

- Andouillé
- Chailland
- Ernée
- Juvigné
- La Baconnière
- La Bigottière
- La Croixille
- La Pellerine
- Larchamp
- Montenay
- Saint-Denis-de-Gastines
- Saint-Germain-le-Guillaume
- Saint-Hilaire-du-Maine
- Saint-Pierre-des-Landes
- Vautorte

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée

## 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.5 Justifications des choix retenus

Dossier arrêté le 04 mars 2019  
Dossier approuvé le 25 novembre 2019



**Contact**  
Communauté de communes de l'Ernée  
Service Urbanisme  
Parc d'activités de la Quermains,  
53500 Ernée

Tel : 02 43 05 98 80  
Email : [urbanisme@lernee.fr](mailto:urbanisme@lernee.fr)

# SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. INTRODUCTION GENERALE .....</b>  | <b>3</b>   |
| 1.1 Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme .....                                  | 4          |
| 2. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....   | 8          |
| 3. Scénarios de développements et justifications des choix opérés dans les orientations du PADD .....                  | 25         |
| 4. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....   | 45         |
| <br>   |            |
| <b>2. JUSTIFICATION DU CHOIX (LOCALISATION, POTENTIEL...) DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b> | <b>58</b>  |
| 2.1 L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....   | 59         |
| 2.2 Structuration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....                                       | 61         |
| <br>   |            |
| <b>3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LA DEFINITION DES REGLES QUI LEURS SONT APPLICABLES .....</b>   | <b>120</b> |
| La zone Urbaine .....  | 122        |
| Les zones A Urbaniser.....   | 137        |
| Les zones Naturelle et Agricole .....  | 146        |
| <br>   |            |
| <b>4. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LES DISPOSITIONS GENERALES OU SUR LE PLAN DE ZONAGE.....</b>        | <b>170</b> |

# 1. Introduction générale

*Le présent chapitre expose les motifs des changements apportés par rapport aux précédents documents d'urbanisme.*

*Ainsi, il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau national ou communautaire afin d'expliquer le cas échéant les raisons qui justifient les choix opérés et les solutions retenues pour minimiser les impacts.*

## 1.1 Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente le projet intercommunal pour les dix années à venir.

Ainsi, il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal.

Si le PADD n'est pas opposable aux tiers, les orientations d'aménagement et le règlement doivent lui être cohérents.

Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLUi. Il doit permettre de respecter trois grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

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'équipement commercial, 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.

Ainsi, les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncé à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme soit équilibre, diversité et préservation.

✓ **Equilibre** :

Le projet définit un développement du territoire intercommunal rationnel qui intègre notamment le renouvellement urbain pour redynamiser les centres-bourgs de l'Ernée.

Ainsi, il prône un développement urbain raisonné en limitant les zones d'extension à vocation résidentielle de manière à proposer différents types de formes urbaines pour accueillir des populations diversifiées mais également de répondre à la demande de petits logements pour personnes âgées ou jeunes ménages par exemple. Ce développement raisonné et maîtrisé est une réponse à la volonté territoriale de préserver les espaces agricoles et naturels mais également l'activité agricole, principale activité économique du territoire.

✓ **Diversité** :

Le projet assure également une diversité des fonctions et formes urbaines mais également la mixité sociale dans l'habitat. En effet, afin de répondre aux recommandations du SCoT, les communes s'engagent à proposer et à réaliser des logements aidés afin de proposer des logements à bas revenus.

✓ **Préservation** :

Le projet participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à 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, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les principaux objectifs poursuivis par la Communauté de communes dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont les **suyvants** :

- ✓ Permettre aux 15 documents d'urbanisme du territoire de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT, mais aussi pour 6 communes sur 15 de prendre en compte les obligations de la loi Grenelle (Andouillé, La Baconnière, Ernée, Juvigné, Saint Pierre des Landes et Vautorte) et enfin pour 4 communes sur 15 d'éviter la caducité de leur document d'urbanisme (POS devenant caducs au 1<sup>er</sup> janvier 2016 - La Bigottière, Larchamp, Saint Germain le Guillaume et Chailland) ;

- ✓ Dans la continuité du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de communes, poursuivre la construction du projet d'aménagement du territoire partagé par tous afin de répondre aux besoins et attentes actuelles et futures de la population (maillage territoriale, développement économique équilibré et pérenne, valoriser l'environnement comme véritable armature verte support du cadre de vie) ;
- ✓ Mettre en cohérence les règles d'urbanisme existantes (définition commune pour chaque terme employé par exemple)
- ✓ Afin d'engager une réflexion d'ensemble sur le développement intercommunal, poursuivre les objectifs suivants :
  - De maîtrise et d'équilibre de l'urbanisation et de lutte contre une consommation foncière excessive : limiter les surfaces d'extensions urbaines au profit des « dents creuses » dans les bourgs en fonction de l'armature urbaine et de la situation de chaque commune. L'objectif de consommation d'espace à destination de l'habitat sera limité à 70 ha sur la période 2015-2025 conformément aux prescriptions du SCoT de l'Ernée ;
  - De renouvellement urbain et de revitalisation des centres-bourgs : conforter les pôles centraux d'Ernée et d'Andouillé, intégrer des activités économiques compatibles avec le tissu urbain existant permettant par la même de favoriser les déplacements courts et les transports doux ;
  - De développement de l'activité économique du territoire, notamment au travers des axes principaux de développement économique tel que décrit dans le SCoT autour des axes majeurs du territoire que sont la RD 31 et la Nationale 12. Le projet de développement économique du territoire prévoit également un maillage des activités économiques, notamment artisanales, sur l'ensemble du périmètre ;
  - De valorisation et de préservation du patrimoine, des ressources naturelles, et paysagères du territoire : préserver les spécificités et la diversité du territoire, comme le village de Chailland classé « Petite Cité de Caractère », le patrimoine religieux, les jardins remarquables (Les Jardins remarquables de Clivoy et de La Pellerine), les entités paysagères précisées dans le SCoT ;
  - De renforcement de l'attractivité touristique du territoire au travers notamment de la valorisation des sites naturels et patrimoniaux (sentiers de randonnées, étang neuf de Juvigné, Chailland – Petite cité de caractère, musée de l'évolution agricole de Juvigné, les jardins remarquables, ... ) ;
  - De développement territorial équilibré entre emplois, formes d'habitat, commerces et services ;

- De prise en compte des enjeux liés au développement durable, notamment ceux concernant la transition énergétique, la lutte contre le changement climatique et la préservation de l'air ;
- De maintien et de renforcement de l'activité agricole ;
- De préservation des espaces agricoles et naturels ;
- De préservation et de remise en bon état des continuités écologiques identifiées sur le territoire communautaire ;
- De politique de déplacements permettant de développer tous les modes de transports, de moderniser le réseau routier existant et d'améliorer la sécurité routière et notamment au regard de éléments inscrits dans les parties 1.1.2 et 1.1.3 du SCoT (amélioration des infrastructures routières structurantes que sont la RD 31 et la RN 12, le contournement d'Andouillé, amélioration et sécurisation des entrées de villes et villages, développement des aires de covoiturage, facilitation des modes de transport doux, ...)
- De développement de la communication numérique au regard notamment du plan de déploiement du très haut débit qui sera mené en partenariat avec le Syndicat Mixte Ouvert Numérique départemental ;

## 2. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique de développement du territoire de l'Ernée. Il a pour objectif de répondre aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire, tout en tenant compte des enjeux d'échelle supra-communale.

Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes (Programme Départemental de l'Habitat, Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Climat Energie Territorial, etc.), dans une logique de développement durable (Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme).

**Le PADD a été organisé en trois axes :**

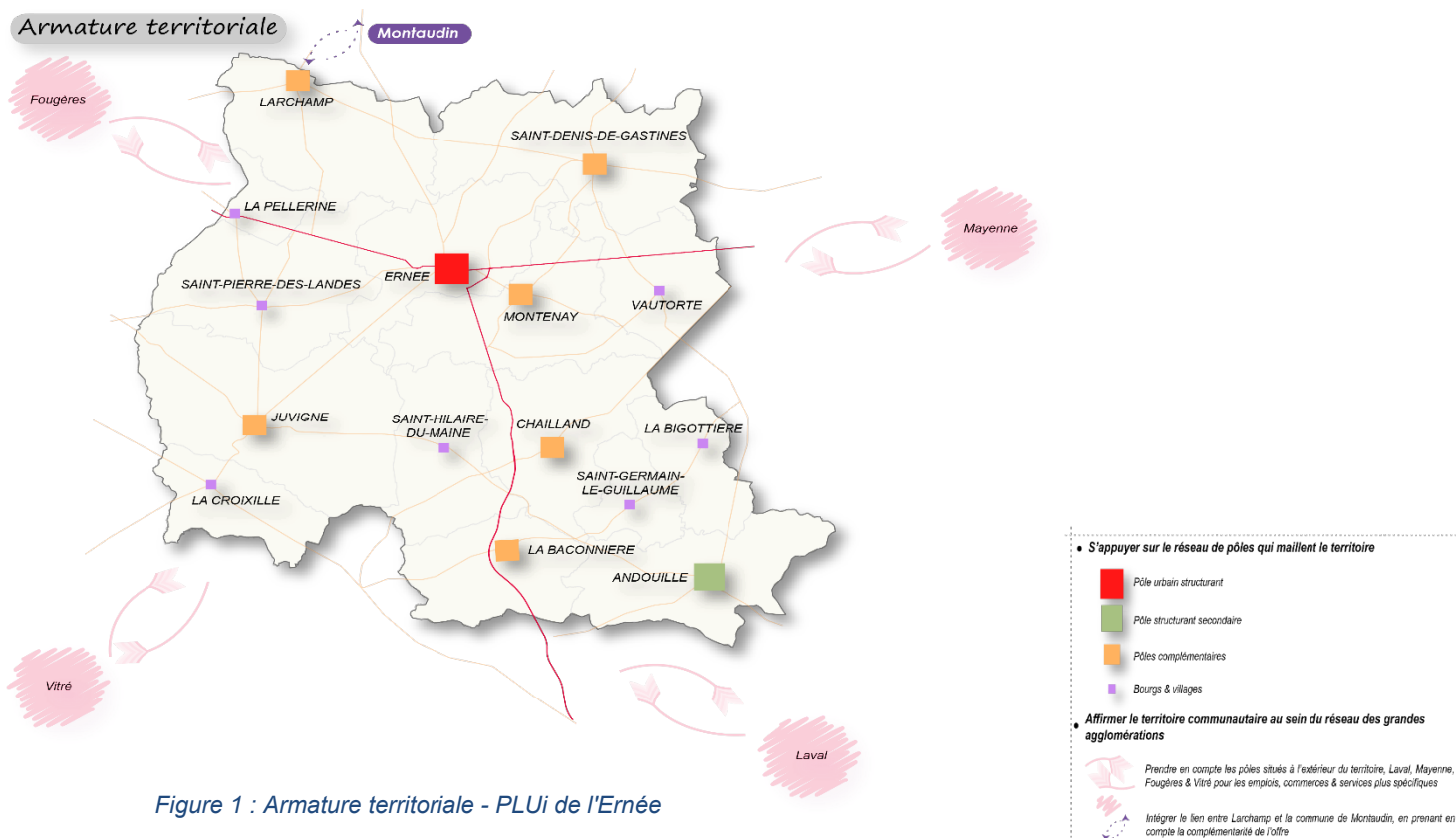
- **Axe 1 : Organiser le territoire pour préserver un cadre de vie de qualité en milieu rural**
- **Axe 2 : Développer les atouts du territoire pour conforter son attractivité**
- **Axe 3 : Concilier le développement avec une protection et une valorisation du cadre paysager et environnemental support du cadre de vie et source d'attractivité**



## AXE 1 : ORGANISER LE TERRITOIRE POUR PRESERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE EN MILIEU RURAL

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

Le territoire de l'Ernée priorise son développement autour d'un réseau de pôles qui maillent le territoire conciliant qualité de vie et une meilleure articulation entre développement urbain et déplacement. Le développement multipolaire du territoire doit permettre de répondre aux enjeux formulés dans le SCoT rural de l'Ernée. L'armature territoriale est ainsi reprise du SCoT afin de garantir un lien de compatibilité avec le document d'ordre supérieur.



### Comptabilité avec le SCoT rural de l'Ernée

**Prescription** : Le projet de PLUi reprend l'armature territoriale définie par le SCoT rural de l'Ernée repris dans l'orientation « *Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante* » (page 10 à 12 du DOO du SCoT).

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

L'accessibilité au grand territoire et l'intégration des agglomérations au réseaux de communications et d'échanges sont des facteurs d'attractivité essentiels. En effet, le PADD vise à inscrire le territoire d'Ernée comme un carrefour important dans le département de la Mayenne. Toutefois, le diagnostic ainsi que des études complémentaires ont permis de mettre en avant des conditions de circulation difficile dans le centre-ville d'Ernée liée notamment au transit des poids-lourds. Les contournements d'Ernée au Sud et au Nord auront pour objectif majeur de participer à l'amélioration mais également à la revitalisation du centre-ville de la commune pôle.

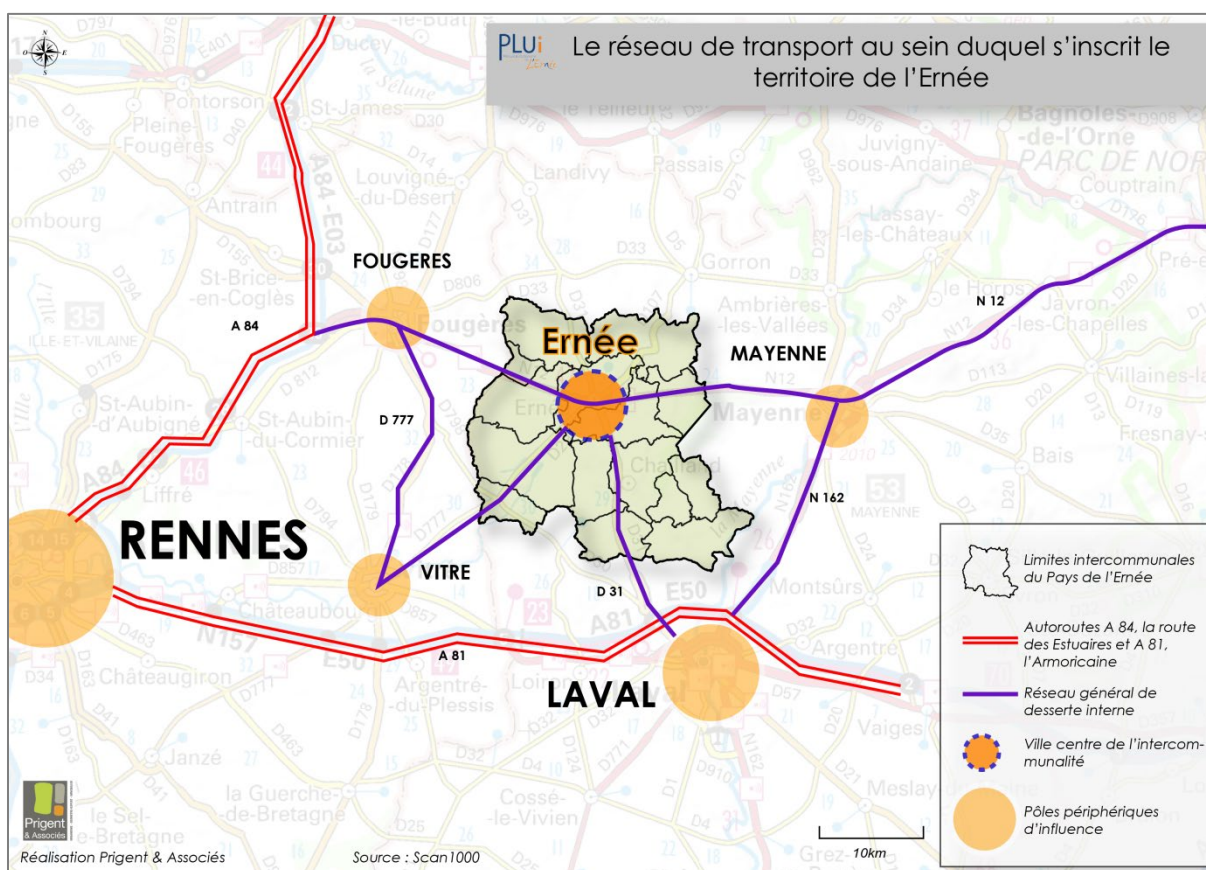


Figure 2 : Localisation du territoire intercommunal

---

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

---

Ainsi, pour poursuivre l'objectif précédent, le renforcement des continuités d'aménagements routiers sont envisagés au Nord entre Montaudin et Saint-Denis-de-Gastines afin de faciliter les accès au Nord du département. De fait, l'articulation des liaisons routières avec le réseau de pôles est également primordiale pour renforcer l'attractivité du territoire Ernéen. Pour cela, le département a transmis plusieurs emplacements réservés à matérialiser sur le plan de zonage de manière à poursuivre l'amélioration de la desserte du territoire. Pour Saint-Denis-de-Gastines, le projet de contournement est inscrit au plan routier départemental en tant que projets à maîtrise d'ouvrage locale accompagnés par le département. Cette infrastructure sera à maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale, c'est donc pour cela qu'aucun emplacement réservé n'a été délimité.

### Comptabilité avec le SCoT rural de l'Ernée

**Prescription** : Le projet de PLUi reprend l'orientation « *Améliorer la desserte du territoire et les déplacements* » en délimitant des emplacements réservés pour les grands projets d'amélioration des infrastructures routières avec la *Mise en 2x2 voies de la RD31 jusqu'à Ernée, Contournement Sud d'Ernée, Contournement d'Andouillé* (page 13 du DOO du SCoT).

---

### Développer des modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle

---

Par ailleurs, il s'agit également d'articuler le développement urbain avec les déplacements, en effet, celui-ci sera localisé en continuité et en accroche directe avec les centres-bourgs existants. En limitant l'étalement urbain, le projet favorise les déplacements doux pour se rendre aux commerces, services ou équipements, à pied ou à vélo en toute sécurité. Le projet prévoit également de développer au sein des futurs quartiers mais également dans le centre-bourg un maillage de liaisons douces (des emplacements réservés seront identifiés sur le plan de zonage afin de permettre un bouclage). Les cartographies de synthèse présentées dans le chapitre – 2. Justification du choix (localisation, potentiel...) des Orientations d'Aménagement et de Programmation – permet pour chaque commune de visualiser, dans un rayon de 250 mètres la localisation des différents secteurs. Il a été

priorise le développement en accroche dans un rayon de 250 à 500 mètres pour faciliter les modes de déplacements doux.

### **Comptabilité avec le SCoT rural de l'Ernée**

**Prescription** : Le projet de PLUi reprend l'orientation « Renforcer les transports collectifs et les modes doux de déplacements » au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation en positionnement lorsque cela est possible des liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant. Par ailleurs, des emplacements réservés sont également délimités sur les plans de zonage des communes pour poursuivre des liaisons douces (piétonnes et/ou cycles) en dehors des secteurs d'OAP (page 14 du DOO du SCoT).

---

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

---

Pour poursuivre l'ambition de promouvoir l'attractivité du territoire, le PADD vise à pérenniser les équipements et services sur chacune des communes. Les communes identifiées en tant que pôles disposent actuellement d'un niveau de logements, équipements et activités satisfaisant leur permettant d'assurer un rôle de relais avec les bourgs et villages. Le projet a donc souhaité renforcer cette armature territoriale, sans pour autant délaisser les communes les plus rurales. Le renforcement des équipements sportifs est compatible avec les objectifs du PADD puisqu'il se réalise sur deux communes identifiées en tant que pôles complémentaires que sont Larchamp et La Baconnière, ainsi que sur Ernée. Ces extensions urbaines se justifient par des problèmes d'accessibilité, des manques d'équipements ou par des projets plus concrets (déplacement de l'EHPAD sur La Baconnière).

Par ailleurs, l'émergence de polarités répond également à la volonté de satisfaire un objectif de développement harmonieux en mutualisant les équipements et les services, et en privilégiant leur implantation à proximité de zones d'habitat (*ce qui n'est pas le cas de la commune de La Baconnière avec ses terrains de sport du côté ouest de la 2x2 voies par exemple*).

Lieu de vie sociale et de rencontre, les équipements scolaires sont primordiaux même dans les communes les plus rurales. C'est par ailleurs le souhait des élus de maintenir ces équipements dans l'ensemble des communes.

## Justifications du PADD - Localisation des zones extensions à vocation équipements

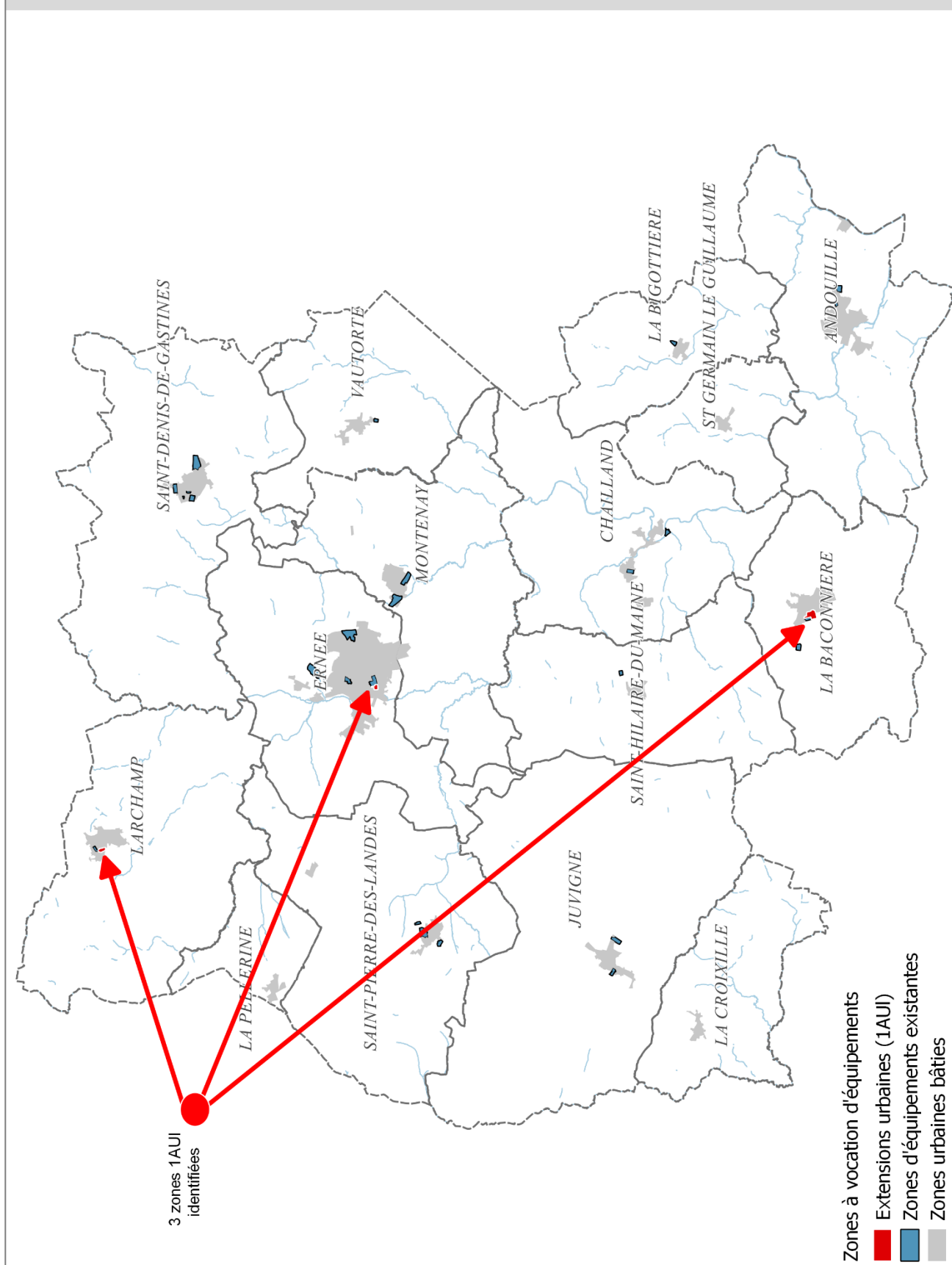


Figure 3 : synthèse des zones à urbaniser

---

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

---

Au regard des perspectives démographiques et de la production de nouveaux logements, il s'agit d'identifier les besoins auxquels doit répondre le projet tout en rationalisant les nouveaux équipements. Ainsi, le projet prévoit de localiser les futurs équipements sportifs et culturels au plus près des zones d'habitat et des centres-bourgs de manière à favoriser les déplacements doux tout en les sécurisant.

Pour répondre à l'ambition d'un accueil de nouvelle population, le projet prévoit un rythme démographique soutenu compatible avec les orientations du SCoT rural de l'Ernée approuvé en décembre 2014. En effet, le projet de PLUi correspond aux objectifs du SCoT qui est lui-même très prescriptif puisqu'il encadre l'étalement urbain affecté à l'habitat nouveau par des critères de densités moyennes minimales et de surfaces foncières urbanisables affectées à chaque groupe de communes (maximum de 70 ha à horizon 10ans).

### Comptabilité avec le SCoT rural de l'Ernée

**Prescription** : Le projet de PLUi s'appuie sur l'orientation « Rechercher une optimisation de l'occupation foncière » et définit des densités minimales par commune pour chaque nouveau secteur délimité par une OAP.

Par ailleurs, au sein des OAP, des solutions de densification sont recherchées en délimitant des espaces plus denses pour la réalisation de petits collectifs par exemple. Il s'agit de limiter, lorsque cela est envisageable, la réalisation d'aménagement sous la forme pavillonnaire uniquement (page 18 du DOO du SCoT).

Le projet a identifié un besoin en logements de l'ordre de 130 nouveaux logements par an avec une programmation répartie suivant l'armature territoriale.

Certes, ce développement urbain est **ambitieux** et supérieur à la croissance démographique de ces dernières années mais **le territoire de l'Ernée entend aujourd'hui renouer avec une croissance démographique** qui pourra lui permettre de réaffirmer sa position au sein des intercommunalités voisines et de contrer le phénomène de concurrence des territoires. Elle dispose d'atouts indéniables notamment en termes de **développement économique** et de cadre de vie naturel et rural.

Ainsi, le recensement des opérations engagées ces dernières années et non complètent (terrains en cours de commercialisation dans les lotissements par exemple), ainsi que les

réflexions menées avec les communes dans de possibles acquisitions foncières a permis de définir ce besoin en logements.

L'objectif évalué à 1 300 nouveaux logements supplémentaires à horizon 2030, soit en moyenne 130 logements par an correspond aux ambitions du territoire de proposer des logements diversifiés répondant aux types de besoins attendus : village des ainés, logements groupés pour jeunes ménages... Par ailleurs, cet objectif tient également compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages et du renouvellement du parc.

Il tient également compte :

- Des objectifs fixés par le SCoT Rural de l'Ernée qui donne la priorité au renouvellement urbain dans les documents d'urbanisme (P5), il priorise le développement des extensions d'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés (P<sup>16</sup>), l'exigence de densification pour optimiser l'occupation foncière (P7) et le développement de logiques de projet urbain maîtrisé (P8). Enfin, il interdit l'urbanisation dans les hameaux hors des « dents creuses » (P23).
- Des capacités en termes de construction des quinze communes : ce potentiel prend à la fois en compte l'étude qui recense le potentiel en densification et le potentiel au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui respectent la densité fixée par le SCoT.

### • **Le renouvellement urbain**

Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et en vue de répondre aux objectifs de la loi ALUR de mars 2014, le PLUi prévoit pour chaque commune, une analyse des capacités de densification au sein du tissu urbain. Cette étude est intégrée dans le rapport de présentation 1.2 Diagnostic urbain.

Ainsi, il permet aux différentes communes de connaître le potentiel de valorisation des espaces disponibles au sein des tissus urbains des centres-bourgs des communes et du centre-ville d'Ernée en vue de faciliter le renouvellement urbain.

Pour identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, une étude spécifique en partenariat avec les élus communaux a été réalisée. Elle a ainsi permis de :

- Localiser au sein des enveloppes urbaines, les gisements fonciers à la fois non bâtis (dents creuses) et bâtis (parcelles divisibles) qui sont potentiellement mobilisables ou

---

<sup>1</sup> Préconisations inscrites au sein du SCoT rural de l'Ernée

densifiables à court – moyen ou long terme. Il apparaît opportun de faire participer les élus à ce type d'étude puisqu'ils ont une connaissance fine du territoire.

- Avoir en interne une connaissance des terrains ou parcelles qui pourraient potentiellement être bâtis.
- Mais avant tout, cette étude permet de faire émerger des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en renouvellement urbain ou en densification, de manière cohérente.

Par conséquent, toute cette analyse a permis de définir les besoins réels des communes pour les extensions urbaines. Ainsi, la logique de développement est axée sur la priorité de mobiliser les potentiels fonciers les plus intéressants pour ensuite définir l'enveloppe foncière nécessaire à mobiliser pour les extensions urbaines.

L'étude présente une analyse des tissus urbains exhaustive. Les élus ont coopéré en analysant et en qualifiant chaque espace repéré. **Par conséquent, les résultats qui figurent dans l'annexe ne peuvent être compatibles en totalité.**

L'analyse repose donc sur une hiérarchisation suivante :

- La rétention foncière,
- Le rythme de comblement du tissu urbain observé ces dernières années. *Certaines communes, du fait d'importants propriétaires fonciers se retrouvent bloquées pour mobiliser du foncier en centre-bourg,*
- La faisabilité technique, accès existant, desserte par les réseaux... afin d'établir la cartographie.



## AXE 2 : DEVELOPPER LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR CONFORTER SON ATTRACTIVITE

La Communauté de Communes de l'Ernée est le territoire où la part réservée à l'activité agricole est prédominante dans l'activité économique locale. En effet, le diagnostic agricole a permis de mettre en avant le fait que la Surface Agricole Utile (SAU) recouvre près de 78,0% du territoire de la CCE et représente la région la plus agricole de tout le département, voire de la région Pays de la Loire. Ainsi, les élus ont souhaité inscrire au sein du PADD l'objectif de préserver l'armature naturelle et agricole du territoire en limitant le mitage au sein de l'espace rural pour préserver les sièges d'exploitation en activité. Seuls sont autorisés les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées dans l'espace rural, aucun village ou hameau n'est constructible à ce jour.

Afin de soutenir les sièges agricoles, les zones à urbaniser sont localisées en continuité des centres-bourgs de manière préserver les périmètres d'épandages et de réciprocité et respectent conformément au SCoT rural de l'Ernée une distance de 200 mètres par rapport aux bâtiments agricoles.

### Comptabilité avec le SCoT rural de l'Ernée

**Prescription** : Le projet de PLUi respecte l'orientation « recentrer les extensions de chaque commune », en effet, il veille à localiser les futures extensions urbaines en continuité des centres-bourgs, en épaisseur plutôt que linéaire, et une distance de 200 mètres par rapport aux bâtiments d'activités (page 18 du DOO du SCoT).

Par ailleurs, le territoire de l'Ernée dispose de la particularité d'avoir un tissu artisanal riche en milieu rural. Ainsi, le PADD vise à maintenir cette activité artisanale, sans impacter toutefois l'activité agricole. Elle permet alors de réinvestir d'anciens bâtiments agricoles pour développer de nouvelles activités sans possibilité d'extension.

Par ailleurs, le diagnostic territorial a permis de constater la présence de nombreuses très petites ou petites entreprises en milieu rural. Ainsi, en collaboration avec les élus du territoire, le dossier comprenant les STECAL a été complété avec les projets futurs de manière à permettre la réalisation de nouvelles constructions (extensions ou nouveaux bâtiments), tout en respectant l'espace agricole et naturel.

Riche également d'une activité économique importante sur plusieurs communes, le PADD priorise, comme c'est actuellement le cas, le développement à proximité des axes routiers

structurants. Ernée va également pouvoir bénéficier à terme d'un désengorgement de son centre-ville qui permettra aux poids-lourds de circuler plus facilement pour rejoindre les grands axes mais aussi de redonner une image du centre-ville d'Ernée plus agréable avec un trafic moins dense.

Le projet de PLUi prévoit également de maintenir les zones d'activités existantes, tout en optimisant leurs potentiels fonciers. En effet, l'observatoire des zones d'activités de la CCE a permis de faire émerger le fait qu'un potentiel foncier était présent au sein des zones existantes. Au cours du recensement, 16 hectares ont été identifiés sur la totalité dont une grande partie est déjà réservée. Ils ne sont donc pas mobilisables dans le cadre du PLUi. Il s'agit donc de privilégier le comblement de celles existantes avant d'anticiper l'aménagement des futures zones à urbaniser.

Par ailleurs, le territoire est confronté aux zones d'activités mixtes où cohabitent habitat et activités. Les communes constatent que certaines zones d'activités sont désormais constituées exclusivement d'habitat, avec locaux commerciaux vacants dénaturant le paysage et interrogant sur le devenir de ces zones.

Ainsi, il a décidé par l'ensemble de l'intercommunalité de requalifier ces zones mais également d'interdire la création de nouvelles habitations au sein des extensions des zones d'activités. *Une partie des délimitations des zones Ue des documents d'urbanisme en vigueur ont été basculées en Ub, par exemple à La Baconnière et à Ernée étant donné qu'il n'y avait plus d'activités économiques mais uniquement des habitations.*

En matière de commerces, la quasi-totalité des communes disposent d'un ou de plusieurs commerces de proximité. Elles ont par ailleurs engagé des initiatives pour racheter les fonds de commerces et mettent en place des baux avec les locataires pour soutenir le commerce.

Ainsi, les auteurs du PLUi ont souhaité inscrire une orientation concernant la pérennisation des commerces de proximité sur l'ensemble des communes, tout en autorisant l'implantation de moyennes surfaces dans les pôles structurants en priorité, de manière à ne pas concurrencer le commerce de centre-bourg.

Par ailleurs se développe à l'échelle de la Communauté de Communes la vente directe dans les exploitations agricoles. Afin de poursuivre ces initiatives, les élus ont souhaité inscrire dans le projet leur volonté de proposer en centre-bourg des locaux pour le regroupement d'exploitants agricoles pour la vente de produits issus de leur production. L'objectif étant de proposer à la population des produits frais et de développer les circuits-courts.

En matière de couverture numérique, le projet définit une orientation permettant de favoriser l'accès aux nouvelles technologies pour développer la desserte numérique des zones d'activités. Ainsi, il prévoit également de réduire la fracture numérique par la mise en œuvre d'une stratégie à long terme assurant un accès performant au Très Haut Débit. Ainsi, le règlement veillera à intégrer les dispositions règlementaires favorables à l'aménagement numérique sur le territoire : autoriser l'implantation d'armoire, pylônes... sans être trop restrictif quant à leurs hauteurs.

Riche de nombreux atouts touristiques, le territoire de l'Ernée organise chaque année la saison culturelle et est ponctué par de nombreuses manifestations tout au long de l'année. Cependant, le territoire ne bénéficie que d'un nombre de couchages limité pour héberger l'ensemble des touristes ou personnes de passage sur le territoire. Ainsi, le projet accompagne le développement de nouvelles structures sur l'espace rural en majorité par le biais de gîtes, hébergements insolites... tout en encadrant l'installation de ce type de structures légères pour ne pas dénaturer les sites.

## AXE 3 : CONCILIER LE DEVELOPPEMENT AVEC UNE PROTECTION ET UNE VALORISATION DU CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL SUPPORT DU CADRE DE VIE ET SOURCE D'ATTRACTIVITE

### Maîtriser et accompagner le développement urbain

Conformément à la loi ALUR, le projet détermine des objectifs de modération de la consommation d'espace.

Ainsi, en compatibilité avec le SCoT, le projet limite la consommation d'espace à 70 hectares au maximum en extension urbaine à vocation résidentielle (période 2015-2025).

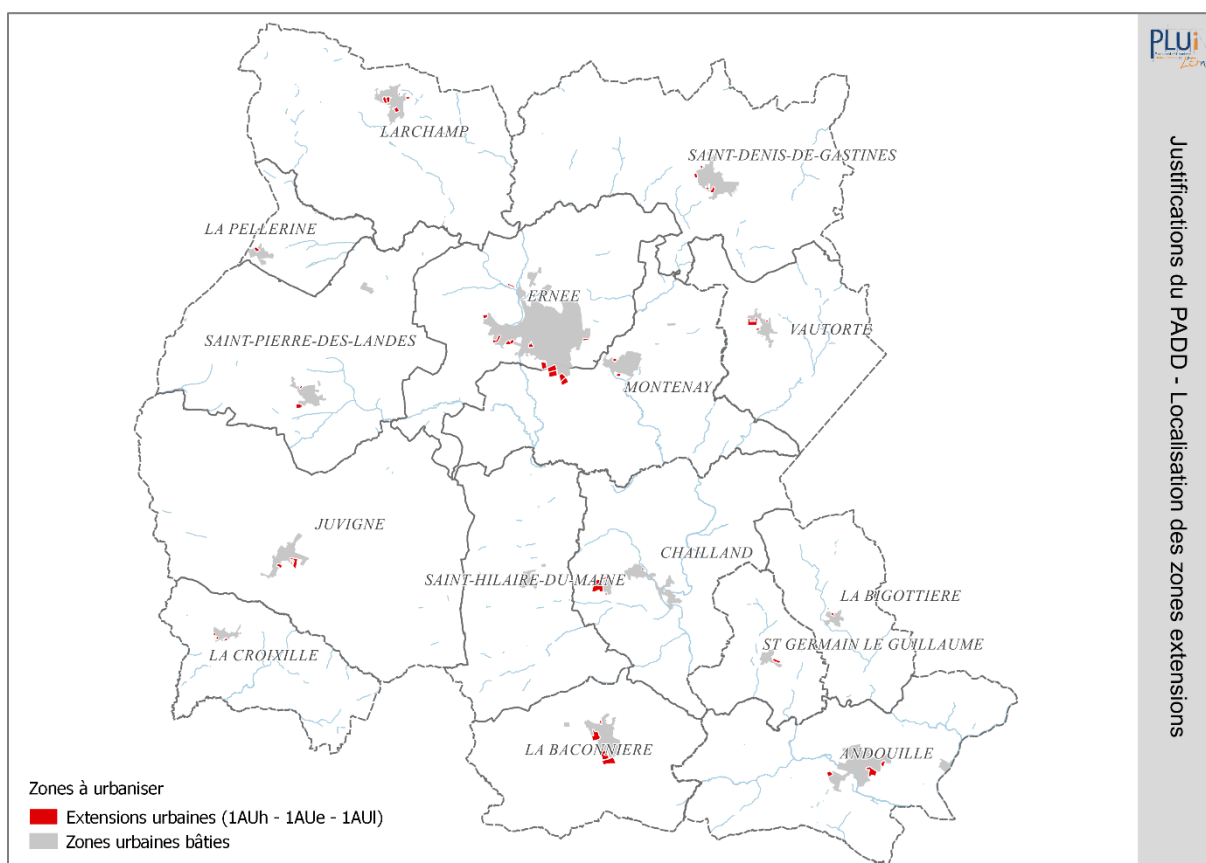


Figure 4 : les zones d'extensions

## Bilan de la consommation d'espace projetée à vocation résidentielle : 2020-2030

|  | Documents d'urbanisme antérieurs (CC/POS/PLU)  | Projet de PLUi   | Evolution  |
|--|--|--|--|
| <b>Nombre d'hectares classés en zones à ouvrir à urbanisation (AU)</b> | 220,19 ha inscrits dans les POS/PLU à vocation résidentielle                                   | 62 ha identifiés en 1AUh/2AUh :<br>- 56,4 ha en 1AUh<br>- 5,6 ha en 2AUh                 | - 158,19 ha en moins aux documents d'urbanisme en vigueur.                           |
| <b>Nombre d'hectares consommés : extension / densification</b>         | 86,6 ha consommés entre 2006 et 2016 :<br>• 13,7 ha en densification<br>• 72,8 ha en extension | 73,4 ha prévus entre 2020 et 2030 :<br>• 9,4 ha en densification<br>• 64 ha en extension | Consommation d'espace réduite par rapport à la consommation d'espace entre 2006-2016 |
| <b>Nombre de hameaux pastillés</b>                                     | 435 ha pastillés en Ah & Nh au sein de 6 POS/PLU   | <i>Aucun hameau constructible</i>  | Le SCoT n'identifie aucun hameau constructible                                       |
| <b>Potentiel constructible en renouvellement urbain</b>                | 16% du développement urbain entre 2006 et 2016   | 22% des nouveaux logements   | Le projet de PLUi veille à densifier les centres-bourgs                              |

### Comptabilité avec le SCoT rural de l'Ernée

**Prescription** : Le projet de PLUi vise à « encourager le renouvellement urbain », en effet, les communes ont souhaité mettre l'accent sur le renouvellement urbain en fixant un objectif au minimum de 20% de réalisation des nouvelles constructions en densification. Ce pourcentage pourra être réévalué en fonction des opportunités foncières (page 16-17 du DOO du SCoT).

