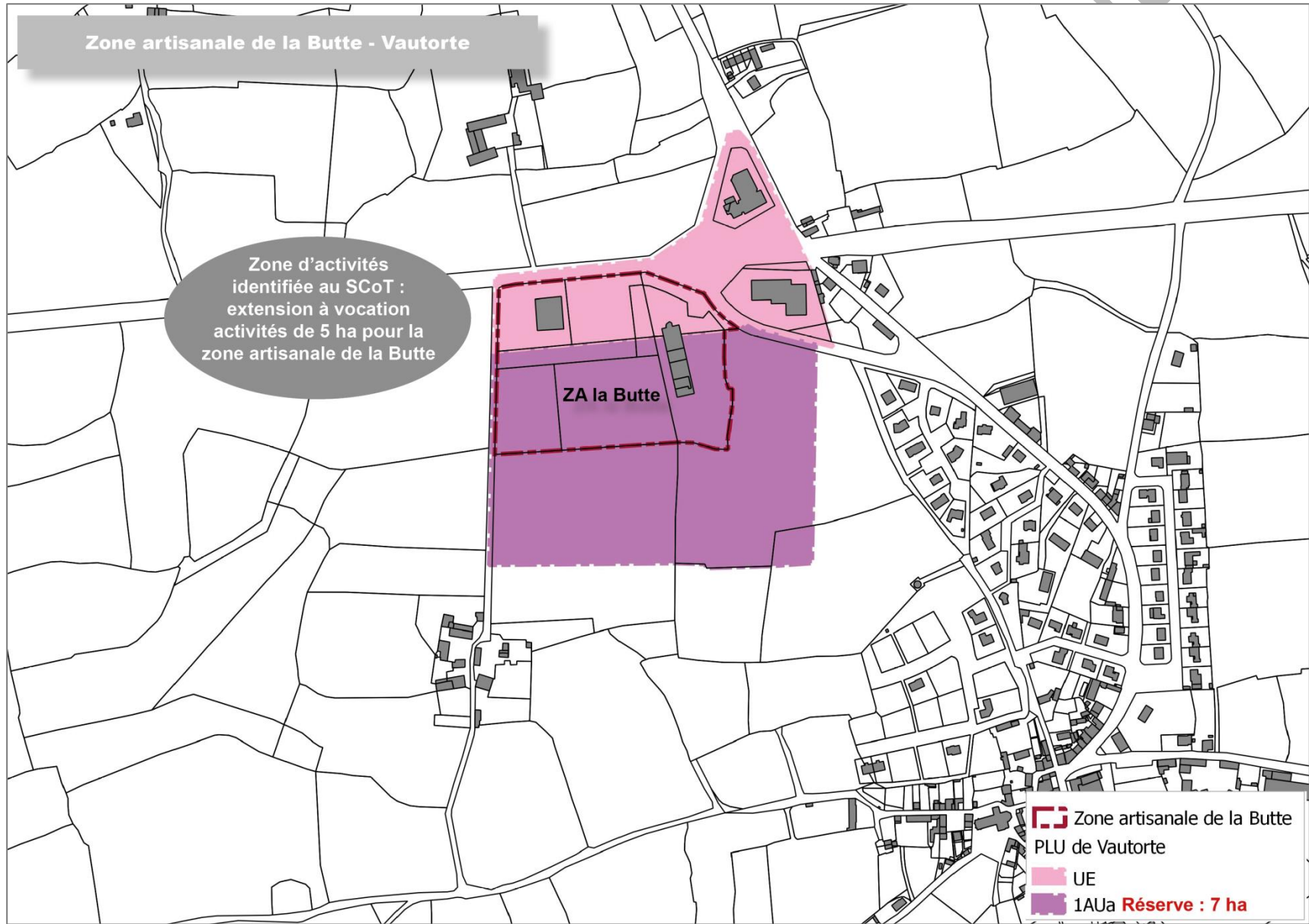
Février 2013

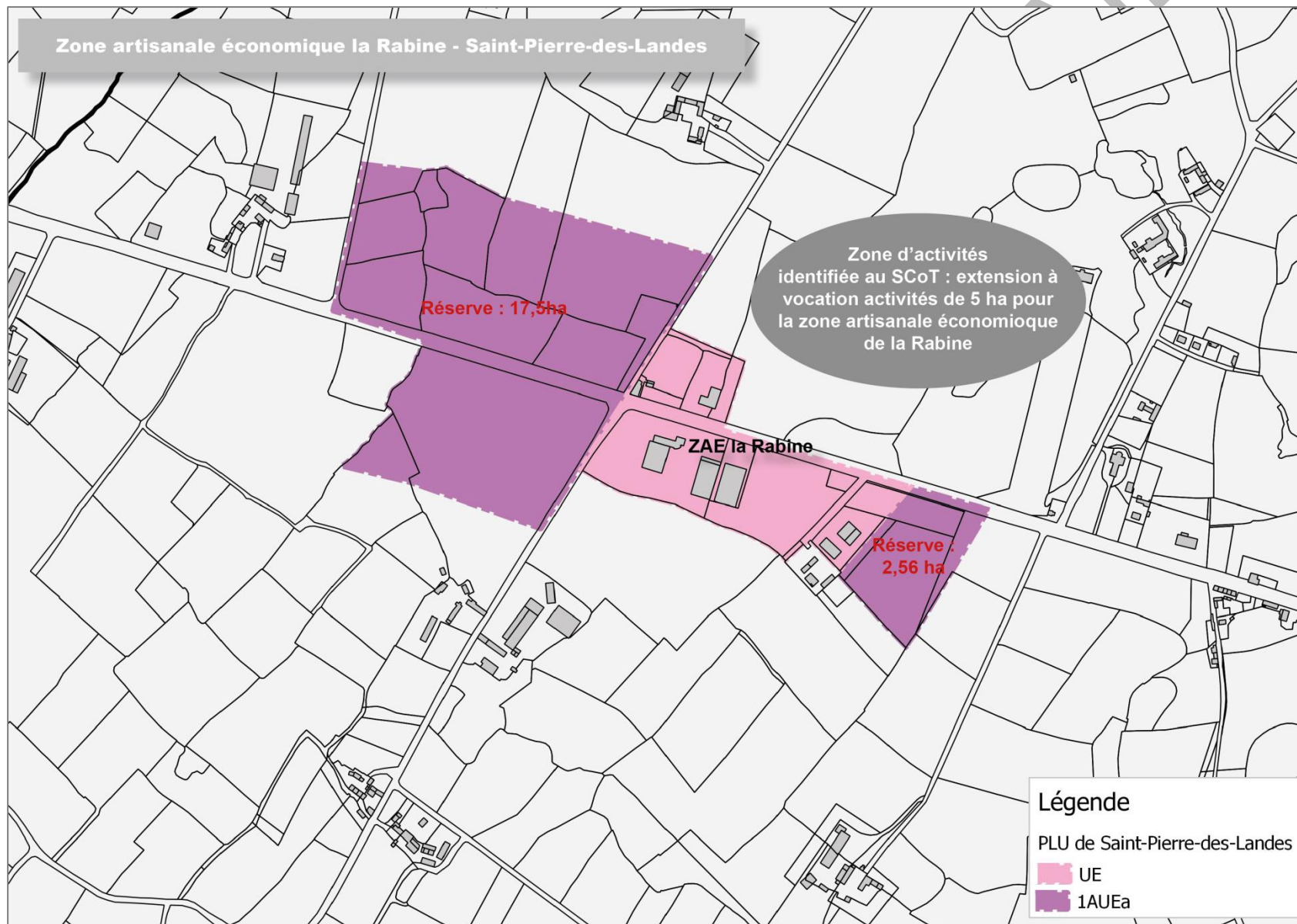
Source : SCoT











## 6.3 Observatoire des Zones d'Activités Economique

		<b>Occupé</b>	<b>Disponible</b>
<i>Andouillé</i>	ZA de la Maladrerie	3,05	
	ZA du Pont de Pierre	4,32	3,56
	ZA de l'Archer	1,92	
	<b>Total</b>	<b>9,30</b>	
<i>La Baconnière</i>	Zone de la Poupardière	1,11	0,92
	<b>Total</b>	<b>1,11</b>	
<i>Chailland</i>	Zone de claireau	1,35	
	Zone Le Tertre	9,74	
	<b>Total</b>	<b>11,09</b>	
<i>Ernée</i>	Zone de Charné	14,98	0,93
	Le Fay	3,45	0,53
	Parc de la Mission	2,84	2,41
	La Querminais I	12,27	
	La Querminais III	3,14	
	La Hainaud	7,19	
	PA Pierre et Marie Curie	0,23	0,9
	ZA Sémondières	0,32	0,29
	ZA Mission II	1,70	
	<b>Total</b>	<b>46,12</b>	
<i>Larchamp</i>	La Blinière	1,19	2,23
	<b>Total</b>	<b>1,19</b>	
<i>Montenay</i>	Le Clos Fleuri	3,42	0,15
	La Querminais II	4,48	1,7
	<b>Total</b>	<b>7,90</b>	
<i>La Pellerine</i>	ZA des Landes	0,75	1,63
	<b>Total</b>	<b>0,75</b>	

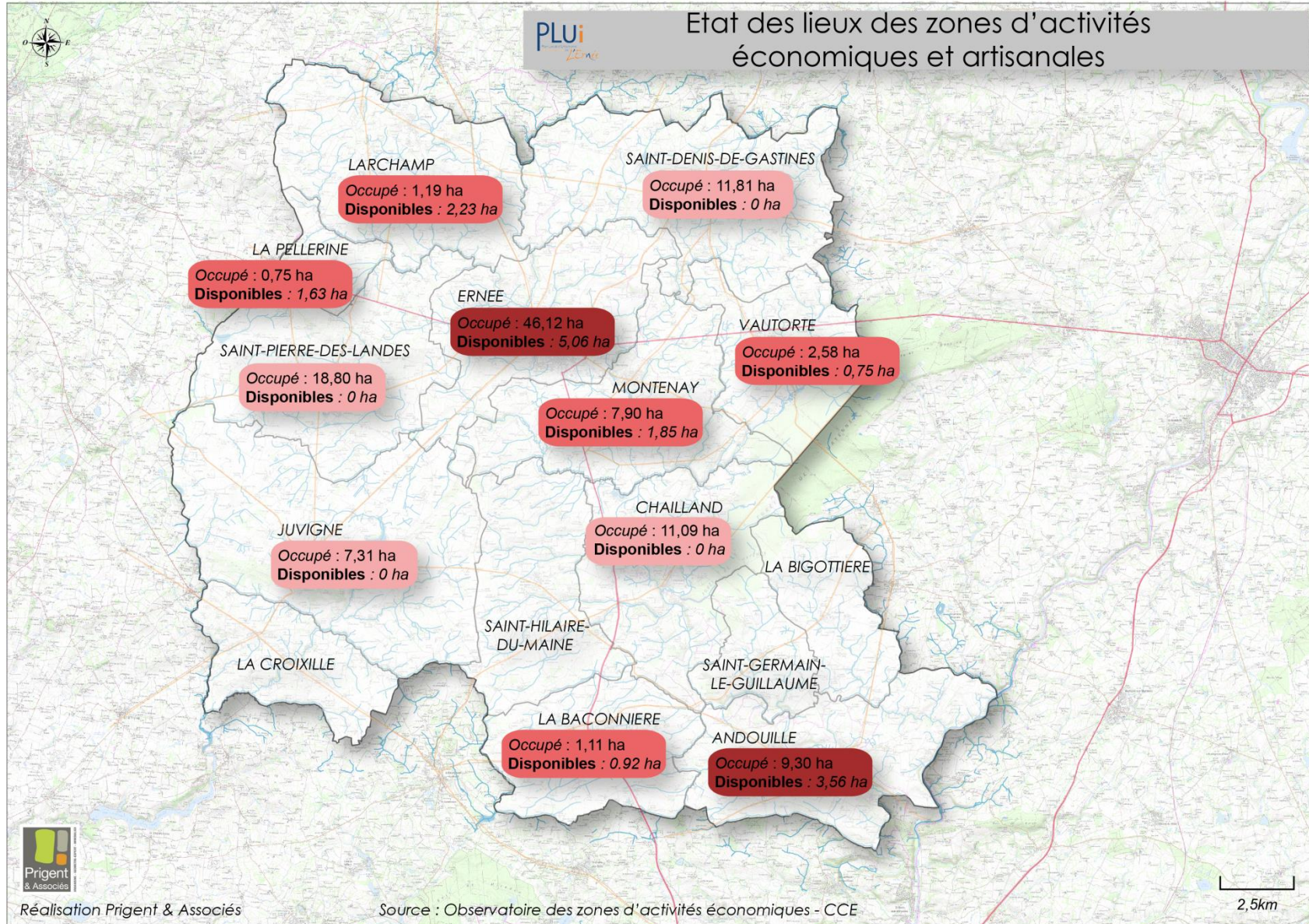
<i>Saint-Denis-de-Gastines</i>	La Gaptière	3,55	
	Zone de la Rouillière	2,84	
	ZA du Gué de Verger	5,42	
	<b>Total</b>	<b>11,81</b>	
<i>Vautorte</i>	ZA de la Butte	2,58	0,75
	<b>Total</b>	<b>2,58</b>	
<i>Saint-Pierre-des-Landes</i>	La Rabine	7,1	
	CAM	5,13	
	Brisard	6,57	
	<b>Total</b>	<b>18,80</b>	
<i>Juvigné</i>	Route d'Ernée	6,03	
	ZA Sud	1,28	
	<b>Total</b>	<b>7,31</b>	

**TOTAL 117,96 16,00**

Sur une surface totale de 129,76 hectares, 110,65 hectares sont occupés et 16 hectares restent disponibles au sein des zones d'activités existantes. On peut remarquer que dans certaines zones d'activités et en partie à Andouillé, des zones d'habitat sont présentes au sein des zones d'activités du Pont de Pierre et de l'Archer ce qui représente 2 500m<sup>2</sup>.

Une faible surface est actuellement disponible au sein des ZAE existantes.

<i>Surface totale (ha)</i>	137,07	100,0%
<b>Occupé</b>	117,96	86,1%
<b>Disponible</b>	16	11,7%
<b>Réservé</b>	2,86	2,1%
<b>Habitat</b>	0,25	0,2%





## 7. Équipements & services

### 7.1 Culture et loisirs

La Communauté de Communes a été labellisée Pôle d'excellence rurale par l'Etat au titre du projet « *Sport pour tous* », concernant 6 projets de création ou d'amélioration d'équipements sportifs, dont la piscine communautaire.

#### ***Les infrastructures sportives***

20 boulodromes occupent le territoire intercommunal. Il existe également 13 courts de tennis. Au total, ce sont plus de 100 équipements sportifs, toutes disciplines confondues sont présents sur la Communauté de Communes.

#### ***Le sport de plein air***

5 centres équestres sont présents sur la commune, en lien avec la culture équestre du territoire et les nombreuses manifestations liées en Mayenne, notamment autour des courses hippiques. Le territoire est doté d'un grand nombre de chemins de randonnées qui peuvent être empruntés à la fois par les randonneurs mais également les cavaliers et les cyclistes.

8 boucles de randonnées sillonnent le Pays de l'Ernée.

