



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée

- 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

## 2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Débatu le 19 novembre 2018 en Conseil Communautaire

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 Querminais,  
53500 Ernée

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





# Sommaire

**Axe 1 : Organiser le territoire pour préserver un cadre de vie de qualité en milieu rural.....Page 5**

**Axe 2 : Développer les atouts du territoire pour conforter son attractivité.....Page 16**

**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.....Page 24**

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal.

Il définit les **objectifs d'aménagement et de développement des communes pour les années à venir**.

Le PADD, document simple et concis donnant une information claire sur le projet intercommunal, n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec celui-ci. Le règlement du PLUi constitue quant à lui la traduction réglementaire et spatiale du PADD.

Conformément à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLUi et notamment à travers son PADD s'applique sur la totalité du territoire intercommunal et détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de

développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

(Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existant à échelle supra-communale : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) rural de l'Ernée (approuvé en décembre 2014), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)...

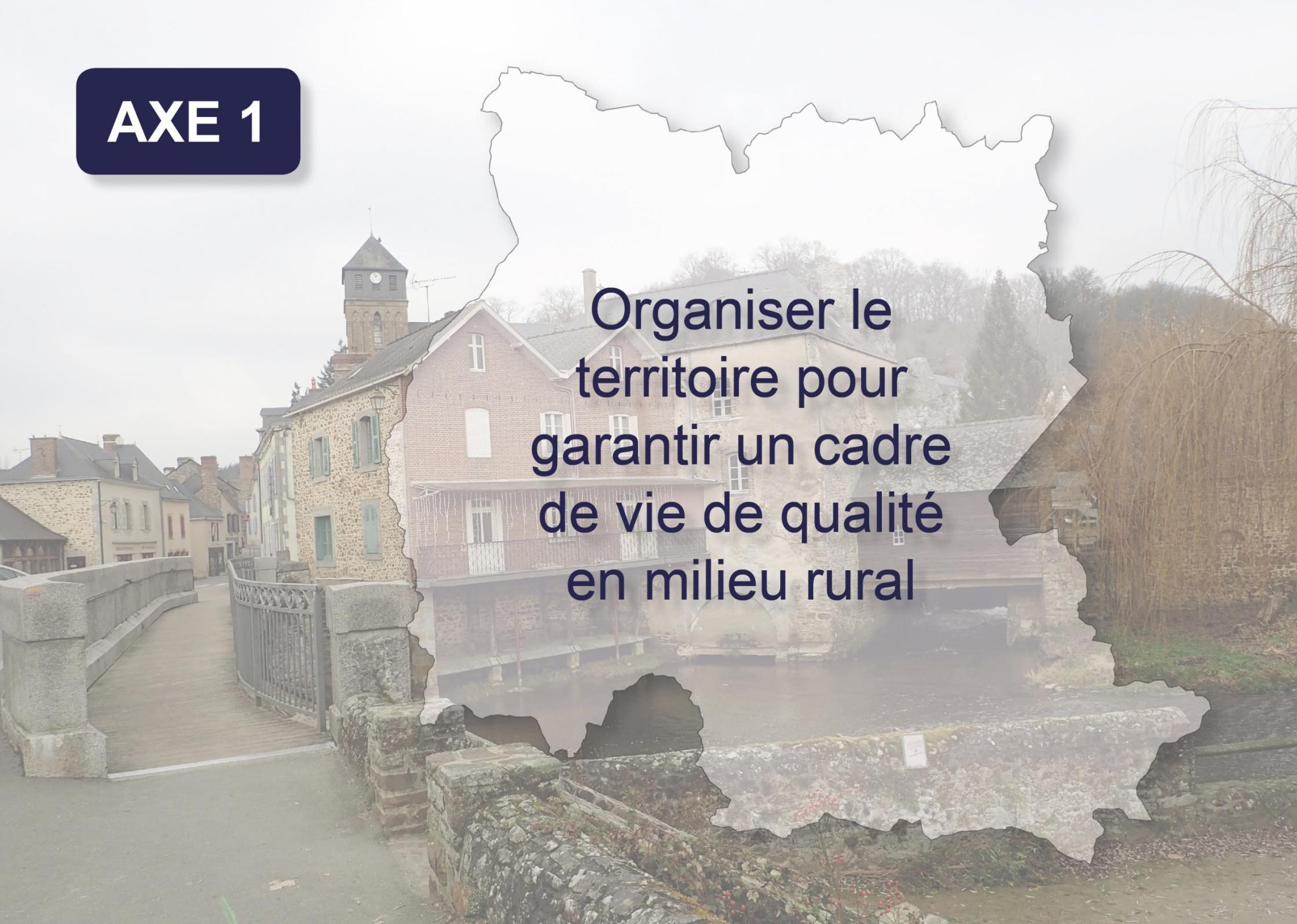
Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : les lois SRU et Grenelle (I et II), la loi paysage, la loi sur l'eau, loi Alur...

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

**Respectueux du cadre de vie du territoire, le PADD traduit le choix des élus et des habitants du territoire qui se veut ambitieux, durable et fédérateur pour les dix prochaines années.**

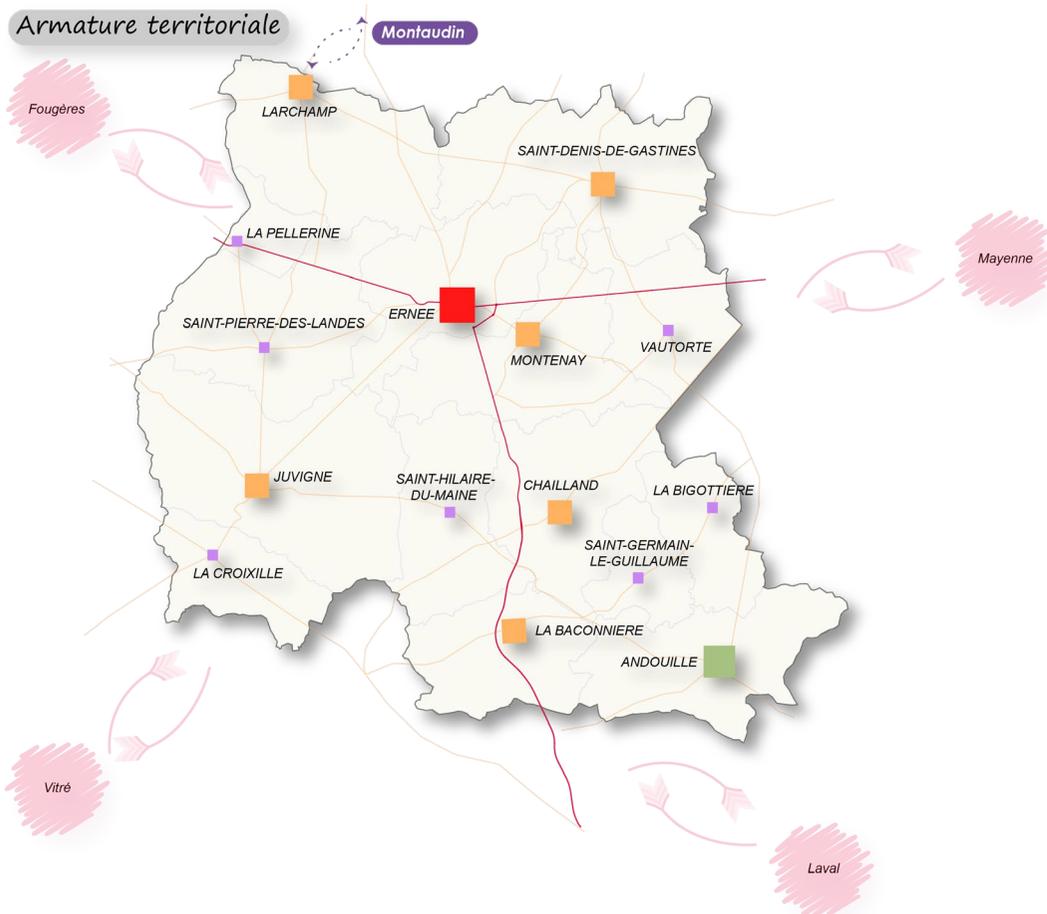
# AXE 1

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



- **S'appuyer sur le réseau de pôles qui maillent le territoire**

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



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

- **S'appuyer sur le réseau de pôles qui maillent le territoire**

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

- **Affirmer le territoire communautaire au sein du réseau des grandes agglomérations**

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

Afin de maintenir son attractivité vis-à-vis des territoires voisins, l'intercommunalité se positionne à une échelle plus élargie au niveau du département mais également des départements voisins.