### Bilan de la consommation d'espace projetée à vocation économique : 2020-2030

|  | Documents d'urbanisme antérieurs (CC/POS/PLU)          | Projet de PLUi  | Evolution  |
|--|--|---|--|
| <b>Nombre d'hectares classés en zones à ouvrir à urbanisation (AU)</b> | 141 ha inscrits dans les POS/PLU à vocation économique | 50 ha identifiés en 1AUe/2AUe :<br>- 31,6 ha en 1AUe<br>- 18,4 ha en 2AUe | 91 ha en moins par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. |
| <b>Nombre d'hectares consommés : extension / densification</b>         | 35,2 ha consommés entre 2006 et 2016                   | 50 ha de prévus entre 2020 et 2030  | + 14,8 ha  |

### Bilan de la consommation d'espace projetée à vocation équipements : 2020-2030

|   | Documents d'urbanisme antérieurs (CC/POS/PLU)          | Projet de PLUi           | Evolution   |
|---|--|--------------------------|---|
| <b>Nombre d'hectares classés en zone à ouvrir à urbanisation (AU)</b> | 98 ha inscrits dans les POS/PLU à vocation équipements | 7,9 ha                   | 90,1 ha en moins par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur |
| <b>Nombre d'hectares consommés : extension / densification</b>        | 7,9 ha consommés entre 2006 et 2016                    | 7,9 ha de prévus en 1AUI | + 0 ha  |

Au total, l'ensemble des documents d'urbanisme, POS / PLU prévoyaient un total de 485,88 hectares, tandis que le projet de PLUi prévoit quant à lui **122,4 ha** de zones à urbaniser pour les dix prochaines années.

---

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

---

Le territoire de l'Ernée dispose d'un patrimoine naturel très riche et reconnu dans le département voir au niveau régional.

A ce titre, lors de la constitution du dossier d'appel d'offre, la Communauté de Communes a souhaité intégrer une étude à part entière qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors biologiques au sein du territoire intercommunal. Cette étude est intégrée aux annexes du PLUi.

Face à l'érosion de la biodiversité, l'un des principaux enjeux de la Trame Verte et Bleue est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie.

Concrètement, il s'agit :

- De freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels, de plus en plus réduits et morcelés par l'activité humaine,
- De relier entre eux les milieux naturels pour former un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national.

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui répond à ces deux impératifs, en complément des autres démarches de préservation des milieux naturels.

La Trame Verte et Bleue est constituée de :

- Réservoirs de biodiversité (aussi appelés cœur de nature, zones noyaux, zones sources, zones nodales), il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...).
- Corridors écologiques (aussi appelés corridors biologiques ou bio-corridors), il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des « réservoirs de biodiversité » et des éléments appelés « corridors écologiques » qui permettent à une population d'espèce de circuler et d'accéder à ces réservoirs.

Ainsi, afin d'enrayer l'érosion de la biodiversité observée au niveau local, une Trame Verte et Bleue identifiant les principales continuités écologiques du territoire a été définie.

Toutefois, la « Trame Verte et Bleue » du SCoT est antérieure au SRCE des Pays de la Loire, elle n'est donc pas compatible avec le document supérieur. Le PLUi va donc prendre en compte celui-ci afin de proposer une TVB locale à l'échelle de l'intercommunalité.

---

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

---

Afin de préserver le cadre de vie des habitants et de pérenniser les atouts du territoire, le projet a mis l'accent sur :

- La préservation des principales composantes du territoire intercommunal : les haies, les bois, les cours d'eau...
- La préservation de l'élément « eau » du territoire. En effet, le territoire bénéficie d'un réseau de cours d'eau dense mais également de nombreux étangs qu'il est nécessaire de préserver.



### 3. Scénarios de développements et justifications des choix opérés dans les orientations du PADD

Afin de favoriser la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le SCoT rural de l'Ernée approuvé en décembre 2014, le PLU intercommunal de l'Ernée définit une stratégie de maintien de l'attractivité résidentielle qui nécessite un rythme de construction dynamique permettant de répondre à différents types de besoins.

Ainsi, une armature territoriale a été élaborée reposant sur les principes définis par le SCoT à savoir, la constitution de polarités urbaines disposant de services, équipements et commerces de plus haut niveau ainsi que de communes rurales dont le cadre de vie de qualité attire de nouvelles populations.

De fait, cette polarisation nécessite un effort de production de logements sur les pôles complémentaires notamment :

- Larchamp,
- Saint-Denis-de-Gastines,
- Montenay,
- Juvigné,
- Chailland,
- La Baconnière.

Conformément aux objectifs du SCoT qui a été établi sur le même périmètre, le PLUi vise un besoin en logements en moyenne de **130 logements par an**.

Cet objectif permet :

- De compenser les phénomènes démographiques tel que le vieillissement de la population ou de desserrement des ménages et d'adapter la production de logements vers de plus petits logements adaptés aux personnes âgées ou personnes seules. Ainsi, cet objectif contribuera à réduire la vacance des logements en proposant une offre de logements variés. Pour rappel, la production de logement ces dernières années s'oriente en majorité vers de grands logements.
- De répondre à la volonté de développer le territoire dans un contexte de concurrence d'attractivité territoriale avec les polarités voisines telles que Fougères, Mayenne, Laval ou Vitré.

## 2.1 Différents scénarios présentés

### 2.1.1 Scénario 1 : au fil de l'eau

Le scénario correspond à la poursuite des tendances observées au cours de la décennie qui précède l'approbation du document d'urbanisme.

Il repose sur :

- La poursuite d'une croissance globalement faible sur la période récente de +0,4% *entre 2009 et 2014* tandis que sur la période 1999 – 2009, elle avoisinait les +0,7%.
- Lié à un rythme de construction neuve qui, après avoir enregistré une forte production jusqu'aux années 2005 à 2008, la Communauté de Communes connaît une chute du nombre de logements commencés.

Cette baisse s'explique en partie par la crise immobilière, qui pour des territoires ruraux situés en seconde couronne de grands pôles, observent des difficultés à retrouver un rythme de constructions soutenu.

Ainsi, le SCoT, dans son scénario de développement intègre la reprise de la construction en prévoyant un scénario volontariste et ambitieux de développement.

De fait, le scénario « *au fil de l'eau* » correspondant aux tendances passées a été écarté en raison de la faible croissance démographique observées ces dernières années liées notamment à la crise de l'immobilier et au ralentissement de la construction neuve.

## 2.1.2 Scénario 2 : SCoT

Les perspectives de développement du territoire intercommunal de l'Ernée reposent sur le scénario volontariste initié par le SCoT approuvé en décembre 2014.

La particularité du territoire de l'Ernée s'articule autour du fait que le périmètre du SCoT rural de l'Ernée est le même que celui du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les objectifs inscrits au SCoT sont donc déclinés à l'échelle intercommunale puis à l'échelle de chaque commune. Ainsi, le PLUi se base sur les perspectives de production de logements et démographique pour établir son projet à horizon 2030.

- **La détermination du nombre de logements à produire :**

Le maintien d'une attractivité résidentielle nécessite de poursuivre la construction de logements permettant de répondre à différents types de besoins (accueil de jeunes ménages, vieillissement de population, desserrement des ménages...) :

- Le « desserrement des ménages » qui correspond à la baisse moyenne du nombre de personnes par ménage, d'une part, lié aux vieillissements de la population qui a pour conséquence une augmentation de personne seule notamment, mais également au nombre de divorces en hausse et à l'augmentation des familles monoparentales.
- Le renouvellement du parc, changement de destination notamment, locaux commerciaux...
- La résorption de la vacance, en partie liée à des logements non adaptés aux personnes âgées ou aux jeunes ménages, un parc ancien consommateurs d'énergie...
- L'accueil de populations nouvelles afin de maintenir un dynamisme démographique sur le territoire intercommunal.

### **NB** :

*Les données de l'INSEE datent de 2015, ce sont les dernières disponibles à ce jour. En tout premier lieu, il convient de préciser que la notion de vacance peut recouvrir une multitude de situation et mesurer la vacance est difficile avec une variation des chiffres selon les sources mobilisées. Par définition, un logement vacant est un logement non occupé, disponible pour la vente et la location, en attente d'occupation ou encore gardé volontairement vacant. Il ne pourra donc pas y avoir de rencontre entre l'enquêteur et l'occupation lors du recensement INSEE mais cela ne signifie pas forcément que le logement est vacant. Ainsi, l'étude des logements occupés est assez peu précise.*

Il est également important de rappeler qu'il existe deux types de vacance :

- La vacance conjoncturelle ou frictionnelle dite « de marché » de courte durée (1 à 2 ans maximum) : travaux, délais entre deux locations ou à l'achat... Celle-ci est indispensable à la fluidité du marché et jugée normale autour de 6 à 7 % du parc de logements.
- La vacance structurelle dite « hors marché » souvent supérieure à 2 ans, elle peut concerner un refus de louer ou de vendre de la part du propriétaire, un problème de succession, des travaux trop onéreux, un problème de taille ou de vétusté...

### Typologie des situations de vacance

Extrait de la note du Cerema - La vacance et la mobilité résidentielle - octobre 2014



Figure 5 : typologie de vacance

Le parc vacant au sens de parc de logements inoccupés est donc très hétérogène et ne peut être considéré comme un parc de logements disponible.

Selon l'INSEE, au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (dernier chiffre disponible), la Communauté de Communes totalise 1 046 logements vacants soit 10% du parc total de logements. La vacance recensée sur le territoire Ernéen entrerait plutôt dans la catégorie de vacance « de marché », une vacance dite « normale ».

**Sur la Communauté de Communes de l'Ernée, entre 2006 et 2014,  
tous les ans (en moyenne) :**

- A**      **9 logements ont été absorbés par le desserrement des ménages.** Liés aux phénomènes de décohabitations des jeunes, séparations ou encore vieillissement de la population, cela entraîne le fait qu'il faille construire davantage de logements pour pouvoir conserver le même nombre d'habitants.
- B**      **29 logements sont devenus vacants**
- C**      **1 logements qui était une résidence secondaire est devenu une résidence principale.**
- D**      **14 logements ont été produits par changement de destination ou division.** Cela signifie que de nouveaux logements ont été mis sur le marché sans être issus de la construction neuve.
- E**      **86 logements neufs ont été commencés.**

Ainsi, les 51 premiers logements construits ont permis de maintenir la population (**A+B-C+D**).

Les logements construits au-delà, soit 36 logements (**E-86**) ont permis de gagner de la population.

Entre 2006 et 2014, le point d'équilibre était de 51 logements. Cet indicateur prend en compte le desserrement des ménages relativement bas sur cette période. En effet, le nombre de personnes par ménages sur le territoire Ernéen est parmi ceux dont la taille est celle qui diminue le moins du département.

Néanmoins, le projet de développement du PLUi prend en compte ce phénomène qui tend à s'inverser sur les prochaines années.

On estime, alors même qu'il était de 2,37 en 2014, qu'il avisera les 2,27 à horizon 2030. Cette estimation repose sur la période 1999 – 2014 puisque l'INSEE recense une baisse de 0,1 (2,46 en 1999 à 2,37 en 2014). Par ailleurs, le point d'équilibre met en exergue une forte augmentation de la vacance sur la période. Les élus ont donc souhaité contrer cette hausse par une remise sur le marché de logements inadaptés, inoccupés ou vacants pour valoriser et dynamiser leurs centre-bourgs par le biais d'une OPAH. Le projet met également en place deux servitudes de projet sur les communes de Larchamp (ancienne maison d'habitation en centre-bourg) et sur Ernée (ancien hôtel de la Poste) dont les projets permettront également de revaloriser le bâti existant actuellement vacant. En effet, la vacance observée touche en

majorité les logements anciens de centre-bourg qui sont par ailleurs dans le parc de logement privé, les collectivités n'ont donc que peu de moyens pour la contrer. Par ailleurs, Ernée, Ville pôle de la Communauté de Communes a lancé une étude revitalisation du centre-ville. Cette étude a pour objectif de redynamiser le centre-ville commercial mais également de revitaliser la place de l'église avec l'ancien hôtel de la Poste.

**Les besoins n'apportent pas de nouvelles populations**, mais visent à assurer un niveau stable de la population. Ils correspondent au point mort calculé précédemment qui tend à diminuer du fait d'une vacance en forte augmentation ces dernières années que l'intercommunalité souhaite contrer dans le projet de PLUi.

- **Les perspectives d'évolution :**

**Perspectives d'évolution avec le point mort 2006-2014 sur la base de la croissance démographique entre 2009-2014**

|                               |       | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Population des ménages</b> | 20512 | 20597 | 20683 | 20768 | 20853 | 20939 | 21024 |
| <b>TCAM</b>                   |       | 0,4%  | 0,4%  | 0,4%  | 0,4%  | 0,4%  | 0,4%  |
| <b>Gain</b>                   | 85    | 85    | 85    | 85    | 85    | 85    | 85    |
| <b>Population</b>             | 21029 | 21114 | 21200 | 21285 | 21370 | 21456 | 21541 |

La population de la Communauté de Communes de l'Ernée est de 21 029 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

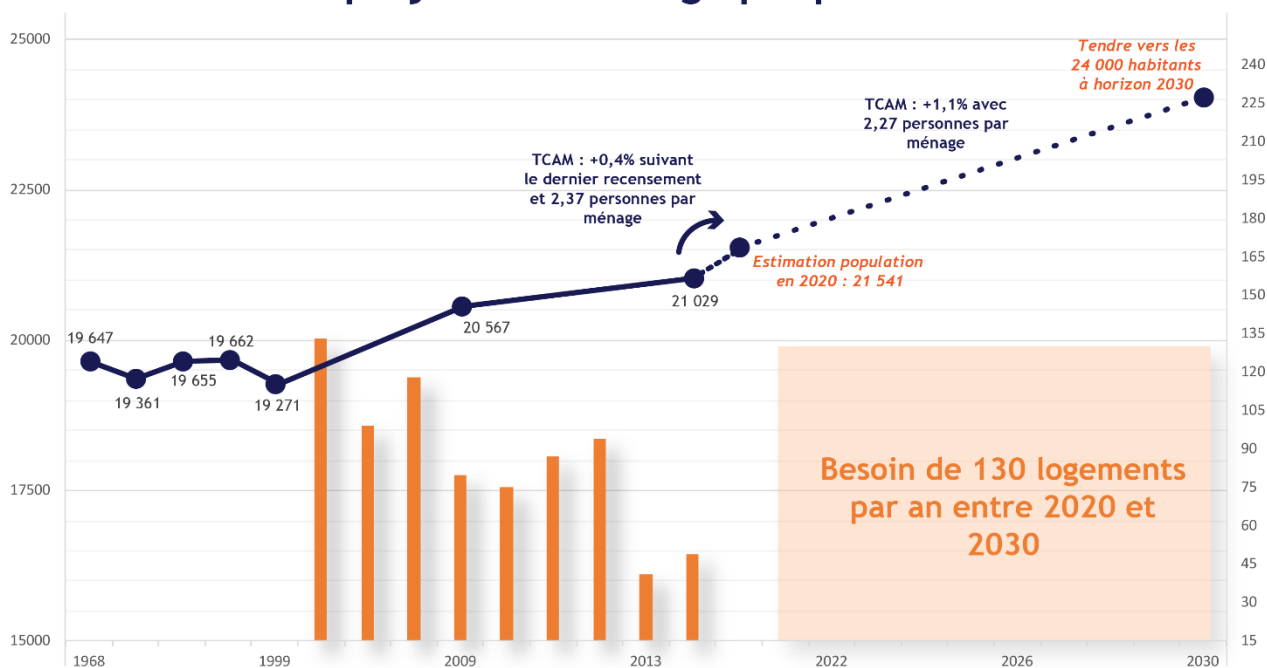
Au regard des logements construits en 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 (776 : base de données Sit@del), et du point d'équilibre de 51, ainsi que d'une augmentation de population à partir de 36 nouveaux logements construits, sur une base de 2,37 personnes par ménage, on obtient une estimation à **21 541 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020**.

Sur cette base, les perspectives d'évolution sur la période 2021 – 2030 ont été établis.

Le scénario se base sur une croissance démographique de l'ordre de 1,1% avec un besoin de 130 logements par an (besoin établi dans le SCoT rural de l'Ernée de 2014 sur le même périmètre que le PLUi). Ce scénario intègre un besoin de 10 logements pour contrer le phénomène de desserrement des ménages, ces logements n'apportent par conséquent aucune nouvelle population.

Cette croissance de population, certes plus importante que ces dernières années est **une réponse à la concurrence territoriale dans laquelle s'inscrit le territoire intercommunal**. Ainsi, il s'agit de proposer une offre de logements diversifiée afin de répondre à un accueil et au maintien des populations suivant différentes classes d'âges, jeunes ménages avec ou sans enfants et personnes âgées (villages des aînés).

## Scénario et projections démographiques à horizon 2030



En Mars 2017, l'observatoire départementale l'habitat<sup>2</sup> précisait que **la baisse de la production neuve touche l'ensemble des EPCI de la Mayenne** à partir de 2008 avec un repli allant de -20% à -50% selon les territoires. La production de logements neufs est plus forte sur le Pays de Laval et de Loiron. Plus généralement, la production de logements est proportionnelle à la population des EPCI. Ceux qui produisent le plus sont structurés autour des trois plus grandes villes du département (Laval, Mayenne et Château-Gontier). Par rapport aux objectifs du PDH, les Communautés de Communes du Mont des Avaloirs, des Coëvrons et de l'Ernée semblent en difficulté avec une production réelle 2013-2014 n'atteignant pas 45% des objectifs fixés par le PDH pour la période 2015-2020. D'une manière générale, les résultats en termes de production neuve sont éloignés des objectifs du PDH sur l'ensemble du département. La production des trois territoires les plus proches de leurs objectifs (Pays de Laval et de Loiron, CC du Pays de Meslay-Grez et CC Mayenne Communauté) n'atteint que 56% de ceux-ci. C'est donc une tendance généralisée à l'échelle du département. Toutefois, des premiers signes de reprise de la production neuve sont observés en Mayenne. En 2016, le nombre de logements autorisés est en forte augmentation (+42%) par rapport à 2015 avec un retour au niveau des années 2010-2012. Même si les logements autorisés constituent un indicateur moins fiable que les logements commencés et que le chiffre de 2016 n'est qu'une estimation, on peut raisonnablement avancer qu'une reprise de la production neuve est en cours et sera confirmée en 2017. Cependant, même en prenant en compte cette reprise, la production de logements neufs sera toujours très inférieure aux objectifs fixés par le PDH pour la période 2015-2020. Il s'agit donc de donner les moyennes aux collectivités de réserver des espaces en densification mais également en densification correspondant au scénario démographique retenu afin de leur permettre de contrecarrer un rebond de la construction neuve.

Cette reprise de la production neuve s'observe au niveau national, il est donc fort probable que celle-ci s'intensifie sur le département et sur le territoire de l'Ernée.

**Enfin, il ne s'agit pas de se conformer aux rythmes de production neuve des dernières années. En effet, si ce scénario avait été retenu, la CCE verrait sa croissance démographique considérablement réduite d'ici les dix prochaines années avec un accueil de population qui ne pourrait se réaliser qu'uniquement sur la commune pôle et les communes périphériques.**

Le taux de vacance en hausse au cours des dernières années s'explique par une vacance principalement localisée dans les centre-bourgs et concerne en priorité des logements qui ne

<sup>2</sup>Source : Observatoire départemental de l'habitat – Lettre n°3 – Mars 2017 / La production de logements neufs en mayenne.



répondent plus forcément à la demande (petit logement, non accessibles PMR, sans espace vert...).

Ainsi, l'accroissement et l'amélioration de la qualité du parc de logements sur le territoire intercommunal augmente cette vacance qui n'est pas sans conséquence. Mais rappelons tout de même que le territoire de l'Ernée est un territoire rural où le souhait des résidents et d'autant plus des nouveaux arrivants est en priorité d'acquérir un pavillon avec jardin. Par ailleurs, certaines communes ont mis en place, pour les personnes âgées résidants pour la plupart sur le territoire intercommunal, des villages seniors, entraînant pendant quelques temps, une vacance de leurs anciens logements. Se met donc en place une rotation du parc plus ou moins longue mais qui permet de conserver les habitants sur le territoire.

Ainsi, pour contrer ce phénomène et améliorer le parc de logements, la CCE met en place une OPAH dans le but de reconquérir les centres-bourgs. En effet, la reconquête de ces centres-bourgs passe également par des politiques publiques volontaires qui agissent dans un premier temps sur l'amélioration mais qui dans le contexte actuel de finances limitées pour les collectivités locales, ne pourront, selon la FNAIM « être mises en œuvre qu'avec le soutien de l'Etat ».

### Comptabilité avec le SCoT rural de l'Ernée

**Recommandation** : Le projet « encadre le développement résidentiel » et respecte la production de logements fixé par le SCoT tout en diminuant légèrement le rythme de construction tel que projeté (page 23 du DOO du SCoT).

Toutefois étant donné que ce ne sont que des recommandations, le projet de PLUi ne prévoit pas d'objectifs de réalisation en termes de diversification de typologie de nouveaux logements. Toutefois, pour répondre à ces objectifs, les communes d'Ernée et Andouillé devront développer une typologie de logements plus économe en foncier que les logements individuels sans y apposer de pourcentage pour ne pas bloquer les futurs projets. Néanmoins, les communes d'Ernée et d'Andouillé respecteront un objectif de 10% de logements aidés (page 23-24 du DOO du SCoT).

## 2.2 Un foncier à utiliser de façon économe

### 2.2.1 Objectif de répartition des besoins en logements et densité

Dans l'objectif de mettre en œuvre la stratégie du territoire, le projet de PLUi de l'Ernée vise à mobiliser le foncier en extension de manière économe conformément aux objectifs inscrits dans le SCoT.

En effet, l'agriculture occupe une place importante, il s'agit donc de limiter l'impact sur le foncier agricole notamment.

Ainsi, pour éviter de porter atteinte à l'activité agricole, le projet, compatible avec le SCoT prévoit sur les 130 nouveaux logements à produire sur les dix prochaines années :

- Environ 10 bâtiments chaque année pour le changement de destination ;
- Sur les 120 logements restants :
  - o **20%** au minimum seront réalisés par densification du tissu urbain existant (comblements dents creuses, renouvellement du parc, reconquête de la vacance...);
  - o **80%** pourront être réalisés en extension de l'urbanisation.

Le PADD précise toutefois que les proportions seront adaptées au contexte communal (potentiel en dents creuses, logements vacants...).

Afin de respecter la limitation de la consommation d'espace, une densité de constructions de l'ordre de 14,5 logements à l'hectare en moyenne sur le territoire de la CCE avec une répartition différenciée selon les communes.

| <b>Densité moyenne en nombre de logements à l'hectare à l'échelle communale</b> |             |
|---|-------------|
| <b><i>Ernée</i></b>   | <b>18</b>   |
| <b><i>Andouillé</i></b>   | <b>16</b>   |
| <b><i>Pôles complémentaires</i></b>   | <b>14,5</b> |
| <b><i>Bourgs &amp; villages</i></b>   | <b>12</b>   |
| <b><i>Total densité moyenne à l'échelle intercommunale</i></b>                  | <b>14,5</b> |

Le projet précise également que 20% minimum peuvent être réalisés en densification. En effet, la densification consiste à construire sur des parcelles situées dans le tissus urbains correspondant à des « *dents creuses* ». Par conséquent, les nouvelles constructions ne consomment pas d'espace agricole ou naturel à proprement parlé.

### Comptabilité avec le SCoT rural de l'Ernée

**Prescription** : Conformément au SCoT, les prescriptions relatives aux densités sont reprises dans le projet de PLUi.

## 2.2.2 Une maîtrise du développement urbain

Le projet détermine des objectifs de consommation foncière afin de pérenniser les espaces agricoles, naturels et forestiers dans un objectif de modération de la consommation d'espace 70 hectares d'extension d'enveloppe foncière au maximum pour l'habitat soit 7 hectares par an conformément au SCoT. Pour l'habitat, l'analyse de la consommation d'espace entre 2006 et 2016 a été évalué à 7,3 hectares par an en extension de l'enveloppe urbaine de 2006 et à 1,4 hectare en densification soit 8,7 hectares au total. La consommation d'espace de 7 hectares par an projetée à horizon 2030 représente une baisse de 180 hectares par rapport aux capacités offertes dans les POS/PLU actuels des communes de la CCE.

|                                   |                 | Aménagée | Non aménagée | Surfaces en extension SCoT |
|-----------------------------------|-----------------|----------|--------------|----------------------------|
| <b>Larchamp</b>                   | 1NAh            | 13,9     | 3,2          | 4,7                        |
|                                   | 2NA             |          | 5,3          |                            |
| <b>Andouillé</b>                  | 1AUh            | 10,1     | 21           | 8,5                        |
|                                   | 2AUh            |          | 9,7          |                            |
| <b>Chailland</b>                  | 1NAh            | 6        | 7,1          | 4,7                        |
| <b>Juvigné</b>                    | 1AUh            | 2,6      | 15,1         | 4,7                        |
| <b>La Bigottière</b>              | 1NAh            | 2,7      | 0,89         | 2,3                        |
| <b>Montenay</b>                   | 1AUh            |          | 1,8          | 3,1                        |
|                                   | 2AUh            |          | 3,1          |                            |
| <b>Saint-Denis-de-Gastines</b>    | 1AUh            |          | 1,9          | 4,7                        |
|                                   | 2AUh            |          | 2,9          |                            |
| <b>Saint-Germain-le-Guillaume</b> | 1NAh            |          | 6,7          | 2,3                        |
| <b>Saint-Pierre-des-Landes</b>    | 1AUh            | 1,9      | 27           | 3                          |
| <b>Vautorte</b>                   | 1AUh            |          | 1,7          | 2,3                        |
|                                   | 2AUh            |          | 3,2          |                            |
| <b>Ernée</b>                      | 1AUh            | 25,7     | 33,4         | 15,6                       |
|                                   | 2AUh            |          | 14,05        |                            |
| <b>La Baconnière</b>              | 1AUh            |          | 7,02         | 7,2                        |
|                                   | 2AUh            |          | 15,2         |                            |
| <b>La Croixille</b>               | Carte communale | /        | /            | 2,3                        |
| <b>La Pellerine</b>               | Carte communale | /        | /            | 2,3                        |
| <b>Saint-Hilaire-du-Maine</b>     | Carte communale | /        | /            | 2,3                        |

|              |               |        |           |
|--------------|---------------|--------|-----------|
| 1AUh         | 62,9          | 130,01 |           |
| 2AUh         |               | 53,45  |           |
| <b>Total</b> | <b>246,36</b> |        | <b>70</b> |

Après définition du zonage de la zone urbaine et des enveloppes foncières pour les zones 1AUh, il s'est avéré que certaines communes et en particulier La Bigottière ont fait le choix de se développer en priorité en densification. Par ailleurs, du fait de secteurs identifiés dans le tissu urbain qui font l'objet d'OAP, les surfaces en extension ont été réduites. Ainsi, au lieu des 70 hectares identifiés dans le SCoT, le projet de PLUi prévoit une enveloppe de **60,5 hectares** de zones 1AUh en extension et de **3,5 ha** de zones 2AUh (secteurs non desservis par les réseaux).

### **3.4 Etude relative au recensement du patrimoine bâti en zone agricole et naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.**

Avant la loi ALUR, dans les zones agricoles, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettait pas l'exploitation agricole.

La loi ALUR, et par la suite la loi d'avenir pour l'agriculture, ont permis d'étendre ce dispositif, notamment en l'appliquant à tous les bâtiments existants en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) :

- Dorénavant, en zones agricoles, aussi qu'en zones naturelles, le règlement pourra désigner les bâtiments au caractère patrimonial pour leur permettre un changement de destination, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site.
- Compte tenu de l'extension du champ du dispositif, les changements de destination devront être soumis.
  - o En zone agricole (A) : à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.
  - o En zone naturelle (N) : à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Pour donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols, la loi ALUR compte limiter les constructions neuves en zones agricoles ou naturelles (suppression du pastillage, Ah ou Nh). Pour lutter contre cette pratique, certains principes ont été inscrits au sein du PADD.

Limiter le changement de destination des bâtiments : en zone N et A, seuls sont autorisés l'adaptation, et la réfection des constructions existantes. Le changement de destination n'est plus possible, sauf à identifier certains bâtiments sur le plan de zonage. Ainsi, le classement doit être motivé par l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments soumis à la avis conforme de la CDPENAF et de la CDNPS. Par ailleurs, le classement doit être intégré au potentiel de logements puisqu'il y a un accueil de nouvelles populations qui s'effectue également dans ces bâtiments. L'ensemble a été recensé mais seul un pourcentage sera retenu.

Etant donné qu'en zones Agricole et Naturelle, aucune nouvelle construction en dehors de celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, les élus de la Communauté de Communes de l'Ernée ont souhaité permettre les changements de destination dans ces deux zones. En effet, le territoire est particulièrement riche en bâtiments agricoles de qualité telles que des longères ou des petites loges en pierres ou en terre qu'il est nécessaire de réhabiliter et de transformer éventuellement en habitat afin de valoriser ce patrimoine anciennement agricole.

Pour cela, les élus du territoire ont alors défini plusieurs critères leur permettant de recenser le bâti pouvant potentiellement changer de destination. En effet, ces bâtiments ont été recensés comme étant **susceptibles** de changer de destination. Ainsi, ce n'est pas parce que ces bâtiments ont été répertoriés qu'ils pourront obligatoirement changer de destination. Ils seront soumis lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Dans le département de la Mayenne, la CDPENAF définit des critères de base pour aider les collectivités à établir le recensement. La Communauté de Communes de l'Ernée a souhaité définir de nouveaux critères au regard des caractéristiques territoriales qui forgent l'identité intercommunale.

Par ailleurs, la CDPENAF a transmis des critères à titre indicatif afin d'obtenir une base à l'échelle du département, aucun texte de loi ne définit ces critères, ce qui par conséquent ne remet pas en cause ceux retenus par les élus de la Communauté de Communes de l'Ernée.

Ci-après les différents critères ayant permis d'établir le recensement des bâtiments sur le plan de zonage. Un document est également annexé au présent PLUi répertoriant les bâtiments avec une photographie.

**Définition des critères :**  
**respect strict lors du recensement et de la numérisation**

**1- Bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale**

✓ **Bâtiment retenu**



Figure 6 : exemple de bâtiment recensé - Saint-Hilaire-du-Maine

⇒ **Non retenu**



Figure 7 : exemple de bâtiment non recensé – Ruine à Ernée

**2- Bâtiments d'une emprise au sol > ou = à 65m<sup>2</sup>**

Seul un bâtiment de moins de 65m<sup>2</sup> a été conservé, dont la surface représente 49m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une ancienne étable attenante à une maison d'habitation. L'objectif est de permettre aux porteurs de projet d'en changer la destination pour réaliser une extension de la maison d'habitation existante mais pas pour créer un nouveau logement.

### 3- Bâtiments situés à une distance $<$ ou $=$ à 100 mètres d'autres bâtiments à usage d'habitation

#### ✓ Bâtiment retenu



*Plusieurs habitations sont comprises dans le périmètre de 100 mètres. Ces bâtiments ont été retenus.*

#### ⇒ Non retenu

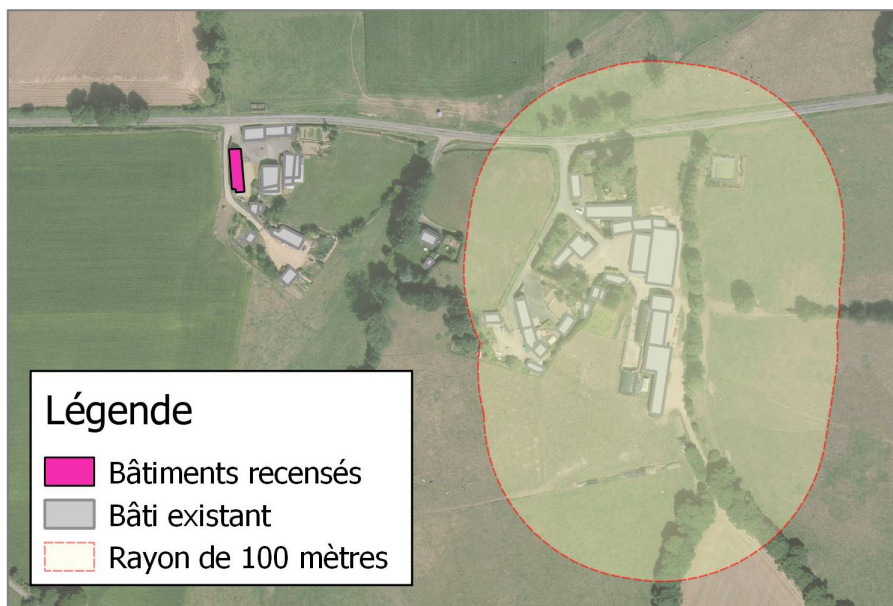


*Aucune habitation dans le périmètre de 100 mètres par rapport au bâtiment recensé. Par conséquent, ce bâti n'a pas pu être retenu.*



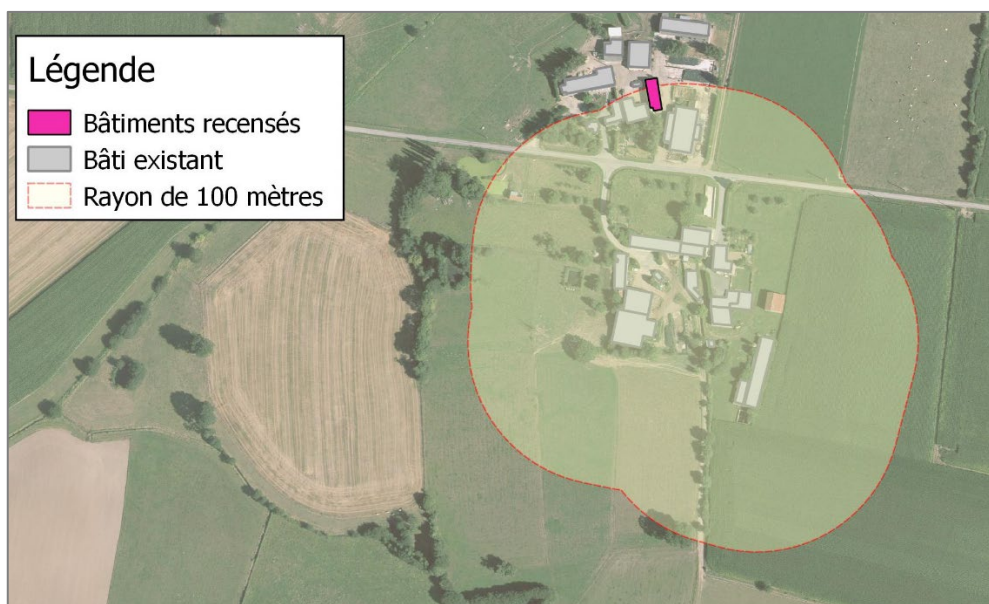
## 4- Bâtiments situés à une distance $>$ ou $=$ à 100 mètres par rapport à des bâtiments agricoles hébergeant des animaux.

### ✓ Bâtiment retenu



*Bâtiment situé à plus de 100 mètres de l'exploitation agricole. Ces bâtiments ont été retenus.*

### ⇒ Non retenu



*Bâtiment situé dans le périmètre de 100 mètres de l'exploitation agricole. Par conséquent, ce bâti n'a pas pu être retenu puisqu'il impact le périmètre de réciprocité.*

- **La réglementation :**

Suite à une question posée à l'Assemblée Nationale concernant les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination et afin de lever toute ambiguïté lors de l'instruction des futures autorisations d'occupation du sol et conformément à la réponse ministérielle, **il est recommandé de préciser en secteurs agricole ou naturel du règlement du PLU(i), la temporalité d'application des mesures permettant la construction d'une extension et/ou d'une annexe à une habitation existante.**

**De ce fait, les élus de la Communauté de Communes ont souhaité y inscrire la règle suivante afin de clarifier l'autorisation de pouvoir y réaliser une extension :**

« Les extensions des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sont autorisées après l'obtention de l'autorisation du droit des sols reconnaissant la destination habitat, si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
- L'extension\* ne doit en aucun cas réduire le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole
- L'extension\* devra respecter les dispositions inscrites au 4.1.1 »

- **Intégration au potentiel de logements :**

Les autorisations d'urbanisme liées aux changements de destination ont été comptabilisées au cours de la période 2007 et 2017 sur chaque commune afin d'obtenir le total à l'échelle de l'intercommunalité. Ainsi, sur 10 ans, 100 changements de destination ont été effectués soit en moyenne 1 par an.

| <i>Communes</i> | <i>Changements de destination<br/>entre 2007 et 2017</i> |
|-----------------|--|
| Andouillé       | <b>14</b>  |
| La Baconnière   | <b>15</b>  |
| La Bigottière   | <b>5</b>   |
| Chailland       | <b>7</b>   |
| La Croixille    | <b>4</b>   |
| Ernée           | <b>4</b>   |
| Juvigné         | <b>6</b>   |
| Larchamp        | <b>4</b>   |

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Montenay                   | 5          |
| La Pellerine               | 1          |
| Saint-Denis-de-Gastines    | 5          |
| Saint-Germain-le-Guillaume | 9          |
| Saint-Hilaire-du-Maine     | 13         |
| Saint-Pierre-des-Landes    | 3          |
| Vautorte                   | 5          |
| <b>Total</b>               | <b>100</b> |

De fait, l'étude relative aux changements de destination réalisée sur le territoire de l'Ernée a permis d'identifier **766 bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination et l'inscrire au plan de zonage.

A titre indicatif, ce que cela représente par commune :

| <i>Communes</i>            | <i>Changements de destination recensés dans le PLUi</i> |
|----------------------------|---|
| Andouillé                  | 51  |
| La Baconnière              | 50  |
| La Bigottière              | 47  |
| Chailland                  | 56  |
| La Croixille               | 83  |
| Ernée                      | 38  |
| Juvigné                    | 63  |
| Larchamp                   | 27  |
| Montenay                   | 113   |
| La Pellerine               | 15  |
| Saint-Denis-de-Gastines    | 56  |
| Saint-Germain-le-Guillaume | 51  |
| Saint-Hilaire-du-Maine     | 26  |
| Saint-Pierre-des-Landes    | 50  |
| Vautorte                   | 40  |
| <b>Total</b>               | <b>766</b>  |

Au regard des tendances passées et des changements de destination réalisés en moyenne, on estime que le territoire connaîtra les mêmes évolutions dans les 10 années à venir avec un pourcentage de **13%** à retenir dans le calcul du besoin en logements soit un potentiel de **100 bâtiments**. *Ces 100 changements de destination ont été « lissés » à l'échelle intercommunale, soit en moyenne 6,6 bâtiments par commune (voir page 41 pour le détail par commune).*

*En effet, étant donné que le document d'urbanisme est intercommunal, le potentiel de logements est global.*

## **4. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

### **3.1 Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le projet de PLUi doit répondre aux enjeux de développement du territoire tels qu'ils ont été définis. Ainsi, il doit maintenir mais également favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques afin de conforter le niveau d'emplois. Il doit également permettre aux populations, que ce soit les actifs, familles, personnes âgées, de se loger en limitant les déplacements quotidiens vers les lieux de travail ou vers les services, commerces et équipements.