#### ***Le tissu associatif***

Quelque soit la thématique, les associations sont très nombreuses sur le territoire intercommunale, sportives, artistiques, sociales... Elles témoignent d'un certain vivre-ensemble et contribue au cadre de vie local.

Depuis 2000, le festival de musiques actuelles, Au Foin de la Rue se déroule chaque été à Saint-Denis-de-Gastines.

Le festival reste essentiellement bénévole. Une centaine de bénévoles font fonctionner l'association à l'année et le week-end du festival, ce sont 1 000 bénévoles qui viennent aider à l'organisation.

Les bureaux de l'association sont situés à Saint-Denis-de-Gastines, dans les locaux du Cube (studios de répétition).

Le festival s'est créé en 2000 et accueillait jusqu'en 2009 environ 8 000 personnes sur un week-end. Pour les dix ans et l'édition 2009, le pari a été pris de doubler la taille du festival dont la capacité d'accueil est passée à 17 000 personnes sur le week-end : plusieurs éditions, y compris après 2009, étaient complètes.

En 2015, Au Foin de la Rue affiche un nouveau record de fréquentation : 18 000 festivaliers sur le week-end

Enfin, chaque année a lieu le **Moto-cross International à Ernée** en juin ou septembre. Tous les meilleurs pilotes mondiaux se retrouvent tous les ans sur un circuit d'exception devant un public de 25 000 personnes.

#### ***Le réseau de bibliothèques***

Le réseau lecture de la Communauté de communes de l'Ernée est composé de 14 bibliothèques dont 2 médiathèques sur Ernée et Andouillé et une école de musique organisée autour de 3 sites principaux (Andouillé, Ernée et St-Denis de Gastines – Studios de répétition).

## 7.2 Equipements scolaires

### L'accueil des tous petits

L'intercommunalité est dotée d'un service ALSH et de plusieurs centres aérés/de loisirs ainsi que d'un SIDIJ.

Le territoire compte 220 assistantes maternelles agréées (193 actives et 27 inactives) réparties sur l'ensemble des communes. Un Relais d'Assistants Maternelles a été créé à l'échelle de la Communauté de Communes (service itinérant). A leur initiative, quelques assistantes maternelles se sont regroupées pour créer des MAM (maisons d'assistantes maternelles).

Une réflexion est actuellement en cours à l'initiative du CIAS de la Communauté de Communes pour envisager la création d'une micro-crèche, en partenariat avec les entreprises locales.

### Les écoles, collèges et lycées

*Enseignement secondaire* : le territoire bénéficie de la présence de trois collèges, un privé et un public situés à Ernée et un troisième public, situé à Andouillé. Les collèges d'Ernée sont globalement en progression d'effectifs depuis 2009. Un seul lycée existe, un lycée professionnel agricole. Ce dernier connaît une baisse de ses effectifs depuis 2011 et compte en 2016 108 élèves là où il en comptait 146 en 2011.

*Enseignement primaire et maternelle* : presque l'ensemble des communes accueillent des établissements primaires, parfois sous forme de regroupement pédagogique intercommunal (RPI).

Des garderies périscolaires complètent les dispositifs encadrant les jeunes élèves.

Les lycées d'enseignement général les plus proches sont situés à Fougères, Mayenne et Laval.

Effectifs scolaires 2016 ECOLES MATERNELLES et PRIMAIRES	
Ernée	613
Juvigné	161
La Baconnière	281
La Croixille	65
La Pellerine	43
Larchamp	139
Saint-Denis-de-Gastines	131
Saint-Germain-le-Guillaume	150
Saint-Hilaire-du-Maine	90
La Bigottière	43
Chailland	147
Saint-Pierre-des-Landes	70
Montenay	116
Vautorte	63
Andouillé	- Données non reçues mars

<b>Commune avec tendance à la baisse</b>
<b>Commune avec tendance à la hausse</b>

L'analyse de l'offre scolaire montre que le territoire est bien pourvu en structures d'enseignement primaire repartit sur l'ensemble des communes avec pour certaines des Regroupements Pédagogique Intercommunal (RPI).

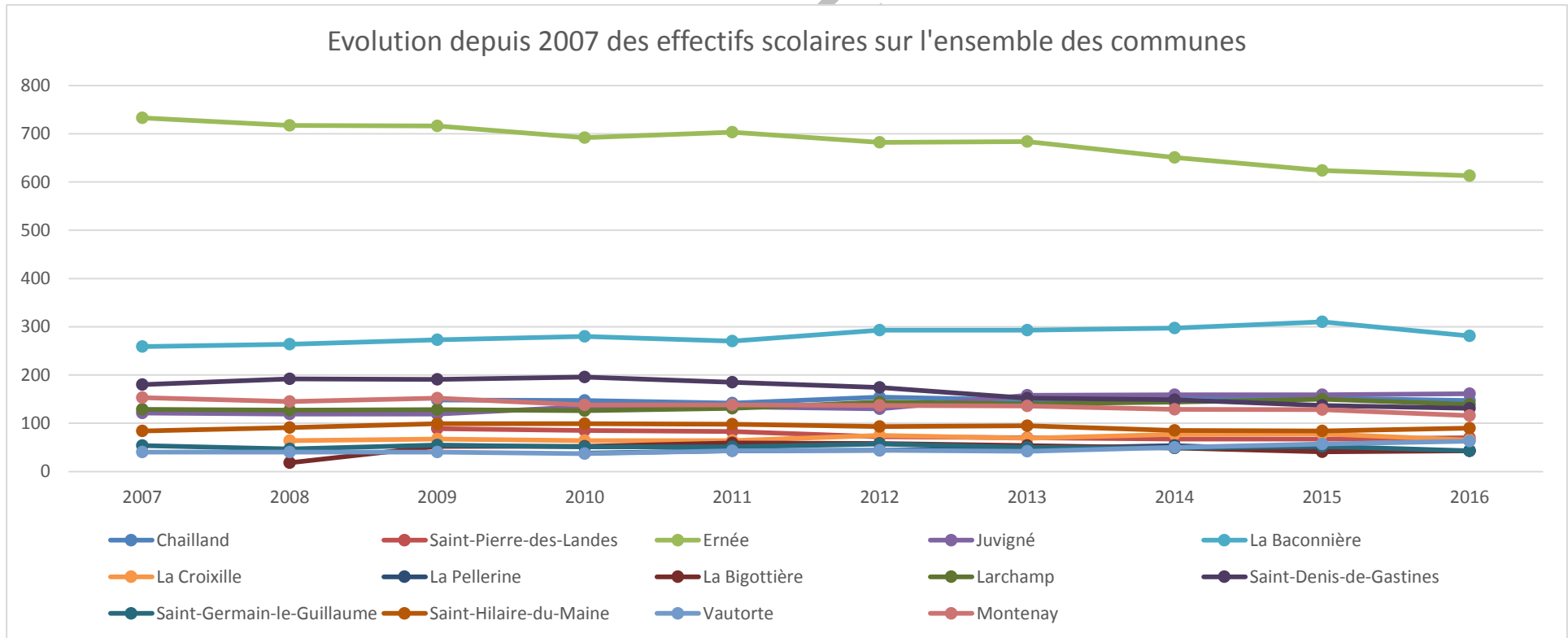
## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

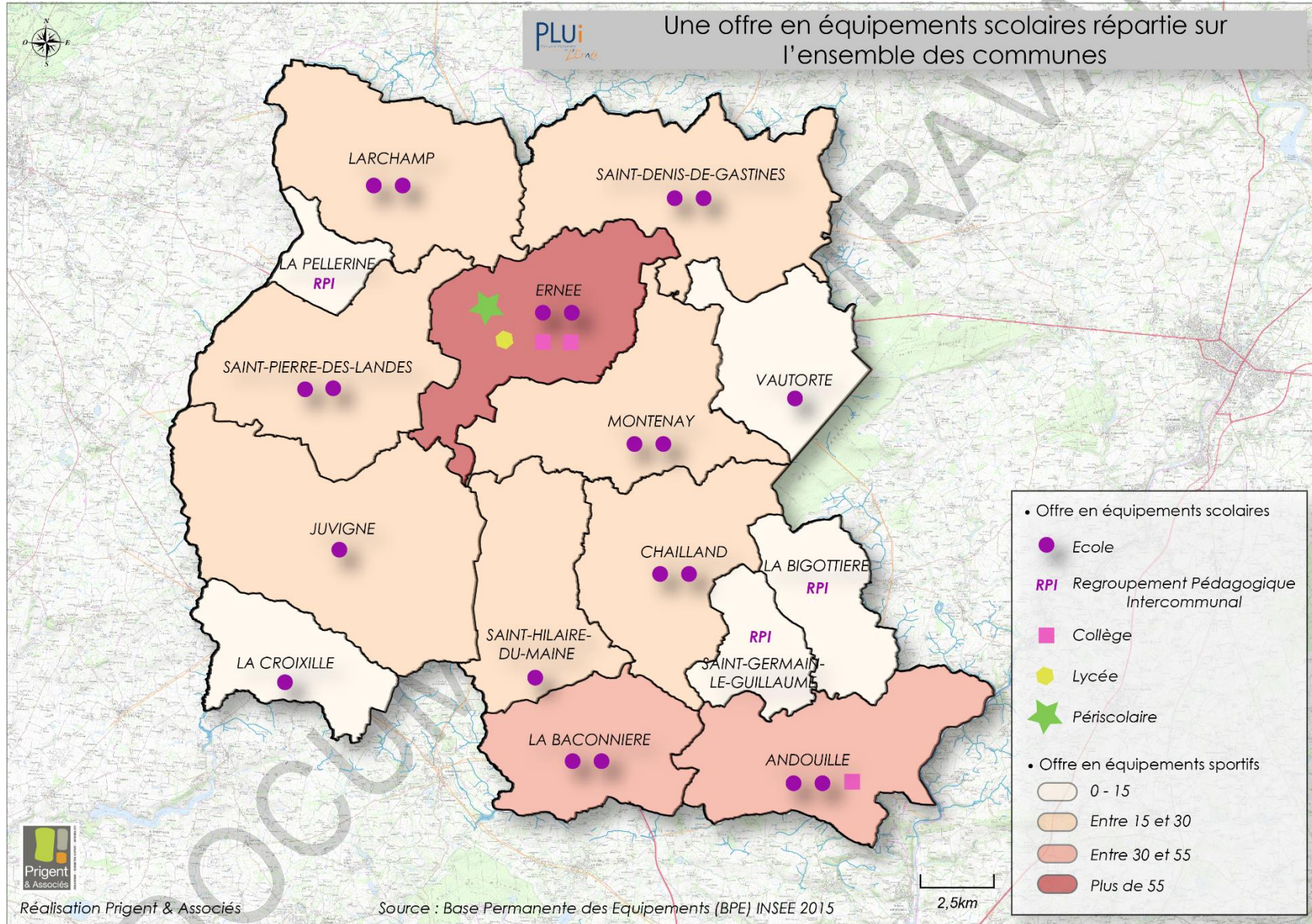
L'offre en établissements du secondaire est caractérisée par l'absence d'un lycée d'enseignement général.

Toutefois, le territoire ne compte pas d'établissements d'enseignement supérieur.

On constate une nette tendance à la baisse des effectifs scolaires sur les 10 dernières années, notamment concentrée sur la ville centre d'Ernée (en moyenne perte nette de 10 élèves par an depuis 2006).

Ce phénomène transparait également pour de nombreuses autres communes rurales qui, bien qu'ayant connu une progression des effectifs au cours des dix dernières années, connaissent une légère baisse sur la période récente, à l'image de La Baconnière, La Croixille ou encore Saint-Germain-le-Guillaume. Juvigné, Saint-Hilaire-du-Maine, La Bigottière, Saint-Pierre-des-Landes et Vautorte connaissent quant à elles une croissance positive de leurs effectifs scolaires.





### 7.3 Accès aux soins

#### ***Pharmacies et médecins généralistes***

Les médecins généralistes sont concentrés pour moitié sur la commune de l'Ernée. 13 praticiens se partagent le territoire intercommunal.

Les pharmacies sont bien présentes et permettent un accès satisfaisant aux soins de premières nécessités (8).

#### ***Les spécialistes***

Les praticiens spécialisés sur la commune sont notamment des kinésithérapeutes. On trouve également 6 chirurgiens-dentistes et 16 cabinets infirmiers répartis sur le territoire.

#### ***L'hébergement des seniors***

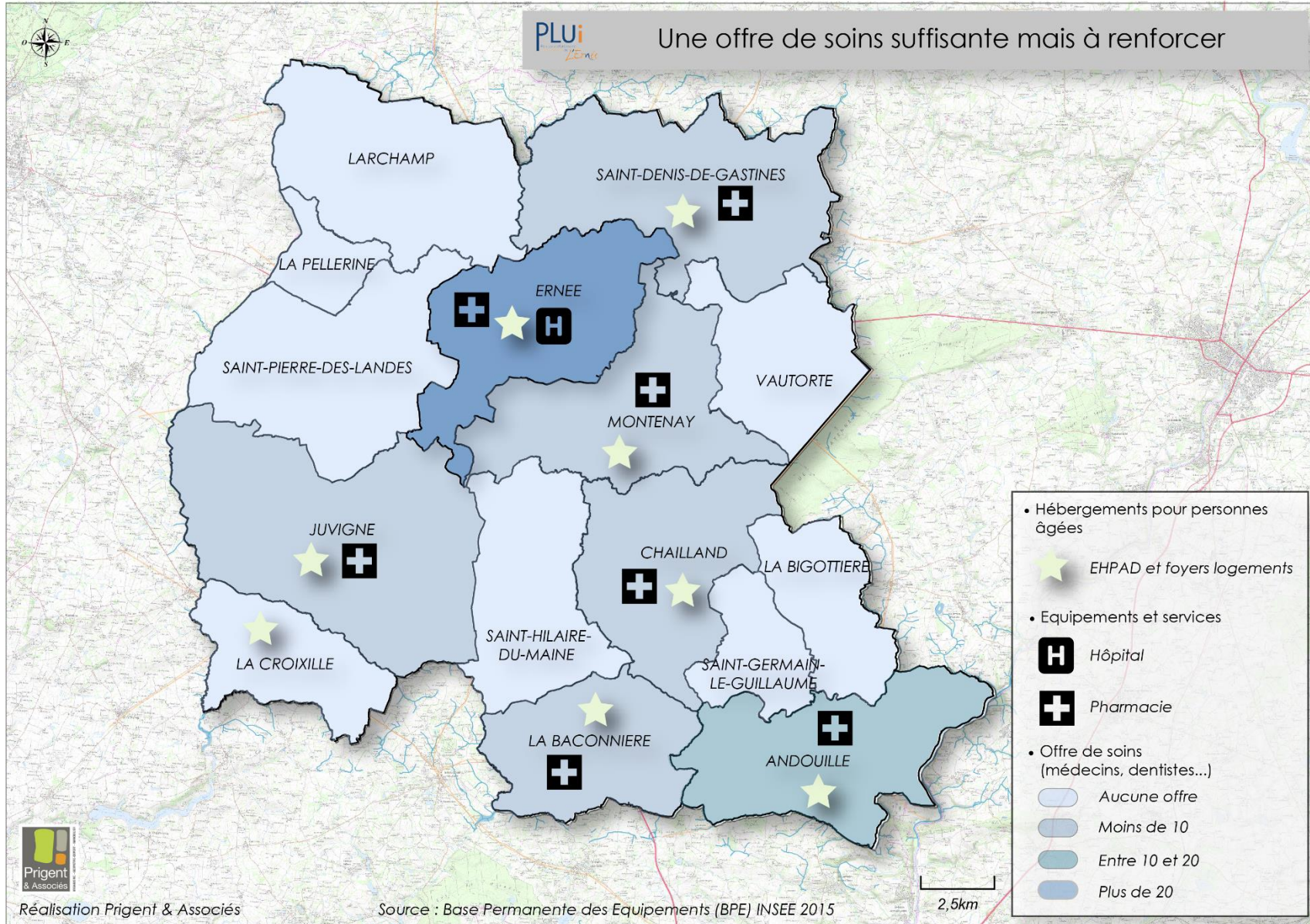
Plusieurs maisons de retraite existent, sous forme de résidences ou de foyer logements. Elles concernent essentiellement de l'hébergement à court et moyen terme.