- **Affirmer le territoire communautaire au sein du réseau des grandes agglomérations**

Il s'agit de prendre en compte les pôles situés à l'extérieur du territoire communautaire et en particulier, Laval, Mayenne, Fougères et Vitré. Ces interactions avec les pôles extérieurs bénéficient au développement économique et numérique, à la formation supérieure mais également à l'accès aux commerces et services plus spécifiques (*spécialistes médicaux*).

***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.

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

***Permettre la continuité de l'aménagement routier entre la liaison RD31, entre Laval et le Sud Manche, en vue du désenclavement du nord/ouest mayennais.***

Le contournement d'Ernée est incomplet au nord entre la route de Montaubin (RD31) et la route de Saint-Denis-de-Gastines (RD107), cet aménagement permettra notamment de faciliter les accès avec le nord du département.

***Améliorer les conditions de circulation dans le centre-ville d'Ernée***

Libérer le centre-ville d'Ernée d'une partie de son transit, notamment de poids lourds va améliorer considérablement les conditions de circulation.

Cet important trafic routier dégrade le cadre de vie et la sécurité des riverains. Le contournement d'Ernée participera à l'amélioration mais également à la revitalisation du centre-ville.

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

Outre les travaux concernant le contournement d'Ernée, des projets d'infrastructures routières de moindre envergure permettront de faciliter les déplacements entre les communes mais également de mieux desservir les zones d'activités :

- RD 31 entre Ernée et Montaudin
- RD 30 entre La Croixille et Le Bourgneuf-la-Forêt
- RD 104 entre Alexain et Andouillé
- RD 101 entre Andouillé et Montflours

***Faciliter l'accès aux infrastructures majeures telles que l'A81, la LGV, l'aéroport (Nantes) ou le bassin lavallois.***

Ce désenclavement vise à favoriser l'attractivité démographique et économique des communes traversées, en y maintenant ou en y développant l'emploi, les commerces et l'habitat. En effet, tout maintien ou essor de l'activité économique nécessite des infrastructures routières adaptées.

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

Territoire rural, la dépendance à la voiture individuelle est prédominante. Toutefois, pour réduire l'usage de la voiture, des solutions peuvent être envisagées.

***Développer le covoiturage***

En amont de la création de nouvelles aires de covoiturage, il est nécessaire de réfléchir au préalable à l'existant et à la mutualisation des aires de stationnement à proximité des grands axes de circulation et des centres-bourgs.

***Renforcer l'offre en transports en commun***

Il s'agit avant tout de poursuivre l'action engagée par le département avec les navettes express mais également de permettre un accès aux transports en commun (Pégase et petit Pégase) sur l'ensemble du territoire en évitant les zones blanches.

***Proposer des emplacements pour les bornes pour la recharge des véhicules électriques en centre-bourg et à proximité des équipements***

Afin de poursuivre l'engagement en faveur du développement durable, de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de

la préservation de la qualité de l'air, les communes proposeront des emplacements pour l'implantation de bornes pour les véhicules électriques.

***Favoriser le recours aux modes de déplacements doux par le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables à intégrer dans les réflexions d'aménagement***

Afin de privilégier les déplacements de courtes distances, le réseau de liaisons piétonnes et cyclables existant devra être développé et intégré dans les nouvelles opérations d'aménagement en vue de les relier aux commerces & services. Le projet devra également intégrer l'aménagement des accotements de la RN12 pour faciliter la circulation des cycles.

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

***Conserver les services de proximité et les équipements sur l'ensemble des communes***

Le PADD souhaite conforter l'organisation actuelle :

- Maintenir le niveau d'équipements et de services, équipements sportifs, associatifs, culturels, scolaires,

services à la personne, accès aux soins sur l'ensemble des communes.

Essentiel à la vie quotidienne des habitants, que ce soit pour les jeunes, les familles ou les personnes âgées, les services de proximité doivent être conservés au sein de chacune des communes du territoire en veillant à ne pas dévitaliser certaines communes au profit d'autres.

L'offre médicale sera confortée au travers des pôles santé existants, la Communauté de Communes de l'Ernée (CCE) souhaite également accompagner la reprise des cabinets médicaux pour maintenir l'offre actuelle.

Le PADD anticipera les besoins d'extension pour l'hôpital d'Ernée, l'un des principaux employeurs du territoire.

Chaque commune dispose d'un établissement scolaire ou fait partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI). Les maintenir participe également au dynamisme communal et intercommunal. Pour l'accueil périscolaire, celui-ci sera réfléchi à l'échelle communale pour limiter les déplacements entre le domicile, les équipements et le lieu de travail.

Le territoire présente un tissu associatif riche qui témoigne d'un certain vivre-ensemble et contribue au cadre de vie local.

Les équipements, culturels ou sportifs sont en effet des lieux de rencontre et de vie sociale. Toutefois, avant de réfléchir à développer de nouveaux équipements, les communes devront envisager la restructuration des bâtiments existants, énergivores, qui ne sont, dans certains cas, plus adaptés aux activités en place (*par exemple, à Montenay, réhabilitation et extension de la médiathèque*).

### **Développer de nouveaux équipements intercommunaux**

Pour tout projet de nouveaux d'équipements (sportifs & culturel), la réflexion se portera sur la création d'équipements d'intérêt communautaire et en particulier au niveau des polarités structurantes et complémentaires.

Saint-Denis-de-Gastines accueille chaque année le festival *Au Foin de La Rue* qui rassemble près de 18 000 personnes. Elle a par ailleurs développé un équipement intercommunal le CUBE, un studio de répétition à destination des groupes de musique mais également pour les scolaires ou les habitants du territoire.

Un nouveau projet culturel est actuellement en cours, avec la création d'un espace partagé culturel à Saint-Denis-de-Gastines.

Le cinéma localisé à Ernée n'est plus adapté à la demande et manque de visibilité depuis l'espace public. La réflexion devra se porter sur la requalification ou la relocalisation d'un nouvel

équipement de plus grande envergure correspondant au territoire ernéen.

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

Afin de garantir l'attractivité résidentielle sur l'ensemble des communes de la CCE, le projet prévoit la réalisation d'environ **130 logements par an**.

*Cet objectif de production de logements pourra être dépassé à la condition que le cadrage foncier fixé par le SCoT soit strictement respecté.*

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

### **Satisfaire les besoins en logements :**

Sur la période 2002-2008, en moyenne, 110 nouveaux logements ont été construits chaque année.

Sur la période 2009 – 2016, la moyenne était de 63 logements par an avant de baisser à 42 logements par an entre 2013-2016.

Au vu des perspectives démographiques visées (24 000 habitants à horizon 2030), de la volonté de développer le territoire dans un contexte de concurrence d'attractivité territoriale, des besoins liés au maintien de la population actuelle et des évolutions contrastées du rythme de construction neuve, les besoins en logements s'élèvent à **130 logements par an à horizon 2030**.

**Sur les 130 logements programmés par an en moyenne :**

- Environ 10 bâtiments par an pour le changement de destination (agricole en habitat) en zone agricole et naturelle

**Sur les 120 nouveaux logements programmés :**

- 20% minimum pourront être réalisés par densification du tissu urbain existant (comblement dents creuses, renouvellement du parc, reconquête de la vacance...) ;
- 80% pourront être réalisés en extension de l'urbanisation.

➔ *Ces proportions seront adaptées au contexte communal (potentiel en dents creuses, logements vacants...)*

**Respecter une densité de constructions de l'ordre de 14,5 logts/ha en moyenne sur le territoire de la CCE avec une répartition différenciée selon les communes :**

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

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

Le diagnostic territorial a permis de faire émerger différents constats concernant le parc de logements. En effet, l'offre en habitat est peu diversifiée avec 93% de maisons individuelles et peu de logements locatifs (71% de propriétaires occupants).

Les profils des ménages ainsi que leur parcours résidentiel évoluent, et le territoire est de plus en plus confronté au phénomène de décohabitation des jeunes, à l'augmentation des séparations ou encore au vieillissement de la population, ce qui entraîne un besoin de logements supplémentaires sans forcément accueillir de nouvelles populations sur le territoire.

***Adaptation du parc de logements existant au vieillissement de la population, au desserrement des ménages mais également à la mobilité résidentielle***

La production récente de logements s'est essentiellement réalisée sous forme de maisons individuelles. Lié aux changements des modes de vie, le parc de logements doit être diversifié pour permettre notamment l'accueil de jeunes ménages sur le territoire.

Ainsi, il s'agit d'adapter le parc de logements en proposant une offre de logement intermédiaire avec de petit logement familial individuel mais également du collectif destiné à faciliter les parcours résidentiels sur le territoire pour maintenir et accueillir la population suivant les différentes classes d'âges.

Le territoire de la CCE souhaite poursuivre la mise en œuvre de projets innovants à destination des personnes âgées (*maisons individuelles de plain-pied avec lieu commun*) à l'image de la commune d'Andouillé.