Exigence depuis la loi ALUR de 2014, la modération de la consommation d'espace doit être inscrite dans le projet. Ainsi, pour atteindre cet objectif, les communes ont mis l'accent sur le renouvellement urbain afin de redynamiser leur centre-bourg par le biais d'opérations de requalification urbaine ou de rénovation.

Pour cela, une étude relative à l'analyse des capacités de renouvellement urbain a été réalisée et est annexée au rapport de présentation.

D'autre part, les densités sont renforcées conformément à celles inscrites dans le SCoT.

Enfin, en s'appuyant sur l'armature territoriale définie, le développement du pôle structurant et du pôle secondaire sera intensifié et un développement adapté est proposer pour les autres communes.

Le diagnostic territorial a permis de faire émerger différents constats concernant le parc de logements. En effet, l'offre est peu diversifiée avec 93% de maisons individuelles et peu de logements locatifs (71% de propriétaires occupants). Le projet vise ainsi à permettre des densités urbaines adaptées aux territoires et à reconsidérer les formes urbaines plus diversifiées, maisons groupées, petits collectifs...

On constate de plus en plus un développement urbain sous forme de quartiers pavillonnaires peu denses que ce soit pour l'habitat ou l'activité économique. C'est par ailleurs un développement urbain consommateur d'espace, impactant fortement les terres agricoles et naturelles.

Pour précision, chaque zone identifiée pour le développement pavillonnaire sera encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisera la densité à respecter.

Pour le développement urbain à vocation habitat, les densités sont adaptées au contexte territorial (Pôle ou bourgs et villages) conformément aux prescriptions du SCoT. Ainsi, on aura des densités variables que l'on se situe à Ernée ou à La Bigottière. Sur le reste du territoire, notamment dans les pôles, les densités sont adaptées au contexte géographique, social et économique de manière à ne pas dénaturer les tissus urbains existants.

En effet, les habitants qui souhaitent s'installer au sein des pôles (hors pôle structurant Ernée) des bourgs et villages recherchent avant tout un cadre de vie agréable et l'acquisition d'un pavillon de type maison individuelle.

Le projet entend donc répondre à cette demande par l'application d'une densité moyenne à l'échelle de l'intercommunalité de l'ordre de 14,5 logements par hectare.

Dans le même principe que pour le développement résidentiel, l'optimisation des zones d'activités sera recherchée, notamment à travers la rédaction de nouvelles règles permettant d'optimiser les parcelles déjà aménagées pour réaliser des éventuelles divisions parcellaires.

## 3.2 Analyse des potentiels de renouvellement au regard des besoins résidentiels et économiques

### 3.2.1 Analyse au regard des besoins résidentiels

- **Rappel de l'estimation des besoins en logements :**

A l'horizon 2030, le projet prévoit un besoin en logements de l'ordre de 130 logements par an afin de répondre aux ambitions du territoire.

L'objectif du nombre de logements est réparti sur le territoire en fonction de l'armature territoriale du SCoT :

|                              | <i>Répartition par<br/>groupe de<br/>communes<br/>SCoT</i> | <i>Répartition par<br/>groupe de<br/>communes<br/>PLUi</i> | <i>Besoin en logements<br/>approximatif sur la<br/>période 2020-2030<br/>par groupes de<br/>communes PLUi</i> | <i>Besoin en logements<br/>approximatif sur la<br/>période 2020-2030<br/>par groupes de<br/>communes<br/>SCoT</i> |
|------------------------------|--|--|---|---|
| <b>Ernée et Andouillé</b>    | <b>40%</b>   | <b>38%</b>   | <b>50</b>   | <b>52</b>   |
| <b>Pôles complémentaires</b> | <b>40%</b>   | <b>42%</b>   | <b>55</b>   | <b>52,5</b>   |
| <b>Bourgs &amp; Villages</b> | <b>20%</b>   | <b>19%</b>   | <b>25</b>   | <b>25,5</b>   |
| <b>Total</b>                 | <b>100%</b>  | <b>100%</b>  | <b>130</b>  | <b>130</b>  |

Toutefois, comme précisé précédemment, le projet est plus vertueux que le SCoT en termes de consommation d'espace et privilégie la densification. Plusieurs projets et en particulier sur Ernée et Larchamp, des servitudes de projet ont été mises en place afin de laisser le temps à la collectivité de réfléchir à un futur aménagement à vocation habitat.

- **Les capacités de renouvellement urbain pour répondre aux besoins de production de logements**

Conformément aux prescriptions du SCoT, le projet prévoit la réalisation de 20% minimum du besoin en logements identifiés à réaliser dans le tissu urbain existant en densification. Ces objectifs sont donc cohérents avec les prescriptions du SCoT.

Une étude relative aux capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, elle prend en compte :

- L'identification des projets prévus ou envisagés sur les communes à horizon 2030 (permis d'aménager déposés ou en cours, projet d'initiative privé...)
- L'analyse du potentiel de densification en diffus dans le tissu urbain existant (avec une analyse par chaque collectivité de la faisabilité technique pour parcelle site ou

secteur identifié, et catégorisation de chacun par le biais d'une couleur vert, orange ou rouge).

Une étude complémentaire a également été réalisée et concerne le recensement du bâti en zone agricole et naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination. **Ce potentiel de l'ordre de 13%** a été retenu et déduit du besoin en logement initial de 1 300 logements sur 10 ans. En conclusion, après l'analyse du potentiel total de logements, le PLUi projette de réaliser 22% de la production neuve de logements en densification, ce pourcentage comprend :

- Les logements qui seront produits à l'intérieur du tissu urbain déjà bâti et qui sont soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Les logements, parcelles, en cours de commercialisation dont l'opération a été intégrés à l'enveloppe urbaine ;
- Les logements dont la production est issue du diffus, divisions parcellaires, comblement en dents creuses...

Cette estimation repose en grande partie sur l'étude densité réalisée de manière conjointe avec l'ensemble des élus.



## Synthèse du nombre de logements :

Au total, le projet prévoit la réalisation de 1 300 nouveaux logements, ce potentiel prend en compte :

- Les secteurs d'OAP en extension et en densification (1 135)
- L'étude densité à court terme (66)
- Les changements de destination (99)

**Il respecte la consommation d'espace qui est fixée à horizon 2030 à 62 hectares (1AUh / 2AUh).**

On obtient la répartition suivante :

- En extension : 71% du potentiel
- En densification : 21% du potentiel
- Les changements de destination : 8% du potentiel<sup>3</sup>

Toutefois, pour les nouvelles constructions (*or changement de destination*), 23% sera réalisé en densification et 77% en extension.

---

<sup>3</sup> L'explication relative au calcul du potentiel de changement de destination est inscrite page 37 du présent rapport. Les 100 changements de destination intégrés au potentiel de logements ont été « lissés » à l'échelle intercommunal soit en moyenne 6,6 bâtiments par commune.

## Synthèse du nombre de logements par commune

|                            | SCOT        |           |         | SURFACE   | OAP        |               |             | Etude densité | Changement de destination | Nombre de logements par commune |
|----------------------------|-------------|-----------|---------|-----------|------------|---------------|-------------|---------------|---------------------------|---------------------------------|
|                            | PADD        | SURFACE   | DENSITE |           | Extension  | Densification | Total OAP   |               |                           |                                 |
| ERNEE                      | 350         | 15,6      | 18      | 15,8      | 284        | 42            | 326         | 6             | 6,6                       | 339                             |
| ANDOUILLE                  | 170         | 8,5       | 16      | 8,5       | 136        | 18            | 154         | 5             | 6,6                       | 166                             |
| LA BACONNIERE              | 130         | 7,2       | 14,5    | 7,3       | 106        | 26            | 132         | 4             | 6,6                       | 143                             |
| CHAILLAND                  | 85          | 4,7       | 14,5    | 0,7       | 10         | 62            | 72          | 2             | 6,6                       | 81                              |
| JUVIGNE                    | 85          | 4,7       | 14,5    | 4,8       | 70         | 6             | 76          | 10            | 6,6                       | 93                              |
| SAINT-DENIS-DE-GASTINES    | 85          | 4,7       | 14,5    | 4,5       | 65         | 6             | 71          | 6             | 6,6                       | 84                              |
| LARCHAMP                   | 85          | 4,7       | 14,5    | 4,5       | 65         | 6             | 71          | 12            | 6,6                       | 90                              |
| MONTENAY                   | 55          | 3,1       | 14,5    | 3,3       | 39         | 6             | 45          | 7             | 6,6                       | 59                              |
| SAINT-PIERRE-DES-LANDES    | 45          | 3,0       | 12      | 0,8       | 10         | 13            | 23          | 4             | 6,6                       | 34                              |
| VAUTORTE                   | 35          | 2,3       | 12      | 2,0       | 24         | 0             | 24          | 5             | 6,6                       | 36                              |
| SAINT-HILAIRE-DU-MAINE     | 35          | 2,3       | 12      | 2,1       | 25         | 8             | 33          | 3             | 6,6                       | 43                              |
| LA BIGOTTIERE              | 35          | 2,3       | 12      | 1,3       | 15         | 6             | 21          | 0             | 6,6                       | 28                              |
| SAINT-GERMAIN-LE-GUILLAUME | 35          | 2,3       | 12      | 2,3       | 28         | 0             | 28          | 0             | 6,6                       | 35                              |
| LA PELLERINE               | 35          | 2,3       | 12      | 1,7       | 20         | 12            | 32          | 0             | 6,6                       | 39                              |
| LA CROIXILLE               | 35          | 2,3       | 12      | 2,4       | 28         | 0             | 28          | 2             | 6,6                       | 37                              |
| <b>TOTAL</b>               | <b>1300</b> | <b>70</b> |         | <b>62</b> | <b>925</b> | <b>210</b>    | <b>1135</b> | <b>66</b>     | <b>99</b>                 | <b>1300</b>                     |

### 3.2.2 Analyse au regard des besoins économiques

#### Les zones d'activités :

- Larchamp : 0,93ha
- Saint-Denis-de-Gastines : 4,25ha
- Juvigné : 2,40ha
- Un total de **7,58ha** : Compatible avec le SCoT

#### Les zones d'activités communautaires structurantes au PLUi :

- Vautorte : Zone d'activités de la Butte
- Ernée & Montenay : Zones d'activités de la Querminais et de la Brimonière
- Andouillé : Zone d'activités La Maladrerie
- La Baconnière : Parc d'activités de la Mine
- Chailland : Parc d'activités du Tertre

|                   | 1AUe         | 2AUe         | Total PLUi     | SCoT        |
|-------------------|--------------|--------------|----------------|-------------|
| La Querminais     | 3,28         | 3,64         | 6,92           | 7           |
| La Brimonière     | 4,70         | 8,31         | 13,01          | 15          |
| PA du Tertre      | 2,06         | 6,45         | 8,51           | 10          |
| PA de La Mine     | 6,63         | /            | 6,63           | 20          |
| La Maladrerie     | 2,31         |              | 2,31           | 5           |
| La Butte          | 5,04         |              | 5,04           | 5           |
| <b>Sous-total</b> | <b>24,02</b> | <b>18,40</b> |                |             |
|                   |              | <b>TOTAL</b> | <b>42,42ha</b> | <b>82ha</b> |

#### Comptabilité avec le SCoT rural de l'Ernée

**Prescription** : Conformément au SCoT, les surfaces inscrites en extensions respectent ceux inscrits concernant la programmation d'une offre foncière nouvelle (page 30 du DOO du SCoT).

Le PADD du PLUi prévoit conformément au SCoT de l'Ernée, l'extension de plusieurs zones d'activités.

- Après analyse du site de la Zone d'Activité de la Megaudais inscrite au PADD du PLUi, il s'avère que celui-ci présente **deux contraintes majeures en termes d'aménagement** :

L'extension de la zone d'activité de la Mégaudais :

- La CCE a émis le souhait de développer cette zone au Sud du secteur Ue délimité dans le PLU en vigueur et repris dans le zonage du PLUi.

Après analyse, cette extension urbaine est située à proximité d'une exploitation agricole dans le périmètre des 200 mètres, périmètre repris conformément par le SCoT qui prévoit d'éloigner les extensions urbaines de 200 mètres des bâtiments d'exploitation en activité. De fait, il n'est pas possible d'urbaniser au Sud.

- De part et d'autre de la RN12, des marges de recul de 75mètres s'appliquent. Sans une étude loi Barnier, ces marges de recul doivent être respectées. Toutefois, après réflexion, la CCE ne souhaite pas urbaniser au Nord de la zone, ce qui à ce jour et par la présence de l'exploitation agricole au Sud ne lui permet pas de développer la zone d'activité. Ainsi, elle se laisse le temps de la réflexion pour intégrer cette zone d'ici quelques années et privilégie le développement à proximité des autres zones d'activités identifiées.



Figure 8 : contraintes de développement de la zone d'activités de La Mégaudais - Saint-Pierre-des-Landes

- La zone d'activités de la Brimonière à Ernée est en cours de commercialisation, l'ensemble des parcelles sont réservées. A terme, d'ici 2-3ans, la commune ne disposera de plus d'aucune réserve foncière sur son territoire. Il est donc nécessaire de prévoir des zones d'extension, hiérarchisées en 1AUe/2AUe de manière à anticiper des demandes supplémentaires. Le territoire Ernéen est attractif, en effet, la zone de la Mission ne

dispose plus que de 2ha de réserve foncière au sein de son périmètre, de même pour la Querminais, d'où la nécessité de prévoir des extensions de ces zones d'activités.

- Afin de justifier le développement économique à l'échelle intercommunale, la CCE a fait le choix de hiérarchiser les zones AU, non pas suivant les équipements à proximité mais plutôt sous la forme d'un échancier prévisionnel. Ainsi, les zones 1AUe relèvent de l'urbanisation à court/moyen terme tandis que les zones 2AUe suggèrent une urbanisation à plus long terme qui nécessitera d'être argumentée au regard des zones 1AUe déjà aménagées et feront l'objet d'une modification du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation. En conclusion, environ **63%** de la surface identifiée est inscrite en 1AUe contre **37%** en 2AUe, ce qui montre un souhait de développement maîtrisé et cohérent au niveau économique afin de justifier le dynamisme du territoire.

### 3.2.3 Analyse au regard des besoins d'infrastructures routières

La consommation des terres agricoles sur le territoire Ernéen concerne en particulier le contournement Sud de la commune d'Ernée.

Ce projet de contournement de la RN12 de la commune d'Ernée a pour objectif de répondre à deux enjeux majeurs :

- La sécurité et le cadre de vie dans la traversée d'Ernée, très affectés par l'important trafic, en particulier celui des poids-lourds ;
- L'amélioration des échanges au droit d'Ernée, en lien avec l'utilisation de la RN12

Les niveaux de trafic global et de trafic poids-lourds mettent clairement en avant ces deux enjeux. De manière induite, le contournement d'Ernée permettra d'accompagner le développement économique et urbain de l'agglomération par la création d'un axe modernisé, plus lisible et plus rapide. Ainsi, ce projet rejoint le souhait de développer les zones d'activités au Sud d'Ernée et sur la partie Nord-Ouest de Montenay (Parc d'activités de la Brimonière et de la Querminais).

Le projet de déviation d'Ernée s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de la RN12 entre Alençon (61) et Fougères (35), villes distantes d'environ 110 kilomètres. Cette section située sur les départements d'Ille-et-Vilaine, de la Mayenne et de l'Orne, constitue un axe d'intérêt local et régional. L'aménagement de la RN12 entre Alençon et Fougères a fait l'objet en 2010-2012 d'études d'opportunité à l'échelle de tout l'itinéraire qui ont été menées sous le pilotage du Préfet de la région Pays de la Loire. Suite à ces études et à une concertation

publique et des acteurs locaux en 2013, l'Etat a retenu comme parti d'aménagement pour la RN12 la requalification environnementale, des aménagements sur place et parmi les premières priorités, la déviation d'Ernée.

Ainsi, ce projet s'inscrit à une échelle régionale et permettra à la commune d'Ernée mais également au territoire intercommunal de bénéficier d'une accessibilité plus aisée.

### **3.2.4 Analyse au regard des besoins en termes d'équipements**

Trois communes, Larchamp, La Baconnière et Ernée ont souhaité inscrire des zones 1AU dans leur zonage communal afin de renforcer leurs équipements sportifs existants :

- La commune de La Baconnière souhaite pouvoir relocaliser ses terrains de sport (terrain d'entraînement et terrain d'honneur) à proximité du centre-bourg et des écoles puisqu'actuellement ils sont situés de l'autre côté de la 2x2 voies. Le site est situé à proximité de la nouvelle salle polyvalente à l'Ouest du centre-bourg, et apparaît cohérent avec le développement communal. Par ailleurs, 2ha sont également réservée pour relocaliser l'EHPAD sur un nouveau site plus adapté. Il s'agissait dans un premier temps de réaliser des travaux de rénovation avec une extension de manière à pouvoir proposer un nombre de lits suffisant. Après une analyse approfondie réalisée par un bureau d'études spécialisé dans la programmation des équipements, il en ressort, à la demande du Conseil Départemental et de l'ARS, de construire un établissement de 80 lits répartis en 68 lits EHPAD et 12 lits UPAD sur un autre terrain dépourvu de toute contraintes.
- Les avantages et inconvénients des trois scénarios ont été présentés, le scénario 3 retenu apparaît moins coûteux et permet de proposer au résident un cadre de vie plus agréable lié à un environnement présentant des espaces verts et de promenade et un bâtiment de plein pied.

**Ci-après les trois scénarios qui ont été proposés :**

|                   | <b>Avantages</b>   | <b>Inconvénients</b>   |
|-------------------|--|--|
| <b>Scénario 1</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité assurée</li> <li>- Confort des résidents et du personnel assuré</li> <li>- Etablissement avec accueil EHPAD/UPAD assuré</li> <li>- Flux véhicules lourds et légers identifiés et séparés</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacité du parking qui ne répond pas aux besoins, 40 places sur 55 souhaitées</li> <li>- Terrain exigü, peu d'espaces verts pour les promenades des résidents</li> <li>- Déclivité du terrain qui génère un bâtiment tout en longueur</li> <li>- Aucune évolution possible des unités vers une autre prise en charge et en termes d'accroissement de la capacité de l'établissement</li> <li>- L'aménagement du site nécessite des mouvements de terre importants en déblais/remblais</li> </ul> |
| <b>Scénario 2</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité assurée</li> <li>- Confort des résidents et du personnel assuré</li> <li>- Etablissement avec accueil EHPAD/UPAD assuré</li> <li>- Flux véhicules lourds et légers identifiés et séparés</li> <li>- Capacité du parking assurée : 55 places souhaitées</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrain exigü, peu d'espaces verts pour les promenades des résidents</li> <li>- Déclivité du terrain qui génère un bâtiment tout en longueur</li> <li>- Aucune évolution possible des unités vers une autre prise en charge et en termes d'accroissement de la capacité de l'établissement</li> <li>- L'aménagement du site nécessite des mouvements de terre importants en déblais/remblais</li> </ul>   |
| <b>Scénario 3</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouveau bâtiment sur un seul niveau</li> <li>- Accessibilité assurée</li> <li>- Confort des résidents et du personnel assuré</li> <li>- Etablissement avec accueil EHPAD/UPAD assuré</li> <li>- Espaces verts pour les promenades</li> <li>- Flux véhicules lourds et légers identifiés et séparés</li> <li>- Evolution possible des unités vers une autre prise en charge et en termes d'accroissement de la capacité de l'établissement</li> <li>- Opération de construction puis de démolition du bâtiment existant ne génère aucune gêne pour les résidents</li> <li>- Planning plus court</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouveau terrain à trouver de 20 000 m<sup>2</sup> minimum</li> <li>- Le terrain existant reste vacant suite à la démolition du bâtiment</li> </ul>  |

### 3.3 Justification des objectifs de limitation de la consommation foncière

Afin de répondre aux enjeux de développement du territoire, le PLUi prévoit en complément des secteurs identifiés en densification, des zones d'extensions pour le développement résidentiel, économique mais également à vocation de loisirs et sportif.

Dans un souci de cohérence, l'ensemble des secteurs sont localisés en continuité des centres-bourgs afin de limiter l'étalement urbain.

**Ainsi, les extensions urbaines sont maîtrisées et l'objectif de réduction de la consommation foncière est respecté. Il est fixé à -4,7% en comparaison avec les dix dernières années, soit une consommation fixée à 15 ha par an.**

| Territoire de l'Ernée  | Consommation foncière globale 2006 – 2016                | Consommation d'espace projetée à court terme (1AU) 2020-2030 | Consommation d'espace projetée à long terme (2AU) 2020-2030 | Total consommation d'espace (2020-2030) |
|------------------------|--|--|---|---|
| <i>Habitat</i>         | <u>Extension</u> : 72,87<br><u>Densification</u> : 13,73 | <u>Extension</u> : 56,4<br><u>Densification</u> : 9,4        | 5,6   | 71,4                                    |
| <i>Economique</i>      | 35,2   | 31,6   | 18,4  | 50                                      |
| <i>Equipements</i>     | 7,9  | 7,9  | 0   | 7,9                                     |
| <i>Infrastructures</i> | 26,9   | 20   | 0   | 20                                      |
| <i>Total</i>           | <b>156,6</b>   | <b>125,3</b>   | <b>24,0</b>   | <b>149,3</b>                            |

⇒ **7 ha en moins d'inscrits par rapport à la période précédente 2006 – 2016.**

#### Développement résidentiel :

Concernant les surfaces à réserver pour le développement résidentiel, celles-ci ont été considérablement réduites par rapport à celles identifiées dans les documents d'urbanisme en vigueur.

***Le projet vise par ailleurs à prioriser le développement en densification en fixant un objectif de 20% du potentiel du développement résidentiel dans le tissu urbain existant. En comparaison, entre 2006 et 2016, la densification représentait 16% du développement résidentiel.***



### **Développement sportif & loisirs :**

Pour les surfaces à vocation d'équipements, les surfaces restent sensiblement les mêmes, il s'agit de prévoir pour la majorité de nouveaux terrains de sport correspondant à la demande.

### **Développement économique :**

Les surfaces inscrites pour le développement économique correspondent aux besoins identifiés par la CCE.

### **Développement d'infrastructures routières :**

Les surfaces inscrites correspondent uniquement au contournement Sud de la commune d'Ernée. Etant donné que ce projet sera réalisé à moyen terme, les surfaces en termes de consommation d'espace agricole et naturelle ont été intégrées.

## Comptabilité avec le SCoT rural de l'Ernée

**Prescription** : Conformément aux prescriptions du SCoT, les surfaces réservées aux espaces potentiellement urbanisables pour l'habitat respectent l'enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat.

Pour rappel, le SCoT prévoit une enveloppe maximum de 70ha pour la période 2015-2025 et de 81ha pour la période 2025-2035.

Ainsi, à raison de 64ha délimités en zone 1AUh/2AUh, le PLUi est compatible avec la prescription du SCoT en terme de consommation d'espace.

## **2. Justification du choix (localisation, potentiel...) des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

## 2.1 L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**NB** : Le PLUi de l'Ernée ne tient ni lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), ni de Plan de Déplacements bains (PDU), par conséquent, il ne contient pas la pièce Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

### 2.1.1 Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent, par quartiers ou par secteurs, prévoir les actions et opérations d'aménagement visant à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages et les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

L'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme établit la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation : « **ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement** ».

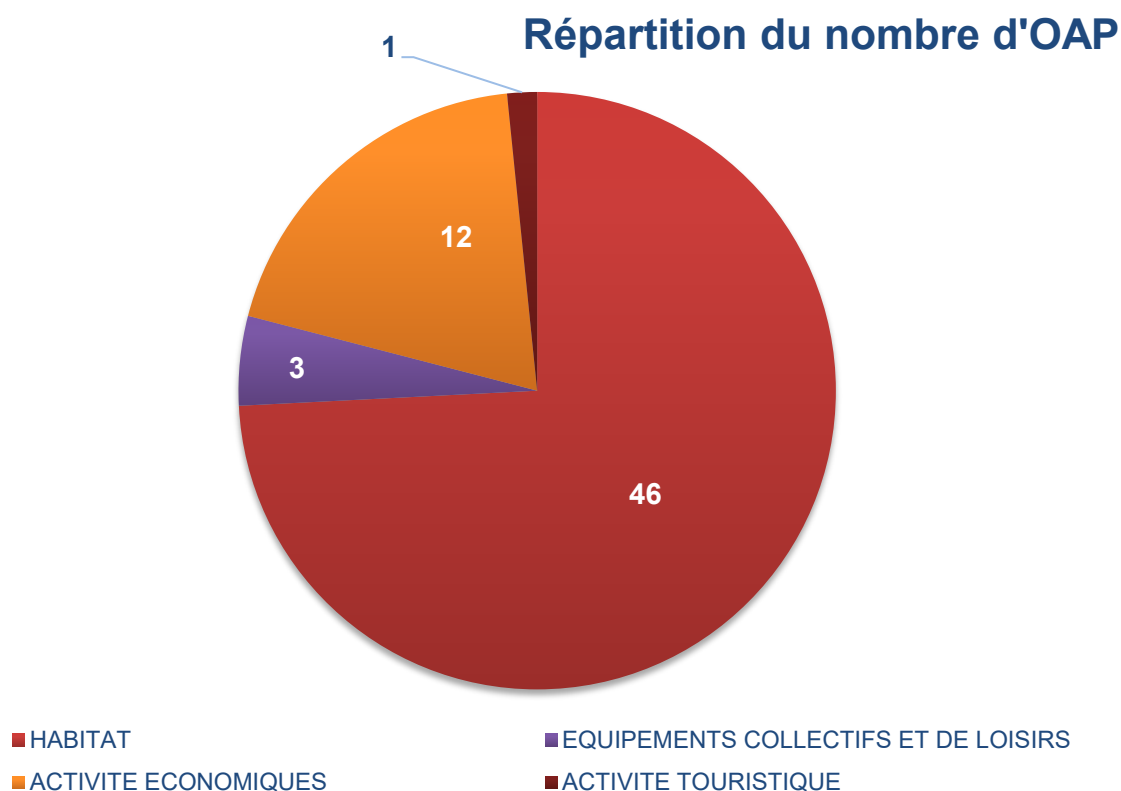
Les Orientations d'aménagement et de Programmation sont opposables dans **un rapport de compatibilité** aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les projets réalisés dans les secteurs

concernés par les OAP ne peuvent remettre en cause les principes définis dans les schémas d'aménagement inscrit dans la pièce n°3 du PLUi – OAP et doivent suivre les intentions inscrites.

Ainsi, l'opposabilité des OAP contribue au PLUi et permet par conséquent aux élus du territoire de l'Ernée d'encadrer et d'organiser le futur développement de l'intercommunalité.

### 2.1.2 Articulation entre les OAP et les pièces du PLUi

Au total, **65** Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées sur le territoire intercommunal avec une majorité d'OAP habitat.



### 2.1.3 Articulation entre les OAP et les pièces du PLUi

#### PADD :

Les OAP sont établis dans le respect des orientations définies dans le PADD du PLUi. Ainsi, elles déclinent dans les dispositions en introduction les grands principes à respecter en cohérence avec le PADD.

### **Règlement :**

Le règlement littéral et graphique permet de mettre en œuvre les OAP. Au niveau graphique, on peut retrouver les futures liaisons douces par le biais d'un emplacement réservé, la préservation de haies bocagères. La destination de la zone est également inscrite, qu'elle soit à vocation habitat, économique ou équipements.

Enfin, le règlement littéral vient préciser les implantations, si celles-ci doivent respecter un alignement par rapport à la voie par exemple.

## **2.2 Structuration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

### **Introduction**

La pièce Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se structure de la manière suivante :

La première partie concerne les orientations littérales d'aménagement pour tous les secteurs. Elles abordent les objectifs à remplir pour chaque secteur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- Mixité fonctionnelle et sociale,
- La desserte par les transports en commun,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Chaque objectif est décliné de manière à orienter le pétitionnaire et porteur de projet dans la réalisation de son projet.

## Les orientations littérales d'aménagement pour tous les secteurs

### 1 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Conception / aménagement :

Elle précise les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et en particulier le fait d'obtenir un aménagement urbain cohérent sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, qui peut éventuellement se réaliser en tranches successives.

Par ailleurs, pour toute opération de plus de **50 logements**, l'aménagement du site devra prévoir la programmation de deux tranches au minimum. Sont concernées les communes de Juvigné (70 logts), La Baconnière (84 logts), Andouillé (72 logts) et Ernée (88logts et 83logts).

Enfin, la densité à respecter est précisée. Une cartographie de synthèse permet de différencier la densité fixée par commune, qui varie selon l'armature territoriale.

Il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de l'opération.

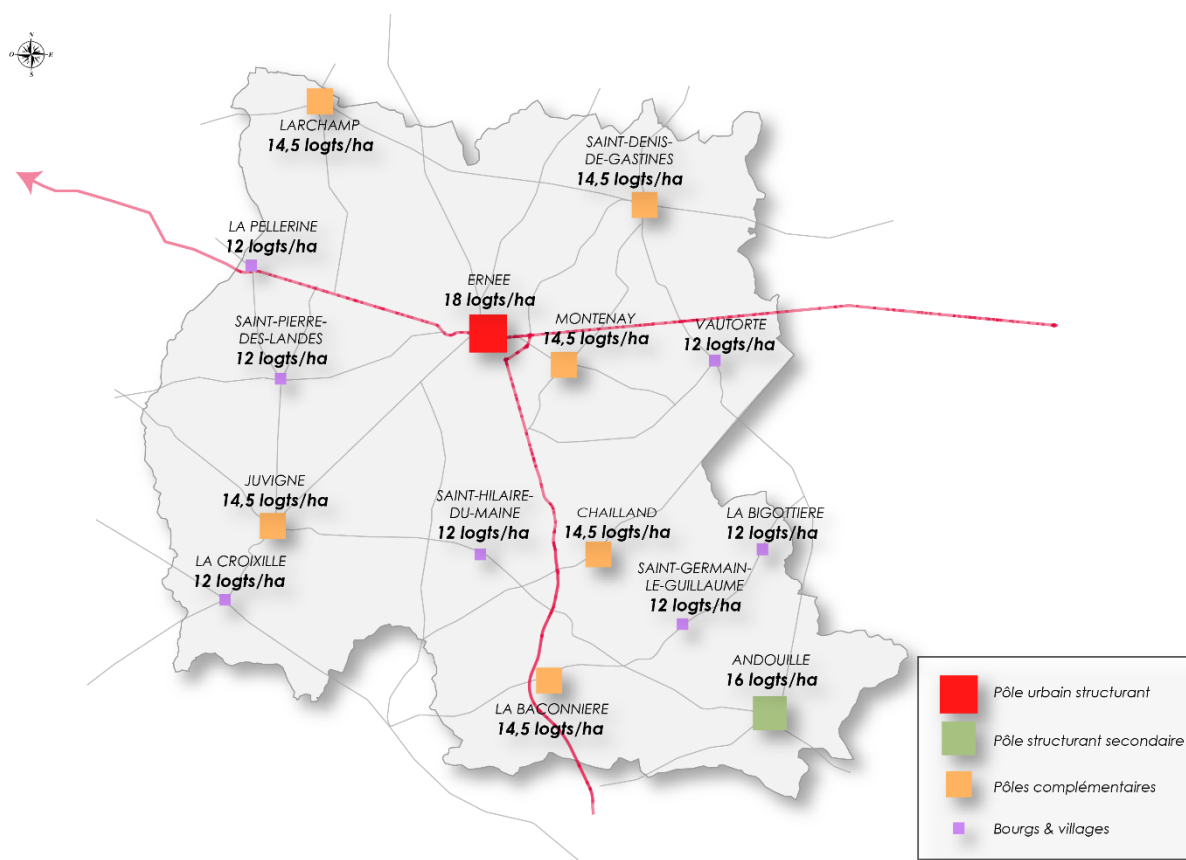


Figure 9 : Densité adaptées à l'armature territoriale

## **Constructions, travaux, installations :**

Une partie spécifique aborde la réglementation thermique en vigueur et les règles à respecter pour les constructions. Elle permet au porteur de projet de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement. Des exemples sur l'insertion des constructions sont présentées faisant état des ombres portées à différents moments de l'année et de la journée.

## **Constructions, travaux, installations**

Le PLUi conseille de privilégier des volumes et gabarits simples et compacts de manière à faciliter la bonne performance énergétique. Des conseils sont alors présentés pour pérenniser les constructions mais également pour concevoir la volumétrie des nouvelles constructions de manière à limiter les pertes de chaleur (mitoyenneté...).

## **2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Les objectifs principaux sont :

- La diversification des types de logements
- Les secteurs qui recensent une production de logements à prix maîtrisé sont précisés dans le tableau de synthèse de chaque OAP.

## **3 – La desserte par les transports en commun**

Le territoire intercommunal est peu desservi par les transports en commun mais il est tout de même desservi par un réseau de bus scolaire.

Il s'agit donc de favoriser l'accès aux arrêts de bus depuis les futurs secteurs aménagés par des liaisons piétonnes.

## **4 – Les besoins en matière de stationnement**

Un inventaire des capacités de stationnement a été réalisé dans le diagnostic du PLUi. Il a permis de faire émerger le fait que les communes disposaient de stationnement suffisant à l'échelle de leur centre-bourg.

Etant donné que les récentes lois suggèrent de limiter la consommation d'espace, les stationnements qui seront prévus dans les futurs quartiers devront correspondre aux besoins réels.

Par ailleurs, en centre-bourg, zone UA – UB, le règlement du PLUi ne prévoit pas de quota à remplir pour les places de stationnement. Il s'agit de mutualiser l'offre existant.

Enfin, les OAP préconise de limiter l'imperméabilisation des sols dans les aménagements des stationnements.

## **5 – La qualité environnementale et la prévention des risques**

### **Environnement / paysage**

Les vues sur le grand paysage sont nombreuses, identifiées en phase diagnostic, les OAP veille à ce qu'elles soient préservées au maximum. Par ailleurs, certaines OAP le précisent dans les intentions esquissées.

### **Espaces publics et espaces verts**

Des objectifs sont recensés pour créer des espaces publics de qualité verdoyant. Il s'agit de favoriser la végétalisation des futurs quartiers. Enfin, les OAP veillent à maintenir et à préserver les haies bocagères ou arbres remarquables qui seraient identifiés dans les périmètres de projet.

### **Déchets**

Plusieurs communes sont actuellement sur l'ensemble de leur territoire en apport volontaire, il s'agit donc de privilégier ce type de collecte sur les futurs quartiers.

## **6 – Desserte des terrains par les voies et réseaux**

### **Déplacements**

Les OAP privilégie une hiérarchisation des voies au sein des opérations. Elles mettent également l'accent sur l'intérêt de voies étroites et/ou partagées (sans trottoirs), qui sont moins consommatrices d'espaces et plus sûres.

Pour la voirie primaire, la liaison piétonne (trottoirs) doit être privilégiée et défendue contre le stationnement des voitures.

### **Réseau**

Face aux récentes inondations qui ont touchées le territoire de L'Ernée, les OAP préconisent une gestion intégrée des eaux pluviales. Le dimensionnement des bassins tampons doit prendre en compte une gestion alternative comme des noues, toitures végétalisées...



## Les orientations d'aménagement et programmation par communes

Pour chaque commune, un cahier est réservé avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées par secteur.

### 1. Structuration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elle se structure de la manière suivante :

1. Cartographie de localisation des secteurs concernés à l'échelle du centre-bourg / centre-ville
2. Analyse du site littérale
3. Contexte environnant avec photo aérienne et reportage photographique de la phase terrain
4. Intentions esquissées avec le schéma d'aménagement projeté.
5. Un tableau de synthèse reprenant les principaux objectifs.

*Ci-dessous un exemple pour la commune d'Andouillé*

#### 1. Cartographie de localisation des secteurs concernés à l'échelle du centre-bourg / centre-ville

### Les secteurs concernés

COMMUNE D'ANDOUILLÉ



|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>OAP</b>               | <b>Habitat</b>   |
| 1 - Haut Bourg           |                  |
| 2 - Les Sept Fontaines   |                  |
| 3 - La Luzardière        |                  |
| 4 - La Convenancière     |                  |
| 5 - Le Pont              |                  |
| <b>OAP</b>               | <b>Activités</b> |
| 5 - La Maladrerie        |                  |
| <b>OAP</b>               | <b>Loisirs</b>   |
| 7 - La Coudre au Rallier |                  |

Figure 10 : Exemple OAP Andouillé - Carte de localisation

## 2. Analyse du site littérale

OAP  
1

### Analyse du site

#### Le Haut Bourg



Superficie : 61 384 m<sup>2</sup>

Localisation : Entrée Sud-Est du centre bourg.

Occupation du sol : Parcelles cultivées.

Desserte : Secteur desservi par plusieurs liaisons viaires depuis une première opération de lotissement paysager : « Le Haut Bourg ».

Paysage : Le secteur est ceinturé au Sud par une haie bocagère de belle structure. Une vue sur le paysage bocager s'étend à l'Est; tandis qu'à l'Ouest une opération d'aménagement récente filtre la vue sur le bourg historique. Toute la limite nord est déterminée par un chemin piéton, celui du Haut Bourg rejoignant le GR Tour des Marches de Bretagne.

Tissu urbain : Le secteur constitue le second rideau à urbaniser depuis la rue Frédéric Chaplet.

COMMUNE D'ANDOUILLÉ



Figure 11 : Exemple OAP Andouillé - Présentation du site

## 3. Contexte environnant avec photo aérienne et reportage photographique de la phase terrain

OAP  
1

### Le contexte environnant et le site



Figure 12 : Exemple OAP Andouillé - Présentation du site vue aérienne



Figure 13 : Exemple OAP Andouillé - Reportage photographique

**OAP 1** Le contexte environnant et le site



Figure 14 : Exemple OAP Andouillé - Reportage photographique

#### 4. Intentions esquissées avec le schéma d'aménagement projeté.

OAP  
**1**

### Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



- Zone habitat individuel  
Intégrer les futures constructions dans le respect du patrimoine historique environnant
- Liaisons douces  
Connecter les différents espaces paysagers publics/collectifs du projet (Trame Verte et Bleue) par un maillage support de mobilités douces.
- Haie bocagère à conserver
- Accès envisagé pour la future voirie  
Appuyer le plus possible le réseau viaire sur les courbes topographiques du terrain
- Zones humides à préserver

|               | Surface | Densité     | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---------------|---------|-------------|---------------------|----------------|
| Le Haut Bourg | 4,5 ha  | 16 logts/ha | 72                  | 10%            |

Figure 15 : Exemple OAP Andouillé - Schéma d'aménagement et tableau de synthèse

#### 5. Un tableau de synthèse reprenant les principaux objectifs.

|               | Surface | Densité     | Nombre de logements | Mixité sociale |
|---------------|---------|-------------|---------------------|----------------|
| Le Haut Bourg | 4,5 ha  | 16 logts/ha | 72                  | 10%            |

Pour chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), un tableau de synthèse reprend les objectifs à remplir. On retrouve la densité à respecter, en fonction de la surface, le nombre de logements que cela représente. Et si la commune est soumise, d'après le PADD, à des objectifs de mixité sociale et de diversité des formes urbaines (individuel/collectif), le tableau répertorie ces objectifs également. Ce tableau permet à la collectivité mais également aux porteurs de projet de se représenter le futur quartier de manière quantitative.