La réorganisation des services de santé, notamment à l'intention des seniors a fait l'objet d'une réflexion intercommunale.

L'hébergement sénior tend à se diversifier et évolue sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée. En effet, l'EHPAD de La Baconnière prévoit un projet d'extension, passant ainsi d'une capacité d'accueil de 49 lits à une capacité d'accueil de 80 lits. Une réflexion est également en cours sur la commune de Juvigné pour requalifier l'actuel EHPAD en établissement pour seniors bénéficiant d'une certaine autonomie et ne nécessitant pas de structure médicalisée.

Ainsi, le territoire dispose d'une offre de soins de proximité variée et bien répartie sur l'ensemble des communes.

Toutefois, comme sur l'ensemble du département de la Mayenne et en particulier dans les zones rurales, il se pose la question de la reprise des cabinets médicaux notamment suite aux départs en retraite des praticiens les plus âgés.



## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'analyse de l'offre en équipements s'est appuyée sur la base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE en 2015.

Elle comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population.

Ainsi, l'offre actuelle en équipements a mis en évidence un bon maillage des services du territoire.

La commune d'Ernée regroupe plus d'un tiers des services et équipements et possède l'équipement de santé le plus important, l'Hôpital local qui offre une capacité d'accueil de 260 lits et de 52 places de soins infirmier.

L'offre commerciale est également très présente sur la commune d'Ernée qui regroupe plus de la moitié des commerces du territoire.

A l'échelle de la Communauté de Communes, le niveau d'équipement se caractérise par :

- Une offre commerciale satisfaisante,
- Des services de proximité présents sur douze communes,
- Une offre de soins de proximité variée et présente sur une grande partie des communes,
- Une offre en petite enfance qui se développe,
- 443 places en hébergement permanent en EHPAD,
- Une offre culturelle et sportive de qualité et en développement.

## 8. Un accueil touristique varié et diversifié

Le tourisme occupe une place importante sur le territoire communautaire puisqu'il propose une offre en hébergement touristique variée avec de nombreux gîtes, chambres d'hôtes, camping... mais également des hébergements atypiques comme des roulettes ou des cabanes dans les arbres.

### 8.1 Les activités touristiques, sportives et culturelle

La communauté de communes base son développement touristique sur plusieurs sites de caractère. En effet, on trouve la commune de Chailland classée « Petite Cité de Caractère », les anciennes forges de Chailland sont entourées de la vallée de l'Ernée et sont accessibles par la route touristique qui témoignent d'un riche passé industriel dans la transformation du fer.



Musée de l'évolution agricole - Juvigné

*La commune de Juvigné, classé village fleuri accueille également le musée de l'évolution agricole.*

Ce dernier a été entièrement réaménagé en 2010 sur une superficie de 1 200 m<sup>2</sup>. Une exposition vivante et didactique met en scène les plus belles pièces issues des collections.

*Louis Derbré, sculpteur-fondeur de renommée internationale a installé son atelier à Ernée en 1989 où il a exercé son art jusqu'à son décès. Il a notamment créé un vaste jardin dans lequel il a mis en place des sculptures monumentales.*



Espace culturel Louis Derbré



Jardin de La Pellerine

*Des jardins remarquables d'initiatives privées sont également présents sur les communes d'Ernée, Chailland et La Pellerine.*

Plusieurs monuments historiques ouvrent leur porte sur le territoire intercommunal et plus précisément des chapelles et châteaux...



## 8.2 Les hébergements et la restauration

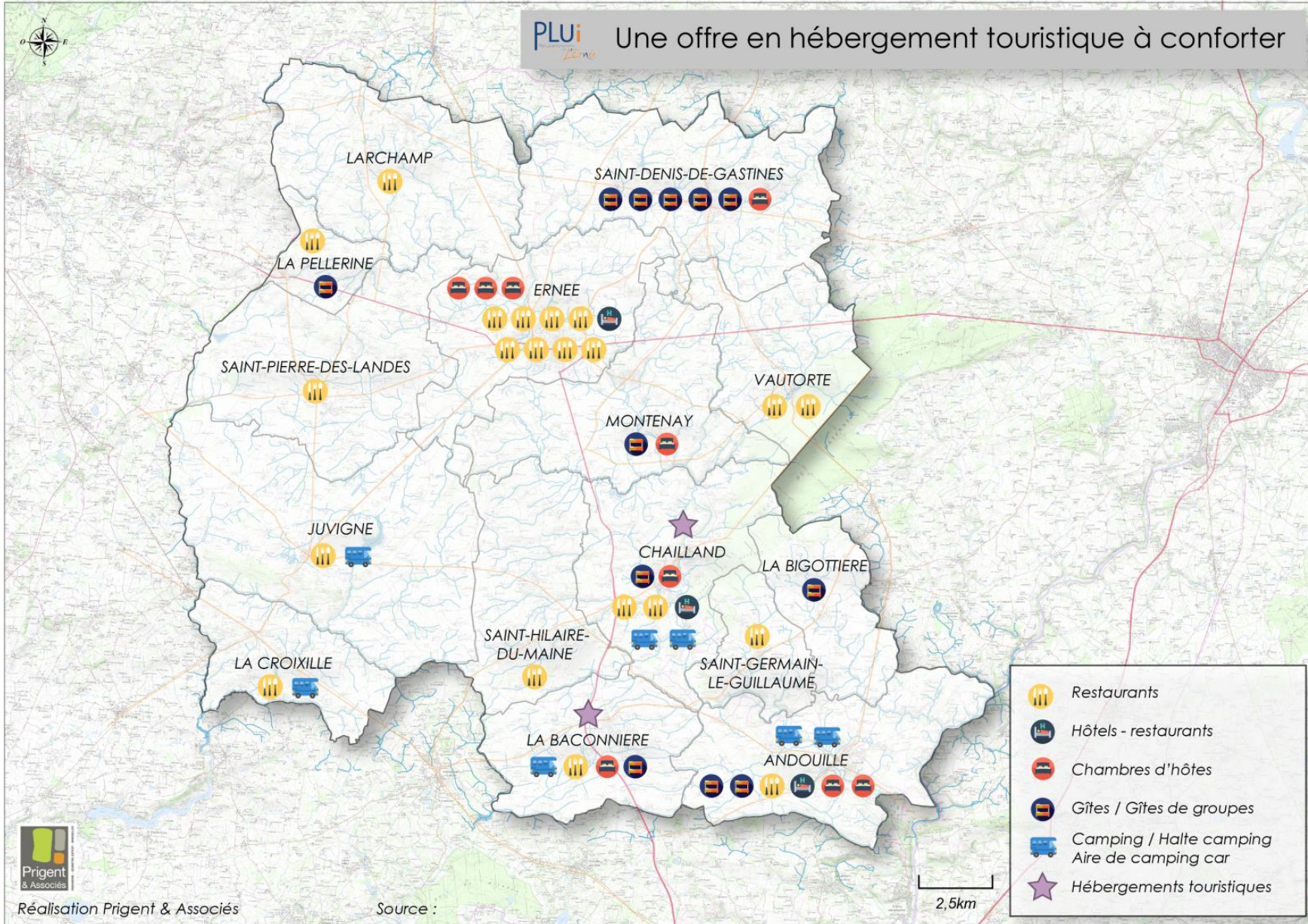
La commune d'Andouillé accueille un camping municipal d'une capacité de 31 emplacements ainsi que 4 bungalows.

Andouillé, Chailland et Ernée comportent chacune un hôtel, dont un classé deux étoiles. Les hôtels proposent une dizaine de couchages chacun.

L'hébergement touristique se fait essentiellement grâce aux nombreux gîtes ruraux que compte le territoire ainsi que des modes d'hébergements atypiques de type roulottes à Chailland ou cabanes dans les arbres à La Baconnière.

L'ouest du territoire est moins pourvu en hébergement et restauration que l'est comme le confirme la carte suivante.

DOCUMENT DE TRAVAIL



## 9. Aménagement numérique

Afin d'assurer au département de la Mayenne une cohésion efficace et de lui permettre de développer son attractivité, le Conseil départemental s'est engagé depuis une dizaine d'années dans une dynamique d'aménagement numérique du territoire.

La Charte « Développement innovant », signée par le Département de la Mayenne dès 2004, a marqué le début du déploiement de l'ADSL, autrement dit du Haut Débit sur le territoire départemental.

À partir de 2011, le Département a développé sa stratégie Très Haut Débit dans le cadre de son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, et ce en cohérence avec le Schéma de Cohérence Régional d'Aménagement Numérique de la Région des Pays de la Loire.

Par la mise en œuvre de 56 opérations, soit un investissement de 4,1 M€, le Département a pu garantir l'accès à l'Internet Haut Débit pour 100% des foyers mayennais. Toutefois, ce niveau de débit ne permet plus aujourd'hui de répondre aux attentes contemporaines.

En effet, les évolutions et la maturité des usages et des pratiques nécessitent de se placer désormais dans la perspective du Très Haut Débit.

En 2016, le Conseil Départemental a soutenu la création d'un Syndicat Mixte Ouvert, Mayenne Très Haut Débit, réunissant Département et EPCI afin de mettre en œuvre le projet THD de la Mayenne. En prenant en compte les besoins exprimés par les citoyens, les nécessités géographiques et économiques, ainsi que

les attentes des opérateurs commerciaux, le SMO Mayenne Très Haut Débit a bâti un projet cohérent dont l'ambition est de permettre un déploiement du Très Haut Débit grâce à la fibre optique permettant une couverture totale du territoire mayennais d'ici 2021.

Le projet porté par le SMO vise à permettre la couverture des foyers et des entreprises hors des zones déjà couvertes par un Réseau d'initiative publique (comme dans l'agglomération de Laval) ou par une zone d'initiative privée (à Laval et Château-Gontier).

La réussite d'un tel projet constitue pour la Mayenne un enjeu essentiel, le Très Haut Débit étant un élément majeur d'attractivité pour son territoire largement rural.

L'objectif est de couvrir l'ensemble du département de la Mayenne en internet très haut débit d'ici à 2022.

Il s'agit de raccorder la totalité 110 000 prises à la fibre optique d'ici sept ans.

Si l'objectif est rempli, la Mayenne sera ainsi l'un des premiers départements 100 % connectés. Il est le seul affichant aujourd'hui une telle ambition.

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

Concrètement, cela se traduit par :

- Le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire
- Le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré
- L'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils Le gouvernement a lancé en juin 2010 le "programme national très haut débit", avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire.

Fort de ses solides acquis en matière d'aménagement numérique du territoire, le Conseil général a donc pris la décision de dessiner avec audace les contours de la Mayenne numérique de demain. C'est dans cet esprit, lors du vote de son budget 2011, le Conseil général a approuvé la mise en place d'un **Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) en 2012** pour permettre aux particuliers et aux entreprises d'accéder aux services liés aux technologies Très Haut Débit.

Le SDAN (Schéma Directeur d'Aménagement Numérique) de la Mayenne est un cadre de référence commun aux différents acteurs : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, utilisateurs finaux et différents intervenants, partenaires ou prestataires, opérateurs.

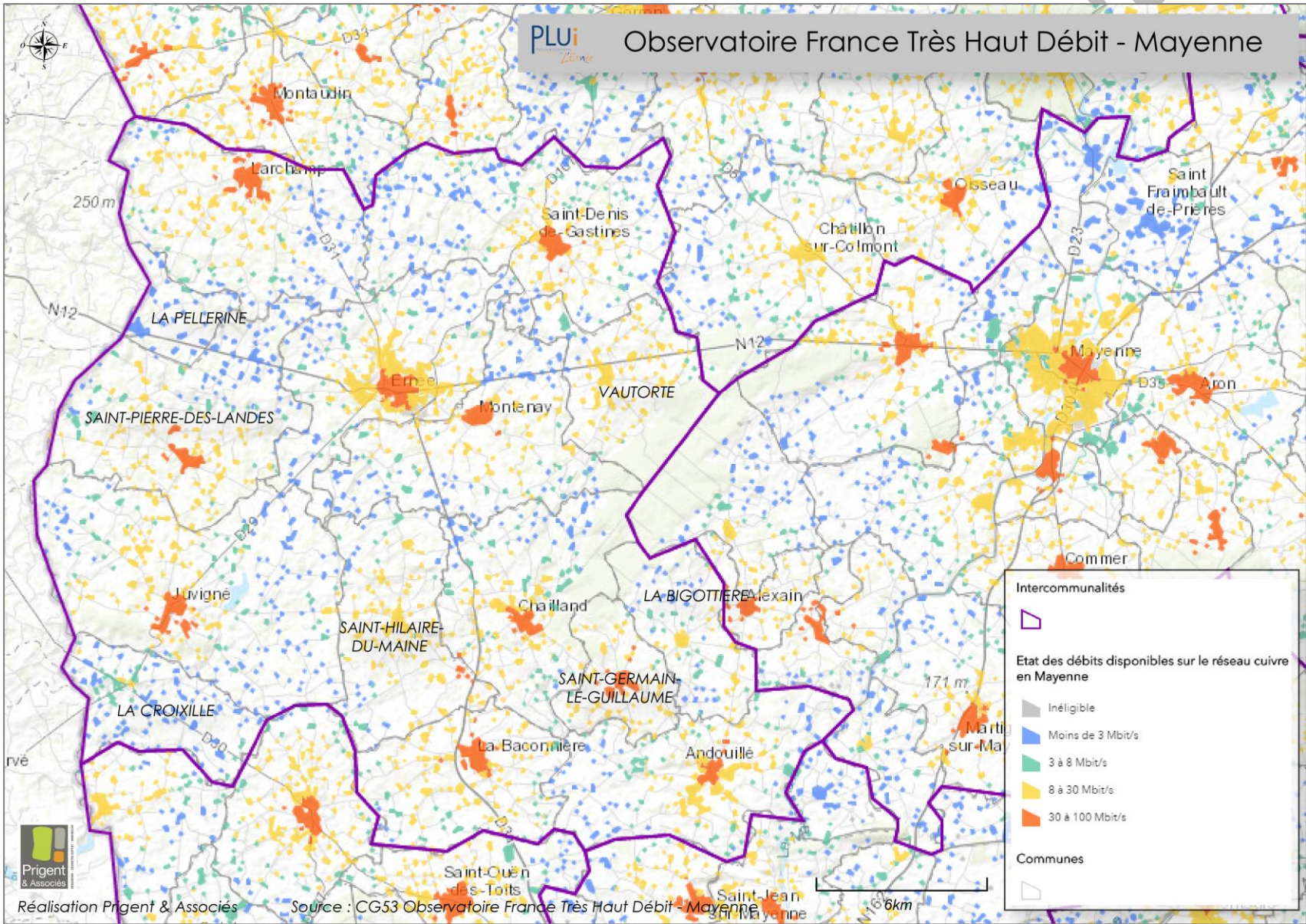
Les objectifs du projet du SDAN sont multiples :

- Déploiement de la fibre optique à domicile

- Déploiement des solutions de montée en débit
- Raccordement optique d'établissements professionnels
- Couverture mobile

Le SDAN prévoit d'autres étapes importantes à partir de 2016 :

- raccordement à la fibre optique des zones ciblées (zones d'activités, établissements de santé, collèges) pour un montant estimé à 3 millions € ; une opération test de fibrage de zone d'activité sera réalisée à Craon,
- extension des réseaux de fibre optique (FTTH) de la ville de Mayenne pour un coût estimé du fibrage de l'agglomération de Mayenne entre 7 et 9 millions €,
- amélioration de la couverture en partenariat avec les opérateurs de téléphonie mobile pour un investissement du Conseil général d'environ 7 millions €.