Pour répondre à ces objectifs, en extension, les communes d'Ernée et Andouillé devront développer une typologie de logements plus économe en foncier que les logements individuels.

Toutefois, compte tenu du caractère rural du territoire, le marché du collectif est cependant réduit et devra être localisé à proximité des équipements et services.

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

Poursuivre les initiatives de développement de logements aidés par la réhabilitation de logements en centre-bourg.

Afin de respecter les objectifs du SCoT, **les communes d'Ernée et d'Andouillé respecteront un objectif de 10% de logements aidés.**

Pour faciliter les parcours résidentiels, les communes développeront l'offre locative qui ne représente actuellement qu'un quart de l'offre. Elles favoriseront également les logements en accession aidée à la propriété.

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

***Poursuivre les initiatives de revitalisation des centres-bourgs***

Depuis de nombreuses années, les communes de la CCE ont entrepris des projets de revitalisation des centres-bourgs par l'aménagement d'espace public notamment et par le traitement qualitatif des entrées de bourgs. Il s'agit de poursuivre ces initiatives.

Par ailleurs, pour limiter l'étalement urbain et pour redynamiser les centres-bourgs et ainsi réduire la vacance, le projet de territoire

prévoit la réalisation de **20% minimum de nouvelles constructions en densification.**

Ainsi, le PADD met l'accent sur la reconquête des espaces disponibles au sein des tissus urbains mais également sur la remise sur le marché de logements vacants et/ou dégradés. Il s'agit donc de travailler sur l'existant et de réfléchir, lorsque cela est envisageable à des démolitions/reconstructions.

L'objectif est également de poursuivre les démarches mises en œuvre d'amélioration de l'habitat qui ciblent avant tout la rénovation énergétique des résidences principales avec le **Protocole Habiter Mieux.**

***Renforcer le maillage inter-quartier : les liaisons entre les différents pôles de vie et pôles commerçants de chaque commune et entre les centre-bourgs.***

Il s'agit de développer les modes de déplacements doux (vélos, piétons...) de manière continue et cohérente au sein des agglomérations. Mailler le territoire par des cheminements doux suppose de tendre vers un « *urbanisme de courtes distances* » et d'améliorer l'accessibilité des centres-bourgs.

Territoire rural, les cheminements doux devront être privilégiés au sein des bourgs mais également entre les bourgs afin de limiter le

recours à la voiture individuelle et de privilégier l'utilisation du vélo par le développement de pistes cyclables.

***Préserver l'architecture traditionnelle et historique du territoire par des mesures de protection du bâti traditionnel de caractère (en pierre)***

Les communes de la CCE disposent d'un patrimoine architectural riche et caractéristique à valoriser, avec du bâti de qualité dans les centres-bourgs.

Ernée et Chailland ont fait le choix de mettre en place des Zones de Protection Architecturales (*Sites Patrimoniaux Remarquables*, SPR – Ex-ZPPAUP) pour préserver le bâti historique et traditionnel. En effet, le **village de Chailland** est identifié comme étant le plus beau village de Mayenne et classé « *Petite Cité de Caractère* ».

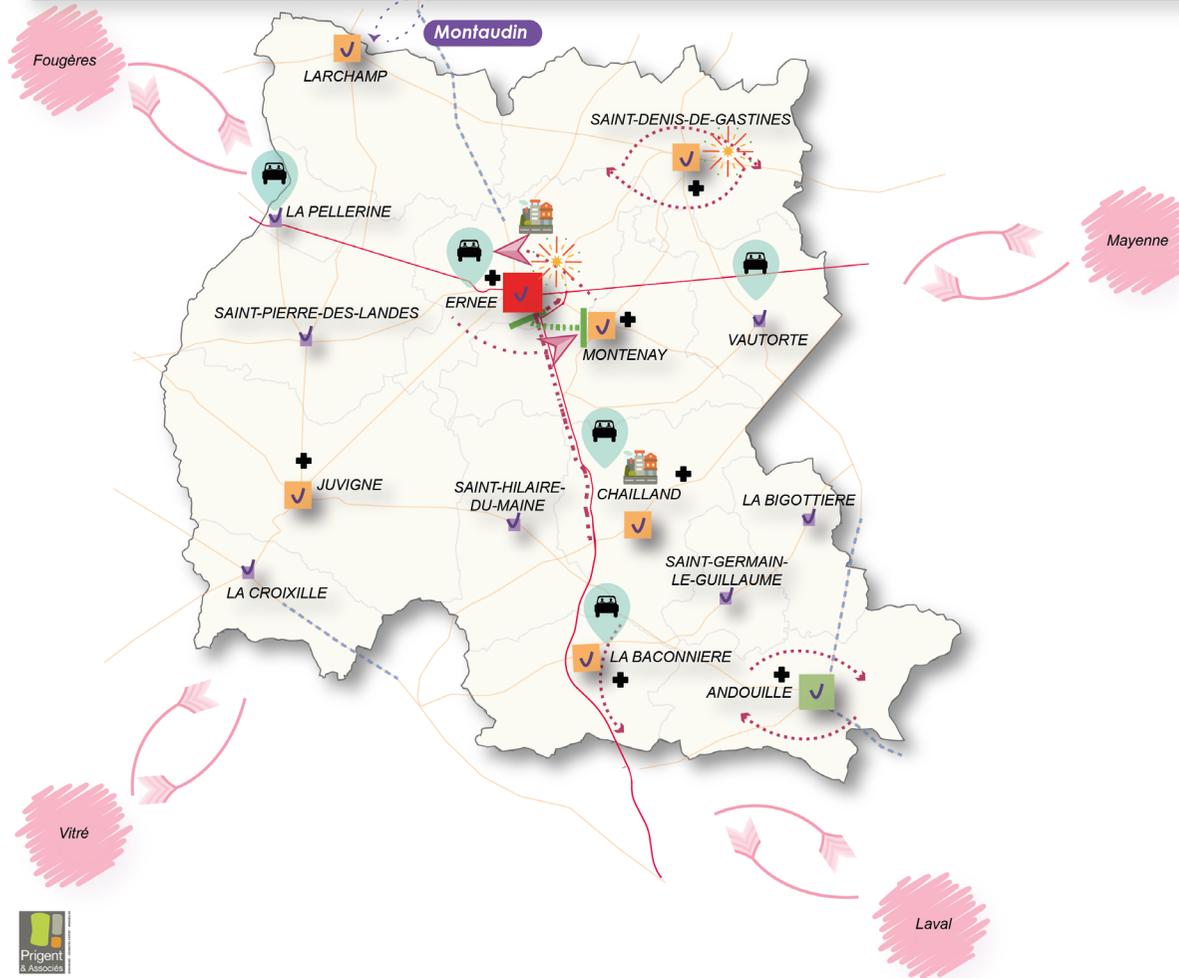
Le règlement des Sites Patrimoniaux Remarquables (Ex – ZPPAUP) s'impose au règlement du PLUi pour les communes de Chailland et d'Ernée.

Toutefois, pour les treize autres communes, le règlement veillera à préserver les caractéristiques architecturales de chacun des bourgs.

## Carte de synthèse :

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

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée PLUi



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

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

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

Prendre en compte les pôles situés à l'extérieur du territoire, Laval, Mayenne, Fougères & Vitré pour les emplois, commerces & services plus spécifiques

Intégrer le lien entre Larchamp et la commune de Montaudin, en prenant en compte la complémentarité de l'offre

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

Permettre la continuité de l'aménagement de la liaison RD 31 par le passage en 2x2 voies, entre Laval et le sud Manche, en vue du désenclavement du nord/ouest mayennais

Poursuivre le développement d'infrastructures routières sur Saint-Denis-de-Gastines au Nord, et au sud sur La Baconnière et Andouillé

Libérer le centre-ville d'Ernée (RN 12 et RD 31) d'une partie de son trafic de transit

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

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

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

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

Développer les nouveaux équipements culturels intercommunaux : cinéma, salle de spectacle ?

Conserver les services de proximité et équipements sportifs essentiels à la vie quotidienne des habitants

Conforter et renforcer l'offre médicale notamment au travers des pôles santé

#### • Réinvestir les centres-bourgs

Porter une attention particulière à la préservation du bâti en intégrant les Zones de Protection Architecturales de Chailland et Ernée

Liaison verte à développer entre Ernée et Montnay

## AXE 2

Développer  
les atouts du  
territoire pour  
conforter son  
attractivité

- **Préserver l'armature naturelle et agricole du territoire**

***Limiter le mitage au sein de l'espace rural pour préserver les sièges d'exploitation en activité***

Afin de soutenir la dynamique agricole sur le territoire, support d'une activité économique majeure, le PADD priorise la localisation des zones à urbaniser sur des terres ayant une faible valeur agronomique. Les extensions urbaines respecteront une distance de 200 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation en activité.