# <SYNTHESE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| LA BIGOTTIERE.....              | 70  |
| SAINT-GERMAIN-LE-GUILLAUME..... | 74  |
| LA PELLERINE.....               | 77  |
| LA CROIXILLE.....               | 80  |
| MONTENAY.....                   | 83  |
| JUVIGNE.....                    | 87  |
| SAINT-HILAIRE-DU-MAINE.....     | 90  |
| SAINT-DENIS-DE-GASTINES.....    | 93  |
| LA BACONNIERE.....              | 96  |
| LARCHAMP.....                   | 99  |
| VAUTORTE.....                   | 103 |
| ANDOUILLE.....                  | 106 |
| SAINT-PIERRE-DES-LANDES.....    | 110 |
| CHAILLAND.....                  | 113 |
| ERNEE.....                      | 116 |

*Pour les justifications relatives au projet de développement projeté pour chaque commune, une cartographie de synthèse a été réalisée. Elle permet de mettre en évidence les contraintes (exploitation agricole à proximité < 200 mètres, zones humides, lagune...) situées en continuité du centre-bourg qui limitent le développement et la localisation de zones en extension.*

*Ainsi, ces cartographies de synthèse permettent en un coup d'œil de faire émerger le projet de chaque commune et ainsi prioriser les raisons pour lesquelles les élus ont souhaité orienter le développement sur tel ou tel secteur.*



La Bigottière

# LA BIGOTTIERE

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

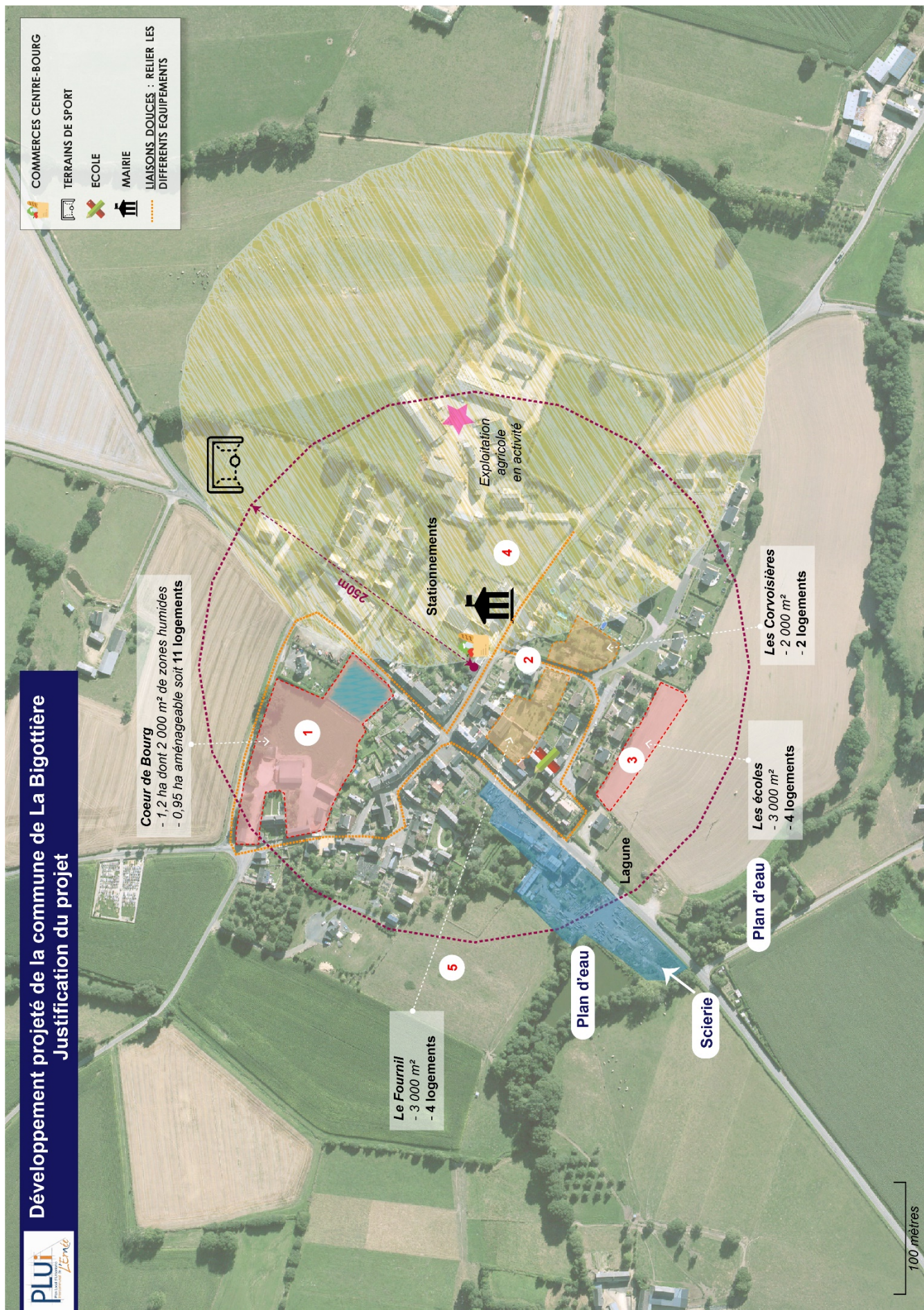
| Secteur          | Surface | Densité     | Nombre de logements |                      |
|------------------|---------|-------------|---------------------|----------------------|
| Cœur de Bourg    | 1 ha    | 12 logts/ha | 12                  | <i>Extension</i>     |
| Les Corvoisières | 0,2 ha  | 12 logts/ha | 2                   | <i>Densification</i> |
| Le Fournil       | 0,3 ha  | 12 logts/ha | 4                   | <i>Densification</i> |
| Les Ecoles       | 0,3 ha  | 12 logts/ha | 4                   | <i>Extension</i>     |

### Préconisations SCoT :

- 2,3 hectares en extension
- 12 logts/ha

### Projet PLUj :

- **1,3 ha en extension**



**Développement projeté de la commune de La Bigottière**  
**Justification du projet**

*La commune de la Bigottière a souhaité axer le développement au sein de son centre-bourg en priorisant les futurs projets en densification au sein des dents creuses disponibles.*

Au total, 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies :

**1** – Le **Cœur de Bourg** : un inventaire zones humides complémentaire a été réalisé sur la commune, il a permis de repérer une zone humide sur ce secteur. Ainsi, afin de respecter le SAGE, la commune a souhaité définir un emplacement réservé pour protéger cette zone humide.

Le périmètre englobe la zone humide, mais cet endroit sera à préserver par la création d'un parc d'agrément avec des aménagements permettant de maintenir la zone humide sans la dégrader.

Ce secteur situé en entrée de bourg est composé à la fois de zones non bâties et de bâti d'intérêt en pierre. Il apparaît intéressant pour le développement communal. Il est par ailleurs en accroche du tissu urbain existant et n'impact pas les exploitations agricoles alentours.

**2** – Le **Fournil** : la localisation est intéressante pour le développement de la commune.

Cette zone est située à proximité de l'école, de l'épicerie et de la mairie. Actuellement, le bâtiment des forges non exploité domine le centre-bourg. A terme, il est envisagé de démolir ce bâtiment pour réutiliser l'espace pour du logement. En effet, ce bâtiment n'est pas prévu d'être conservé dans l'aménagement du site puisqu'il dénature le centre-bourg de par sa hauteur qui ne correspond pas au tissu urbain existant.

**2** – Les **Corvoisières** : actuellement jardin d'agrément, cette dent creuse permet d'accueillir 2 logements en centre-bourg.

**3** – Les **écoles** : cette zone d'extension urbaine est prévue en continuité du lotissement existant. Elle est l'unique zone en extension de la commune. Avant de localiser son extension, il a été envisagé plusieurs secteurs mais non compatible avec le SCoT et présentant de multiples contraintes :

**4** – La zone n°4 ne peut être envisagée puisqu'elle est située dans le périmètre de 200 mètres de l'exploitation agricole. Par conséquent, toutes les parcelles situées dans l'aplat blanc ne peuvent être pris en considération.



En conclusion, lorsque l'on regarde la photo aérienne de la commune, la localisation des différents secteurs est cohérente et en adéquation avec les prescriptions du SCoT puisqu'aucune zone n'est située à plus de 250 mètres du commerce et de la mairie et en accroche directe au tissu urbain bâti.

**5** – Le site ne dispose pas d'accès direct à la voirie existante, une scierie est installée en bordure de route. Le simple fait de localiser une future zone d'habitat à proximité engendrait des nuisances pour les futures habitations. Par ailleurs, l'étang au Sud suppose la présence de zones humides. Ainsi, ce secteur a été écarté.



# SAINT-GERMAIN-LE-GUILLAUME

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

| Secteur     | Surface | Densité     | Nombre de logements |                  |
|-------------|---------|-------------|---------------------|------------------|
| Bon Accueil | 2,3 ha  | 12 logts/ha | 28                  | <i>Extension</i> |

### Préconisations SCoT :

- 2,3 hectares en extension
- 12 logts/ha

### Projet PLUi :

- **2,3 ha en extension**



Développement projeté de la commune de Saint-Germain-le-Guillaume  
Justification du projet

**1** – Un secteur en extension urbaine a été délimité sur la commune de Saint-Germain-le-Guillaume au Nord du lotissement existant.

La délimitation de ce secteur est issue de celle du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune. Les élus ont souhaité conserver ce site pour le développement de leur territoire. Par ailleurs, la délimitation prend appui à l'ouest sur la zone naturelle. Il s'agit par ailleurs de la coulée verte qui traverse la commune du Nord au Sud.

Un échéancier est inscrit pour lisser l'urbanisation dans le temps avec la partie Ouest urbanisée à court terme.

Par ailleurs, comme plusieurs communes de l'intercommunalité, la commune de Saint-Germain-le-Guillaume doit faire face à des difficultés à mobiliser le foncier dans son centre-bourg.

En effet, les propriétaires fonciers qui recherchent un cadre de vie rural et apaisant à la campagne, ne sont pas désireux de diviser leur terrain ou de vendre des espaces considérés comme des dents creuses dans le centre-bourg pour ne pas impacter leur tranquillité. Ainsi, un grand nombre de terrains ne sont pas urbanisables à court terme comme le précise la cartographie de l'étude densité du rapport de présentation 1.2 Diagnostic urbain. L'étude densité a été réalisée sur l'ensemble des communes, mais il apparaît que sur des communes rurales, les divisions parcellaires ou les constructions nouvelles en dents creuses se font rares. La principale motivation des nouveaux arrivants au sein des communes rurales du territoire est d'accéder à la propriété et acquérir un pavillon sur un grand terrain.

Par conséquent, si ces terrains avaient été intégrés au potentiel, cela aurait considérablement « faussé » les résultats et le potentiel de logement alloué à la commune puisqu'un grand nombre de ces terrains ne seront sûrement jamais bâtis.



# LA PELLERINE

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

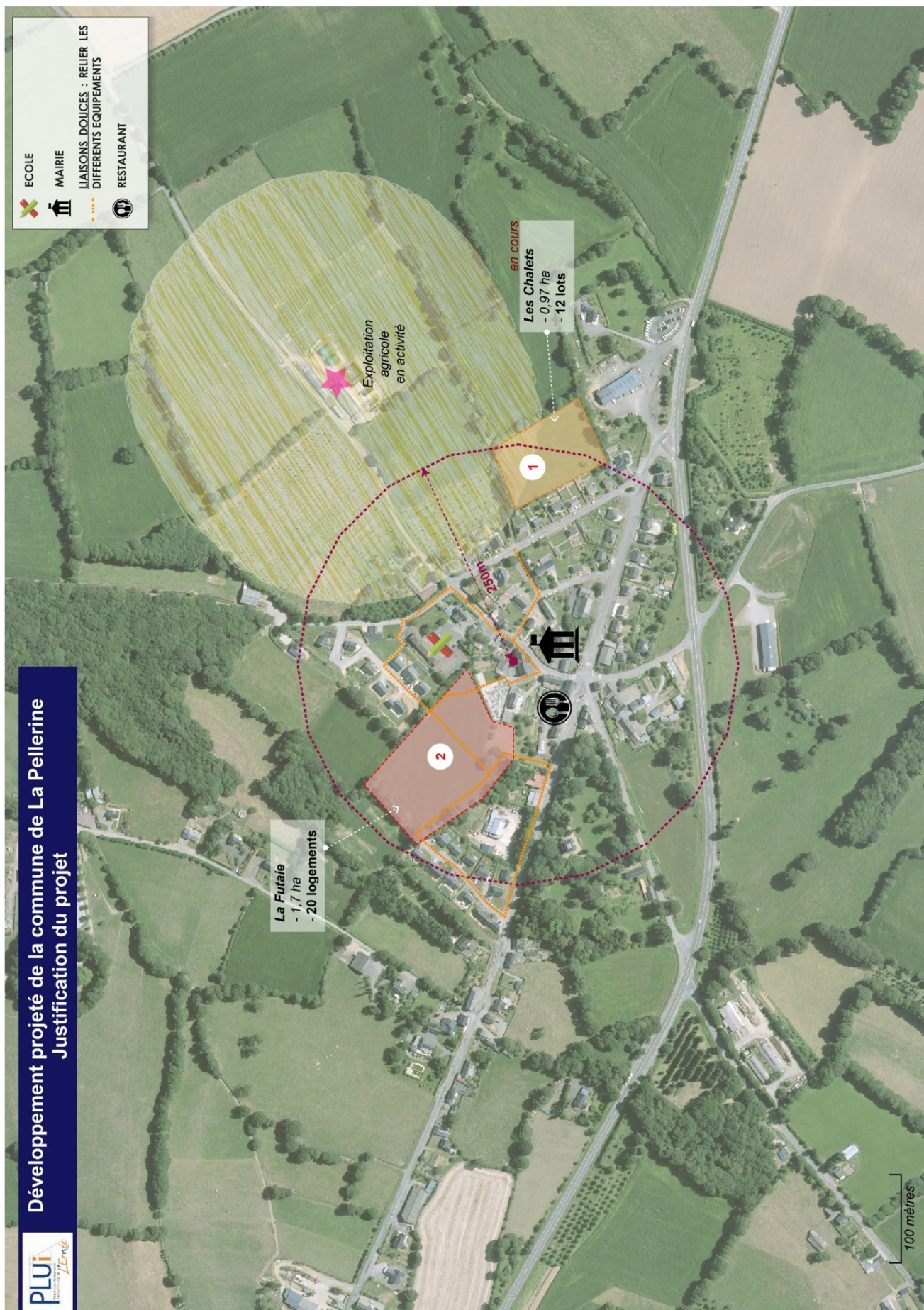
| Secteur     | Surface | Densité     | Nombre de logements |                      |
|-------------|---------|-------------|---------------------|----------------------|
| La Futaie   | 1,7 ha  | 12 logts/ha | 20                  | <i>Extension</i>     |
| Les Chalets | 0,97 ha | 12 logts/ha | 12                  | <i>Densification</i> |

### Préconisations SCoT :

- 2,3 hectares en extension
- 12 logts/ha

### Projet PLUj :

- **1,7 ha en extension**



La commune de La Pellerine doit faire face à des difficultés à mobiliser le foncier sur les terrains situés à proximité du centre-bourg.

**1** – Ainsi, lorsqu'une opportunité foncière s'est présentée pour acquérir les terrains à l'Est, les élus ont saisi l'occasion pour entreprendre la réalisation d'une opération de 12 logements.

En effet, la commune de La Pellerine était auparavant en Carte Communale. La Carte Communale contrairement à une commune sans document d'urbanisme permet d'assouplir les contraintes de la règle de constructibilité limitée en définissant des secteurs constructibles et les espaces non constructibles.

Ce secteur est en accroche directe avec le tissu urbain existant et se justifie. Il est certes un peu plus éloigné que le secteur suivant (*La Futaie*) mais permet à la commune de proposer des terrains à bâtir, ce qu'elle ne pouvait pas faire depuis plusieurs années alors que la demande était prégnante.

La commune bénéficie par ailleurs d'une position géographique intéressante, le long de la RN12 entre Fougères et Ernée. Les jeunes ménages ou couples avec enfants peuvent acquérir des terrains à bâtir à un prix du foncier abordables bien plus que les communes de taille plus importante (Fougères où le prix du terrain à bâtir avoisine les 75€ le m<sup>2</sup> tandis que La Pellerine propose des terrains à 22€ le m<sup>2</sup>).

Le permis d'aménager a été déposé et accepté avant l'arrêt du PLUi, ce secteur est par conséquent intégré à la zone **UB**.

**2** – Le secteur de La Futaie est situé en accroche avec le centre-bourg à proximité de l'église.

Ce secteur est intéressant pour le développement futur de la commune. Un réseau de liaisons douces pourrait être poursuivi pour relier la place de l'église avec l'école mais également avec les lotissements existants. Un échéancier a été inscrit pour lisser l'urbanisation dans le temps avec la partie Nord urbanisée à court terme.



# LA CROIXILLE

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

| Secteur          | Surface | Densité     | Nombre de logements |           |
|------------------|---------|-------------|---------------------|-----------|
| Les Châtaigniers | 1,4 ha  | 12 logts/ha | 17                  | Extension |
| Bourg            | 0,95 ha | 12 logts/ha | 11                  | Extension |

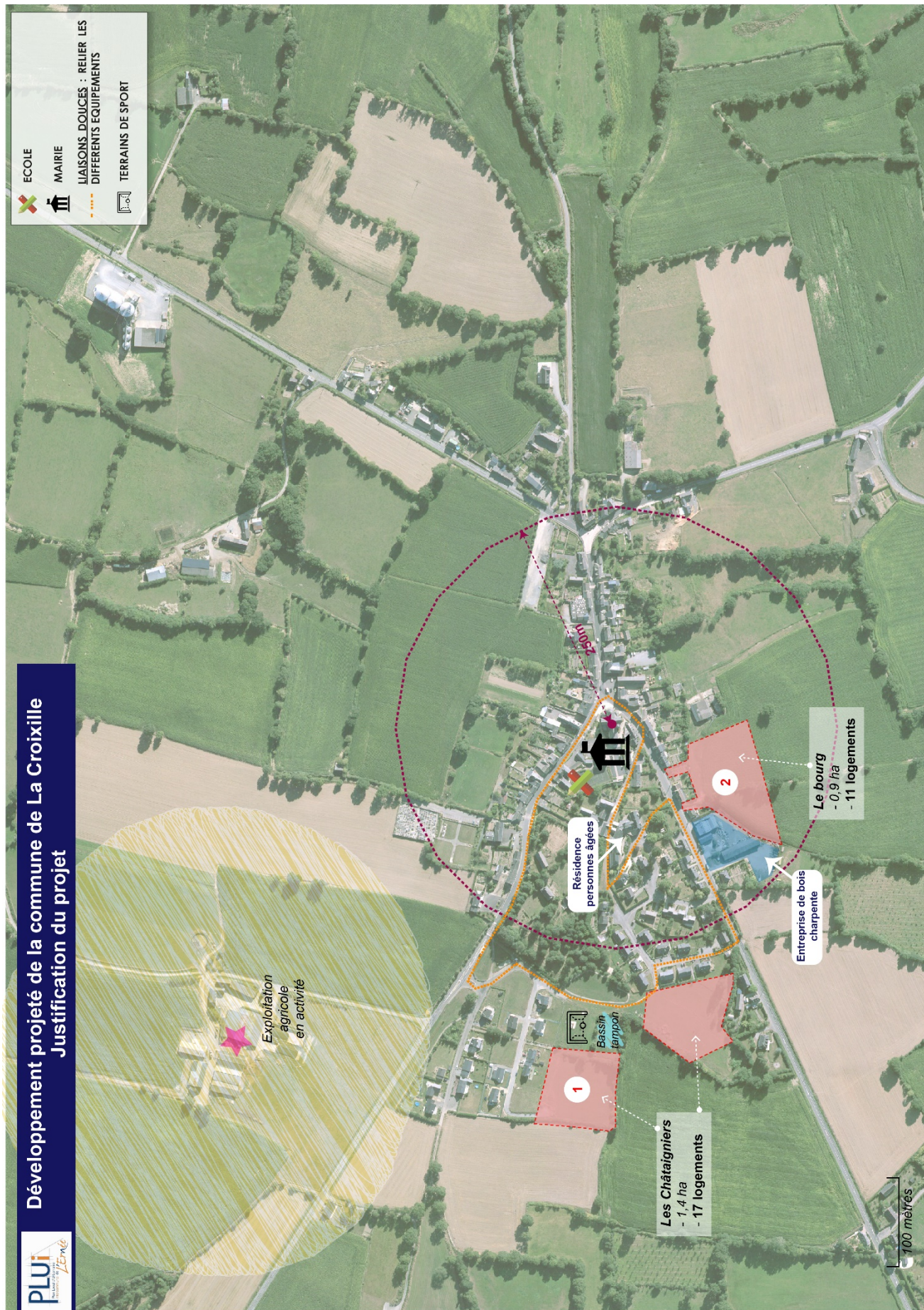
### Préconisations SCoT :

- 2,3 hectares en extension
- 12 logts/ha

### Projet PLUi :

- **2,35 ha en extension**





**1** - Le secteur à l'Ouest de la commune regroupe deux sites qui correspondent à des extensions des deux lotissements existants. Au centre, on retrouve le bassin tampon pour les eaux pluviales du lotissement situé au Nord. La commune a aménagé il y a quelques années une aire de jeux ainsi qu'un parcours sportif. Ces espaces de respiration sont à conserver dans l'aménagement du site, et correspondent à une « coulée verte » au sein des zones bâties.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) regroupe les deux secteurs mais comme précisé dans les orientations littérales l'aménagement du site pourra être réalisé en tranches successives.

L'objectif du PLUi est également de permettre aux communes rurales de réaliser leurs projets. Ces deux sous-secteurs compris dans le périmètre de l'OAP sont effectivement des propriétés communales. Il est vrai que le document d'urbanisme ne doit pas prioriser le développement uniquement sur des terrains communaux mais pour les communes où les projets de développement se font de plus en plus rares, il est important que les zones en extensions leur permettent de valoriser leur patrimoine et ainsi d'accueillir de nouveaux habitants.

**2** - Au Sud, un secteur a été délimité. Il est situé à proximité d'une entreprise de charpente mais qui ne crée aucune nuisance puisqu'elle ne coupe pas sur place. Les bâtiments servent uniquement à entreposer le bois sur la commune.



# MONTENAY

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

| Secteur                                  | Surface | Densité       | Nombre de logements | Mixité sociale |               |
|--|---------|---------------|---------------------|----------------|---------------|
| L'Oscence                                | 1,3 ha  | 14,5 logts/ha | 19                  |                | Extension     |
| Bourg                                    | 0,2 ha  | 30 logts/ha   | 6                   | 6              | Densification |
| Le Bois ( <i>dont une partie bâtie</i> ) | 1,9 ha  | 14,5 logts/ha | 20                  |                | 2AUh          |

### Préconisations SCoT :

- 3,1 hectares en extension
- 14,5 logts/ha

### Projet PLUi :

- **3,3 ha en extension**



Située à proximité de la commune d'Ernée, Montenay bénéficie de l'attractivité de la commune pôle pour développer son dynamisme et attirer de nouveaux habitants.

**1** - Avant l'arrêt du projet de PLUi, un permis d'aménager de 15 lots a été déposé sur les terrains situés au Nord de la commune. Ce potentiel est intégré au potentiel de la commune puisque les parcelles sont en cours de commercialisation.

**2** - Un projet est actuellement en cours dans le centre-bourg de Montenay, il est prévu la réalisation de 6 logements aidés, une densité plus forte a été appliquée dans le centre-bourg.

**3** - Une zone 1AUh a été localisée au Sud de la commune à proximité de la station d'épuration. Il est prévu de la déplacer sur les terrains à l'Est de la zone. Cette nouvelle station sera de type lagunage, un traitement naturel par microphyte ce qui n'est pas le cas de celle existante. Ainsi, la distance entre la zone à urbaniser et la nouvelle station respecte les 100 mètres conformément aux préconisations de l'ARS.

**4** - Enfin, deux zones 2AUh ont été délimitées à l'Ouest de la commune. Non desservie pas l'assainissement collectif, et conformément au Code de l'Urbanisme ; l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme précise : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local

d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Ces deux zones sont bien distinctes :

- La première concerne une extension urbaine de la commune, elle veille à préserver le verger au Nord.
- La seconde concerne d'ancien bâtiment agricole qui ont été réhabilités et dont les propriétaires ont pour projet de renforcer ce secteur.

Toutefois, étant donné que l'ensemble des parcelles n'est pas desservi par l'assainissement collectif, ces secteurs ne peuvent être classés en zone 1AUh. Par conséquent, pour être ouvert à l'urbanisation, ils devront faire l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.



# JUVIGNE

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

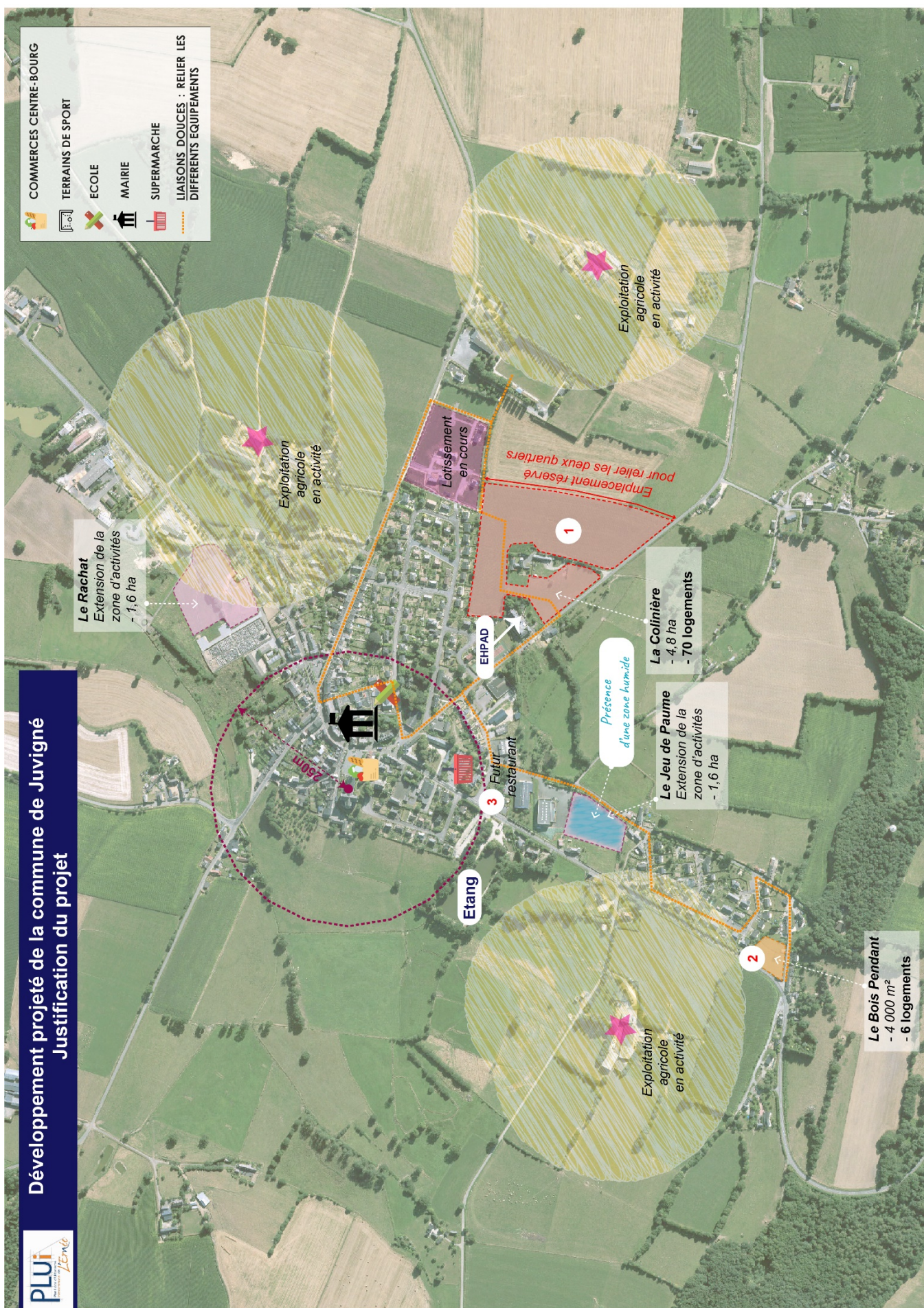
| Secteur         | Surface | Densité       | Nombre de logements | Mixité sociale |               |
|-----------------|---------|---------------|---------------------|----------------|---------------|
| La Colinière    | 4,8 ha  | 14,5 logts/ha | 70                  | 10             | Extension     |
| Le Bois Pendant | 0,4 ha  | 14,5 logts/ha | 6                   |                | Densification |

### Préconisations SCoT :

- 4,7 hectares en extension
- 12 logts/ha

### Projet PLUi :

- **4,8 ha en extension**





**1** - Récemment acquis par la collectivité, les terrains localisés en zone 1AUh au Sud du lotissement en cours s'inscrivent dans la continuité du projet de développement initié par les élus il y a quelques années. Pour poursuivre ce développement et anticiper l'aménagement du site à horizon 10-20 ans, un emplacement réservé a été délimité à l'Est afin de garantir une desserte routière de la rue Saint-Hilaire à l'Aurore. Si l'on regarde la surface de cette zone, 4,8 hectares, par rapport à l'enveloppe foncière inscrite dans le SCoT, 4,7 hectares, celle-ci est légèrement supérieure. Lorsque la commune a acquis les terrains, la division foncière s'est faite par rapport au parcellaire, ainsi 4,8 hectares ont été délimités. Pour obtenir une cohérence dans la délimitation de la zone 1AUh, celle-ci a été calée sur le plan de bornage, ce qui peut expliquer l'écart de 1 000 m<sup>2</sup> entre le SCoT et le PLUi. A l'avenir, l'urbanisation ne sera plus étendue le long de cette route départementale et une urbanisation en épaisseur sera privilégiée.

**2** - Terrains actuellement en vente, il s'agit d'un terrain de 4 000 m<sup>2</sup>. Comme pour les extensions urbaines de plus grande ampleur, il s'agit de garantir le respect de la densité urbaine de 14,5 logements à l'hectare.

**3** - Un restaurant est présent sur la place de l'église à Juvigné. Bâtiment vétuste qui n'est plus adapté à l'activité de restauration et d'hôtellerie, les élus ont souhaité localiser une servitude de projet au Nord du musée de l'agriculteur. Cette servitude de projet d'une durée de 5ans leur permettra de réaliser à l'aménagement futur de ce secteur.

Enfin, deux extensions des zones d'activités sont délimitées :

- La zone au Sud est envisagée pour l'implantation de l'entreprise GENOUEL, implantée à ce jour au Moulin de Chatenay mais dont les potentialités de développement restent faibles. L'entreprise souhaiterait s'implanter dans le bâtiment communautaire au Nord en bénéficiant d'une surface pour l'implantation de nouveaux bâtiments. Les inventaires complémentaires ont fait état de la présence d'une zone humide sur cette parcelle qui sera compensée lors de l'aménagement du site.
- La zone au Nord : une extension a été délimitée de manière à permettre l'implantation de nouvelles entreprises étant donné que l'extension au Sud est concernée par une zone humide, ses potentiels de développement restent faibles. La cartographie met en évidence l'impact sur le périmètre de 200 mètres par rapport à l'exploitation agricole située à l'Est. Cependant, des habitations existantes impactent déjà le périmètre de l'exploitation agricole : cette nouvelle zone ne crée par conséquent aucune complications supplémentaire.



Saint-Hilaire-du-Maine

# SAINT-HILAIRE-DU-MAINE

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

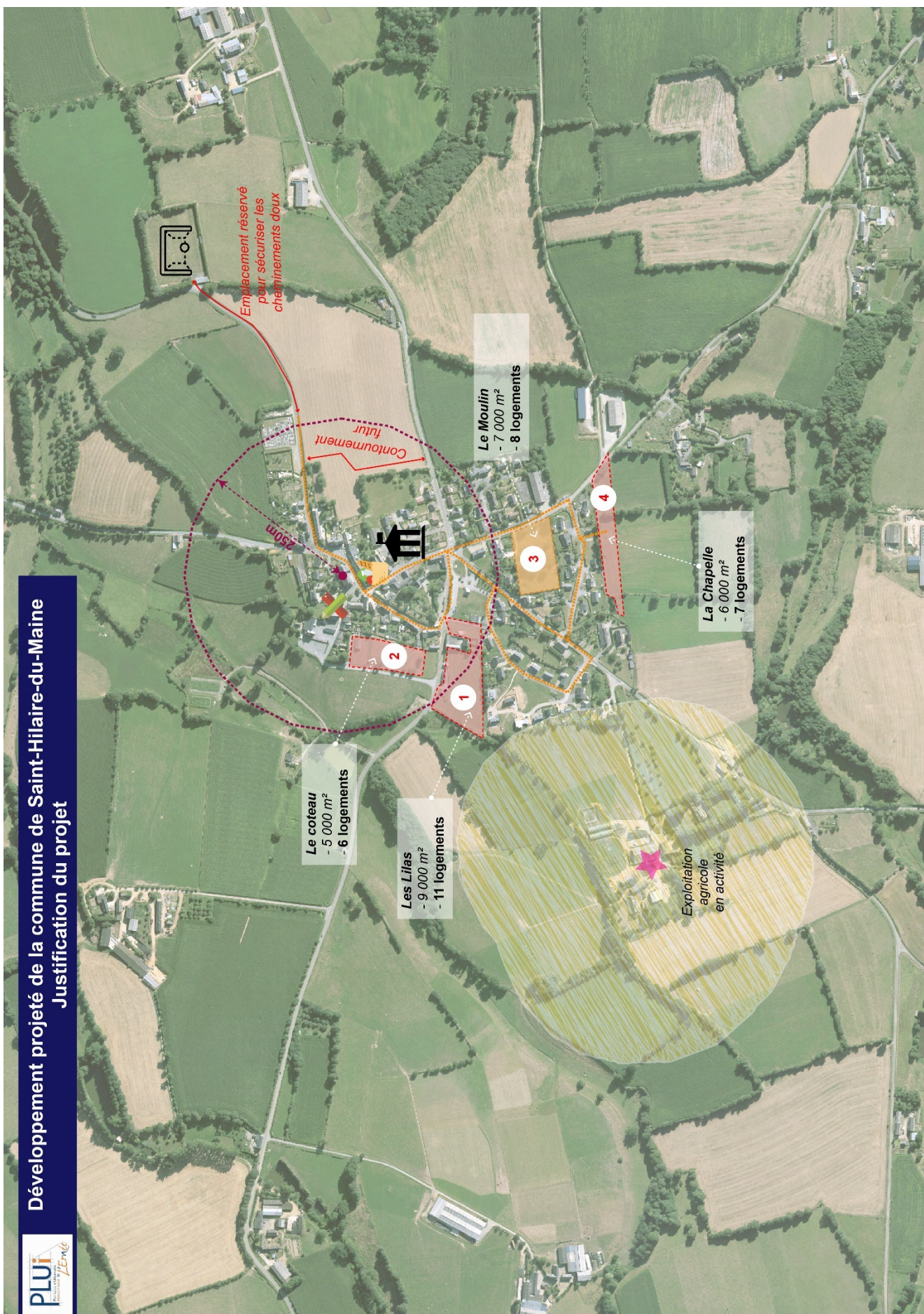
| Secteur     | Surface | Densité     | Nombre de logements |               |
|-------------|---------|-------------|---------------------|---------------|
| La Chapelle | 0,6 ha  | 12 logts/ha | 7                   | Extension     |
| Les Lilas   | 0,9 ha  | 12 logts/ha | 11                  | Extension     |
| Le Coteau   | 0,5 ha  | 12 logts/ha | 6                   | Extension     |
| Le Moulin   | 0,7 ha  | 12 logts/ha | 8                   | Densification |

### Préconisations SCoT :

- 2,3 hectares en extension
- 12 logts/ha

### Projet PLUi :

- **2,1 ha en extension**



Quatre secteurs d'extensions urbaines ont été délimités sur la commune de Saint-Hilaire-du-Maine. La cartographie de synthèse met en avant le fait que ces secteurs sont en accroche directe avec le tissu urbain existant et n'impactent que de manière limitée l'étalement urbain. De faible superficie, moins d'un hectare pour chacun, ils permettent à la commune d'obtenir une vision à moyen – long terme du développement de son bourg.

**1** – Ce secteur situé en entrée de bourg. Il permettra de structurer cet accès, situé en continuité du lotissement existant et également de développer l'offre en nouveaux logements.

**2** – Un second secteur, en entrée de bourg Ouest, est également délimité. Situé sur le coteau d'assise du bourg historique, son intégration architecturale et paysagère devra être soignée puisque son urbanisation impactera la silhouette et le caractère du bourg ancien si celui-ci n'est pas pris en compte.

**3** – Secteur stratégique pour le développement et le renforcement du centre-bourg, il permettra d'accueillir 8 nouvelles constructions au sein de ce cœur îlot actuellement sous utilisé. Il bénéficie par ailleurs d'un accès direct via la D514.

**4** – Propriété communale, ce secteur sera dans un premier temps urbanisé de manière linéaire, mais une amorce est prévue de manière à desservir à plus long terme les futures extensions de ce lotissement. Par ailleurs, ces parcelles sont en forte pente comme l'indique l'OAP, ainsi des pompes de relevages auraient été à prévoir si la partie Sud avait été délimitée en 1AUh. De fait, pour ne pas impacter de manière importante le prix des terrains à bâtir sous peine de ne pas accueillir de nouveaux habitants, l'urbanisation de ce secteur se fera dans un premier temps au Nord.

Une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD514 sera respecté.



# SAINT-DENIS-DE-GASTINES

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

| Secteur      | Surface | Densité       | Nombre de logements | Mixité sociale |               |
|--------------|---------|---------------|---------------------|----------------|---------------|
| Les Sablons  | 1,4 ha  | 14,5 logts/ha | 20                  | 10%            | Extension     |
| Les Prairies | 1,2 ha  | 14,5 logts/ha | 17                  | 10%            | Extension     |
| Le Chêne     | 1,8 ha  | 14,5 logts/ha | 25                  | 10%            | Extension     |
| Anjou        | 0,4     | 14,5 logts/ha | 6                   | 10%            | Densification |

### Préconisations SCoT :

- 4,7 hectares en extension
- 14,5 logts/ha

### Projet PLUi :

- **4,5 ha en extension**



## 1 - Le Chêne

La zone 1AUH Rue de la Ferté est un secteur stratégique dans l'organisation urbaine du centre-bourg. Elle est, en effet, à proximité directe des équipements et des commerces du bourg. Ce secteur est entouré par un tissu urbain existant sous forme diffuse et délimité au sud par la route départementale. Parcelle aujourd'hui occupée par l'activité agricole, elle est toutefois très éloignée du siège de l'exploitation et ne reçoit pas d'épandage.

Ce secteur est néanmoins situé à proximité de la station d'épuration. Un rayon de 100 mètres sera préservé, même si une partie au sud du site se situe dans le périmètre.

## 2 – Les Sablons

Située en entrée de bourg, l'urbanisation de la zone permettra de relier 3 constructions aujourd'hui détachées du bourg. Parcelle également occupée par l'activité agricole, il s'agit d'une pâture pour les animaux de l'exploitation agricole située à proximité. Toutefois, l'accès à cette parcelle pour l'exploitant agricole n'est pas aisé puisqu'il est nécessaire de traverser la voie pour faire passer les animaux de l'espace de pâture à leur bâtiment. Enfin, cette parcelle ne reçoit pas d'épandage.

## 3 – Le bocage

Cette parcelle est située au Sud-Est du centre-bourg, mais correspond à une « dent creuse » entre un tissu urbanisé sous forme de lotissement et quelques habitations au Sud. Cette parcelle n'a aucun lien avec l'activité agricole et permettra d'accueillir 6 nouvelles constructions supplémentaires.