DOCUMENT DE TRAVAIL

# Paysage & Patrimoine

# 1. Le patrimoine

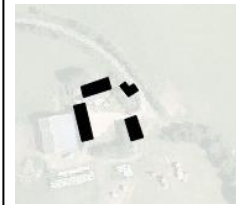
## 1.1 Les secteurs habités sur le territoire rural

Le bourg de Saint-Germain-Le-



Les bouras/villages

Fermes exploitations



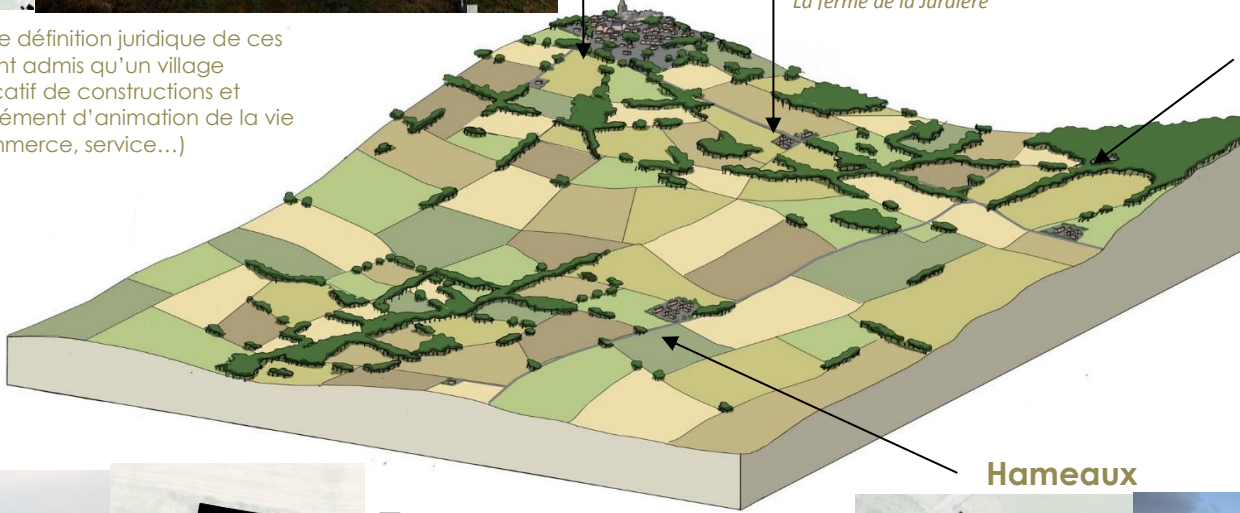
La ferme de la Jardière

**Les villages :** Il n'existe pas de définition juridique de ces espaces. Il est communément admis qu'un village comporte un nombre significatif de constructions et dispose ou a disposé d'un élément d'animation de la vie sociale (chapelle, café, commerce, service...)

Château dans écrin boisé



Le Château du Bas-Maqqée



### Ecarts et habitats

Il s'agit de bâtiments isolés ou de petits groupements de moins de 5 maisons d'habitation. Ils perpétuent, en tant que fermes et petits domaines agricoles.



Juvigné – la Cochère

**Les hameaux :** En générale d'origine ancienne, ils regroupent environ 5 à une vingtaine de maison d'habitation et leurs dépendances. Moins denses et moins structurés que les villages, ils sont situés le long des voies en impasse qui leur sont propres. La plupart du temps, ils ont pour origine une ou plusieurs exploitations agricoles.

Hameaux



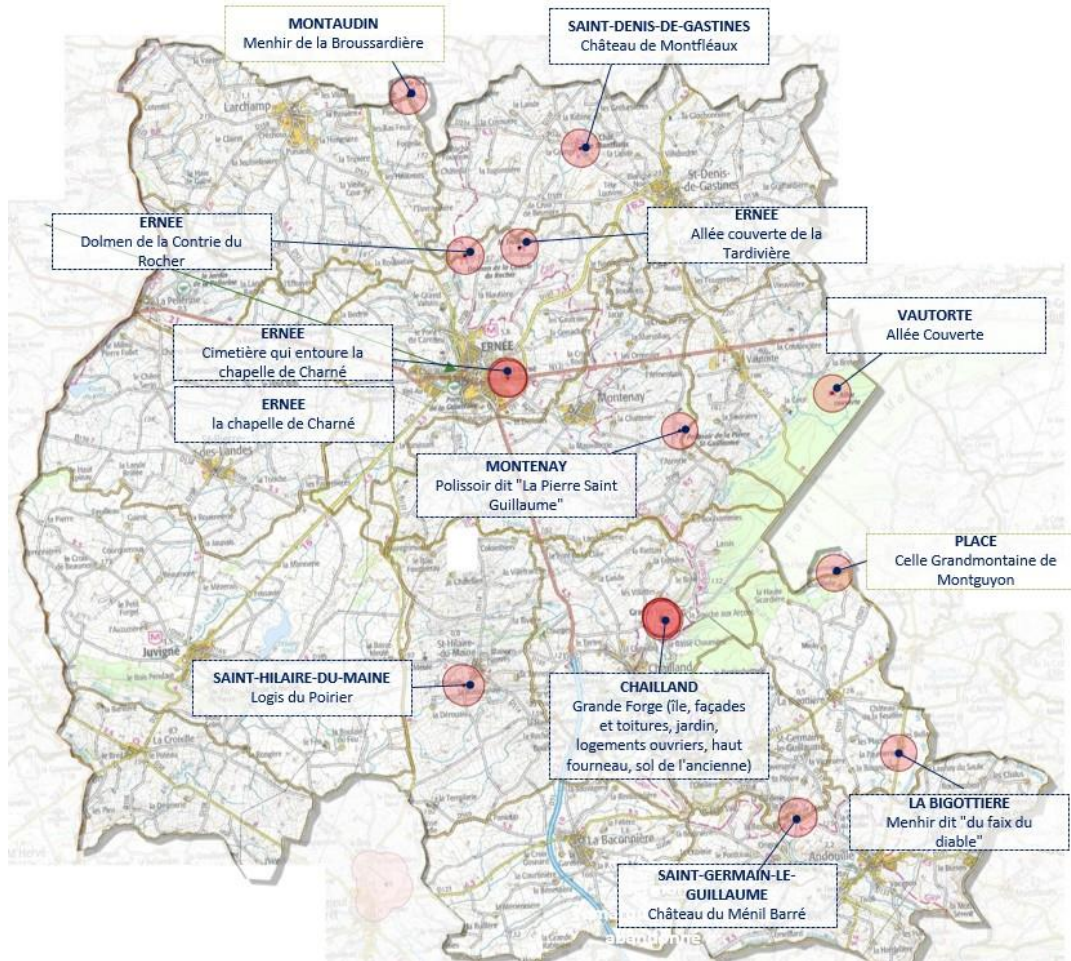
La Pellerine – la Gaude

## 1.2 La protection patrimoniale : les servitudes PPMH

Le territoire intercommunal est soumis à 12 servitudes de protection des monuments historiques réparties principalement sur l'est.

### 1.2.1 Le patrimoine culturel

Un grand nombre d'éléments patrimoniaux jalonne le territoire des mesures de préservation sont nécessaires à leur pérennité.







Château de Rigardon




Les jardins « La Larderie »



Communes	Eléments patrimoniaux
<b>LARCHAMP</b> <i>issu du latin « campus » (le champ), précédé du préfixe gaulois « ar », qui signifie la vallée. Larchamp est donc « le champ de la vallée ».</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de Marolles du XIV<sup>e</sup> XVIII<sup>e</sup></li> <li>- Monument du petit Val</li> <li>- Église gothique du XIV<sup>e</sup> siècle, avec portail, chapelles du XVI<sup>e</sup> siècle et cuve baptismale médiévale</li> </ul>
<b>SAINT-DENIS-DE-GASTINES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de Montfléaux du XVII<sup>e</sup> siècle inscrit</li> <li>- Église du XVI<sup>e</sup> siècle, avec chaire classée</li> <li>- Château de Rigardon</li> </ul>
<b>LA PELLERINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Calvaire des Besnadières</li> <li>- Calvaire du centre bourg</li> <li>- Église à bases médiévales remaniée au XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Logis et jardin « La Larderie » XVI<sup>e</sup> siècle</li> </ul>
<b>ERNEE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Chapelle de Charné, romane du XII<sup>e</sup> siècle inscrite (monument historique)</li> <li>- Église du XVII<sup>e</sup> siècle, avec autel classé, cimetière</li> <li>- Ancien couvent/hopital</li> </ul>
<b>SAINT-PIERRE-DES-LANDES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de la Mégaudais XVII<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Château de Fontenaille</li> <li>- Chapelle de Vezin</li> </ul>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communes	Éléments patrimoniaux 	
<p><b>VAUTORTE</b> <i>Issu du latin vallis torta qui signifie « Vallée tortueuse ».</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sépulture de néolithique</li> <li>- Monument du petit Val</li> <li>- Chapelle <b>Saint-Joseph</b> du XIX<sup>e</sup> siècle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de la <b>Cour</b> des XVI<sup>e</sup>-XVII<sup>e</sup> siècles</li> <li>- Château du <b>Houx</b> du XVII<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Église <b>Saint-Aubin</b> refaite au XIX<sup>e</sup> siècle</li> </ul>
<p><b>MONTENAY</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de Bas-Maignée et sa chapelle du XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Château de Montguerré et sa chapelle du XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Église néogothique du XIX<sup>e</sup> siècle</li> </ul>	
<p><b>JUVIGNE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château du <b>Feu</b> du XVII<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Église néoromane du XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Manoir de <b>Réseul</b> du XV<sup>e</sup> siècle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Four à pains</li> </ul>
<p><b>SAINT-HILAIRE-DU MAINE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chapelle de <b>Sainte-Anne</b></li> <li>- Château de <b>Bellegarde</b> du XVIII<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Château du <b>Poirier</b> du XVIII<sup>e</sup> siècle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Église néogothique du XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Église de la <b>Templerie</b></li> </ul>
<p><b>LA CROIXILLE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de la <b>Barillère</b> du XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Château de la <b>Rongère</b> du XVII<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Église du XIX<sup>e</sup> siècle, avec clocher du XVI<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Puit</li> </ul>	



Château du Houx



Église de la Templerie



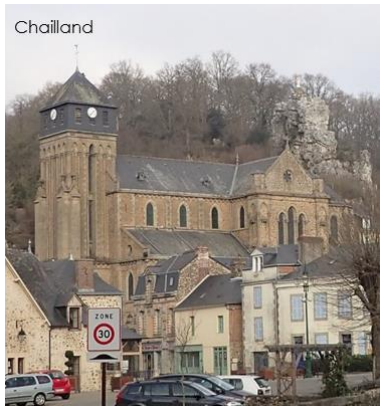
Château de la Cour



Château de Bas-Maignée

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communes	Eléments patrimoniaux
CHAILLAND	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chapelle de l'<b>Habit</b> du XVIII<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Château de <b>Clivoy</b> des XIII et XIX<sup>e</sup> siècles</li> <li>- Château de la <b>Forge</b> du XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Château de <b>Villeneuve</b> XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Église néoromane du XIX<sup>e</sup> siècle</li> </ul>
LA BIGOTTIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de la <b>Feuillée</b>, avec pavillons du XVI<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Église d'origine romane, refaite au XVI<sup>e</sup> siècle</li> </ul>
SAINT-GERMAIN-LE-GUILLAUME	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château du <b>Mesnil</b></li> <li>- Château de la <b>Sicorie</b>, avec sa chapelle</li> <li>- Église refaite au XIX<sup>e</sup> siècle</li> </ul>
LA BACONNIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chapelle des <b>Ormeaux</b> des XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles</li> <li>- Église néoromane du XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Presbytère de 1610</li> </ul>
ANDOUILLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de la <b>Magnane</b> du XIX<sup>e</sup> siècle, de style Louis XIII</li> <li>- Église <b>Saint-Melaine</b> ou <b>Saint-Pierre</b> des XVI<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècles</li> <li>- Château du Lattay XIX<sup>e</sup> siècle</li> </ul>



## Le patrimoine culturel

Le Dolmen de la Contrie du Rocher, la Tardivière, le Polissoir de la Pierre St-Guillaume, l'Allée Couverte dans la forêt de Mayenne, les petits ponts de pierre, les murs, murets, les nombreuses croix jalonnant les bords de routes, les lavoirs constituent le «**petit patrimoine**» d'une commune.

De petites tailles, ces édifices constituent des **marqueurs paysagers forts**. Au même titre que les clochers, ils signalent l'existence d'un village.

Autrefois utilisés pour se repérer, ils font aujourd'hui partie intégrante du paysage qu'ils caractérisent.

Si la plupart ont aujourd'hui perdu leur fonction utilitaire, ces édifices participent à **la mémoire collective**. En ce sens, il convient **d'assurer leur pérennité**.



### 1.2.2 Le patrimoine architectural en milieu rural

Le patrimoine rural est fortement impacté par son activité agricole. De nombreuses fermes constituent le paysages bâti en campagne et sont répartie de manières assez homogènes sur l'ensemble du territoire. Ce sont en grandes majorité des exploitations agricoles qui se composent d'un espace d'habitation et de dépendances.

Ci-dessous, les différentes typologies de bâtis rencontrés définissent par leurs caractéristiques patrimoniales et architecturales le paysage identitaire du territoire.

**La Longère : la ferme longue**

- Volume plus long que large
- maintien d'une certaine homogénéité des volumes
- faîtage des toitures alignés
- les ouvertures sont rarement alignées




SAINT-HILAIRE-DU-MARNE

**Les fermes sur cour**

- bâtiments isolés et indépendants
- une volumétrie simple composant la structure de la cour
- les ouvertures sont rarement alignées (plancher à hauteur différentes)
- Constitution d'une cour encadrée de bâtis




**Les grandes demeures**

- une implantation souvent en bord de voie mais également en retrait des voies dans un parc ou grand jardin
- une volumétrie simple imposante
- une façade principale ordonnancée
- les ouvertures plus hautes que larges
- une façade travaillée (modénature, brique, pierre aux angles de murs, enduits décoratifs...)




CHAILLAND

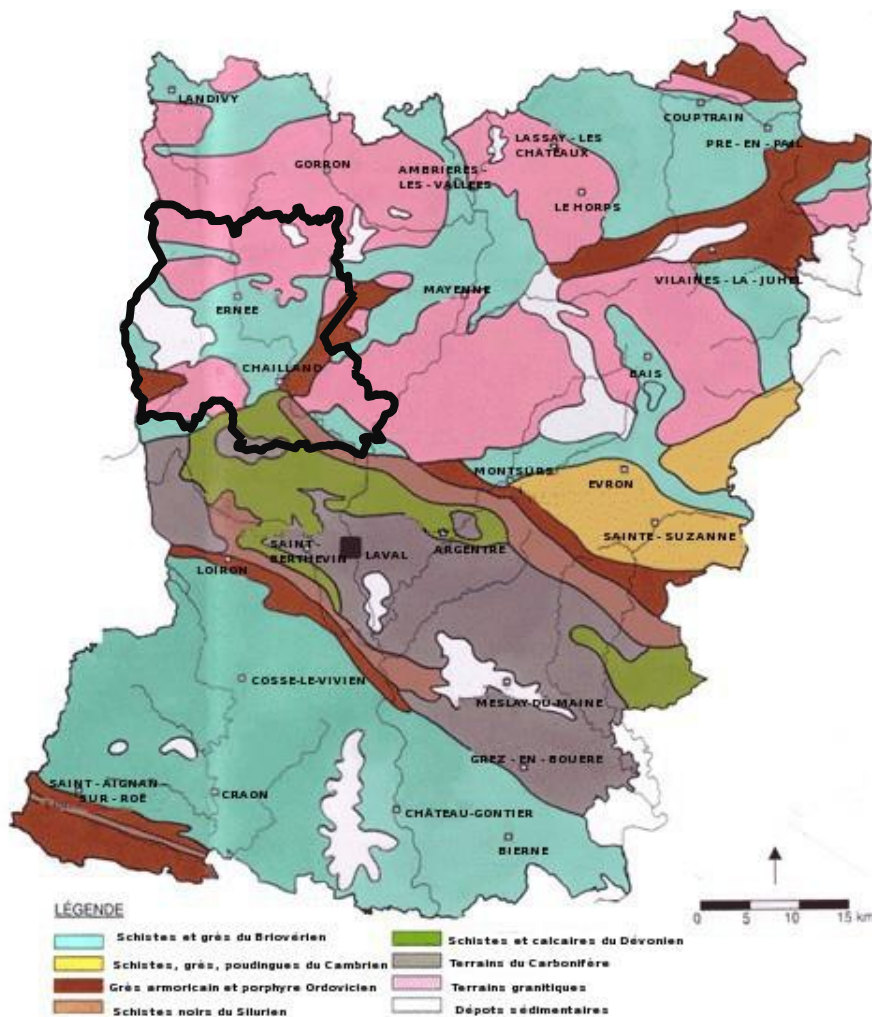
**Les dépendances : la grange/étable/remise/**

- des constructions volumineuses et massives
- présence d'une porte monumentale pour le passage des charrettes
- des plafonds hauts
- des ouvertures surdimensionnées




## 2. L'environnement physique

### 2.1 La géologie



La géologie est une clé de lecture du territoire. L'analyse des composants du sous-sol permet de comprendre l'occupation du sol.

Le paysage de la Communauté de Communes de l'Ernée s'est développé autour de ses ressources, et notamment ses matériaux puisés en sous-sol. Le schiste et le granit sont les pierres les plus extraites dans le territoire, distribuant une palette de nuances dans l'architecture locale. Ces pierres, composent un sol peu perméable, ce qui explique en partie l'exploitation en prairies du territoire. La partie Ouest de la communauté de communes, couverte de dépôts sédimentaires, est quant à elle plus propice aux terres cultivables.

En posant un regard sur l'occupation du sous-sol on peut déjà amorcer une lecture de ce qui va dessiner le relief du territoire, et par conséquence, ce qui influencera les ambiances paysagères.

Source : sahm53

## 2.2 Le relief



TRAVAIL

Le territoire de la Communauté de commune se caractérise par un relief très marqué.

Son paysage alternant collines et vallées fragmente et structure les vues sur le lointain. De manière globale, le territoire semble se découper entre la partie Nord sur plateau et la frange Sud, promontoires sur la vallée de l'Ernée.

## 2.3 L'hydrologie



Source : Géoportail

Le réseau hydrographique très dense est ponctué par des plans d'eau sur tout le territoire. La présence de l'eau est omniprésente, traduite dans le paysage par la perception proche et lointaine de rivières, de ruisseaux, d'étangs, mais également par une végétation caractéristique de ripisylves ou de zones humides.



## 2.4 Les réseaux viaires et infrastructures



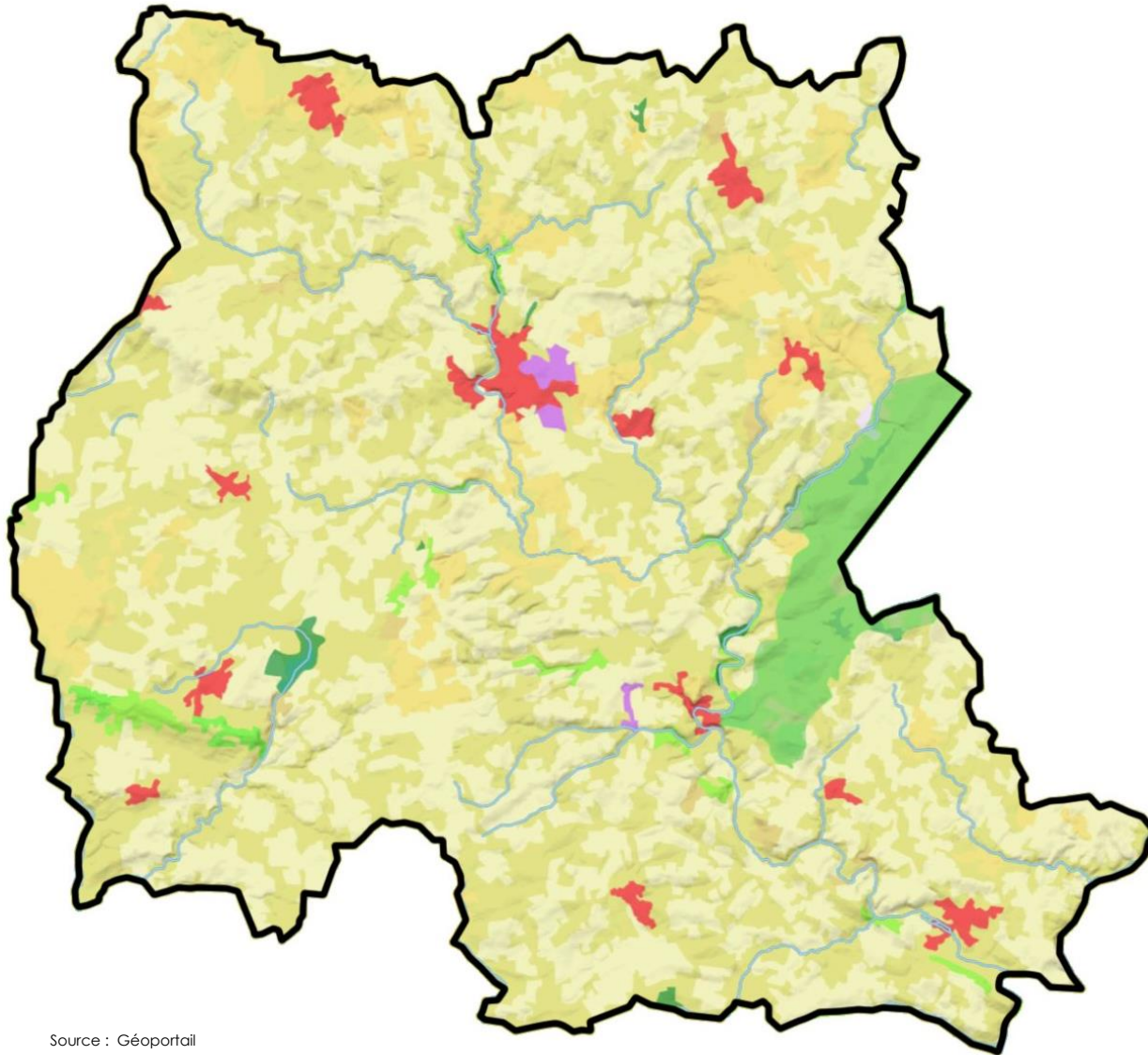
Source : Géoportail

TRAVAIL

La communauté de communes de l'Ernée est desservie par une hiérarchisation d'axes routiers traversant le territoire d'Est en Ouest et du Nord au Sud. La N12, la D31 et la D29 sont les routes reliant les principaux bassins d'emplois de la région (Laval, Fougères et Vitré) et représentent les routes les plus empruntées.

Un réseau secondaire intercommunale et quant à lui également très utilisé dans les trajets pour le travail et les loisirs. Ces bandes sinueuses accompagnant le relief participe également à la découverte des paysages de l'Ernée.

## 2.5 Les couvertures terrestres

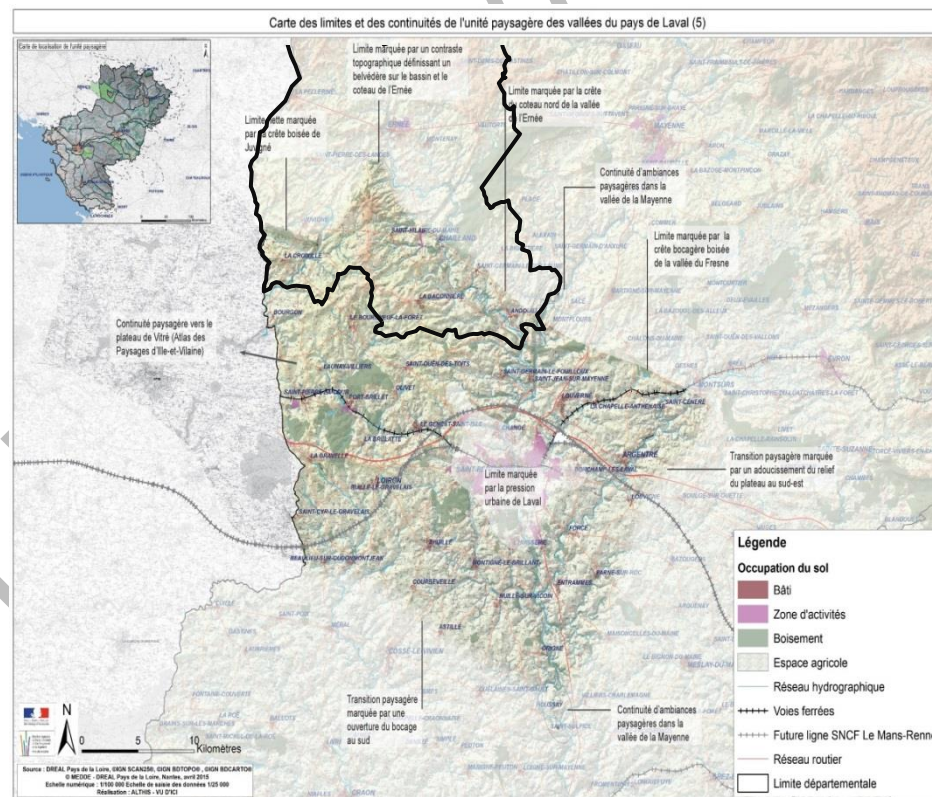
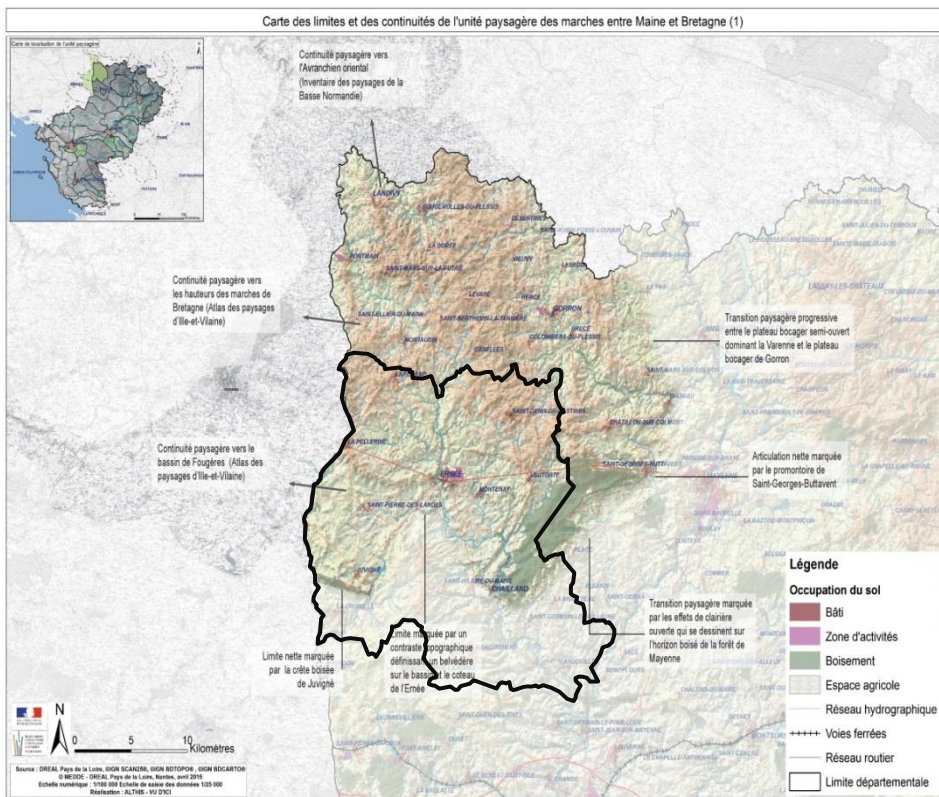


La grande majorité du territoire est occupée par l'activité agricole. La forêt de Mayenne est très impactante dans le paysage sur la partie Est de la Communauté de Communes. Sa position en promontoire, tout comme la crête de Juvigné, positionne les boisements de manière prégnante dans les vues depuis le lointain.

De manière générale, les points d'urbanisation s'accrochent à la géographie en place, soit placés en cœur de vallées, soit positionnés sur les points hauts.

Source : Géoportail

### 3. Les unités paysagères

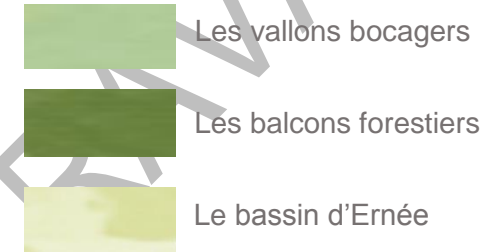


Le territoire de la Communauté de commune est identifié dans l'Atlas des Paysages des Pays de la Loire par deux Unités Paysagères :

**L'Unité Paysagère Des Marches entre Maine et Bretagne pour les 3/4 Nord du territoire** : Caractérisé par un réseau bocager très dense, qui joue des co-visualités proches et lointaines. Relief de petits promontoires et de vallées incisées.

**L'Unité paysagère des Vallées du pays de Laval pour la franche Sud de la Communauté de communes** : Caractérisé par un réseau dense de vallées encaissées qui structurent le territoire et les activités. Relief globalement doux, avec un maillage bocager dense.

## 4. Les sous-unités paysagères



Le territoire du Plui de l'Ernée est un territoire de bocages, composé d'éléments de paysages pittoresques. Plans d'eau, châteaux, beaux appartent une ambiance de grand parc rural au territoire.

En zoomant sur la communauté de communes, il se définit globalement trois sous-unités paysagères dont les caractéristiques varient subtilement.

Le Nord de la Communauté de communes, qualifié de Vallons Bocagers, se décrit comme un bocage dense et plus chahuté que le Sud-Ouest qu'on nommera Bassin d'Ernée. La Partie Sud-Est du territoire se distingue d'avantage par un relief plus abrupt et marqué par les boisements.

#### 4.1 Les vallons bocagers



Cette sous-unité est caractérisée par un réseau très dense de bocages surtout à l'appui des vallées. Le maillage est serré et, malgré quelques variables, il est bien préservé. L'occupation du sol est principalement tournée vers la polyculture d'élevage, ce qui engendre une forte présence de prairies. Les haies cadrent les vues et le bâti, et sont des supports de lectures du relief. Au détour des vallons les cours d'eau font leur apparition et animent les vues.



St Denis-les-Gastines

**4.2 Le bassin d'Ernée**

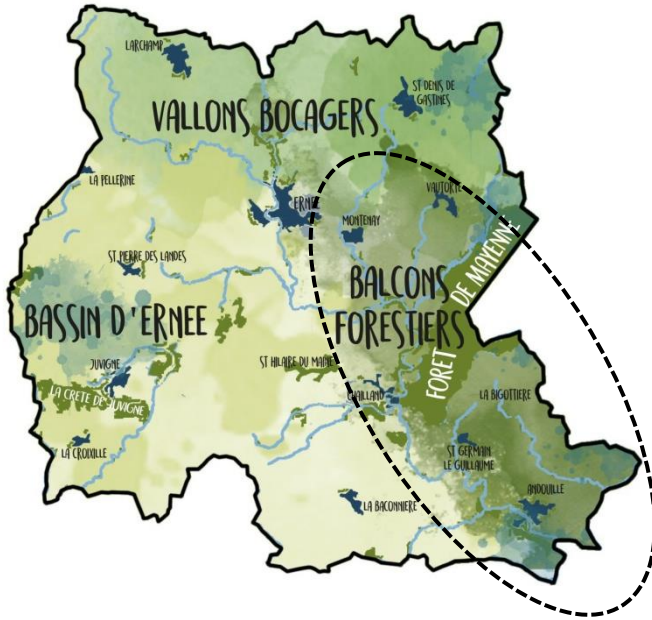


Bocages collinaires au relief doux, les plaines et plateaux sont plus étendus qu'au Nord du territoire, offrant des paysages plus ouverts. La succession de haies bocagères sur les collines cadrent d'un horizon boisé les vues vers le lointain. On retrouve une présence importante de châtaigniers dans le paysage, en haies sur talus, taillés en cépées ou en arbres isolés.



St Pierre-des-Landes

### 4.3 Les balcons forestiers



Cette sous-unité se caractérise par un relief plus abrupt que dans le reste du territoire, et un horizon tracé par la forêt de Mayenne. Les vallées et leurs cours d'eau ceinturent la forêt, ce qui offre bon nombre d'images d'Épinal sur le secteur.

Comme sur le reste de la Communauté de communes l'eau est très présente et offre des variations animées d'un riche patrimoine bâti dans le paysage.



## 5. Les motifs paysagers

### Définition d'un motif paysager :

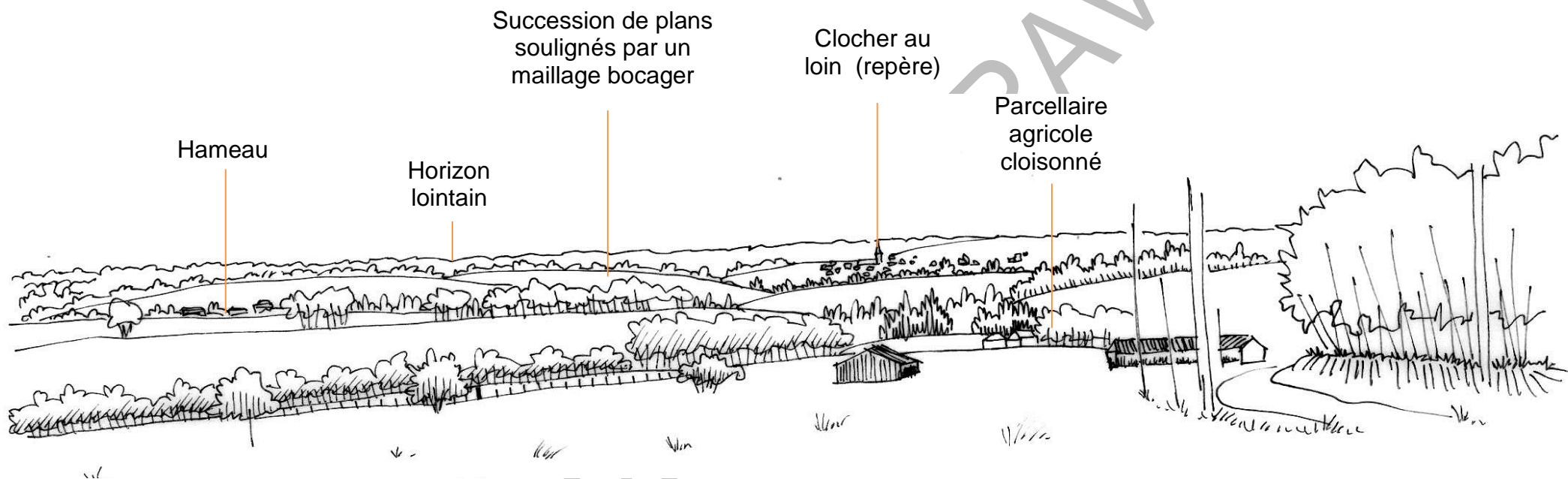
Un motif paysager est une composante du paysage qui résulte de la nature et/ou de l'homme. Les unités paysagères sont constituées de l'imbrication de plusieurs motifs.

Le territoire de la Communauté de communes de l'Ernée est caractérisé par différents motifs paysagers dont l'imbrication offre une palette variée de paysages. Ambiances bucoliques, pittoresques, l'ensemble des communes se compose de motifs similaires, et pourtant, chacune a sa propre particularité paysagère.

L'objectif du document d'urbanisme est de mieux déterminer ce qui fait identité au territoire, afin de le transformer en outil de projet. Mieux comprendre de quoi se compose un paysage permet de déterminer ce qui fait sa particularité et permettre sa pérennité. Préserver un paysage c'est également pouvoir le dessiner pour demain.



## 5.1 Les bocages



Vue sur St Germain-le-Guillaume depuis la Baconnière

## 5.2 Les haies bocagères



Haie à La Pellerine



Replantation d'une haie à Montenay

Les haies bocagères, tout comme les chemins creux qui les accompagnent, forment les motifs paysagers identitaires de la communauté de communes de l'Ernée.

Maillage dense et bien préservé, ce patrimoine bocager possède également des fonctions agronomiques et écologiques qui ont un rôle pivot dans le bon fonctionnement du territoire.

### Les chemins creux



La Pellerine



Larchamp



St Denis-des-Gastines



Recomposition d'un chemin creux pour liaison douce en frange urbaine à Vautorte

### **Les têtards de châtaigniers**



Larchamp



Chailland



St Hilaire-du-Maine

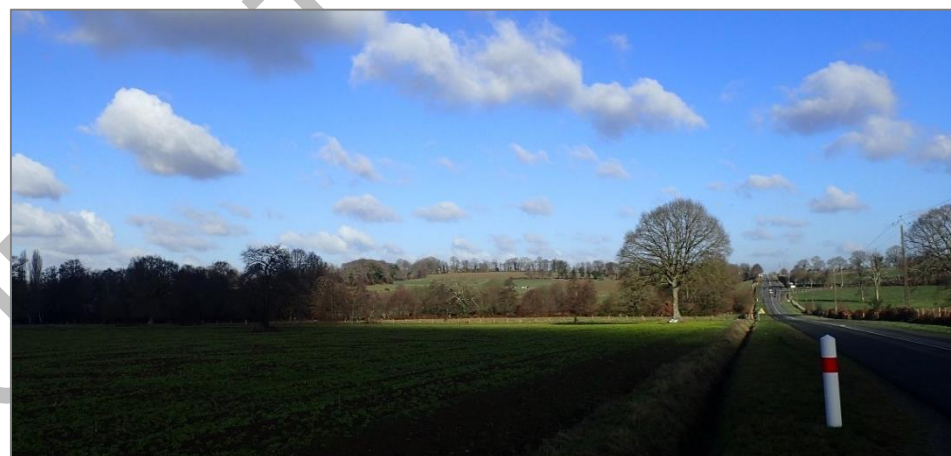
#### **ELEMENTS IDENTITAIRES DU PAYSAGE**

Le traitement en têtards des châtaigniers est une particularité du paysage des quinze communes. Leurs silhouettes fantasques parsèment les limites de parcelles et moutonnent l'horizon aux beaux jours.

### **Les arbres corniers et isolés**



St Denis-de-Gastines



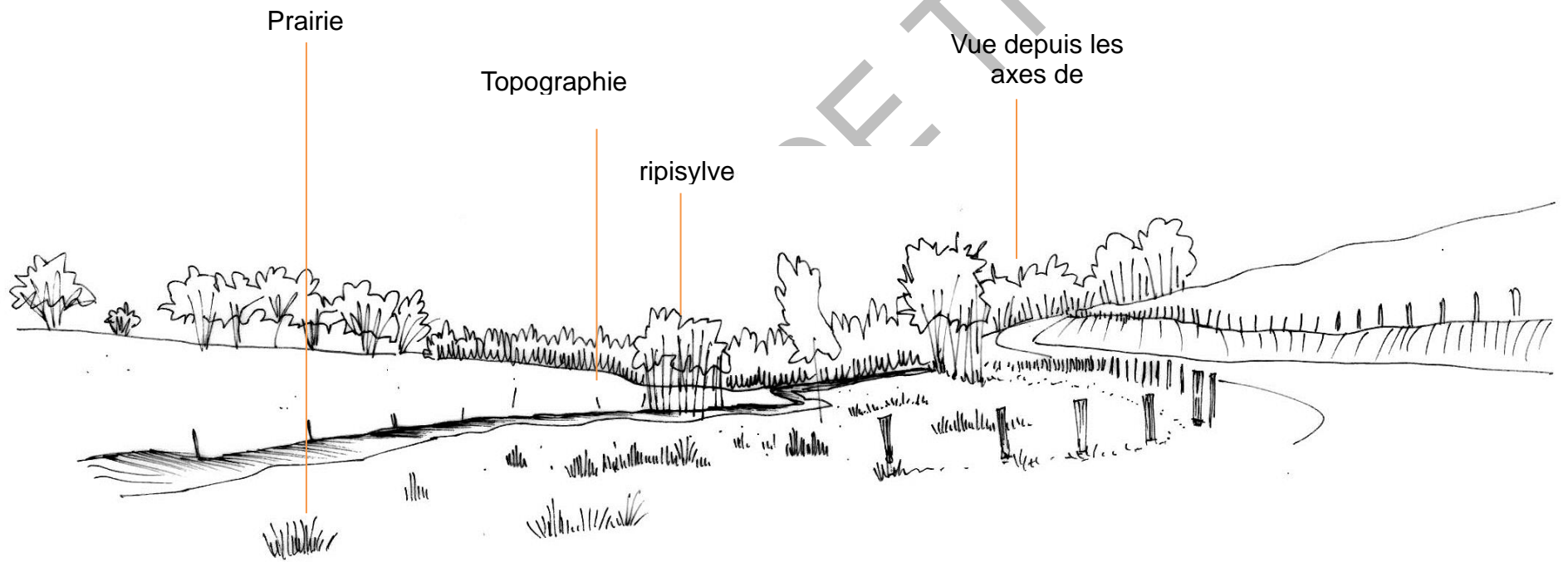
Ernée

#### **ELEMENTS REPERES DANS LE PAYSAGE**

Bon nombre d'arbres isolés ponctuent les étendues agricoles. Arbres corniers ou d'abri, leur position esseulée en font des éléments repères depuis le lointain.

### 5.3 Les vallées

TRAVAIL



Vautorte

DOC

**Les cours d'eau**



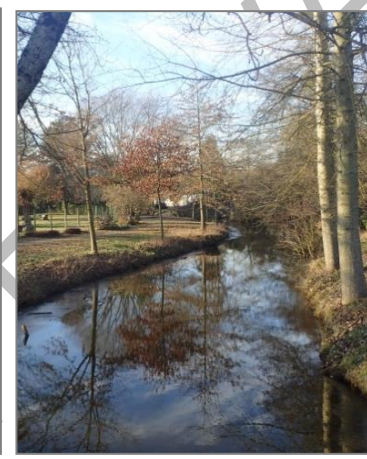
L'Ernée et sa ripisylve à Larchamp



Ruisseau des Messendières à St Denis-les-Gastines



Passage de l'Ernée au cœur de Chailland



L'Ernée à Andouillé



L'Ernée à Ernée

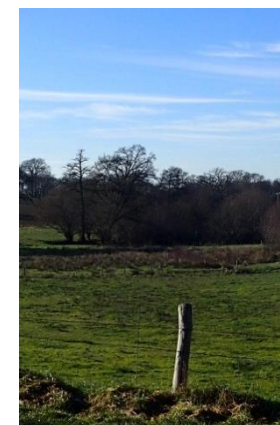
Les cours d'eau sont très nombreux et mettent en scène le cadre de vie, en ville et en campagne. Parfois discrète dans le paysage, la présence de l'eau se devine à travers les silhouettes des ripisylves



Chailland – ripisylve signalant le passage d'un cours d'eau



Ernée



St Denis-les-Gastines



Montenay

**Les plans d'eau**



Larchamp



Larchamp



St Denis-de-Gastines

**ELEMENTS REPERES  
DANS LE PAYSAGE**

Les plans d'eau font partie des éléments identitaires du territoire. Les communes ont su mettre en valeur leur ressource, et la présence de ces plans d'eau en cœur d'aménagement apporte une note poétique au paysage.



St Germain-le-Guillaume, ouverture sur le Ruisseau de Corbon

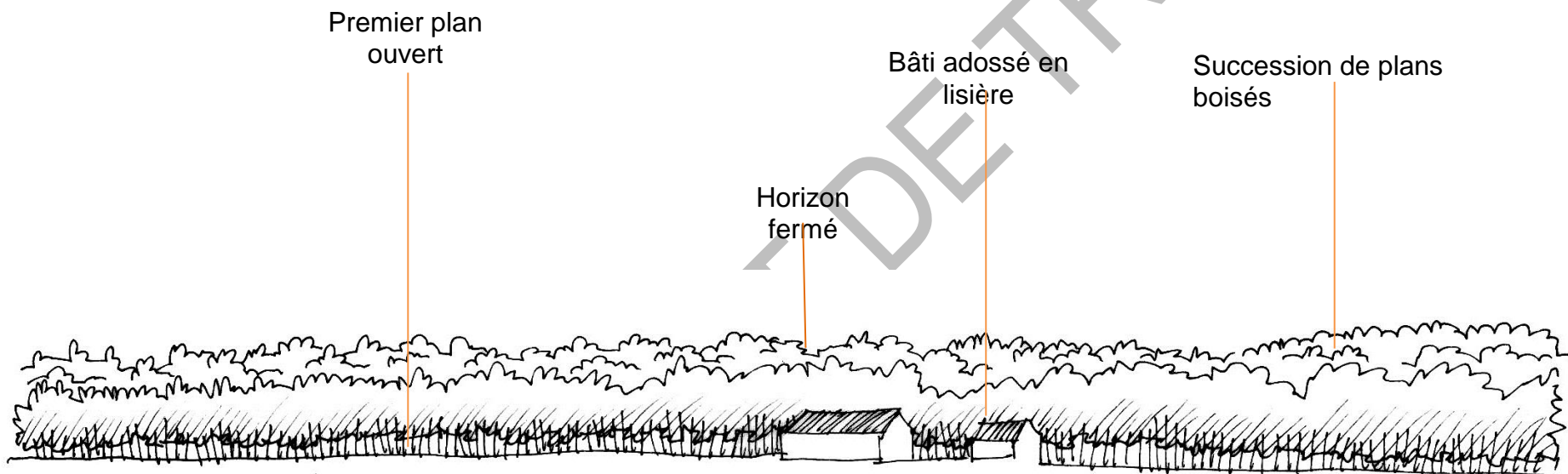


Le Pré de l'Etang à Montenay



Etang neuf de Juvigné

## 5.4 Les boisements



Vue sur la forêt de Mayenne depuis Vautorte

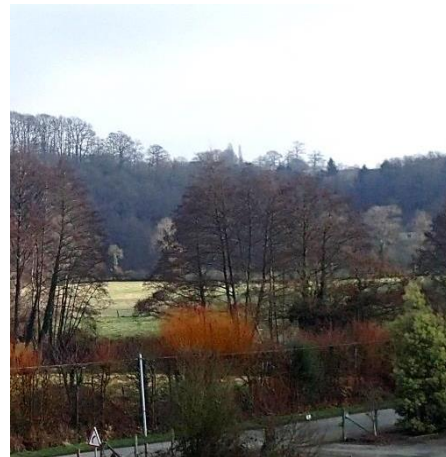
### La forêt de Mayenne



Pinède dans la forêt de Mayenne



Horizon dominé par la forêt à Andouillé



Arrière-plan majestueux à Chailland

### La crête de Juvigné



Vue sur la crête de Juvigné depuis la Croixille

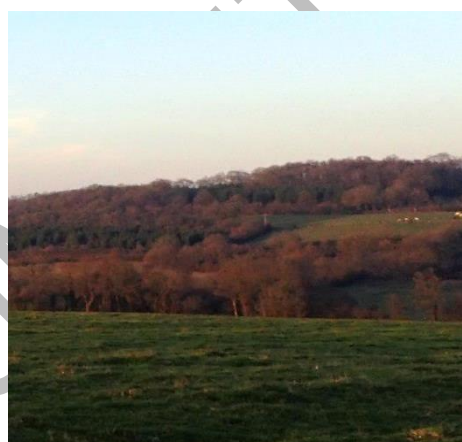
#### ELEMENTS IDENTITAIRES DU PAYSAGE

Sur toute la partie Sud-Est du territoire, chaque vue sur le lointain est soulignée par la silhouette de la Forêt de Mayenne.

### Les Bois éparses



Larchamp



La Baconnière



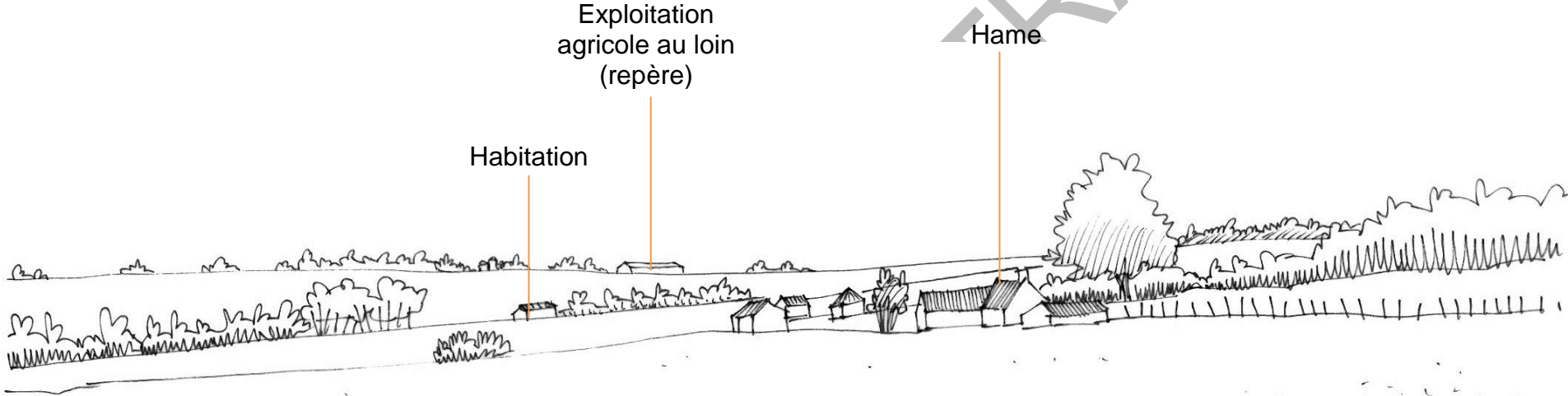
La Pellerine

#### ELEMENTS REPERES DANS LE PAYSAGE

La crête de Juvigné, tout comme les nombreux bois en sommet de collines, font fonction de repères dans le paysage.



5.5 L'habitat diffus



La Pellerine

### 5.5.1 Les hameaux

Dans les paysages de campagne, un habitat traditionnel et bien intégré se diffuse, adossé à la pente ou emmitouflé dans les bocages.



Saint Denis-de-Gastines



Saint Denis-de-Gastines

### 5.5.2 Les exploitations agricoles

On observe quelques critères simples pour une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage :

- Installer le bâti perpendiculaire à la pente
- Privilégier une adosse sur coteau
- Arborer les abords du bâti
- Choisir des couleurs de matériaux sobres, foncés, dans un nuancier de brun

Eviter d'installer le bâti en sommet de colline, et s'abstenir des couleurs claires ou trop contrastées vis-à-vis de la palette naturelle.



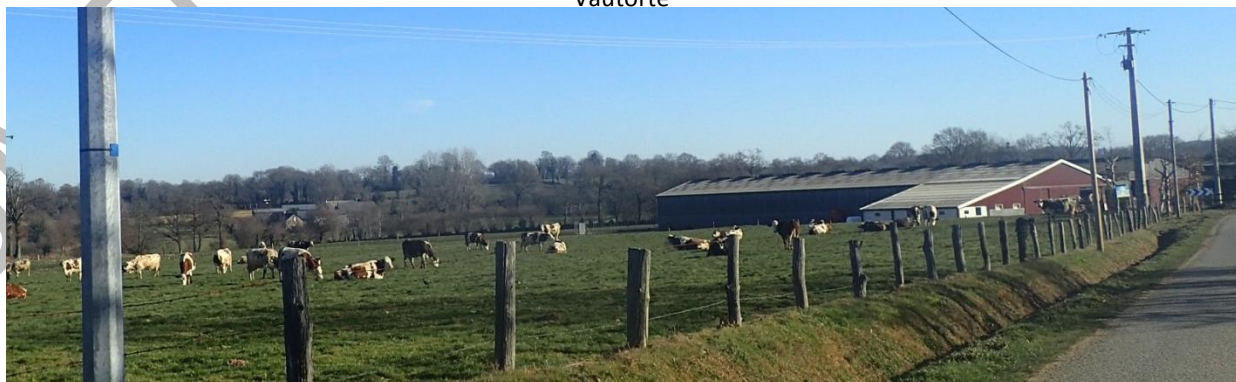
Juvigné



Vautorte

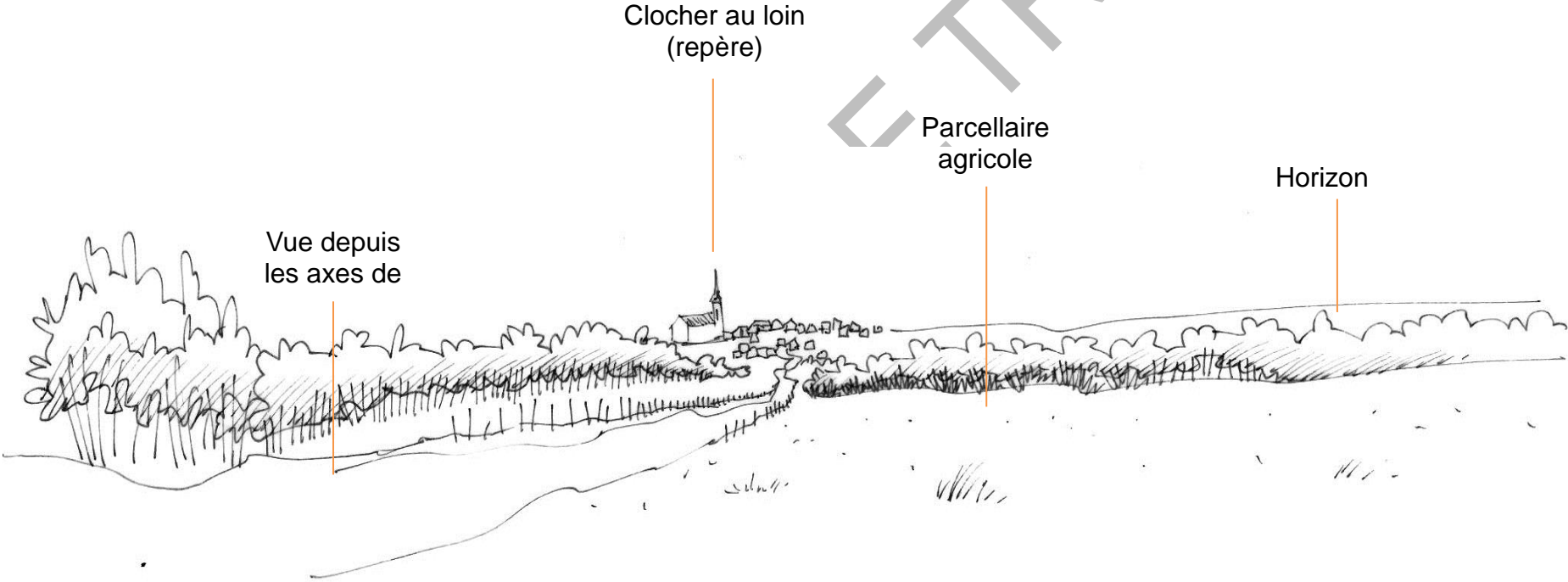


La Pellerine



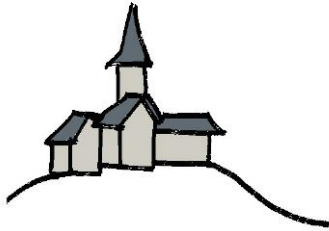
Larchamp

5.6 Les bourgs



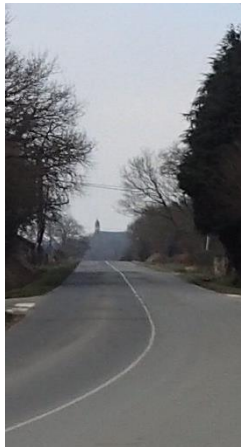
Montenay

### 5.6.1 Les bourgs sommitaux



Répartis sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes de l'Ernée. On retrouve ce modèle de bourg en ligne de crête. Ce type d'implantation permet de conserver les meilleures terres agricoles des coteaux et de la vallée.

Les constructions ponctuelles sur les coteaux sont souvent associées aux exploitations agricoles ou au mitage de l'espace cultivé des coteaux. Sa perception est différente en fonction de la densité du bocage présente en ligne de crête ou sur les coteaux. L'impact paysager de ce modèle tient à la lecture de son volume dont la silhouette se détache sur l'horizon. La ligne de crête est très sensible. Ce modèle de bourg possède en générale un clocher très visible depuis le lointain.



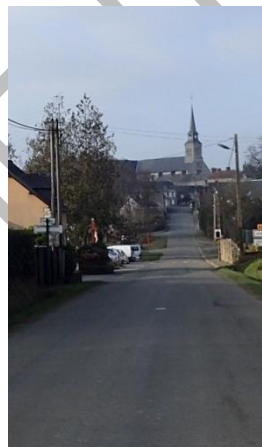
La Croixille



Vautorte



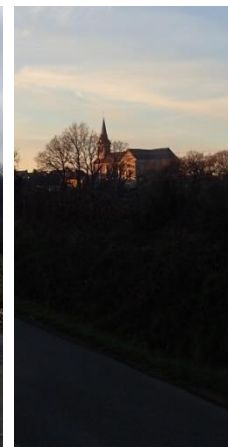
La Bigottière



Juvigné



St Hilaire-du-Maine



La Baconnière



Montenay



St Pierre-des-Landes

### 5.6.2 Les bourgs vallons

On trouve les bourgs vallons en fond de vallée, aux abords d'un cours d'eau, d'une rivière. De manière générale ils s'implantent sur l'espace plan qui borde la rive du cours d'eau à une hauteur suffisante pour limiter les risques liés aux inondations.



On retrouve la présence de ponts dans ce modèle de bourg. Des implantations libres ou en lotissements investissent les terrasses intermédiaires du coteau ouvert sur la vallée, entre le bourg et le sommet bénéficiant d'un panorama.



Andouillé



Ernée



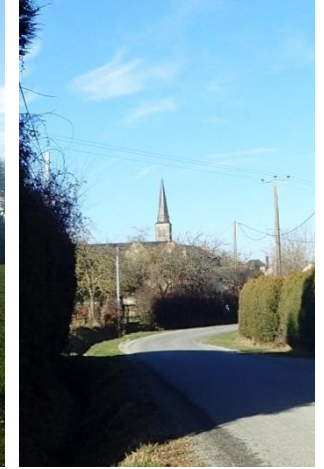
Chailland



La Pellerine



Larchamp



St Germain-le-Guillaume

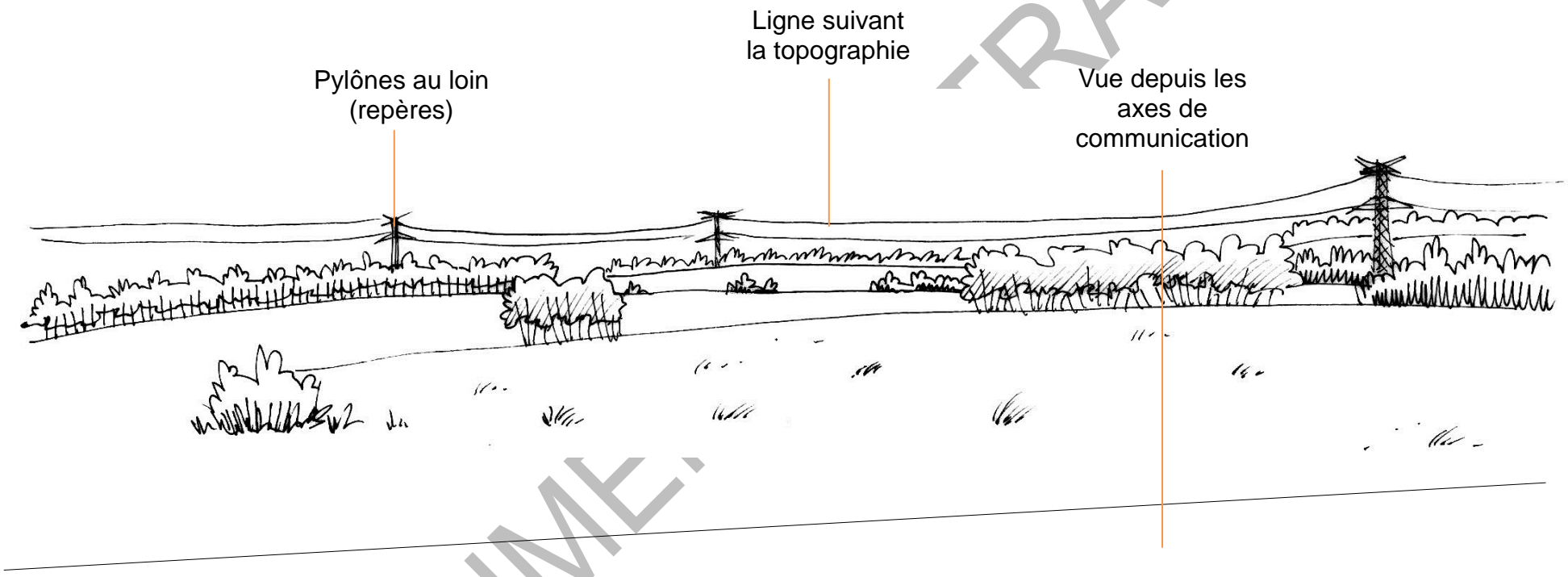
### 5.6.3 Les bourgs adossés

L'implantation des bourgs adossés sont généralement en ligne de crête, sur le rebord d'un coteau. Ce modèle de bourg est un motif très paysager qui associe souvent deux éléments forts, un coteau, renforcé par un maillage bocager dense, et une église très visible. L'effet est renforcé sur les versants sud, le paysage est alors « exposé » par le relief et éclairé par le soleil.



### 5.7 Les infrastructures

TRAVAIL



Vue sur la ligne THT depuis le D224 à Larchamp

DOCUMENT

**La ligne THT**



Ernée



Larchamp

**D31**



St Hilaire-du-Maine

**N12**



Vautorte

**ELEMENTS  
REPERES  
DANS LE PAYSAGE**

Les infrastructures de réseaux laissent une empreinte forte dans le paysage et font fonction signal depuis le lointain.

**Les châteaux d'eau**



Larchamp



St Denis-les-Gastines



Vautorte



Montenay



La croixille



### 5.8 Le petit patrimoine paysager

Dans le cadre de la démarche participative du PLUi, des groupes de travail composés d'habitants ont permis de récolter des informations subjectives sur le territoire. Au-delà d'une vision exhaustive, certains composants du paysage ont été mis en valeur dans le rapport de restitution des ateliers. Beaucoup d'éléments de petit patrimoine paysager font la fierté des habitants et participent à la qualité de vie sur le territoire. Ces retranscriptions sont à prendre en compte dans la vision analytique du paysage et du cadre de vie.



Rocher de la Vierge à Chailland



Les jardins de la Pellerine



Le Buisson à Andouillé



GRP des Marches de Bretagne



Parc des Bizeuls à Ernée



Plan d'eau à Larchamp



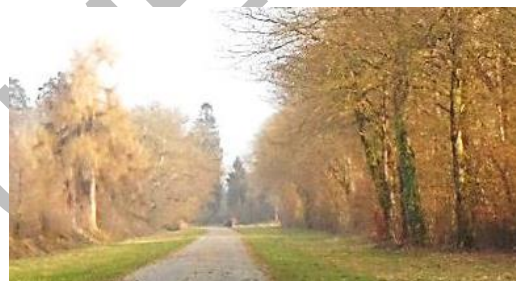
Chemin de Halage de la Mayenne

### 5.9 Les jardins et parcs des châteaux

La présence de nombreux châteaux et des parcs paysagers associés participent à l'identité pittoresque du territoire. Les grands sujets arborés, dominant la canopée bocagère, annoncent depuis le lointain la présence de ces belles demeures.



Château de La Cour à Vautorte



La silhouette d'un séquoia géant signale à distance l'entrée d'un parc paysager- Château de la Cour à Vautorte

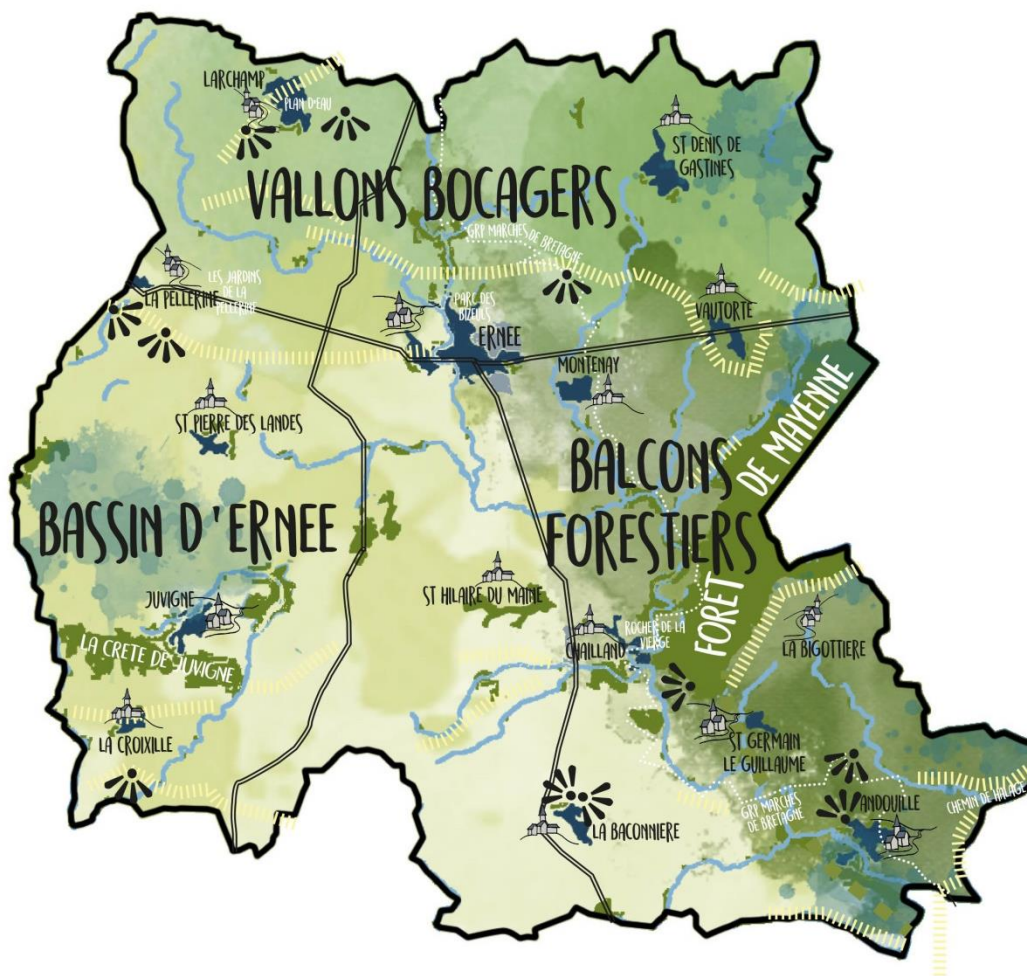


Château de La Bas Maigniée à Montenay



Château de La Magnane à Andouillé

## CARTE SENSIBLE DU TERRITOIRE



-  Forêt et boisements importants
-  Ambiance paysagère de vallées
-  Cours d'eau principaux
-  Bourgs adossés
-  Bourgs sommitaux
-  Bourgs vallons
-  Principaux axes routiers
-  Relief prégnant dans le paysage
-  Panoramas sur le grand paysage

Une **carte sensible** est une carte qui tente de rendre compte de l'expérience d'un territoire, par un individu ou un groupe d'individus. Elle garde pour fondements certains principes de la cartographie classique, mais s'en émancipe par d'autres aspects, n'hésitant pas à faire varier les échelles, les formes de représentation, et à recourir au dessin et aux annotations

Dans l'analyse paysagère, il existe une part non quantifiable et non scientifique. Un territoire est vécu, arpenté et ressenti différemment par chaque acteur. Les fondements de cette carte sensible est une interprétation des données sensibles exprimées par les habitants, et couplées par une analyse paysagère. La carte sensible de la Communauté de communes de l'Ernée trace la perception des ambiances paysagères déterminées par les ateliers de lecture de Carte. Cet outil permet de remettre la dimension humaine au centre des données d'analyse.

## 6. Les facteurs d'évolution du territoire

Plusieurs facteurs concourent à l'évolution d'un territoire. Mieux connaître ces facteurs d'évolution permet d'anticiper les changements dans le paysage et perdurer leur préservation, tout en s'adaptant aux nouveaux modes de vie.

### 6.1 Les entrées de bourg : un caractère rural préservé

L'arrivée dans une commune et la mise en scène de son franchissement participe à la perception de son identité. Un clocher en perspective, des bermes enherbées, des prairies clôturées,... ; sont des éléments de vocabulaire paysager qui contribuent au caractère rural.



La Pellerine par la D158



La Bigottière entrée Est



Montenay



St Germain-le-Guillaume



Juvigné



St Denis-les-Gastines



St Pierre-des-Landes



La Croixille



Andouillé

## 6.2 Les entrées de bourg : un caractère rural dénaturé



Larchamp par la D158



St Denis-les-Gastines entrée Sud



Ernée. une zone commerciale en entrée



Vautorte , imposante exposition commerciale en entrée de bourg

Certaines entrées de communes, moins soignées, défavorisent le caractère paysager des lieux.

### 6.3 Les franges urbaines : des limites d'urbanisation qui préservent l'identité paysagère

Le basculement entre l'espace habité et l'espace naturel et/ou cultivé est important dans la perception paysagère. Bien soigner les limites d'urbanisation permet de soigner la lisibilité des espaces et leur développement. Les haies bocagères en limites d'urbanisation sont très présentes aux abords des communes et favorisent une bonne intégration paysagère des constructions.



La Pellerine – La Templierie



La Bigottière



Ernée



Vautorte



La Croixille



St Germain le Guillaume



Montenay



La Baconnière



Larchamp

#### 6.4 Les franges urbaines : des limites d'urbanisation qui dénaturent l'identité paysagère



St Hilaire-du-Maine, des toits plats à l'orée du bourg ancien



Larchamp

La diminution du linéaire bocager ouvre les vues sur l'horizon et les franges urbaines.



Andouillé



Chailland

L'implantation du bâti au coup par coup floute les limites de la ville/de l'espace rural, on peine à lire les espaces dans le paysage.

## 6.5 De nouvelles pratiques agricoles



Le maïs fourragé se développe et modifie le paysage de prairies



Larchamp, les grandes parcelles effacent le maillage de haies

Le relâchement et l'arasement du maillage bocager bouleverse la perception du paysage agricole.



Coupes de haies à Vautorte



Arrasement de ripisylve à St Hilaire-du-



Franges Ouest de La Pellerine

Source : Géoportail

En comparant les photos aériennes du secteur de la Pellerine on observe un net agrandissement de la taille des parcelles depuis les soixante dernières années. Les vergers ont quasiment tous disparus, laissant place à des cultures d'avantage liées à l'élevage bovin. Ces dynamiques de remembrement liées à la mécanisation impacte non seulement le paysage mais également tout l'équilibre biologique des ressources liées au bocage.



### 6.6 De nouvelles sources d'énergies durables dans le paysage



Larchamp



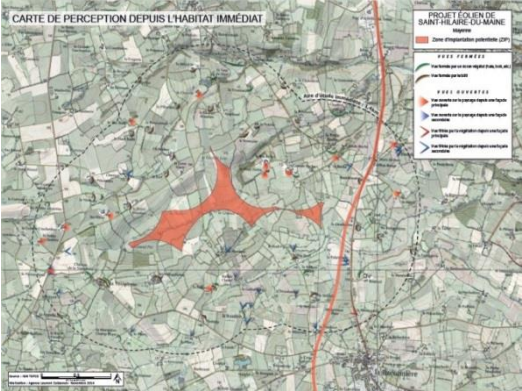
St Denis-les-Gastines



Juvigné



Image de Projet éolien à St Hilaire-du-Maine



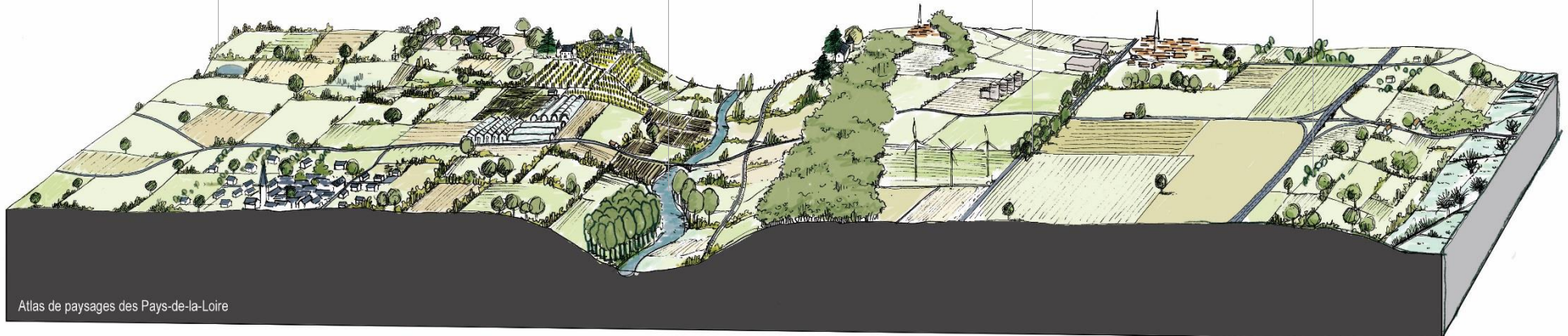
## LES ENJEUX PAYSAGERS

Assurer un développement de l'habitat qui participe à l'identité des paysages en valorisant leur site d'implantation

Eviter la simplification des paysages de grandes cultures

Maintenir l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles pour préserver les paysages remarquables de bocages, de vallées et de zones humides

Dessiner le bocage de demain en tenant compte des pratiques agricoles contemporaines



Atlas de paysages des Pays-de-la-Loire