***Soutenir le développement d'une agriculture diversifiée et de proximité (circuits-courts, accueil à la ferme...) en proposant des lieux pour le regroupement des exploitants agricoles en centre-ville & centre-bourg***

De manière ponctuelle sur l'espace rural, la vente-directe et l'accueil à la ferme se développe sur le territoire.

Proposer des lieux de vente en centre-ville ou centre-bourg permettra de limiter les déplacements au sein du territoire intercommunal mais également de créer des lieux de convivialité et d'échange par le biais des circuits-courts.

***Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural sans impact sur l'activité agricole en réinvestissant des anciens bâtiments agricoles qui n'ont plus de vocation***

Activité économique dynamique, l'artisanat en milieu rural est riche. La Communauté de Communes de l'Ernée souhaite maintenir cette activité sans impacter sur l'activité agricole.

Pour les artisans déjà installés sur l'espace rural, le PADD veillera à les préserver et à les identifier en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour leur permettre une évolution (extension mesurée et limitée) durant la période d'application du document d'urbanisme.

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

***Prioriser le développement économique à proximité des axes routiers structurants***

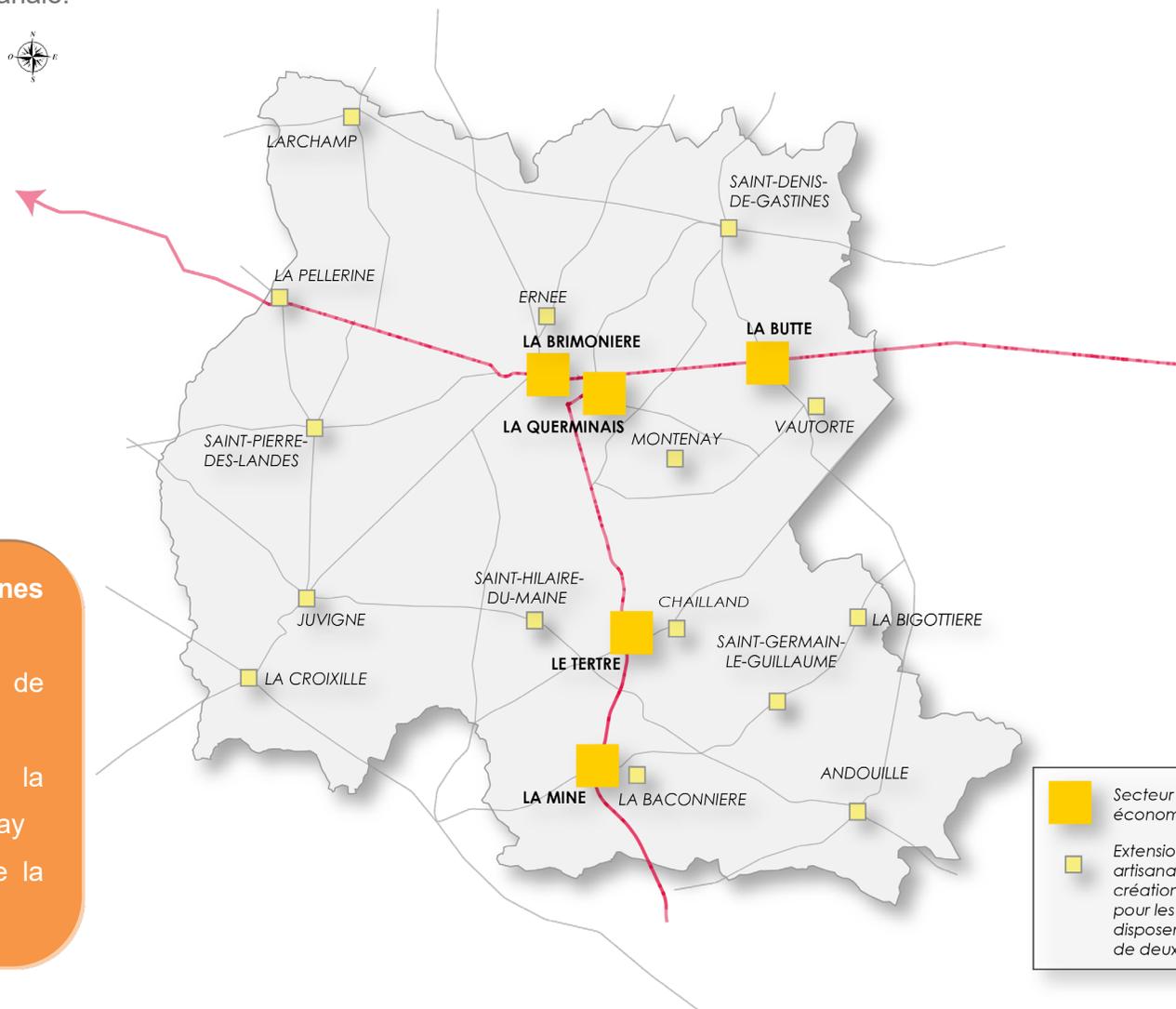
Le **parc d'activités communautaire de La Mine situé à la Baconnière** est doté d'atouts indéniables en termes d'accessibilité.

Sa vocation artisanale et industrielle permettra de compléter l'offre disponible sur la commune d'Andouillé qui dispose d'une capacité d'extension limitée et plus contraignante.

Ainsi, l'extension du **Parc d'Activités de La Mine** permettra au territoire de maintenir son dynamisme économique.

### Conforter et développer l'offre industrielle économique

Développer le pôle économique d'Ernée – Montenay : zones à vocation industrielle, commerciale et artisanale.



#### Le projet prévoit l'extension de zones industrielles :

- PA du Tertre sur la commune de Chailland
- PA de la Brimonière et de la Querminais sur Ernée et Montenay
- Zone d'activités économique de la Butte à Vautorte



### **Maintenir les zones d'activités existantes tout en optimisant leurs potentiels fonciers**

Une grande majorité des communes de la CCE (*hormis trois communes*) disposent sur leur territoire de zones d'activités avec quelques réserves foncières, l'objectif est de pouvoir les combler avant d'aménager de nouvelles zones.

### **Permettre le développement de zones artisanales sur l'ensemble des communes**

Afin de ne pas bloquer des projets de moindre envergure, le PADD intègre la possibilité d'extension mesurée des zones artisanales existantes et de création de nouvelles zones artisanales pour les communes qui n'en disposent pas (*au maximum 2ha par zone*).

### **Requalifier les zones d'activités mixtes**

Les documents d'urbanisme en vigueur sur les communes de la CCE ont autorisé ces dernières années la création de zones d'activités mixtes où cohabitent habitat et activités.

Or, elles constatent que certaines zones d'activités ne sont désormais constituées exclusivement d'habitat avec des locaux vacants, ce qui dénature le paysage.

Le PADD prévoit la requalification des zones d'activités mixtes tout en limitant leur utilisation.

### **Protéger le tissu économique en milieu rural**

Le diagnostic territorial a permis de constater que de nombreuses Très Petites et Petites Entreprises sont localisées en milieu rural dans les zones agricole et naturelle.

Le PADD veillera à les préserver et à les identifier en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour leur permettre une évolution (extension mesurée et limitée) durant la période d'application du document d'urbanisme.

Toutefois, le PADD précise que les nouvelles entreprises doivent en priorité rechercher une localisation dans les zones d'activités pour limiter le mitage de l'espace rural.

Dans le respect du SCoT, pour les communes qui ne disposent pas de zones d'activités, la création de zones de moins de 2ha est autorisée hormis pour les communes de Saint-Hilaire-du-Maine, Saint-Germain-le-Guillaume et La Bigottière conformément au SCoT.

### ***Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et développer la desserte numérique des zones d'activités***

Le développement de l'accès au très haut débit constitue un enjeu de compétitivité territoriale. De fait, l'accès au très haut débit constitue aujourd'hui un des premiers critères de choix pour la localisation des entreprises.

Dans le cadre de son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, le département de la Mayenne a développé, depuis 2011, sa stratégie Très Haut Débit. L'objectif est de couvrir l'ensemble du département en internet Très Haut Débit d'ici 2022.

Le PADD veillera à intégrer les dispositions réglementaires favorables à l'aménagement numériques : autoriser l'implantation des armoires, pylônes, antennes...

- **Assurer un équilibre entre commerces de proximité et développement commercial périphérique**

#### ***Conforter les commerces de proximité dans le centre-ville***

L'essentiel des commerces de la CCE se concentrent sur Ernée, pôle structurant du PLUi. Toutefois, le dynamisme commercial tend à être

conurrencé par le développement des grandes surfaces en périphérie qui augmente d'autant plus les déplacements.

Le PADD veillera à renforcer le tissu commercial en centre-ville et à maintenir les linéaires commerciaux. Des outils réglementaires existent comme les linéaires pour la préservation de la diversité commerciale.

Par ailleurs, la commune d'Andouillé dispose également d'un tissu commercial diversifié en centre-ville qu'il est nécessaire de maintenir autour de l'église.

#### ***Pérenniser les commerces de proximité sur l'ensemble des communes***

Les superettes implantées sur plusieurs communes jouent un rôle moteur dans la vie urbaine et redynamisent les centralités et les commerces de proximité (boulangerie, boucherie...). Elles sont également vecteurs de lien social.

Par ailleurs, certaines communes prennent des initiatives pour racheter les fonds de commerces et mettent en place des baux avec les locataires pour soutenir le commerce, le PADD veillera à poursuivre cette dynamique.

***Autoriser l'implantation de moyennes surfaces dans les pôles structurants afin de limiter les déplacements vers les pôles extérieurs***

L'implantation de moyenne surface dans certaines communes à un effet positif induit qui permet d'éviter la dispersion de la consommation en dehors du territoire intercommunal et de capter et de fidéliser la clientèle.

Source d'emplois sur le territoire intercommunal, les moyennes surfaces (entre 400m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>) sont autorisées à s'implanter dans les pôles structurants.

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

Riche d'un patrimoine touristique et culturel, la Communauté de Communes de l'Ernée dispose de nombreux atouts dans ce domaine. Elle organise par ailleurs, chaque année, la saison culturelle.

***Permettre le maintien et le développement des équipements culturels et des manifestations locales***

Tout au long de l'année et en particulier durant la période estivale, de nombreuses manifestations ont lieu.

Le règlement graphique veillera à réserver certaines parcelles ou secteurs pour le maintien de manifestations locales et en particulier sur la commune de Saint-Denis-de-Gastines pour le festival *Au Foin de la Rue*.

***Accompagner le développement de nouvelles structures sur l'espace rural gîtes, hébergements insolites... mais également en cœur de bourg avec l'hébergement hôtelier sur les pôles structurants et complémentaires en priorité***

Pour permettre aux touristes de visiter le territoire et d'y rester quelques jours, il s'agit également de développer de nouvelles structures d'hébergements diverses et variées sur l'ensemble des communes.

Le PADD prévoit de :

- Permettre tout en encadrant l'implantation de structures légères d'accueil respectueuses des sites et des milieux naturels.

Les hébergements hôteliers seront à privilégier sur les pôles structurants et complémentaires qui présentent une offre plus abondante en terme de commerces & services.

***Valoriser les attraits du territoire***

Il s'agit de développer les itinéraires de découverte pour valoriser les atouts naturels et les ressources patrimoniales du territoire.

Afin de faire rayonner l'offre touristique sur l'ensemble des communes qui présentent chacune des atouts, la mise en réseau doit être confortée en s'appuyant sur la solidarité des habitants pour faire découvrir le territoire :

- **Sites naturels** : le parc des Bizeuls à Ernée, l'étang neuf de Juvigné, les sentiers de randonnées, le bocage, la vallée de l'Ernée, le chemin de halage sur la Mayenne, les parcs & jardins...
- **Points d'intérêts patrimoniaux** : village de Chailland, site de Rochefort à Andouillé, les industries de renommée...
- **Tourisme vert** : sentiers de randonnées, réseaux des plans d'eaux, parcs, forêt, l'Ernée ...
- **Les hébergements existants** : camping, gîtes, hôtels, cabanes dans les arbres ou au sol, roulottes...



Petite cité de caractère - **Chailland**



Etang neuf - **Juvigné**



Rochefort - **Andouillé**



Le CUBE - **Saint-Denis-de-Gastines**



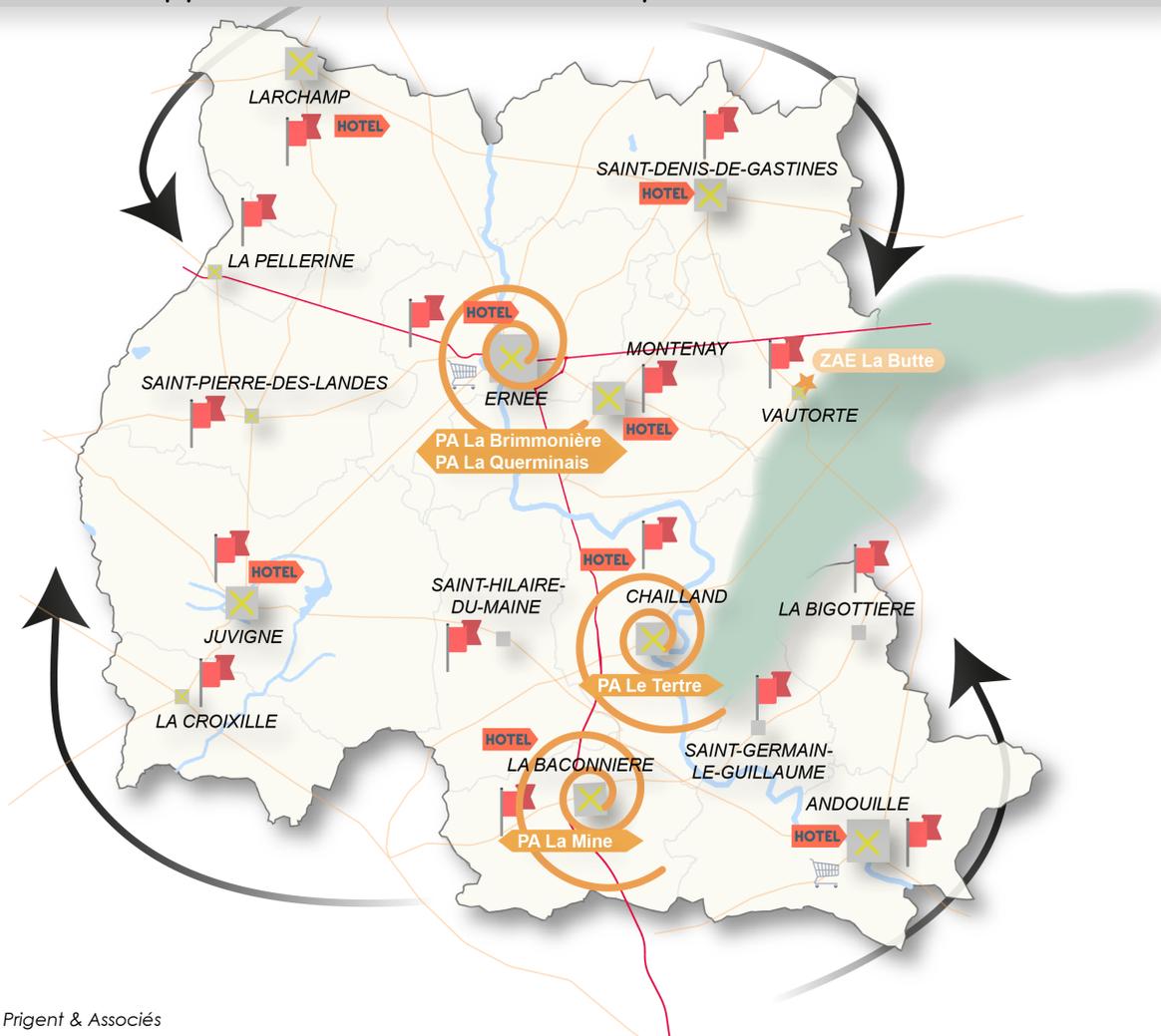
Camping et l'Ernée - **Andouillé**



Jardin - **La Pellerine**

## Carte de synthèse :

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



### Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée PLUi

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

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

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

Prioriser le développement économique à proximité des axes routiers structurants

Prévoir l'extension des pôles économiques à Vautorte

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

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

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

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

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

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

Sites naturels : le parc des Bizeuls à Ernée, l'étang neuf de Juvigné, les parcs & jardins...

Points d'intérêts patrimoniaux : village de Chailland, site de Rochefort à Andouillé...

Hébergements hôteliers à privilégier sur les pôles structurants et complémentaires

Tourisme vert : réseaux des plans d'eaux, forêt & l'ernée

## **AXE 3**

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

▪ **Maîtriser et accompagner le développement urbain**

***En demeurant économe dans la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers***

Le PADD 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 :

***En recherchant un développement économe en espaces agricoles, forestiers et naturels***

Le développement sera priorisé à l'intérieur du tissu urbain ou bâti, selon les opportunités, en privilégiant la résorption de la vacance, le renouvellement urbain, la réhabilitation du bâti ancien offrant un potentiel (en terme de valorisation du patrimoine notamment), ainsi que la densification douce (comblements de dents creuses, divisions parcellaires).

Le travail de résorption de la vacance et de réhabilitation doit également répondre à des enjeux forts de valorisation du patrimoine, d'adaptation des logements existants aux nouveaux besoins, et de lutte contre la précarité énergétique.

Selon le contexte, une densité moyenne correspondant aux objectifs sera appliquée pour optimiser le foncier.

Les secteurs d'urbanisation future seront localisés préférentiellement sur des terres recouvrant un intérêt moindre pour l'activité agricole.

***Privilégier un développement en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire, en termes d'infrastructures et d'équipements***

Le développement sera privilégié sur les secteurs les mieux desservis par les équipements et les infrastructures, pour :

- *Limiter le recours à la voiture et favoriser les modes de déplacement doux (accessibilité)*
- *Rentabiliser les investissements (stations d'épuration par exemple)*
- *Limiter les coûts d'aménagement (en Voirie et Réseaux Divers notamment)*

***Veiller à protéger les personnes et les biens face aux risques et aux nuisances***

Le territoire est concerné par des risques et des nuisances de différents niveaux et différentes natures :

- *Risque d'inondations par débordement de cours d'eau le long de l'Ernée, la Vilaine et la Mayenne (PPRI, Atlas des Zones Inondables...),*
- *Risque de crues turbides par ruissellement,*
- *Risque de remontées de nappe sur une bonne partie du territoire,*

- *Risques de mouvement de terrain (tassement différentiel) sur la commune de Chailland et en lien avec les anciennes mines sur la commune de la Baconnière,*
- *Bruit généré par le trafic routier depuis les principaux axes de circulation (RN 12, RD 31),*
- *Risque d'amiante sur le site de Rochefort sur la commune d'Andouillé,*
- *Nuisances en lien avec l'activité agricole*

Pour protéger la population et les biens contre ces risques, il sera nécessaire de limiter ou d'interdire les nouvelles constructions sur les secteurs concernés. **Les règles seront à graduer suivant la nature et l'importance des risques en présence.**

Les leviers de prise en compte des risques sont multiples : localisation des aménagements, conception, type d'utilisation du sol autorisée, protections d'éléments de paysage permettant de limiter le ruissellement (haies) et les crues (zones humides). Des études sont actuellement en cours sur le site de la commune de la Baconnière pour évaluer le risque sur le périmètre de la zone d'activités, en lien avec la présence d'anciennes mines d'anthracite.

Toutefois, la volonté de la Communauté de Communes est de poursuivre le développement de cette zone. Son développement sera ajusté suite aux résultats de ces études.

Il faudra également tenir compte des activités existantes, et spécifiquement agricoles, pour préserver leur pérennité dans le cas d'un risque maîtrisable.

**Le projet devra veiller à protéger les habitants des nuisances induites depuis les infrastructures routières (actuelles et futures) très fréquentées. La réflexion portera sur :**

- La localisation des futures opérations par rapport à la RN 12 et la RD 31 et intégration des règles d'isolation phonique,
- La prise en compte des projets de contournement et du passage en 2x2 voies de la RD31.

**Les nuisances et les conflits d'usage liés à une mauvaise cohabitation entre habitat et activités seront également traités par :**

- Le respect des périmètres de réciprocité agricole,
- Des zones dédiées à l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat (pas de mixité avec l'habitat).

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

***Protéger les espaces naturels remarquables et chercher à les valoriser***

Le territoire compte plusieurs espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Espace Naturel Sensible...), reconnus à la fois pour leur richesse biologique, la rareté des milieux, les espèces que l'on y trouve, ou encore leur vulnérabilité face aux éventuelles menaces.

A ce titre, ces espaces constituent des « *cœurs de biodiversité* », témoins de la richesse biologique et paysagère du territoire (étangs, zones tourbeuses, vallées humides, bois, anciennes carrières...), mais potentiellement fragiles. Il convient donc de les protéger par un développement maîtrisé qui doit anticiper les impacts potentiellement négatifs.

En outre, ces espaces ne sont pas uniquement des sanctuaires mais sont aussi le support d'activités spécifiques de loisirs ou de pédagogie à l'environnement, source d'attractivité et de développement pour le territoire. Le projet devra donc conforter et valoriser ces espaces dans la continuité des politiques déjà menées localement, par exemple au niveau de :

- L'étang de Juvigné (Espace Naturel Sensible), aménagé et entretenu par la collectivité pour accueillir du public,

- La zone des Bizeuls, qui fait l'objet d'un projet de Réserve Naturelle Régionale.

***Conforter voire restaurer la trame verte et bleue du territoire***

Les espaces remarquables ne doivent pas être perçus comme des entités isolées vivant sur elles-mêmes. Ces derniers sont interconnectés pour former ce que l'on appelle la trame verte et bleue qui permet notamment la circulation d'espèces animales pour leur alimentation ou leur reproduction, nécessaires à leur survie.

Il existe donc des liens d'interdépendance entre différents espaces ou différents milieux naturels, qui fonctionnent ensemble, dans un système dont l'équilibre peut être fragilisé par la destruction ou la détérioration de ces liens.

**Le projet devra donc consolider la trame verte et bleue** qui se structure principalement autour :

- Des vallées de l'Ernée et de la Vilaine, à savoir les cours d'eau et les milieux humides associés (prairies humides, tourbières...). A noter également un réseau de mares et de plans d'eau relativement dense par endroit et permettant la circulation d'espèces associées à ce type de milieu,
- D'un maillage bocager encore dense sur certains secteurs, en lien avec des espaces boisés de grande dimension comme la forêt de Mayenne ou le bois de Chatenay.

Les leviers de protection sont multiples (limitation des extensions urbaines, intégration des éléments de trame verte bleue dans les opérations d'aménagement, protections ciblées de haies ou d'espaces boisés...).

Ces outils réglementaires seront mobilisés à bon escient et sur la base d'une vision partagée de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale.

La protection du bocage devra à la fois répondre aux enjeux environnementaux de préservation des habitats et des continuités écologiques tout en permettant son évolution, son entretien, voire son exploitation, en cohérence avec les objectifs de pérennisation de l'activité agricole et de valorisation énergétique du bois de haie.

Le projet devra par ailleurs veiller à intégrer les actions de gestion / restauration déjà engagées comme la restauration de la continuité de l'Ernée par exemple.

***Protéger les éléments de « nature ordinaire » pour les fonctionnalités qu'ils remplissent***

Outre leur rôle dans la structuration de la trame verte et bleue, les éléments de « nature ordinaire » recouvrent des fonctionnalités multiples qu'il convient de valoriser dans le projet.

Le maillage bocager joue un rôle :

- **Hydraulique**, de régulation des débits et de lutte contre le ruissellement (lutte contre l'érosion et diminution des transferts de polluants vers les eaux de surface),
- **Paysager**, dans la structuration d'un paysage caractéristique et identitaire du territoire ; pour l'intégration harmonieuse de bâtiments isolés ou de nouvelles opérations d'aménagement,
- **Climatique et énergétique** de part le potentiel qu'il offre pour alimenter une filière bois-énergie et son action de puits carbone,
- **Agricole** dans la protection du bétail et des cultures face au vent. Les haies bocagères sont aussi des habitats naturels pour des espèces animales (oiseaux notamment).

Les zones humides et les surfaces en eau sont très diversifiées sur le territoire et recouvrent là aussi une grande diversité de fonctions :

- **Hydraulique**, de régulation des débits (limitation de l'aléa inondation, maintien d'un débit minimal en période estivale) et de filtration des eaux de ruissellement (sédimentation, phytoépuration),
- **Paysagère** : l'eau est omniprésente sur le territoire et imprègne le paysage presque partout,
- **Récréative** : les plans d'eau supportent plusieurs usages (promenade, pêche...) et jouent en ce sens un rôle social,
- **Pédagogique** : des aménagements réalisés aux abords de l'étang de Juvigné ou du site des Bizeuls participent à informer et sensibiliser les habitants ou pratiquants de ces espaces au rôle des milieux humides.

**A ce titre, le projet devra également mettre en œuvre des actions de préservation au regard des fonctions que recouvrent le bocage et les milieux humides, et ce à différentes échelles.**

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

***Valoriser les nombreuses sources d'énergies renouvelables disponibles localement***

Le diagnostic fait état des nombreuses potentialités qu'offre le territoire en matière de développement et d'exploitation des énergies renouvelables :

- Le bois-énergie via l'exploitation du bois de haie.
- La méthanisation, en lien avec les nombreuses exploitations d'élevage et les industries agroalimentaires. A ce titre, la valorisation de la biomasse constitue un axe de réflexion pour la diversification de l'activité agricole.
- Le grand éolien dont le potentiel est notamment visible au travers du parc éolien de Saint-Hilaire-du-Maine.
- Le solaire dont le potentiel existe avec déjà de nombreuses installations chez les particuliers et sur les bâtiments agricoles.
- La micro-hydroélectricité.

Le territoire dispose ainsi d'un potentiel très important et valorisable pour une exploitation locale.

Sans pouvoir impulser directement de la mise en place de ces différentes filières, le projet affiche la volonté politique d'agir en faveur d'une valorisation durable et planifiée de ce potentiel.

Ainsi, le PLUi devra à la fois :

- Permettre, faciliter ou en tout cas ne pas contraindre les bonnes initiatives en la matière,
- Veiller à ce que le développement de filières « énergie renouvelable » ne s'inscrive pas en contradiction avec les autres enjeux du territoire (préservation du bocage, protection des paysages et du patrimoine...).

### **Répondre aux enjeux globaux et locaux de maîtrise énergétique**

Outre le développement des énergies renouvelables, il existe de nombreux leviers de maîtrise énergétique permettant de limiter les consommations d'énergie et les rejets de Gaz à Effet de Serre :

- L'incitation à la réhabilitation des logements « passoires »,
- La limitation de la consommation de foncier pour limiter le décaissage du carbone contenu dans les sols,
- La préservation de la trame boisée pour son rôle de puits carbone,
- La diversification des formes bâties avec des typologies plus compactes, moins énergivores (mitoyenneté),
- L'intégration du contexte bioclimatique dans les choix d'aménagement et la conception des opérations,
- La modernisation, par endroit, du système d'éclairage public.

Le projet devra mener une réflexion pour actionner (dans la mesure du possible et avec les limites de l'outil PLUi) ces différents leviers de manière à ce que le territoire s'inscrive pleinement et à son échelle dans les enjeux globaux de sobriété énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique.

### **Respecter le cycle de l'eau et protéger la ressource à différentes échelles**

Omniprésente sur le territoire et garante de sa qualité paysagère et environnementale, l'eau est au centre de nombreux enjeux auxquels le projet de territoire doit répondre.

Le cycle naturel de l'eau doit être au maximum préservé en favorisant le rôle de filtration naturelle des eaux par le sol.

Sur l'espace agricole, les éléments naturels jouant un rôle de régulation des débits et d'épuration des eaux ruisselées (haies et zones humides) pourront faire l'objet de protections spécifiques.

En secteur urbanisé, les nouveaux projets d'aménagement veilleront à intégrer une réflexion dès l'amont pour la prise en charge des eaux pluviales, notamment :

- En limitant au maximum l'imperméabilisation par un dimensionnement au plus juste des routes et des espaces de stationnement en fonction de leur usage,

- En favorisant si possible, une prise en charge à la parcelle des eaux de pluie pour limiter la taille des bassins en aval,
- Par la recherche de solutions alternatives aux réseaux enterrés apportant une plus-value paysagère et une meilleure gestion quantitative (tampon) et qualitative (filtration) des eaux pluviales. Pourront notamment être envisagés selon le contexte, des dispositifs d'hydraulique douce de type noues, bassins paysagers...

La protection de la ressource en eau doit également répondre au besoin en alimentation en eau potable avec plusieurs prises d'eau sur le territoire, potentiellement vulnérables face aux pollutions diffuses.

**Le projet devra donc aussi sécuriser l'alimentation en eau potable en veillant et en anticipant tout impact négatif au niveau des périmètres de captage et plus largement à proximité des eaux de surface.**

### ***Promouvoir une gestion durable et peu impactant des déchets***

Dans l'objectif de contribuer à optimiser la gestion des déchets, les communes devront prévoir des dispositions de collecte adaptés aux besoins et poursuivre les démarches engagées en faveur de l'apport volontaire en points de collectes.

Ainsi, il s'agira de privilégier les points de regroupements mutualisés pour les grandes opérations ou parmi les secteurs peu accessibles par les véhicules de collecte et par conséquent promouvoir le tri sélectif.

## Carte de synthèse : Trame Verte et Bleue (TVB)

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

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Ernée PLUi

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

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

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

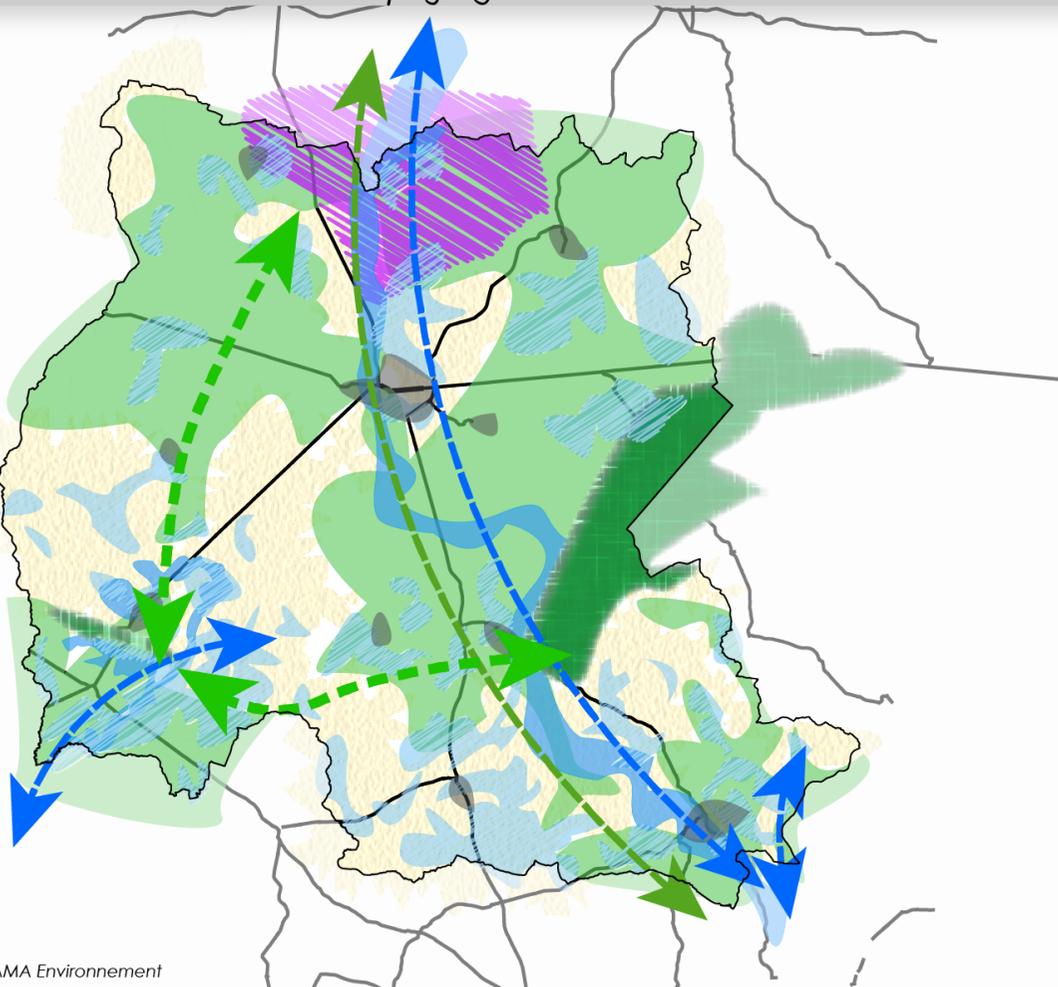
-  Principes de continuité de la trame bleue sur les trois vallées (Ernée, Vilaine et Mayenne)
-  Principe de continuité de la trame verte le long de la vallée de l'Ernée
-  Principe de continuité entre les deux grands espaces forestiers et les deux vallées (Vilaine et Ernée)

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

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

• **Maîtriser et accompagner le développement urbain**

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



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

### ***Préserver les grands paysages***

#### **Protéger les fondamentaux du paysage de bocage et de vallée**

Le territoire de l'Ernée est un territoire de bocage et de vallée, composé d'éléments de paysages pittoresques : plans d'eau, châteaux apportent une ambiance de grand parc rural au territoire.

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

Le règlement littéral du PLUi veillera à préserver les éléments caractéristiques du paysage rural de l'Ernée.

#### **Prendre en compte certains panoramas dans la localisation et/ou la conception des futurs aménagements.**

Le territoire de la Communauté de Communes se caractérise par un relief très marqué qui met en valeur certains panoramas et points de vue à valoriser.

Son paysage alternant collines et vallées fragmente et structure les vues sur le lointain.

Ainsi, le PADD recense ces panoramas et encourage leur mise en valeur sur l'ensemble du territoire. Ils sont également à préserver mais également à valoriser dans le cadre de futurs aménagements.

#### ***Protéger les éléments de patrimoine bâti ou de petit patrimoine***

Il est également possible de protéger des éléments de patrimoine bâti, *manoir, maison de maître...* ou de petit patrimoine ponctuel tel que *les calvaires, puits...*

La richesse patrimoniale s'étend du patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques au patrimoine plus ordinaire, mais tout aussi représentatif du territoire intercommunal.

De petites tailles, ces édifices constituent des marqueurs paysagers forts. Au même titre que les clochers, ils signalent l'existence d'un village. Autrefois utilisés pour se repérer, ils font aujourd'hui partie intégrante du paysage qu'ils caractérisent.

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

Ainsi, le PADD vise à la préservation du caractère architectural de ces éléments bâtis à travers une trame réglementaire adaptée, ce qui permettra leur conservation mais également des possibilités de renouvellement en harmonie avec le patrimoine bâti existant et l'architecture locale.

***Favoriser la protection du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire en permettant le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes***

Les communes de la CCE observent un dynamisme croissant lié à la réhabilitation de bâtiments agricoles inutilisés par le biais du changement de destination pour l'habitat, l'artisanat ou l'hébergement touristique. La possibilité de rénover un bâti ancien de qualité représente donc un facteur d'attractivité qui est susceptible d'attirer de nouveaux habitants.

Ainsi, pour permettre le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitat, une annexe est présente au PLUi qui recense l'ensemble du bâti agricole éligible aux critères définis de la CDPENAF.

De fait, ce type d'opération est intéressant pour les communes afin de préserver le patrimoine existant, puisqu'il permet la création de logements sans consommation d'espace.

Le PADD favorise la réhabilitation ou le changement de destination du bâti ancien de qualité dans le respect de l'activité agricole.

***Préserver l'identité des bourgs***

**Protéger et valoriser certaines entrées de bourg**

Les entrées de bourg marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une commune.

L'ensemble des communes présentent des entrées de bourg à protéger et à valoriser du fait d'un paysage de qualité, ce qui explique notamment le choix de ne pas privilégier telle ou telle commune.

Toutefois, la question des entrées de bourg devra être intégrée en amont lors de toute opération d'aménagement en entrée de ville.

**Il s'agit d'intégrer les nouvelles opérations en extension par un traitement des franges urbaines (espaces de transition entre bâti et campagne) et la conservation d'éléments de paysages remarquables.**

Important dans la perception paysagère, le basculement entre l'espace habité et l'espace naturel et/ou cultivé doit être pris dans l'aménagement des secteurs d'extension urbaine. Ainsi, bien soigner

les limites d'urbanisation permet de soigner la lisibilité des espaces et leur développement.

Par ailleurs, les haies bocagères en limite d'urbanisation sont très présentes aux abords des communes et favorisent une bonne intégration paysagère des constructions qu'il est nécessaire de conserver et d'intégrer au projet.

### **Respecter la silhouette et la morphologie des bourgs**

Trois types de morphologie des bourgs sont présentés dans le diagnostic :

- Les bourgs *sommitaux*,
- Les bourgs *vallons*,
- Les bourgs *adossés*.

Pour le règlement concernant les extensions urbaines, les caractéristiques concernant l'implantation, le volume... doivent être prises en compte pour conserver la typologie des bourgs.

### **Laisser une plus grande place à la verdure dans le traitement des espaces publics et en limite d'emprise publique.**

Les futures zones d'extension se doivent être économes en voirie notamment en emprise publique et ainsi limiter la consommation d'espace tout en prenant en compte les besoins pour les services généraux (accès pompiers, ramassage des ordures ménagères...)

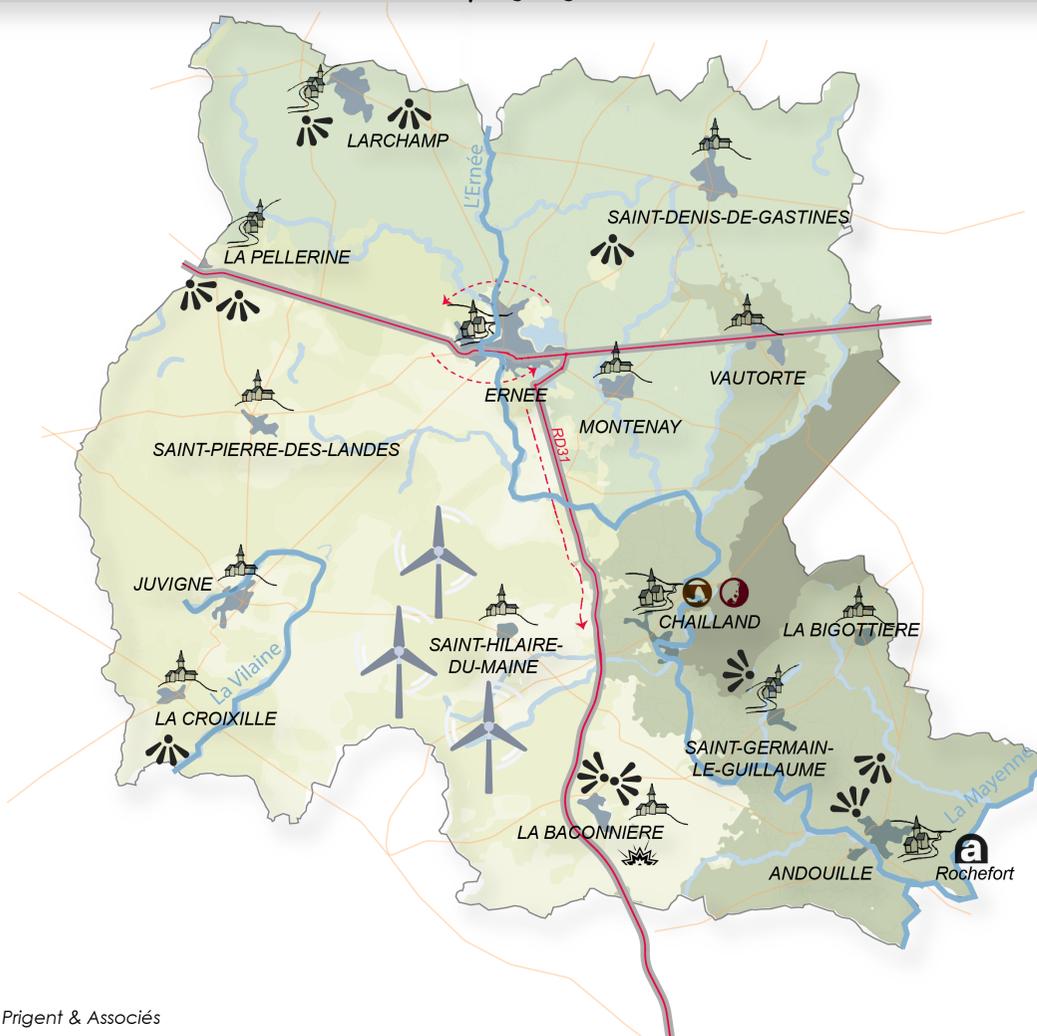
La réduction de la taille des voies permettra par conséquent de proposer des parcelles de taille légèrement plus importante.

Il s'agit d'intégrer également la notion de coût d'entretien par un traitement sobre des espaces publics cohérent avec le contexte rural.

## Carte de synthèse : Éléments paysager et patrimoniaux

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

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de L'Ernée PLUi



### • Maîtriser et accompagner le développement urbain

- Recherche un développement économe en espace agricole, forestiers et naturels
  - prioriser le développement à l'intérieur du tissu - appliquer une densité moyenne

Veiller à protéger les personnes et les biens face aux risques et aux nuisances

- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau le long de l'Ernée, la Mayenne et la Vilaine
- Risque de mouvement de terrain en lien avec les anciennes mines sur La Baconnière
- Risque de mouvement de terrain sur Chailand
- Risque d'amiante sur le hameau de Rochefort à Andouillé

Protéger les habitants des nuisances induites depuis les infrastructures routières

- RN12 et RD31
- Prendre en compte les projets : contournement d'Ernée et passage en 2x2 voies

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

- Valoriser les nombreuses sources d'énergies renouvelables disponibles localement

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

Préserver les grands paysages

Préserver les fondamentaux du paysage de bocage et de vallée

- Bassin d'Ernée
- Vallons bocagers
- Balcons forestiers

Prendre en compte certains panoramas dans la localisation de nouveaux aménagements

Respecter la silhouette des bourgs

- Bourgs sommitaux
- Bourgs adossés
- Bourgs vallons