## 4 – Les Prairies

Zone située en centre-bourg dans le périmètre de 250 mètres vis-à-vis de la mairie, ce secteur est une enclave de prairie. Lors de l'inventaire complémentaire sur les zones humides, une partie de ce secteur est impacté par de la zone humide. Ainsi, pour éviter de l'altérer, cette partie du site a été délimitée en zone naturelle afin de la préserver et de ne pas créer d'accès à cet endroit. Enfin, un autre accès a été réservé au Nord-Est, ce qui permettra un bouclage au Sud-Est.

Enfin, pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur le territoire communal, des extensions des zones d'activités sont nécessaires pour l'entreprise Deschamp au Nord et pour l'entreprise REBOURS au Sud.



# LA BACONNIERE

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

| Secteur          | Surface | Densité       | Nombre de logements | Mixité sociale |               |
|------------------|---------|---------------|---------------------|----------------|---------------|
| Route de la Mine | 5,9 ha  | 14,5 logts/ha | 86                  | 10%            | Extension     |
| Les roses        | 1,4 ha  | 14,5 logts/ha | 20                  |                | Extension     |
| Perray           | 1,2 ha  | 14,5 logts/ha | 17                  |                | Densification |
| L'école          | 0,6 ha  | 14,5 logts/ha | 9                   |                | Densification |

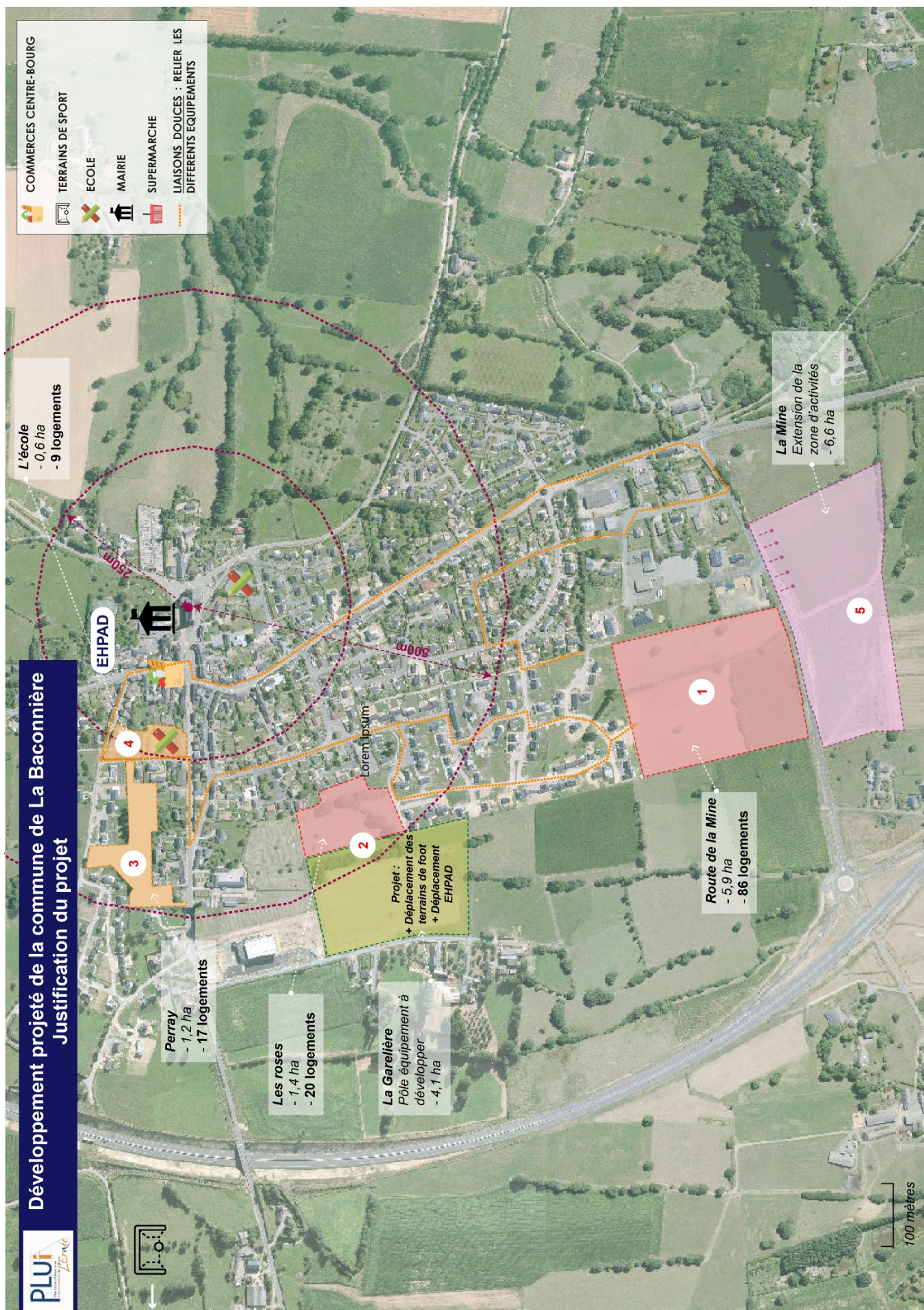
### Préconisations SCoT :

- 7,2 hectares en extension
- 14,5 logts/ha

### Projet PLUi :

- **7,3 ha en extension**





La commune de La Baconnière témoigne d'une croissance de population et d'un dynamisme de construction neuve intéressant pour le développement de son territoire.

**1** - Ainsi, compte-tenu du fait que son lotissement au Sud est construit en totalité, la commune a fait le choix de poursuivre son développement au Sud afin de proposer à la vente de nouveau terrain à bâtir. Ce secteur d'une superficie de 5,8 hectares permettra d'accueillir plus de 86 logements.

**2** – La commune de La Baconnière, appuyée par une décision de l'ARS, a proposé des terrains pour l'implantation du nouvel EHPAD. En effet, le site actuel de l'EHPAD au Nord-Est de la commune n'est pas approprié pour recevoir une future extension du bâtiment. Le bâtiment n'étant par ailleurs plus adapté aux personnes âgées. Ainsi, pour permettre à la commune de maintenir les résidents sur son territoire, l'ARS a demandé à ce qu'un nouveau bâtiment soit construit sur un site adapté. Le secteur retenu se localise à l'Ouest de la commune, au Sud des nouveaux équipements, salles de sport – pôle médical. L'accès au site est relativement aisé et à proximité du centre-bourg de La Baconnière.

Les 4,1 hectares délimités en zone 1AUI permettront à la fois de recevoir ce nouvel équipement mais également d'y réserver une partie au Nord pour des terrains de foot. Actuellement les terrains de foot sont localisés de l'autre côté de la rocade, ce qui ne permet pas aux écoles de s'y rendre en toute sécurité.

**3** – Le cœur d'îlot est idéalement situé en centre-bourg, l'aménagement d'ensemble de ce secteur permettra de préserver les habitations situées à proximité et ainsi éviter le coup par coup.

**4** – La commune a pour projet, à moyen terme, de regrouper les différentes écoles. Actuellement l'école est positionnée à cet endroit mais à terme celle-ci sera déplacée. La commune pourrait alors réorganiser ce cœur d'îlot en réhabilitant les anciens bâtiments.

**5** – La zone d'activité de la Mission au Sud. Son périmètre prend en compte l'aléa inscrit au sein du Porter à Connaissance de l'Etat sur les risques miniers annexé au PLUi.



# LARCHAMP

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

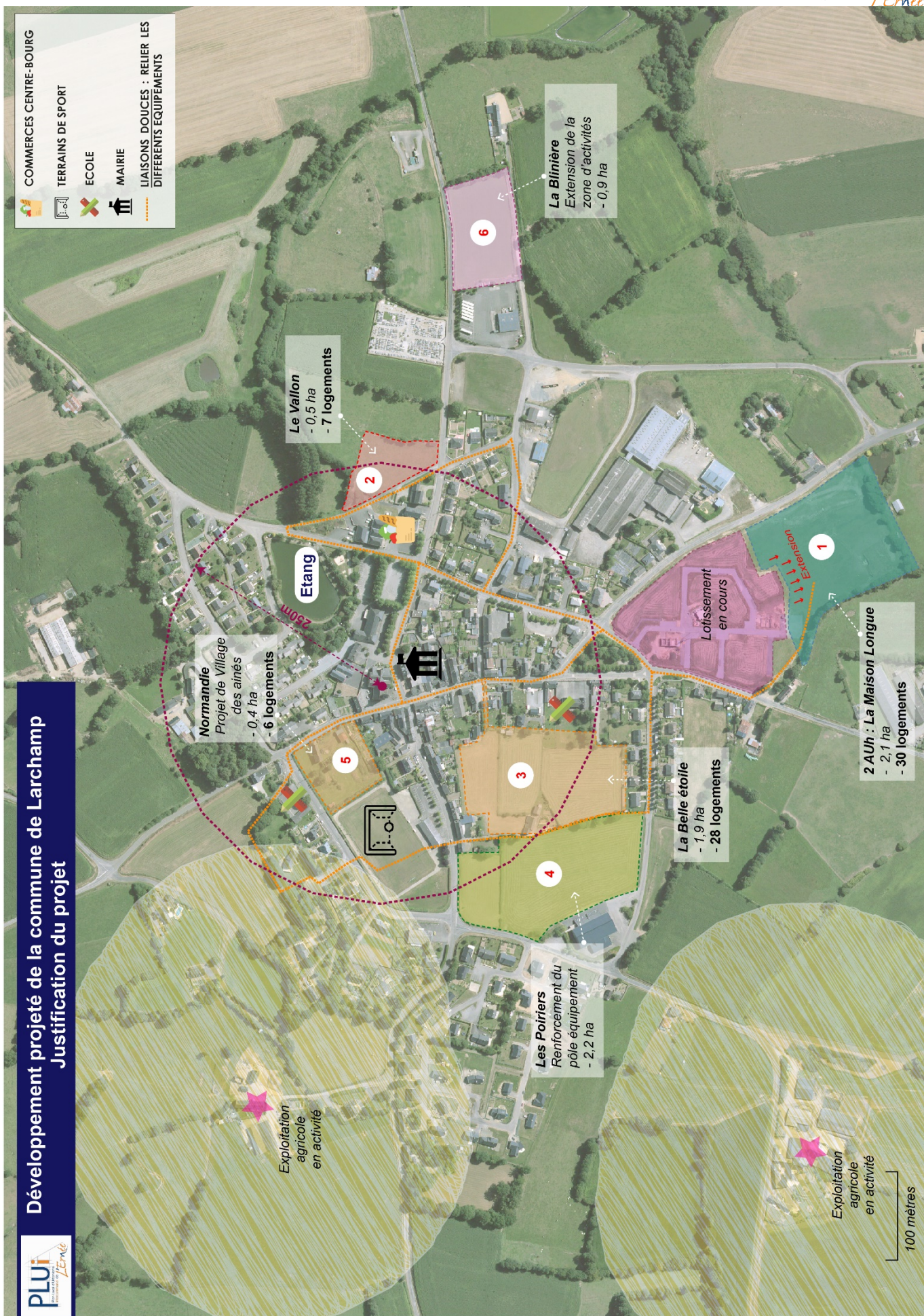
| Secteur          | Surface | Densité       | Nombre de logements | Mixité sociale |               |
|------------------|---------|---------------|---------------------|----------------|---------------|
| La Belle Etoile  | 1,9 ha  | 14,5 logts/ha | 28                  | /              | Extension     |
| La Maison Longue | 2,1 ha  | 14,5 logts/ha | 30                  | /              | 2AUh          |
| Le Vallon        | 0,5 ha  | 14,5 logts/ha | 7                   | 2              | Extension     |
| Normandie        | 0,4 ha  | 14,5 logts/ha | 6                   | 6              | Densification |

### Préconisations SCoT :

- 4,7 hectares en extension
- 14,5 logts/ha

### Projet PLUi :

- **4,5 ha en extension**



**1** – Le lotissement « Le Portail » situé au Sud de la commune, en entrée d’agglomération, peine à trouver des acquéreurs depuis plusieurs années. Ainsi, des regroupements de parcelles ont lieu pour permettre aux futurs acquéreurs de disposer de parcelles plus grandes.

C’est effectivement l’une des problématiques sur le territoire intercommunal. Les nouveaux résidents souhaitent venir s’installer à la campagne sur de grandes parcelles.

Ce secteur correspond à l’extension du lotissement existant dont le plan d’aménagement a été réalisé il y a quelques années. Propriété communale, la municipalité souhaite pouvoir proposer de nouveaux terrains à bâtir en complément de ceux déjà existant dans la 1<sup>ère</sup> tranche. Afin de favoriser l’aménagement des autres secteurs destinés à l’urbanisation à vocation résidentielle, la commune a choisit d’inscrire ce secteur en 2AUh suggérant une urbanisation à plus long terme qui nécessitera d’être argumentée au regard des zones 1AUh déjà aménagées et qui fera l’objet d’une modification du PLUi pour être ouverte à l’urbanisation.

**2** – Une seconde extension urbaine à l’Est a été délimitée. Ce secteur dispose d’une localisation intéressante proche des commerces.

**3** – Ce secteur se situe dans le périmètre des 250 mètres par rapport à l’église et à proximité directe des établissements scolaires et sportifs permettant de limiter les déplacements motorisés et développer les circulations douces.

**4** – A proximité direct de la zone identifiée en 3, un emplacement a été délimité pour renforcer les équipements sportifs existants.

Le PADD du PLUi précise dans l’AXE 1 qu’il s’agit d’« *intégrer le lien entre Larchamp et la commune de Montaudin, en prenant en compte la complémentarité de leur offre* ».

« La commune de Montaudin située au Nord du territoire de la CCE est distante de 3km de Larchamp, identifiée comme pôle complémentaire dans le PADD. Elle bénéficie d’une offre en équipements, services & commerces satisfaisantes qui lui permet d’accueillir de nouveaux habitants. Toutefois, le projet ne devra pas aller à l’encontre du développement de Montaudin mais en complémentarité de celui-ci. »

Ainsi, les zones à urbaniser identifiées sur la commune de Larchamp intègre la notion de complémentarité de l'offre.

**5** – il s'agit d'un secteur en centre-bourg qui concerne des bâtiments anciens en pierres.

Situés au sein d'un espace stratégique pour le développement de la commune, les élus souhaiteraient redonner une seconde vie à ce site par la mise en place notamment d'un village des aînés. Le site étant situé à proximité des équipements, services et commerces, il bénéficie d'une localisation aisée pour les personnes âgées.

**6** – Une extension de la zone d'activités a été délimitée, d'une superficie de 9 000 m<sup>2</sup>, ce site permettra d'accueillir, une ou plusieurs entreprises.



# VAUTORTE

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

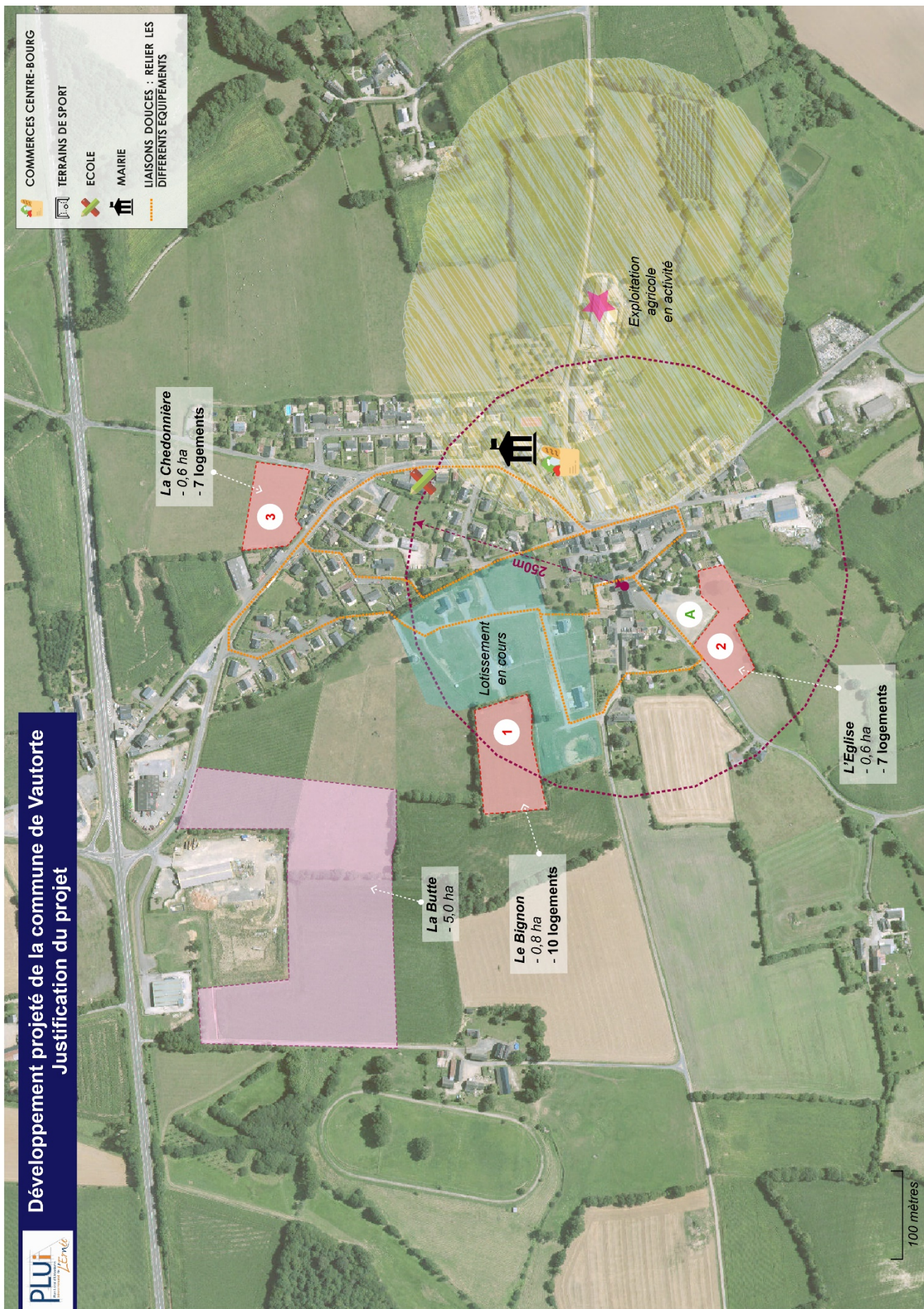
| Secteur        | Surface | Densité     | Nombre de logements |           |
|----------------|---------|-------------|---------------------|-----------|
| Le Chedonnière | 0,6 ha  | 12 logts/ha | 7                   | Extension |
| Le Bignon      | 0,8 ha  | 12 logts/ha | 10                  | Extension |
| L'Eglise       | 0,6 ha  | 12 logts/ha | 7                   | Extension |

### Préconisations SCoT :

- 2,3 hectares en extension
- 12 logts/ha

### Projet PLUi :

- **2,0 ha en extension**





La partie Est de la commune est concernée par un périmètre de réciprocity de 200 mètres par rapport à l'exploitation agricole. Ainsi, de manière à être compatible avec le SCoT, la commune de Vautorte n'a délimité aucune extension urbaine sur ce secteur.

Par conséquent, trois secteurs ont été retenus en accroche avec le tissu urbain du centre-bourg.

**1** – Le lotissement « Le pré fleuri » est actuellement en cours de commercialisation. Pour poursuivre l'urbanisation de ce secteur, à moyen terme, une future tranche est prévue de 8 000 m<sup>2</sup>. Ce secteur est intéressant puisqu'il est situé à proximité du centre-bourg et un réseau de liaisons douces permet aux enfants de se rendre à l'école à pied ou à vélo. Par ailleurs, les amorces de voirie étant existantes, la collectivité a souhaité maintenir ce site.

**2** – En 2015, la commune a inauguré les travaux de revitalisation de son centre-bourg. Elle souhaite poursuivre cette démarche sur la place de l'église. En effet, les deux maisons situées devant l'entrée de l'église ne permettent pas de mettre en valeur le bâtiment. Ainsi, la collectivité souhaiterait requalifier cet espace, en lien avec l'aire de stationnement (A) qui sert pour les fêtes communales. Le secteur situé à proximité (2) est intéressant pour qualifier l'entrée du bourg mais un traitement plus global est à réfléchir pour une mise en valeur de ce site.

**3** – Le site de la Chedonnière est situé en entrée d'agglomération Nord. Un traitement qualitatif sera recherché afin de ne pas impacter visuellement cette entrée. Par exemple, appuyer la voirie et les pignons sur les courbes topographiques du site.



# ANDOUILLE

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

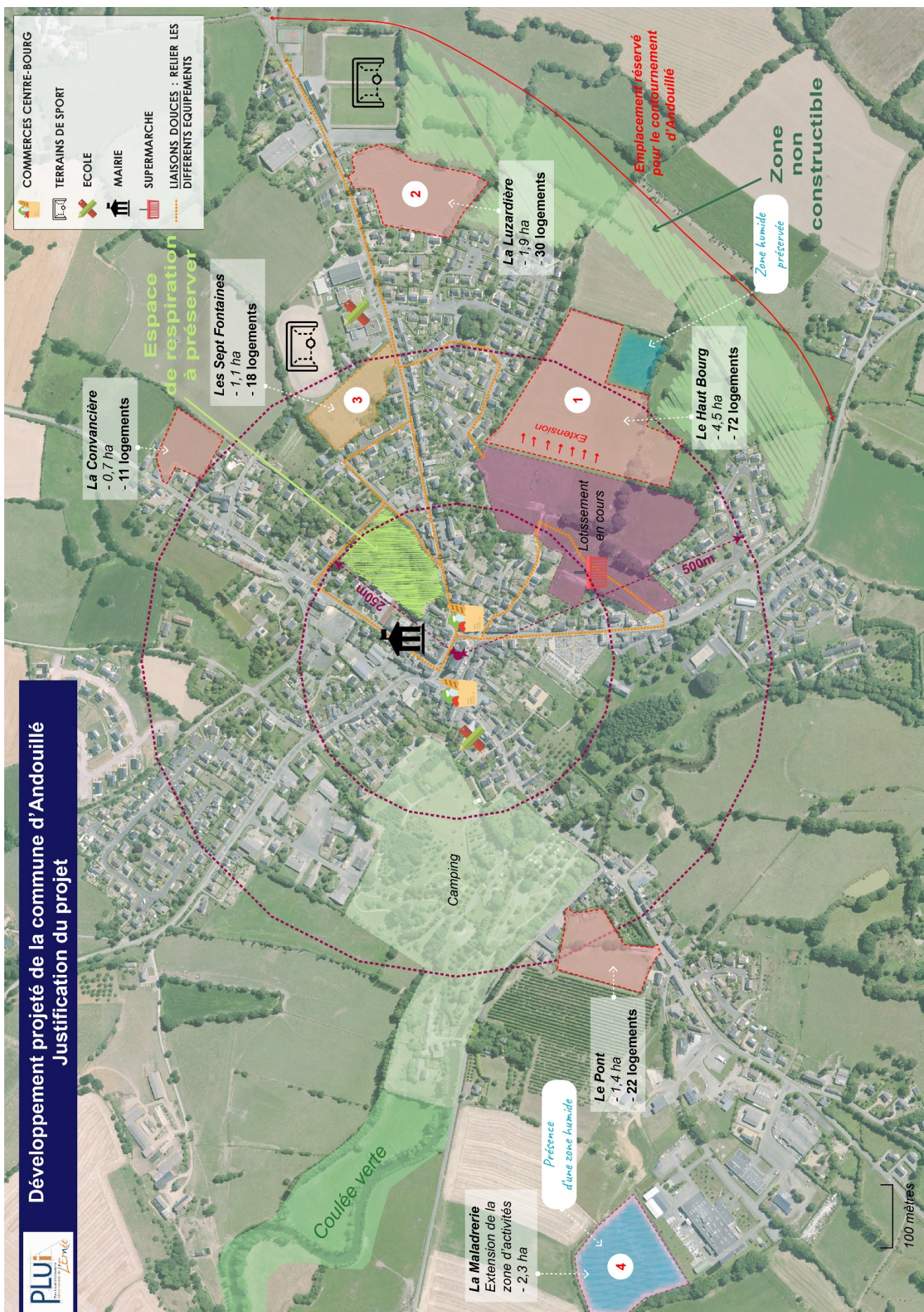
| Secteur            | Surface | Densité     | Nombre de logements | Mixité sociale |               |
|--------------------|---------|-------------|---------------------|----------------|---------------|
| Le Haut Bourg      | 4,5 ha  | 16 logts/ha | 72                  | 10%            | Extension     |
| Les Sept Fontaines | 1,1 ha  | 16 logts/ha | 18                  | 10%            | Densification |
| La Luzardière      | 1,9 ha  | 16 logts/ha | 30                  | 10%            | Extension     |
| La Convenancière   | 0,7 ha  | 16 logts/ha | 11                  | 10%            | Extension     |
| Le Pont            | 1,4 ha  | 16 logts/ha | 22                  | 10%            | Extension     |

### Préconisations SCoT :

- 8,5 hectares en extension
- 16 logts/ha

### Projet PLUj :

- **8,5 ha en extension**



Développement projeté de la commune d'Andouillé  
Justification du projet

Pour préserver les futures extensions urbaines, un secteur Ap a été délimité de manière à ce qu'aucun bâtiment agricole ne soit construit. Ce zonage ne limite pas l'exploitation des terres agricoles mais interdit simplement la construction de nouveaux bâtiments agricoles. Par ailleurs, étant donné que la commune souhaite poursuivre à plus long terme son développement urbain sur ce secteur et que le SCoT interdit toute extension urbaine à moins de 200 mètres d'un bâtiment agricole, il serait dommageable qu'elle ne puisse plus se développer. L'urbanisation sera concentrée à termes jusqu'à l'emplacement réservé du contournement du centre-bourg tout en respectant les zones de nuisances liées à l'infrastructure routière.

**1** – Ce secteur est l'extension du lotissement le Haut Bourg actuellement en cours de commercialisation qui correspond à la seconde tranche. La zone humide présente au Sud a été préservée dans l'aménagement futur du site.

**2** – Le site est situé en léger recul par rapport au centre-bourg ancien mais correspond à une dent creuse avec une amorce sur la voirie existante. Des liaisons douces existantes permettront de relier le centre-ville sans difficulté. Par ailleurs, il s'inscrit dans le projet de développement futur communal dont l'urbanisation sera concentrée à l'intérieur du contournement Est communal.

**3** – Idéalement situé à proximité des équipements sportifs et scolaires, ce secteur était auparavant délimité en emplacement réservé pour une future voirie traversante. Les élus souhaitent également pouvoir y implanter des logements. Par conséquent, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été délimitée sur ce secteur afin de permettre de combiner ces deux objectifs. Deux autres zones, l'une au Nord (La Convenancière) et la seconde au Sud (Le Pont), ont été délimitées en 1AUh, elles permettent d'accueillir respectivement 11 et 22 logements.

L'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur la commune d'Andouillé sont situées en continuité du tissu urbain existant et en accroche avec le bâti. Elles ne concourent pas à l'étalement urbain.

Enfin, une extension de la zone d'activités de La Maladrerie est également intégrée au projet pour permettre à l'entreprise Plastima de s'étendre. Toutefois, lors de l'inventaire complémentaire zones humides sur les zones 1AU, une zone humide a été recensée sur cette parcelle. Par conséquent, lors de l'aménagement de ce secteur, une compensation

zone humide devra être réalisée<sup>4</sup>. L'entreprise étant installée depuis de nombreuses années sur la commune, il est important de lui prévoir des potentiels de développement pour la maintenir sur le territoire.

L'ensemble des zones 1AU définies pour le développement de la commune d'Andouillé sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine et en accroche avec le tissu urbain existant, par conséquent, elles ne concourent pas à l'étalement urbain. Par ailleurs, concernant l'OAP n°5 « Le Pont », un permis d'aménager a été accordé en 2019 pour la création d'un lotissement privé de 14 lots en vue de construire des habitations.

---

<sup>4</sup> Compensation développée dans la pièce 1.4 Evaluation environnementale // 5.2 Inventaire zones humides



# SAINT-PIERRE-DES-LANDES

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

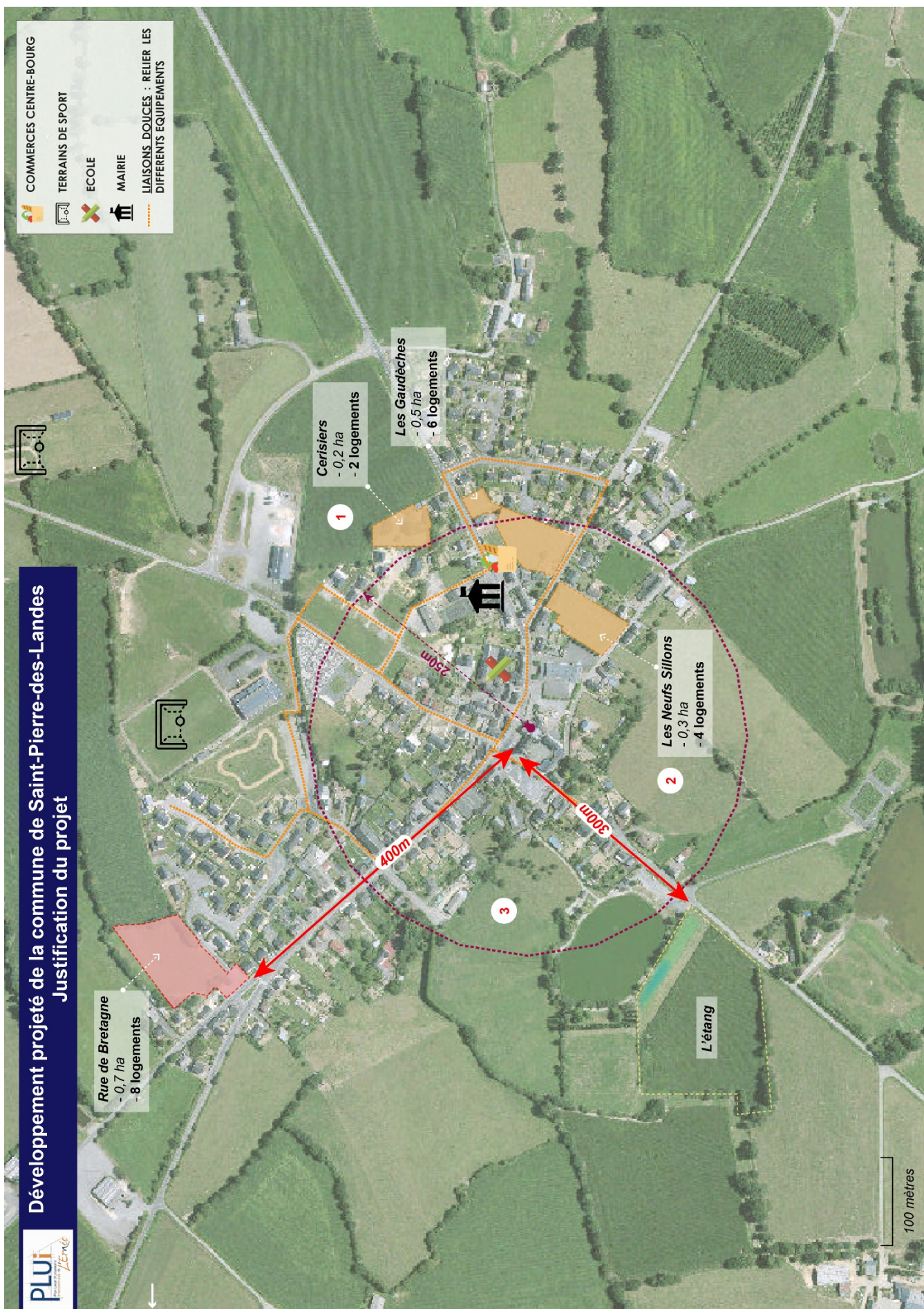
| Secteur           | Surface | Densité     | Nombre de logements |               |
|-------------------|---------|-------------|---------------------|---------------|
| Rue de Bretagne   | 0,7 ha  | 12 logts/ha | 8                   | Extension     |
| Cerisiers         | 0,2 ha  | 12 logts/ha | 2                   | Densification |
| Les Gaudèches     | 0,5 ha  | 12 logts/ha | 6                   | Densification |
| Les Neufs Sillons | 0,3 ha  | 12 logts/ha | 4                   | Densification |

### Préconisations SCoT :

- 3,0 hectares en extension
- 12 logts/ha

### Projet PLUi :

- **0,8 ha en extension**



La commune de Saint-Pierre-des-Landes a engagé de nombreuses réflexions afin de définir les zones à urbaniser sur son territoire. Elle dispose par ailleurs d'un potentiel en densification non négligeable, de ce fait, 3 secteurs ont été délimités et font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit des Cerisiers, des Gaudèches et des Neufs Sillons.

Etant donné que ces 3 secteurs seront aménagés par le biais d'initiatives privées, la collectivité a souhaité réserver d'autres terrains en extension.

La partie au Nord rue de Bretagne a été délimitée tout en préservant la haie bocagère existante et le talus.

Le site de l'Etang a fait quant à lui fait l'objet de nombreuses remarques de la part des services de l'Etat en amont de l'arrêt du PLUi, lors de la consultation des Personnes Publiques Associées et suite à l'enquête publique. Les élus avaient souhaité réfléchir à d'autres secteurs en continuité direct du centre-bourg.

**1** – Le secteur à proximité du lotissement en cours de commercialisation a été évoqué.

Toutefois, du fait de la présence des réseaux d'assainissement trop hauts, il est nécessaire d'avoir recours à une pompe de relevage lors de l'aménagement du futur lotissement sur ce site. Ce type de dispositif représente un coût qui n'est pas négligeable pour la collectivité (50 000€ en plus pour un poste de relevage) ce qui engendrera des répercussions sur le prix des terrains.

**2** – Le secteur au Sud du centre-bourg a été étudié. Il se situe au sein même du périmètre des 250 mètres du centre-bourg. Toutefois, il ne dispose d'aucun accès existant, le terrain est donc enclavé. Par ailleurs, un inventaire complémentaire concernant les zones humides a été réalisé. Une zone humide est présente en bordure Sud (présence de végétation, roseaux).

**3** – La partie au Nord de l'étang a été abordée. Toutefois, comme pour le secteur 2, aucun accès ne permet de desservir le site.

- Par conséquent, aucun de ces 3 secteurs n'a été retenu. Le site de l'étang n'a pas été délimité en zone constructible afin de préserver la zone humide existante. La commune dispose de zones suffisantes pour accueillir des nouvelles populations d'ici les 10 prochaines années.





# CHAILLAND

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

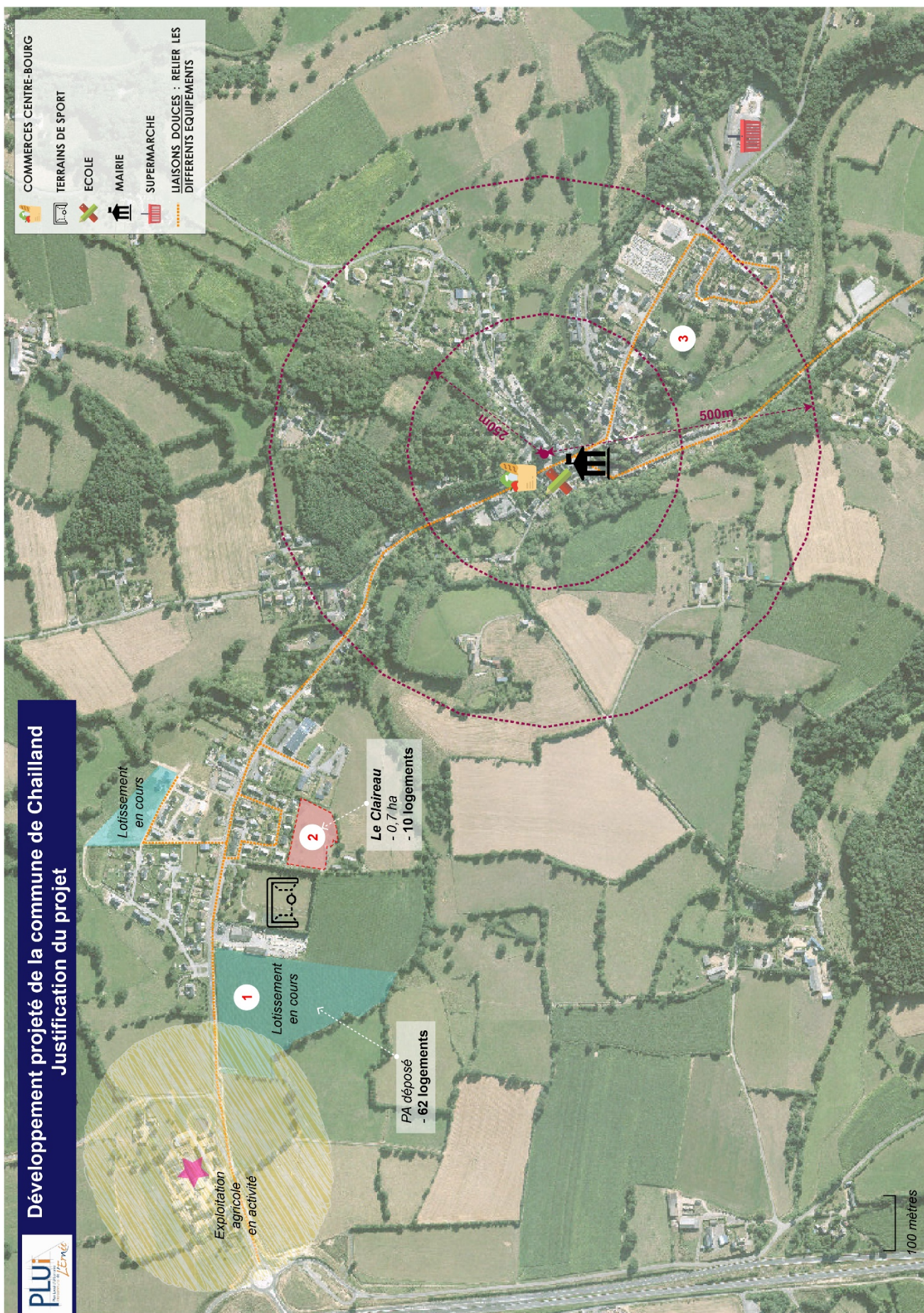
| Secteur     | Surface | Densité     | Nombre de logements |           |
|-------------|---------|-------------|---------------------|-----------|
| Le Claireau | 0,7     | 12 logts/ha | 10                  | Extension |

### Préconisations SCoT :

- 4,7 hectares en extension
- 14,5 logts/ha

### Projet PLUi :

- **0,7 ha en extension**



**1** - La commune de Chailland a déposé un permis d'aménager sur le site en entrée de bourg au Nord. Ce lotissement de 62 lots a été intégré au potentiel de logements.

**2** - C'est donc pour cette raison qu'il n'y a qu'une seule zone 1AUh de 0,7 ha qui a été délimitée sur la commune de Chailland.

**3** - Un autre secteur au Sud du bourg aurait été intéressant pour le développement résidentiel mais aucune opportunité foncière ne s'est présentée à ce jour.



# ERNEE

## Résumé du potentiel de logements concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

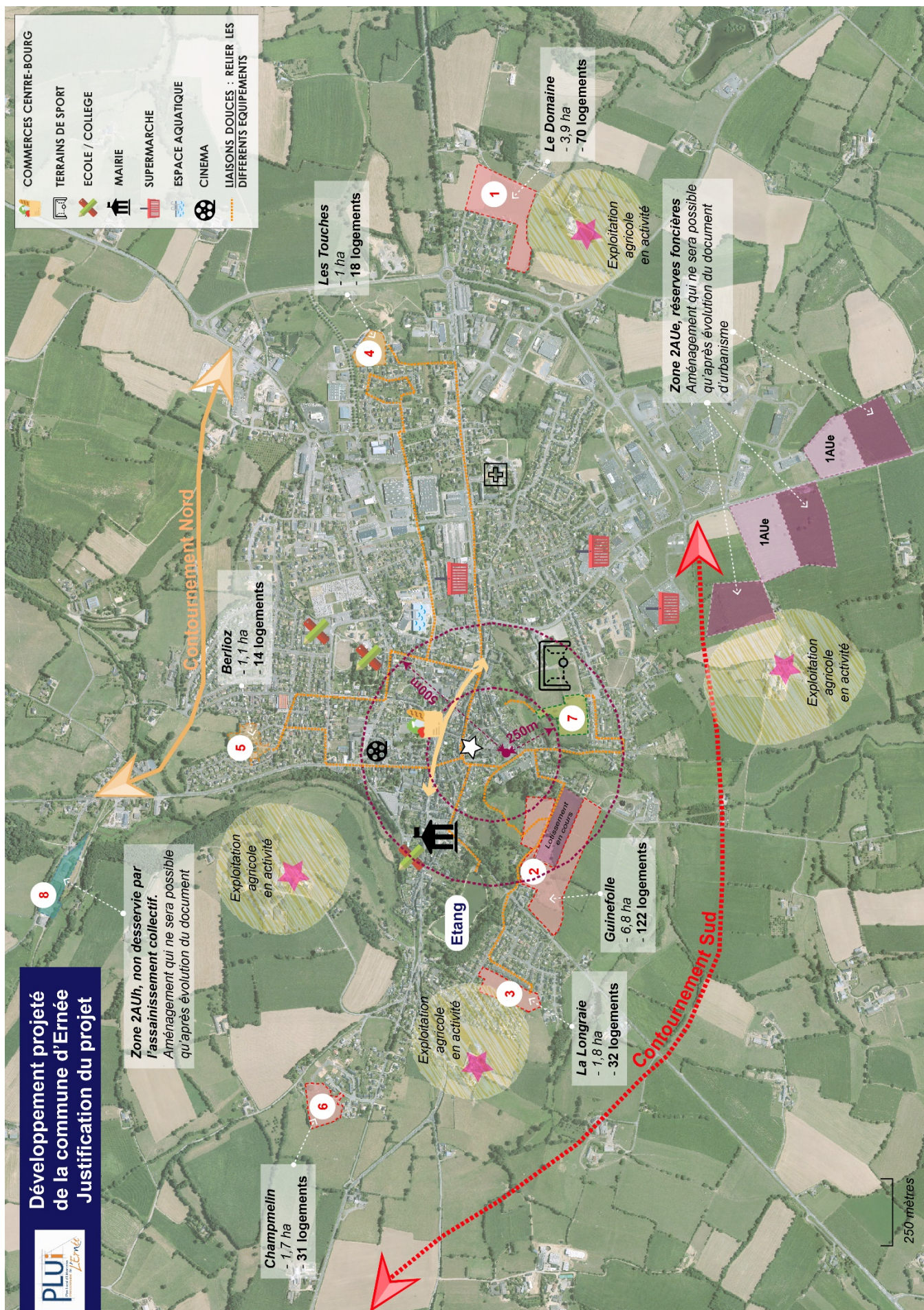
| Secteur     | Surface | Densité     | Nombre de logements | Mixité sociale |               |
|-------------|---------|-------------|---------------------|----------------|---------------|
| Le Domaine  | 3,9 ha  | 18 logts/ha | 70                  | 10%            | Extension     |
| Guinefolle  | 6,8 ha  | 18 logts/ha | 122                 | 10%            | Extension     |
| La Longraie | 1,8 ha  | 18 logts/ha | 32                  | 10%            | Extension     |
| Les Touches | 1,0 ha  | 18 logts/ha | 18                  | 10%            | Densification |
| Berlioz     | 0,8 ha  | 18 logts/ha | 14                  | 10%            | Densification |
| Champmelin  | 1,7 ha  | 18 logts/ha | 31                  | 10%            | Extension     |
| La gare     | 1,6 ha  | 18 logts/ha | 29                  | 10%            | 2AUh          |

### Préconisations SCoT :

- 15,6 hectares en extension
- 18 logts/ha

### Projet PLUi :

- **15,8 ha en extension**



La commune d'Ernée dispose de l'enveloppe urbaine la plus importante des 15 communes. En effet, elle est identifiée comme commune Pôle, ce qui lui confère un nombre de zones de développement en extension plus important.

De ce fait, au total 8 secteurs ont été identifiés ainsi qu'une servitude de projet mis en place pour une durée de 5 ans.

Cette servitude (identifiée par une étoile sur le plan précédent) a pour objectif de laisser le temps à la collectivité de définir un projet précis sur les ensembles bâtis délimités. En parallèle de l'élaboration du PLUi, la commune d'Ernée a lancé une étude de revitalisation de son centre-bourg, sur le logement et le commerce. Un potentiel de 10 logements au sein de l'ilot de la Poste a été identifié et intégré au potentiel global de logements.

**1** – Ce secteur a été adapté au regard du bâti agricole situé à proximité. La courbe de la zone 1AUh correspond à la délimitation des 200 mètres par rapport au bâti agricole encore en activité. Des amorces depuis le lotissement à l'Ouest permet de desservir ce site facilement.

**2** – Actuellement, le lotissement de la Guinefolle est en cours d'aménagement. Plusieurs parcelles sont en cours de constructions. Les élus ont donc souhaité poursuivre le développement de ce secteur en délimitant une zone 1AUh autour de l'aménagement actuel.

**3** – Le site de La Longraie dispose d'une localisation intéressante entre deux lotissements. Les accès sont existants depuis les amorces des lotissements voisins, ce qui permet de réaliser des bouclages entre les différentes opérations.

**4** – En bordure de l'espace Louis Debré, la densification de ce secteur permettra d'accueillir 18 logements.

**5** – L'OAP Berlioz repose sur la conservation du bâti existant et la création « d'un poumon vert » au sein des opérations existantes.

**6** – Le site du Campmelin correspond au délaissé d'une opération de lotissement existant et est situé en accroche directe via des amorces de voirie existante.

**7** – Pour le développement de leur commune, les élus ont souhaité réserver un site pour de futurs équipements sportifs et anticiper de nouveaux besoins à termes.

**8** – L'ancien site de la gare sera requalifié. De ce fait, une zone 2AUh a été délimitée. Actuellement elle n'est pas desservie par les principaux réseaux. Lors de l'ouverture à l'urbanisation, une étude spécifique du site permettra aux élus de connaître les principales règlementations pour aménager le secteur.

Comme le précise le plan ci-avant, aucun site d'exploitation n'a été impacté par le développement résidentiel ou économique.

Par ailleurs, pour poursuivre le développement économique et l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire intercommunal, plusieurs zones 1AUe/2AUe ont été réservées. Ces zones sont situées à la fois sur la commune d'Ernée mais également sur la commune de Montenay. Les zones de la Querminais et de la Brimonière disposent de 5 zones d'extension à court - moyen et long terme.

# 3. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DE LA DÉFINITION DES RÈGLES QUI LEURS SONT APPLICABLES

*Dans l'ensemble des zones (U, AU, A et N), des évolutions ont été apportées au sein du PLUi par rapport aux documents d'urbanisme précédents applicables sur le territoire de l'Ernée. Ces changements majeurs apportés sont développés dans les parties ci-après.*



## 3.1 Evolutions relatives à l'implantation des constructions

### Evolutions relatives à l'emprise au sol

En cohérence avec l'objectif affiché de respecter une densité moyenne de construction à l'hectare et ainsi promouvoir une nouvelle approche de l'urbanisme en limitant l'étalement urbain, il a été décidé de ne pas réglementer en zone U et AU l'emprise au sol des nouvelles constructions.

En cohérence avec les objectifs de densification et de revitalisation des centres-bourgs, il a été décidé également de ne pas réglementer les espaces perméables dans les zones urbaines.

En effet, avec de permettre l'émergence de nouveaux projets dans le centre-bourgs sur de petites parcelles et d'optimiser les espaces non bâtis, les élus ont décidé de conserver ce qui se fait actuellement dans leurs documents d'urbanisme.

### Evolutions relatives aux hauteurs

Pour autoriser tout type de projets (toitures terrasses, courbes, mono-pente, double pente...), il a été convenu de différencier les hauteurs de manière diverses aux seins des différentes secteurs.

Par exemple, en secteurs Ua, les limites de hauteurs concernent l'acrotère et l'égout pour conserver les toitures en double pente.

Mais en secteur Ub, la limite de hauteur se base sur le point le plus haut pour autoriser tout type de toiture.

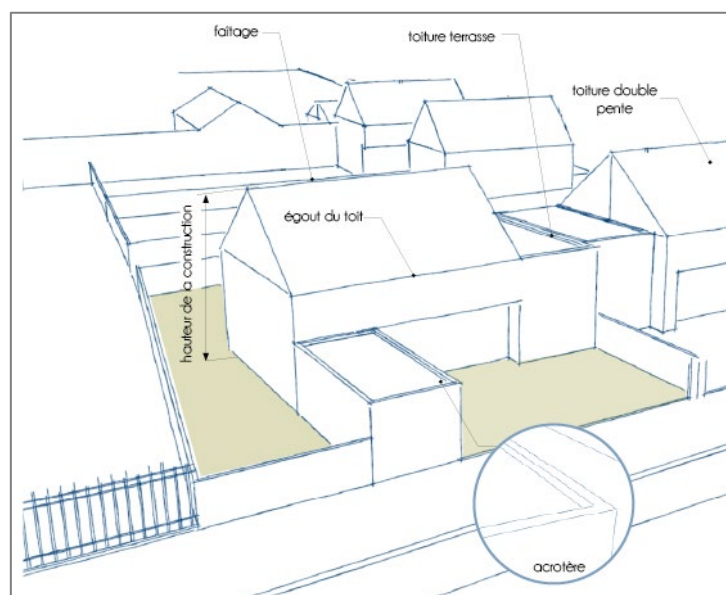
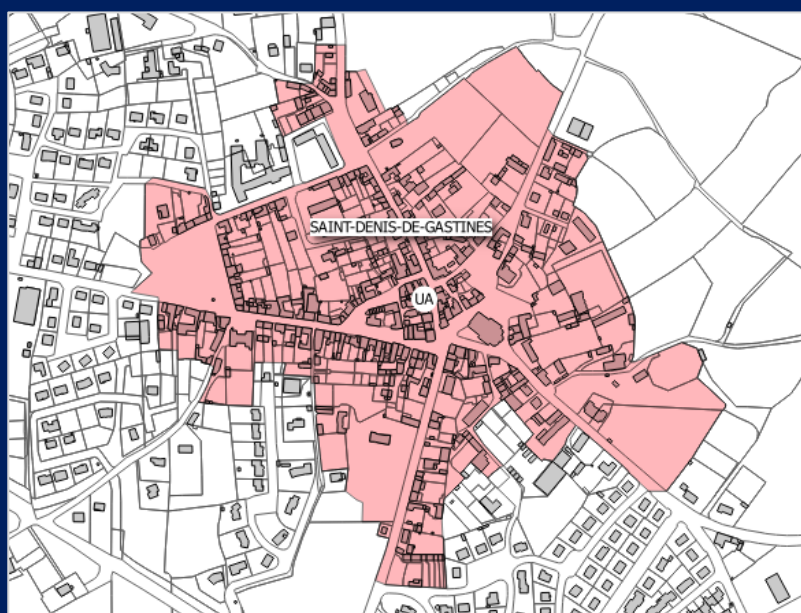


Figure 16 : Schéma du règlement exposant les différentes hauteurs

# La zone Urbaine

# Le secteur Ua



## Caractère et localisation du secteur :

Le secteur Ua correspond aux zones centrales à dominante d'habitat (avec les commerces du centre-bourg/centre-ville), elles sont caractéristiques et typiques des tissus urbains anciens qui correspondent la plupart du temps aux **noyaux historiques des communes**.

Bâti le plus souvent le long d'un axe de communication structurant dont la rue est l'élément central, ce secteur correspond aux tissus anciens enrichis au fil du temps par des extensions, comblements ou reconstructions de bâtiments.

Le bâti y est implanté à l'alignement, toutefois lorsqu'il est implanté en retrait, un mur ou un muret permet de délimiter l'espace public des espaces privés et de conserver une continuité et un alignement cohérent.

Ce secteur se caractérise par la **mixité urbaine** et accueille habitat, équipements, commerces et services permettant de constituer une centralité.

*L'ensemble des communes du territoire de L'Ernée est concerné par le secteur Ua.*

Un sous-secteur UAi est inscrit sur la commune de Chailland qui reprend les dispositions inscrites dans le plan de prévention des risques inondation en annexes du PLUi.

## Objectifs poursuivis et conditions particulières :

Le secteur Ua a pour objectifs de :

- Favoriser la **mixité fonctionnelle** : il s'agit d'autoriser l'implantation de nouvelles entreprises afin de poursuivre la création d'emplois tout en veillant à ne pas créer de nuisances supplémentaires. Ainsi, les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont précises et n'interdisent que les destinations des constructions qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain existant tels que les entrepôts, les installations classées...
- **Respecter le caractère urbain et morphologique originel du secteur** : il s'agit de privilégier une implantation à l'alignement et en ordre continu. Si ce n'est pas le cas, il devra être corrigé par l'édification d'un mur ou muret ou d'une clôture permettant de conserver l'alignement existant. Quant aux règles d'implantation des constructions, que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives, le choix retenu a été de conserver ce qui est déjà inscrit dans les documents d'urbanisme en vigueur. Plus précisément, il s'agit de conserver l'alignement existant dans un premier temps et lorsque cela n'est pas possible, le retrait peut être autorisé lorsque la largeur de la parcelle sur la voie est égale ou inférieure à 5 mètres. Par ailleurs, pour le cas de parcelle d'angle, l'implantation de la construction principale ne s'applique uniquement à la façade donnant accès sur la voie.
- **Conserver les caractéristiques des bourgs anciens** : Les volumétries ainsi que l'aspect extérieur du bâti ancien est préservé dans le règlement. De même, les clôtures doivent conserver l'identité des bourgs (alignement de mur ou muret existants).

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

La délimitation du secteur Ua a été, dans l'ensemble, conservée en l'état sauf exception pour les communes en cartes communales où la distinction au sein de la zone urbaine a été réalisée pour obtenir les secteurs Ua et Ub notamment. Des adaptations par rapport aux fonds de jardins non bâtis ont été réalisées afin de limiter l'étalement urbain et le fait de bâtir au coup par coup sans réelle cohérence dans le tissu urbain.

## Evolution des superficies :

| DOCUMENTS D'URBANISME<br>COMMUNAUX : UA / UAI | PLUI      |
|---|-----------|
| 167,14 HA                                     | 182,22 HA |

**NB** : le secteur Ua comptabilisé ne comprend pas les noyaux historiques des cartes communales qui sont intégrés dans le comptage de la zone Ub.

## Constructibilité :

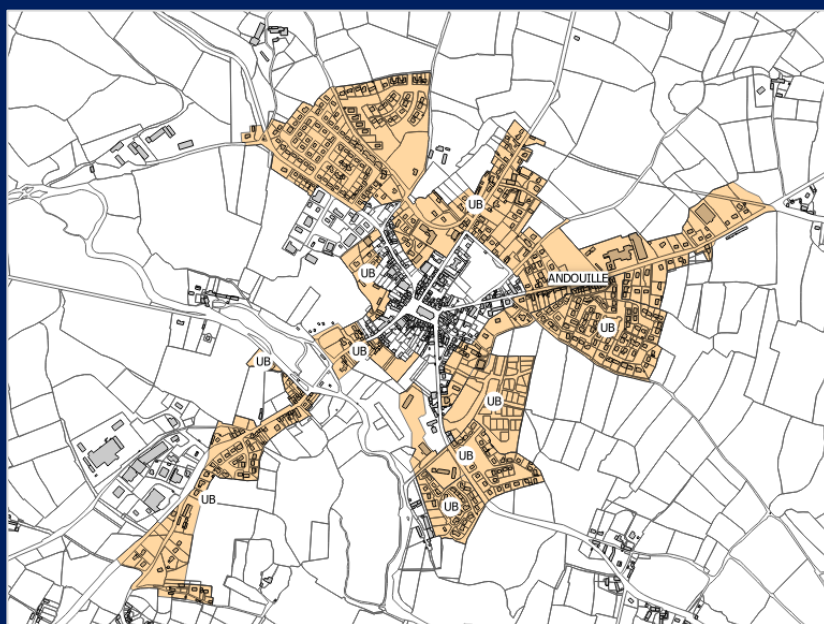
Il s'agit avant tout de conserver la continuité visuelle bâtie existante et l'architecture traditionnelle des centres-bourgs.

- En secteur Ua, afin d'autoriser des projets en second rideau, une distinction pour règlementer la constructibilité entre la bande principale et la bande secondaire a été réalisée de 12 mètres.
- La **bande secondaire** correspond le plus souvent à des cœurs d'îlot (regroupement de parcelles non exploitées), partie sous-utilisée. Le projet de PLUi a dû restreindre les potentiels de développement de certaines communes en diminuant les zones AU en extension. De fait, ces espaces recouvrent une opportunité pour les communes d'accueillir de nouveaux habitants dans les centres-bourgs. De nouvelles règles ont été rédigées en ce sens (règles de hauteurs, implantation...).
- Il s'agit également de prioriser la constructibilité à l'alignement, pour conserver un front de rue. Par conséquent, **l'implantation** en recul est interdite sauf lorsque la largeur de la parcelle sur la voie est égale ou inférieure à 5 mètres, la construction peut alors s'implanter en recul. Cette nouvelle règle permet également de voir émerger des aménagements d'ensembles dans les cœurs d'îlots et de valoriser des espaces non bâtis en centre-bourgs.
- En vue de conserver **l'architecture traditionnelle** des centres-bourgs, le choix s'est orienté vers la conservation de l'existant, à savoir la toiture à double pente. Toutefois, afin de garder l'objectif premier du territoire de l'Ernée, c'est-à-dire accueillir une nouvelle population et en particulier les jeunes ménages, les élus ont souhaité pouvoir autoriser en continuité de la construction principale, la possibilité de réaliser en extension un volume secondaire en toiture terrasse. Par ailleurs, depuis plusieurs années, la CCE constate de nombreuses divisions parcellaires en second rideau avec le souhait de réaliser une construction principale en toiture terrasse. Des règles

spécifiques au second rideau ont été intégrées au PLUi afin de permettre ce type de projet.

- Concernant les **stationnements**, étant donné la configuration de certains bourgs et la réduction des tailles des parcelles, il a été décidé de ne pas règlementer et de ne pas imposer d'objectif de réalisation de places de stationnements pour les projets concernant l'habitat et les commerces. En effet, les communes disposent de capacités de stationnement existant en centre-bourg, la plupart du temps sous-utilisées, l'idée étant la mutualisation des places existantes.
- Les règles concernant les abris de jardin n'étaient pas toutes définies au sein des règlements de chaque document d'urbanisme. Il a donc été opportun d'uniformiser la règle et de définir l'abri de jardin et l'annexe. Ainsi, afin de ne pas multiplier le nombre d'annexes sur une même parcelle, il a été convenu d'autoriser **un abri de jardin de 20m<sup>2</sup>** ainsi **qu'une emprise au sol de 40m<sup>2</sup> pour les annexes**. Les abris de jardin doivent se situer à l'arrière de la construction principale sauf dérogation particulière si la configuration du terrain ne le permet pas. En effet, par exemple sur la commune d'Ernée, en centre-bourg, la configuration de certaines parcelles liée à la topographie du terrain ne permet pas d'implanter l'abri de jardin à l'arrière de la construction principale.
- Enfin, aucune règle concernant les **surfaces perméables** n'est inscrite en secteur Ua. Les centres-bourgs sont pour la plupart denses et bâtis pour une grande partie. Les capacités de comblement du tissu urbain existant varient suivant les communes, mais pour permettre l'optimisation du foncier et la constructibilité sur de faibles surfaces, aucun coefficient d'imperméabilisation n'est inscrit.

# Le secteur Ub



## Caractère et localisation du secteur :

Il correspond aux espaces à dominante d'habitat, caractérisés par une typologie et une forme d'habitat individuel ou intermédiaire groupée.

Outre l'habitat, on retrouve au sein de ce secteur, des commerces, services & équipements qui ne créent pas de nuisances avec la proximité de l'habitat.

Les tissus pavillonnaires existants sont représentatifs d'un mode d'urbanisation récent avec des périodes de construction au début des années 60 avec l'essor de la maison individuelle. Ils se concentrent en continuité du centre-bourg formant des entités distinctes avec une implantation du bâti caractéristique en retrait et le plus souvent en milieu de parcelle afin de pouvoir disposer d'un espace jardin à l'arrière de la façade principale de la construction.



Figure 17 : Exemple, lotissement La Baconnière

## Objectifs poursuivis et conditions particulières :

- Favoriser la **mixité fonctionnelle** : il s'agit d'autoriser l'implantation de nouvelles entreprises afin de poursuivre la création d'emplois tout en veillant à ne pas créer de nuisances supplémentaires. Ainsi, les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont précises et n'interdisent que les destinations des constructions qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain existant tels que les entrepôts, les installations classées...
- Autoriser la **mutation de parcelles bâties** par la division parcellaire et par la construction de formes plus denses et plus compactes.

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

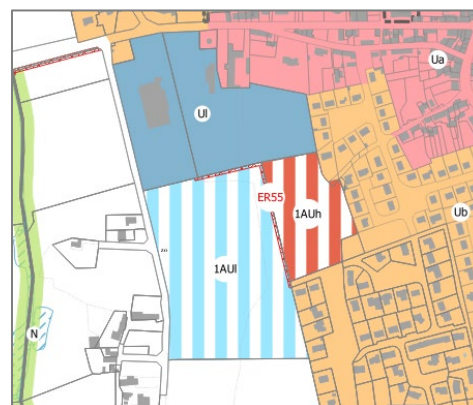
Les limites du secteur Ub ont été revues à la baisse pour certaines communes :

- Suppression de certaines parcelles en sortie d'agglomération du secteur Ub qui ne sont pas desservies par l'assainissement collectif (Saint-Denis-de-Gastines, Juvigné, Andouillé...).
- Délimitation de certaines parcelles Ue en Ub qui n'ont plus de vocation économique. En effet, plusieurs zones d'activités mixtes n'ont plus d'activités économiques et sont seulement devenues des quartiers pavillonnaires. Pour répondre à l'objectif du PADD de requalifier ces espaces, le choix a donc été de basculer ces secteurs en Ub.
- Reclassement en secteur 1AU de certains secteurs Ub définis dans les documents d'urbanisme précédents, au regard de la dominante non urbanisée et naturelle de ces secteurs et le souhait des élus de bâtir à terme ces parcelles (Par exemple, La Baconnière, zone Ub basculée en 1AUh).

PLU La Baconnière



PLUi





- Reclasser en zone agricole ou naturelle :
  - o Certains fonds de parcelles pour limiter l'étalement urbain (Andouillé, La Baconnière, Saint-Germain-le-Guillaume...).
  - o Certains secteurs déconnectés du bourg, à proximité des espaces agricole ou naturel, qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles construction (Lieu-dit - Route de Carelles à Ernée).
- Des opérations d'aménagement inscrites dans les documents d'urbanisme précédents ont été réalisées et ont donc été classées en secteur Ub, il s'agit pour la plupart de lotissements pavillonnaires.

### Evolution des superficies :

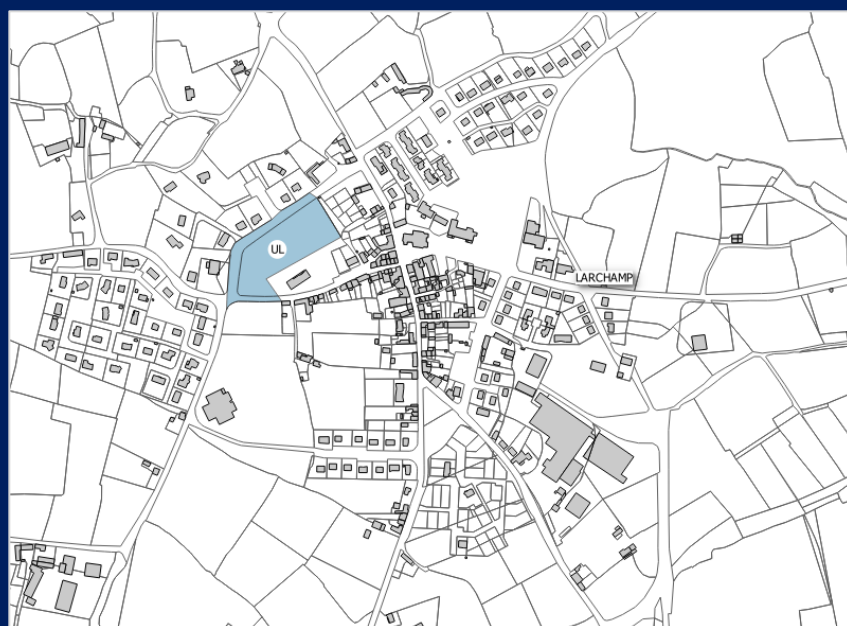
| DOCUMENTS D'URBANISME<br>COMMUNAUX : UB | PLUI      |
|---|-----------|
| 546,04 HA                               | 554,26 HA |

**NB** : le secteur Ub comptabilisé comprend les noyaux historiques ainsi que les extensions des cartes communales.

## Constructibilité :

- Les **règles d'implantation** des constructions ont été conservées. Par ailleurs, le règlement du secteur Ub vaut également pour la zone 1AUh.
- Concernant la hauteur des constructions et pour permettre l'innovation architecturale, seul le point le plus haut est règlementé à 12 mètres. Ainsi, il est tout à fait possible de réaliser une construction en toiture terrasse, en double pente, en toiture courbe...
- Concernant l'aspect extérieur, les teintes de matériaux doivent privilégier les teintes locales, et en particulier l'ardoise pour les couvertures. Tout matériau d'aspect tuile est interdit. Toutefois, les nouvelles tendances actuelles font émerger de nouveaux matériaux de couvertures en zinc ou en bac acier. Le règlement autorise par conséquent ces innovations.
- Le stationnement des constructions à usage d'habitation a été précisé : chaque nouvelle construction devra prévoir une place de stationnement par logement.

# Le secteur UI



## Caractère et localisation du secteur :

Le secteur UI correspond aux sites pouvant accueillir des équipements sportifs ou de loisirs ainsi que tout équipement d'intérêt collectif et service publics.

Il correspond aux espaces qui accueillent aujourd'hui des constructions comprenant les vocations de loisirs, sportifs, culturelles, touristiques (camping...) mais des équipements sportifs tels que des salles polyvalentes et sont en majorité des secteurs d'équipements existants.

Seules sont autorisées, les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes, pour les habitations notamment, et si des commerces et activités de services sont présentes dans ce secteur.

## Objectifs poursuivis et conditions particulières :

L'objectif de la délimitation de ces secteurs est de maintenir les équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements sur le territoire intercommunal.

### Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

#### Délimitation :

Les secteurs identifiés en secteur UI au sein du règlement graphique du PLUi étaient précédemment délimités au sein de zonages différents :

- Soit en zone à dominante d'habitat (Ub) : Andouillé, Larchamp
- Soit en zone agricole : Saint-Hilaire-du-Maine, La Bigottière
- Soit en zone ND : Chailland
- Soit en secteur NI : La Baconnière, Montenay, Juvigné

Seules les communes de Saint-Denis-de-Gastines, Vautorte, Ernée, Saint-Pierre-des-Landes avaient leurs terrains de sport délimités en UI.

Les communes de La Pellerine, La Croixille et Saint-Germain-le-Guillaume ne disposent pas de terrains de sport particuliers.

Ainsi, afin de garantir une lisibilité sur l'ensemble du territoire du PLUi, il a été convenu de délimiter l'ensemble des terrains de sport et de loisirs en UI afin d'obtenir un zonage cohérent.

#### Evolution des superficies :

| DOCUMENTS D'URBANISME<br>COMMUNAUX : UL | PLUI     |
|---|----------|
| 43,13 HA                                | 81,80 HA |

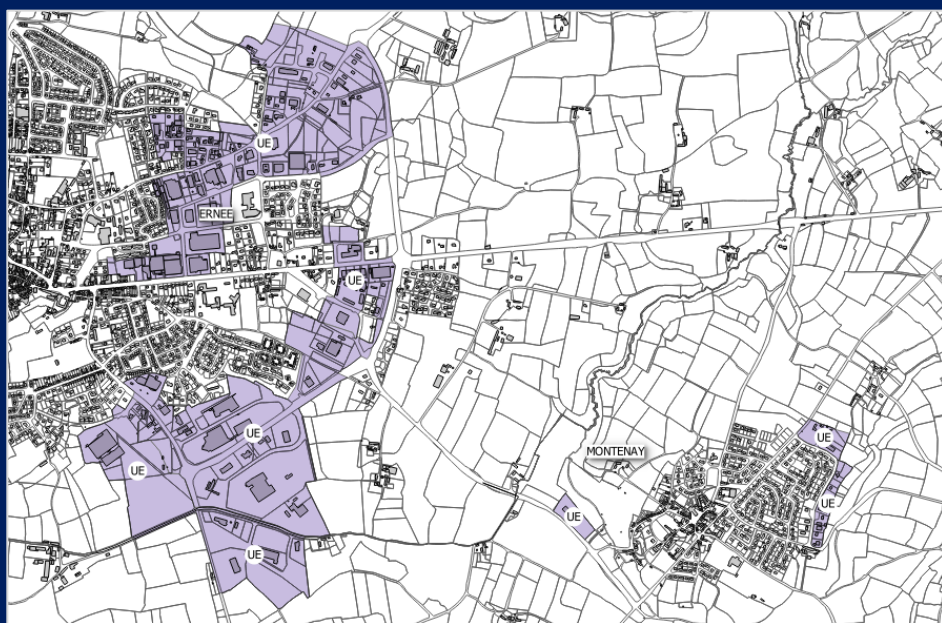
## **Constructibilité :**

Les documents d'urbanisme antérieurs au PLUi disposaient déjà de secteurs permettant d'accueillir des constructions à usage de loisirs ou sportif.

Toutefois, dans un objectif de visibilité, le règlement a été uniformisé de manière à délimiter l'ensemble des terrains de sport en UI.

Le règlement autorise d'autres destinations tels que les équipements d'intérêts collectifs et services publics. La zone 1AUI sera un renvoi au secteur UI.

# Le secteur Ue



## Caractère et localisation du secteur :

Le secteur Ue correspond aux secteurs des activités économiques. Il est donc destiné à accueillir toutes constructions, installations ou aménagement liés et nécessaires à la fois aux activités industrielles, artisanales, commerciales mais également aux activités de bureaux.

La construction d'habitation y est formellement interdite.

La destination de ce secteur permet également d'accueillir des activités économiques qui ne sont pas autorisées à s'implanter dans les centres-bourgs. Ces activités peuvent engendrer des risques de conflits d'usage, ou un risque de nuisances, d'où leur implantation en zone d'activités.

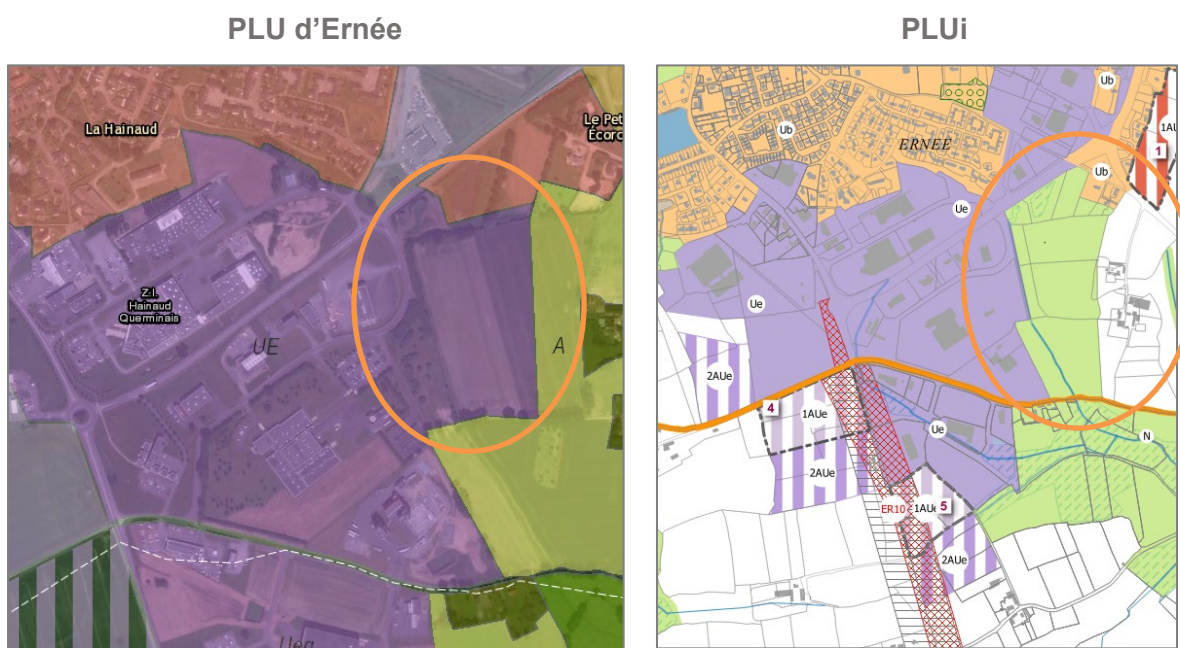
## Objectifs poursuivis et conditions particulières :

- Préserver les futures implantations pour les activités économiques en interdisant les constructions nouvelles à vocation d'habitat. Désormais, aucune extension mesurée, ni construction d'annexe n'est autorisée. Il s'agit de limiter le mitage et le développement de nouvelles constructions sans lien avec les activités économiques. En effet, les communes d'Ernée, de Montenay ou de Saint-Denis-de-Gastines, elles observent depuis plusieurs années des locaux d'activités vacants avec des maisons d'habitation occupées. La destination principale de ces secteurs Ue est avant tout économique et non résidentielle. Les élus ont donc souhaité que le règlement de ces zones soit uniquement économique sans autoriser la mixité des usages. Le règlement est par ailleurs conforme au PADD qui l'inscrit en orientation : « *Requalifier les zones d'activités mixtes* ».

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

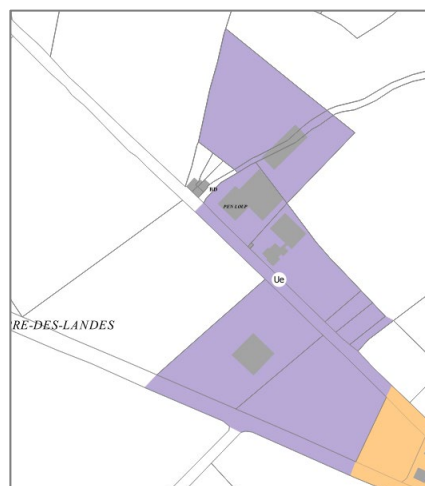
- Le PLUi supprime quelques parcelles localisées en Ue dans les documents d'urbanisme en vigueur et en particulier sur les communes d'Ernée et Saint-Pierre-des-Landes.



## PLU de Saint-Pierre-des-Landes



## PLUi



- Il s'agit également de prendre en compte les risques, et en particulier sur La Baconnière. La commune est concernée par un risque minier au sein même du Parc d'Activités de La Mine. Ainsi, la zone 1AUe inscrite au PLU précédent ne prenait pas en compte la réduction du risque minier. Le PLUi veille à limiter le risque et délimite l'extension du Parc d'Activité de la Mine en prenant en compte l'aléa minier. De fait, certaines parcelles ont été reclassées en zone A pour interdire toute construction dans ces secteurs et réduire l'exposition des populations à ce risque.



Figure 18 : Aléa du risque minier - La Baconnière

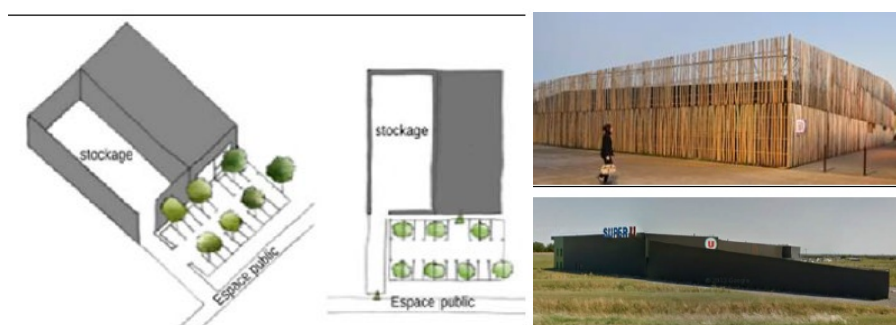
## Evolution des superficies :

| DOCUMENTS D'URBANISME<br>COMMUNAUX : UE | PLUi      |
|---|-----------|
| 216,37 HA                               | 226,45 HA |

## Constructibilité :

- Les documents d'urbanisme en vigueur, POS et PLU autorisaient la construction de maisons d'habitation au sein des zones d'activités qui étaient alors appelées « zones mixtes ». Or, depuis quelques années certaines de ces zones ne disposent plus que de logements et non plus d'activités. De fait, ces espaces alors délimités en secteur Ue ont été basculés en Ub afin de les requalifier.
- Par ailleurs, pour permettre la réalisation de tout type de projet d'activité, le règlement du PLUi ne règlemente pas les hauteurs des bâtiments, ni les emprises au sol.
- Pour les implantations des constructions, que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives, la règle est uniforme : les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 mètres. Une dérogation peut être envisagée pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.
- Pour limiter les nuisances visuelles, une règle a été intégrée concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, en particulier pour les aires de stockages. Celles-ci devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments : palissade en bois ou bardage identique au bâtiment.

Des exemples sont intégrés de manière à orienter les porteurs de projet sur les possibilités offertes :





# Les zones A Urbaniser

*Le règlement distingue deux types de zones A Urbaniser (AU) selon la desserte des réseaux :*

- 1AU
- 2AU

Un indice est également précisé pour les destinations :

- h : habitat
- e : activités économiques
- l : équipements collectifs

*Pour chaque zone A Urbaniser (1AU et 2AU), un inventaire zone humide a été réalisé de manière à justifier de l'opérationnalité des secteurs retenus dans le cadre de l'élaboration du PLUi. L'étude est annexée au PLU.*

*Par ailleurs, la délimitation de chaque zone AU veille à respecter une distance de 200 mètres par rapport aux exploitations agricoles conformément au SCoT Rural de l'Ernée.*

## LA ZONE 1AU

### Caractère et localisation du secteur :

Les zones A Urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classés comme tels les secteurs à caractère naturels des communes qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Chaque zone 1AU est concernée par l'une des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentée au chapitre : Structure des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'ensemble des zones 1AU est localisé en continuité du tissu urbain existant. Il s'agit de préserver l'activité agricole et les grands espaces naturels caractéristiques du territoire intercommunal.

### Objectifs poursuivis et conditions particulières :

Les zones A Urbaniser délimitées remplissent plusieurs objectifs :

- Répondre aux besoins identifiés sur le territoire intercommunal en matière de développement résidentiel et économique et de manière plus ponctuelle pour le renforcement des équipements publics. L'ensemble des zones à destination habitat sont comptabilisées dans le potentiel de logements. Ainsi, elles permettent de répondre aux objectifs affichés dans le PADD.
- Maîtriser le développement urbain en favorisant la localisation des secteurs de projets en continuité du tissu urbain.

#### Habitat :

Les zones A Urbaniser, 1AUh à vocation habitat sont quantifiées en fonction des perspectives démographiques et des constructions neuves.

#### Activités :

Les zones A Urbaniser, 1AUe à vocation économique sont déterminées en cohérence avec les objectifs définis dans le SCoT et en fonction des besoins identifiés par la Communauté de Communes de l'Ernée.

Elle concerne les secteurs de développement à vocation économique.

#### Equipements collectifs :

Les zones A Urbaniser, 1AU destinés pour l'accueil d'équipements collectifs.

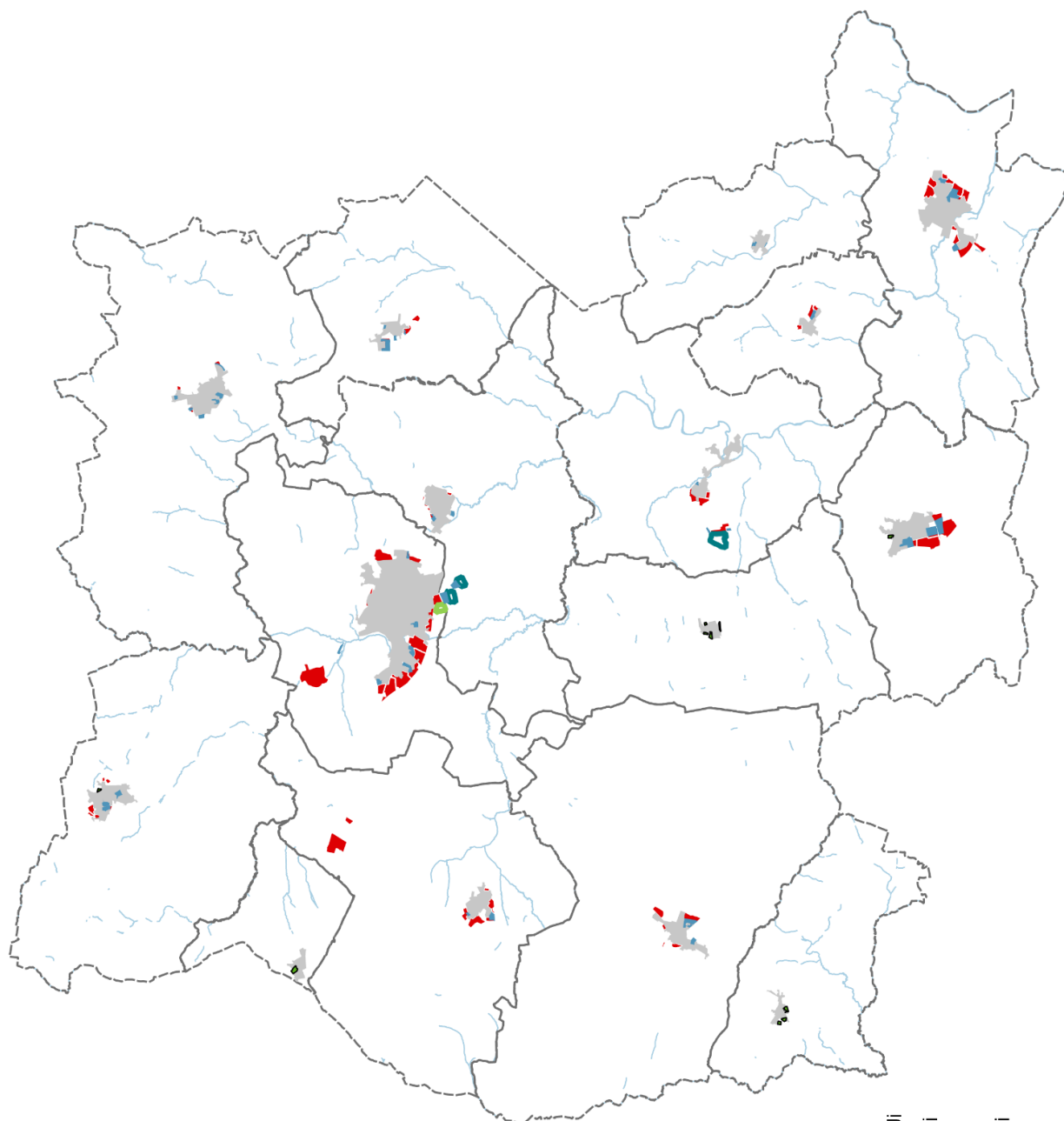
## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

#### Evolution des superficies :

|  | 1AU ET 2AU A<br>VOCATION<br>HABITAT | 1AU ET 2AU A<br>VOCATION<br>ECONOMIQUE | 1AU A VOCATION<br>EQUIPEMENTS ET<br>LOISIRS |
|--|-------------------------------------|--|---|
| <b>DOCUMENTS<br/>D'URBANISME<br/>ANTERIEUR</b>   | <b>220,19 HA</b>                    | <b>153,09 HA</b>                       | <b>75,65 HA</b>                             |
| <b>CONSOMMATION<br/>D'ESPACE<br/>2006 – 2016</b> | <b>86,60</b>                        | <b>35,2</b>                            | <b>7,9</b>                                  |
| <b>DIFFERENTIEL*</b>                             | <b>133,59</b>                       | <b>117,89</b>                          | <b>67,78</b>                                |

*Ce différentiel est à nuancer, en effet, la consommation d'espace 2006 – 2016 ne s'est pas fait uniquement sur les zones 1AU mais également en densification et sur l'espace agricole en diffus et au coup par coup.*



- Evolution des zones 1AU et 2AU**
- Zones 1AU supprimées dans le PLUi
  - Zones 1AU converties dans le PLUi
  - Zones 1AU ajoutées dans le PLUi
  - Zones 2AU conservées dans le PLUi
  - Zones 2AU ajoutées dans le PLUi

Figure 19 : synthèse des zones à urbaniser

### **Habitat :**

Les limites des zones 1AU peuvent être différentes de celles définies dans les documents d'urbanisme précédents :

- Certaines zones 1AUh des documents d'urbanisme antérieurs ont été classées en zones urbaines dans le PLUi, en raison de l'avancement des projets, ou lorsqu'un permis d'aménager a été accepté avant l'arrêt du PLUi (les arrêtés des permis d'aménager sont annexés au présent PLUi en justification). Pour *exemple* : lotissement du Haut Bourg à Andouillé, lotissement Le Bocage à La Pellerine, lotissement Les Sept Clochers à Montenay...

### **Activités :**

Les extensions des zones d'activités correspondent en grande partie aux parcs d'activités intercommunaux identifiés comme structurantes dans le SCoT et précisé au chapitre **3.2.2**.

#### **Les autres zones d'activités :**

- *Larchamp*
- *Saint-Denis-de-Gastines*
- *Juvigné*

#### **Les zones d'activités communautaires structurantes au PLUi :**

- *Vautorte : Zone d'activités de la Butte*
- *Ernée & Montenay : Zones d'activités de la Querminais et de la Brimonière*
- *Andouillé : Zone d'activités La Maladrerie*
- *La Baconnière : Parc d'activités de la Mine*
- *Chailland : Parc d'activités du Tertre*

### **Equipements collectifs :**

Trois secteurs ont été délimités au plan de zonage sur les communes de Larchamp, La Baconnière et Ernée afin de conforter et de développer les équipements en place.

La commune de Larchamp a souhaité réserver des terrains à proximité du terrain de foot existant et de la nouvelle salle de sports. Ces terrains disposent d'une situation privilégiée à proximité des écoles.

La commune d'Ernée a également réservé des terrains pour le développement de ses équipements sportifs existants dans la continuité de ceux existants. Il s'agit de les conforter pour en proposer de nouveaux à la population.

La commune de La Baconnière propose quant à elle de relocaliser ces terrains de sport situés de l'autre côté de la 2x2 voies. En effet, lorsque les écoles souhaitent s'y rendre, les trajets sont parfois compliqués à organiser, et les enfants ne peuvent s'y rendre à pied du fait des distances importantes. Afin de conforter la nouvelle salle de sport, les élus ont souhaité pouvoir implanter et proposer une offre répondant à la demande en centre-bourg. Par ailleurs, une étude relative à l'EHPAD existant en centre-bourg a été réalisée, l'ARS a demandé à ce qu'un autre terrain soit proposé de manière à construire un nouveau bâtiment adapté aux résidents.

## **Constructibilité :**

Les règlements des zones 1AU renvoient au secteur des zones urbaines indicées.

Toutefois, pour la 1AUh, le renvoi se fait vis-à-vis du secteur Ub dont l'implantation des constructions est plus souple que celle du secteur Ua, centre ancien.

En règle générale, pour les nouveaux secteurs 1AU, des règlements spécifiques seront rédigés lors du dépôt du permis d'aménager, ainsi, les règles pourront être réécrites pour réglementer de manière plus précises les implantations, les clôtures, l'aspect extérieur...

Seuls sont règlementés en zones 1AUh, la section 1 : Destination des constructions, usages des sols et types d'activités.

Un ajout concernant la possibilité de construction d'un abri pour animaux a été inscrit et règlementé, ne devant pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans fondation. Cela permet sur des zones 1AUh, par exemple, de mettre en place un dispositif d'éco-pâturage en attendant leur aménagement et d'y construire un abri pour que les animaux puissent se mettre à l'abri.

## LA ZONE 2AU

### Caractère et localisation de la zone :

Le règlement du PLUi précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une évolution du PLUi.

Le code de l'urbanisme précise que toute zone où il n'existe pas à proximité immédiate ni de voies publiques, ni de réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement doit être classée en 2AU.

Les zones 2AU matérialisées au plan de zonage ne sont pas accompagnées d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) car elles ne sont pas opérationnelles dans l'immédiat. Toutefois, un indice y est inscrit, cela permet au pétitionnaire de connaître la destination de la future zone.

Mais un seul et même règlement pour la zone 2AU est stipulé dans le règlement littéral. Ce n'est qu'au niveau du règlement graphique que la distinction est réalisée.

### Objectifs poursuivis et conditions particulières :

Les objectifs poursuivis sont les mêmes que pour la zone 1AU :

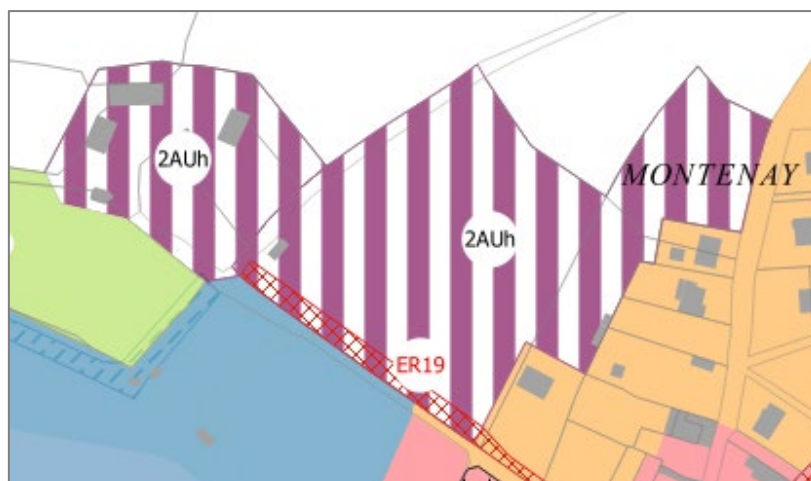
- Répondre aux besoins identifiés sur le territoire intercommunal en matière de développement résidentiel et économique et de manière plus ponctuelle pour le renforcement des équipements publics. L'ensemble des zones à destination habitat sont comptabilisées dans le potentiel de logements. Ainsi, elles permettent de répondre aux objectifs de logements affichés dans le PADD.
- Maîtriser le développement urbain en favorisant la localisation des secteurs de projets en continuité du tissu urbain.
- Il s'agit également de permettre au bâti existant, en particulier sur la commune de Montenay d'évoluer sans que la zone 2AUh ne fige son développement.
- Par ailleurs, un échancier prévisionnel des zones d'activités a été intégré au PLUi par l'utilisation du 2AUe, ce qui permet à l'intercommunalité de bénéficier de réserves foncières à vocation économique à plus long terme.

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

Au total, 3 zones 2AUh sont cernées par le PLUi :

- 2 zones 2AUh à Montenay

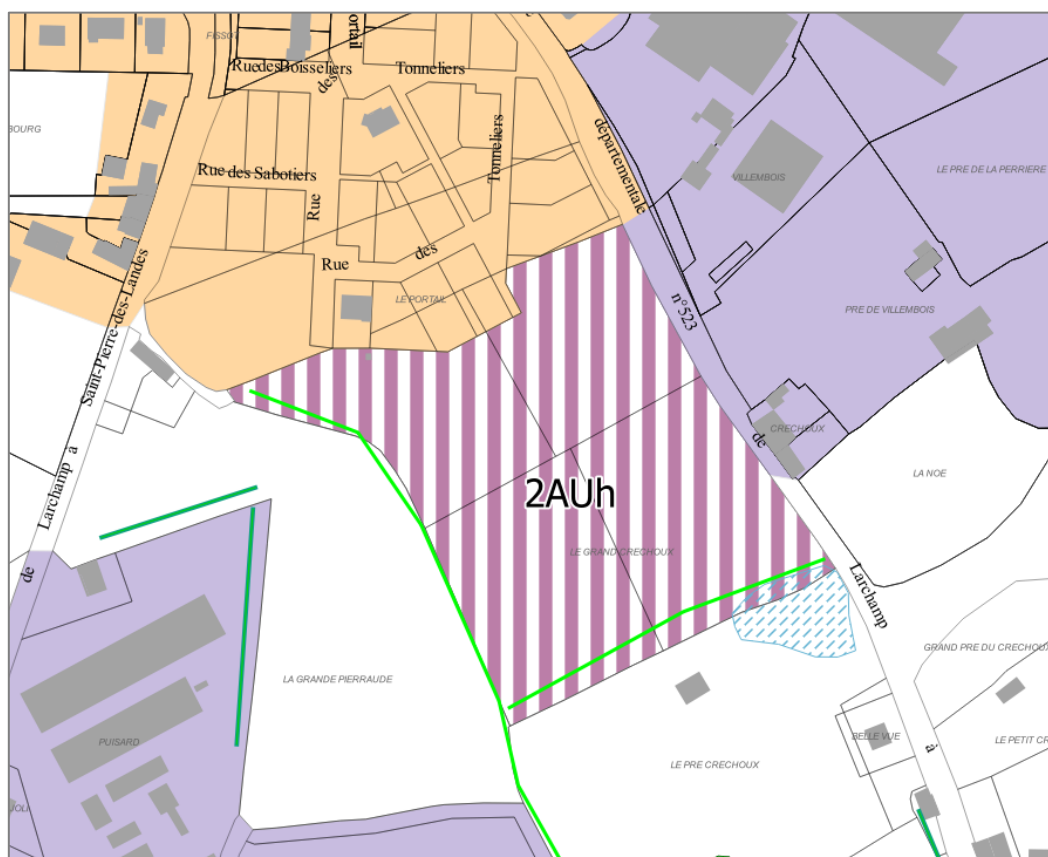


- 1 zone 2AUh à Ernée





- 1 zone 2AUh à Larchamp



**Constructibilité :**

/

# Les zones Naturelle et Agricole

# La zone A



## Caractère et localisation du secteur :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la totalité des sièges d'exploitation actifs recensés dans le cadre du diagnostic agricole.

Les zones agricoles disposent également de secteurs particuliers qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Par conséquent, afin de différencier les activités et leur destination, des indices spécifiques y sont attribués et un règlement pour chaque secteur indiqué.

## Objectifs poursuivis et conditions particulières :

Au sein de la zone agricole, le règlement du PLUi autorise l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

Le PLUi permet également la mise en valeur des zones humides et des chemins de randonnées par des aménagements légers.

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole ne sont pas autorisés en zone Agricole contrairement à ce qui peut exister dans documents d'urbanisme antérieurs.

Par ailleurs, au sein de la zone agricole (A), le règlement du PLUi autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles : habitations et annexes, bâtiments agricoles de type hangar, stabulation... ainsi que les activités qui sont complémentaires à l'activité agricole comme les gîtes, chambre d'hôtes, camping à la ferme, commercialisation des produits de la ferme... Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées au sein de la zone agricole sous réserve de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

Evolution des superficies : (zone A tous indices confondus)

| DOCUMENTS D'URBANISME<br>COMMUNAUX : A | PLUI         |
|--|--------------|
| 34 619,8 HA                            | 36 988,41 HA |

La zone A correspond aux secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle intègre la totalité des sites d'exploitations actifs recensés sur le territoire. En effet, lors de la délimitation du zonage de la zone naturelle, une attention particulière a été portée afin de ne localiser aucun site d'exploitation en zone naturelle pour ne pas figer leur développement futur.

La zone agricole représente sur l'ensemble du territoire de l'Ernée, 77% de sa superficie totale. Un pourcentage qui traduit l'ambition de la collectivité de préserver ces espaces.

Des ajustements ont été réalisés, certains fonds de jardins, initialement classés en Ub pour la plupart ont été rebasculés en A pour limiter l'étalement urbain (par exemple Saint-Germain-le-Guillaume).

## Constructibilité :

Les documents d'urbanisme en vigueur POS/PLU disposaient de zones NC (POS) et de zones A (PLU).

En compatibilité avec les évolutions de la loi ALUR de mars 2014, le PLUi supprime les sous-secteurs Ah. Il n'est alors plus possible de construire de nouvelles constructions d'habitations en zone A hormis celles liées à l'activité agricole (bâtiment d'activité, logement et hébergement, annexes).

- Dans toute la zone agricole, le PLUi autorise l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux.
- L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée au sol sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole et de respecter le potentiel agronomique des terres concernées. En conclusion, cela signifie que les champs photovoltaïques sont autorisés mais pas sur toutes les terres. Les porteurs de projet devront le préciser lors de leur dépôt d'autorisation d'urbanisme.
- Par ailleurs, dans le cadre de regroupements agricoles, deux logements de fonction maximum peuvent être autorisés si les conditions sont respectées, à savoir en priorité si la surveillance et la présence permanente sur le site est nécessaire.
- Les hauteurs ne sont pas règlementées pour ne pas contraindre les exploitants agricoles dans leurs futurs projets.

# SECTEUR INDICE « M » DESTINE A PRESERVER LES SECTEURS MIXTES D'HABITATION ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES ISOLEES SANS LIEN AVEC LE CARACTERE DE LA ZONE

## **Caractère et localisation du secteur :**

Actuellement, ces secteurs correspondent à des espaces qui accueillent des activités isolées, sans lien avec l'activité agricole. Ces activités sont pour une grande partie d'entre elles implantées sur le territoire Ernéen depuis de nombreuses années et ont pour objectif de maintenir mais également de développer leur activité économique sur leur site actuel. Pour cela, le PLUi a identifié ces différentes activités de manière à leur permettre une évolution mesurée (préconisation dans le règlement littéral de ne pas doubler la surface de l'activité en place, sous réserve de conserver cette activité).

Du fait de leur localisation, isolés et ponctuels sur l'espace agricole, il n'est pas possible de les délimiter en zone urbaine (faible niveau de desserte par les réseaux).

## **Délimitation :**

Au total, 11 secteurs sont délimités sur le territoire intercommunal. Ils sont situés sur les communes de La Croixille (3), Juvigné (1), Saint-Germain-le-Guillaume (2), Saint-Pierre-des-Landes (2), Montenay (1) et Vautorte (2).

## **Constructibilité :**

Suite à l'adoption de la loi ALUR en mars 2014, les documents d'urbanisme peuvent délimiter au sein des espaces agricoles et naturelles des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ainsi, pour correspondre aux attentes des services de l'Etat, le PLUi ne recense que les secteurs faisant l'objet de projets à court terme. Ainsi, l'ensemble des propriétaires disposent de projet de développement pour leur activité actuellement en place.

Au regard des différents projets qui sont présentés dans le dossier STECAL annexé au PLUi, une règle commune a été rédigée et précise que « *L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol de plus du double de l'emprise au sol actuelle des constructions\* d'activité existante* ».

## SECTEUR INDICE « P » DESTINE A PRESERVER LES SECTEURS DE TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION

### Caractère et localisation du secteur :

Ces secteurs correspondent à des espaces qui accueillent aujourd'hui une activité agricole, qu'elle soit de culture ou d'élevage.

Deux secteurs Ap ont été délimités avec pour objectif de préserver l'agriculture de toute nouvelle construction :

- Il s'agit de préserver le développement urbain à l'Est de la commune d'Andouillé. En effet, la commune souhaite poursuivre son développement en accroche avec le centre-bourg et les lotissements du Haut Bourg actuellement en cours d'aménagement. Ce choix de développer la commune vers cette direction se justifie par la présence de la coulée verte à l'Est et de nombreuses zones humides sur les parcelles à proximité. Par ailleurs, la commune est propriétaire d'une grande partie des parcelles à l'Est en continuité du lotissement du Haut Bourg, ce qui lui permet de maîtriser son développement à court / moyen et long terme.



- Pour préserver le festival qui a lieu tous les ans depuis 20 ans sur la commune de Saint-Denis-de-Gastines, une zone Ap a été délimitée à l'Ouest et en partie à l'Est du centre-bourg. Si toutefois le propriétaire venait à vendre, cela permet qu'aucune construction ne puisse être implantée sur le site. En effet, si un bâtiment agricole était construit sur les parcelles concernées, le festival sera impacté. A ce jour, un accord a été défini entre l'association du festival, la commune et l'exploitant pour préserver les parcelles chaque année.

## Délimitation :

La délimitation concerne les communes d'Andouillé et de Saint-Denis-de-Gastines.

## Constructibilité :

Etant donné qu'il s'agit de préserver ces secteurs pour des aménagements futurs ou des activités de loisirs : le règlement est strict pour ce secteur, **aucune construction n'est possible.**



## SECTEUR INDICE « E » DESTINE A ACCUEILLIR DES ACTIVITE D'EQUITHERAPIE

### Caractère et localisation du secteur :

Ce secteur correspond à une activité d'équithérapie nouvellement créer.

Cette activité doit disposer d'espace de pâture et d'une partie équestre pour héberger les chevaux, ainsi sa localisation en zone agricole se justifie.

#### Partie couverte de 14m de diamètre



### Délimitation :

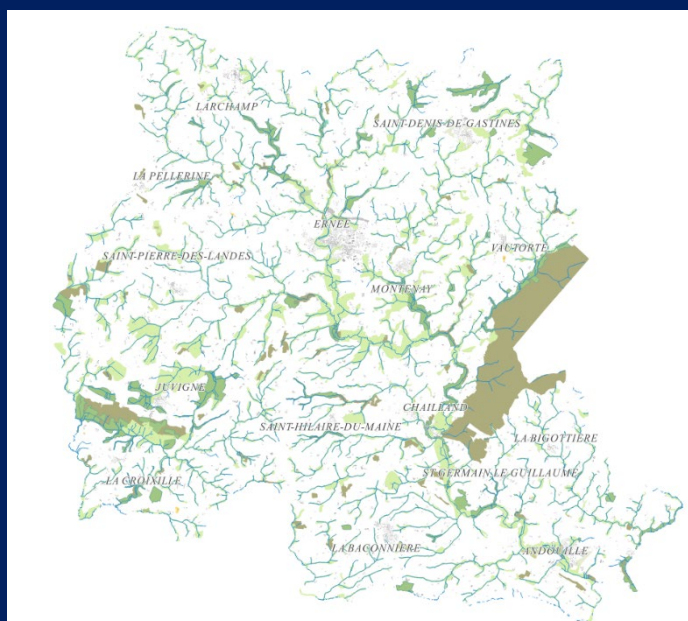
La délimitation prend en compte les besoins pour le développement futur de l'activité. Il s'agit de réaliser une partie couverte de 14 mètres de diamètre.

### Constructibilité :

Le projet prévoit la réalisation d'une structure légère qui s'intègre harmonieusement dans le paysage.

Il s'agit d'un « rond » avec une partie couverte et avec la possibilité de mettre des brises vent en cas de fortes intempéries. C'est par ailleurs, une structure composée de simples piquets qui s'enfoncent dans le sol (sur un principe de tente) permettant de démonter la structure en cas d'arrêt de l'activité.

# La zone N



La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## Caractère et localisation du secteur :

La zone naturelle n'autorise aucune création de nouveaux sièges d'exploitation.

Par ailleurs, lors de la délimitation de la zone naturelle, une superposition avec le diagnostic agricole a été réalisé de manière à exclure tout site d'exploitation agricole pour ne pas restreindre le développement agricole.

Ainsi, le caractère du secteur naturel est en parti pour préserver la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, boisement d'intérêt...).

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

Plusieurs documents d'urbanisme, tels que les communes d'Andouillé, de Saint-Denis-de-Gastines, de Chailland ou encore de La Baconnière intégraient des sous-secteurs en zone N avec possibilité de développer de l'habitat en Nh.

Désormais, le pastillage n'est plus autorisé depuis la loi ALUR de mars 2014 en zone naturelle afin de préserver le caractère naturel de la zone. De fait, seul le développement en lien avec des activités en place ou futures est autorisé.

### Délimitation :

#### Evolution des superficies : (zone N tous indices confondus)

| DOCUMENTS D'URBANISME<br>COMMUNAUX : N | PLUI        |
|--|-------------|
| 11 879,05 HA                           | 9 779,73 HA |

A l'échelle du territoire intercommunal, la Trame Verte et Bleue se structure autour :

- Des corridors ou réservoirs « vallées », les cours d'eau tels que l'Ernée et ses affluents, la Vilaine, la Mayenne... ainsi que les milieux humides avec les tourbières, les prairies et boisements humides...
- De la trame sylvo-bocagère avec les boisements et le bocage.

Pour délimiter la zone naturelle, plusieurs paramètres ont été pris en compte :

- Une zone tampon de 15 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau. Cette zone tampon a été ajustée en fonction de la topographie, de la présence des zones humides, des zones urbaines existantes ainsi que des secteurs à risques (PPRI de Chailland et Atlas des zones inondables).
- La zone N comprend deux indices pour la protection des boisements (**Nf**) et plus restrictif pour les secteurs à forte valeur de biodiversité (**Np**) (maillage de biodiversité).

### **Bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau inconstructible.**

La carte des cours d'eau de la Mayenne a été révisée en septembre 2018 pour tenir compte des résultats de plus de 190 expertises réalisées sur le terrain depuis octobre 2017, notamment à la demande d'exploitants ou de propriétaires riverains.

Ces expertises, menées sur 153 km, ont conduit à supprimer mais aussi à rajouter ou modifier des tronçons sur la carte. Les riverains concernés ont été informés par courrier du résultat des expertises.

Il est rappelé que la carte des cours d'eau concerne non seulement la police de l'eau (travaux, prélèvement ou rejets pouvant avoir une incidence sur le milieu aquatique) mais également les Bonnes Conditions Agri-Environnementales (BCAE) et le programme d'actions régional Nitrates. Ces derniers imposent la mise en place d'une bande enherbée ou boisée de 5 m de large le long des cours d'eau ne pouvant recevoir ni fertilisant azoté, ni produit phytosanitaire.

C'est règlementation est conforme à la prescription du SCoT :

« En dehors des centres historiques et urbains, les abords des cours d'eau doivent être préservés de l'urbanisation et végétalisés dans une bande de 5 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau, implantée en prairie ou en haie, en lien avec la réglementation agricole en vigueur. La plantation d'espèces invasives y est proscrite. Cette bande minimale de 5 mètres correspond également à la zone de non traitement chimique (arrêté préfectoral n°2009-A-086). »

## SECTEUR INDICE « P » DESTINE A PROTEGER LES ESPACES EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS OU DES PAYSAGES ET DE LEUR INTERET ESTHETIQUE, HISTORIQUE OU ECOLOGIQUE

### **Caractère et localisation du secteur :**

La localisation des différents secteurs Np repose sur une étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur le recensement des réservoirs et corridors écologiques. Cette étude est annexée au présent dossier.

### **Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents**

### **Délimitation :**

Seuls quelques espaces sur la commune d'Andouillé étaient délimités en secteur Np « secteur naturel sensible, protection de l'environnement (sites – milieux naturels – paysages) ».

Etant donné qu'une étude très fine, d'analyse et de recensement avec phase de terrain a été réalisée, il apparaît important de prendre en compte les résultats dans le zonage. Cette étude de terrain a permis de faire apparaître des espaces où des espèces protégées, faune et flore, étaient présentes. De fait, le zonage Np est apparu nécessaire.

Lors de la réalisation de l'étude relative à l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, plusieurs sous-trames ont été considérées pour identifier les réservoirs de biodiversité à l'échelle intercommunale. Ces sous-trames consistent au regroupement sous un terme identique de plusieurs habitats naturels distincts, formant un ensemble potentiellement favorable au maintien de la faune et de la flore. En d'autres termes, il s'agit de réservoirs de biodiversité potentiels pour des espèces ayant des impératifs biologiques proches (espèces de milieux humides, d'habitats boisés, basiphiles ou

au contraire acidiphiles, etc.). Certains milieux sont particulièrement ponctuels (tourbières, landes sèches, affleurements rocheux) et peuvent héberger des espèces spécialisées, fortement menacées.

Les différentes sous-trame sont les suivantes :

- **Sous-trame des milieux bocagers** : retenu partiellement en Np sous réserve que les massifs bocagers ne représentent pas plus de 4hectares.
- **Sous-trame vallées** : Np
- **Sous-trame des pelouses et lisières sur sols calcaires**: Np
- **Sous-trame des pelouses et landes sur sols acides**: Np
- **Affleurements et dalles rocheuses, falaises et éboulis**: Np
- **Sous-trame des milieux forestiers**: retenu partiellement en Np sous réserve que les massifs bocagers ne représentent pas plus de 4hectares.
- **Sous-trame des milieux humides**: Np
- **Gîtes à chiroptères** : Np
- **Les cours d'eau et plans d'eau (trame bleue)** : Np

Les sous-trames non retenues dans l'analyse :

- **Sous trame milieux prairiaux** : *Il n'existe pas de secteurs prairiaux d'étendue remarquable au sein du périmètre de la Communauté de communes. Les espaces prairiaux mésophiles ou hygrophiles sont par ailleurs considérés dans les sous-trames bocagères.*
- **Sous-trame des espaces cultivés** : *Cette sous-trame est particulière car l'intérêt biologique est lié essentiellement à la présence d'une avifaune remarquable de type steppique (Outarde, Oedicnème) et du Busard cendré. La présence de plantes messicoles, en très forte régression, est également notable. Il n'existe pas de zone de grandes cultures anciennes, de type plaine cultivée, sur le territoire d'étude.*

Par ailleurs, ont été délimités en Np, les ZNIEFF de type 1 tandis que la seule ZNIEFF de type 2 a été délimité en Nf du fait de son plan de gestion.

Quelques espaces caractéristiques ont été classés en Np en raison de leur richesse tant au niveau de la faune que de la flore comme :

- L'étang de Montfleaux à Saint-Denis-de-Gastines,
- Le Bois d'Aubert à Chailland, en continuité de la ZNIEFF classé en Nf pour le bois de plus de 6 hectares,
- Les zones tourbeuses du ruisseau des bizeuls au Nord de la partie aménagée en espace de loisirs.
- L'étang neuf de Juvigné d'une superficie importante de 120 hectares.

- Le Château du Haut Surgoin à Ernée.

Les autres sites sont détaillés dans l'étude relative aux réservoirs et corridors écologiques.

## **Constructibilité :**

Ces espaces doivent être préservés au maximum, ainsi aucune construction n'est autorisée sauf les cabanes sans fondation.

# SECTEUR INDICE « F » DESTINE A LA PRESERVATION DES MASSIFS FORESTIERS DOTES DE PLANS DE GESTION

## Caractère et localisation du secteur :

Pour les boisements Nf, cette classification repose sur les recommandations du CNPF :

- Le zonage Nf sur les massifs boisés d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares et les bois faisant l'objet d'un plan de gestion. Pour ces secteurs, seuls sont autorisés les constructions légères en particulier pour les gardes forestiers ou les personnes propriétaires de boisements afin de permettre la préservation et l'entretien des massifs.

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

## Délimitation :

Les forestiers privés rappellent que la plupart des massifs d'une certaine surface sont déjà protégés du défrichement et soumis, par le Code forestier, à des obligations de gestion. L'un ou l'autre de ces classements ne saurait donc être employé sans motif d'urbanisme précis et paraît davantage adapté aux arbres isolés remarquables, haies ou bosquets **qu'aux bois et forêts de plus de 4 hectares, déjà très encadrés par le Code forestier, et particulièrement ceux disposant de documents de gestion durable.**

Par conséquent, les forêts gérées par un plan de gestion simple ne sont pas classées en Espaces Boisés Classés afin de limiter les superpositions et la réglementation.

Par ailleurs, comme expliqué précédemment, certains espaces classés en Nf, comme la forêt de Mayenne par exemple fait partie d'un réservoir de biodiversité.

## Constructibilité :

Sont admises, sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement forestier :



- Les constructions et installations destinées à l'exploitation, l'aménagement, l'entretien et la mise en valeur des forêts
- Les aménagements légers liés au développement touristique de la forêt et aux activités directement en lien avec la forêt à condition :
  - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas la qualité du site,
  - o Qu'ils soient démontables tant par leur conception que par leur réalisation afin de permettre le retour du site à l'état naturel,
  - o Les constructions et travaux d'infrastructures concernant des équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement...),
  - o Les affouillements et exhaussement liés à la création d'infrastructures publiques.

L'ensemble de ces préconisations doit permettre de préserver ces espaces.

## SECTEUR INDICE « MOTO » DESTINE A L'ACTIVITE DE MOTO-CROSS

### Caractère et localisation du secteur :

Le circuit de moto-cross d'Ernée est l'un des plus beaux circuits au monde qui reçoit régulièrement les championnats du Monde et d'Europe. Créé en 1972, le Moto Club d'Ernée a acquis au fil des années et des organisations une expérience qui le place parmi les meilleurs organisateurs français et s'est forgé une solide réputation au niveau international.

Le Grand Prix de France de moto-cross a réuni en 2017, 250 pilotes et 11 800 spectateurs payants. Il a fédéré 600 bénévoles et attiré 120 journalistes du monde entier. 22 ha de camping ont été déployés. Depuis plusieurs années, des travaux importants ont été réalisés. Afin de satisfaire les conditions exigées par la fédération et les organisateurs de Grand Prix, des travaux importants ont été réalisés, comme la création de deux nouveaux tunnels, l'aménagement de l'entrée des spectateurs, de l'espace VIP, de nouveaux blocs de douche, les clôtures, les pistes... Le Moto-club compte 95 licenciés. Il est à noter, une progression de 15 % en un an et de 35 % en deux ans. Il est donc nécessaire de délimiter le site du Moto-Cross par un zonage spécifique pour permettre de réaliser des aménagements légers ainsi que des constructions nouvelles (vestiaires, local technique, tribunes...) pour maintenir cette activité.



Figure 20 : Vue aérienne du circuit du moto-cross

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

Dans le PLU précédent de la commune d'Ernée, les terrains liés au moto-cross étaient classés en AUc, zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'équipements de loisirs, publics ou collectif.

Le secteur étant aménagé, il n'y a plus lieu de le maintenir en zone à urbaniser. Pour cela un zonage spécifique Nmoto a été délimité. Il admet, sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement naturel.

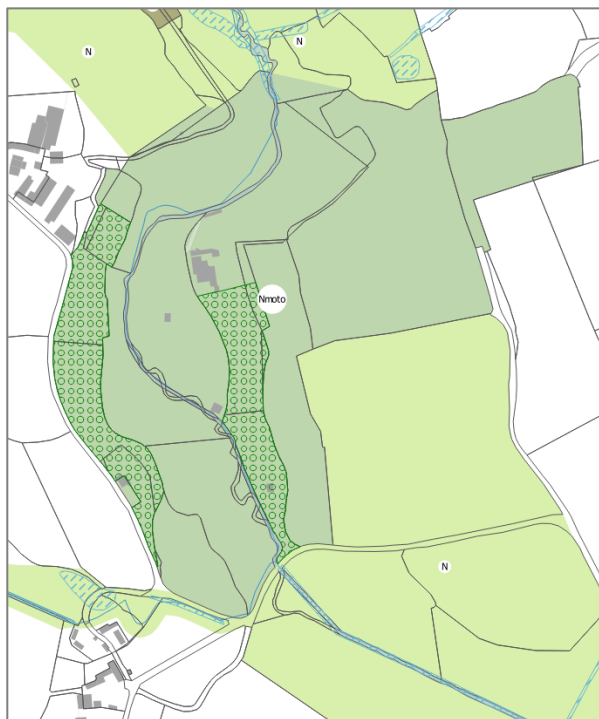


Figure 21 : extrait du plan de zonage Nmoto – Ernée

### Constructibilité :

Ce secteur est situé dans un environnement naturel riche au sein d'une zone naturelle préservée. Il a donc été important de réglementer les emprises au sol. Pour cela les constructions et installations destinées à l'activité de moto-cross sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>. En effet, il y a quelques années, le club de moto-cross a souhaité pouvoir installer une activité de commerce au sein du secteur et avec le règlement en vigueur, cela n'était pas possible. Pour lui permettre de développer son activité de manière limitée, il est autorisé la construction de locaux pour les professionnels par exemple ou de gradins pour les spectateurs.

## SECTEUR INDICE « G » DESTINE A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE, AIRE D'ACCUEIL ET TERRAINS FAMILIAUX.

### Caractère et localisation du secteur :

Un seul secteur correspond à ce zonage, il est situé sur la commune d'Ernée.

Peuvent être aménagés dans ce secteur :

- Les aires d'accueil en réponse aux dispositions de la loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage où sont admis le stationnement des caravanes qui constitue l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.

### Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

La commune d'Ernée est inscrite au sein du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2016-2021. Ainsi, elle recense au sein de son aire d'accueil 20 places permanentes ainsi que 2 terrains familiaux. Au sein de son précédent PLU, la commune d'Ernée avait classé ce secteur en zone Naturelle. De fait, afin de maintenir et de développer l'aire d'accueil, il est nécessaire de prévoir un zonage avec un règlement spécifique.



Figure 22 : Extrait du plan de zonage Ng – Ernée

### Constructibilité :

Sont autorisés de manière explicite le stationnement des caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage (sanitaires par exemple).

## SECTEUR INDICE « C » DESTINE A L'ACTIVITE DE CAMPING SUR LA COMMUNE D'ANDOUILLE

### Caractère et localisation du secteur :

Ce secteur était situé en zone Naturelle au PLU de la commune d'Andouillé dont la caractérisation est un secteur naturel protégé mais dans lequel peuvent être admis des équipements de loisirs, publics ou collectifs ne portant pas atteinte au site. Deux sites sont également situés sur la commune de La Croixille, au sein de la carte communale.

Il n'est pas possible de maintenir l'unique zonage N avec cette réglementation sur l'ensemble du territoire intercommunal. De fait, un zonage spécifique s'appliquant aux secteurs de camping a été délimité avec un règlement associé lui permettant de maintenir et de développer l'activité de camping.

### Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

#### Délimitation :

La délimitation reprend l'ancienne zone Nc du PLU d'Andouillé de manière à conserver l'emprise existante pour le camping.

Deux nouvelles zones Nc ont été ajoutées et correspondent aux camping présent sur la commune de La Croixille.



Figure 23 : Extrait du plan de zonage Nc - La Croixille

#### Constructibilité :

Sont autorisés, les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement (salles d'accueil, restaurant, sanitaires, loge de fonction...). Les habitations légères de loisirs sous réserve des dispositions de la législation ainsi que les parcs aquatiques avec leurs piscines couverte et extérieure ainsi que leurs équipements (structure, toboggans...). Des règles de hauteurs sont également précisées afin de ne pas dénaturer le caractère naturel de ces secteurs.

## SECTEUR INDICE « M » DESTINE AU SECTEUR MIXTE HABITAT ET ACTIVITE (AGRICOLE ET/OU ARTISANAL)

Actuellement, ces secteurs correspondent à des espaces qui accueillent des activités isolées et sans lien avec l'activité agricole. Ces activités sont pour une grande partie d'entre elles implantées sur le territoire Ernéen depuis de nombreuses années et ont pour objectif de maintenir mais également de développer leur activité économique sur leur site actuel. Pour cela, le PLUi a identifié ces différentes activités de manière à leur permettre une évolution mesurée (préconisation dans le règlement littéral de ne pas doubler la surface de l'activité en place, sous réserve de conserver cette activité).

Du fait de leur localisation, isolé et ponctuel sur l'espace agricole, il n'est pas possible de les délimiter en zone urbaine (faible niveau de desserte par les réseaux).

### Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

#### **Délimitation :**

Au total, 5 secteurs sont délimités sur le territoire intercommunal. Ils sont situés sur les communes de Saint-Pierre-des-Landes (1), Chailland (1), Juvigné (1) et Saint-Denis-de-Gastines (2).

#### **Constructibilité :**

Suite à l'adoption de la loi ALUR en mars 2014, les documents d'urbanisme peuvent délimités au sein des espaces agricoles et naturels des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ainsi, pour correspondre aux attentes des services de l'Etat, le PLUi ne recense que les secteurs faisant l'objet de projets à court terme. Ainsi, l'ensemble des propriétaires disposent de projet de développement pour leur activité actuellement en place. Au regard des différents projets qui sont présentés dans le dossier STECAL annexé au PLUi, une règle commune a été rédigée et précise que « *L'extension ou la nouvelle construction n'augmentera pas l'emprise au sol\* de plus du double de l'emprise au sol actuelle des constructions d'activité existante sur l'unité foncière* ».

# SECTEUR INDICE « L » DESTINE AU SECTEUR PERMETTANT L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS LEGERS DE LOISIRS AVEC OU SANS HEBERGEMENT

Actuellement, ces secteurs correspondent à des espaces qui accueillent des activités isolées et sans lien avec l'activité agricole. Ces activités sont pour une grande partie d'entre elles implantées sur le territoire Ernéen et ont pour objectif de maintenir mais également de développer leur activité touristique et de loisirs sur leur site actuel. Pour cela, le PLUi a identifié ces différentes activités de manière à leur permettre une évolution mesurée.

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### **Délimitation :**

Au total, 5 secteurs sont délimités sur le territoire intercommunal. Ils sont situés sur les communes de Saint-Pierre-des-Landes (1), Andouillé (2), La Baconnière (1) et Chailland (1).

### **Constructibilité :**

Suite à l'adoption de la loi ALUR en mars 2014, les documents d'urbanisme peuvent délimités au sein des espaces agricoles et naturels des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ainsi, pour correspondre aux attentes des services de l'Etat, le PLUi ne recense que les secteurs faisant l'objet de projets à court terme. Ainsi, l'ensemble des propriétaires disposent de projet de développement pour leur activité actuellement en place. Au regard des différents projets qui sont présentés dans le dossier STECAL annexé au PLUi, une règle commune a été rédigée et précise que :

#### **Dans le secteur NI :**

Seules sont autorisées les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement hôtelier et touristique :

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées (cabanes dans les arbres, tipis, yourtes...).
- L'emprise au sol par construction est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

# SYNTHESE : STECAL

| Secteurs     | Nombre    | Surface      |
|--------------|-----------|--------------|
| <b>Ae</b>    | 1         | 0,21         |
| <b>Am</b>    | 11        | 9,54         |
| <b>Nl</b>    | 5         | 29.65        |
| <b>Nm</b>    | 5         | 7,77         |
| <b>Nmoto</b> | 1         | 23,7         |
| <b>Ng</b>    | 1         | 0,56         |
| <b>Total</b> | <b>24</b> | <b>71,43</b> |

Au total, **24 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** ont été délimités sur le règlement graphique du PLUi.

Différentes vocations leur sont attribuées, activités économiques, loisirs, équestre...

Le détail des activités est présenté en annexes du PLUi avec les projets pour chaque secteur pour l'analyse en Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF.



# SYNTHESE : évolution du zonage

|                      | Document d'urbanisme antérieurs |                  | PLUi            |                  | Evolution         |
|----------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Zone urbaine         | Ua                              | 167,14           | Ua              | 182,22           |                   |
|                      |                                 |                  | Uai             | 0,74             |                   |
|                      | Ub                              | 546,04           | Ub              | 554,26           |                   |
|                      | Ue                              | 216,37           | Ue              | 226,45           |                   |
|                      | UI                              | 43,13            | UI              | 81,80            |                   |
|                      | <b>TOTAL U</b>                  | <b>972,68</b>    | <b>TOTAL U</b>  | <b>1045,47</b>   | <b>+ 72,79</b>    |
| Zones à urbaniser    | 1AUh                            | 168,38           | 1AUh            | 56,4             |                   |
|                      | 2AUh                            | 51,81            | 2AUh            | 5,6              |                   |
|                      | 1AUI                            | 75,65            | 1AUI            | 7,9              |                   |
|                      | 1AUa                            | 130,89           | 1AUe            | 31,6             |                   |
|                      | 2AUa                            | 22,2             | 2AUe            | 18,4             |                   |
|                      | <b>TOTAL AU</b>                 | <b>448,93</b>    | <b>TOTAL AU</b> | <b>106,4</b>     | <b>- 342,53</b>   |
| Zone agricole        | A                               | 34 556           | A               | 36 948,68        |                   |
|                      | Ap                              | 9,8              | Ap              | 29,98            |                   |
|                      | Ah                              | 54               | Am              | 9,54             |                   |
|                      |                                 |                  | Ae              | 0,21             |                   |
|                      | <b>TOTAL A</b>                  | <b>34 619,8</b>  | <b>TOTAL A</b>  | <b>36 988,41</b> | <b>+ 2 368,61</b> |
| Zone naturelle       | N                               | 7672             | N               | 5 533,24         |                   |
|                      | Np                              | 2 856,97         | Np              | 1 723,78         |                   |
|                      | Nm                              | 108,1            | Nmoto           | 23,70            |                   |
|                      | NI                              | 34,57            | Nm              | 7,77             |                   |
|                      | Nf                              | 670,68           | NI              | 29,65            |                   |
|                      | Nv                              | 35               | Ng              | 0,56             |                   |
|                      | Nh                              | 476,85           | Nf              | 2 444,96         |                   |
|                      | Ns                              | 0,28             | Nc              | 16,07            |                   |
|                      | Nhp                             | 24,6             |                 |                  |                   |
|                      | <b>TOTAL N</b>                  | <b>11 879,05</b> | <b>TOTAL N</b>  | <b>9 779,73</b>  | <b>- 2099,32</b>  |
| Total superficie CCE |                                 | 47 920           |                 | 47 920           |                   |

## **4. Les dispositions particulières figurant dans les dispositions générales ou sur le plan de zonage**

# 1. LA SERVITUDE DE PROJET

## Caractère et localisation du secteur :

Trois servitudes ont été délimitées au plan de zonage en application de l'article L.151-41 5° aliéna du Code de l'Urbanisme qui précise : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

Sur le territoire Ernéen, elles concernent les communes de Larchamp, Ernée & Juvigné.

## Objectifs et dispositions particulières :

Sur Larchamp, cela laissera le temps aux élus de réfléchir à l'aménagement de ce secteur et d'envisager si des acquisitions foncières sont à envisager. La commune aura également le temps au cours des 5 années pour engager des études et définir un projet d'ensemble sur ce site.

Cette servitude figure au plan de zonage et précise :

- Le contour,
- La durée et l'échéancier, jusqu'en 2025,
- L'interdiction de nouvelles constructions.

Pour Ernée, la servitude projet concerne l'ancien hôtel de la Poste, des acquisitions foncières sont également à envisager.

Pour Juvigné, le terrain est libre de construction mais fige son développement durant 5 ans.

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

Aucune servitude de projet ne figure au sein des documents d'urbanisme précédents, il s'agit donc d'une création sur les communes de Larchamp, Ernée et Juvigné.

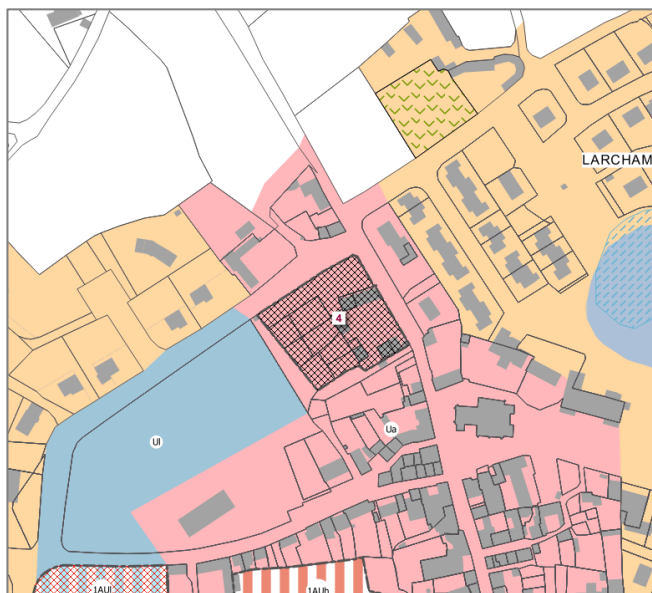


Figure 24 : Extrait du plan de zonage, servitude de projet - Larchamp

### Constructibilité :

Au sein de ce périmètre d'attente de projet, seuls sont autorisés, le changement de destination, le réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude n'a pas pour objectif d'interdire les travaux mais il s'agit de laisser le temps à la collectivité de réfléchir au futur projet.

## 2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

### Caractère et localisation du secteur :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public.

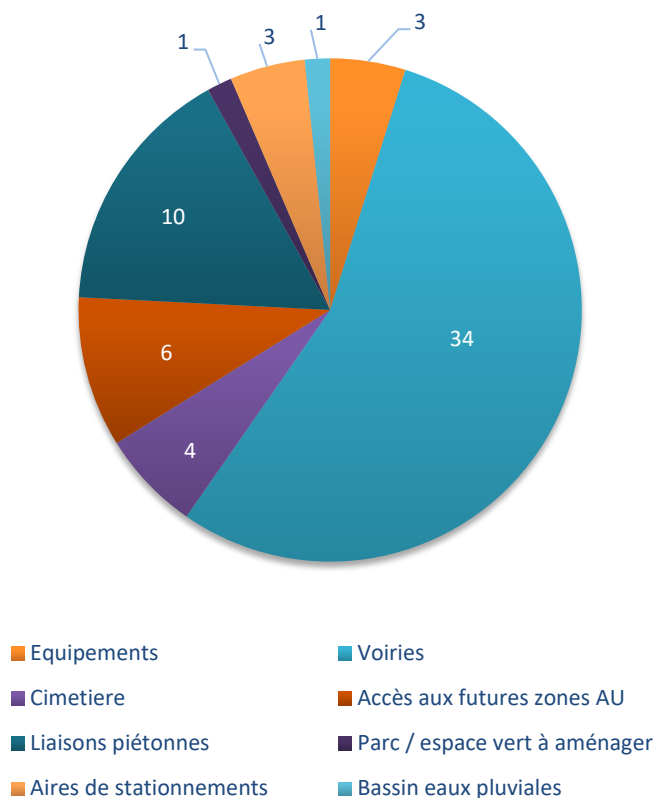
Ainsi, en fonction des projets de développement, chaque commune a réfléchi à la nécessité de délimiter des emplacements réservés. A savoir que cet outil gèle le foncier pour le propriétaire puisque seule le projet inscrit dans la destination de base ne peut être réalisé.

Le PLUi de l'Ernée distingue **plusieurs types d'emplacements réservés** :

- Les emplacements réservés pour des voies : aménagement de voie, de carrefour, cheminements doux, stationnements...
- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics : extension de lagunes...

- Les emplacements réservés pour des installations d'intérêt général : extension de cimetière, création ou extension de salles polyvalente ou salles des fêtes, extensions de l'hôtel de ville...
- Les emplacements réservés pour les espaces verts : préservation d'une zone humide sur la commune de La Bigottière.

## Répartition des emplacements réservés



| N° ER | DESTINATION  | COMMUNE                     | BENEFICIAIRE | SURFHA |
|-------|--|-----------------------------|--------------|--------|
| 1     | Equipements sportifs : aménagement du carrefour                                  | LARCHAMP                    | COMMUNE      | 0,4    |
| 2     | Rectification de la voie communale de la Jaunais                                 | LARCHAMP                    | COMMUNE      | 0,07   |
| 3     | Rectification de la voie communale de la Jaunais                                 | LARCHAMP                    | COMMUNE      | 0,05   |
| 4     | Elargissement RD 31 entre ERNEE et MONTAUDIN                                     | LARCHAMP                    | DEPARTEMENT  | 2,23   |
| 5     | Creation d'une liaison douce   | LARCHAMP                    | COMMUNE      | 0,02   |
| 6     | Extension du cimetiere   | LARCHAMP                    | COMMUNE      | 0,16   |
| 7     | Creation d'une liaison piétonne et développement du pole équipement              | SAINT-DENIS-DE-GASTINES     | COMMUNE      | 1,22   |
| 8     | Accès à la zone 1AUh   | SAINT-DENIS-DE-GASTINES     | COMMUNE      | 0,05   |
| 9     | Creation d'une voie d'accès au quartier de La Longraie                           | ERNEE                       | COMMUNE      | 0,1    |
| 10    | Extension de l'hotel de ville  | ERNEE                       | COMMUNE      | 0,01   |
| 11    | Projet de mise à 2x2 de la RD 31 entre CHAILLAND et ERNEE                        | ERNEE                       | COMMUNE      | 72,91  |
| 12    | Contournement Sud d'Ernée  | ERNEE                       | MULTIPLES    | 13,5   |
| 13    | Cheminement piéton et extension des batiments d accueil et d'équipement existant | MONTENAY                    | COMMUNE      | 0,21   |
| 14    | Aménagement du carrefour   | MONTENAY                    | COMMUNE      | 0,03   |
| 15    | Elargissement carrefour  | MONTENAY                    | COMMUNE      | 0,02   |
| 16    | Extension salle des fêtes  | MONTENAY                    | COMMUNE      | 0,05   |
| 17    | Aménagement carrefour  | MONTENAY                    | COMMUNE      | 0,43   |
| 18    | Aménagement carrefour  | MONTENAY                    | COMMUNE      | 0,36   |
| 19    | Aménagement carrefour  | MONTENAY                    | COMMUNE      | 0,35   |
| 20    | Aménagement carrefour  | MONTENAY                    | COMMUNE      | 0,01   |
| 21    | Elargissement du chemin d'accès menant au cimetière et au plan d'eau             | MONTENAY                    | COMMUNE      | 0,1    |
| 22    | Creation d'un parking salle polyvalente  | VAUTORTE                    | COMMUNE      | 0,42   |
| 23    | Liaison piétonne   | VAUTORTE                    | COMMUNE      | 0,08   |
| 24    | Extension du cimetière et extension / accès des lagunes                          | VAUTORTE                    | COMMUNE      | 1,45   |
| 25    | Sécurisation d'un carrefour aménagement d'un parc de stationnement               | VAUTORTE                    | COMMUNE      | 0,41   |
| 26    | Création voie d accès à une future extension de la zone AUh                      | SAINT-GERMAINE-LE-GUILLAUME | COMMUNE      | 0,05   |
| 27    | Elargissement de voirie création d'une liaison douce sécurisée                   | SAINT-HILAIRE-DU-MAINE      | COMMUNE      | 0,1    |
| 28    | Voie de contournement du centre bourg et de desserte de la zone AU               | SAINT-HILAIRE-DU-MAINE      | COMMUNE      | 0,12   |
| 29    | Liaison entre le futur quartier au Nord et la rue de la rue de Bretagne          | LA PELLERINE                | COMMUNE      | 0,02   |
| 30    | Elargissement RD 30 entre LA CROIXILLE et LE BOURGNEUF LA FORET                  | LA CROIXILLE                | DEPARTEMENT  | 1,08   |
| 31    | Creation salle polyvalente   | LA CROIXILLE                | COMMUNE      | 0,22   |
| 32    | Parc / espace vert à aménager  | LA BIGOTTIERE               | COMMUNE      | 0,25   |
| 33    | Elargissement du chemin rural n15  | LA BACONNIERE               | COMMUNE      | 0,82   |
| 34    | Creation liaison douce entre les quartiers d habitat et les équipements sportifs | LA BACONNIERE               | COMMUNE      | 0,08   |
| 35    | Creation liaison douce   | LA BACONNIERE               | COMMUNE      | 0,67   |
| 36    | Liaison piétonne   | LA BACONNIERE               | COMMUNE      | 0,14   |
| 37    | Continuité de la liaison douce   | JUVIGNE                     | COMMUNE      | 0,01   |
| 38    | Continuité voirie pour desserte future zone AUh                                  | JUVIGNE                     | COMMUNE      | 0,16   |
| 39    | Stationnements   | JUVIGNE                     | COMMUNE      | 0,2    |
| 40    | Extension du cimetiere   | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,35   |
| 41    | Talutage de la RD131   | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,56   |
| 42    | Contournement Nord   | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 1,25   |
| 43    | Elargissement du chemin rural de La Grange, acces au secteur d'urban             | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,05   |
| 44    | Creation d un bassin de retention des eaux pluviales                             | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,24   |
| 45    | Rectification du carrefour entre la rue de l Hotel de Ville et la rue du Fortin  | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,01   |
| 46    | Rectification de la rue de la Convenanciere                                      | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,01   |
| 47    | Aménagement du carrefour entre la rue de la Convenanciere et le chemin des Sept  | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,01   |
| 48    | Creation d'une voie d acces au futur secteur d urbanisation                      | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,05   |
| 49    | Aménagement du carrefour entre la RD115 et la RD104                              | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,02   |
| 50    | Recalibrage de la RD115 entre Le Theil et La Croix Blanche                       | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,6    |
| 51    | Contournement Ouest  | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 1,76   |
| 52    | Rectification du chemin du Haut Bourg  | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,01   |
| 53    | Elargissement RD 101 entre ANDOUILLE et MONTFLOURS                               | ANDOUILLE                   | DEPARTEMENT  | 0,55   |
| 54    | Elargissement RD 104 entre ALEXAIN et ANDOUILLE                                  | ANDOUILLE                   | DEPARTEMENT  | 0,54   |
| 55    | Coutournement Nord-Est de la commune   | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 2,91   |
| 56    | Contournement Est  | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 3,32   |
| 57    | Création d'un giratoire sur la R.D. 131  | ANDOUILLE                   | COMMUNE      | 0,46   |
| 58    | Création liaison douce vers le stade   | CHAILLAND                   | COMMUNE      | 0,01   |
| 59    | Extension du cimetière   | CHAILLAND                   | COMMUNE      | 0,13   |
| 60    | Création d'une aire de stationnement   | CHAILLAND                   | COMMUNE      | 0,14   |
| 61    | Création d un accès sécurisé entre l'école et l'aire de stationnement            | CHAILLAND                   | COMMUNE      | 0,02   |
| 62    | Accès réservé pour la zone d'habitat au Sud                                      | CHAILLAND                   | COMMUNE      | 0,01   |

## Objectifs et dispositions particulières :

Une grande majorité des emplacements réservés concerne des projets futurs de voirie. Ils ont pour objectif d'améliorer les conditions de circulation, élargissement de voirie, sécurisation de carrefour dangereux... mais également d'améliorer le confort des usagers de la route par la mise en 2x2 voies de l'axe Chailland – Ernée par exemple. Ils peuvent également concerner des cheminements piétons ou cycles comme sur la commune de La Baconnière.

Chaque emplacement réservé a été délimité avec soin de manière à correspondre à la demande. En effet, l'ensemble des terrains concerné par un emplacement réservé est privé et ils sont destinés à termes à recevoir un ou des équipements publics.

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

En comparaison avec les plans de zonage des documents d'urbanisme antérieurs, des évolutions ont eu lieu :

#### MODIFICATION

- Modification de l'emprise ou suppression de certains emplacements réservés (acquisitions réalisés ou modifications de projet).

Sur la commune d'Ernée, le fuseau du contournement Nord a été supprimé étant donné que les études et les acquisitions foncières ont été réalisés. Conformément à la DREAL Pays de Loire, l'emplacement réservé au Sud n'est pas matérialisé.

#### CREATION

- Conformément au département, des emplacements réservés ont été créés afin d'améliorer la desserte du territoire par l'aménagement des tronçons suivants :
  - o RD 31 entre ERNEE et MONTAUDIN
  - o RD 30 entre LA CROIXILLE et LE BOURGNEUF LA FORET
  - o RD 104 entre ALEXAIN et ANDOUILLE
  - o RD 101 entre ANDOUILLE et MONTFLOURS
- Sur la commune de La Croixille et de Vautorte, un emplacement réservé a été créé pour la création de salle polyvalente. Les salles existantes étant situées dans le



centre-bourg pour ces deux communes (peu de potentiel de développement), la configuration des parcelles ne permet pas de prévoir une extension ou des remises aux normes des bâtiments existants (capacité d'accueil trop faible vis-à-vis de la demande). Ainsi, les maires ont souhaité localiser les futures salles des fêtes sur des terrains stratégiques avec suffisamment d'espace pour le stationnement et pour permettre de répondre à la demande en capacité d'accueil, leur salle actuelle étant trop petites.

## **Constructibilité :**

Sur les parcelles concernées pas un emplacement réservé, il n'est pas possible pour les propriétaires de réaliser un projet autre que la destination inscrite dans le tableau des emplacements réservés.

### 3. LES BOISEMENTS SIGNIFICATIFS

- **Les espaces boisés gérés par un plan simple de gestion**

#### **Caractère et localisation du secteur :**

La mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut être le cadre de mise en place de zonages de protection supplémentaires :

- Par l'identification d'éléments de paysages à protéger et à mettre en valeur (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme),
- Par le classement en Espaces Boisés à Conserver (EBC, article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme).

Les forestiers privés rappellent que la plupart des massifs d'une certaine surface sont déjà protégés du défrichement et soumis, par le Code forestier, à des obligations de gestion. L'un ou l'autre de ces classements ne saurait donc être employé sans motif d'urbanisme précis et paraît davantage adapté aux arbres isolés remarquables, haies ou bosquets **qu'aux bois et forêts de plus de 4 hectares, déjà très encadrés par le Code forestier, et particulièrement ceux disposant de documents de gestion durable.**

Ils entraînent des démarches génériques de complications, tant pour les usagers que pour les élus, y compris, comme on le voit souvent, lorsque classement et déclassement se succèdent.

De leur côté, les forestiers privés ont fait de l'extension des surfaces forestières couvertes par des documents de gestions durable, la priorité de leur action. Cette gestion durable constituant le meilleur gage de conservation des espaces boisés, répondant ainsi aux préoccupations que les élus ont à cœur de transcrire à travers leurs documents d'urbanisme.

Par conséquent, les forêts gérées par un plan de gestion simple ne sont pas classées en Espaces Boisés Classés afin de limiter les superpositions et la réglementation.

Ci-dessous la cartographie des boisements significatifs classés en Nf qui correspond au *secteur naturel forestier doté de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier.*

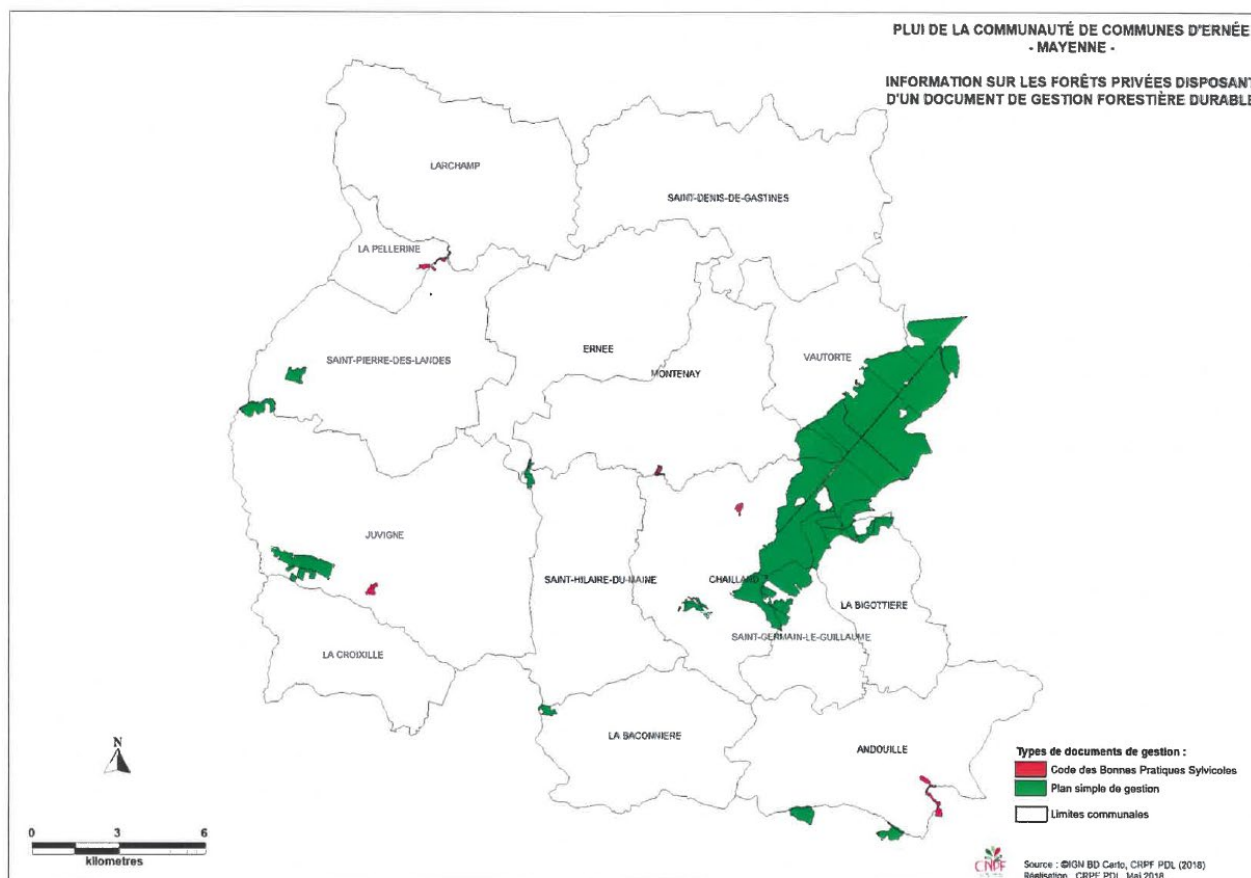


Figure 25 : information sur les forêts de la Communauté de Communes de l'Ernée

## • Les espaces boisés classés

Les espaces boisés identifiés au sein du plan de zonage du PLUi correspondent à des boisements d'intérêts existants en zone urbaine, agricole ou naturelle de superficie variable.

## Objectifs et dispositions particulières :

Ces espaces boisés sont identifiés au PLUi en Espaces Boisés Classés (EBC) et sont ainsi soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce choix a été opéré de manière à les préserver sur leurs emprises actuelles :

- L'utilisation de l'outil EBC sur les boisements d'une superficie inférieure ou égale à 4 hectares qui ne disposent pas de plan de gestion mais couvert par un EBC dans le document d'urbanisme en vigueur.
- L'utilisation de l'outil EBC sur les boisements d'une superficie inférieure ou égale à 4 hectares qui ne disposent pas de plan de gestion, non protégés (EBC) dans le document d'urbanisme en vigueur mais qui recouvre un enjeu écologique ou paysager particulier.

Par conséquent, ce classement répond aux enjeux suivants :

- Enjeux paysagers : élément identitaire de l'unité paysagère (Vue sur la crête de Juvigné depuis la Croixille, Arrière-plan depuis le centre-bourg de Chailland, sommet de colline La Baconnière),
- Enjeux biodiversité : sous-trame boisée d'un réservoir ou corridor écologique.

Ainsi, les prescriptions surfaciques ont été superposées à la cartographie suivante afin de délimiter les principaux bois & massifs forestiers en Espaces Boisés Classés. Après vérification, certains n'ont pas été délimités en EBC car endommagés ou détruits après la classification.

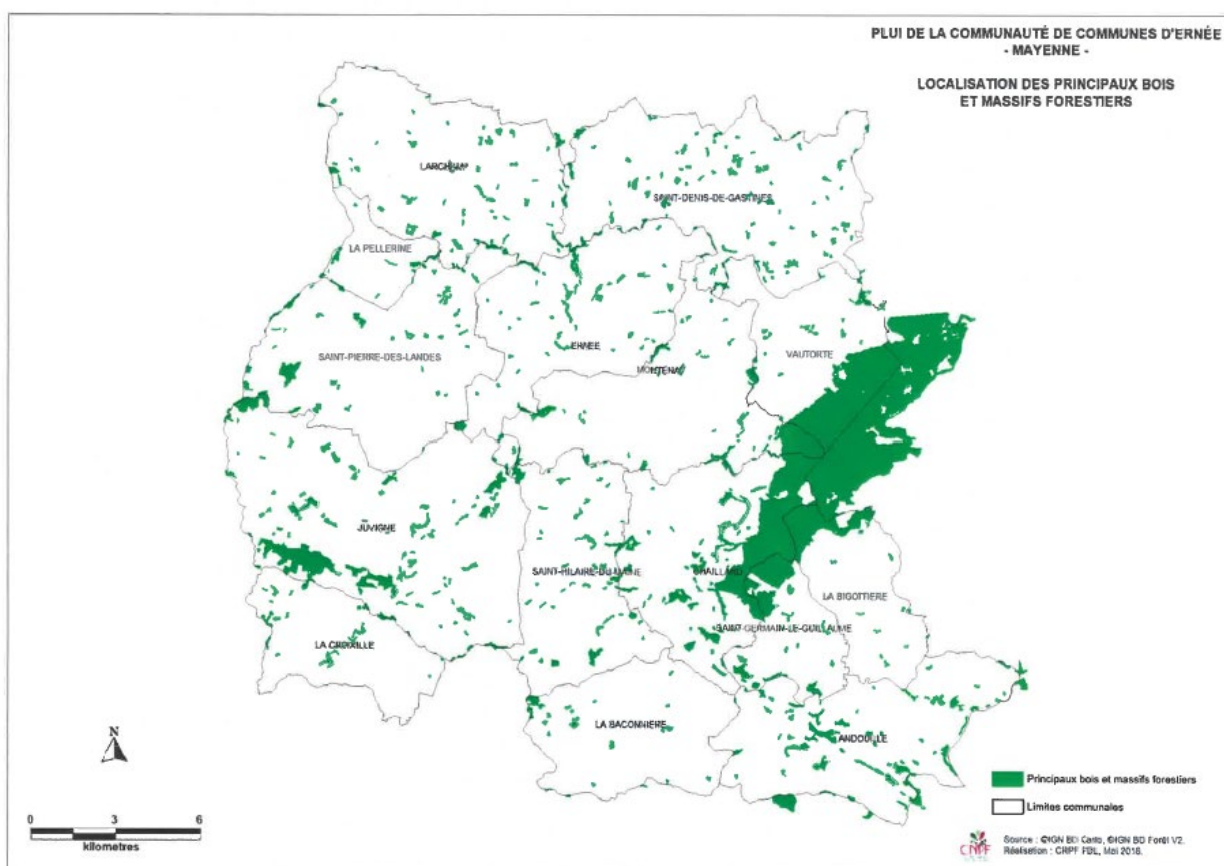


Figure 26 : localisation des principaux boisements

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

Une actualisation des espaces boisés classés dans les documents d'urbanisme précédents a été réalisée.

Elle a permis de redéfinir et de retirer du classement :

- Les espaces défrichés
- Les espaces non arborés

Mais également d'ajouter, au sein des communes en carte communales notamment les espaces arborés significatifs. Par ailleurs, sur certains territoires, quelques boisements avaient été oubliés, ils ont par conséquent été ajoutés.

Dans le cadre de l'actualisation, les EBC identifiés aux documents d'urbanisme précédents sont :

- Soit conservés en EBC s'ils sont toujours existants et répondent aux enjeux de classement ;
- Soit classés en Nf si leur surface est supérieure à 4hectares et/ou qu'ils disposent d'un plan de gestion simple ;
- Soit agrandi ou réduits en EBC suivant leur évolution depuis l'approbation du dernier document d'urbanisme ;
- Soit supprimés s'ils n'existent plus ou s'ils n'ont pas été plantés (Cf : PLU d'Andouillé, prescription « plantations à réaliser » - PLU de Larchamp, prescription « plantations à créer » - PLU de Ernée, prescription « Espace Boisé à créer » - PLU de Chailland, prescription « Espace Boisé à créer »).

La surface en EBC diminue de manière importante du fait notamment du classement de la forêt de Mayenne en Nf alors qu'auparavant elle était classée en EBC.

|                                   | <i>Existant (12 communes / 3 cartes communales)</i> |             | <i>Projet (15 communes)</i> |          |
|-----------------------------------|---|-------------|-----------------------------|----------|
|                                   | EBC   | L.123-1-57° | EBC                         | Nf       |
| <b>Larchamp</b>                   | 54  |             | 574 ha                      | 2 434 ha |
| <b>Saint-Denis-de-Gastines</b>    | 51  | 68          |                             |          |
| <b>Saint-Pierre-des-Landes</b>    | 73  |             |                             |          |
| <b>Juvigné</b>                    | 33  |             |                             |          |
| <b>Ernée</b>                      | 44  |             |                             |          |
| <b>Chailland</b>                  | 732   |             |                             |          |
| <b>Vautorte</b>                   | 553   |             |                             |          |
| <b>La Bigottière</b>              | 22  |             |                             |          |
| <b>La Baconnière</b>              | 20  | 41          |                             |          |
| <b>Andouillé</b>                  | 116   |             |                             |          |
| <b>Montenay</b>                   | 172   | 31          |                             |          |
| <b>Saint-Germain-le-Guillaume</b> | 192   |             |                             |          |
| <b>Total</b>                      | 2 062 ha  | 140 ha      |                             |          |

Les surfaces en EBC ont diminué dans le projet de PLUi mais au total, les boisements sont plus nombreux à être classés dans le zonage :

- La surface en EBC a diminué de 2 062 ha à 574 ha ;
- La surface identifiée en L.123-1-5 7° dans les documents d'urbanisme antérieure n'a pas été conservée, les boisements ont soit été classés en EBC, soit rebasculé sans prescriptions. Cet outil n'étant pas prescriptif, il était utilisé pour identifier de grands ensembles paysagers.
- La surface en Nf créée est issue d'EBC existant et en particulier de la forêt de Mayenne (Prescription formulée par le CNPF).

## Constructibilité :

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la

création de boisements. Il entraîne notamment le rejet des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévue au chapitre.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

## 4. L'ENSEMBLE VEGETAL A PRESERVER

### Caractère et localisation du secteur :

Article L.151-19 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Ces ensembles végétaux sont situés en zone urbaines et correspondent :

- A des jardins patrimoniaux en continuité de maisons bourgeoises (maison de maître, grandes demeures...) et constituent des ensembles remarquables historiques.
- Soit à des jardins publics historiques à proximité d'équipements.

### Objectifs et dispositions particulières :

Ces ensembles végétaux sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme cité précédemment. L'objectif est de protéger et de pérenniser ces espaces au sein de la trame bâtie afin de limiter le défrichement et les constructions aux seuls aménagement existants et qui contribuent à leur mise en valeur.

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

Au sein des documents d'urbanisme en vigueur, cette protection n'existait pas. Ces jardins patrimoniaux pour une grande partie sont à protéger, toutefois certains étaient classés en

EBC aux POS/PLU tandis que d'autres ne bénéficiaient d'aucune protection. Enfin, en raison de leurs caractéristiques, ces espaces peuvent être structurés sous forme de jardin aménagés, ils nécessitent d'être embellis par du mobilier urbain notamment, fontaines... et leur réalisation peut être bloquée par la protection EBC notamment.

Le PLUi identifie 6ha environ d'ensemble végétal à préserver.

## **Constructibilité :**

Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2ème alinéa du CU, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Seules les constructions légères sans fondation d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> destinées à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisées.

L'entretien des sujets, (taille/émondage/élagage/enlèvement des arbres chablis et morts, recépage) est autorisé et n'est pas soumis à déclaration préalable.



## 5. LES MARGES DE REcul

### Caractère et localisation :

Fixées par le règlement littéral, les règles d'implantation permettent de définir des distances à respecter pour toutes nouvelles constructions. En effet, dans les marges de recul sont interdites toutes nouvelles constructions, seulement les extensions des bâtiments existants. En complément, figurent au règlement graphique du PLUi une trame pour les axes de grande circulation.

### Objectifs et dispositions particulières :

Deux axes majeurs sont soumis à des dispositions relatives à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme qui impose un recul de 75 mètres par rapport à l'axe pour les axes à grande circulation.

Sur le territoire de la communauté de communes de l'Ernée il s'agit de :

- La RN 12 axe « Fougères-Alençon » (Vautorte, Montenay, Ernée, Saint-Pierre-des-Landes et la Pellerine),
- La RD 31 axe « Laval-Erneé » (La Baconnière, Saint-Hilaire-du-Maine, Chailland, Montenay et Ernée).

**L'arrêté préfectoral n° 2009-E-du 9 novembre 2009**, a institué différentes zones de nuisances sonores, de part et d'autre, des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.

**Hors agglomération** : article R. 110-2 du Code de la route

Des marges de recul peuvent également s'appliquer le long de certaines routes départementales en zones agricoles et naturelles.

|                                   | <b>1<sup>ère</sup> catégorie</b> | <b>2<sup>ème</sup> catégorie</b>                            | <b>3<sup>ème</sup> catégorie</b>  |
|-----------------------------------|----------------------------------|---|---|
| <b>Zone Naturelle</b>             | 20m / alignement                 | 15m / alignement  | 10m / alignement  |
| <b>Zone Agricole</b>              | 20m / alignement                 | 15m / alignement  | 10m / alignement  |
| <b>Départementales concernées</b> | D30<br>D31                       | D104<br>D107<br>D115<br>D123<br>D131<br>D165<br>D289<br>D29 | D101<br>D102<br>D104<br>D106<br>D12<br>D123<br>D137<br>D138<br>D154<br>D158<br>D165<br>D206<br>D208<br>D209<br>D220<br>D224<br>D225<br>D247<br>D501<br>D521<br>D522<br>D523<br>D548<br>D559<br>D567<br>D568<br>D569<br>D8 |

## Modifications apportées par rapport aux documents d'urbanisme précédents

### Délimitation :

Tous les documents d'urbanisme ne disposaient pas de réglementation quant aux marges de recul par rapport aux axes de circulation.

Le PLUi intègre l'**arrêté préfectoral n° 2009-E-du 9 novembre 2009 du règlement de voirie départementale qui imposent des reculs obligatoires le long de l'ensemble des voies du département** pour toutes les communes en l'intégrant simplement dans les dispositions générales du règlement du PLUi.

Il matérialise au sein du plan de zonage uniquement les grands axes de circulation. Pour les autres, il s'agit de veiller lorsque des projets sont envisagés qu'ils respectent les distances suivantes les catégories de classement. Ces distances de recul à respecter varient selon la catégorie de la voie. Ainsi, le règlement littéral précise simplement de respecter les reculs imposés.

Les PLU de Saint-Denis-de-Gastines ou de Montenay par exemple matérialisés au plan de zonage les marges de recul. Pour alléger le plan de zonage et faciliter la lisibilité, les marges de recul n'y figurent plus.

### Constructibilité :

Dans les marges de recul, aucune nouvelle construction ne peut s'y implanter. Seules sont autorisées les extensions de bâtiments existants.

## 6. LE LINEAIRE COMMERCIAL

### Caractère et localisation du secteur :



La Ville d'Ernée a mis en place depuis plusieurs années, « Ernée Cœur de Ville », une action d'intérêt Commercial Artisanal et Communal de manière à préserver le commerce de centre-ville.

Ce secteur est localisé en centre-ville, le long de la N12, de part et d'autre de la rue Nationale, sur la place Mazarin, mais également sur le côté Est de la rue du Général Buchet.

Figure 27 : Extrait du zonage, linéaire commercial - Ernée

### Objectifs et dispositions particulières :

Le linéaire commercial est un outil permettant de préserver le commerce de centre-bourg et de conserver une linéaire le long d'axes structurants. La commune d'Ernée n'a pas mis en place de droit de préemption à destination du commerce sur son territoire.

### Constructibilité :

Des dispositions spécifiques sont prévues pour l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale du centre-ville d'Ernée. Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé en rez-de-chaussée que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et de commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements hôteliers et touristiques, équipements d'intérêt collectifs et services publics. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage.