



# 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

## 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.2 Diagnostic urbain

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

**L'Ernée**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**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

<b>Contexte territorial .....</b>	<b>6</b>	<b>Diagnostic urbain .....</b>	<b>54</b>
<b>1. Positionnement intercommunal.....</b>	<b>7</b>	<b>1. Les points clés du volet habitat.....</b>	<b>55</b>
1.1 Structuration territoriale.....	7	1.1 Volet sociodémographique.....	55
1.2 Un territoire en interaction avec les pôles périphériques	8	1.2 Les différents segments du parc de logements .....	74
1.3 Une attractivité davantage exercée par le bassin de vie Lavallois. ....	9		
<b>2. Un maillage routier qui s’améliore.....</b>	<b>11</b>	<b>2. Les formes urbaines .....</b>	<b>100</b>
2.1 Projet majeur : le contournement d’Ernée .....	14	2.1 Les bourgs .....	100
2.2 Le réseau de transport en commun dessert les principaux pôles du territoire.....	15	2.2 Les matériaux .....	104
2.3 Le stationnement et les capacités de mutualisation .....	18	2.3 Les différentes typologies du bourg .....	105
		Le bâti ancien en centre bourg : .....	106
		Bâti ancien : composantes et caractéristiques du bâti .....	107
		Les constructions récentes : .....	108
		Les constructions récentes : .....	109
		Les constructions récentes : .....	110
		Les collectifs : .....	111
		Les commerces : .....	112
<b>3 Contexte intercommunal et maillage administratif.....</b>	<b>35</b>		
3.1 La Communauté de Communes de l’Ernée .....	35		
3.2 Articulation avec les documents d’ordre supérieur.....	36		

### **3. Bilan de la consommation foncière entre 2006 et 2016 ..... 114**

- 3.1 Méthodologie de l'analyse de la consommation d'espace 114
- 3.2 L'évolution des usages de l'espace au cours des dix dernières années..... 117
- 3.3 Une consommation d'espace majoritairement ..... 118

### **4. Etude de densification..... 123**

### **5. Population active et activités économiques 176**

- 5.1 Une baisse du nombre d'emplois..... 176
- 5.2 Une économie qui se tertiarise : un secteur tertiaire prédominant ..... 180
- 5.3 L'artisanat de proximité..... 181

### **6. L'activité agricole ..... 182**

- 1.1 Les motifs paysagers..... 183
- 1.2 L'activité agricole : une ressource économique prédominante ..... 184
- 1.3 Un territoire marqué par une présence forte de l'agriculture..... 186

- 1.4 Le potentiel des sols et leur utilisation..... 188
- 1.5 Un nombre important de mutations à envisager d'ici quelques années ..... 191
- 1.6 Les orientations économiques des exploitations agricoles..... 192
- ..... 192
- 1.7 Les exploitations agricoles sur le territoire intercommunal..... 195
- 1.8 Localisation des sites d'exploitation et du parcellaire . 195
- 1.9 Nombre d'exploitation agricole par commune. .... 196
- 1.10 Des exploitations qui évoluent depuis une vingtaine d'années..... 197
- 1.11 Installations et cessations d'activités..... 198
- 1.12 Etude : prix des terres agricoles..... 200
- 1.13 Les aménagements de voirie se multiplient : ..... 200

### **Compléments de l'étude diagnostic agricole... 201**

- Les engagements agroenvironnementaux en 2014 ..... 201
- Les exploitations en agriculture biologique en 2014..... 201
- Les Appellations d'Origine Protégée..... 201
- Les opérateurs de l'agroalimentaire..... 201

## **7. Le tissu commercial ..... 203**

- 7.1 Les commerces locaux .....203
- 7.2 L'attractivité commerciale des polarités extérieures ...205
- 7.3 Les Zones d'Aménagement Commercial identifiées au SCoT rural de l'Ernée .....206
- 7.4 Des migrations domiciles – travail importantes .....208
- 7.5 Un taux de chômage en hausse .....209

## **8. Economie ..... 211**

- 8.1 Une compétence intercommunale .....211
- 8.2 Les orientations du SCoT en matière de développement économique.....212
- 8.3 Observatoire des Zones d'Activités Economique .....219

## **9. Équipements & services ..... 222**

- 9.1 Culture et loisirs .....222
- 9.2 Equipements scolaires.....223
- L'accueil des tous petits .....223
- Les écoles, collèges et lycées .....223
- 9.3 Accès aux soins.....226

## **10. Un accueil touristique varié et diversifié.. 230**

- 10.1 Les activités touristiques, sportives et culturelle .....230
- 10.2 Les hébergements et la restauration .....231

## **11. Aménagement numérique ..... 233**

## **Paysage & Patrimoine..... 236**

### **1. Le patrimoine ..... 237**

- 1.1 Les secteurs habités sur le territoire rural .....237
- 1.2 La protection patrimoniale : les servitudes PPMH .....238
- Le patrimoine culturel .....242

### **2. L'environnement physique ..... 245**

- 2.1 La géologie .....245
- 2.2 Le relief.....246
- 2.3 L'hydrologie .....247
- 2.4 Les réseaux viaires et infrastructures.....248
- 2.5 Les couvertures terrestres .....249

### 3. Les unités paysagères ..... 250

### 4. Les sous-unités paysagères ..... 251

- 4.1 Les vallons bocagers .....252
- 4.2 Le bassin d'Ernée .....253
- 4.3 Les balcons forestiers .....254

### 5. Les motifs paysagers ..... 255

- 5.1 Les bocages .....256
- 5.2 Les haies bocagères.....257
- 5.3 Les vallées.....259
- 5.5 L'habitat diffus .....264
- 5.6 Les bourgs.....267
- 5.7 Les infrastructures .....270

### 6. Les facteurs d'évolution du territoire ..... 274

- 6.1 Les entrées de bourg : un caractère rural préservé....274
- 6.2 Les entrées de bourg : un caractère rural dénaturé ...275
- 6.3 Les franges urbaines : des limites d'urbanisation qui  
préservent l'identité paysagère.....276

- 6.4 Les franges urbaines : des limites d'urbanisation qui  
dénaturent l'identité paysagère.....277
- 6.5 De nouvelles pratiques agricoles .....278
- 6.6 De nouvelles sources d'énergies durables dans le  
paysage.....280

*Une photographie du territoire  
à un instant « t »*



## Contexte territorial

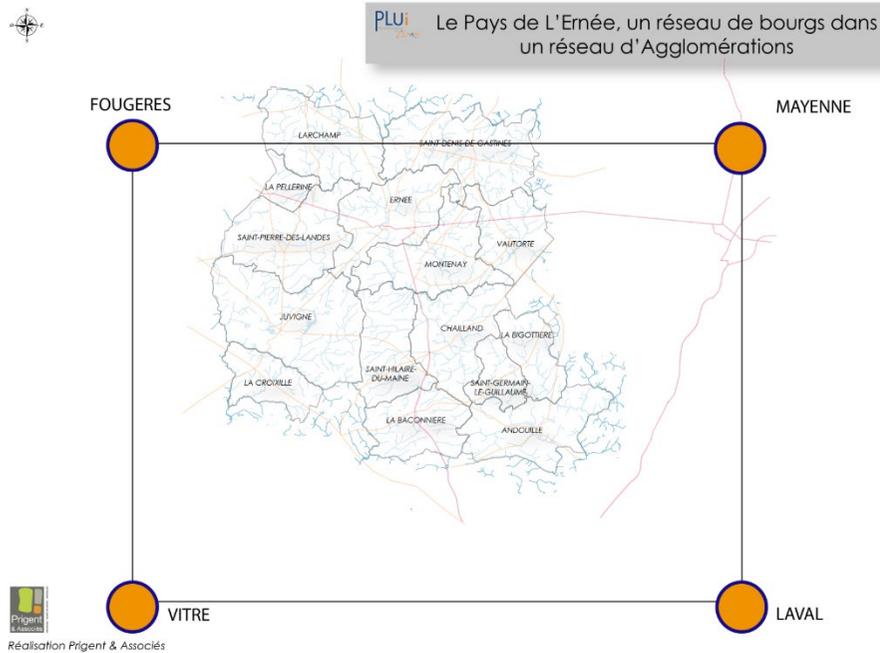
**NB :** le diagnostic territorial a été réalisé en début d'études et repose sur les données INSEE de 2013

# 1. Positionnement intercommunal

## 1.1 Structuration territoriale

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

Ci-après une représentation schématique du réseau d'agglomérations :

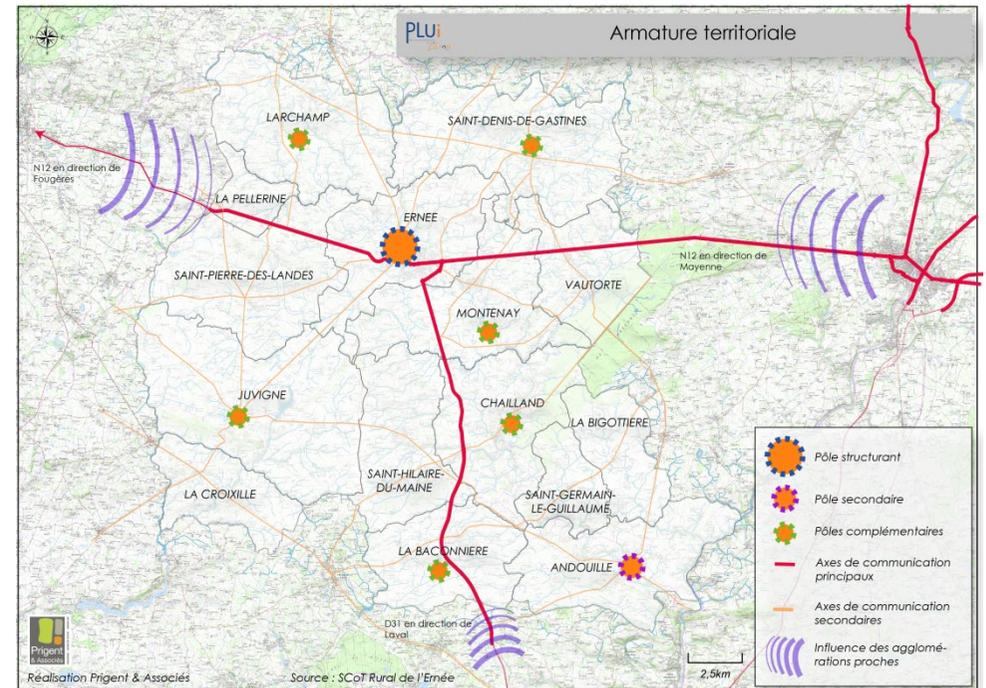


L'organisation territoriale de la CCE se caractérise par la présence d'une **commune pôle Ernée** et de son **pôle complémentaire Montenay**.

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

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

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

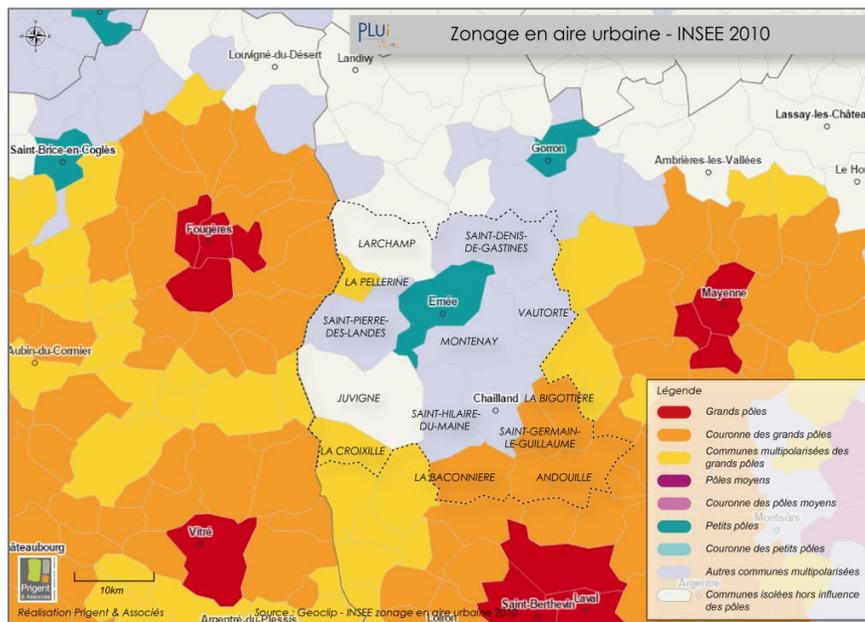


## 1.2 Un territoire en interaction avec les pôles périphériques

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

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

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



### DEFINITION

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

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

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

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

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

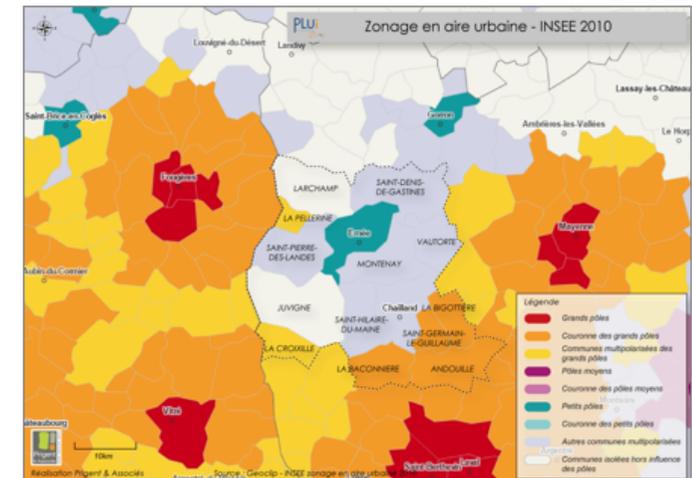
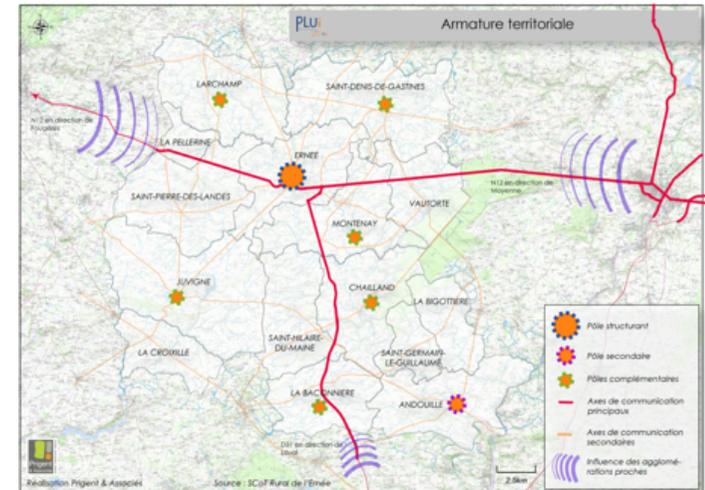


## ARMATURE TERRITORIALE

L'analyse de l'armature territoriale permet de comprendre comment fonctionne le territoire

Le projet s'articule autour de la complémentarité des pôles du territoire

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un équilibre territorial structuré en 3 niveaux de polarités :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pôle structurant</b> : Ernée</li> <li>- <b>Pôle structurant secondaire</b> : Andouillé</li> <li>- <b>Pôles complémentaires</b> : Juvigné, Chailland, Saint-Denis-de-Gastines, Larchamp, Montenay et La Baconnière</li> <li>- Des communes rurales garantes de la qualité du cadre de vie local</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser le développement urbain sur les polarités principales</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un territoire étroitement dépendant des grandes agglomérations de Laval, Fougères, Vitré et Mayenne et en interaction avec les pôles périphériques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ernée et Andouillé regroupent la majorité de l'offre en matière d'habitat et d'équipements</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le territoire communautaire se structure en direction de l'agglomération lavalloise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faciliter l'accès aux grandes agglomérations tout en conservant le rôle polarisant du centre-ville d'Ernée</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un bassin d'emploi divisé en 2 : la partie Ouest orientée vers l'Ille-et-Vilaine, la partie Est orientée vers Laval majoritairement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Affirmer le territoire communautaire au sein du réseau des grandes agglomérations</li> <li>➤ Conserver l'attractivité du territoire en valorisant son cadre de vie rural et son dynamisme économique</li> </ul>



## 2. Un maillage routier qui s'améliore

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

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

Le territoire de l'Ernée est desservi par :

- La **Nationale 12** qui traverse d'Ouest en Est le territoire de la CCE et qui dessert les communes de Vautorte, Montenay, Ernée, Saint-Pierre-des-Landes et la Pellerine. Elle permet également un accès rapide à l'A84 par Fougères situé à 20km d'Ernée. Elle génère par ailleurs un fort trafic routier comme le constate la traversée d'Ernée quotidienne.

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

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

- La **départementale 31** (axe Laval-Ernée-Landivy), axe Nord-Sud relie l'agglomération Lavalloise à la Normandie et constitue une liaison importante Fougères-Laval notamment pour l'accès à la gare TGV. Cet axe traverse les communes

de La Baconnière, Saint-Hilaire-du-Maine, Chailland, Montenay, Ernée et Larchamp.

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

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

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

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

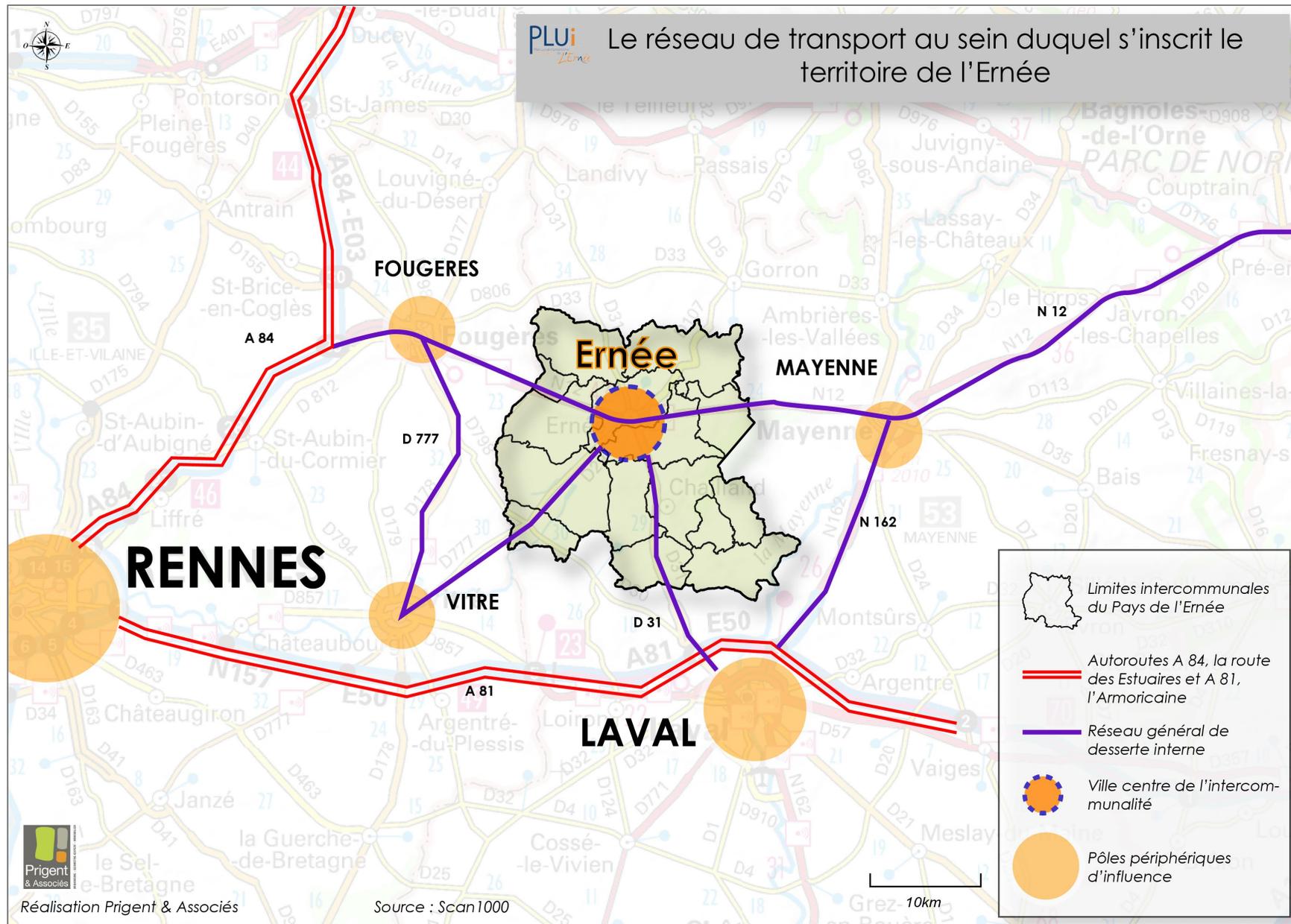
Toutefois, le territoire n'est pas directement desservi par les grandes infrastructures autoroutières et par le réseau ferré.

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

D'autre part, les territoires disposent de 200 km de chemins de randonnées dont 140 km sont entretenus par la Communauté de Communes.

Des projets routiers sont envisagés dans les années à venir :

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



## 2.1 Projet majeur : le contournement d'Ernée

(source : lamayenne.fr)

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

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

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

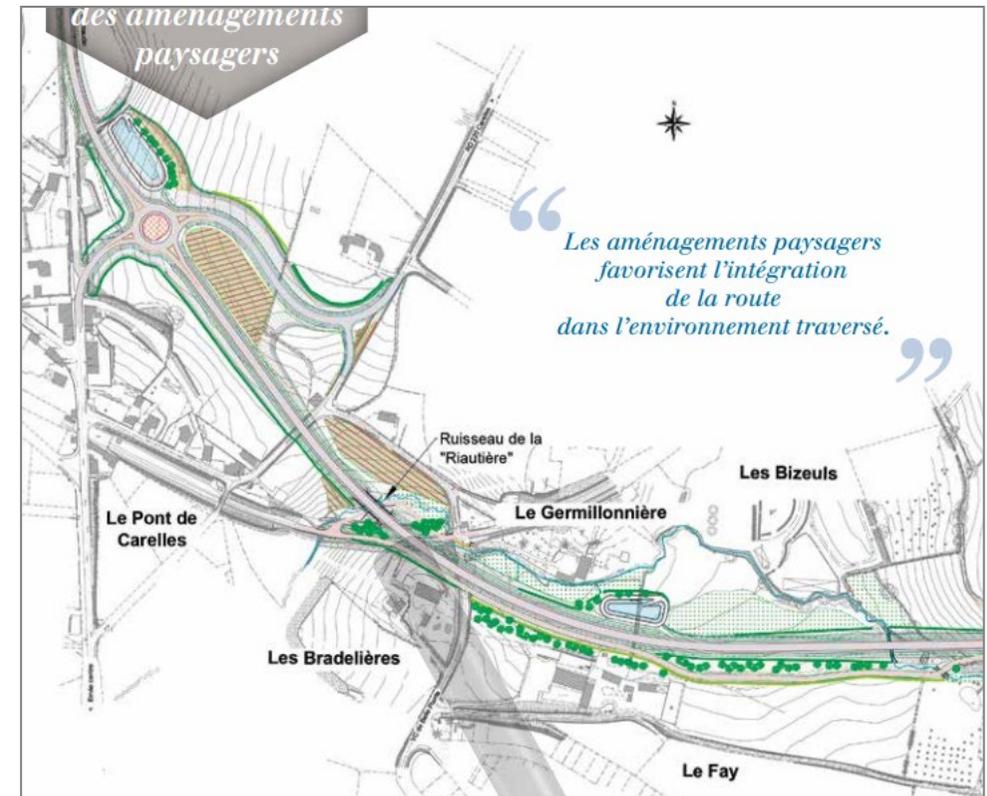
- La liaison RD107 - RN 12 réalisée en 1993 ;
- La liaison RD12 - RN 31 sud réalisée en 2000.

### Les enjeux :

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

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

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



Extrait du plan des aménagements paysagers du contournement Nord d'Ernée

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

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

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

### 2.1.1 La ligne TER

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

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

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

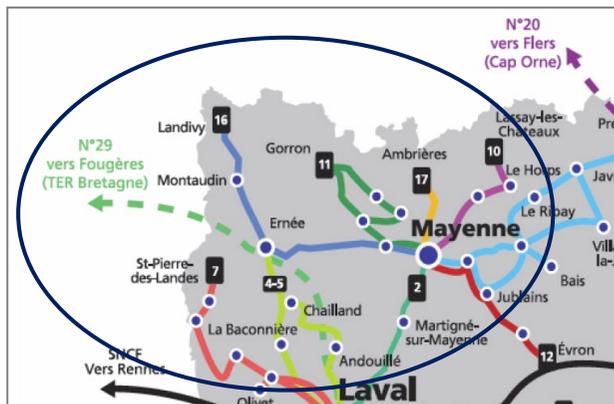


### 2.2.2 Le réseau Pégase du Conseil Général

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

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

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



### SECTEUR 1 Bocage Mayennais et Ernée



#### Jours\* et horaires de fonctionnement

Mardi : 9h00 - 13h30

Mercredi : 9h00 - 12h30  
13h00 - 19h00

Vendredi : 13h00 - 19h30

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

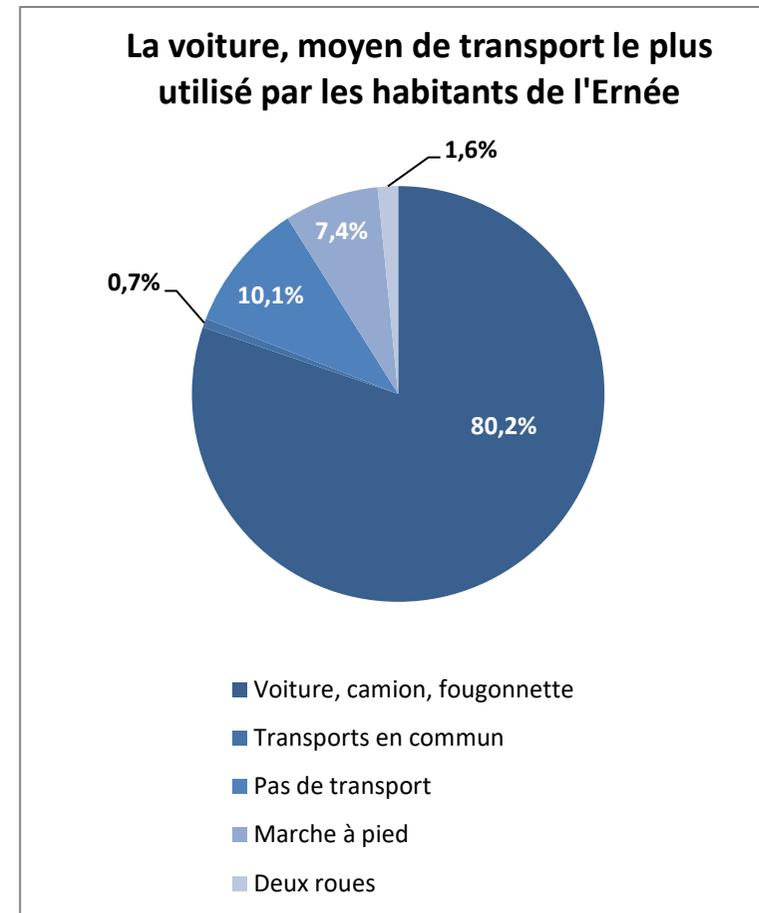
Malgré une diversité des moyens de transports, plus de 80% des habitants continuent d'utiliser leur voiture pour se rendre au travail.

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

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

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

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



## 2.3 Le stationnement et les capacités de mutualisation

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

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

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

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

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

Certaines communes comme la commune de La Croixille ou Vautorte par exemple mutualisent les aires de stationnement situées en entrée de bourg pour le covoiturage, ou le stationnement de poids-lourds en transit. Mais, aucune aire de covoiturage n'est matérialisée sur le territoire intercommunal. Toutefois, les communes constatent que ce mode de déplacement se développe peu à peu.

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

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



Aire de La Croixille



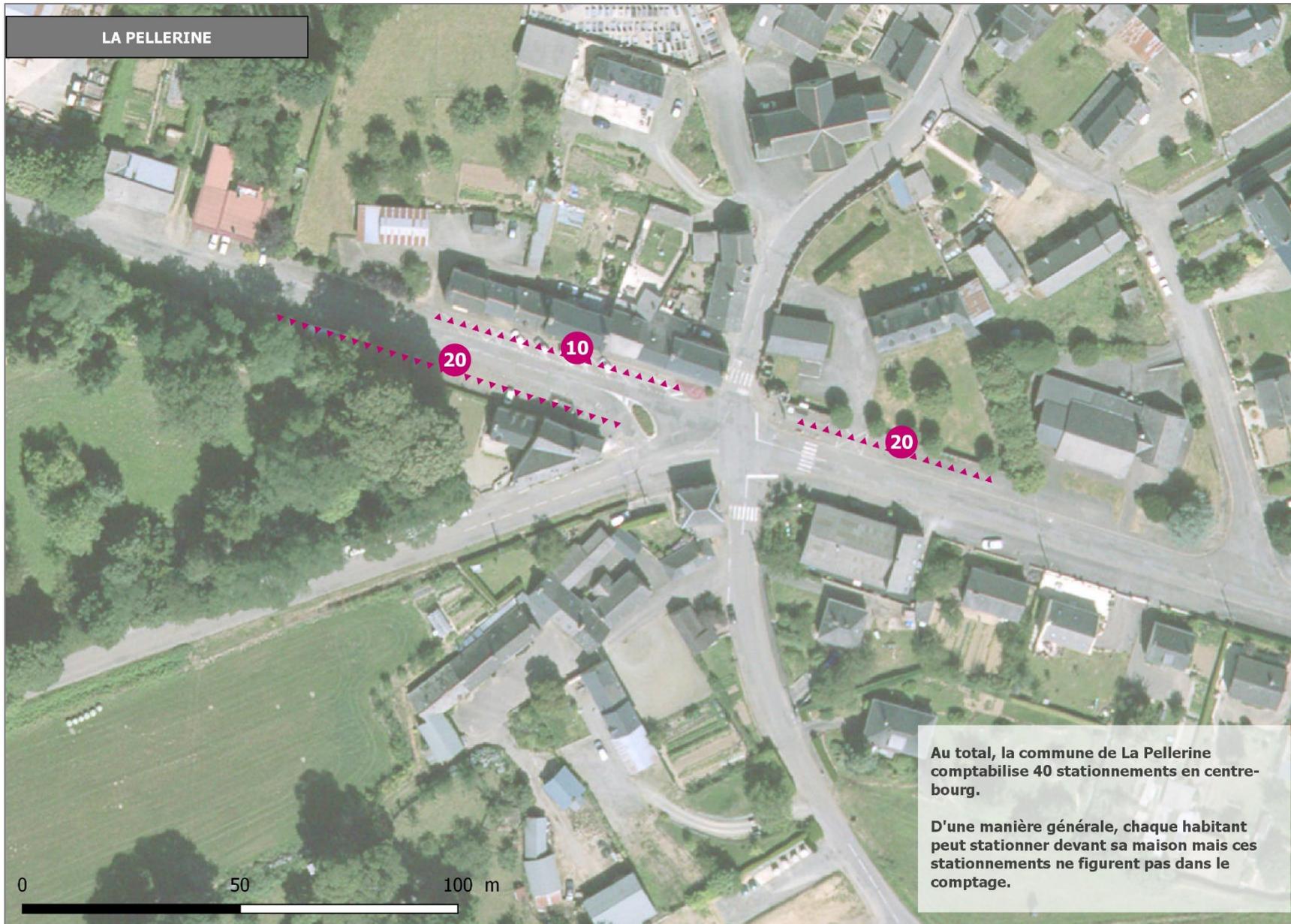
Aire de Vautorte - Route des Brosses

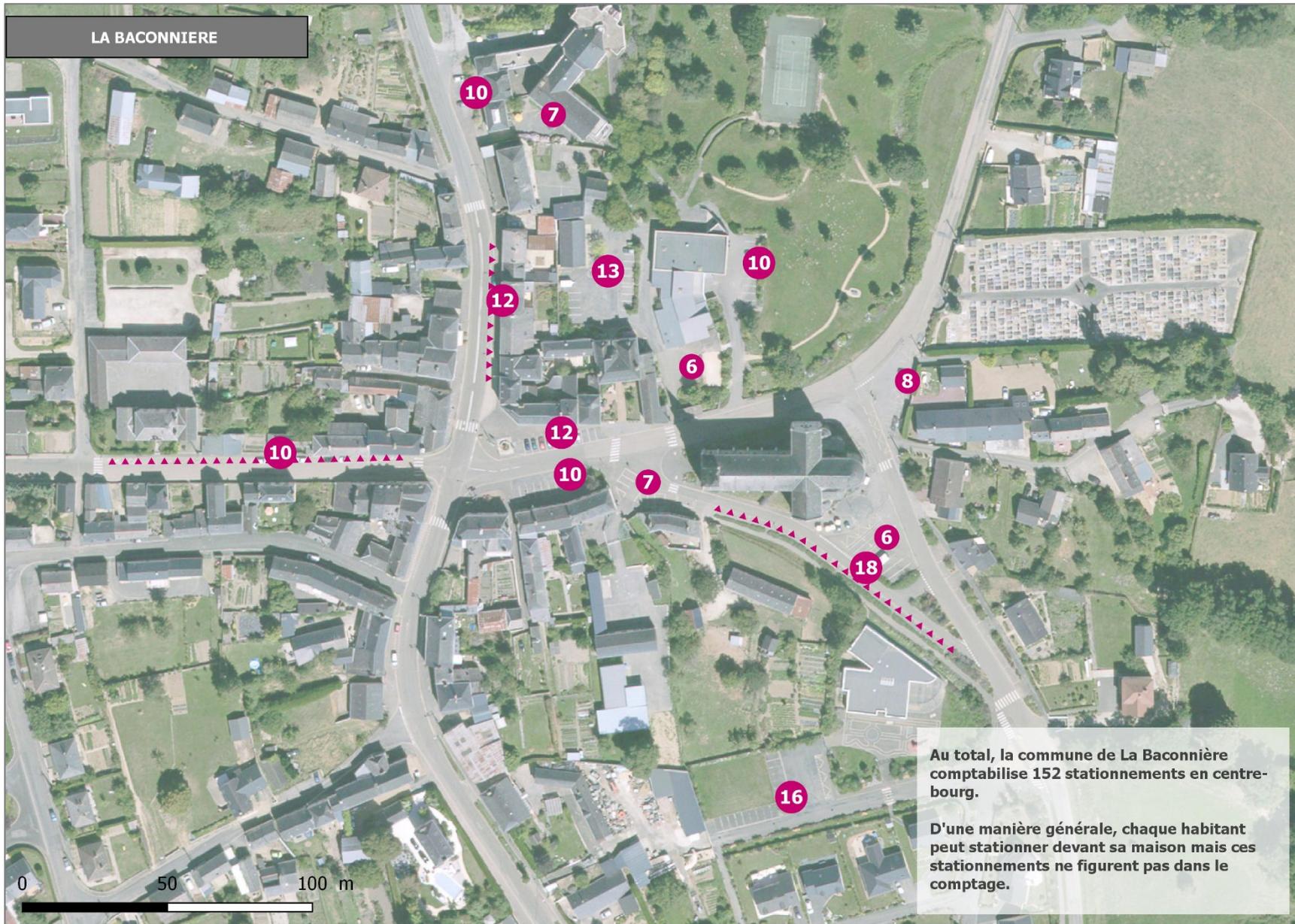


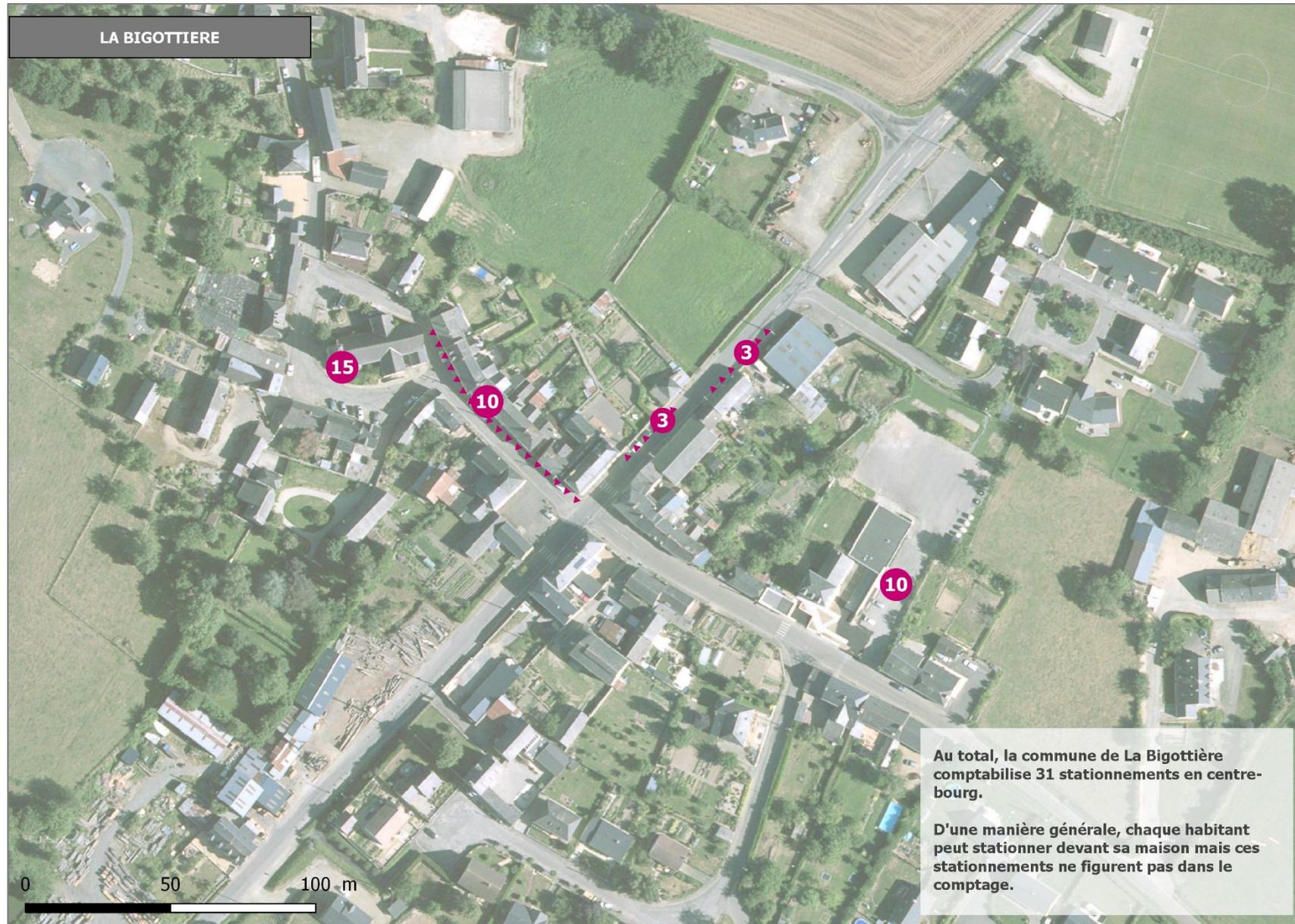


























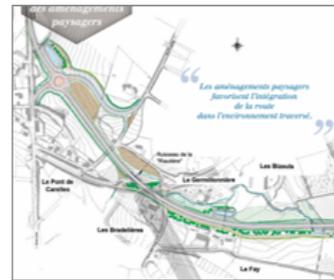


## DEPLACEMENTS

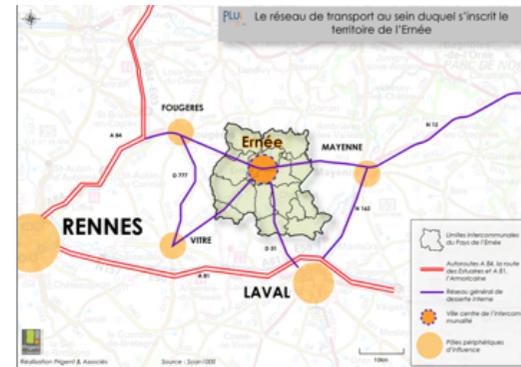
Le territoire bénéficie d'une accessibilité routière satisfaisante permettant de relier les pôles entre eux et de développer l'activité économique à proximité des axes structurants



La traversée du bourg d'Ernée



Extrait du plan des aménagements paysagers Aménager l'assagrinon de la route dans l'environnement paysager du contournement d'Ernée



CONSTATS	ENJEUX
➤ Ernée, le <b>carrefour routier majeur du territoire</b> et un maillage routier qui s'améliore	➤ <b>Enjeu régional</b> , permettre la continuité de l'aménagement de la liaison RD31 entre Laval et le sud Manche, en vue du désenclavement du nord/ouest mayennais
➤ Ernée, un <b>engorgement du centre-ville</b>	➤ <b>Enjeu départemental</b> : faciliter l'accès aux infrastructures majeures (A81, LGV, aéroport, bassin de vie lavallois...) et adapter les infrastructures routières afin de maintenir et favoriser l'essor de l'activité économique
➤ Le territoire n'est pas desservi par de grandes infrastructures de transport	➤ <b>Enjeu local</b> : libérer le centre-ville d'Ernée (RN12 et RD31) d'une partie de son trafic de transit.
➤ Un <b>réseau de transport en commun satisfaisant</b> (réseau TER, réseau Pégase, navettes...)	➤ Aménager des aires de covoiturage pour favoriser d'autres usages que la voiture individuelle ?
➤ Un <b>usage prédominant de la voiture individuelle</b> (se justifiant par le contexte rural du territoire et les distances à parcourir). Par ailleurs le territoire fonctionne en réseau, avec une forte diffusion des services, loisirs & commerces	➤ Prévoir des zones d'accueil des camping-car
➤ 200 km de chemins de randonnées	➤ Prévoir des zones des parcs à vélo, bornes de recharges pour véhicules électriques ou hybrides
➤ Un développement urbain intégrant de plus en plus les liaisons douces	➤ Valorisation des chemins de randonnées
	➤ Accompagner, développer et valoriser les initiatives permettant de connecter les services/commerces et quartiers d'habitat existant par des liaisons douces

## 3 Contexte intercommunal et maillage administratif

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

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

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

À partir de 1994, les trois structures disparaissent avec la **création de la Communauté de Communes du Pays de l'Ernée**. Le territoire se transforme alors en **collectivité à fiscalité propre**. Le nom devient un élément géographique fédérateur : **la rivière de « l'Ernée »** qui traverse le territoire du Nord au Sud.

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

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

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

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

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

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

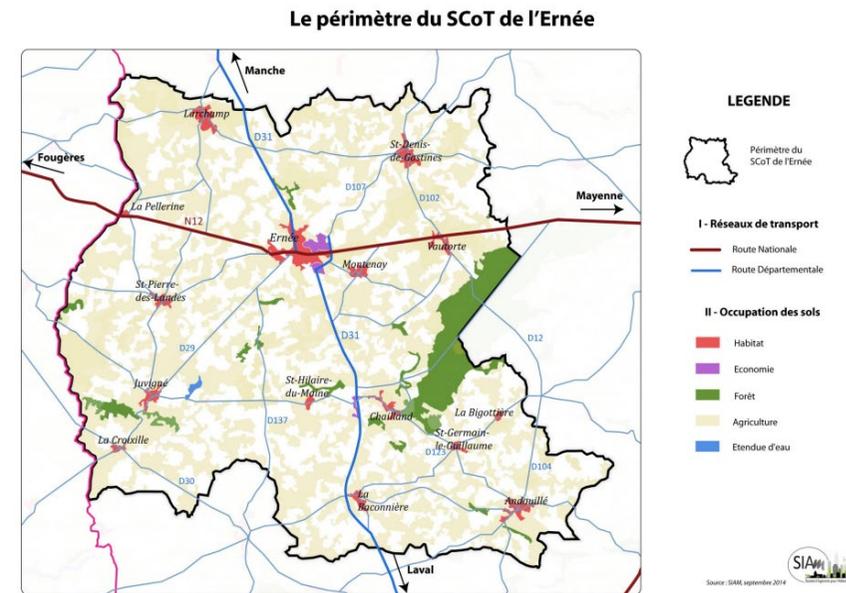
### 3.2 Articulation avec les documents d'ordre supérieur

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

#### 3.2.1 Le SCoT rural de l'Ernée

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Conforter l'existant et renforcer les fonctions centrales (commerces, parc de logements diversifié dont une part locative significative, équipements médicaux, culturels, sportifs, services, activités...), par un principe de renouvellement urbain et en permettant une extension de l'urbanisation.
- Accueillir une grande part des nouveaux logements : plus d'un quart de la programmation du SCoT sur la commune d'Ernée, et près de 14% sur Andouillé.
- Programmer une offre diversifiée de logements (notamment en location).
- Proscrire toute urbanisation déconnectée : développer les parties urbanisées en continuité d'espaces bâtis existants.

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

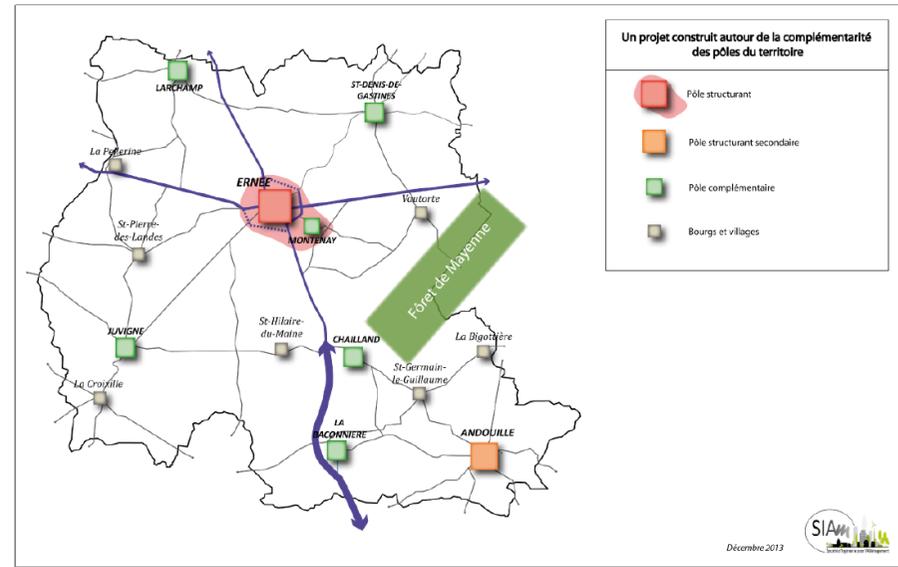
**B – Renforcer les pôles complémentaires de Juvigné, Chailland, Saint-Denis-de-Gastines, Larchamp, La Baconnière et Montenay.**

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

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

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

Carte : polarités



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

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

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

SCoT rural de l'Ernée

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

**Prescriptions**

**[P9]**

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

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

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

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

**Recommandations**

**[R5]**

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

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

- Les pourcentages indiqués constituent des minima recommandés :

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

*Recommandations*  
**[R5]**

**C. Renforcer la mixité sociale**

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

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

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

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

**D. Réinvestir les centres-villes**

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

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

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

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

**Prescriptions  
[P10]**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

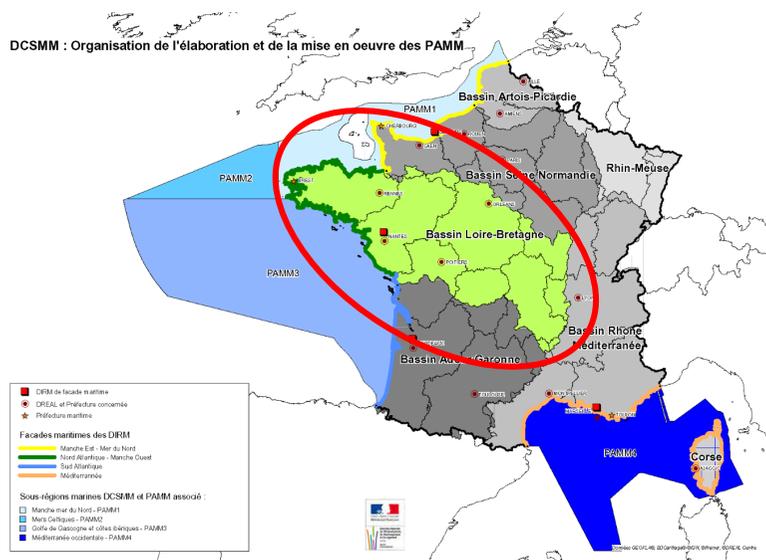
Le SDAGE n'a pas vocation à introduire dans les documents d'urbanisme des éléments qui ne sont par ailleurs pas prévus par les textes réglementaires qui les encadrent. Le code de l'urbanisme inscrit néanmoins la protection des écosystèmes et des milieux naturels dans les objectifs des documents d'urbanisme.

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

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

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

Chaque chapitre comprend plusieurs orientations. Elles donnent la direction dans laquelle il faut agir pour atteindre les objectifs d'amélioration ou de non détérioration des eaux. Enfin, chaque orientation comprend une ou plusieurs dispositions. Elles constituent des textes très précis car elles indiquent les actions à mener, peuvent fixer des règles et des objectifs quantitatifs et ont une valeur juridique.



 Périmètre SDAGE Loire--Bretagne

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

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

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

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

Le SAGE du bassin versant de la Mayenne a été approuvé en juin 2007, et révisé en décembre 2014. Il s'étend sur 3 régions (Pays-de-la-Loire, Basse-Normandie et Bretagne), comprenant 5 départements et 291 communes, pour une surface totale de 4 352 km<sup>2</sup>. Le S.A.G.E Mayenne s'applique aux communes de la Communauté de Communes de l'Ernée, or Juvigné, La Croixille et une partie de Saint-Pierre-des-Landes, toutes trois concernées par le SAGE Vilaine.

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

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

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

Le PAGD définit 3 grands enjeux :

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

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

Le SAGE de la Vilaine a été approuvé le 2 juillet 2015.

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

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

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

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

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

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

programme d'action est le Syndicat Mixte du Bassin de la Sélune. Elle a aussi pour missions l'animation et la révision du SAGE Sélune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Trame Verte et Bleue a pour principal objectif :

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

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

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

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

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

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

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

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

Une partie des orientations intéresse particulièrement le PLUi :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et le pôle de lutte contre l'habitat indigne.

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

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

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

Un regard particulier sera porté au repérage et au traitement des situations potentielles de mal logement à l'échelle de la Communauté

de Communes de l'Ernée (eu égard au volume de logement considérés potentiellement indignes).

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

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

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

associer les différents acteurs à la politique d'accueil des gens du voyage et améliorer le « bien vivre ensemble ».

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

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

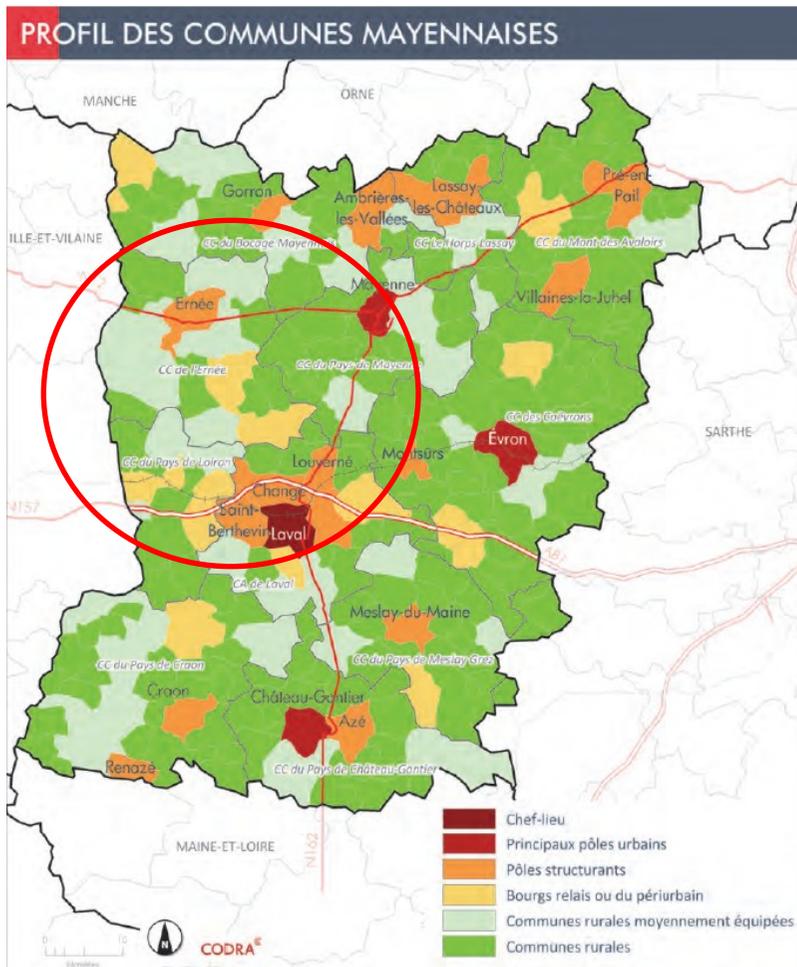
Ce schéma 2013-2017 a été élaboré selon 3 orientations :

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

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

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

Le PDH a élaboré une **typologie de communes** en croisant différents indicateurs statistiques relatifs à la démographie, l'emploi et la population active, les transports collectifs, le niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de l'offre en établissements de santé. **Six profils ont été identifiés, dont quatre sont présents sur le territoire de la CC de l'Ernée** : « pôles structurants » (commune d'Ernée), « bourgs relais ou du périurbain », « communes rurales moyennement équipées », et « communes rurales ».

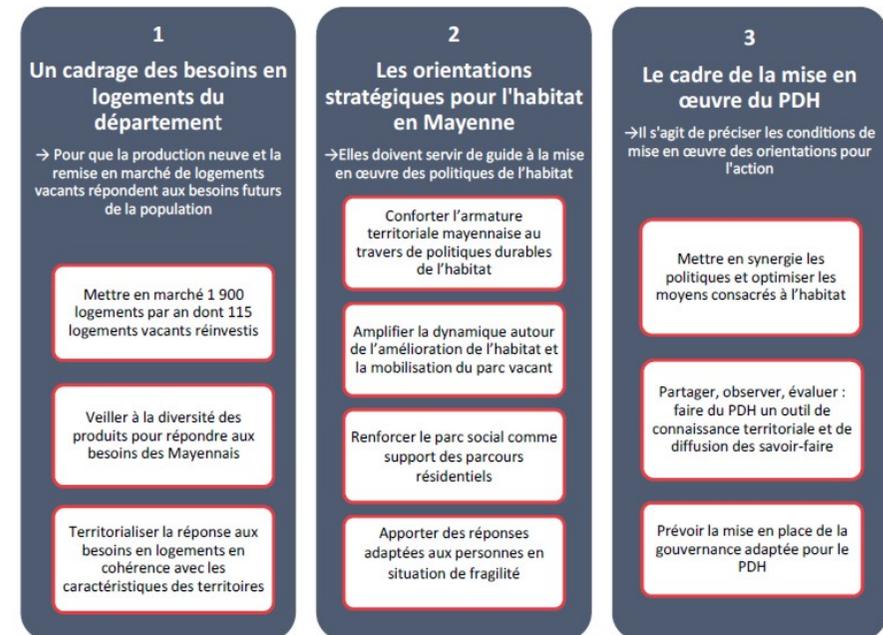


Source : Plan Départemental de l'Habitat, Du diagnostic aux orientations, Mai 2015.

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

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

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



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

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

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

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

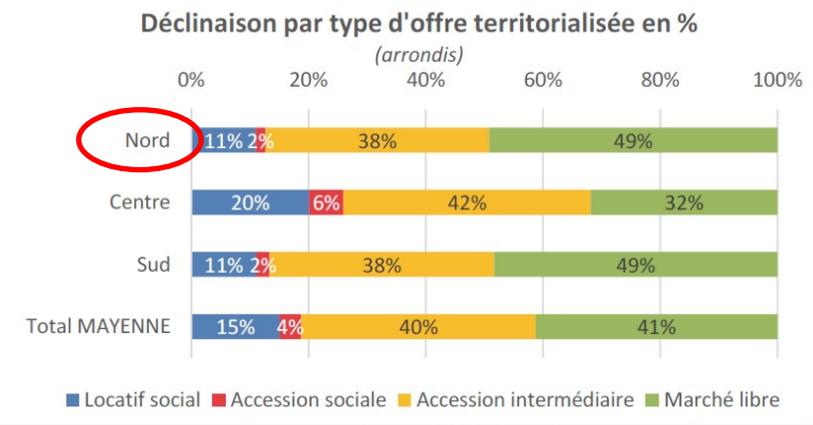
La reconquête de ce parc vacant doit s'appuyer sur les démarches locales de planification et d'intervention en faveur du parc privé mais aussi sur la déclinaison des dispositifs nationaux, notamment au travers du PTZ dans l'ancien, récemment réactivé pour les communes rurales disposant d'un niveau minimal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

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

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

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

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



### Répartition pour le Nord Mayenne

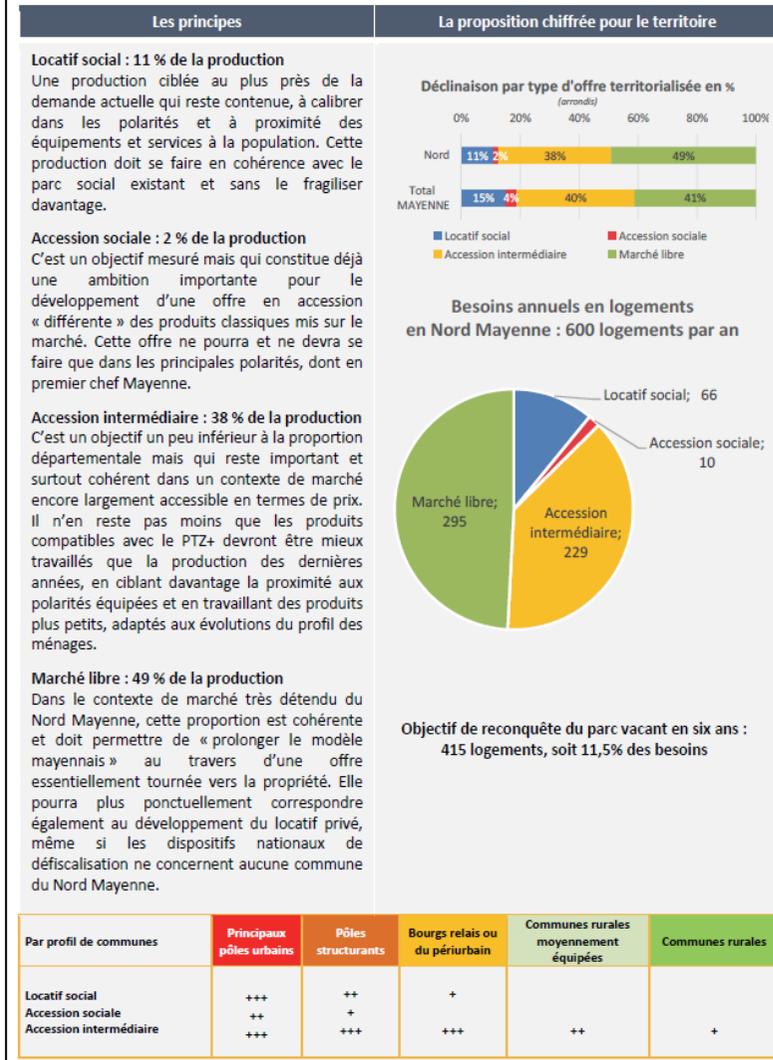


Tableau : Déclinaison de « l'acuité des orientations du PDH » selon les secteurs du PDH

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

Tableau : Acuité des orientations par profils de communes

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



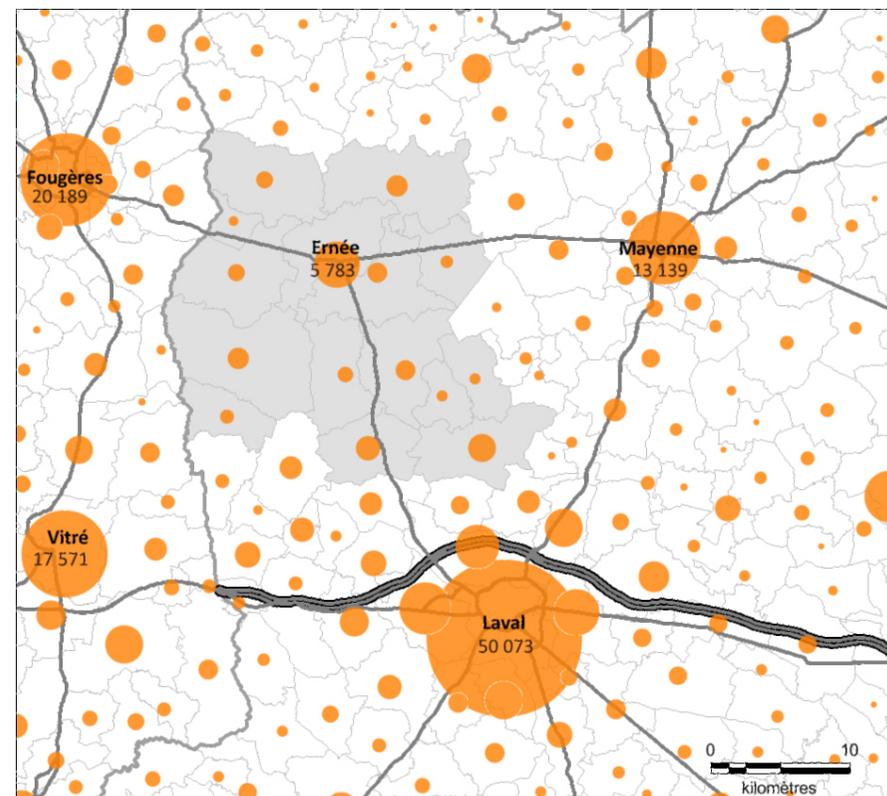
# 1. Les points clés du volet habitat

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

## 1.1 Volet sociodémographique

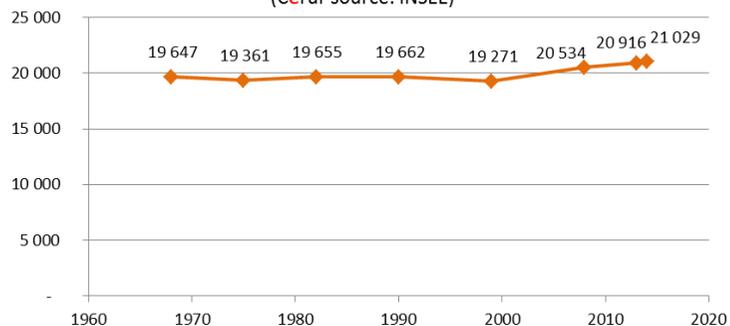
### 1.1.1 Une population en progression depuis 2000

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le territoire compte 21 058 habitants (*population municipale, source INSEE*). La population est en progression depuis 1999 et dépasse l'évolution moyenne annuelle du département depuis 1999. L'objectif du SCOT est d'enregistrer une progression annuelle moyenne de population de 0,87% entre 2015 et 2025, soit +1880 habitants sur la période. La progression annuelle moyenne entre 2008 et 2014 atteint +0,4%.

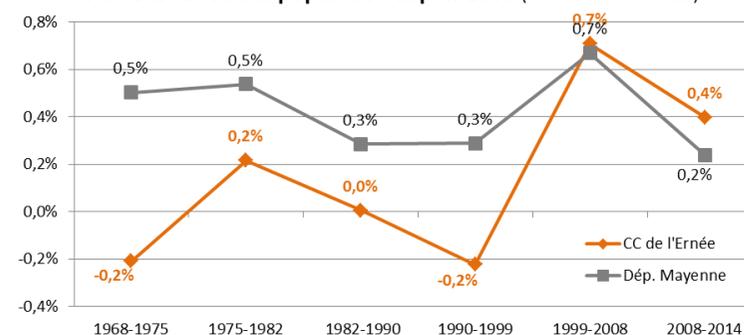


(Céruur source: INSEE)

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



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



### 1.1.2 Des disparités au sein du territoire

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

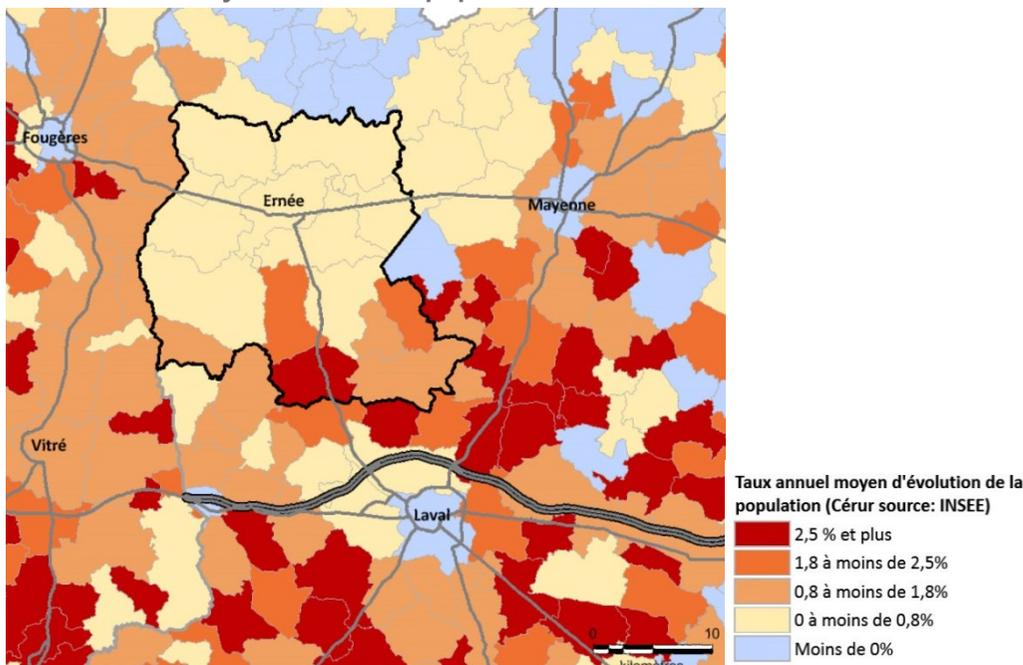
Entre 1999 et 2008 ; l'ensemble des communes de la Communauté de communes enregistre une progression de population, avec une dynamique plus importante en frange sud.

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

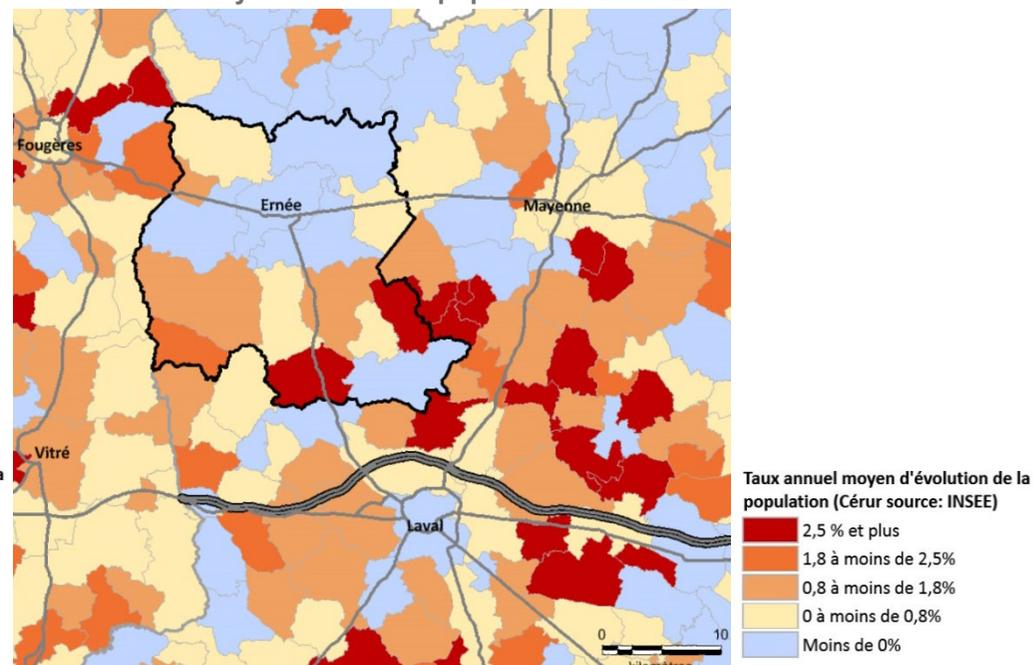
- Ernée, qui perd 18 habitants, une population quasi-stable ;
- Montenay ;
- St-Denis-de-Gastines ;
- St-Pierre-des-Landes ;
- Andouillé (au Sud).

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

Taux annuel moyen d'évolution population : 1999-2008



Taux annuel moyen d'évolution population : 2008-2013

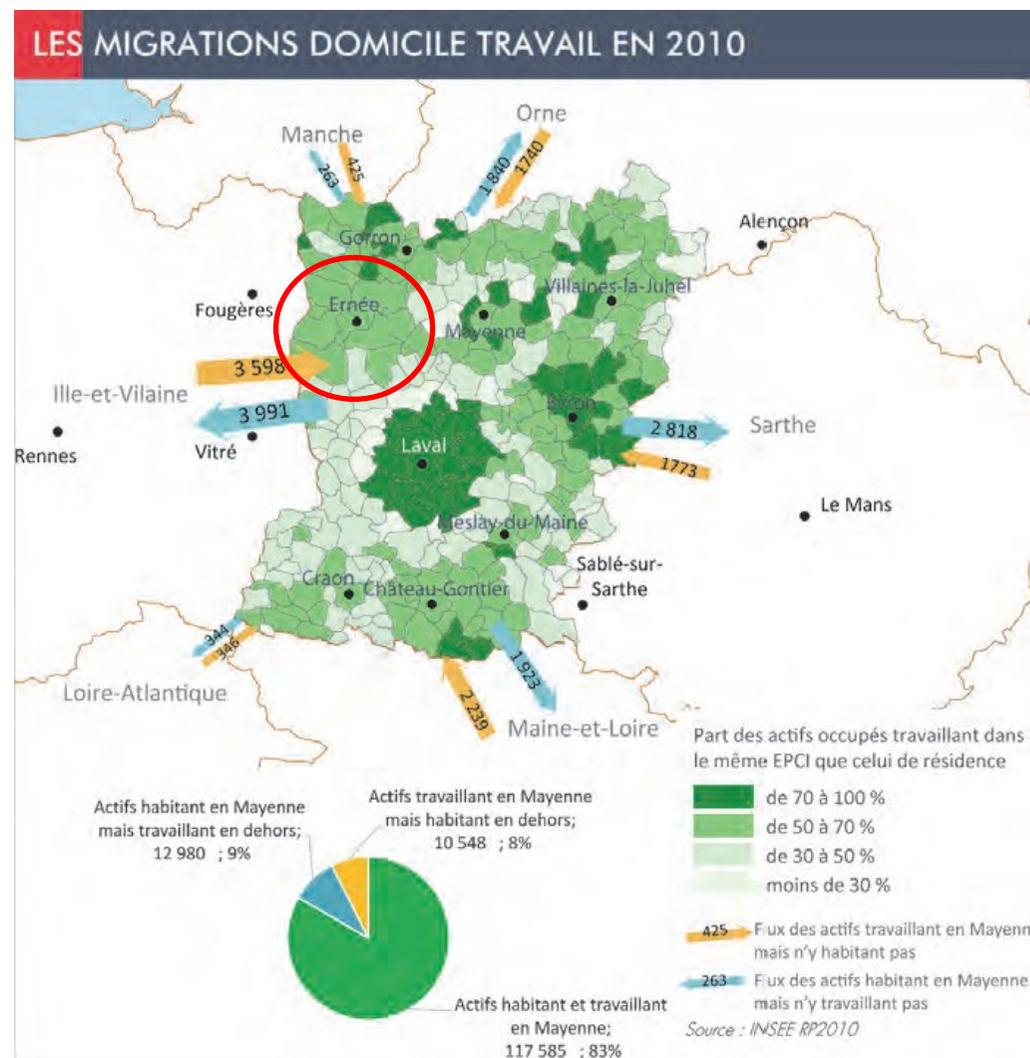


### 1.1.3 Un territoire qui, sur sa frange sud, bénéficie du rayonnement de l'agglomération de Laval

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

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

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



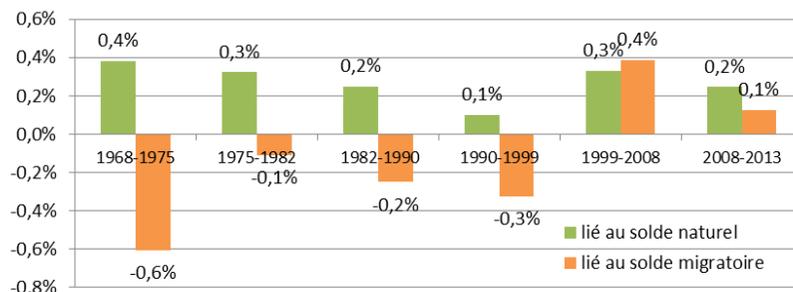
### 1.1.4 Un solde migratoire qui est redevenu positif

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

#### Croissance démographique

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

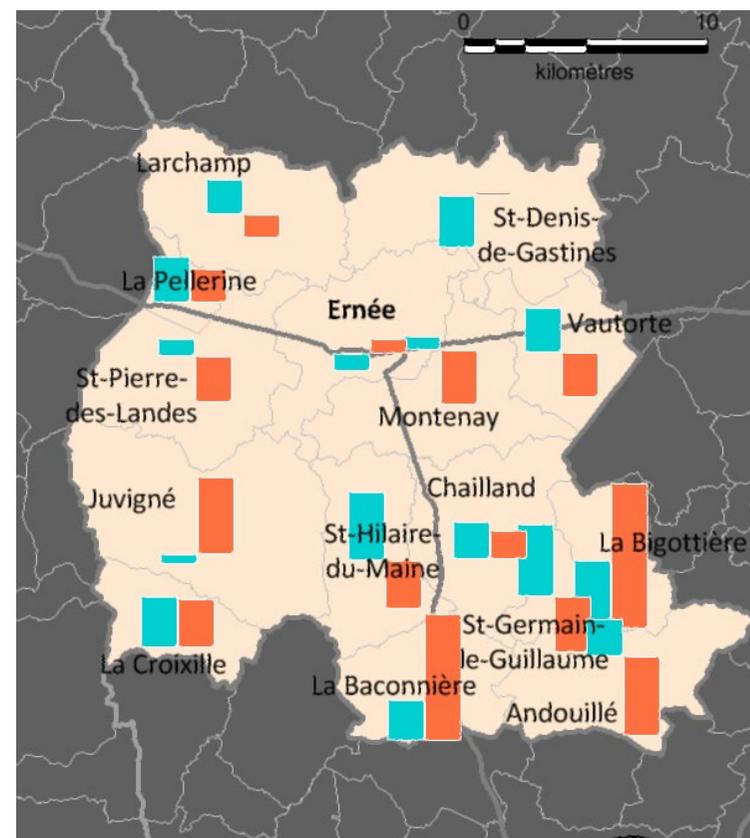
Taux annuel moyen d'évolution de la population Solde naturel et solde migratoire (Céurur source: INSEE)



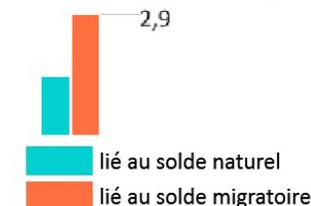
A l'échelle infra communautaire sur 2008-2013 :

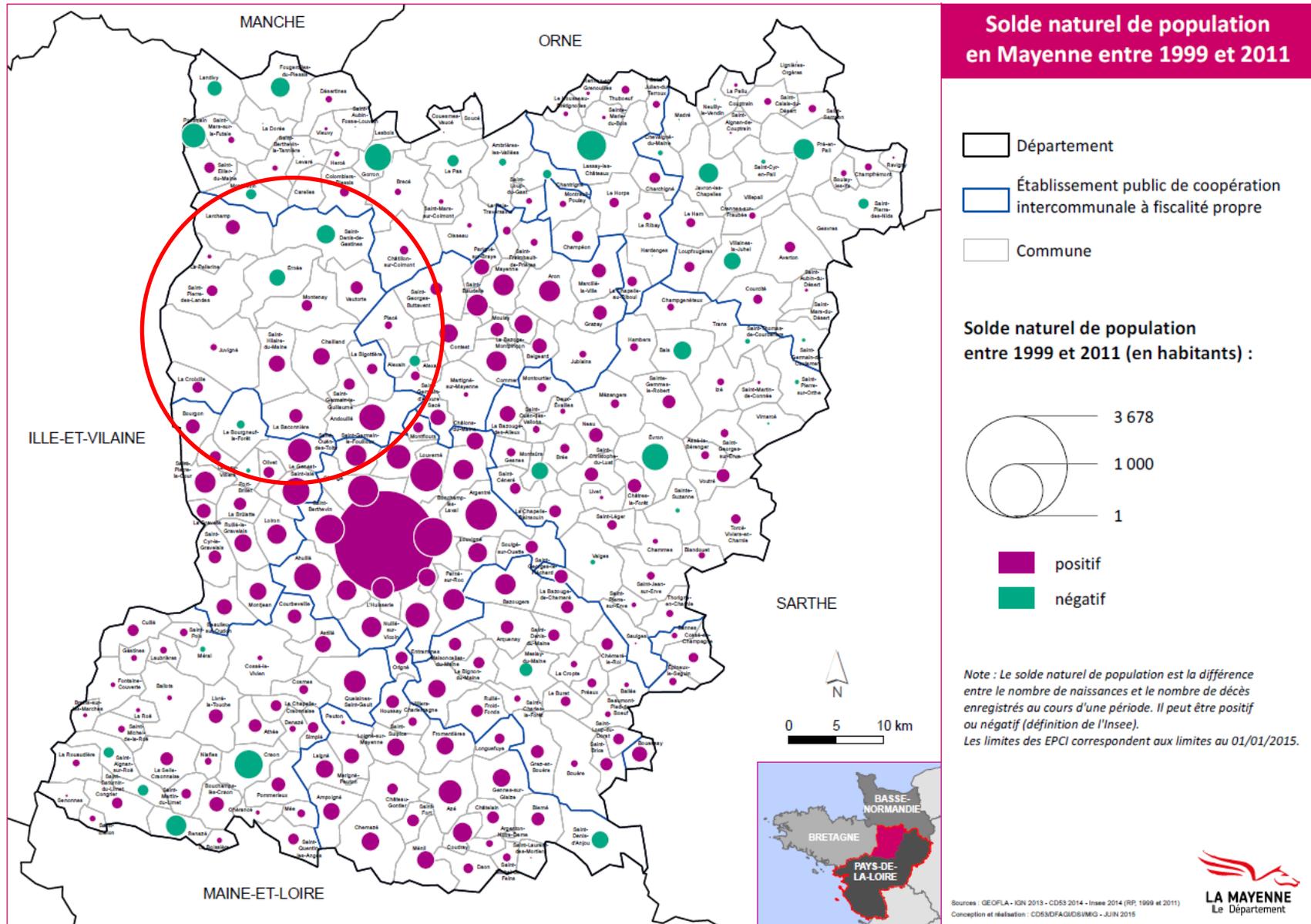
- Communes au solde naturel négatif : Ernée, Juvigné, St-Denis de Gastines, des communes éloignées de Laval.
- Communes au solde migratoire négatif : Larchamp, St-Pierre des Landes, Montenay, Vautorte, St-Hilaire du Maine, Andouillé

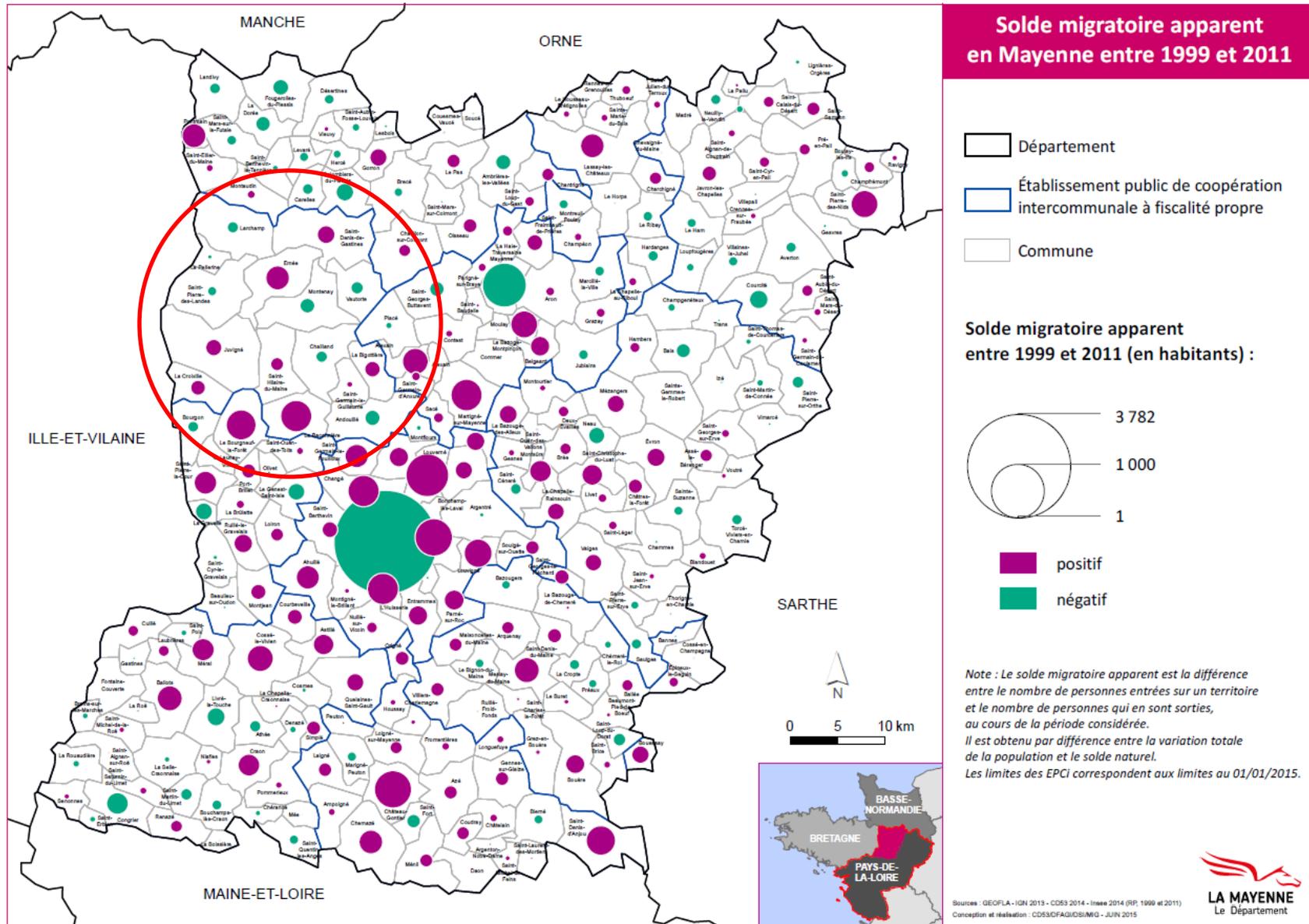
Soldes naturel et migratoire 2008-2013



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



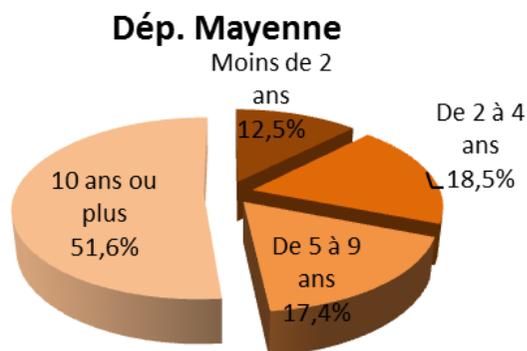
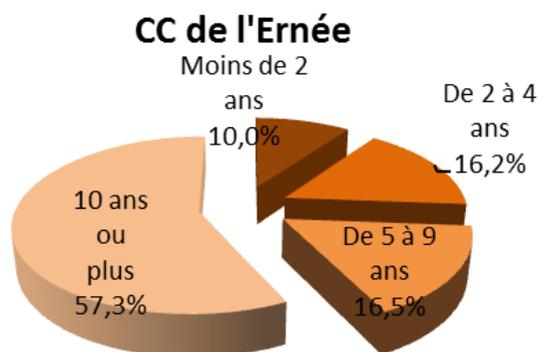




### 1.1.5 Une stabilité résidentielle

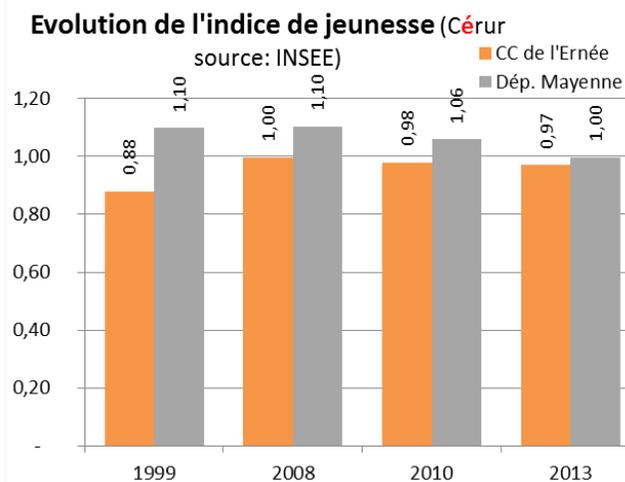
En 2013, 57,3% des habitants du territoire ont emménagé depuis 10 ans ou plus, un chiffre supérieur à la moyenne départementale qui s'élève à 51,6%.

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



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

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

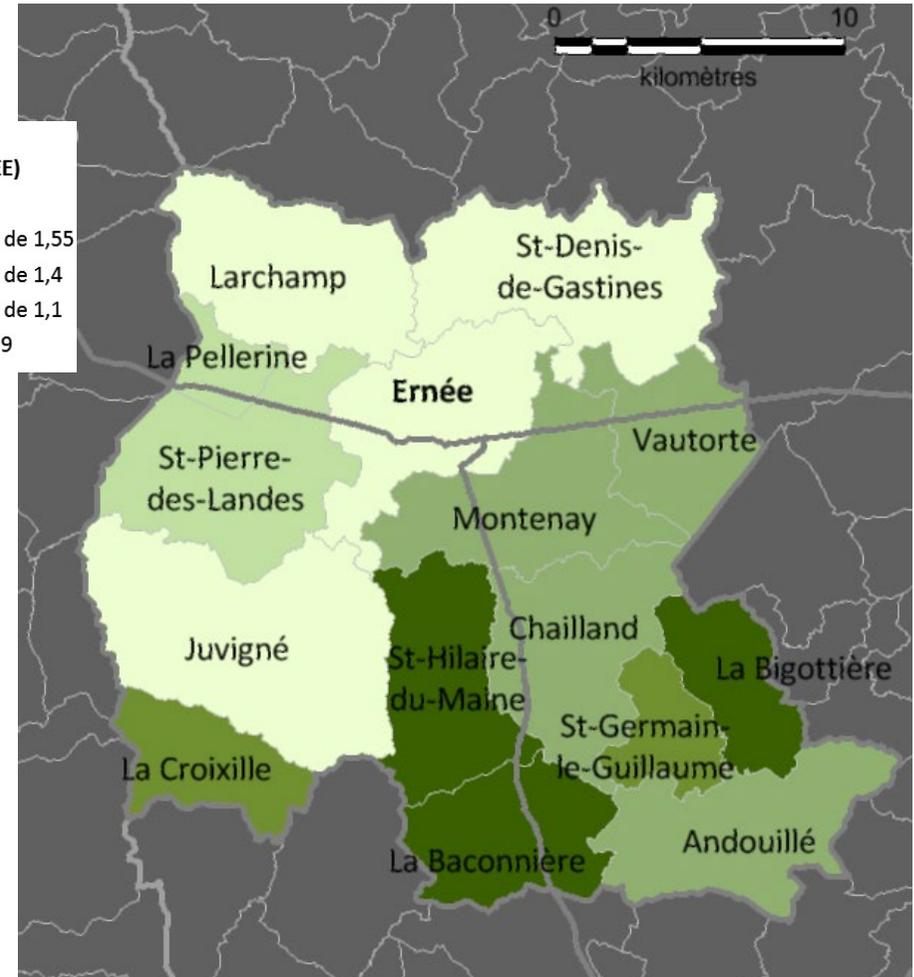
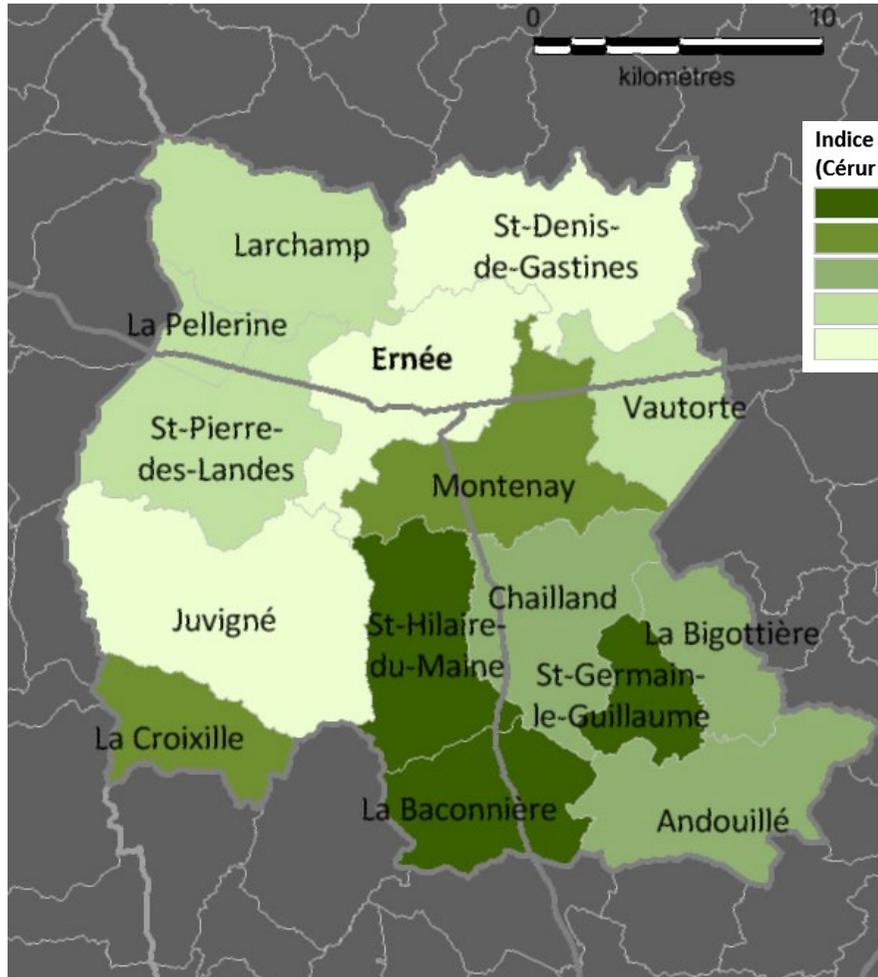


Il existe de très grandes différences entre secteurs :

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

Indice de jeunesse 2008

Indice de jeunesse 2013



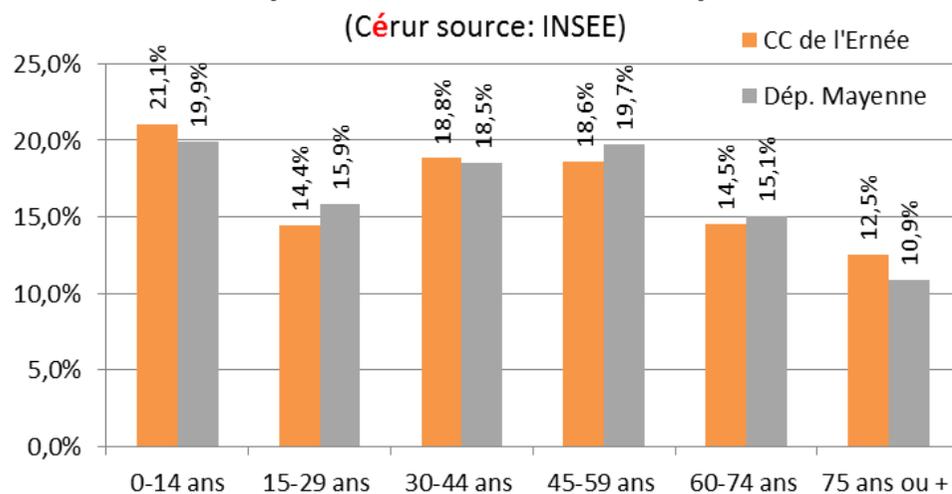
### 1.1.7 Une progression à la fois des tranches d'âges les plus jeunes et des plus âgées

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

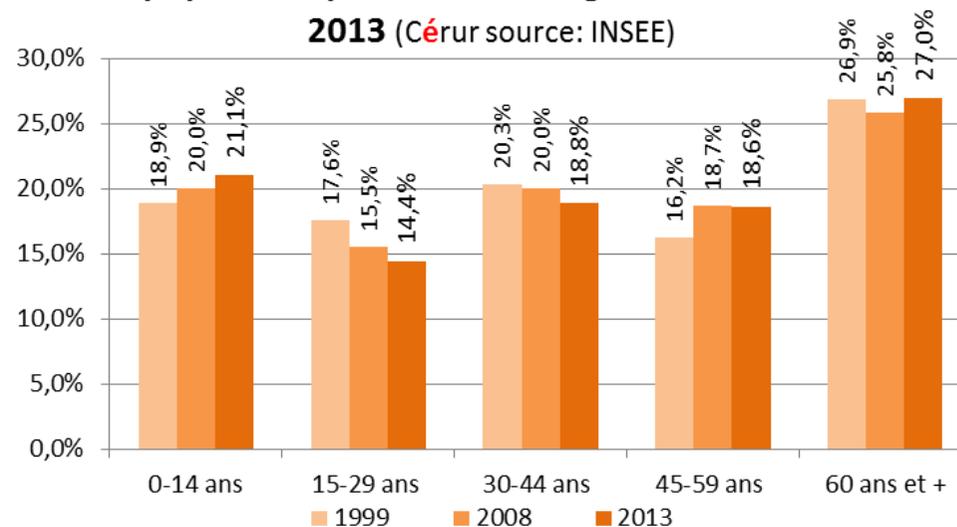
En termes d'évolution depuis 1999 sur les différentes tranches d'âge, on constate sur le territoire :

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

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

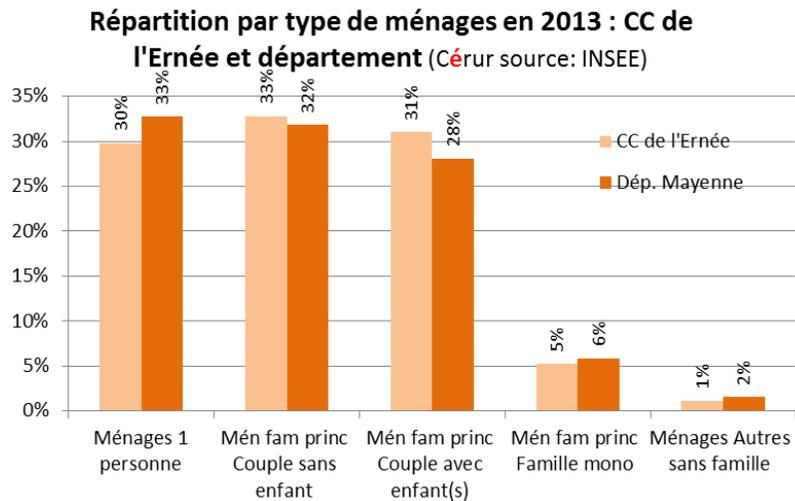


#### CC de l'Ernée: Evolution de la répartition de la population par tranches d'âge entre 1999 et 2013 (Céur source: INSEE)

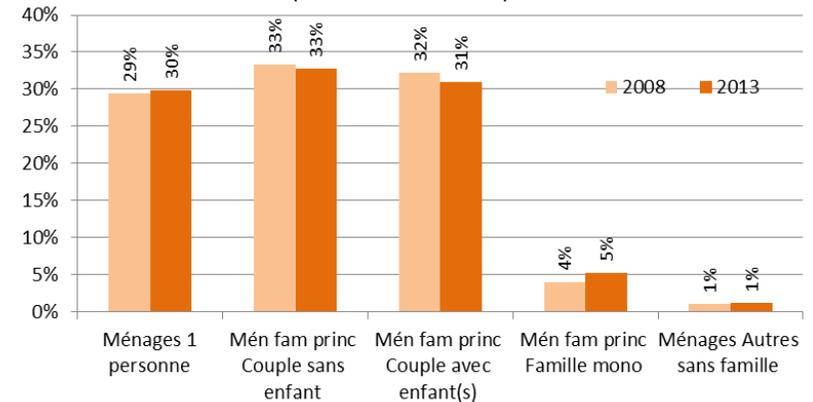


### 1.1.8 Une structure des ménages qui évolue

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



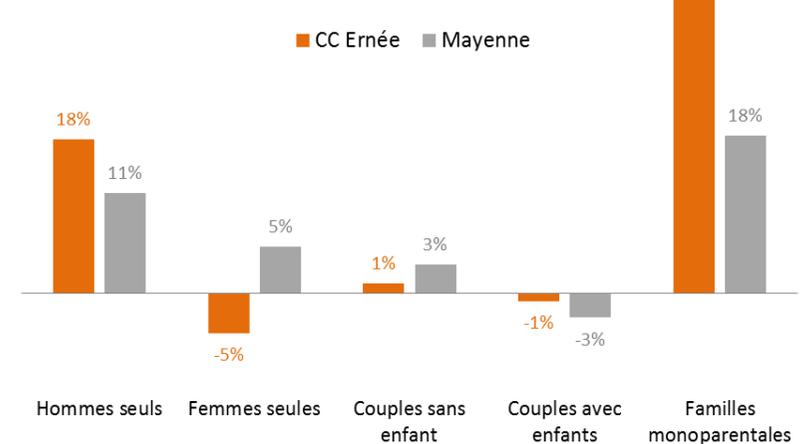
### Répartition par type de ménages en 2008 et 2013 (Céru source: INSEE)



On constate néanmoins des mutations sociologiques importantes :

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

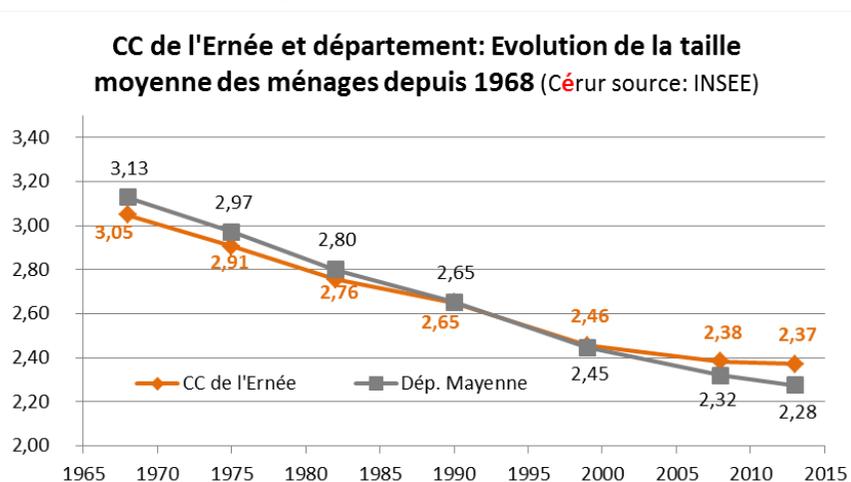
### Evolution des compositions familiales entre 2008 et 2013



### 1.1.9 Un desserrement faible des ménages

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

#### Desserrement des ménages



#### Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2010

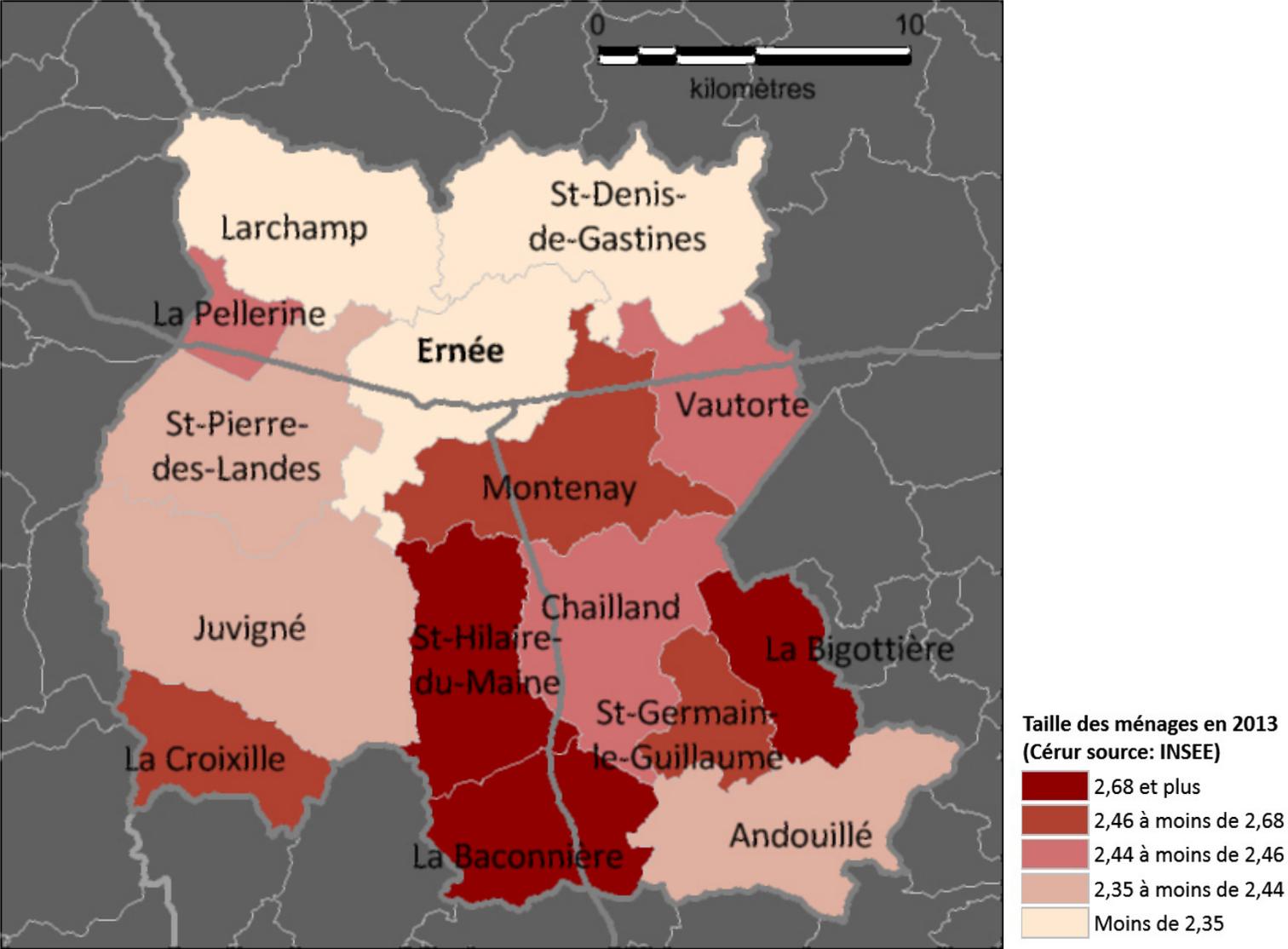
	1999	2010	Taux d'évolution annuelle de la taille des ménages
Pays de Laval et de Loiron	2,43	2,24	-0,72 %
CA Laval Agglomération	2,40	2,20	-0,77 %
<i>Ville de Laval</i>	2,13	1,93	-0,90 %
CC du Pays de Loiron	2,66	2,54	-0,42 %
Pays de Mayenne	2,43	2,29	-0,53 %
CC du Pays de Mayenne	2,43	2,28	-0,59 %
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

Source : INSEE 2010

Il existe de forts contrastes internes sur le territoire avec :

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

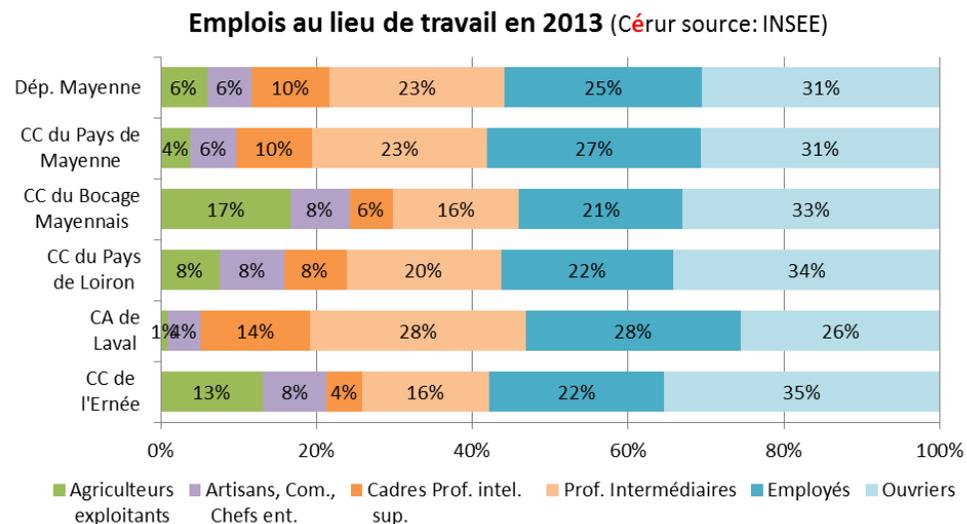
Carte : Taille moyenne des ménages en 2013



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

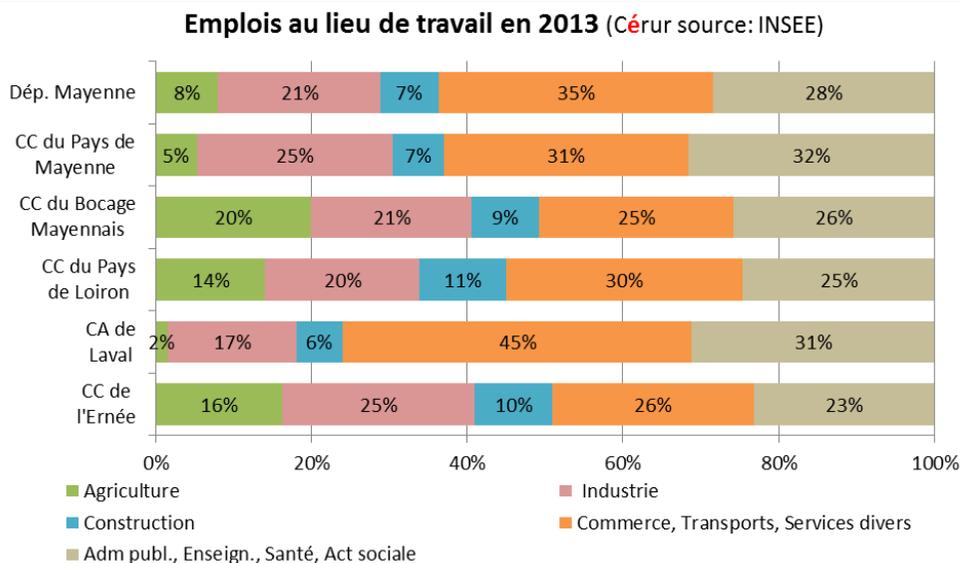
Le secteur de l'agriculture fournit 16% des emplois sur le territoire, contre 8% pour le département. Les secteurs de l'industrie et de la construction sont aussi assez fortement représentés sur la communauté de communes.

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



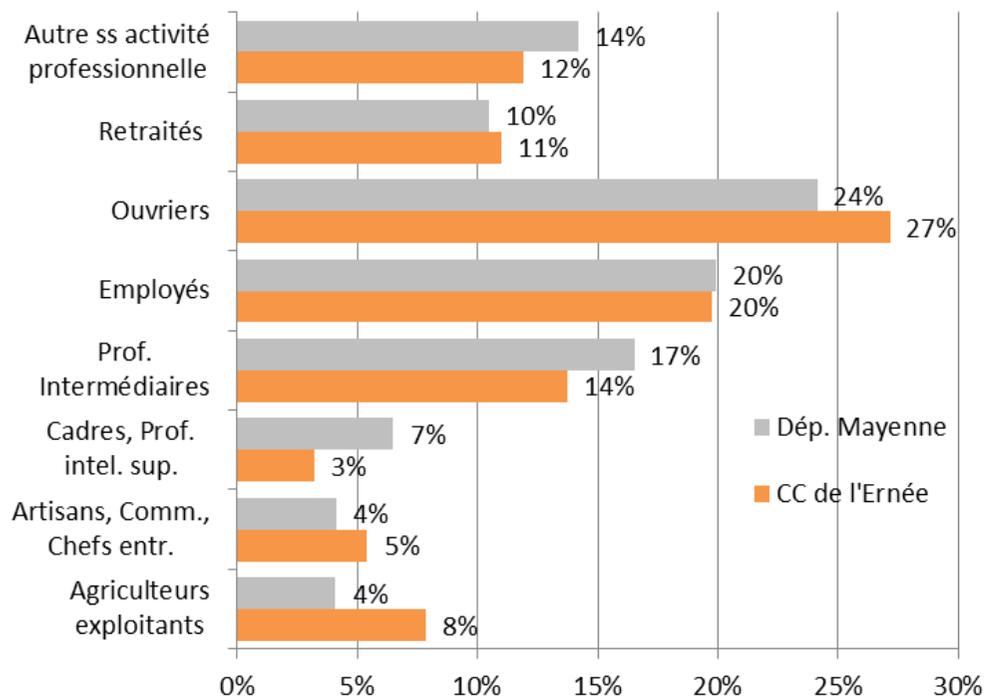
En cohérence avec les secteurs d'activités présents sur les territoires et la typologie des emplois proposés, le profil des actifs résidents sur la communauté de communes se caractérise par :

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

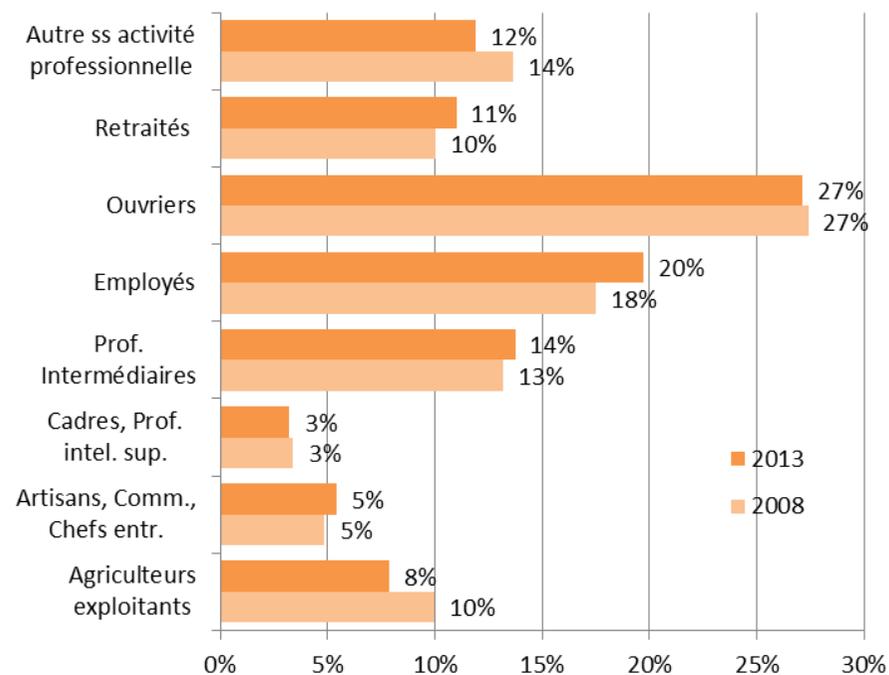


Le territoire offre peu d'emploi de cadres / professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires. Il offre plus particulièrement des postes d'agriculteurs-exploitants et d'ouvriers.

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



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



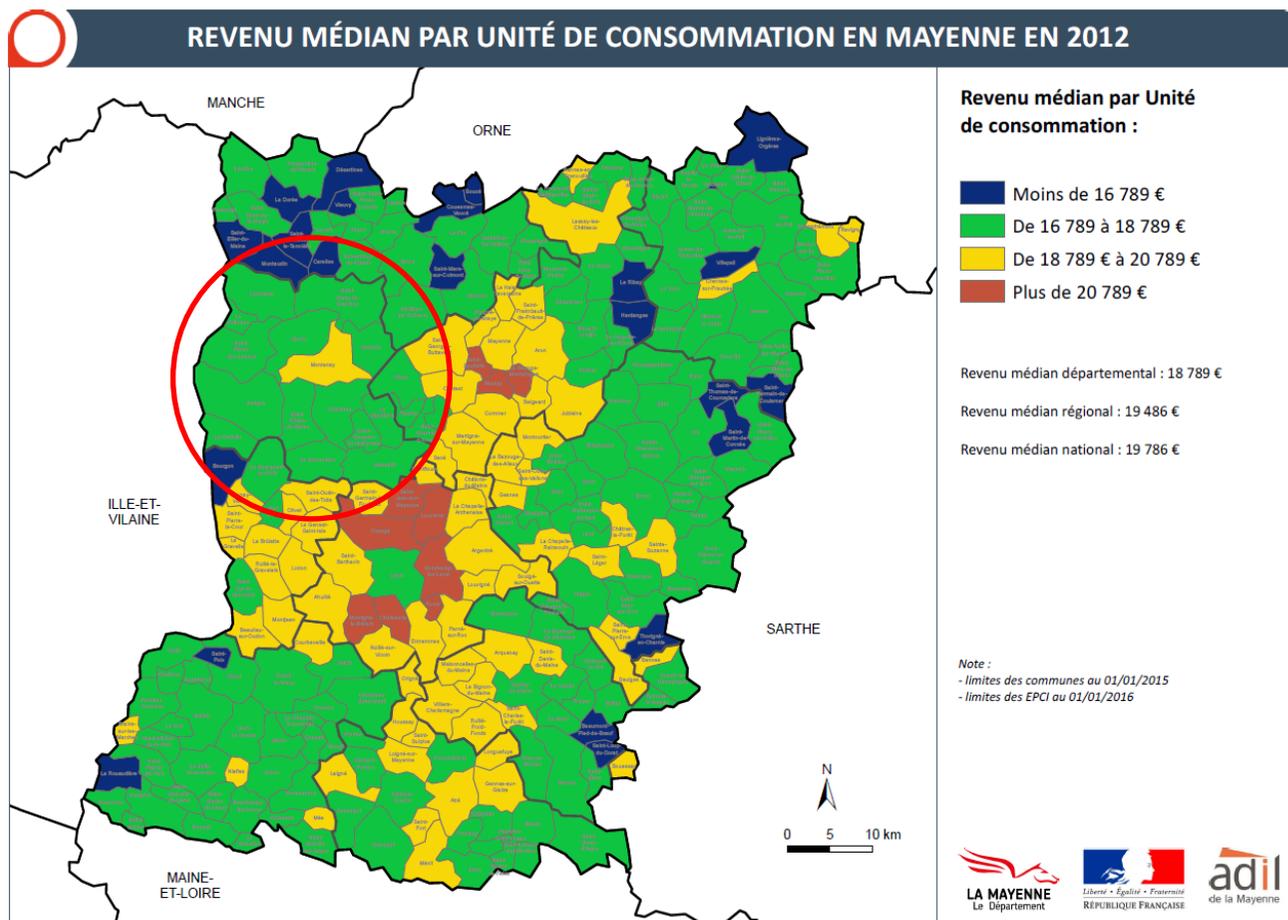
La tendance entre 2008 et 2013 a été, comme partout, à une réduction de la part des agriculteurs exploitants. Le territoire voit en contrepartie augmenter la part des employés.

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

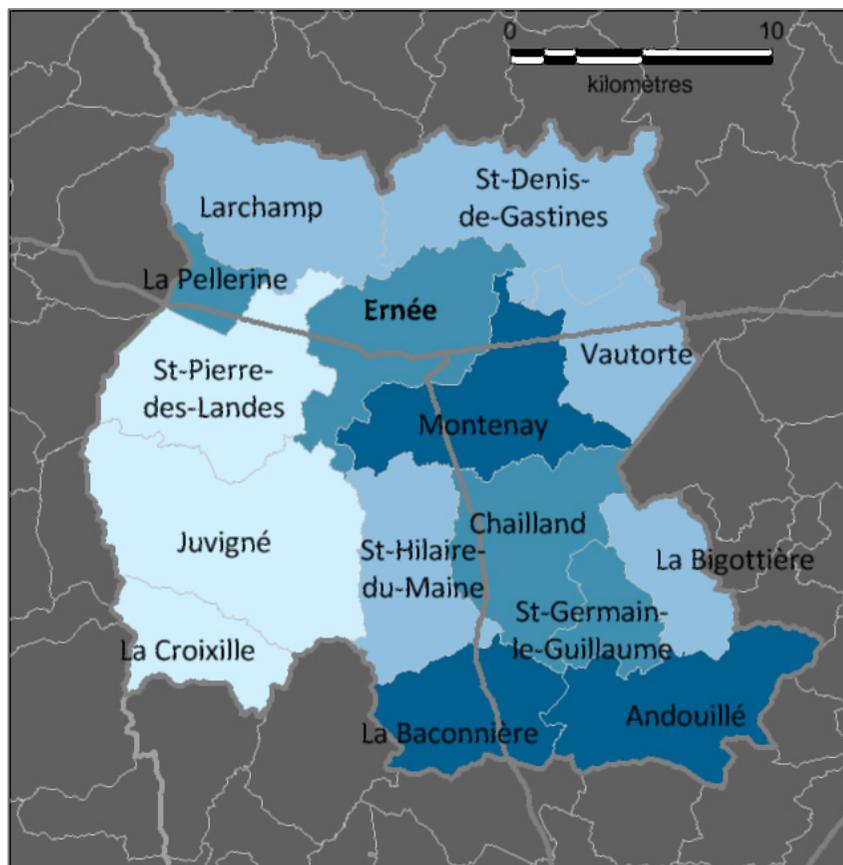
Sur la communauté de communes, les ménages sont relativement modestes avec un revenu médian qui s'élève à 17 518 € par unité de consommation en 2013, la médiane départementale étant de 18 774 €.

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

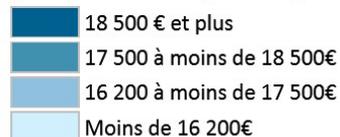
- 18 870 € à Andouillé
- 15 728 € à La Croixille



### Revenu médian par unité de consommation en 2013



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



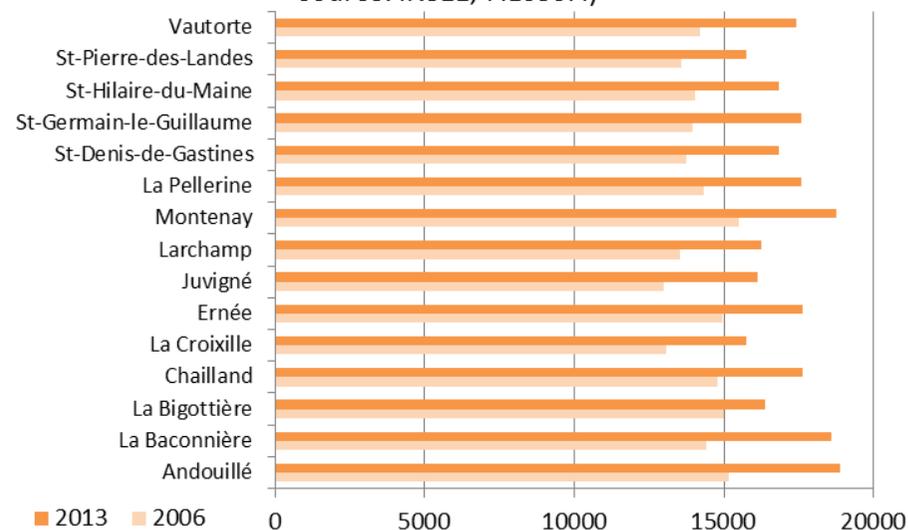
D'une façon générale, le revenu annuel médian sur la Communauté de Communes a progressé dans les mêmes proportions que sur le département, +21% par unité de consommation entre 2006 et 2013.

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

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

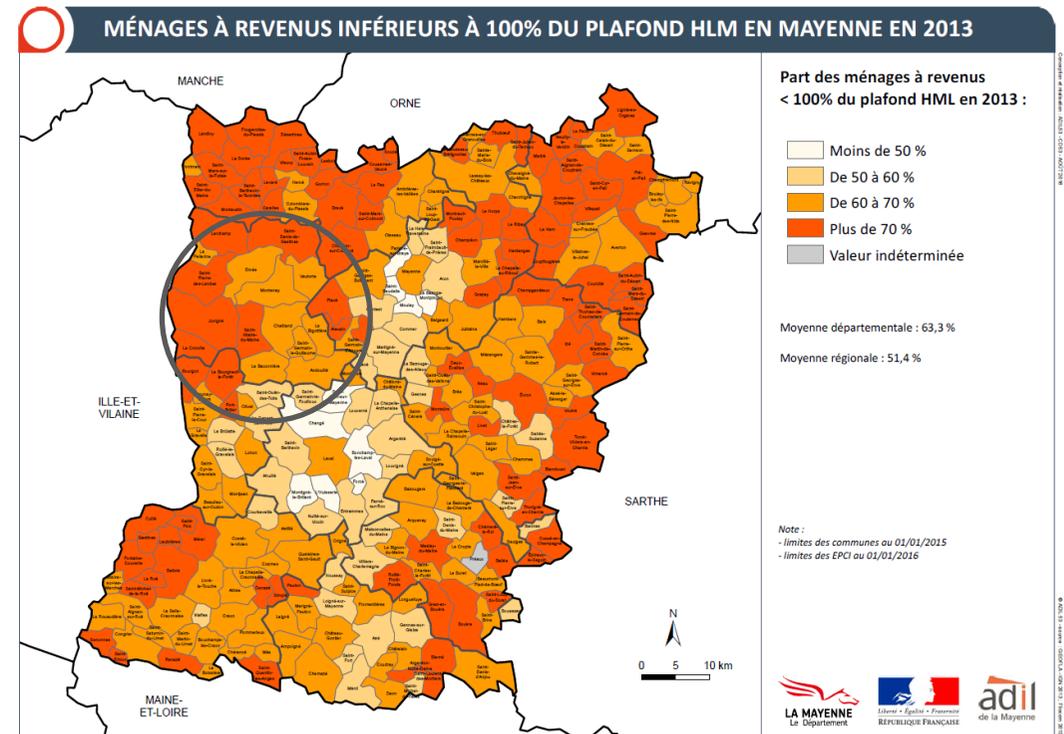
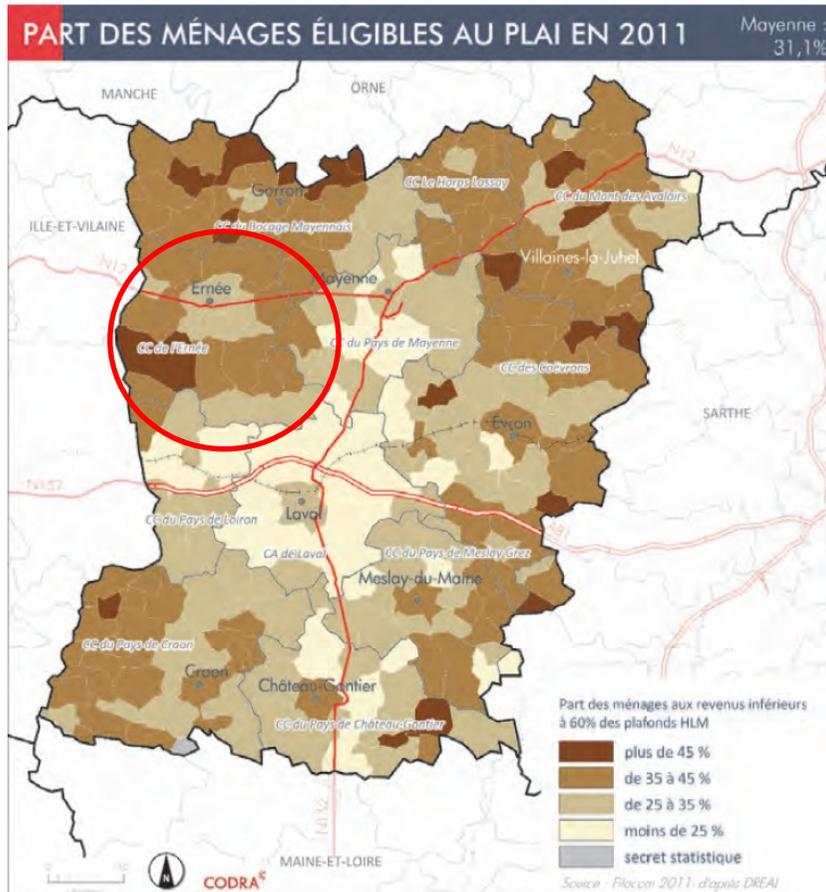
### Evolution du revenu médian annuel par unité de consommation entre 2006 et 2013 (en €) (Céru

source: INSEE, FiLoSoFi)



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

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



## Les ménages sous le seuil de pauvreté en 2011

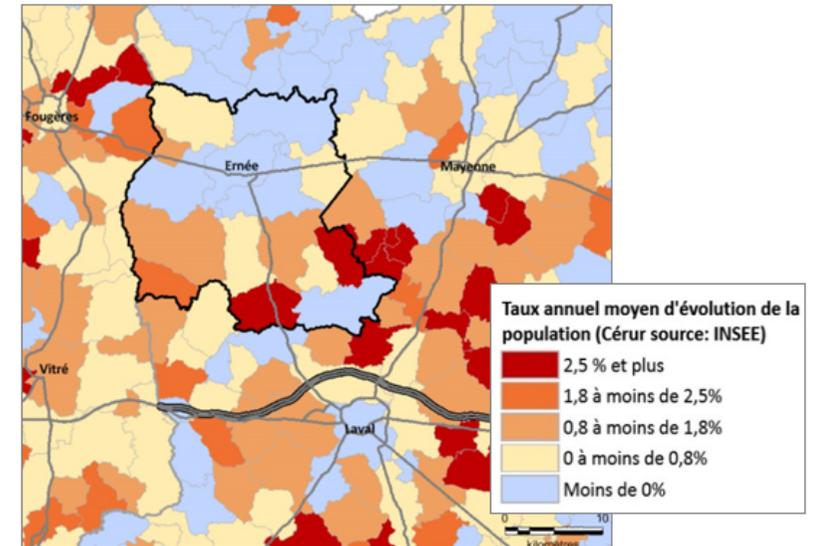
	Part des ménages sous le seuil de pauvreté	Part des ménages avec des revenus < 60 % des plafonds HLM (éligibles au PLAi)
<b>Pays de Laval et de Loiron</b>	15 %	26 %
<i>CA Laval Agglomération</i>	15 %	26 %
<i>Ville de Laval</i>	19 %	31 %
<i>CC du Pays de Loiron</i>	13 %	27 %
<b>Pays de Mayenne</b>	17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

Source : FILOCOM 2011.

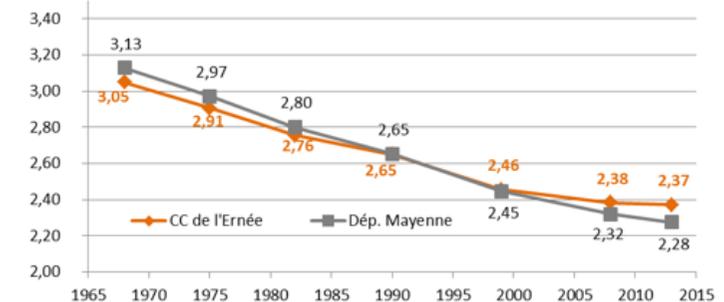
## DEMOGRAPHIE

*L'analyse des dynamiques socio-démographiques permet de saisir l'évolution des besoins, notamment en matière d'habitat et de production de logements*

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une <b>population en progression</b> depuis 2000, mais des contrastes entre communes, avec en frange sud des communes qui bénéficient du rayonnement de l'agglomération de Laval, et un risque de décrochage de la partie nord</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcer les équilibres territoriaux Nord / Sud et ville centre / secteur rural et mobiliser les leviers de développement endogènes pour éviter une trop forte dépendance de Laval Agglo</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une <b>croissance démographique désormais portée davantage par le solde naturel que migratoire</b>, qui est redevenu positif depuis 1999 mais qui tend à s'atténuer sur la période récente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Interroger les objectifs de production de logements au regard des tendances démographiques actuelles</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un <b>profil familial encore bien marqué</b>, avec un desserrement faible des ménages mais une progression des familles monoparentales et des hommes seuls</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Répondre à la diversité des ménages et aux évolutions des modes de vie : mettre le territoire en capacité d'accueillir les différents profils de ménages et assurer les parcours résidentiels</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une progression des moins de 14 ans, mais également des 75 ans et plus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser le maintien des jeunes générations et prendre en compte la question du vieillissement dans le développement de l'offre d'habitat</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des emplois et des profils d'actifs caractéristiques du secteur rural</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer l'adéquation des offres d'habitat et de services aux ménages modestes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des ménages aux revenus modestes</li> </ul>	



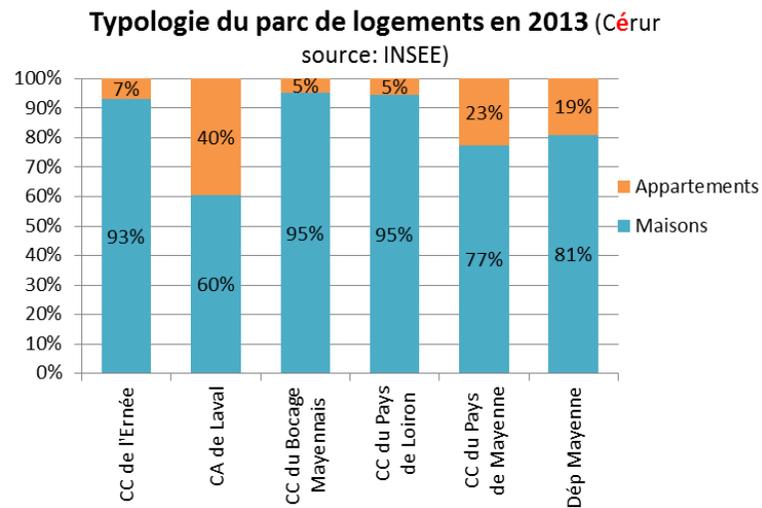
CC de l'Ernée et département: Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968 (Cérum source: INSEE)



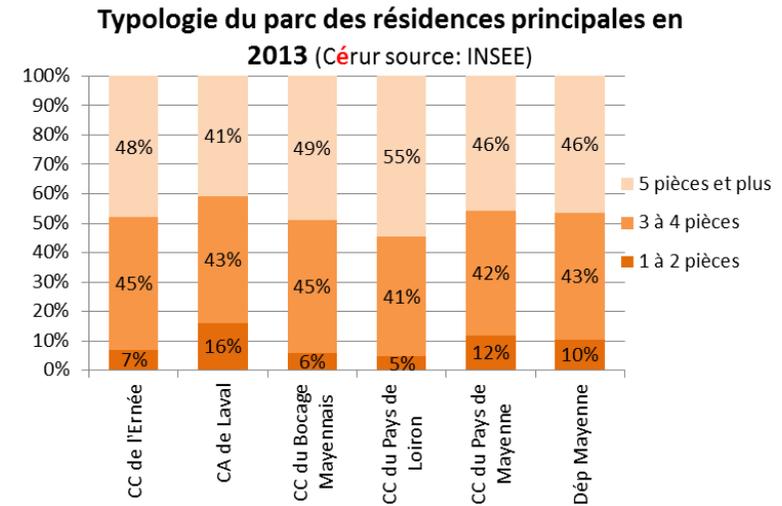
## 1.2 Les différents segments du parc de logements

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

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

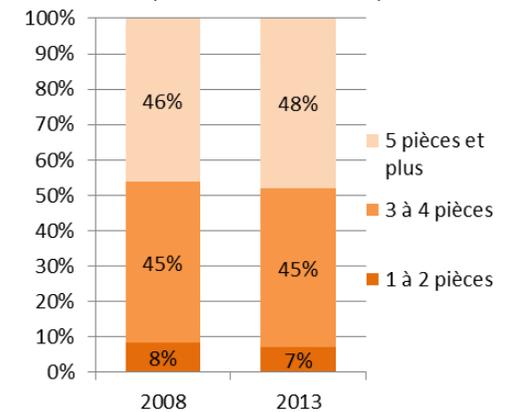


Sur la Communauté de communes de l'Ernée, la part des résidences principales de 5 pièces et plus est un peu plus élevée que sur l'ensemble du département. Elle est comparable notamment à la proportion observée sur la Communauté de communes du Bocage Mayennais.



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

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



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

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

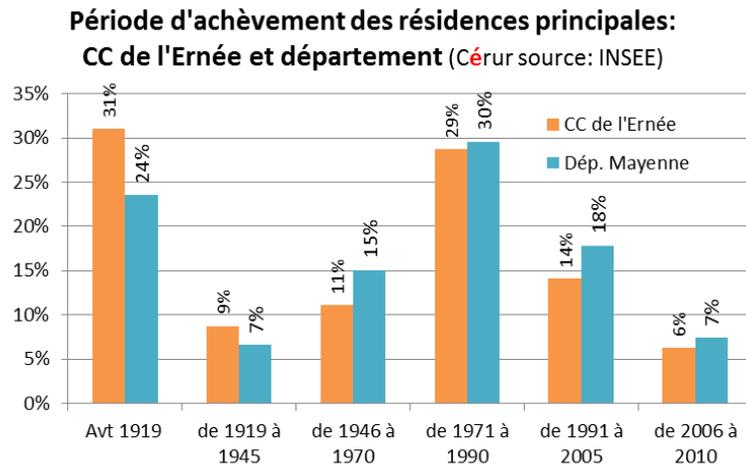
La part des logements collectif progresse entre 2008 et 2013 dans la moitié des communes du territoire.

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

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

### 1.2.3 Un parc de résidences principales ancien

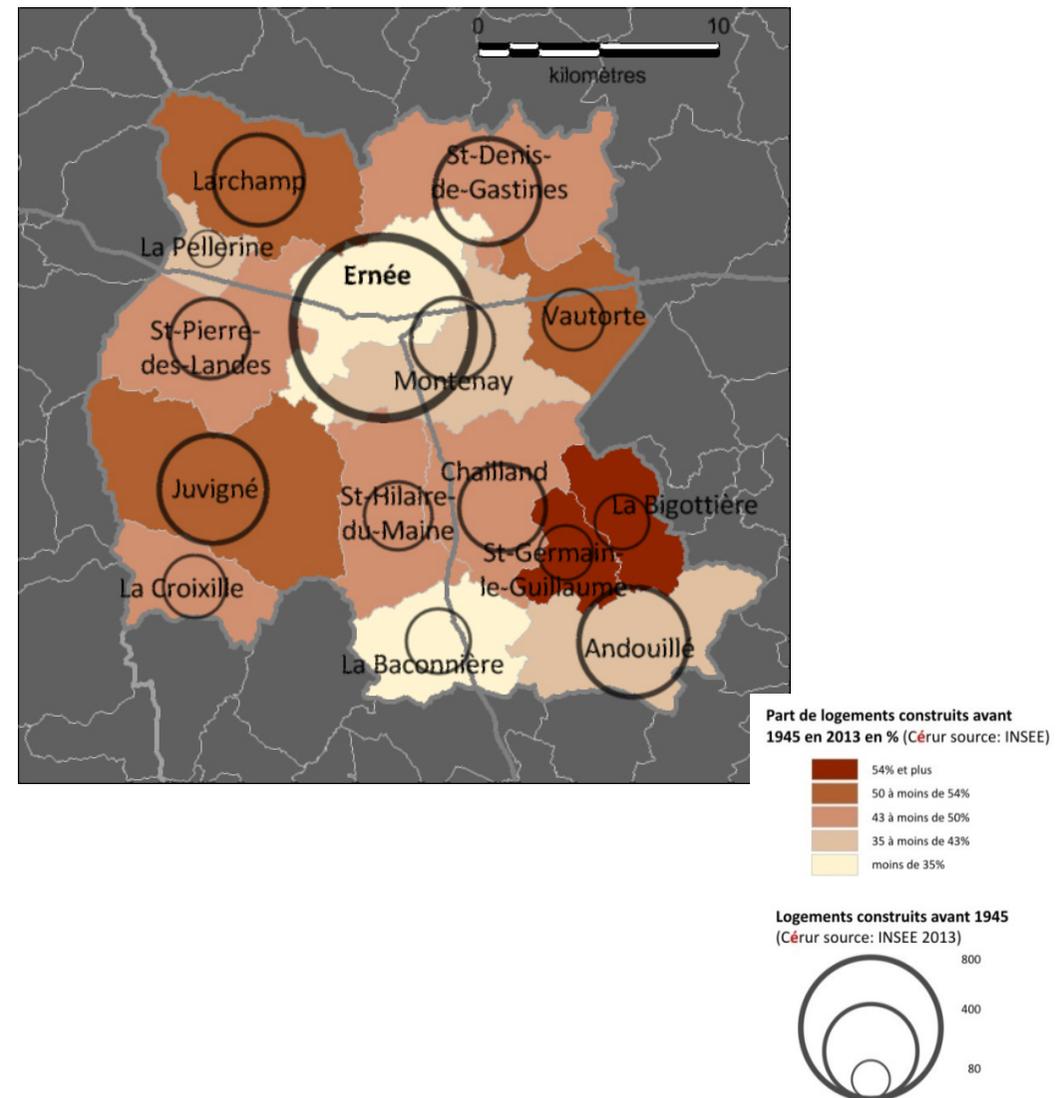
Sur la CC de l'Ernée, 40% des résidences principales ont été construites avant 1946, ce taux est très supérieur à la moyenne départementale qui est de 31%.



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

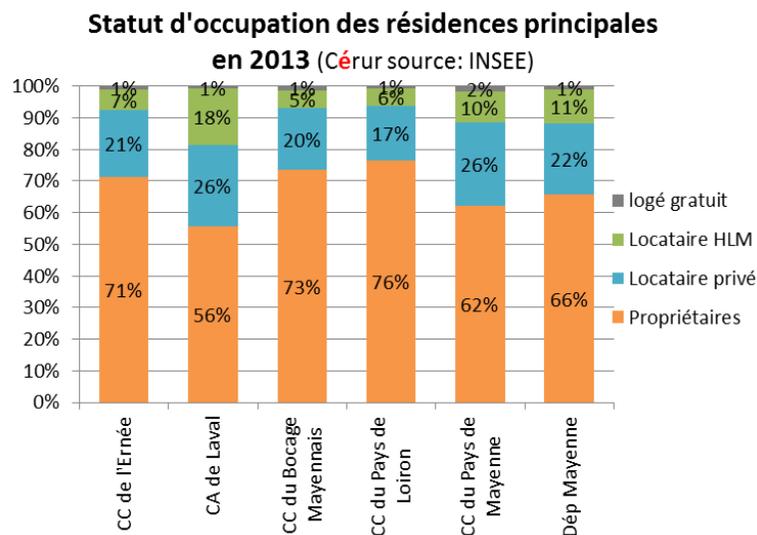
- Saint-Germain-le-Guillaume, qui compte même 51% de résidences principales datant d'avant 1919
- La Bigottière
- Juvigné
- Larchamp
- Vautorte

Carte : Logements construits avant 1945, volume et part



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

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

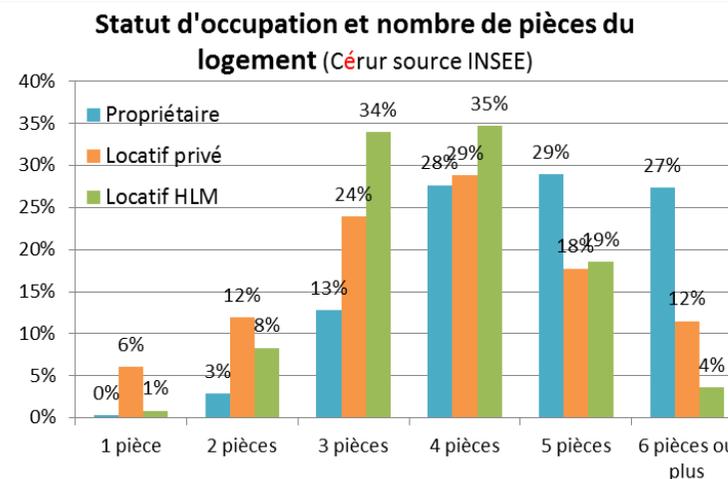


Sur le territoire, les propriétaires occupent plutôt des grands logements puisque plus de la moitié d'entre eux (56%) résident dans des logements de 5 pièces et plus.

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

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

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



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

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

Source : INSEE 2010.

### Évolution du locatif privé entre 1999 et 2010

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

Source : INSEE 2010.

### 1.2.5 Une vacance en progression

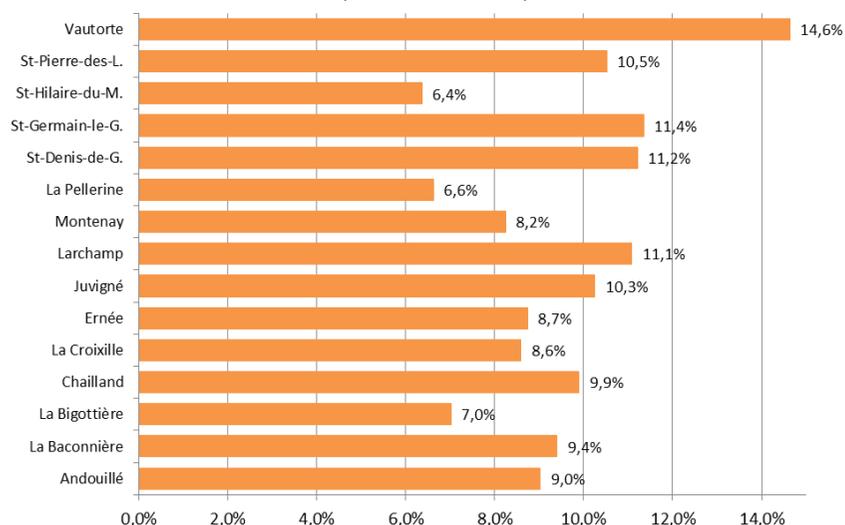
Entre 1999 et 2008, alors que la vacance progressait à l'échelle départementale, elle est restée stable sur la Communauté de communes de l'Ernée. Mais elle a ensuite progressé fortement entre 2008 et 2013. Le nombre de logements vacants est alors passé de 775 à 963, soit +24% de logements vacants en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

#### Structure du parc de logements

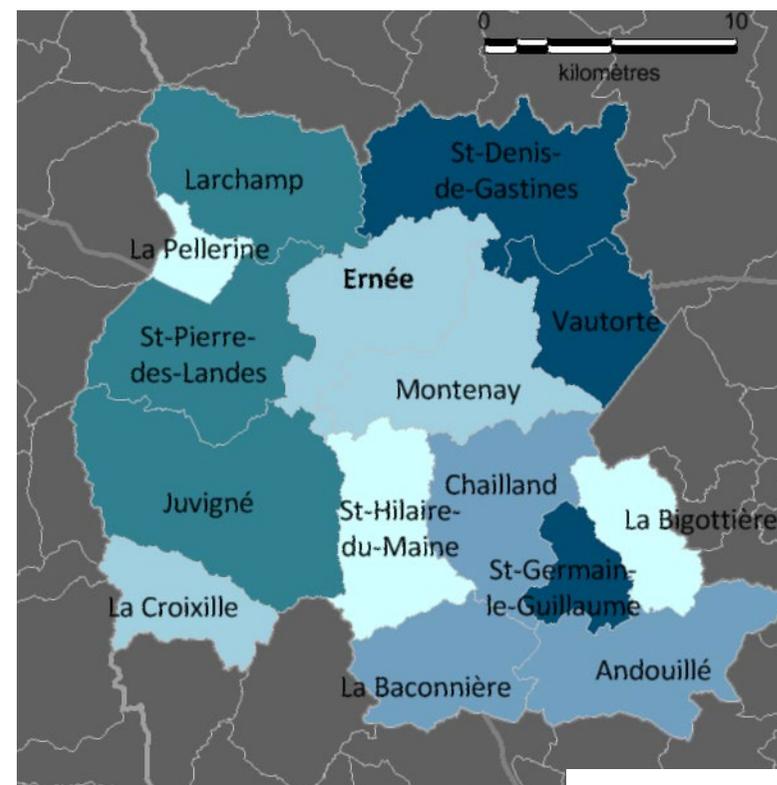
	Résidences principales			Résidences secondaires			Logements vacants		
	1999	2008	2013	1999	2008	2013	1999	2008	2013
CC de l'Ernée	85,7%	86,1%	84,9%	6,5%	5,9%	5,6%	7,8%	7,9%	9,5%
Dép. Mayenne	87,3%	87,1%	86,3%	6,2%	5,3%	5,3%	6,5%	7,6%	8,4%

#### Communes CC de l'Ernée: Part de logements vacants en 2013

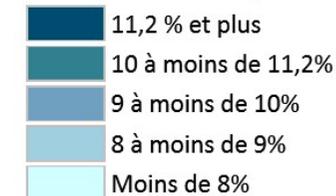
(Céur source: INSEE)



#### Carte : Part de logements vacants en 2013



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



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

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

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

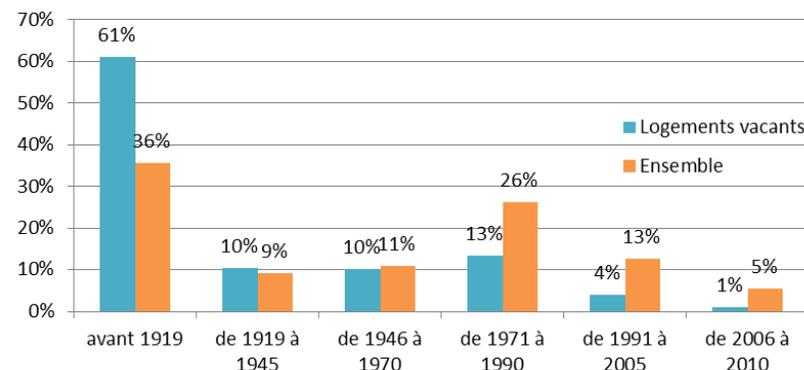
Sur le territoire de la CC de l'Ernée, 61% des logements vacants ont été construits avant 1919 (ce taux est de 46% sur le département), alors que seulement 36% de l'ensemble des logements datant de cette période.

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

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

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

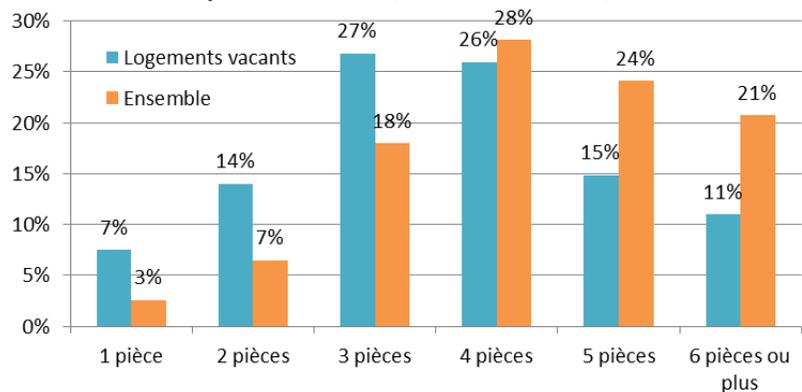
**CC de l'Ernée: Répartition des logements vacants et de l'ensemble des logement selon la période de construction (Céurur source INSEE 2013)**



### 1.2.5.2 Mais aussi les petits logements

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

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



### 1.2.6 Un parc privé potentiellement indigne important

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

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

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

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

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

### 1.2.6.1 Des actions d'amélioration du parc

#### ► OPAH 2008-2011

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

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

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

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

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

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

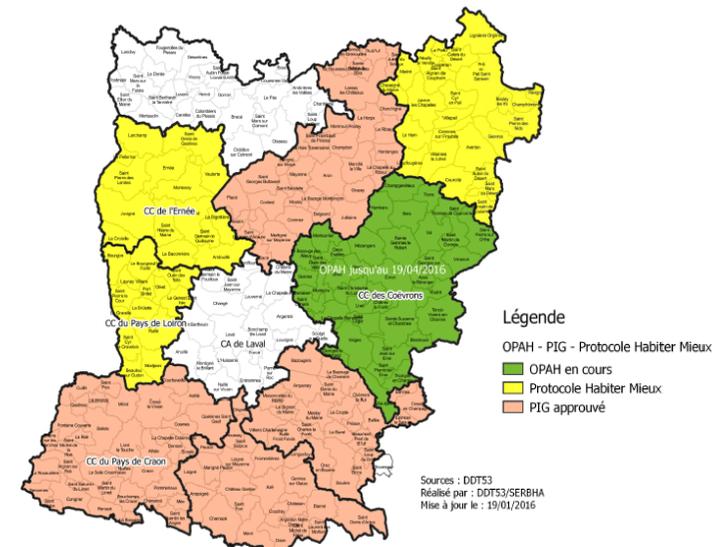
#### ► Protocole Habiter Mieux

Aujourd'hui le territoire fait l'objet d'un programme Habiter Mieux, dispositif qui permet de toucher des aides pour la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie. La communauté de communes abonde les aides de l'ANAH et du Conseil Départemental par le versement d'une subvention de 500 €. Depuis 2012, la Communauté de communes a subventionné 238 projets.



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

Au 1er janvier 2016

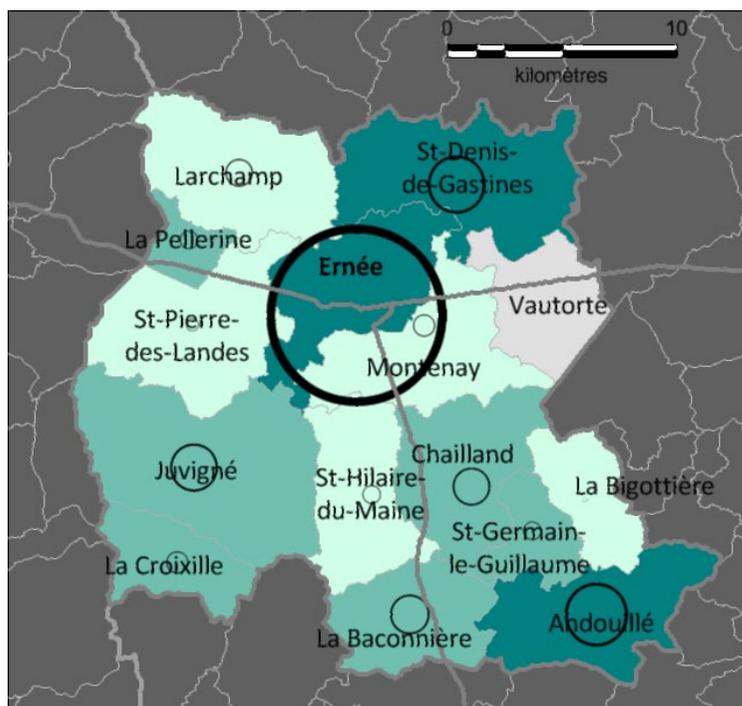


### 1.2.7 Un parc social concentré sur la commune centre et proposant de faibles loyers

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

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

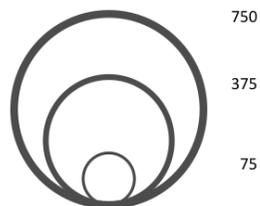
Carte : Logements sociaux, volume et part



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



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

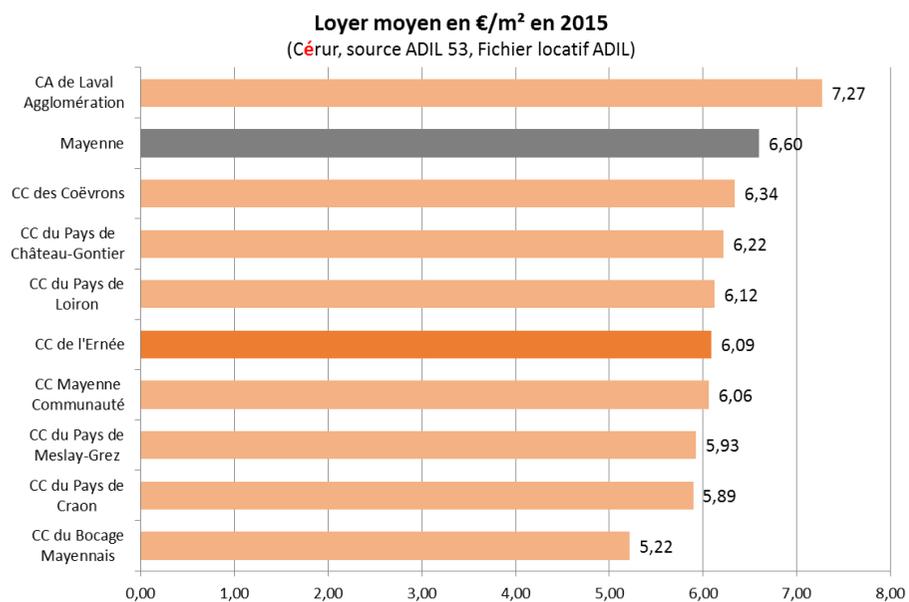


### Le parc de logements HLM (source INSEE)

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

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

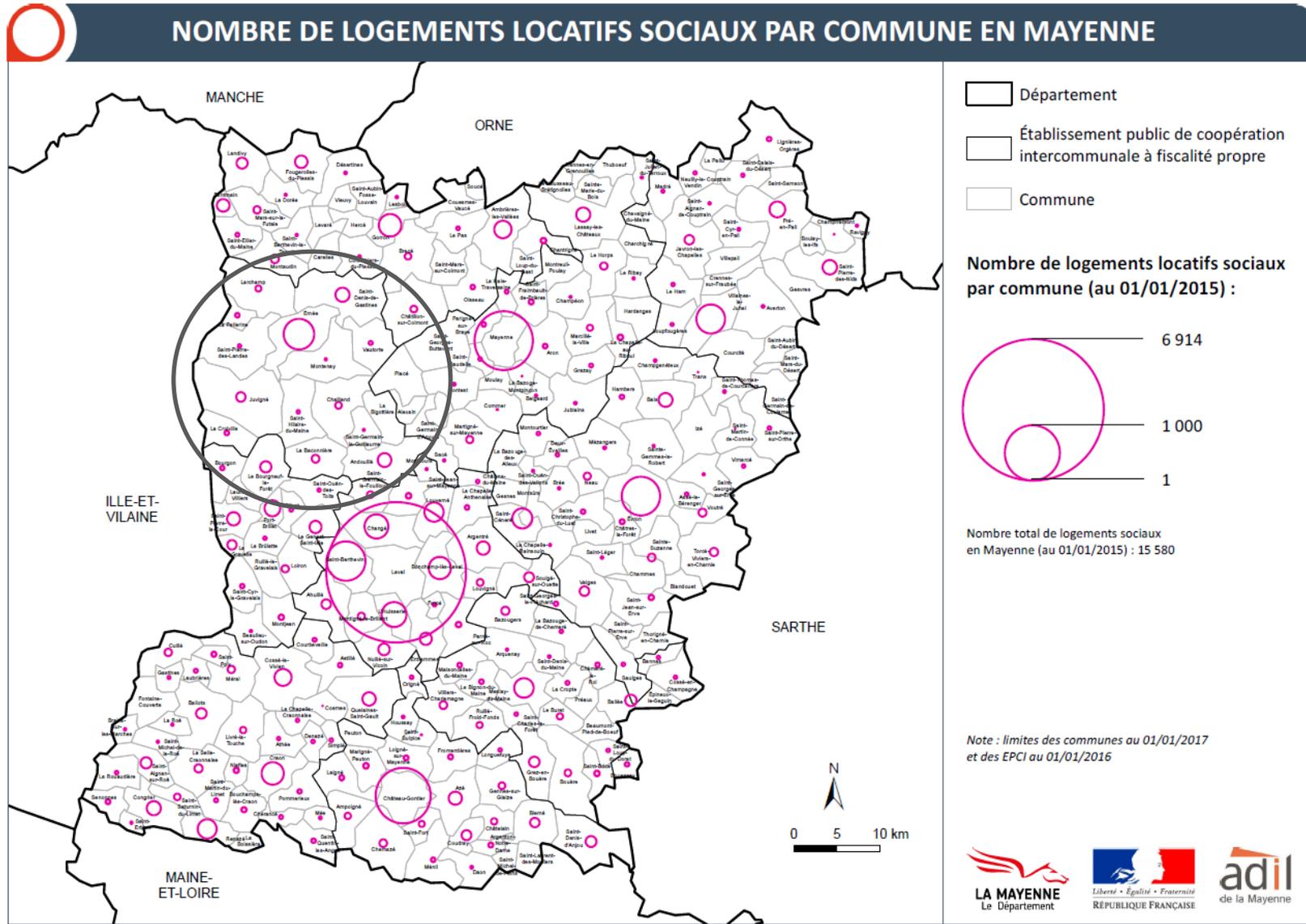
A titre de comparaison, le loyer moyen du Locatif privé sur le département est 6,60€/m<sup>2</sup>, 6,09€/m<sup>2</sup> sur la CC de l'Ernée en 2015.



#### Le parc locatif social en Mayenne

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

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



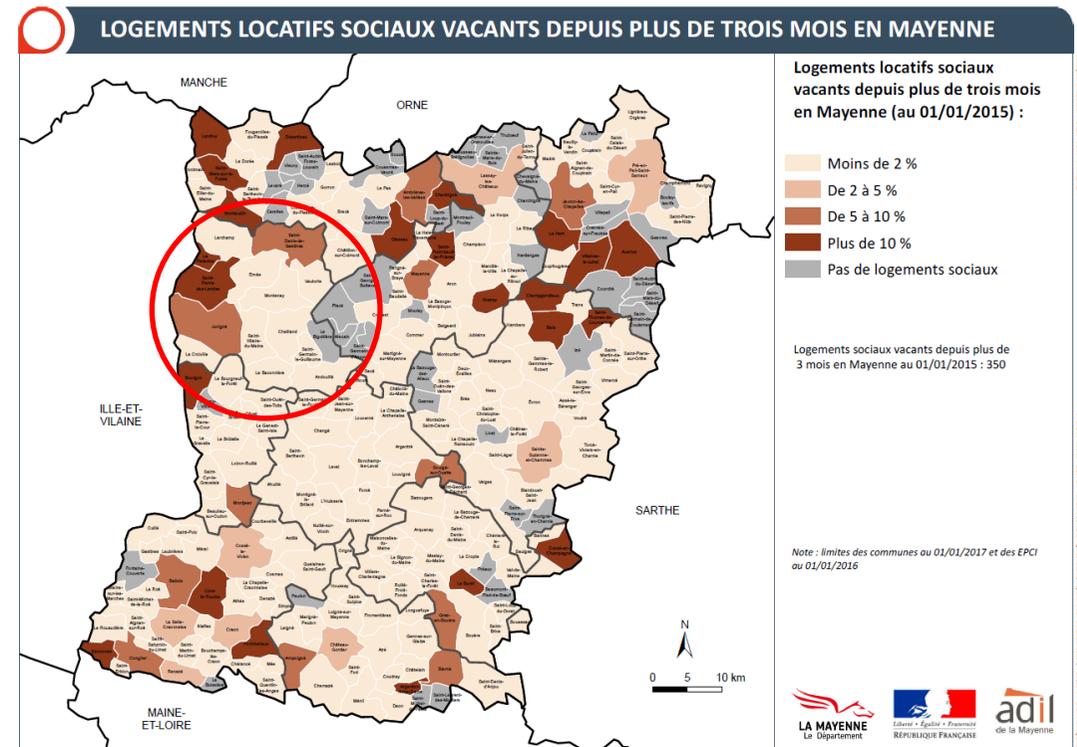
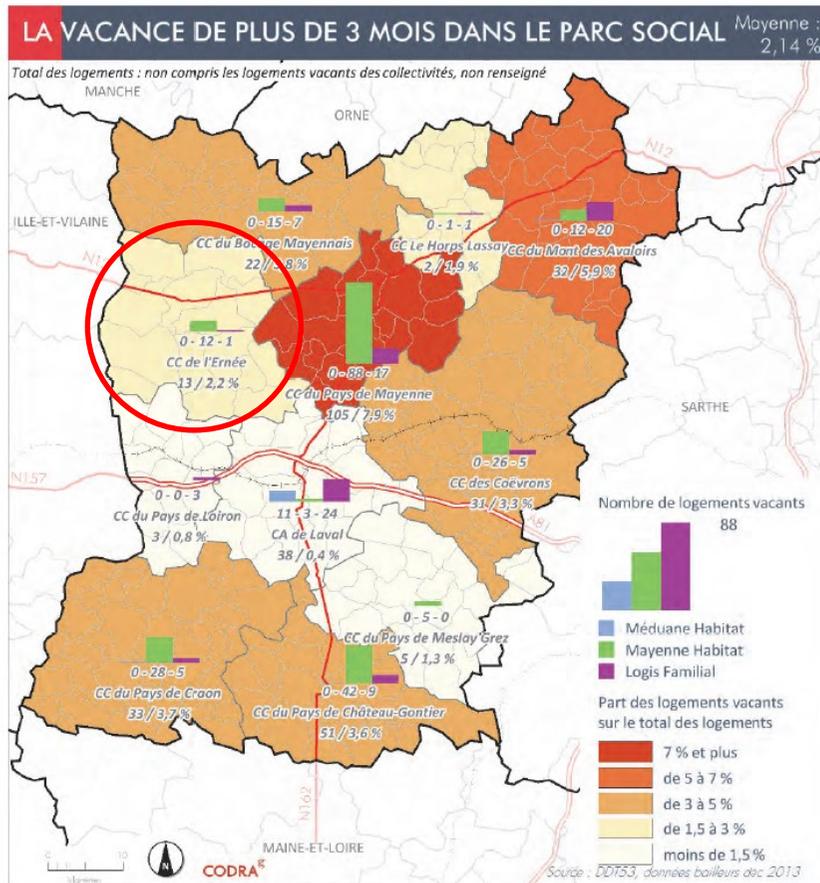
Conception et réalisation : ADL33 - CSD33 - MAI 2016

© ADL33 - sources : DREIF, Pays de la Loire, Réseau des Pays Locatifs Français (RPLF) / ADL de la Mayenne

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

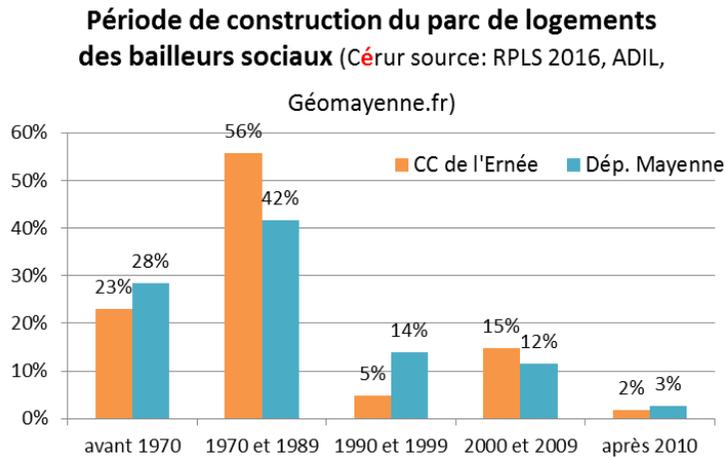
Le parc locatif social (hors collectivités) compte peu de logements vacants comparativement aux secteurs de Mayenne Communauté ou du Bocage Mayennais par exemple. Les 13 logements HLM vacants en 2013 sur le territoire représentent 2% du parc.

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



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

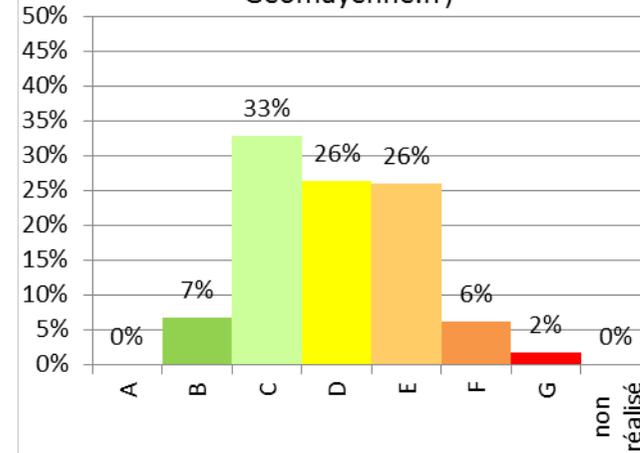
Plus de la moitié du parc (56%) a été construit entre 1970 et 1989 (seulement 29% des résidences principales construites entre 1971 et 1990, INSEE 2013)



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

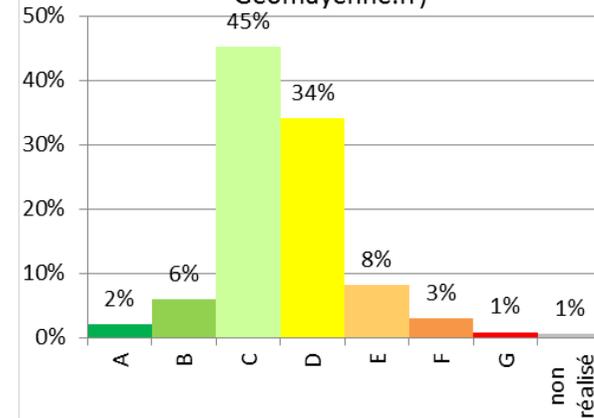
### Etiquette DPE des logements des bailleurs sociaux, CC de l'Ernée

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



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

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



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

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

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

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

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

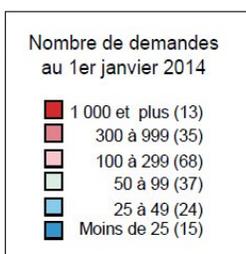
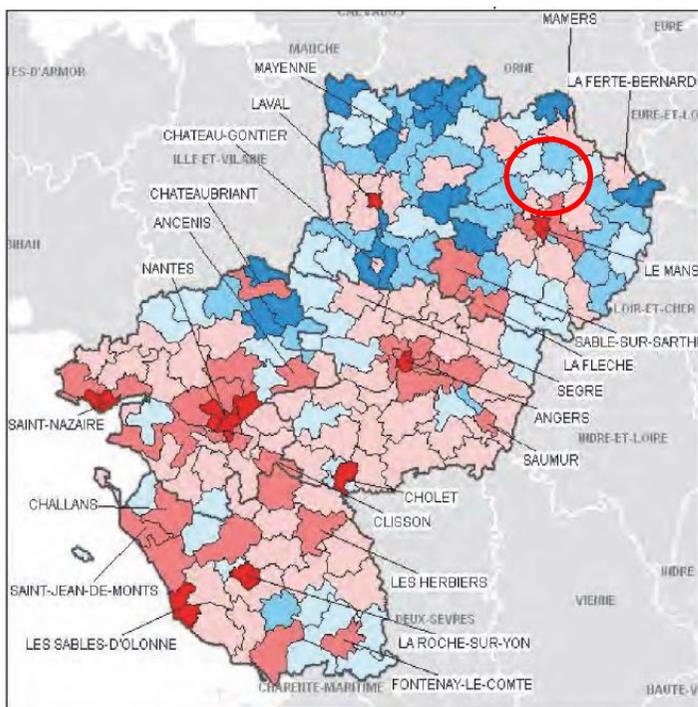


Tableau : Demande externe et délais de satisfaction (source : ADIL 53, C.R.E.H.A Ouest, Fichier de la Demande Locative Sociale de la Mayenne)

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

### 1.2.7.4 Le parc des collectivités

Le territoire compte 92 logements intercommunaux et 34 logements communaux. 124 logements sont individuels soit 84% de ce parc.

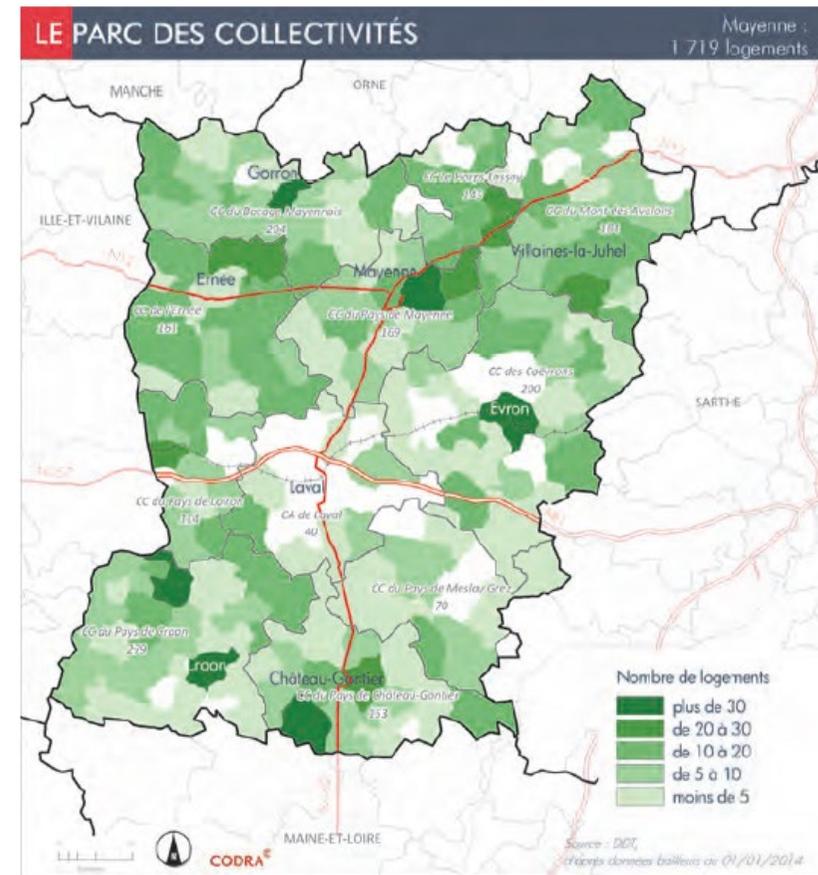
#### Revenus des demandeurs de logements sociaux en Mayenne au 1er janvier 2016

Revenus des demandeurs de logements sociaux en Mayenne en par rapport aux plafonds PLUS

- Source : PDH
- Demandeurs avec un revenu inférieur à 60% des plafonds PLUS
  - Demandeurs avec un revenu supérieur à 100% des plafonds PLUS
  - Demandeurs avec un revenu compris entre 60% et 100% des plafonds PLUS

Nombre de demandeurs au 1er janvier 2016 par EPCI	
Laval Agglomération	2240
CC de l'Ernée	128
CC des Coëvrons	224
CC du Bocage Mayennais	103
CC du Mont des Avaloirs	126
CC du Pays de Château-Gontier	348
CC du Pays de Craon	195
CC du Pays de Loiron	121
CC du Pays de Meslay-Grez	88
CC Mayenne Communauté	299

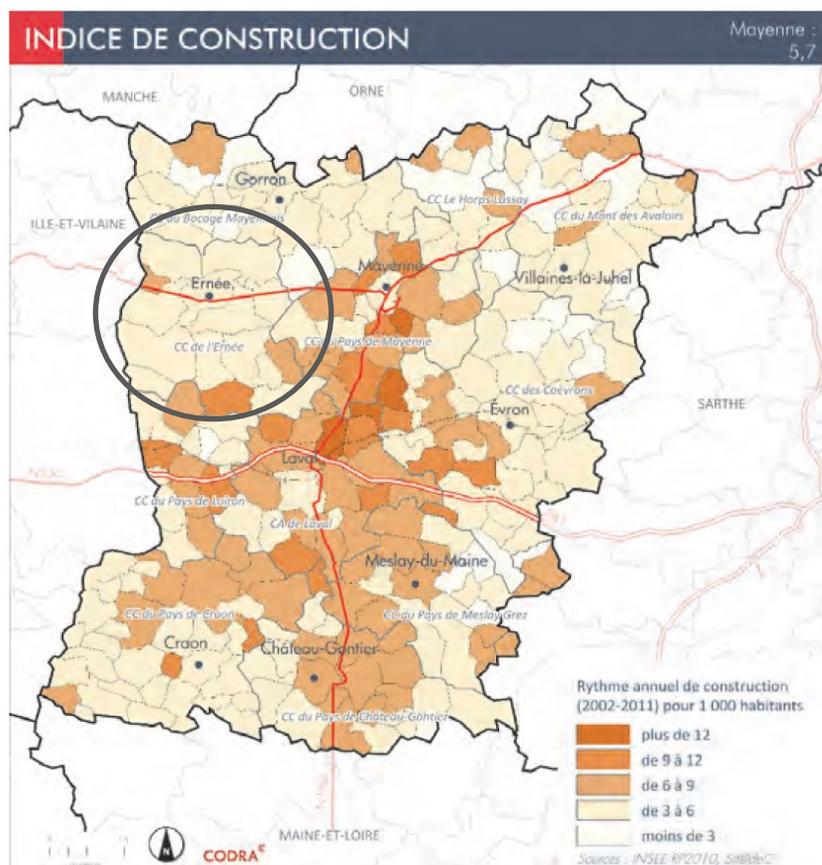
Catégorie de ménages	Plafonds de ressources PLUS
1 personne	20 111 €
2 personnes	26 856 €
3 personnes	32 297 €
4 personnes	38 990 €
5 personnes	45 867 €
6 personnes	51 692 €
Par personne supplémentaire	+ 5 767 €



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

## 1.2.8 Une construction de logements neufs peu dynamique

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

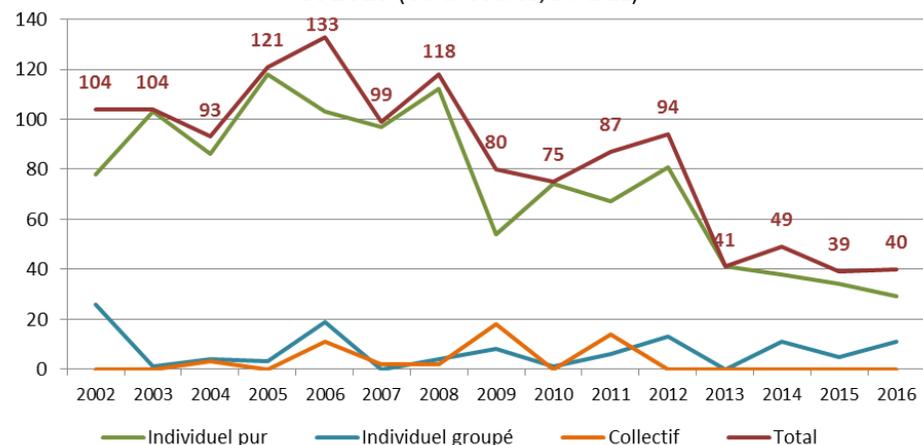


### 1.2.8.1 - Une construction neuve en baisse

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

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

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

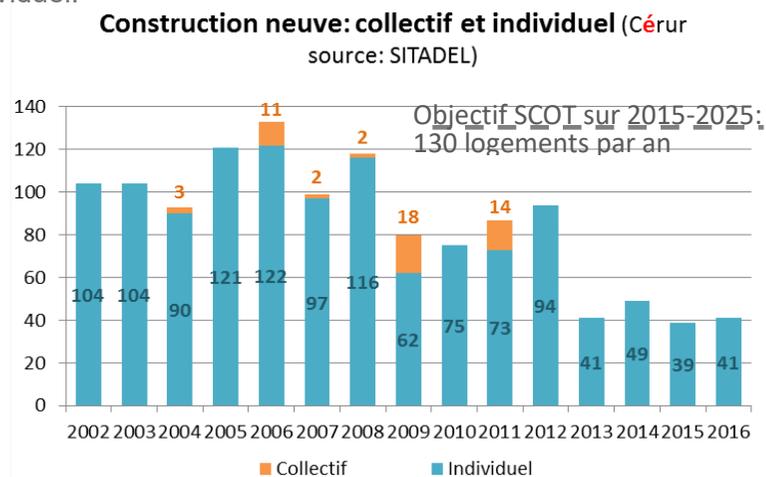


La moyenne annuelle de logements commencés passe de 110 logements de 2002 à 2008 à 63 logements de 2009 à 2016. Sur la période la plus récente (2013-2016), elle tombe à 42 logements par an. Les objectifs du PDH sur la Communauté de communes de l'Ernée est la production annuelle moyenne de 110 logements pour la période 2016-2021, production de logements réparties entre environ 13 logements vacants remis sur le marché et 97 constructions neuves. Le point mort, soit la production minimale

répondant aux besoins de la population déjà en place, s'élève à 80 logements sur le territoire (remise sur le marché de logements vacants comprise). L'objectif du SCOT quant à lui est de 130 logements par an pour la période 2015-2025.

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

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



NB : 2016, logements commencés de janvier à novembre

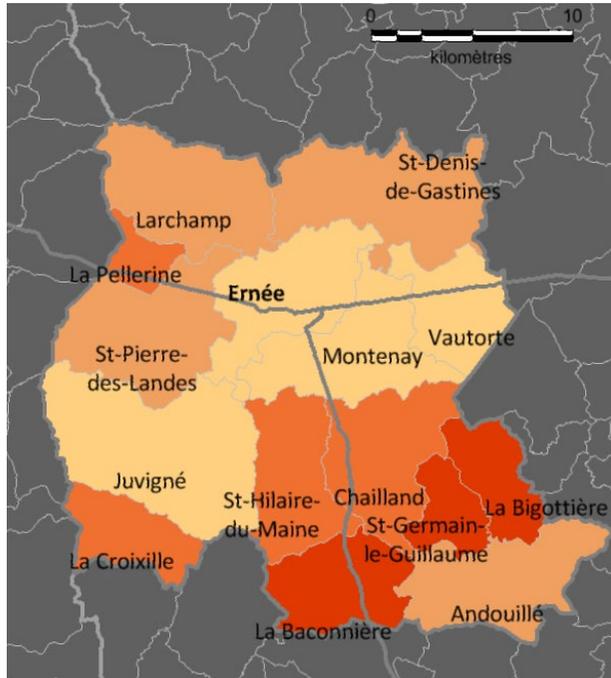
### 1.2.8.3 - Une chute de la construction qui touche la quasi-totalité des communes du territoire

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

Carte : Logements commencés par an 2002-2008 et 2009-2015

(source : SITADEL, INSEE)

Période 2002-2008



Nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants en 2013



Période 2009-2015



Nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants en 2013

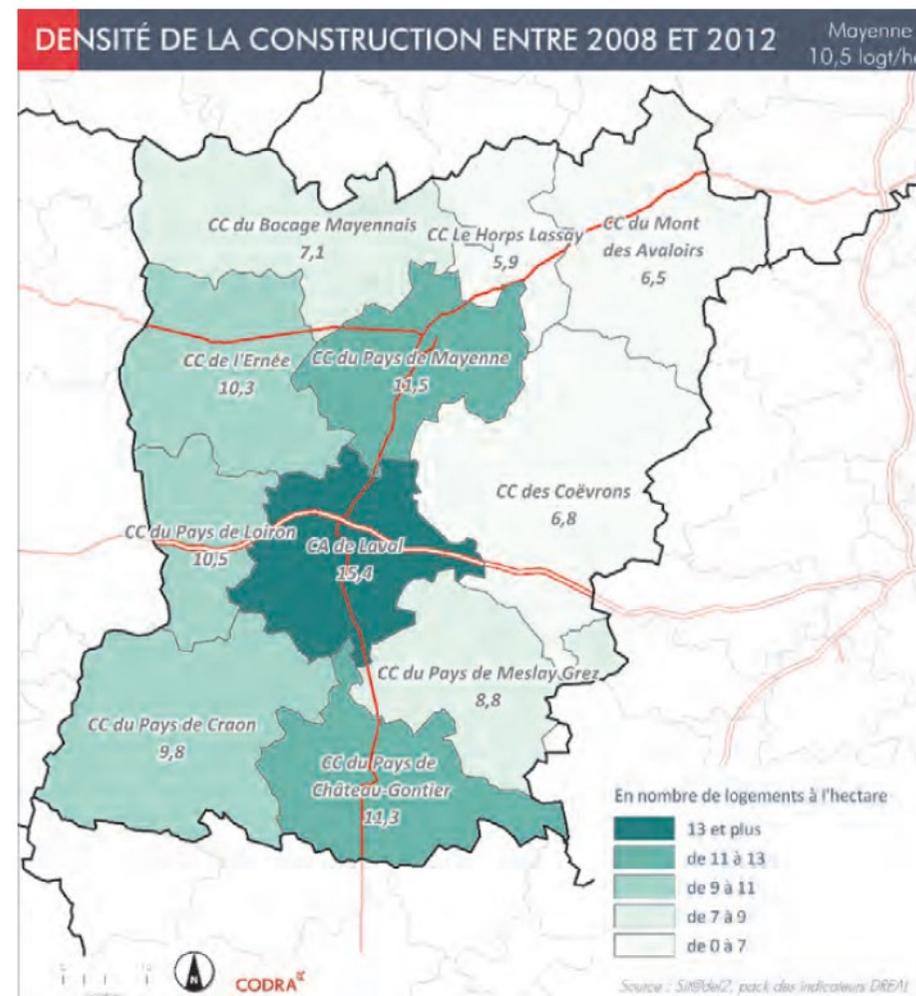
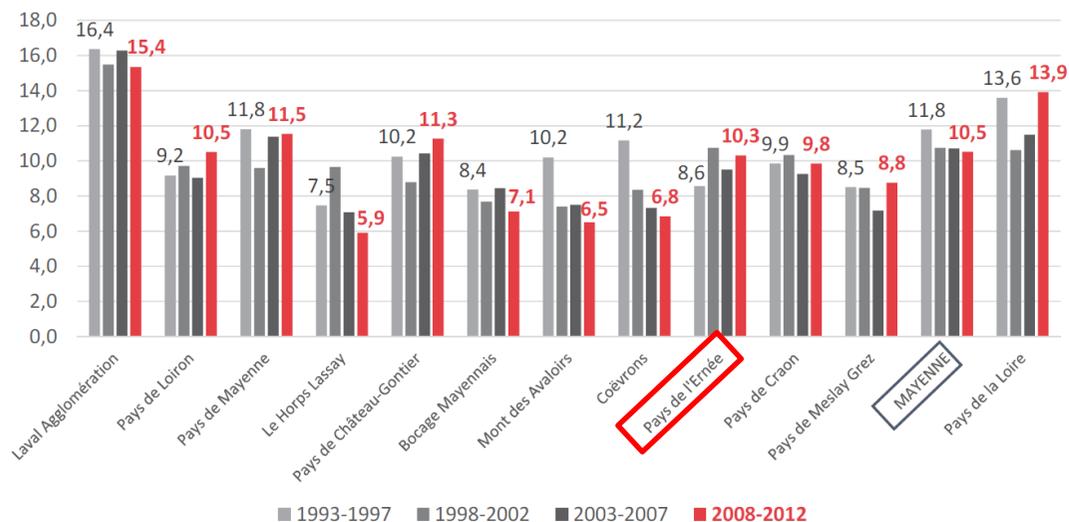


### 1.2.8.4 - Une densité de construction proche de la moyenne départementale

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

Densité de la construction totale (Nombre de logements pour 1 hectare)

Source : Sit@del, pack des indicateurs DREAL



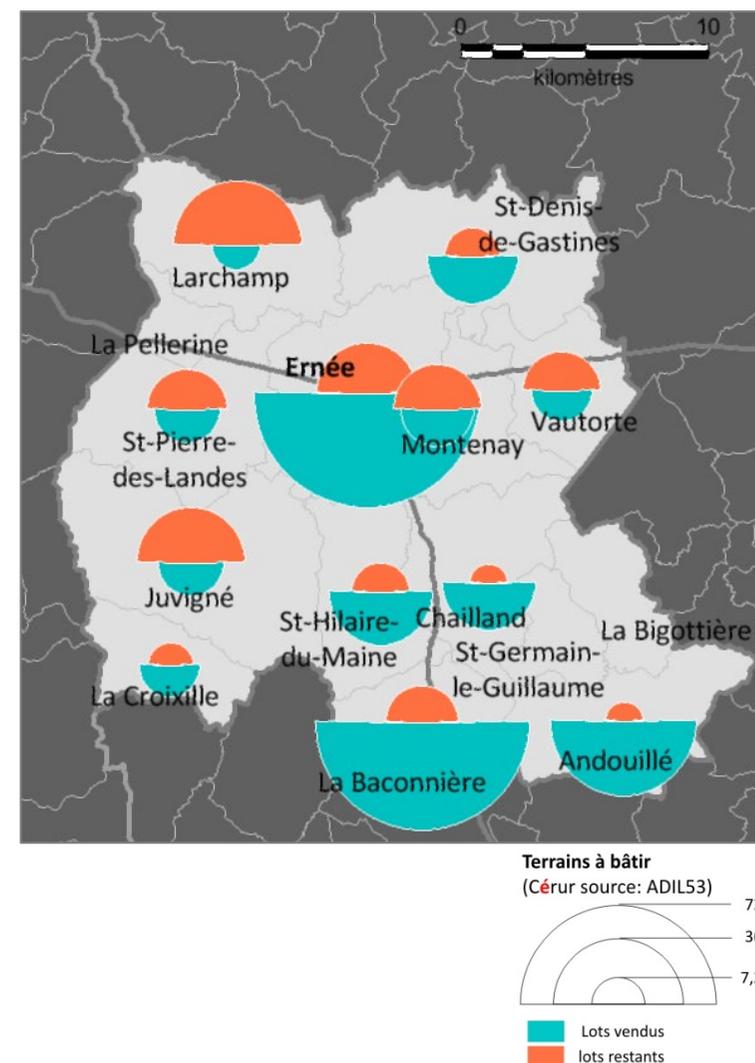
### 1.2.8.5 - Des terrains à bâtir qui peinent parfois à trouver preneur

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

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

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

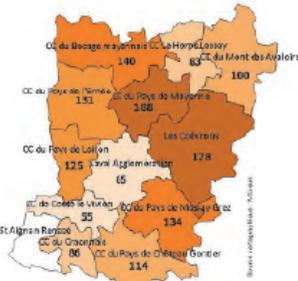
Carte : Lotissements en cours de commercialisation (source : ADIL 53)



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

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

Nombre parcelles disponibles novembre 2013



prix moyen TTC au m<sup>2</sup>



Surface moyennée des parcelles



Source : ADIL 53.

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

Si les prix du foncier sont contenus en Mayenne, les disparités sont importantes entre Laval Agglomération, le Pays de Mayenne, celui de Château-Gontier (dans une moindre mesure), et le reste du département. Les prix varient ainsi de 63 €/m<sup>2</sup> sur Laval Agglomération, 41 € sur le Pays de Mayenne et 39€ sur celui de Château-Gontier à 14 €/m<sup>2</sup> pour la CC du Horps Lassay.

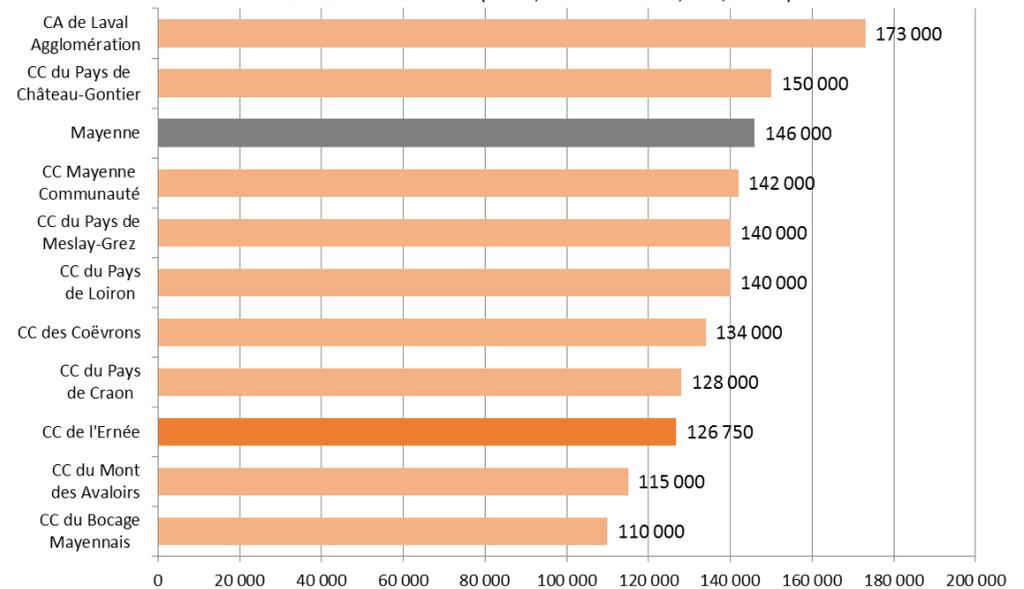
Parmi l'offre en lotissements recensée par l'ADIL fin 2013, seulement 18 % des opérations relèvent de lotissements privés. L'essentiel correspond donc à des lotissements communaux. C'est une caractéristique du marché mayennais, pouvant également expliquer aussi les prix relativement bas du foncier.

Les surfaces moyennes sont souvent supérieures à 700 m<sup>2</sup>, exception faite de Laval Agglomération et de la CC du Pays de Loiron. Laval Agglomération dispose de l'offre la plus chère du département, deux fois plus élevée que celle des Coëvrons et trois fois plus que celle du Bocage Mayennais, et les surfaces y sont en cohérence beaucoup plus petites. Ainsi, un terrain fait en moyenne 554 m<sup>2</sup> sur Laval Agglomération, contre 816 m<sup>2</sup> par exemple, sur la CC de Cossé le Vivien. Le Pays de Loiron, malgré des prix assez peu élevés, se distingue par une surface moyenne également peu élevée, de 573 m<sup>2</sup>.

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

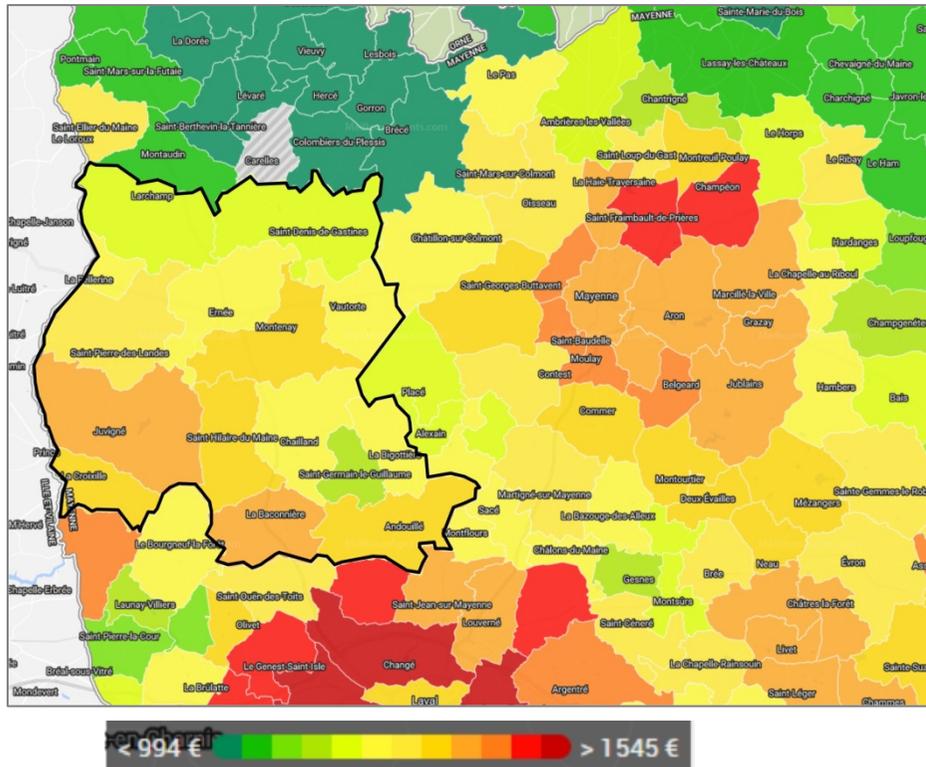
Le territoire affiche des biens à des tarifs assez bas par rapport à la moyenne départementale. Une maison de 5 pièces ou plus se vend 126 750 € (prix médian) dans la CC de l'Ernée, alors que le prix médian est de 146.000 € sur le département.

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



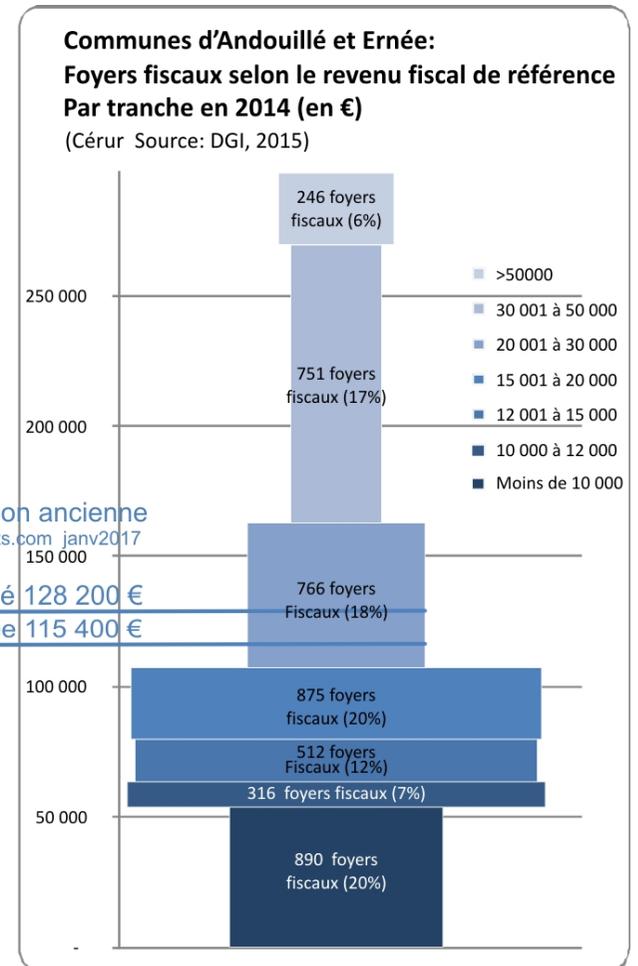
A l'échelle infra communautaire, la frange nord affiche des prix au m<sup>2</sup> inférieurs à la frange sud.

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



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

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



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

Pour les professionnels interviewés (*par téléphone et par entretiens*), les atouts du territoire sont sa tranquillité et sa proximité de Laval et Fougères.

#### **Profil des acquéreurs**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Les lotissements :**

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

#### **Perspectives**

Pistes proposées en faveur du développement du territoire :

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

Le territoire compte peu de cadres. Comment attirer ce profil sur la commune d'Ernée et d'une façon plus générale dynamiser le territoire ? La finalisation de la 2x2 voies permettrait d'accéder rapidement à Laval et devrait favoriser le développement de la ville centre et du territoire dans sa globalité.

### 1.2.11 L'accueil des gens du voyage

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

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

Gorron : Aire fermée depuis 2013

Ernée : 4 logements adaptés en cours de réalisation

#### Légende

/ 124 / 50 / 25 / 250 /

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

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

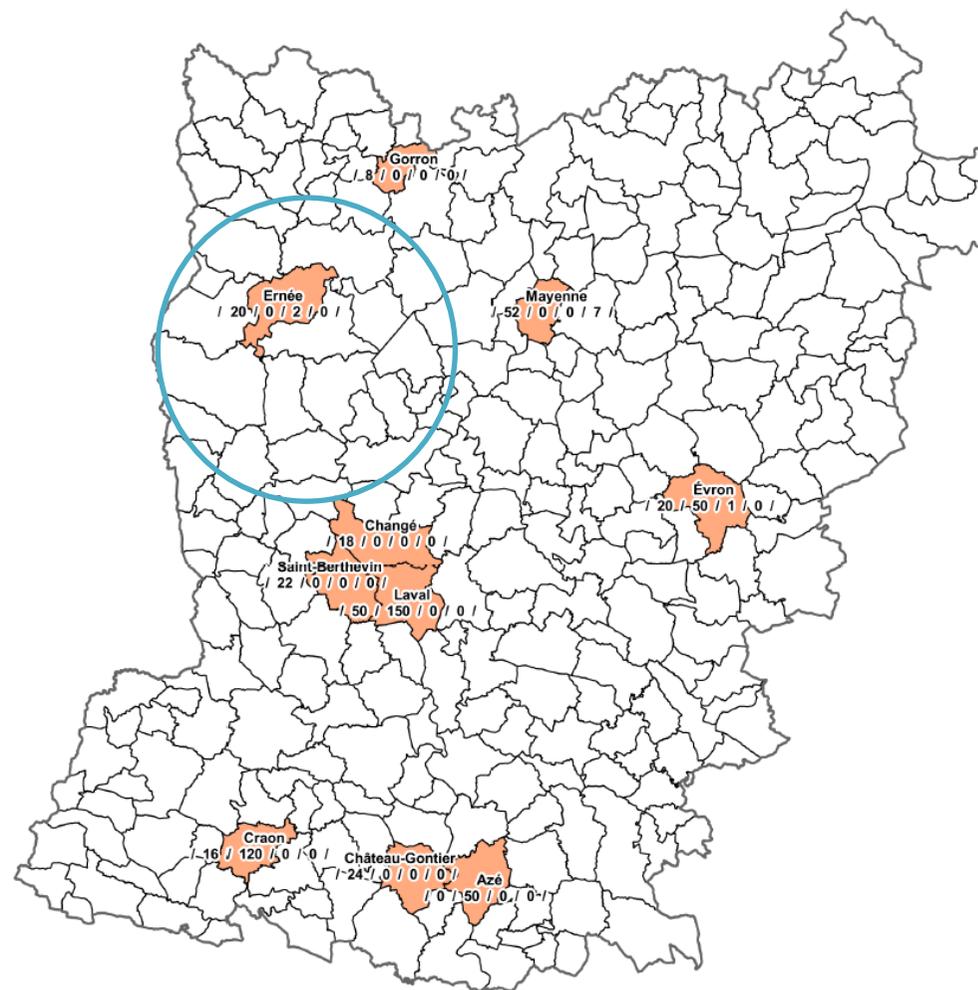
#### Synthèse des principaux enjeux du schéma départemental 2016-2021

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

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

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

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



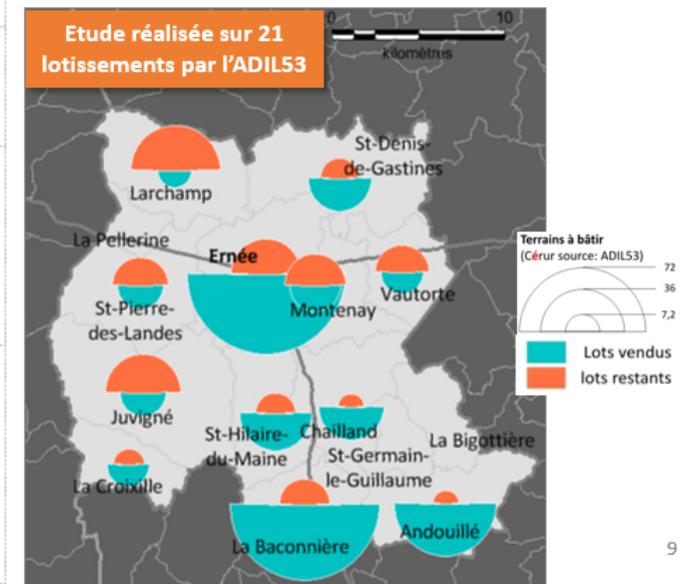
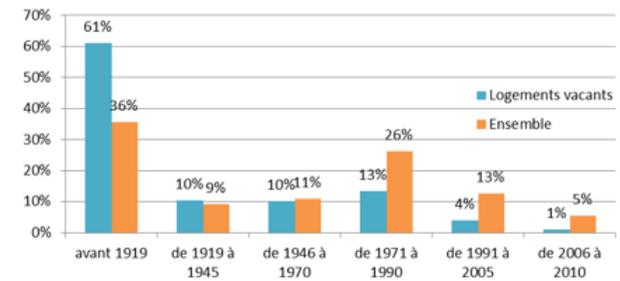
Source : schéma départemental d'accueil des gens du voyage – 2016-2021

## HABITAT

*L'attractivité du territoire ou le maintien des habitants sur place nécessite une offre résidentielle adaptée aux besoins*

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un <b>parc de logements qui se spécialise sur les grands logements en accession</b></li> <li>➤ Un <b>parc de logements ancien important</b></li> <li>➤ Une <b>accélération du phénomène de vacance</b>, en particulier sur les logements anciens et les petits logements</li> <li>➤ Un parc privé potentiellement indigne important</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ De forts enjeux sur le parc existant, marqué par son ancienneté et divers signes de fragilisation (<i>vacance, indignité...</i>) qui plaident en faveur d'une politique volontariste de requalification ou de renouvellement, complémentaire au Programme Habiter Mieux, pour redonner de l'attractivité aux secteurs concernés, à la fois dans le parc privé et dans le parc HLM</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un <b>parc social concentré sur la commune centre</b>, énérgivore mais à faibles loyers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diversifier l'offre d'habitat, en termes de typologie et de statuts, pour répondre à la diversification des besoins</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une forte baisse du rythme de construction depuis 2013, et un rythme qui correspond environ à la moitié des objectifs du SCoT</li> <li>➤ <b>132 terrains aménagés aujourd'hui disponibles</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Interroger les objectifs de production de logements (<i>neufs et dans le bâti existant</i>) au regard des dynamiques récentes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des <b>prix immobiliers parmi les plus bas du département</b> (<i>logements neufs, étude basée sur les données ADIL53 pour les maisons de 5 pièces</i>), signe d'un marché détendu, et cohérent avec le niveau de revenu des ménages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver une offre d'habitat financièrement accessible, tout en cherchant de nouveaux leviers d'attractivité</li> </ul>

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



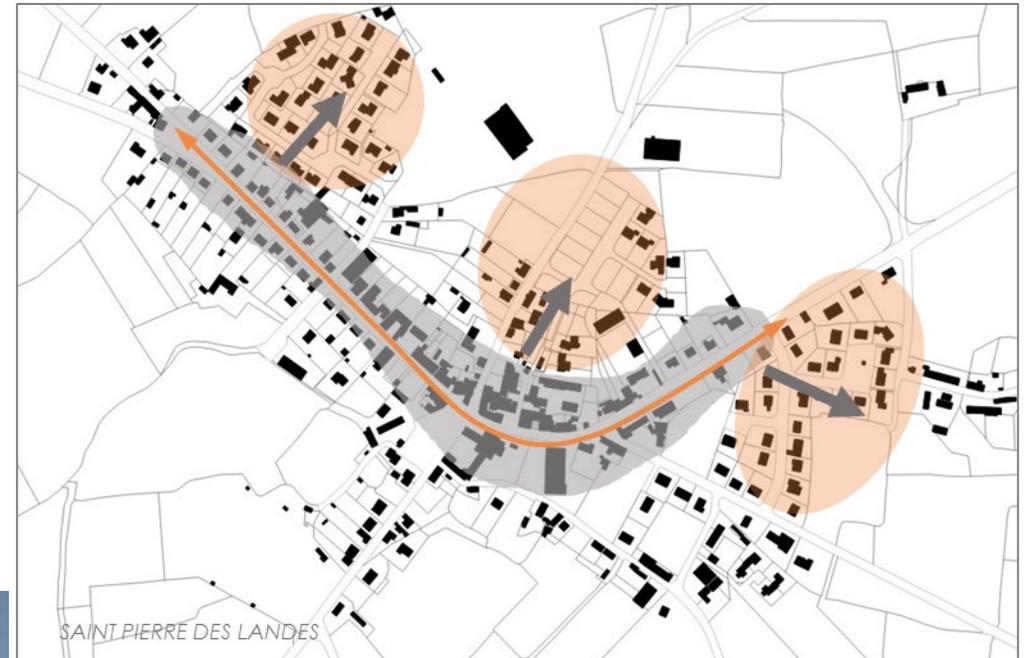
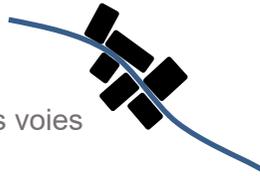
9

## 2. Les formes urbaines

### 2.1 Les bourgs

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

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



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



LA BIGOTTIERE

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



LARCHAMP

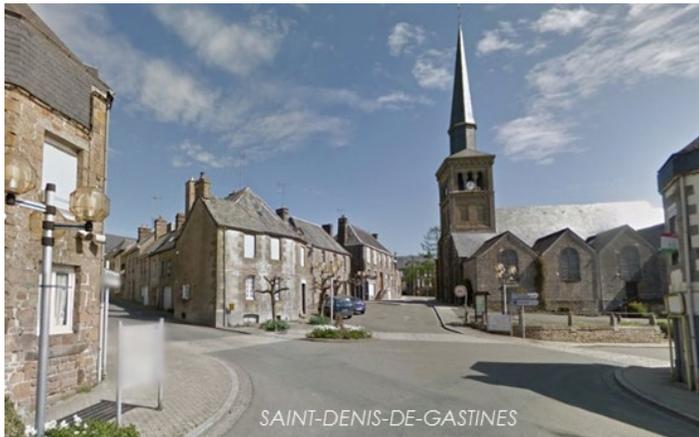
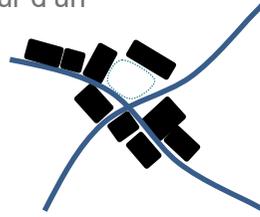
*Perspective cadrée par le bâti /une mise en valeur du patrimoine remarquable marquée par le point de fuite. Continuité visuelle quasi-absolue*



SAINT-PIERRE-DES-LANDES

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

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



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

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

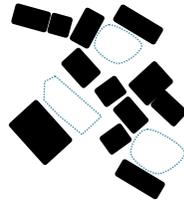
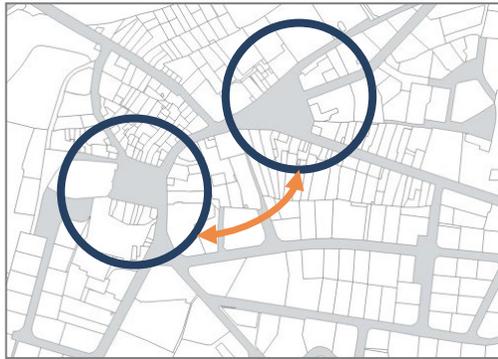
*Un développement urbain concentrique*



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



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



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



- ➔ MONTENAY
- ERNEE
- JUVIGNE
- CHAILLAND



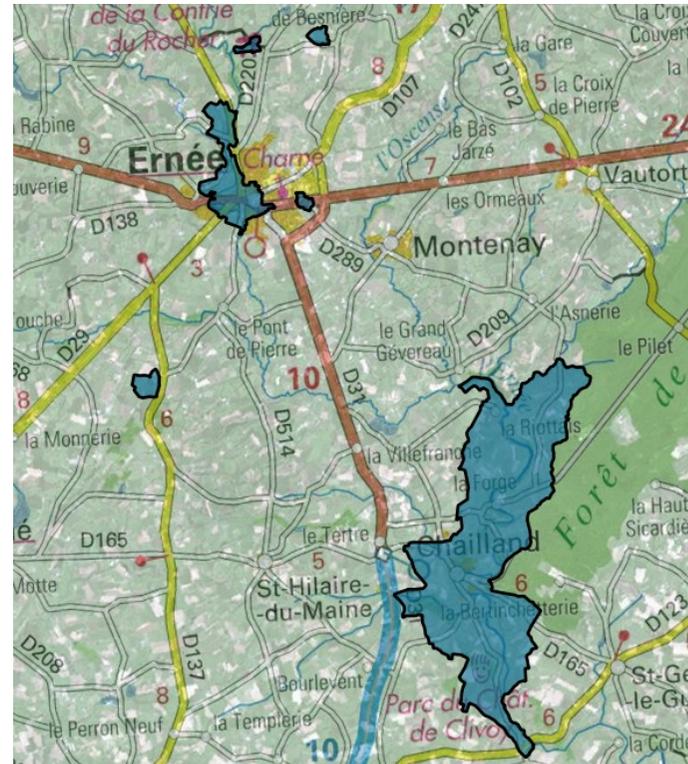


**Les bourgs « à forte valeur patrimoniale »** : l'ensemble du territoire présente un patrimoine bâti disséminé et relativement riche.

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



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



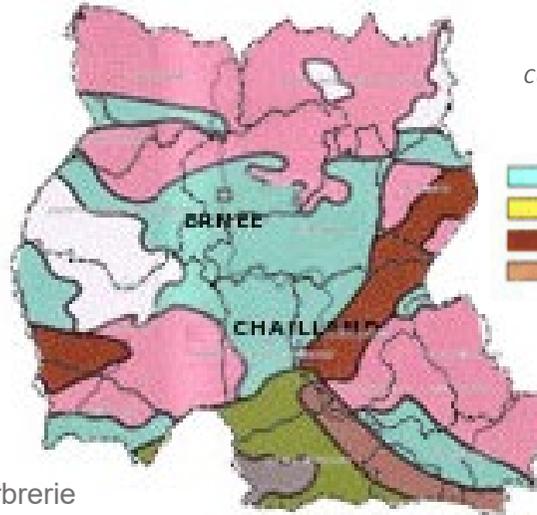
→ CHAILLAND (ZPPAUP 01/10/2002)  
ERNEE (ZPPAUP 27/10/2000)



→ **ZPPAUP Chailland et Ernée** : le règlement et la délimitation du périmètre de la ZPPAUP auront valeur de servitude d'utilité publique et seront annexés au PLUi approuvé. Nouvelle réglementation depuis la LOI LCAP (7 juillet 2016) les ZPPAUP sont automatiquement transformé en **SPR** (site patrimonial remarquable)

## 2.2 Les matériaux

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



Carte géologique du Pays de l'ERNEE

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

**Ardoise** : Matériaux de toiture



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



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



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



SAINT-DENIS-DE-GASTINES : production de pavé



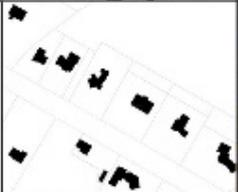
LA CROIXILLE : les carrières



## 2.3 Les différentes typologies du bourg

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

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

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

**Le bâti ancien en centre bourg :**

**Les maisons de bourg**



ERNEE



CHAILLAND



SAINT-DENIS-DE-GASTINES

**Les grandes demeures/maison de maîtres**



LA PELLERINE



CHAILLAND

**Les maisons de liniers (tisserand)**

SAINT-HILAIRE-DU-MAINE



ANDOUILLE



LA PELLERINE

**Les constructions de type rural**



VAUORTE

LARCHAMP



**Les maisons ouvrières**



ANDOUILLE

CHAILLAND



## Bâti ancien : composantes et caractéristiques du bâti

Un patrimoine architectural riche et caractéristique à valoriser.

Une volumétrie simple, sobre.



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



De nombreux détails simples et sobres décoratifs/particularités architecturales :



Les ouvertures :

Jambages et linteaux en granit ou appareillage brique.

Percement plus haut que large.

Deux battants et petits carreaux. Menuiserie bois.

Couleurs : des couleurs vives en touches ponctuelles



Appareillage de pierre /entourage briques



Les toitures :

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



Les lucarnes principalement :  
Lucarne fronton  
Lucarne en bâtière



## Les constructions récentes :

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



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



De grandes propriétés en entrée de ville – des clôtures végétales

Des constructions intégrées dans la pente et leur environnement.

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

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

## Les constructions récentes :

### Les lotissements : caractéristiques générales



Une insertion des opérations sur les franges urbaines. Impact des couleurs, de la volumétrie. De trop petites parcelles pour la commercialisation.



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

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

## Les constructions récentes :

### Nouvelles formes urbaines



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



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



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

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

Les collectifs :



Un impact visuel fort pour l'EHPAD

Vigilance sur l'intégration du bâti dans son environnement

## Les commerces :

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



Des devantures vieillissantes



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

D'anciennes boutiques reconverties en logement.

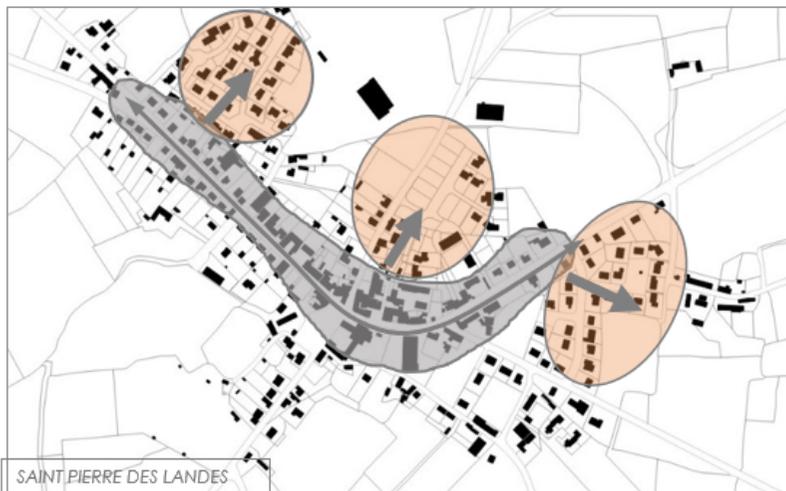


→ **Dynamiser les espaces commerciaux** en proposant une charte patrimoniale commerciale.

## FORMES URBAINES

Les nouvelles constructions participent à la qualité environnementale, paysagère et urbaine du territoire

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des <b>typologies de bourg variées</b></li> <li>➤ Des <b>formes urbaines quelques fois déconnectées du bourg</b></li> <li>➤ Des architectures variées correspondant à des époques d'urbanisation différentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines de qualité</b> en veillant à leur intégration dans un environnement bâti existant en conjuguant les objectifs de densité, de performance énergétique et d'esthétisme</li> <li>➤ <b>Anticiper l'évolution des constructions</b> futures dans une dynamique identitaire du pays</li> <li>➤ <b>Construire durablement</b> : encourager l'utilisation d'énergie renouvelable et des technologies soucieuses de l'environnement</li> </ul>



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Méthodologie :

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

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

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

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

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



**ÉTAPE 2** : Délimitation des parcelles repérées



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

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

Les extensions du tissu urbain répondent à trois besoins majeurs :

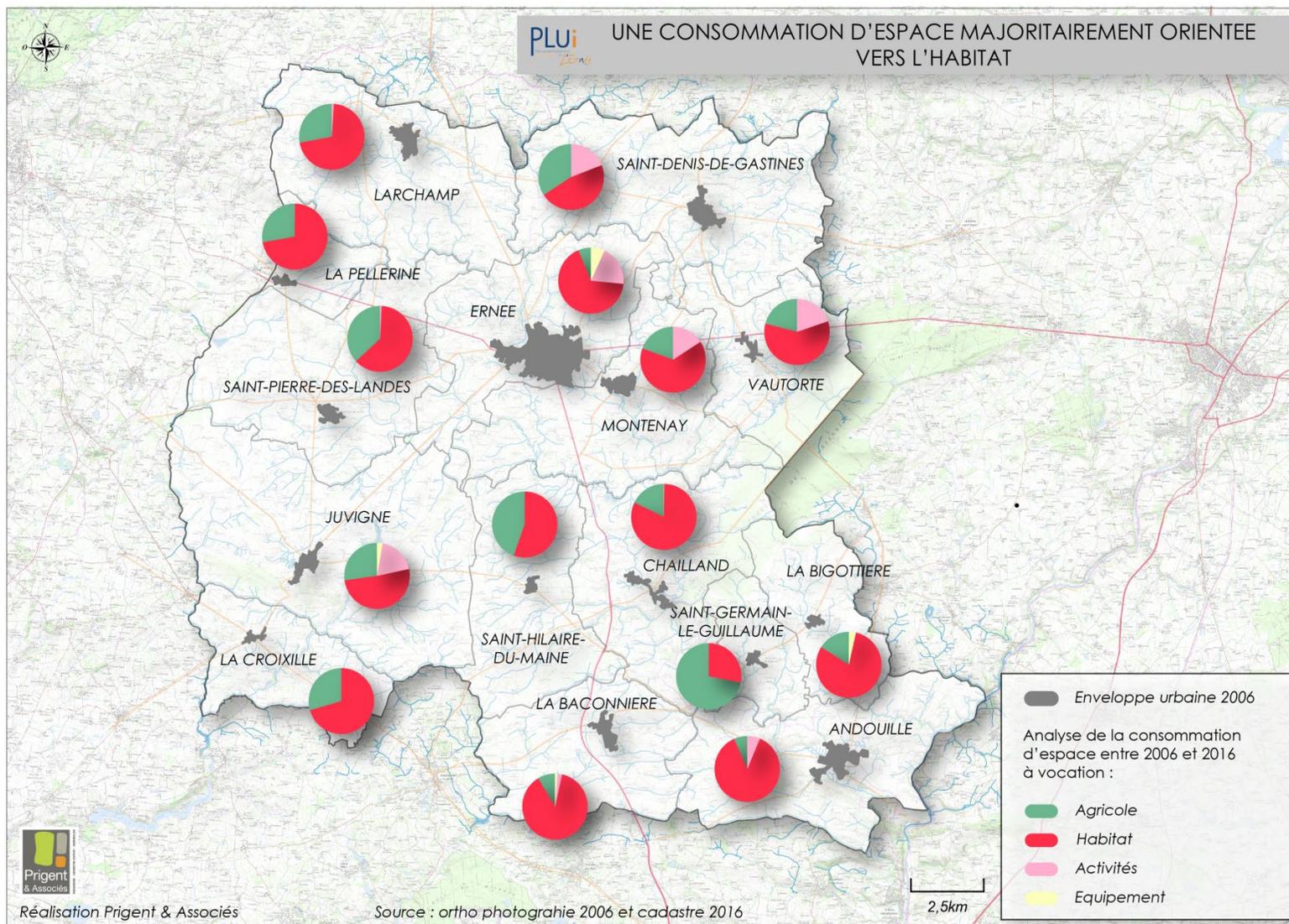
- L'augmentation du parc de logements,
- Le développement de la capacité d'accueil de nouvelles entreprises,
- La réalisation des différentes infrastructures

En 2006 et 2016, les espaces artificialisés ont progressé de 17,9ha/an, imputable à **48% à l'habitat**.

Au total, 179,07 hectares ont été artificialisés sur la période 2006 et 2016 soit 0,3% de la surface totale du territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée.

	Surface		Répartition
<b>Habitat</b>	86,60	<i>soit 8,6ha/an</i>	48%
<b>Activités agricoles</b>	22,47	<i>soit 2,24ha/an</i>	13%
<b>Equipements</b>	7,9	<i>soit 0,79ha/an</i>	4%
<b>Activités (artisanales et industrielles)</b>	35,2	<i>soit 3,52ha/an</i>	20%
<b>Infrastructures routières</b>	26,9	<i>Soit 2,69 ha/an</i>	15%
<b>Total</b>	<b>179,07</b>	<b>soit 17,9 ha/an</b>	100%

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



### L'habitat :

Entre 2006 et 2016, 86,60 hectares ont été consommés dont 72,87 hectares en extension du tissu urbain.

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

### Les activités artisanales et industrielles :

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

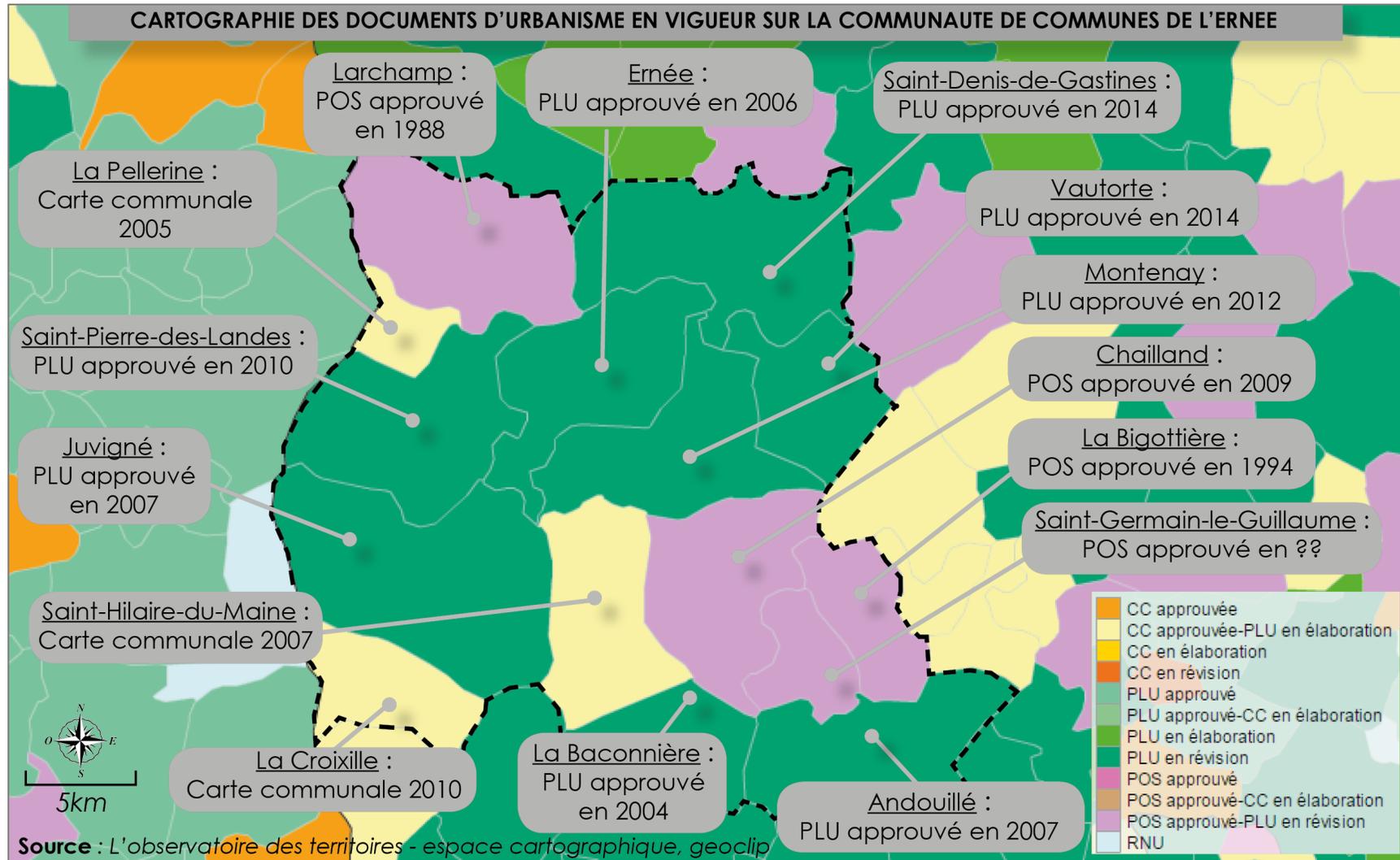
Une faible quantité de terres a donc été affectée aux activités économiques sur 15 communes. En effet, les espaces d'activités sont concentrés sur certaines communes définies par le SCoT de manière à éviter le mitage de l'espace agricole.

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

### Les infrastructures routières :

Le contournement a nécessité une emprise de 26,9 ha. Les contraintes environnementales ont, de leur côté, nécessité le rétablissement des cours d'eau, la restauration de 3 ha de zones humides et la plantation de 5 km de haies.

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



**Au total :**

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

La décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été votée par le Conseil Communautaire le 16 novembre 2015. Ainsi, il traduira le projet de territoire, le développement et l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée à l'horizon 2030.

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

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

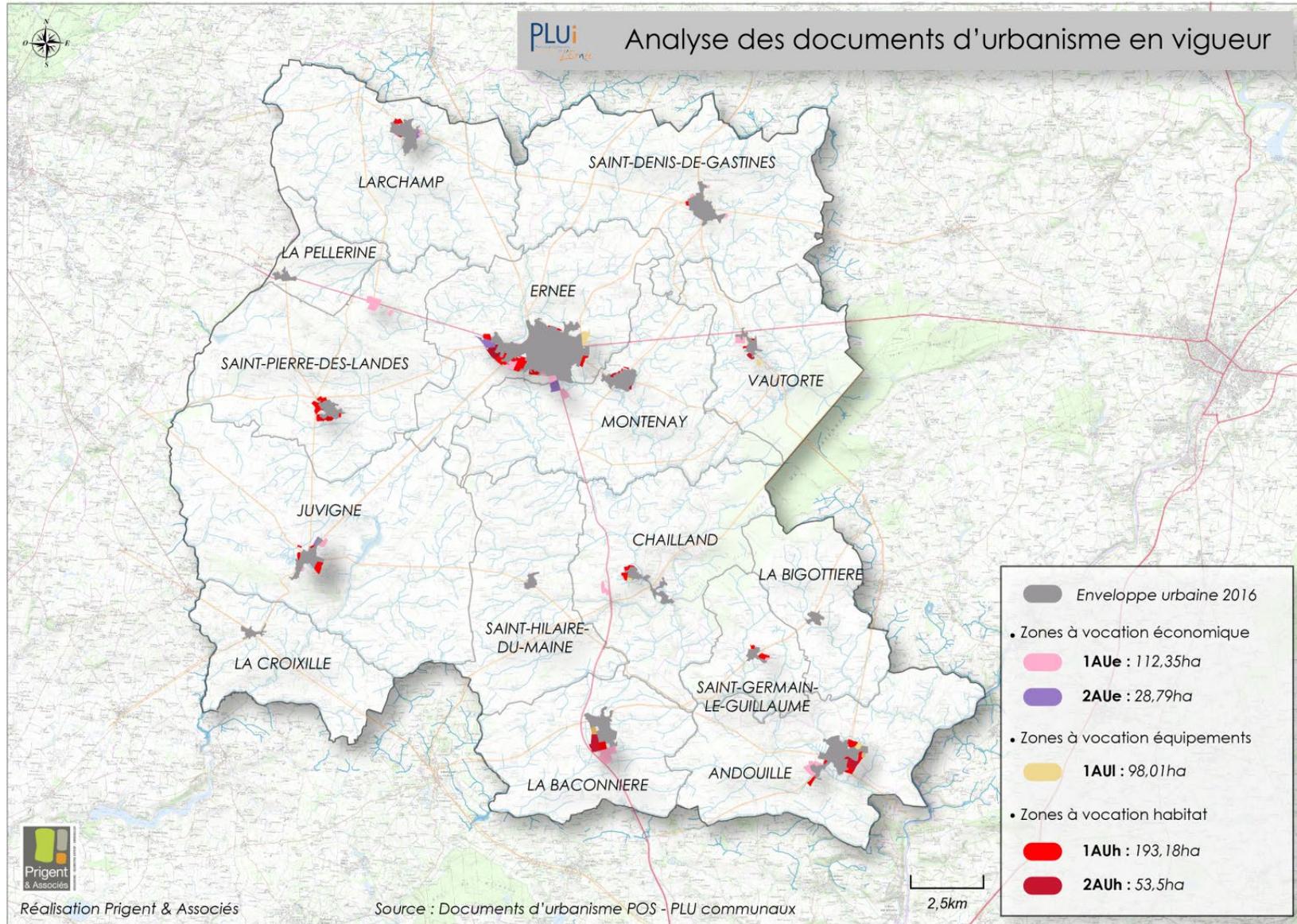
Il s'agit donc de comptabiliser l'ensemble des zones à urbaniser selon les vocations, qu'elles soient à vocation habitat ou économiques et de les comparer à la consommation d'espaces présentée dans les pages précédentes.

1AU et 2AU à vocation habitat	1AU et 2AU à vocation économique	1AU à vocation équipements et loisirs
220,19 ha	153,09 ha	75,65 ha
<b>Total : 448,93 ha</b>		

Au total, **448,93 ha** sont projetés à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme en vigueur (totale des zones AU) alors que **129,7 hectares** ont été consommés (hors activités agricoles & infrastructures routières) entre 2006-2016 (dont une partie de l'enveloppe foncière).

153,09 ha étaient destinés à accueillir des activités économiques (artisanales ou industrielles) alors que 35,2 ha ont été consommés entre 2006 et 2016 (dont une partie de l'enveloppe foncière).

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



## 4. Etude de densification

Conformément à la loi ALUR de mars 2014, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prévoit une analyse des capacités de densification par commune.

Toutefois, Cette analyse a été réalisée en juin 2017. Elle permet de répondre à la loi ALUR du 24 mars 2014 qui précise que les PLU devront intégrer une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation.

Cette étude a été réalisée à un instant « t », elle a servi de base pour établir les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation stratégique en centre-bourg.

Les parcelles localisées en aplat vert ont par ailleurs été prise en compte dans le calcul du potentiel foncier et d'accueil de nouvelle population à terme.

## MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DU TISSU URBAIN

### 1- REPÉRER LES PARCELLES NON CONSTRUITES ET CELLES BÂTIES

Le bureau d'études a pré-identifié des parcelles non bâties sur les quinze communes (en bleu sur les plans celles qui sont supérieures à 400m<sup>2</sup>, en jaune celles qui sont supérieures à 800m<sup>2</sup>).

BENTS CROUSÉS (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
N°	TONNAGE	Surface	REMARQUE
1		8709	
2		1428	
3		2964	
4		1179	
5		1683	
6		3380	
7		4534	
8		8256	
9		10728	
10		22264	
11		9627	
12		2388	

DIVISION RÉCOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelles bâties > 800 m <sup>2</sup> )			
N°	TONNAGE	Surface	REMARQUE
1		10828	
2		7546	
3		1619	
4		1148	

Pour chacune d'entre elles, il s'agit de remplir la colonne « remarques » dans le tableau et d'y indiquer :

- > si la parcelle a été construite dans l'intervalle (pré-localiser l'implantation du nouveau bâti si possible)
- > si vous avez connaissance de projets sur la parcelle (propriétaires qui envisagent de vendre ou qui envisagent de diviser leur parcelle pour faire construire)
- > quelle est sa vocation actuelle (ex : cultivée, stationnement...)
- > si les propriétaires sont peu susceptibles de vendre leur terrain
- > Les propriétés communales
- > Si les accès sont existants, facilement réalisables ou si la parcelle est enclavée



### 2- IDENTIFIER DES SECTEURS DE PROJET

Lorsque certains terrains n'ont pas été identifiés par le bureau d'études et qu'ils représentent un intérêt stratégique pour vous (futur emplacement réservé par exemple), il est possible de l'indiquer et de le légendier sur le plan.

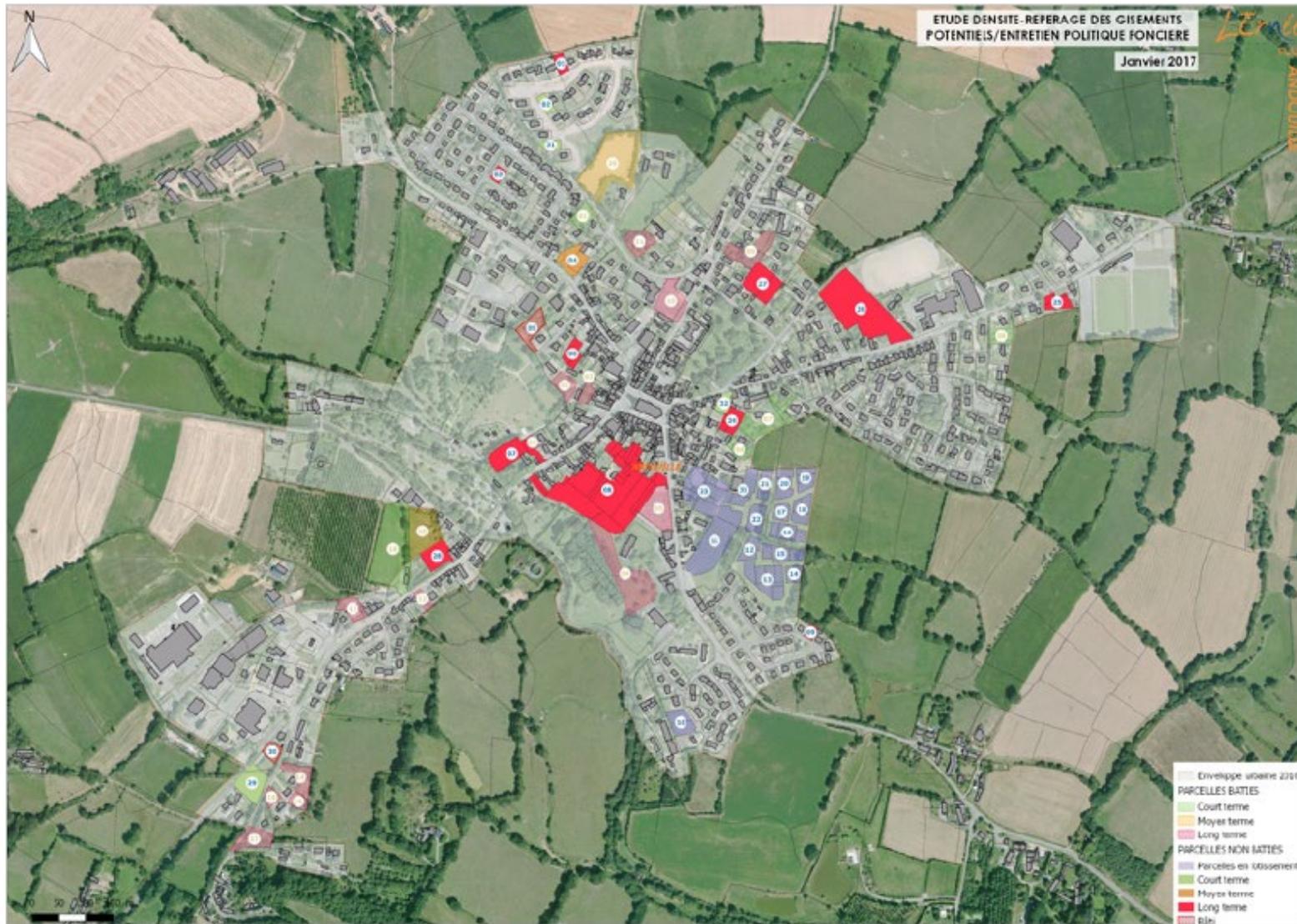
Il est également possible d'identifier sur le plan tout projet communal en cours ou à venir ainsi que les bâtiments qui pourraient faire l'objet de démolition/reconstruction.

### 3- POUR ALLER PLUS LOIN :

Le bilan de l'analyse fera état d'un potentiel de densification du tissu bâti existant à court, moyen et long terme et constitue un bon outil de connaissance du foncier disponible intercommunal pour les élus.

Une notation sera ensuite attribuée par le bureau d'études à chaque parcelle, en prenant en compte l'ensemble des critères (taille, accès, rétention foncière, mobilisation à court terme possible, nombre de propriétaires etc.)

- Facilement mobilisable
  - ▶ Court terme
- Possible mais complexe
  - ▶ Moyen terme
- Inenvisageable
  - ▶ Sauf Long terme



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	702	Accès à un compteur à eau et espace vert - Propriété communale	
2	657	Parcelle viabilisée - Propriété communale (en vente)	
3	551	Espace vert de lotissement à conserver	
4	2132	Propriété privée en cours de vente - susceptible d'être divisée - 1 partie contient un ancien lavoir	
5	1905	Propriété privée, construite	
6	1206	Jardins enclavés	
7	3058	Parc privé boisé	
8	18481	Espace enclavé - jardins classés - emplacement réservé pour extension du cimetière	
9	428	Accès liaison piétonne haut bourg/ l'Epinay - Servitude de réseau	
10	1910	Parcelle de lotissement à vendre	
11	6453	Lotissement du haut-bourg en cours	
12	1153	Lotissement du haut-bourg en cours	
13	3505	Lotissement du haut-bourg en cours	
14	852	Lotissement du haut-bourg en cours	
15	1834	Lotissement du haut-bourg en cours	

16	1836	Lotissement du haut-bourg en cours	
17	875	Lotissement du haut-bourg en cours	
18	1576	Lotissement du haut-bourg en cours	
19	1398	Lotissement du haut-bourg en cours	
20	1536	Lotissement du haut-bourg en cours	
21	1104	Lotissement du haut-bourg en cours	
22	1423	Lotissement du haut-bourg en cours	
23	5083	Lotissement du haut-bourg en cours	
24	1451	Jardins enclavés	
25	1171	Accès vers une zone AU	
26	10643	Terrain privé en cours de cession	
27	3119	Jardins enclavés	
28	2010	Propriété privée	
29	2574	Constructible	
30	822	Construit	
31	724	Parcelle viabilisée - Propriété communale (en vente)	
32	844	Hangar qui peut être détruit pour densification - mais propriétaire pas vendeur pour l'instant	

33	2156	Lotissement du haut-bourg en cours	
----	------	------------------------------------	--

DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties > 800 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	1182	Jardin accessible, densifiable	
2	1431	Espaces de services municipaux - projet en cours	
3	815	Espaces de services municipaux - projet en cours	
3	373	Espace vert	
4	6356	Bois de l'ITEP - vallée de l'Ernée - zone constructible pour l'établissement professionnel	
5	3228	Cimetière	
6	921	Jardin accessible, densifiable - mare supprimée	
7	3165	Propriété privée, densifiable	
8	1222	Jardins accessibles, densifiables	
9	2641	Jardins inondables, inconstructibles	
10	2835	Passage	
11	1787	Construit	
12	627	Jardins de constructions - non densifiable	

13	1447	Jardins de constructions - non densifiable	
14	1714	Jardins de constructions - non densifiable	
15	864	Jardins de constructions - non densifiable	
16	659	Jardins de constructions - non densifiable	
17	2123	Jardins de constructions - non densifiable	
18	9388	Densifiable, en vente	
19	4404	Densifiable - pas disponible immédiatement	
20	8849	Densifiable - pas disponible immédiatement	



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	1169	Vendu	
2	3334	1009, construit, reste 2346 m <sup>2</sup> (voir plan joint)	
3	1408	Pas de projet sur cette parcelle, zone constructible	
4	957	Propriétaire envisage de vendre	
5	1348	Propriétaire envisage de vendre	
6	7259	Pas de nouvelles, rétention foncière due à des difficultés familiales	
7	2581	A vendre, le tout accessible	
8	1846	Pas à vendre mais modification du zonage	
9	946	Accessible	
10	656	Accessible	

DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties > 800 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	17497	Parc des sports	
2	2327	?	
3	2904	2 propriétaires, indivision en cours	
4	1546	Non constructible car terrain accidenté	
5	1102	Propriétaire ne veut pas vendre mais terrain accessible	
6	743	Problème d'accessibilité	
7	850	Problème d'accessibilité	
8	1865	Accessibilité par la parcelle 7	
9	696	Accessibilité par la parcelle 7	
9	1597	Non accessible	
10	944	?	
11	654	?	



<b>DENTS CREUSES (Parcelles non bâties &gt; 400 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>NUM</b>	<b>Surface</b>	<b>REMARQUE</b>	<b>Evaluation</b>
1	2088	Jardins enclavés et ne pente, pas c'accès véhicules, ne convient pas à une construction	
2	646	Parcelle enclavée et en pente	
3	3699	Parcelle actuellement en vente et constructible	
4	3042	Parcelle communale, réserve foncière liée à l'EHPAD, constructible	
5	599	Jardin, pelouse, appartenant à un privé, volonté de vendre inconnue. Parcelle constructible provenant de l'achat de deux anciennes parcelles de lotissements réunies en une	
6	3051	Idem ci-dessus	
7	1082	Lotissement communal Le Rocher, parcelles en vente	
8	1801	Lotissement communal Le Rocher, parcelles en vente	
9	9769	Lotissement communal Le Rocher, parcelles en vente	
10	764	Jardin, pelouse, appartenant à un privé, volonté de vendre inconnue. Parcelle constructible provenant de l'achat de deux anciennes parcelles de lotissements réunies en une	
11	661	Jardin appartenant à un privé, volonté de vendre inconnue, parcelle constructible	
12	3691	Jardin appartenant à un privé, volonté de vendre inconnue, parcelle constructible mais sortie sur la D29	
13	1934	Parcelle appartenant à un privé mis en réserve sur PLU pour la création d'un parking, canalisation assainissement passe au milieu de la parcelle	

DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties > 800 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	1114	Jardin appartenant à un privé, volonté de vendre inconnue, parcelle constructible	
2	1288	Jardin, pelouse, appartenant à un privé, volonté de vendre inconnue. Parcelle constructible provenant de l'achat de deux anciennes parcelles de lotissements réunies en une	
3	1016	Jardin, pelouse appartenant à un privé, enclavée, pas d'accès, non propice à une construction supplémentaire	
4	616	Jardin, pelouse appartenant à un privé, enclavée, pas d'accès, non propice à une construction supplémentaire	
5	1915	Jardin, pelouse appartenant à un privé, enclavée, pas d'accès, non propice à une construction supplémentaire, sortie sur D29	
6	1625	Ancien garage privé à réhabiliter vacant depuis de nombreuses années	
7	459	Ancien restaurant privé vacant depuis de nombreuses années à réhabiliter actuellement en vente	



<b>DENTS CREUSES (Parcelles non bâties &gt; 400 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>NUM</b>	<b>Surface</b>	<b>REMARQUE</b>	<b>Evaluation</b>
1	1053	2 propriétaires différents	
2	1054	Propriété privée	
3	1448	Réserve DIRO	
4	871	2 propriétaires différents, dont 1 qui cherche à vendre pour construire	
5	1250	Chemin d'accès	
<b>DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties &gt; 800 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>NUM</b>	<b>Surface</b>	<b>REMARQUE</b>	<b>Evaluation</b>
1	10090	Propriété privée	
2	8494	Propriété privée	
3	1096	Propriété privée	
4	2290	Jardins attenants à 5 maisons	
5	663	Jardin attenants à la maison	



<b>DENTS CREUSES (Parcelles non bâties &gt; 400 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>NUM</b>	<b>Surface</b>	<b>REMARQUE</b>	<b>Evaluation</b>
1	7500	Terrain privé, accessible, utilisé comme prairie (pâturage), pas de projet de vente actuellement	
2	3150	Station d'épuration de la commune, propriété future de la SIAEP et de la CCE en 2018	
3	2414	Terrains privés (2 propriétaires), accessible, jardin verger	
4	6318	Terrain privé accessible, utilisé comme prairie, pas de projet actuellement	
5	1704	Espaces verts et de jeux de la commune exploitation agricole à proximité	
<b>DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties &gt; 800 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>NUM</b>	<b>Surface</b>	<b>REMARQUE</b>	<b>Evaluation</b>
1	4217	Propriété privée, en vente actuellement et accessible	
2	1133	Jardin privé utilisé comme potager, pas de projet de vente actuellement, accessible.	
3	1199	Jardin privé utilisé comme potager, pas de projet de vente actuellement, non accessible.	
4	1134	Terrain non exploité, un silo et un hangar, Terrain accessible, pas de projet de vente en cours	
5	4644	Anciens bâtiments agricoles accessibles par la route. Non utilisés et en bon état. Stabulation.	
6	823	Local, ancien atelier qui n'est plus exploité par le propriétaire, en maison de retraite. Le jardin est en continuité du local, avec un verger.	
7	731	Un terrain de stockage divers, propriété privée, accessible mais pas de projet de vente	
8	757	Le bout de terrain aujourd'hui utilisé comme jardin pourrait être associé à la parcelle 3, pas de vente l'immédiat	



<b>DENTS CREUSES (Parcelles non bâties &gt; 400 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>NUM</b>	<b>Surface</b>	<b>REMARQUE</b>	<b>Evaluation</b>
1	3964	Propriété privée, la commune se réserve cette parcelle pour la sécurité du réseau routier dans ce secteur	
2	3268	Zone artisanale, propriété de la commune	
3	4324	Parcelle agricole	
4	5256	Parcelle agricole	
5	20728	Extension urbaine le portail, OAP réalisée	
6	11792	Extension urbaine le portail, 1 ère tranche, parcelle en vente	
7	9626	Terrain agricole	
<b>DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties &gt; 800 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>NUM</b>	<b>Surface</b>	<b>REMARQUE</b>	<b>Evaluation</b>
1	16828	Propriété de la commune, zone de loisirs à réserver	
2	7545	Terres agricoles, pourrait convenir pour constructions maisons	
3	1619	Espaces verts d'un particulier	
4	1145	Espaces verts d'un particulier	



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	5382	Zone d'activité, 3 000m <sup>2</sup> disponibles. Conserver accès pour la desserte de l'arrière de la zone	
2	1273	Propriété privée, non accessible	
3	2568	Lotissement, 3 parcelles viabilisées	
4	2601	Lotissement, 3 parcelles viabilisées	
5	2581	Lotissement, 3 parcelles viabilisées, dont 1 réservée	
6	1087	Parcelle construite	<del></del>
7	923	Parcelle construite	<del></del>
8	939	Parcelle de lotissement, viabilisée	
9	852	Parcelle privée, espace naturel à conserver, jardin de caractère	
10	1225	Parcelle privée mais mobilisable	
11	2774	Parcelle communale, la commune n'a pas statué	
12	598	Privée : jardin	
13	370	Privées : 2 jardins	

DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties > 800 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	1514	Parcelle privée - bâtie- non accessible	
2	2101	Parcelle communale : extérieur école + dépôt atelier communal	
3	2641	Parcelle communale : accès atelier + tennis	
4	1184	Parcelles privées : jardins faisant partie du bâti en place	
5	460	Jardin privé	
6	979	Jardins privés	
7	1232	Parcelles privées : emplacement réservé sur une partie	



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	3617	Jardin, verger, parcelle d'agrément	
2	583	Jardin, parcelle sans doute difficilement raccordable aux réseaux publics	
4	2005	Terrain à bâtir Lotissement des Lilas II	
3	845	Terrain à bâtir Lotissement des Lilas II	
5	2095	Jardin	
6	939	Parcelles difficilement exploitables avec une construction de par sa forme	
7	3950	Prairie, jardin / parcelle assez facilement disponible en cas de vente	
8	627	Lotissement des châtaigniers - jeux implantés sur la parcelle	
9	684	Parcelle d'agrément	
10	3412	Jardin, prairie et parking	
11	899	Terrain à bâtir Lotissement des Lilas I	
12	630	Jardin	
13	622	Jardin, parcelle sans doute difficilement raccordable aux réseaux publics	

DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties > 800 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	2091	Jardin	
2	4100	Jardin avec animaux et prairie	
3	993	Terrain de jeux	
4	1868	Terrain de jeux	



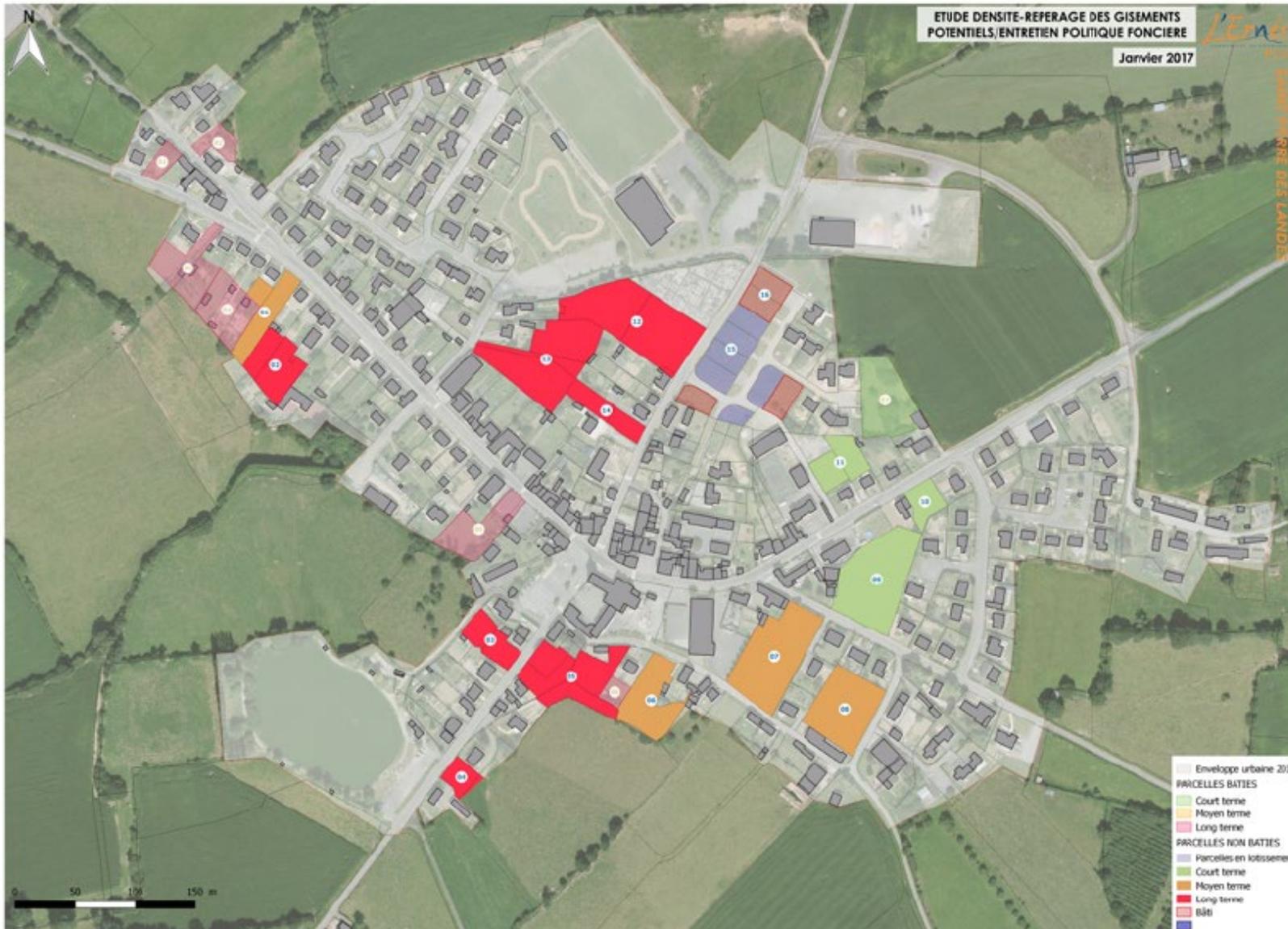
DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	1672	Jeux et plateau scolaire	
2	2126	Jardins multi-proprétaires	
3	720	Jardin privé, pourrait être vendu mais stockage de cordes de bois pour l'instant	
3	1621	Etang	
4	1580	Verger conservatoire de la commune	
5	758	Jardin privé, pas à vendre	
6	658	Jardin privé, pas à vendre	
7	459	Entrée future du lotissement communal et accès actuel du lotissement bon accueil	
8	251	2 accès mais pas à vendre sinon la maison n'a plus de jardin	
9	971	Parcelle constructible, travaux commencés mais abandonnés	
10	1159	Jardin privé, pas à vendre mais pourrait l'être,	
11	1067	Parcelle A 338 : volailles et potager, pas à vendre Parcelle A 340 : Pourrait être à vendre un jour	
12	700	Accessible par le lotissement du Clos de l'Aulnay, pas à vendre mais pourrait l'être	
13	289	Trop petit	
14	512	A vendre	

15	1822	Accès impossible	
<b>DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties &gt; 800 m<sup>2</sup>)</b>			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	1229	Etang Ruault	
2	6391	Piscine, jardins humides	
3	937	Non accessible	
4	1040	Constructible, à vendre pour 1 ou 2 parcelles	
5	2211	Château du Tertre, jardin	
6	1737	Vieux bâtiments, pas à vendre mais pourrait être constructible un jour, accès par la rue d'Andouillé	
7	916	Pas à vendre, nouveau propriétaire, pourrait être constructible mais réduirait le jardin	
8	1705	Jardin du restaurant La Centaurée	
9	6301	Pas à vendre pour le moment mais pourrait être constructible	
10	10764	Futur lotissement ? Terrain privé pour le moment, propriétaires prêts à vendre	



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	826	Lot communal des Acacias, parcelle viabilisée à vendre	
2	1258	Lot communal des Acacias, parcelle viabilisée à vendre	
3	1017	Lot communal des Acacias, parcelle viabilisée à vendre	
4	11474	Le propriétaire ne souhaite pas vendre	
5	870	La commune vient d'acheter ce terrain en vue de l'aménagement d'un terrain d'agrément pour la Résidence Autonomie des personnes âgées	
6	1014	Terrain communal déjà aménagé et jardin privé	
7	342	Jardin privé, vente possible mais complexe	
8	899	Jardin privé, peu susceptible d'être vendu	
9	330	Jardin privé, peu susceptible d'être vendu	
10	452	Jardin privé, peu susceptible d'être vendu	
11	438	Terrain aux abords d'un bâtiment agricole, peu susceptible d'être vendu	
12	698	Jardin privé, peu susceptible d'être vendu	

DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties > 800 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	938	Le propriétaire ne souhaite pas vendre	
2	383	Jardin privé, peu susceptible d'être vendu	
3	677	Jardin privé, peu susceptible d'être vendu	
4	1756	Champ, pourrait être vendu mais pas de projet connu à ce jour	



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	1550	Parcelle constructible, pas de projet en cours	
2	1863	Utilisée pour l'agricole, pas d'accès	
4	636	Non constructible (ZH)	
3	1140	Jardins habitations	
5	3201	Jardins familiaux	
6	2122	Susceptible d'être constructible	
7	3789	Susceptible d'être constructible	
8	2825	Susceptible d'être constructible	
9	3944	Constructible	
10	776	Constructible	
11	1386	Constructible	
12	4784	50% parking cimetière, autre moitié constructible	
13	4124	Bâtie	
14	1089	Bande d'accès	
15	3134	En cours de commercialisation	

16	2170	Bati	
----	------	------	---

DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties > 800 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	489	Jardins privés	
2	602	Jardins privés	
3	1942	Jardins privés	
4	1871	Jardins privés	
5	1801	Parking municipal	
6	386	Jardin privé	
7	2431	Constructible	



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	667	Propriété communale, construction possible mais attention à la proximité avec la ZA	
3	1039	Parcelle privée, propriétaire peu susceptible de vendre	
2	483	Propriété communale, construction possible mais attention à la proximité avec la ZA	
4	1311	Servitude au milieu de parcelle canalisation eau (plan annexé)	
5	550	Lotissement communal, en vente	
6	510	Lotissement communal, en vente	
7	636	Lotissement communal, en vente	
8	578	Lotissement communal, en vente	
9	573	Lotissement communal, en vente	
10	504	Lotissement communal, en vente	
11	518	Lotissement communal, en vente	
12	392	Lotissement communal, en vente	
13	302	Lotissement communal, en vente	
14	527	Parcelle vendue, permis à venir	
15	1712	Site communale, partie de la mairie, cour arrière et espaces verts	

16	857	Propriétaires peu susceptibles de vendre	
17	13632	Propriétaires peu susceptibles de vendre pour une partie et autre partie communale	
18	851	Propriétaires peu susceptibles de vendre pour une partie et autre partie communale	
19	17631	Parcelles en 1AUh, propriétaires privés	
20	3625	Propriétaire privé vendeur (mais OAP)	
21	2615	Plusieurs propriétaires peu susceptibles de vendre (petits jardins)	
22	2535	Petit parc de grande maison de caractère, ambiance à conserver	
23	2030	Parc du Château de la Ferté, ambiance et arbres à conserver	
24	1318	Petit parc de grande maison de caractère, ambiance à conserver	
25	2635	Plusieurs propriétaires et terrains enclavés	
26	1347	Parcelle privée, propriétaire peu susceptible de vendre	
27	3345	Parcelle privée, propriétaire peu susceptible de vendre	
28	2278	3 propriétaires peu susceptibles de vendre	
29	3294	Propriété EHPAD, pour aménagement ou agrandissements futurs	
30	2724	Propriétaires privés, une parcelle en cours de construction	
31	1046	Lotissement communal, en vente	
32	754	Lotissement communal, en vente	

33	497	Lotissement communal, en vente	
34	461	Lotissement communal, en vente	
35	554	Lotissement communal, en vente	
36	668	Possibilité de créer une parcelle avec deux propriétaires	
37	1139	Personne âgée, peu susceptible de vendre pour l'instant	
<b>DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties &gt; 800 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>NUM</b>	<b>Surface</b>	<b>REMARQUE</b>	<b>Evaluation</b>
1	475	Parcelle privée, propriétaire peu susceptible de vendre	
2	1431	Servitude au milieu de parcelle, canalisation eau (plan annexé)	
3	736	Parcelle privée, propriétaire peu susceptible de vendre	
4	1075	Parcelle privée, propriétaire peu susceptible de vendre, terrain humide	
5	1369	Parcelle privée, propriétaire peu susceptible de vendre	
6	493	Parcelle privée, propriétaire peu susceptible de vendre	
7	5422	Parc Château de la Ferté - Ambiances et arbres à conserver	
8	2414	Terrains enclavés et pas d'accès - plusieurs propriétaires	



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	1498	Lotisseur privé - parcelle en cours de commercialisation	
2	1867	Lotisseur privé - parcelle en cours de commercialisation	
3	724	Lotisseur privé - parcelle en cours de commercialisation	
4	1115	Lotisseur privé - parcelle en cours de commercialisation : attention une partie est déjà commercialisée (300 m <sup>2</sup> rattaché à une autre unité foncière d'un particulier)	
5	1172	Lotisseur privé - 1 parcelle en cours de commercialisation + un PC délivré en août 2016 pour la 2nde parcelle	
6	573	Propriétaires privés avec maison adjacente - choix acquisition terrain complémentaire	
7	956	Propriétaires privés avec maison adjacente - choix acquisition terrain complémentaire	
8	2714	Propriétaires privés avec maison adjacente - pas d'accès et non constructible en raison de pente importante	
9	853	Propriétaire privé avec maison adjacente - chemin d'accès à la parcelle agricole	
10	951	Propriétaires privés avec maison adjacente - choix acquisition terrain complémentaire	
11	12440	Propriétaire privé avec dénivelé important, réseaux à proximité mais difficulté d'accès	
12	2370	Propriétaires privés avec maison adjacente - pas d'accès - il s'agit de jardins en espaliers	
13	725	Propriétaire privé - parcelle intéressante pour la construction	
14	15372	Pas de desserte de réseaux - une partie non constructible en raison de RN12 (loi Barnier) - exploitation agricole actuellement mais possibilité d'urbaniser la 2nde partie dans le prolongement de la Longraie	
15	1112	Parcelle à vendre - actuellement en jardin	

17	887	Propriétaire privé - cour entrée aux garages- ZPPAUP	
18	1289	Espace vert communal + jardin - pas d'accès possible	
19	636	Propriétaires privés avec maison adjacente - pas d'accès et pb d'assainissement	
20	1266	Jardins en espaliers inaccessibles + partie communales	
21	1623	parking communal	
22	462	Parcelle communale enclavée - non constructible passage pour bassin d'orage	
23	2124	Construction réalisée - Escale 2	
24	1328	2 Parcelles privées - projet d'habitat prévu	
25	583	PC en cours - Escale 2	
26	596	PC en cours - Escale 2	
27	1647	1 parcelle en construction - 1 parcelle vendue - 1 parcelle en 1Aua (non commercialisable en l'état) mais possibilité de création d'accès SUPPRIMEE	
28	867	PC en cours - Escale 2	
29	2825	plan d'eau	
30	2393	Propriétaire privé - parcelle commercialisable	
31	1319	En cours de commercialisation	
32	4729	En cours de commercialisation	
33	621	A commercialiser mais poteau électrique sur parcelle	

34	6769	Parcelle communale - réflexion à mener sur le changement de destination (zonage habitat ?)	
35	1241	Propriétaires privés avec maison adjacente - jardins	
36	2586	Parcelle communale	
37	3907	Zone non aedificandi dans le cadre de la création du lotissement de Charné - accès à créer - intérêt pour densifier mais attention il avait été dit aux riverains que cela n'était pas constructible	
38	925	Propriétaire privé - projet d'habitat prévu	
39	4152	Verger pomologique - réflexion sur densification	
40	2354	Voie communale + bassin d'orage	
41	1742	Autocommutateur téléphonique	
42	1631	Parcelle non constructible en pente	
43	1081	Parcelle restant à commercialiser Hauts Belle Plante	
44	1815	Propriétaire privé - projet d'habitat prévu	
45	1080	Propriétaire privé avec maison adjacente - jardin	
46	1288	Parcelle Mayenne Habitat - terrain d'agrément mais possibilité d'aménagement facile	
47	5511	Terrain communal (lot de Roger) - projet d'habitat à l'étude	
48	269	Propriétaire privé avec maison adjacente - jardin	

DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties > 800 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	1641	Propriétaire privé - accès difficile - pas d'intérêt	
2	1325	Propriétaire privé - accès difficile - pas d'intérêt	
3	1900	Propriétaire privé - maison d'habitation adjacente - parcelle intéressante pour de l'habitat	
4	1252	En vente avec la propriété adjacente - voir pour possibilité de faire 2 lots séparés	
5	2296	Partie boisée non constructible - une partie en talus	
6	1613	Accès non autorisé par RN12 - terrains adjacents aux maisons d'habitation	
7	1204	Accès unique à l'habitation - dénivelé trop important	
8	1644	Accès difficile - maison d'habitation adjacente avec accès sur RN 12	
9	1144	Propriétaire privé avec maison adjacente mais intérêt pour densifier lors d'une vente future - accès facile	
10	1755	Propriétaire privé avec maison adjacente mais intérêt pour densifier lors d'une vente future - accès facile mais pb de réseaux	
11	2551	Pas d'accès possible	
12	1427	Jardin privatif - pas d'accès possible	
13	1048	Jardin privatif - pas d'accès possible	
14	2231	Jardins en espaliers - intérêt paysager (ZPV)	
15	3213	Propriétaire privé - intérêt pour densifier	

16	12339	Hôpital - pour éventuelle extension	
17	12211	1 partie en 1AUa (ZA Mission CCE) - 1 DIA en cours - AS 39 - voir pour définir une zone d'écran visuelle avec servitude (partie sud de la parcelle)	
18	3997	Propriétaire privé - pas négociable	
19	1712	Hors agglomération - pas de réseaux - pb d'accès avec RN12	
20	3527	Parcelle unique ferme de Charné (ZPPAUP)	
21	1277	Acquisition récente - terrain adjacent à la maison d'habitation	
22	550	Ferme de Roger - caractère patrimonial intéressant (maison de maître) - ne pas toucher	
23	832	Propriétaire privé - terrain adjacent à la maison d'habitation	
24	1893	Terrain intéressant mais attention ancien lieu de stockage de combustibles	



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	3488	Terrain à Bâtir - propriétaire privé	
2	669	Parcelle construite	<del></del>
3	648	Parcelle construite	<del></del>
4	692	Constructible à court terme propriétaires privés	<del></del>
5	2218	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
6	2196	Non bâti aménagement difficile à <i>voir à long terme</i> propriétaires privés	
7	2117	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
8	3195	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
9	1150	Constructible à court terme propriétaires privés	
10	2239	Non bâti dénivelé important propriétaires privés	
11	929	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
12	636	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés <b>accès ?</b>	
13	1615	Constructible à court terme propriétaires privés	
14	613	Constructible à court terme terrain communal	
15	685	Constructible à court terme terrain communal	

16	1669	Constructible à court terme propriétaires privés	
17	913	Terrain à Bâtir - Lotissement communal	
18	875	Parcelle construite	<del></del>
19	901	Constructible à court terme propriétaires privés	
20	1845	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
21	1152	Constructible à court terme propriétaires privés	
22	1176	Terrain à Bâtir - propriétaire privé	
23	296	Permis déposé	
24	1779	Terrain constructible court terme, propriétaire privé	
25	1221	Terrain constructible court terme, propriétaire privé	
26	2439	Terrain constructible court terme, propriétaire privé	
27	1112	Maison en construction	<del></del>
28	876	Permis déposé	
29	759	En construction	<del></del>
30	2243	4 parcelles (propriétaire privé)	
31	440	Parcelle en vente actuellement	

DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties > 800 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	2545	Non bâti aménagement difficile à voir à long terme propriétaires privés	
2	1739	Non bâti aménagement difficile à voir à long terme propriétaires privés	
3	3922	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
4	2405	Constructible à court terme propriétaires privés	
5	1303	Parcelle construite / Non bâti aménagement difficile à voir à long terme propriétaires privés	
6	2374	Projet communal pôle enfance propriétaire La commune	
7	991	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
8	955	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
9	3710	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
10	988	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
11	387	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
12	1694	Non bâti Aménagement possible mais complexe propriétaires privés	
13	1075	Constructible à court terme propriétaires privés	
14	840	Constructible à court terme terrain communal	
15	2974	Constructible à court terme terrain communal	

16	2076	Constructible à court terme propriétaires privés	
----	------	--	--



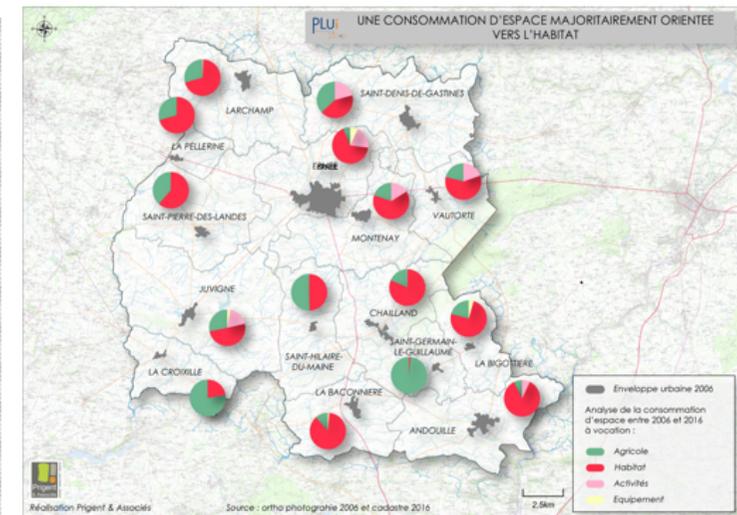
DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m <sup>2</sup> )			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	760	Construite	<del></del>
2	2187	Construite	<del></del>
3	1043	Construite	<del></del>
4	3533	Construite	<del></del>
5	1137	Construite	<del></del>
6	1728	Mobilisable à court terme	
7	1276	Mobilisable à court terme	
8	3252	Moyennement	
9	1502	EHPAD, projet possible	
10	599	Jardin	
11	927	Jardin	
12	1877	Jardin	
13	598	Jardin	
14	305	Possible mais pas de projet actuellement	
15	557	Jardin, commune offre d'achat	

16	2855	Liée à une habitation	
17	1712	Une parcelle en vente	
18	611	Jardin	
19	558	Jardin	
21	1157	Mayenne Habitat	
23	1028	Jardin	
24	1234	Lié à un ancien bâtiment artisanal	
<b>DIVISION RECOMPOSITION PARCELLAIRE (parcelle bâties &gt; 800 m<sup>2</sup>)</b>			
NUM	Surface	REMARQUE	Evaluation
1	2369	1 partie communale (parkings poids-lourds), autre partie activité artisanale (maçonnerie)	
2	1371	Artisan, garagiste	
3	1736	Espaces verts et jeux	
4	10637	A vocation loisirs	
5	1970	Jardin	
7	3707	ZA	
8	5045	Projet de réhabilitation	

## CONSOMMATION D'ESPACE

**La maîtrise de la consommation d'espace passe par une économie de la ressource foncière. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra afficher des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace en tenant du SCoT**

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des formes urbaines consommatrices d'espace en majorité des maisons individuelles</li> <li>➤ Une consommation d'espace en majorité en extension de l'enveloppe urbaine</li> <li>➤ <i>Surfaces à vocation habitat consommées entre 2006 et 2016 : 13,8ha dans l'enveloppe urbaine et 72,8ha en extension</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Maîtriser la consommation d'espace</b></li> <li>➤ <b>Eviter le mitage au sein des espaces ruraux et préserver l'activité agricole</b></li> <li>➤ <b>Saisir les opportunités foncières recensées</b> par le potentiel de renouvellement urbain : un potentiel estimé à <b>290 logements</b> dans l'enveloppe urbaine ce qui représente <b>19,35 ha</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des densités variables selon les communes liées en partie à des diversités de formes d'habitat</li> </ul>	<p>⇒ <b>Rappel des objectifs du SCoT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Consommation d'espace maximale : 70 hectares pour la période 2015-2025 et 81 hectares pour la période 2025-2035</b></li> <li>○ Objectif total de logements : 1 300 logements sur la période 2015-2025 et 1 500 entre 2025-2035 dont 20% en densification et 80% en extension</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des parcelles en lotissements disponibles</li> <li>➤ Du foncier encore disponible dans les zones d'activités, environ 16 ha</li> <li>➤ Du foncier disponible dans le tissu urbain</li> </ul>	<p><b>Cet objectif de production de logements pourra être dépassé à la condition que le cadrage foncier fixé par le SCoT soit strictement respecté : par exemple, cela pourra se traduire par plus de logements mais sur de plus petites parcelles donc en augmentant la densité</b></p>



## 5. Population active et activités économiques

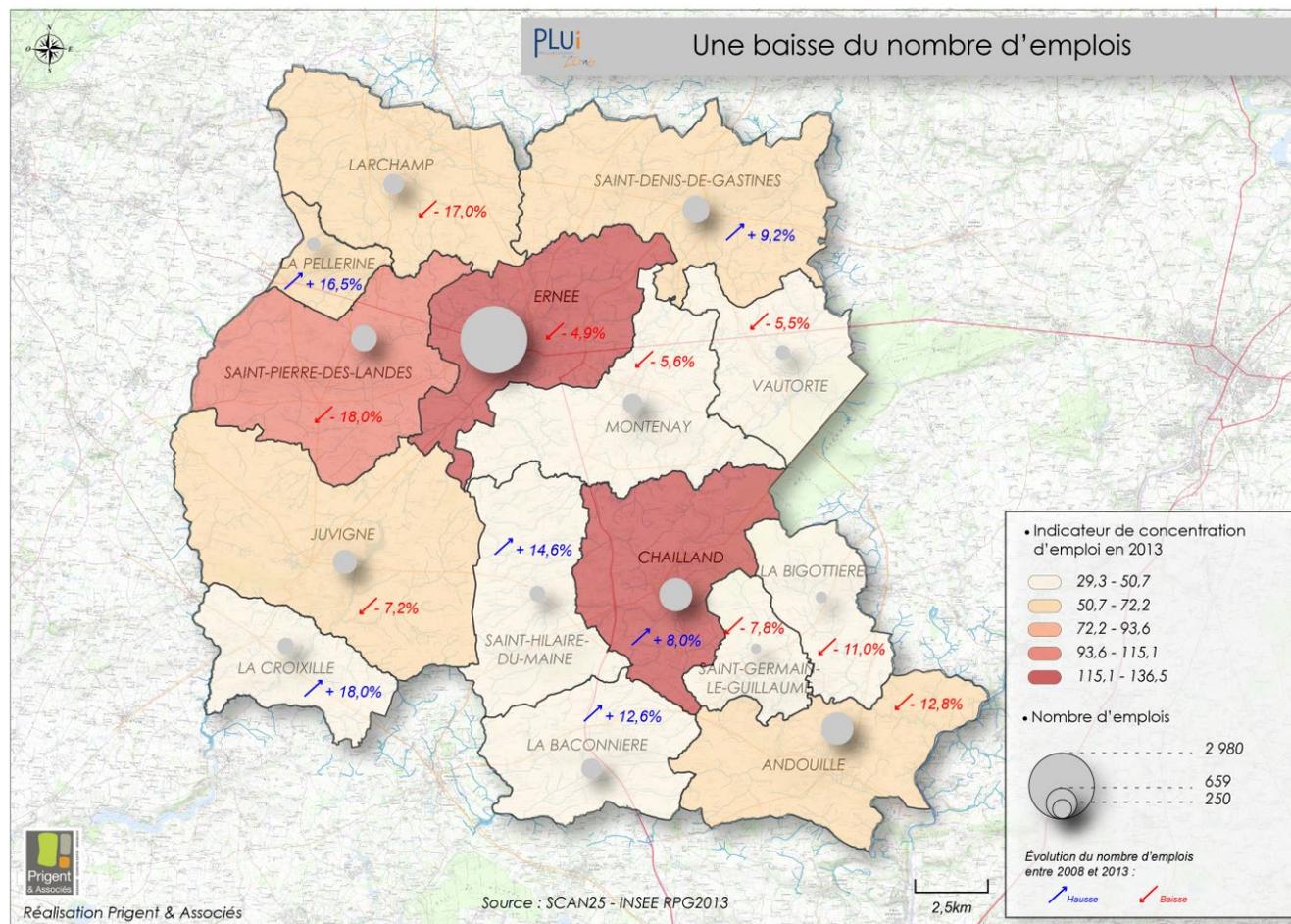
### 5.1 Une baisse du nombre d'emplois

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

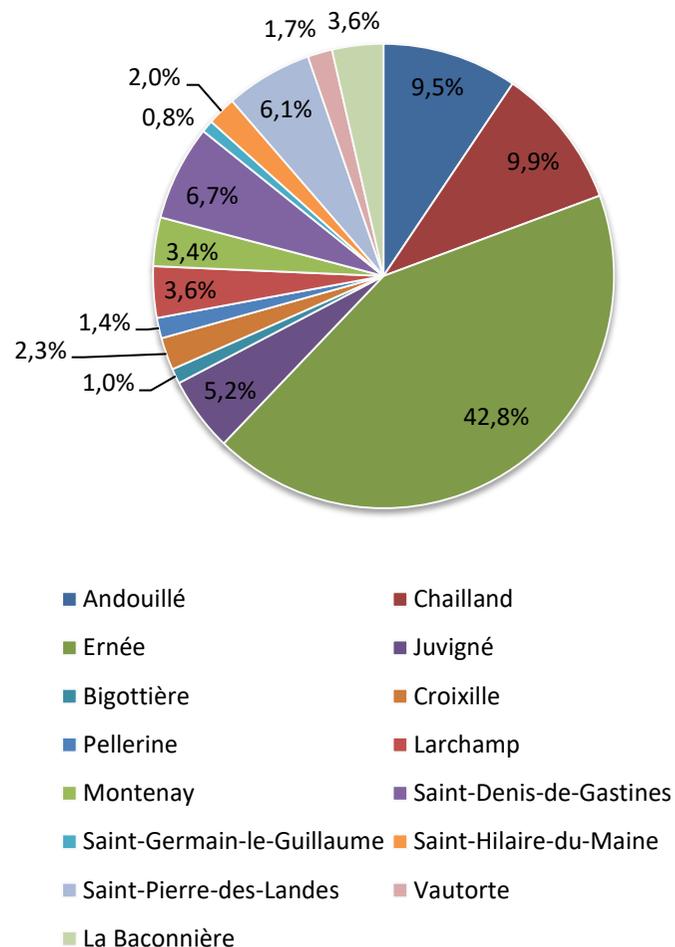
Neuf des quinze communes de la CCE ont connu une baisse du nombre d'emplois entre 2008 et 2013. Saint-Pierre-des-Landes est la commune qui a connu la diminution la plus importante lié notamment à la fermeture d'un transporteur.

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

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



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

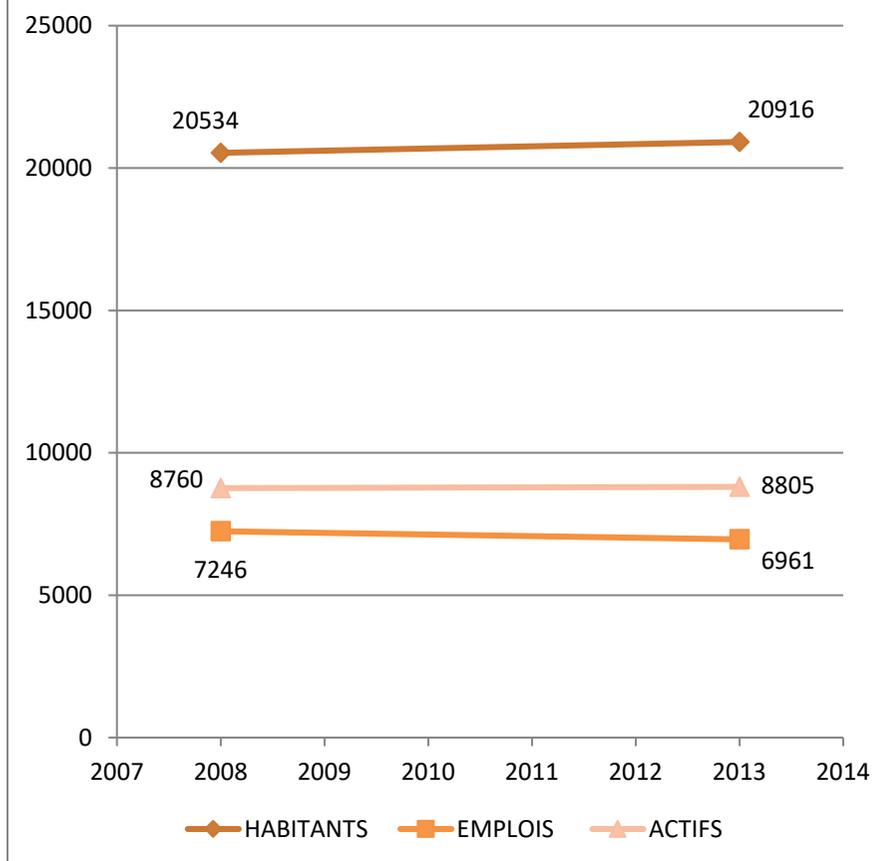


	2008	2013	Evolution 2008 - 2013
Agriculteurs exploitants	1170	920	-21%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	551	575	4%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	361	315	-13%
Professions intermédiaires	1105	1149	4%
Employés	1604	1577	-2%
Ouvriers	2525	2478	-2%

Toutefois, avec 79 emplois pour 100 actifs occupés résidents, le territoire présente un dynamisme économique majeur. Ainsi, l'objectif du SCoT est de pérenniser la situation économique (et financière) du territoire et de maintenir un indicateur de concentration d'emploi de l'ordre de 80 emplois pour 100 actifs occupés à l'échelle de la CCE. Cet objectif implique de créer des conditions favorables au développement des entreprises sur l'ensemble de la Communauté de Communes. L'indicateur de concentration d'emploi varie d'une commune à une autre. En effet, sur certaines communes il est très faible (29,3 à Saint-Germain-le-Guillaume), tandis que sur d'autres il est au contraire très élevé (136,5 à Ernée).

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

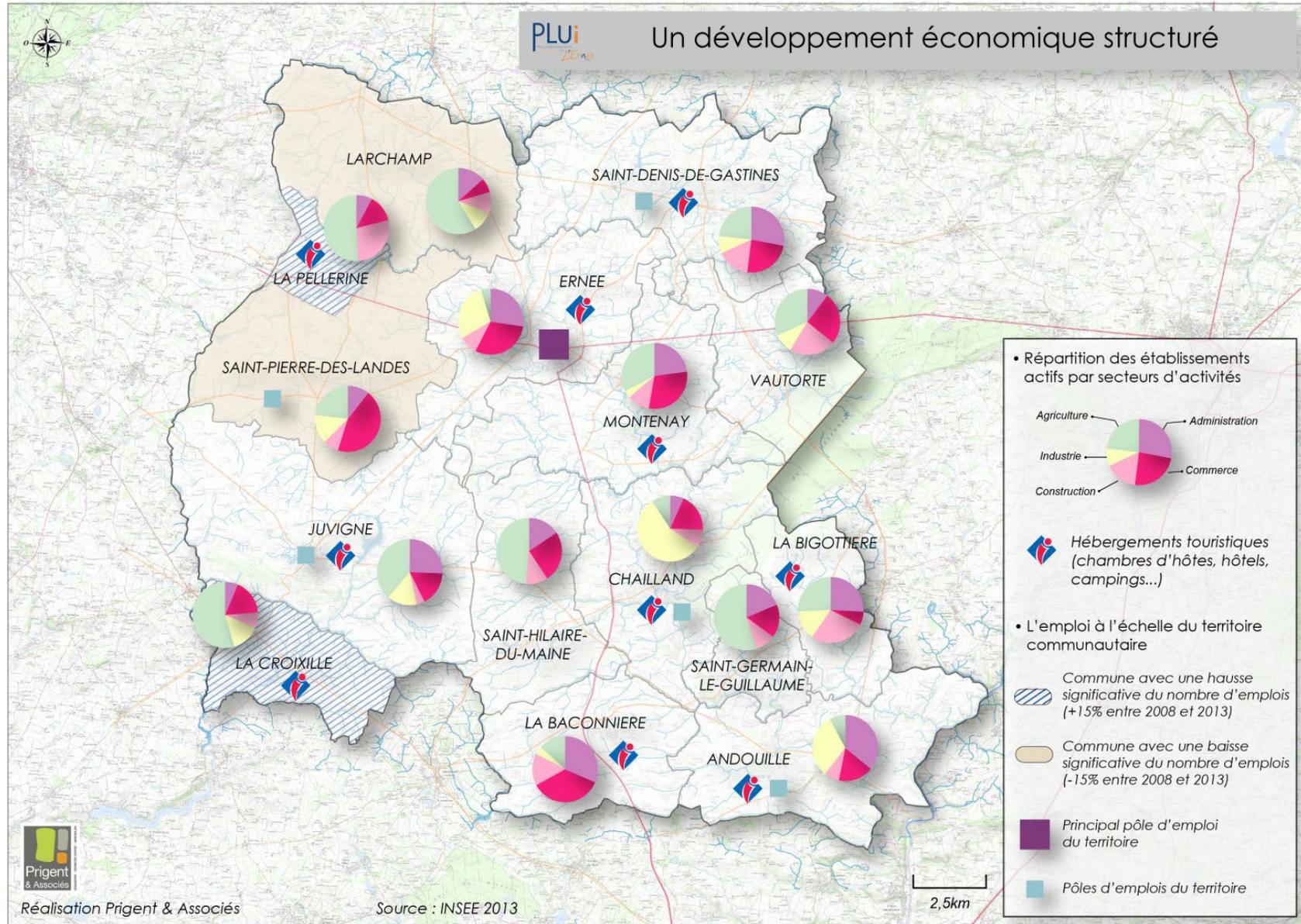
## Evolution de l'emploi et des actifs entre 2008 et 2013



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

### Définition :

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 L'artisanat de proximité

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

- **Construction & réparation**

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

- **Soins & beauté**

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

## 6. L'activité agricole

L'élaboration du diagnostic agricole du PLUi de l'Ernée sur l'ensemble des quinze communes a pour objectif d'enrichir le document d'urbanisme mais également de servir **d'outil d'aide à la décision puisqu'il permet de disposer d'une vision globale et cohérente sur la question agricole.**

Ainsi, le devenir de l'agriculture sur le territoire de la CCE représente un rôle essentiel. En effet, le territoire est particulièrement marqué par l'activité agricole avec 956 exploitants agricoles en 2016 (source : MSA).

L'un des enjeux du PLUi sera donc d'inscrire le monde agricole et la pérennité de ses activités dans le quotidien du territoire, en symbiose avec les autres acteurs de l'espace rural.

Ce travail a été élaboré principalement à partir de données collectées lors de réunions par secteurs et auxquelles l'ensemble des exploitants a été invité. Un questionnaire a été transmis à tous les exploitants dans le but de recueillir un maximum d'informations pour pouvoir traiter et analyser la donnée et en particulier celle concernant les projets (extension, diversification...).

Des données complémentaires issues du recensement général de l'agriculture (RGA) de 2010 et de la Mutualité Sociale Agricole (MSA 2011 - 2016) ainsi que les données de la PAC intégrés au Porter à Connaissance de l'Etat ont également été valorisées dans cette étude.

En intégrant les emplois induits dans l'agroalimentaire et les activités de services aux agriculteurs, la part des emplois liés à l'agriculture sur le territoire de l'Ernée avoisine les 12% en 2015.



Juvigné

## 1.1 Les motifs paysagers

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

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

Parmi ces motifs paysagers, on retrouve les exploitations agricoles.

On observe quelques critères simples pour une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage :

- Installer le bâti perpendiculaire à la pente
- Privilégier une adosse sur coteau
- Arborer les abords du bâti
- Choisir des couleurs de matériaux sobres, foncés, dans un nuancier de brun
- Eviter d'installer le bâti en sommet de colline, et s'abstenir des couleurs claires ou trop contrastées vis-à-vis de la palette naturelle.



Larchamp

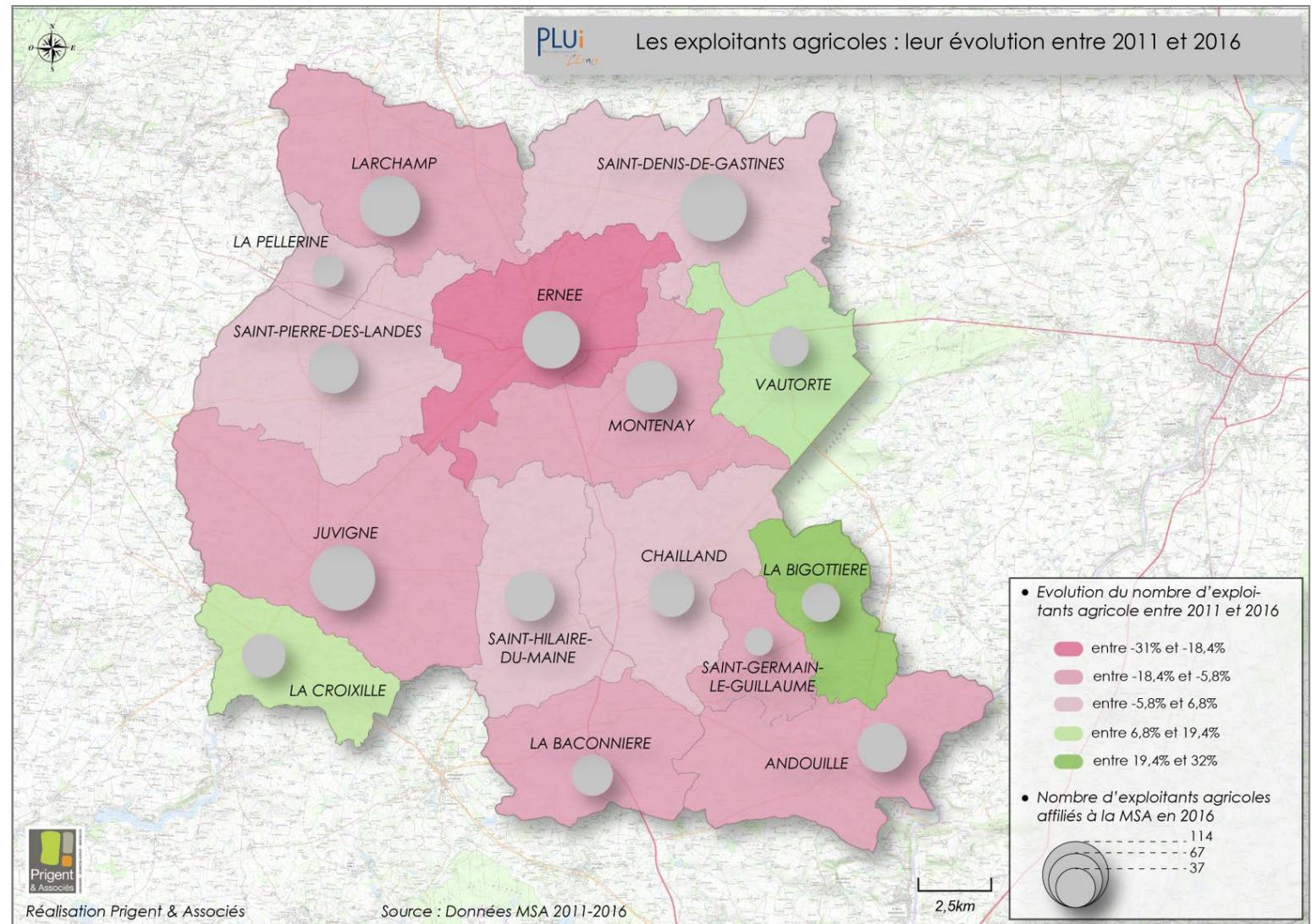


La Pellerine

## 1.2 L'activité agricole : une ressource économique prédominante

En 2016, la Communauté de Communes de l'Ernée compte 616 exploitations agricoles affiliées à la Mutualité Sociale Agricole (MSA) réparties sur l'ensemble du territoire intercommunal et mises en valeur par 956 chefs d'exploitations et associés.

Ainsi, les exploitations agricoles représentent 16,3% des emplois par secteurs d'activités, d'après les données INSEE en 2015. Ce secteur est par ailleurs, celui qui est le plus touché par la baisse du nombre d'emplois, en effet, est recensé entre 2008 et 2013, une baisse de 21% du nombre d'emplois dans le secteur agricole.



Toutefois, cette observation se retrouve également au niveau national où le nombre d'emplois du secteur agricole connaît également une baisse.

La commune d'Ernée apparaît comme celle la plus touchée par la baisse du nombre d'exploitants agricoles entre 2011 et 2016. Les communes de La Bigottière, Vautorte et La Croixille comptent quant à elles une augmentation du nombre d'exploitants au cours de la même période.

Le territoire de la Communauté de Communes reste un territoire rural où la part réservée à l'activité agricole est prédominante dans l'activité économique locale. En effet, la Surface Agricole Utile recouvre près de 78,0% du territoire et la Communauté de Communes de l'Ernée représente la région la plus agricole de tout le département, voire de la région Pays de La Loire.

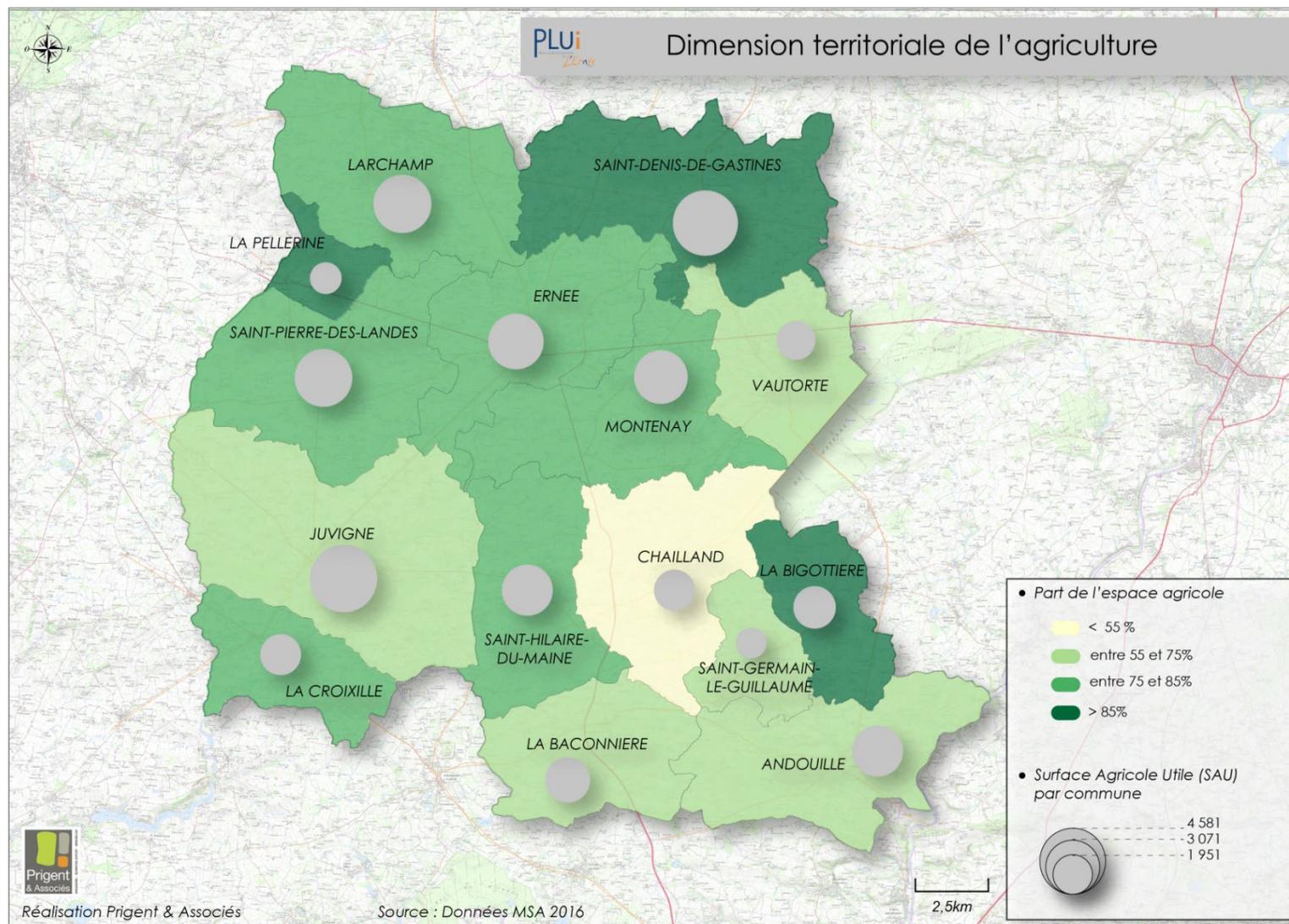


### 1.3 Un territoire marqué par une présence forte de l'agriculture

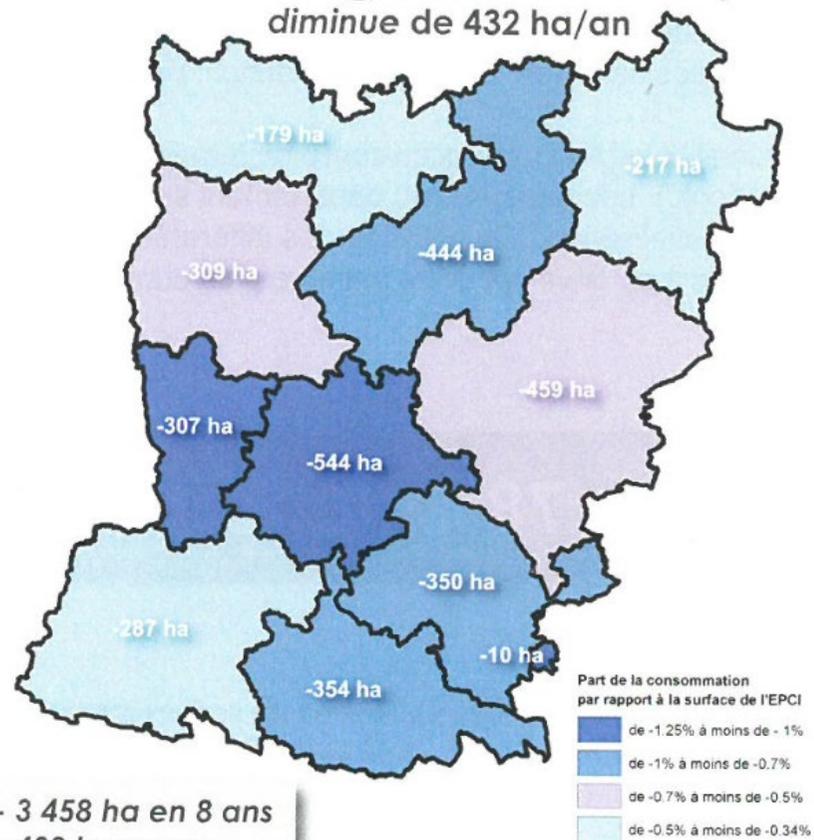
L'agriculture est une composante structurelle majeure du territoire.

Comme évoqué précédemment, la Surface Agricole Utile (SAU) de la Communauté de Communes de l'Ernée représente 37 387 hectares soit 78,0% du territoire communautaire. Une valeur en baisse par rapport à 2011 puisqu'elle était de 37 661 hectares.

Toutefois, la forte présence de la forêt à l'Est du territoire, sur les communes de Vautorte, Chailland, Saint-Germain-le-Guillaume et La Bigottière diminue cette valeur.



La surface agricole  
diminue de 432 ha/an



- 3 458 ha en 8 ans  
- 432 ha par an

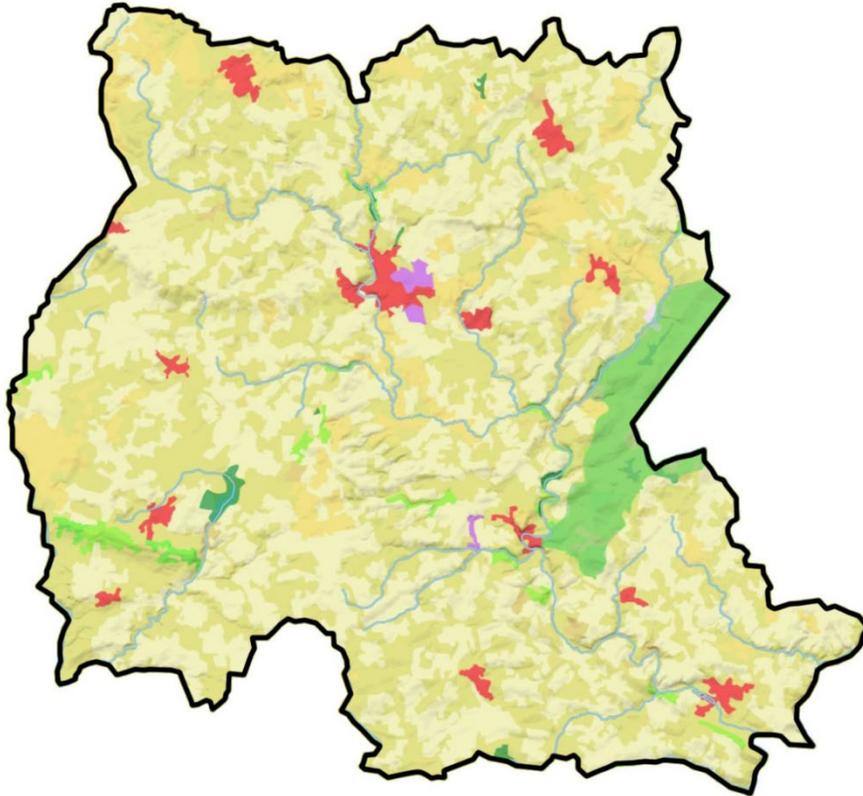
**La diminution de la surface agricole** est plus importante à proximité des zones urbaines ou sous influence de ces zones et le long des principales infrastructures.

**Une baisse de la Surface Agricole Utile à l'échelle du territoire Mayennais**

Une récente étude a été réalisée par la DDT Mayenne sur les surfaces agricoles et l'occupation du sol.

Ainsi, l'agriculture occupe, en 2017, 78% du territoire mayennais. Entre 2005 et 2013, la Mayenne a perdu 1% de sa surface agricole, soit 4 278 hectares. Au cours de cette même période, la surface forestière a progressé de 1 268 hectares. Ainsi, les espaces artificialisés ont augmenté de 3 458 hectares, principalement aux dépens des espaces agricoles, notamment pour construire des logements, développer les activités économiques ou encore poursuivre le réseaux d'infrastructures routières.

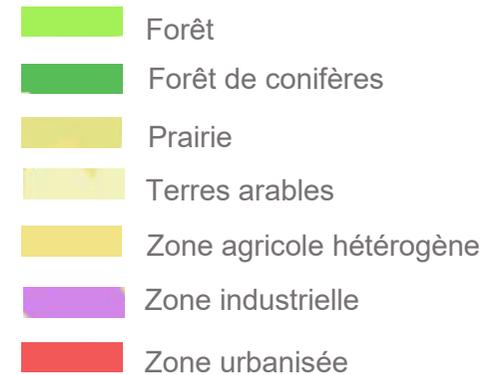
## 1.4 Le potentiel des sols et leur utilisation

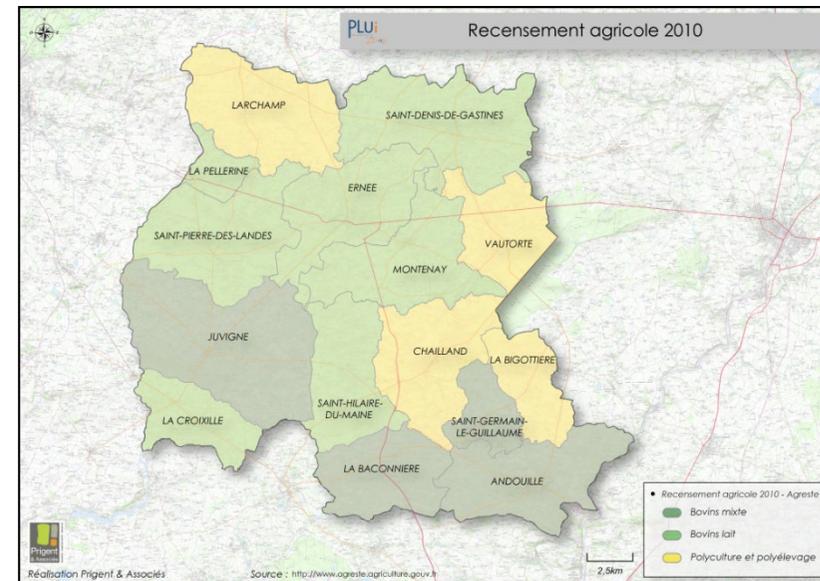
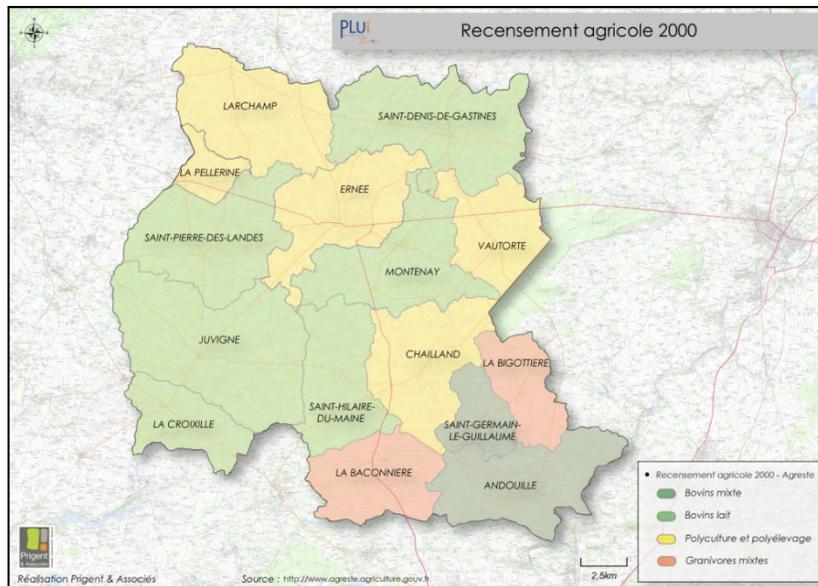


Source : Géoportail

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

Ce territoire rural se caractérise par une part de la surface déclarée à la PAC équivalente à la moyenne départementale. Il convient de noter l'importance des surfaces boisées (plus de 3 300 hectares, 7 % de la superficie du territoire (la Forêt de Mayenne représente 1 500 ha)). Les surfaces agricoles résistent avec une diminution de 0,7 % entre 2004 et 2014 contre 2 % pour la Mayenne.





En dix ans l'élevage bovin a pris un essor important, modifiant l'orientation des territoires comme à La Baconnière, ou à La Bigottière dans lesquels l'élevage avicole a nettement regressé, et comme La Pellerine, anciennement orientée en polyculture-élevage, qui a vu sa part d'élevage bovin augmenter.

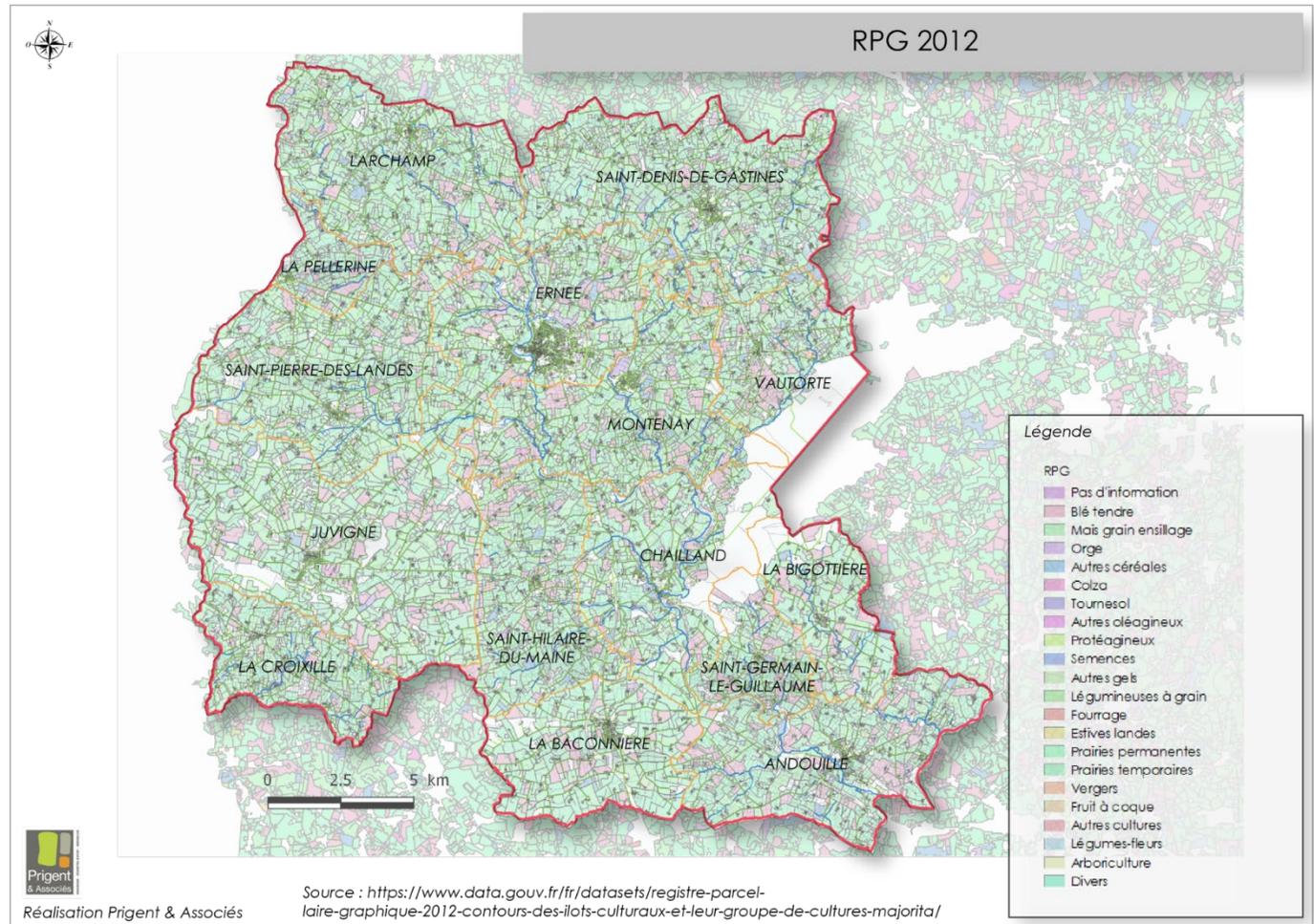
L'évolution de la conjoncture des produits agricoles issus de l'élevage bovin aura un impact sur l'évolution de l'orientation agricole du territoire de la CCE, tout en s'appuyant sur la nécessaire adaptation aux contraintes agro-pédologiques qui déterminent l'aptitude du territoire à développer les différentes formes d'agriculture.

Une analyse cartographique des potentiels des sols pour l'agriculture est réalisée. L'utilisation des sols actuelle est également cartographiée afin de repérer les parcelles en prairies, la localisation des haies, les vergers ou parcelles en maraîchage...

La part de la SAU consacrée aux céréales, oléagineux et protéagineux (COP) est sensiblement équivalente à la moyenne départementale (51 % sur le territoire de la Communauté de Communes et 55 % pour l'ensemble du département). Les surfaces cultivées consacrées aux céréales sont dans la moyenne départementale mais les assolements sont peu diversifiés avec une faible part consacrée aux oléo-protéagineux.

48,2 % de la SAU est consacré aux prairies dont 13,8 % en prairie permanente ce qui montre la vocation herbagère de ce territoire. Toutefois, nous constatons une diminution égale la moyenne du département sur les 10 dernières années, on peut noter également une diminution moins importante des prairies permanentes.

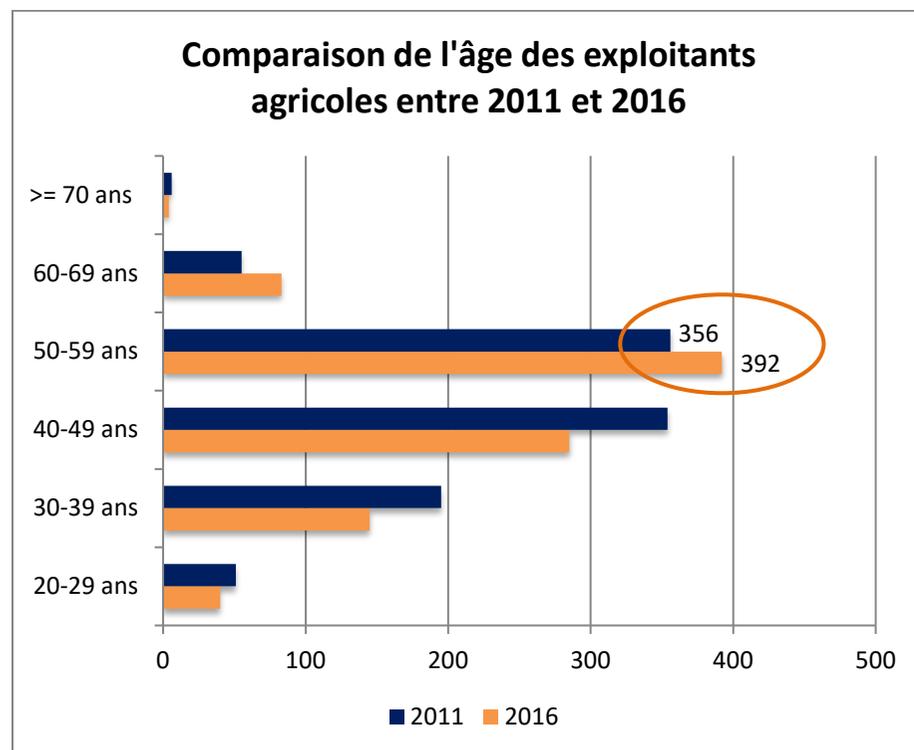
L'importance des surfaces fourragères (prairies et maïs ensilage) montre l'importance de l'activité d'élevage sur le territoire.



## 1.5 Un nombre important de mutations à envisager d'ici quelques années

Sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée, **949 personnes** exercent l'activité d'exploitant agricole.

La pyramide des âges montre, qu'en 2016, 50,5% de la population agricole est âgée de plus de 50 ans et 9,2% est âgée de plus de 60 ans, en hausse comparativement à 2011.



Ainsi, dans les prochaines années, un nombre important de mutations est à envisager, accélérant la tendance actuelle à l'accroissement des structures et au regroupement sociétaire.

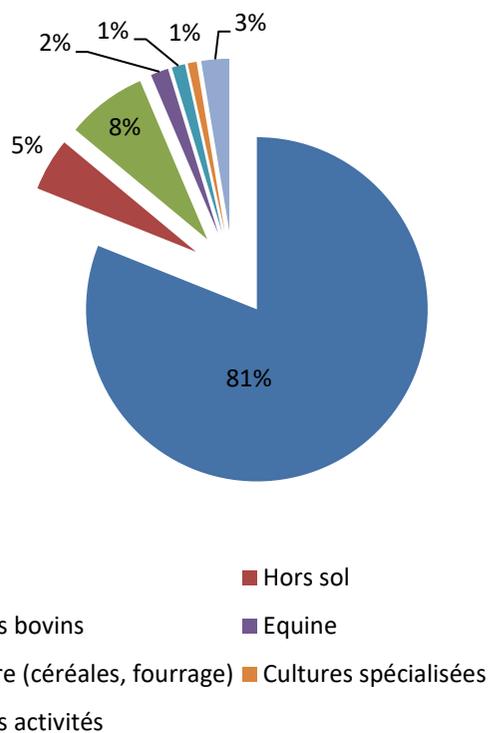
L'âge à l'installation a tendance à augmenter ce qui limite la part de la population agricole de moins de 30 ans. Ce phénomène s'explique par l'allongement de la durée des études, à mettre en lien avec le niveau d'études nécessaire pour l'obtention des aides à l'installation, et par une recherche d'expériences extérieures antérieures à la réalisation du projet d'installation.

Maillon indispensable dans l'activité économique du territoire communautaire, l'activité agricole génère un nombre d'emplois important, malgré qu'il soit en baisse depuis plusieurs années (-21% entre 2008 et 2013).

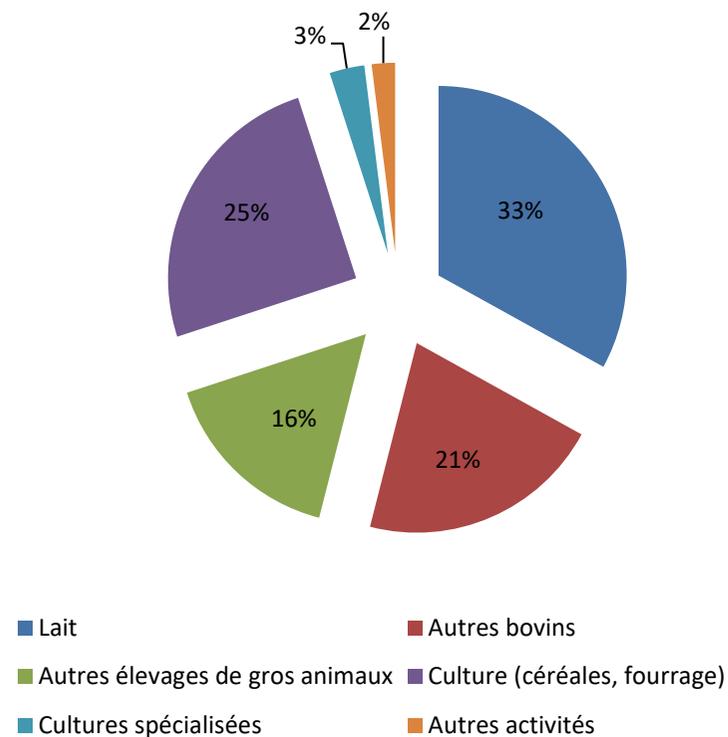
La Chambre d'Agriculture a estimé qu'en Pays de la Loire, un emploi agricole dans les exploitations induit deux emplois hors exploitations. Ainsi, à l'échelle de la CCE, 4,9% des actifs travaillent sur une exploitation agricole en 2015, soit presque deux fois moins qu'à l'échelle du département (8,1% en 2015).

## 1.6 Les orientations économiques des exploitations agricoles

Typologie des entreprises selon l'activité à l'échelle de la CCE  
(Source MSA 2016)



Typologie des entreprises selon l'activité à l'échelle du département  
(Source Agreste 2017)



La Communauté de Communes de l'Ernée, située au Nord-Ouest du département de la Mayenne offre généralement un paysage rural vallonné propre aux collines de Normandie. **Cette région agricole est plus propice au développement de l'élevage bovin**, 89% de la production agricole, quand le département de la Mayenne, dans sa globalité n'est spécialisé qu'à hauteur de 49% dans ce secteur d'activité d'élevage.

Cette situation s'appuie sur la localisation d'acteurs importants de la filière laitière (*Lactalis, Agrial, CLEP&S, etc.*) sur le département de la Mayenne.

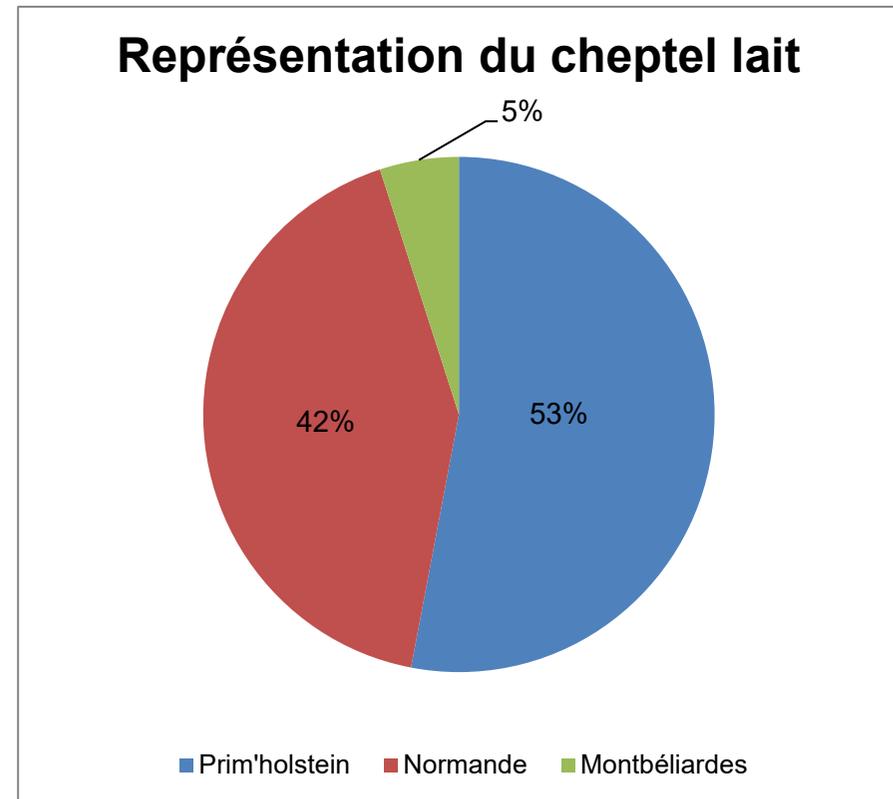
Si le développement de l'élevage laitier a pu représenter une opportunité pour le territoire de la CCE, la conjoncture actuelle, consécutive à la contractualisation, à la fin du contingentement de la production, apparaît actuellement comme une faiblesse génératrice d'un nombre croissant de cessations d'activité (cessation partielle) et d'une restructuration globale de la filière.

Nul doute que cette évolution, si elle devait se poursuivre, aurait un impact fort sur la gestion de la SAU du territoire de la CCE.

Ainsi, la Mayenne se classe parmi les premiers départements français en production animale.

### L'élevage bovin lait :

Le cheptel laitier est marqué par une diversité des races 53% en race Prim'holstein, 42% en Normande et 5% en Montbéliardes.



En élevage laitier, la prédominance de la race Prim'Holstein tient essentiellement à son potentiel de production.

Dans un contexte de valorisation qualitative du lait produit sur le territoire (notamment TB et TP) la race Normande trouve sa place

par la richesse du lait produit et la valorisation du produit viande d'un cheptel mieux conformé que la race Prim'Holstein.

Depuis une vingtaine d'années, la race Montbéliarde s'implante en raison du faible ratio matière grasse/matière protéique du lait qu'elle produit offrant un bon compromis entre quantité à produire et valorisation du lait vendu.

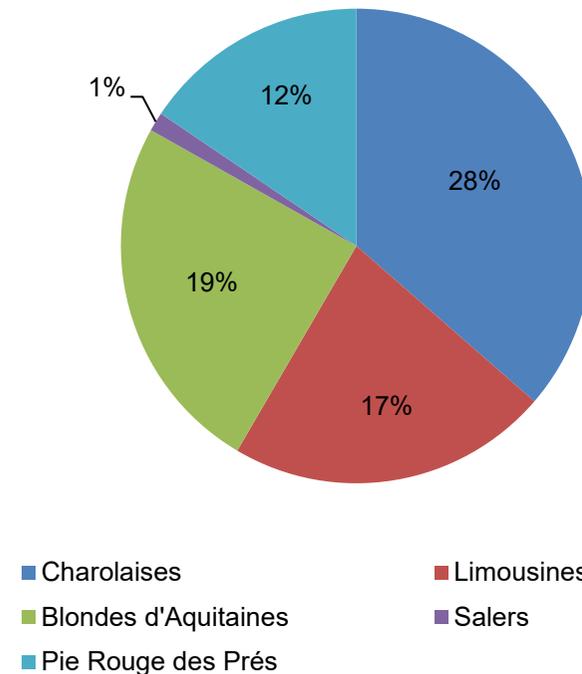
En élevage allaitant, le classement des races prédominantes est conforme à la production française.

#### **L'élevage bovin viande :**

Le cheptel viande les charolaises dominant mais laissent une large place à la diversité (Limousines, Blondes d'Aquitaine et Rouge des Prés).

La race Charolaise est bien représentée en raison du compromis qu'elle offre entre qualité de viande et poids de carcasse.

### Réprésentation du cheptel viande



La race Limousine, très maternelle est considérée, avec la vache Blonde d'Aquitaine, comme produisant une viande de très bonne qualité, souvent valorisée par l'agriculture biologique et les filières de distribution en circuits courts.

## 1.7 Les exploitations agricoles sur le territoire intercommunal

Réalisée à l'échelle du périmètre du document d'urbanisme intercommunal, cette partie localise le siège et le parcellaire de chaque exploitation. Les retours des questionnaires n'ont pas permis de localiser l'ensemble des exploitations agricoles sur le territoire. Pour obtenir une représentation intercommunale et afin de combiner le diagnostic agricole avec l'étude relative au recensement du patrimoine bâti en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les élus de chaque commune ont participé à la localisation des exploitations agricoles.

## 1.8 Localisation des sites d'exploitation et du parcellaire

**1** - Le premier travail du diagnostic est de repérer les exploitations agricoles présentes sur le périmètre d'analyse.

La distinction a été réalisée de la manière suivante :

- *Maison d'habitation de l'exploitant agricole*
- *Bâtiments agricoles*
- *Bâtiments de stockage*
- *Tiers*

**2** - Ensuite, dans un second temps, un périmètre de 100 mètres a été délimité autour des bâtiments agricoles.

**3** - Enfin, pour chaque commune, un plan à l'échelle communale a été mis en page.

Légende qui figure sur chaque plan :

## Recensement agricole

- Bâtiments agricoles
- Bâtiments patrimoniaux
- Maison d'habitation
- Bâtiments de stockage
- Tiers
- Diversification
- Périmètre de 100 mètres

## 1.9 Nombre d'exploitation agricole par commune.

	<i>Sites d'exploitation recensés sur plan</i>
Larchamp	48
Saint-Denis-de-Gastines	73
La Pellerine	13
Saint-Pierre-des-Landes	61
Juvigné	86
La Croixille	24
La Baconnière	29
Andouillé	51
La Bigottière	17
Saint-Germain-le-Guillaume	12
Chailland	34
Saint-Hilaire-du-Maine	42
Montenay	40
Ernée	49
Vautorte	26
<i>Total</i>	<b>605</b>

## 1.10 Des exploitations qui évoluent depuis une vingtaine d'années

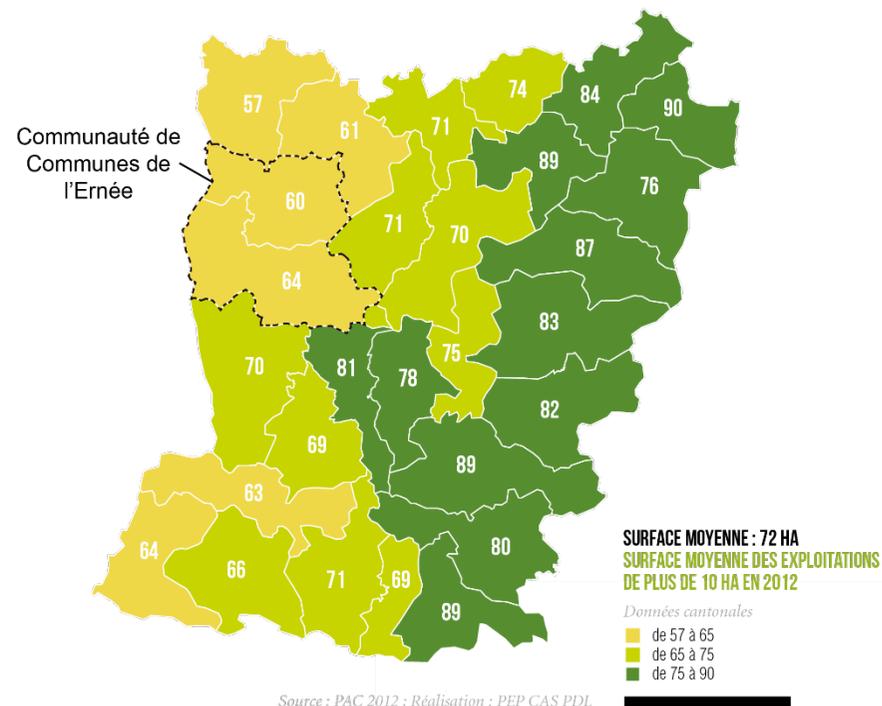
Analyse des données relatives à la PAC :

2014	CC de l'Ernée	Mayenne
Nombre de déclarations PAC	805	6902
SAU moyenne par exploitation	49.24	58,37
Nombre de chefs d'exploitation	1101	9268
Age moyen	52	52

Source Isis

En 2014, 805 exploitations ont déposé une déclaration de surface dans le cadre de la PAC. 546 d'entre elles ont une SAU supérieure à 25 hectares. Toutefois, la SAU moyenne est inférieure à la moyenne départementale.

### DES EXPLOITATIONS DE DIMENSION FAMILIALE



## 1.11 Installations et cessations d'activités

La Mayenne se situe parmi les dix premiers départements français en nombre d'installations agricoles. D'où un bon taux de renouvellement des actifs : une installation pour deux départs en moyenne sur les dix dernières années.

A l'échelle de la Communauté de Communes de l'Ernée, on constate que cette tendance au fort renouvellement de la population se confirme.

Il convient toutefois de relativiser l'impact du taux de renouvellement de la population sur le territoire intercommunal si l'on considère l'importance du nombre d'installations en société susceptibles de favoriser une déprise du bâti rural.

Données 2016	Installations	Cessations
<b>ANDOUILLE</b>	4	s <sup>3</sup>
<b>ERNEE</b>	3	s
<b>JUVIGNE</b>	3	4
<b>MONTENAY</b>	3	9
<b>ST DENIS DE GASTINES</b>	s	5
<b>ST HILAIRE DU MAINE</b>	s	4
<b>ST PIERRE DES LANDES</b>	s	3
<b>VAUTORTE</b>	s	4

De fait, le renouvellement des chefs d'exploitation est un enjeu crucial pour l'agriculture et l'activité économique du territoire.

<sup>3</sup> s : donnée inférieure à 3 masquée en respect du secret statistique

En 2016, d'après les données de la MSA, le territoire recense 29 cessations pour 13 installations.

Par ailleurs, les données relatives à la PAC précise que 166 jeunes agriculteurs ont bénéficié d'une aide à l'installation au cours des 10 dernières années ce qui fait de la Communauté de Communes de l'Ernée un territoire plutôt actif en termes d'installation.

### 1.11.1 Les projets d'extension et l'artificialisation des terres entre 2006 et 2016

L'analyse des questionnaires a permis d'observer qu'une partie des

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

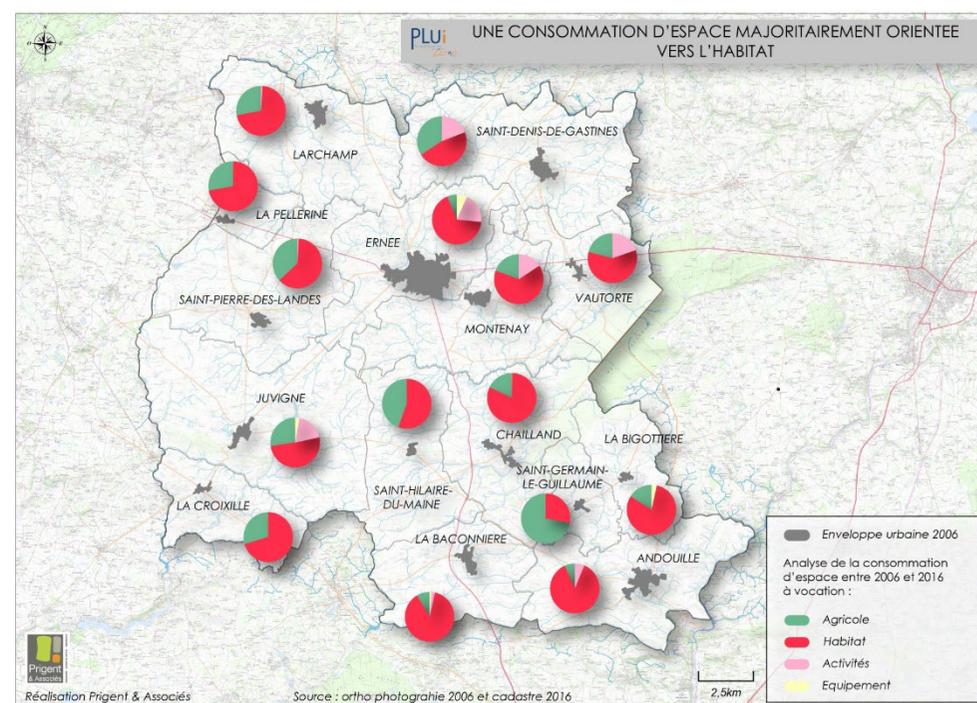
exploitants agricoles ont des projets d'extension de leur exploitation.

Ces investissements peuvent concerner des projets réalisés ou futurs avec par exemple une mise aux normes des bâtiments d'élevages ou bien des bâtiments supplémentaires pour augmenter le cheptel notamment.

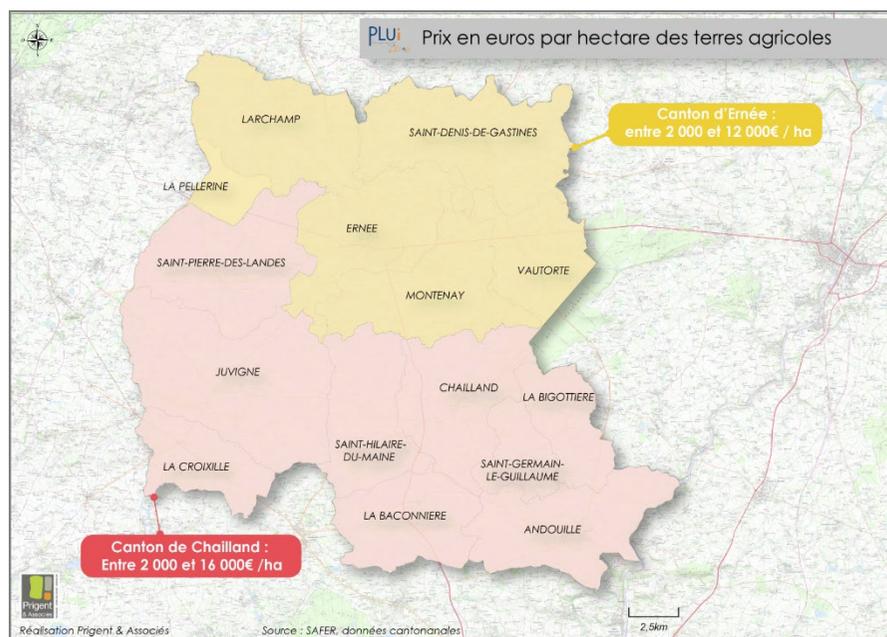
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une analyse de la consommation d'espace a été réalisée entre 2006 et 2016. Celle-ci a permis de repérer les nouveaux bâtiments à destination d'activité agricole.

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

22,47 hectares ont été consommés entre 2006 et 2016 à destination des activités agricoles, cela représente 2,24 hectares par an soit 15,3% de la consommation d'espace à l'échelle de la CCE.



## 1.12 Etude : prix des terres agricoles



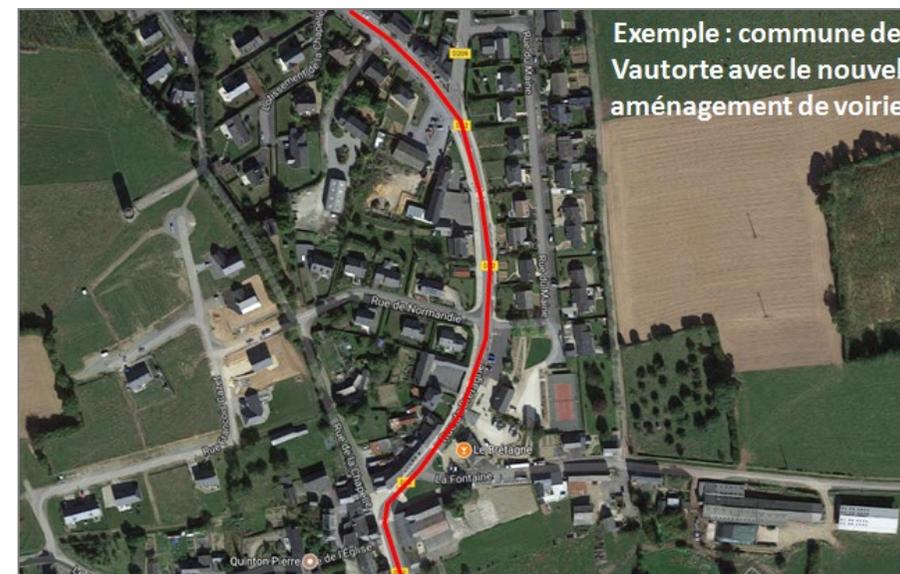
Le prix des terres varie habituellement en fonction de la qualité agronomique des sols, à ce titre, le Sud-Ouest du territoire est légèrement plus valorisé, de la configuration des parcelles, de leurs structures et de leur regroupement.

Ainsi, le prix moyen des terres sur la CCE est proche de 9 000 €/ha, valeur caractéristique d'une pression importante, mais qui cache des disparités puisque les prix des terres négociées entre 2014 et 2015, enregistrées à la SAFER, varie entre 2 000 €/ha et 12 000 €/ha dans le canton d'Ernée, et entre 2 000 €/ha et 16 000 €/ha dans le canton de Chailland.

## 1.13 Les aménagements de voirie se multiplient :

Afin de permettre le passage des engins agricoles au sein des bourgs :

- une concertation systématique afin de sécuriser la traversée des bourgs tout en perturbant le moins possible les trajets quotidiens des agriculteurs
- des itinéraires de substitution pourraient être nécessaires pour éviter la traversée des bourgs et des hameaux



# Compléments de l'étude diagnostic agricole

## Les engagements agroenvironnementaux en 2014

27 exploitations de la CCE ont pris des engagements agroenvironnementaux en 2014, ce qui représente 5% des contrats souscrits au niveau départemental.

## Les exploitations en agriculture biologique en 2014

La Communauté de Communes de l'Ernée compte 12 exploitations en agriculture biologique. Les surfaces aidées au titre de l'agriculture biologique (conversion et maintien), représente 2,6% de la SAU déclarée en bio dans la PAC en 2014 sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Ernée et 0,08% de la surface totale en soutien à l'agriculture biologique de la Mayenne.

## Les Appellations d'Origine Protégée

La CCE est concernée par les appellations :

- Maine d'Anjou (bovins)
- Pommeau du Maine (boisson spiritueuse)



## Les opérateurs de l'agroalimentaire

- Galeo, à Chailland (abattage et découpe de volaille)
- Boulet Raymond à St Hilaire du Maine (abattage de volaille)

# Conclusion :

## Atouts

Selon les communes, l'agriculture est variée et diversifiée

Des projets de diversification de l'activité agricole (vente directe, agro-tourisme, ...)

## Faiblesses

Un net recul du nombre d'exploitations agricoles  
Des agriculteurs rencontrant des difficultés de succession et une présence de bâtiments abandonnés

Des difficultés de circulation des engins agricoles

## Les enjeux agricoles du territoire :

- Préserver au maximum les terres agricoles, outil de travail des exploitations
- Maintenir une agriculture riche et variée
- Maintenir les emplois agricoles
- Lutter contre la baisse du nombre d'exploitations en anticipant la succession des exploitants les plus âgés
- Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs
- Favoriser la diversification des activités agricoles
- Développer le tourisme à la campagne en autorisant les hébergements et l'accueil touristique

## 7. Le tissu commercial

### 7.1 Les commerces locaux

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

Andouillé constitue le centre commercial secondaire.

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

Les grandes surfaces ont une aire de chalandise couvrant l'intégralité

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

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

COGDEO	Libellé commune ou ARM	Coopérative agricole	Hypermarché	Supermarché	Grande surface de bricolage	Supérette	Épicerie	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Poissonnerie	Librairie papeterie journaux	Magasin de vêtements	Magasin d'équipements du foyer	Magasin de chaussures	Magasin de meubles	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Magasin de revêtements murs et sols	Droguerie quincaillerie bricolage	Fleuriste	Magasin d'optique	Station service
53005	Andouillé	0	0	2	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
53015	La Baconnière	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
53031	La Bigottière	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53048	Chailland	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53086	La Croixille	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53096	Ernée	1	1	2	2	0	2	3	2	1	1	7	1	1	1	2	1	1	5	4	3
53123	Juvigné	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53126	Larchamp	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53155	Montenay	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53177	La Pellerine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53211	Saint-Denis-de-Gastines	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
53225	Saint-Germain-le-Guillaume	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53226	Saint-Hilaire-du-Maine	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53245	Saint-Pierre-des-Landes	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53269	Vautorte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2	1	4	2	1	10	14	4	1	1	8	1	1	1	2	1	2	7	4	3

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

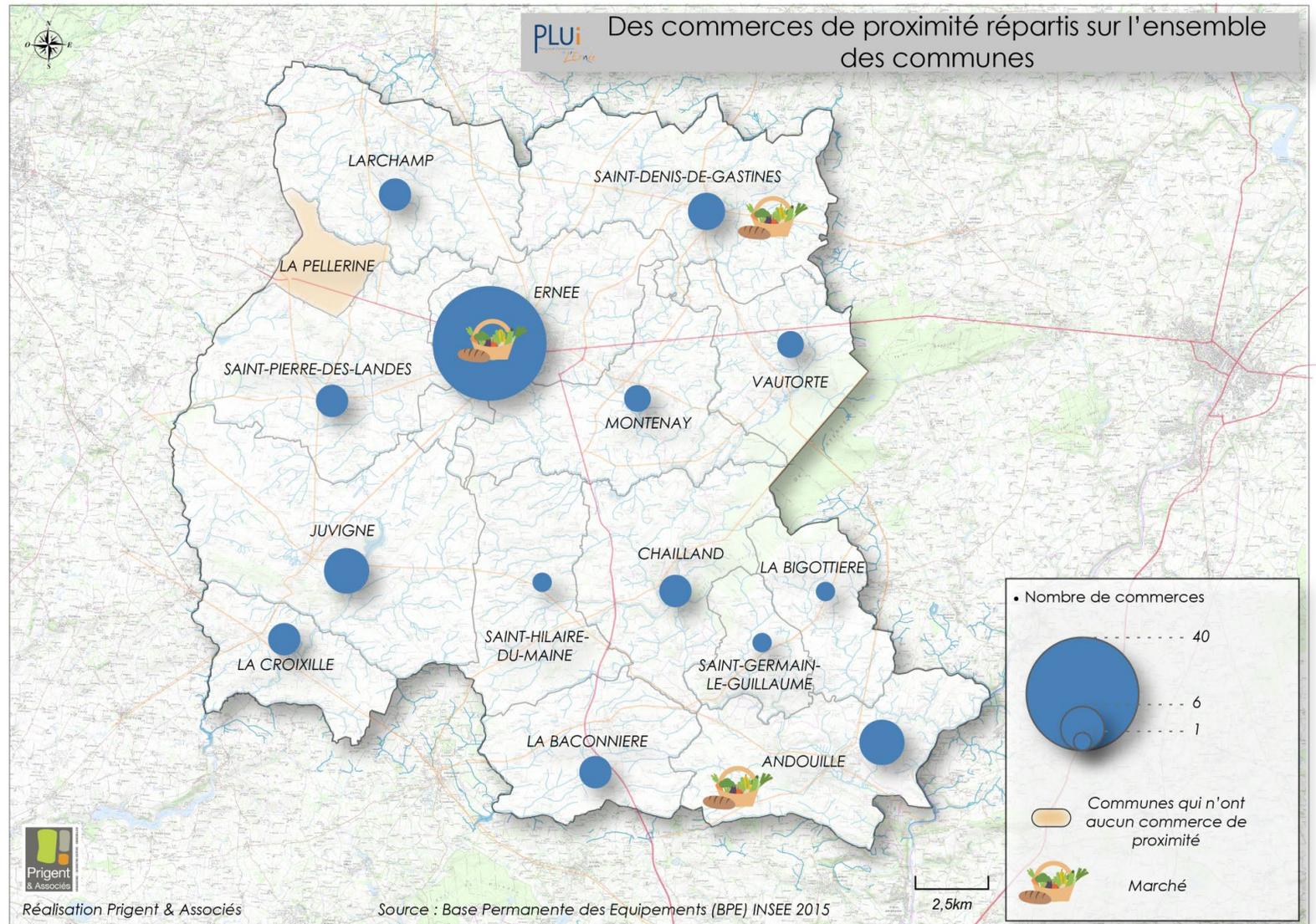
- La commune d'Ernée concentre l'ensemble de l'offre commerciale avec les supermarchés,
- Les polarités complémentaires proposent une offre commerciale suffisante et diversifiée,
- Les bourgs et villages disposent (exceptée La Pellerine) d'un commerce de proximité.

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

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

## 7.2 L'attractivité commerciale des polarités extérieures

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



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

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

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

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

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

#### La délimitation des ZACOM

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

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

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

- ZACOM Semondières - Brimonière à Ernée

Type de ZACOM : existante

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

Niveau de polarité à l'échelle du SCoT : majeur

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

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



▪ ZACOM de la Mission à Ernée

Type de ZACOM : existante

Principe d'aménagement : densification sur les emprises existantes

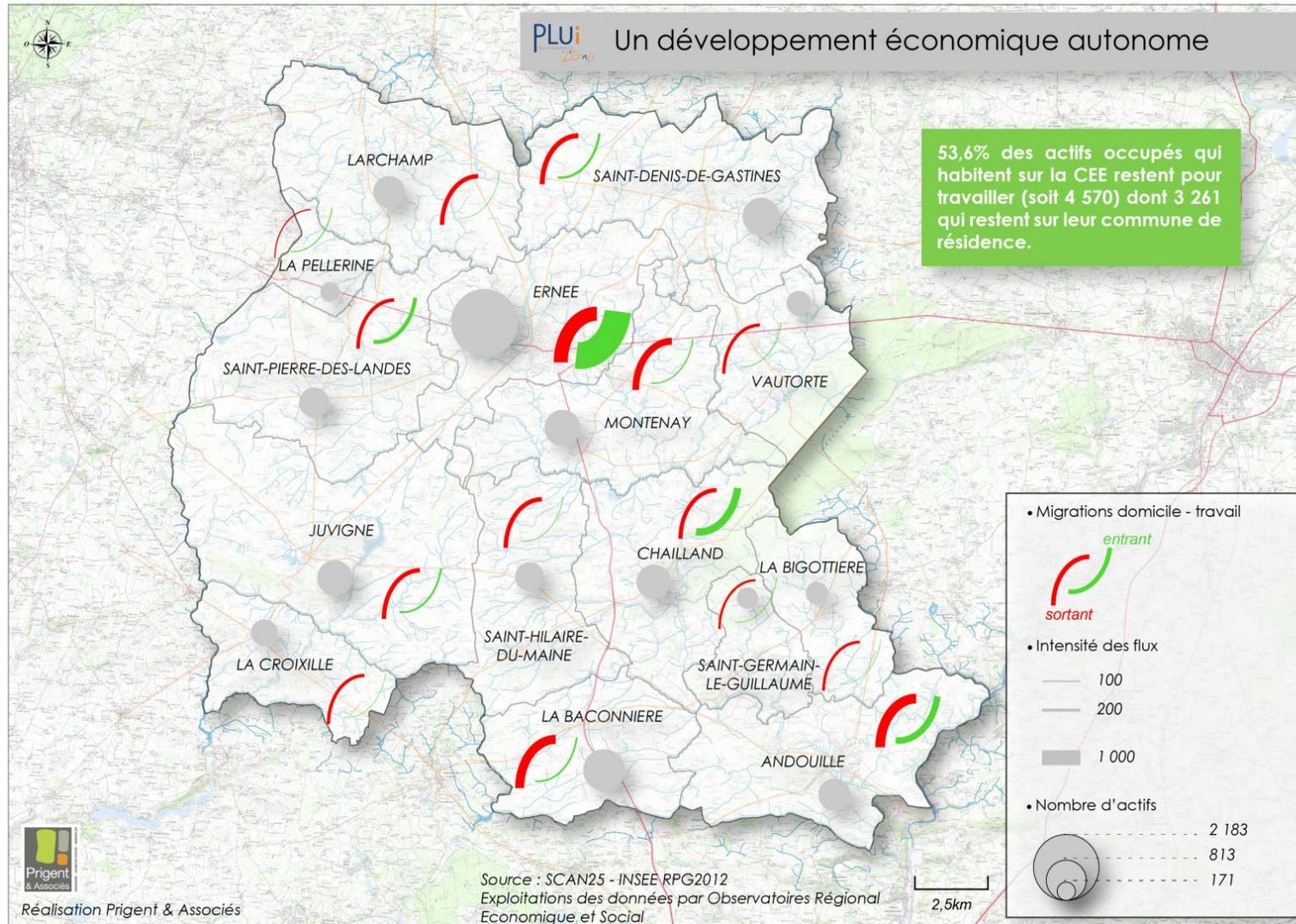
Niveau de polarité à l'échelle du SCoT : majeur

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

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



## 7.4 Des migrations domiciles – travail importantes



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

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

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

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

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

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

La CCE est donc davantage tournée vers Laval.

## 7.5 Un taux de chômage en hausse

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

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

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

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

**Définition :**

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

## 8. Economie

### 8.1 Une compétence intercommunale

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

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



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

Deux parcs d'activités :

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

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

##### aux porteurs de projet :

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

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

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

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

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

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

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

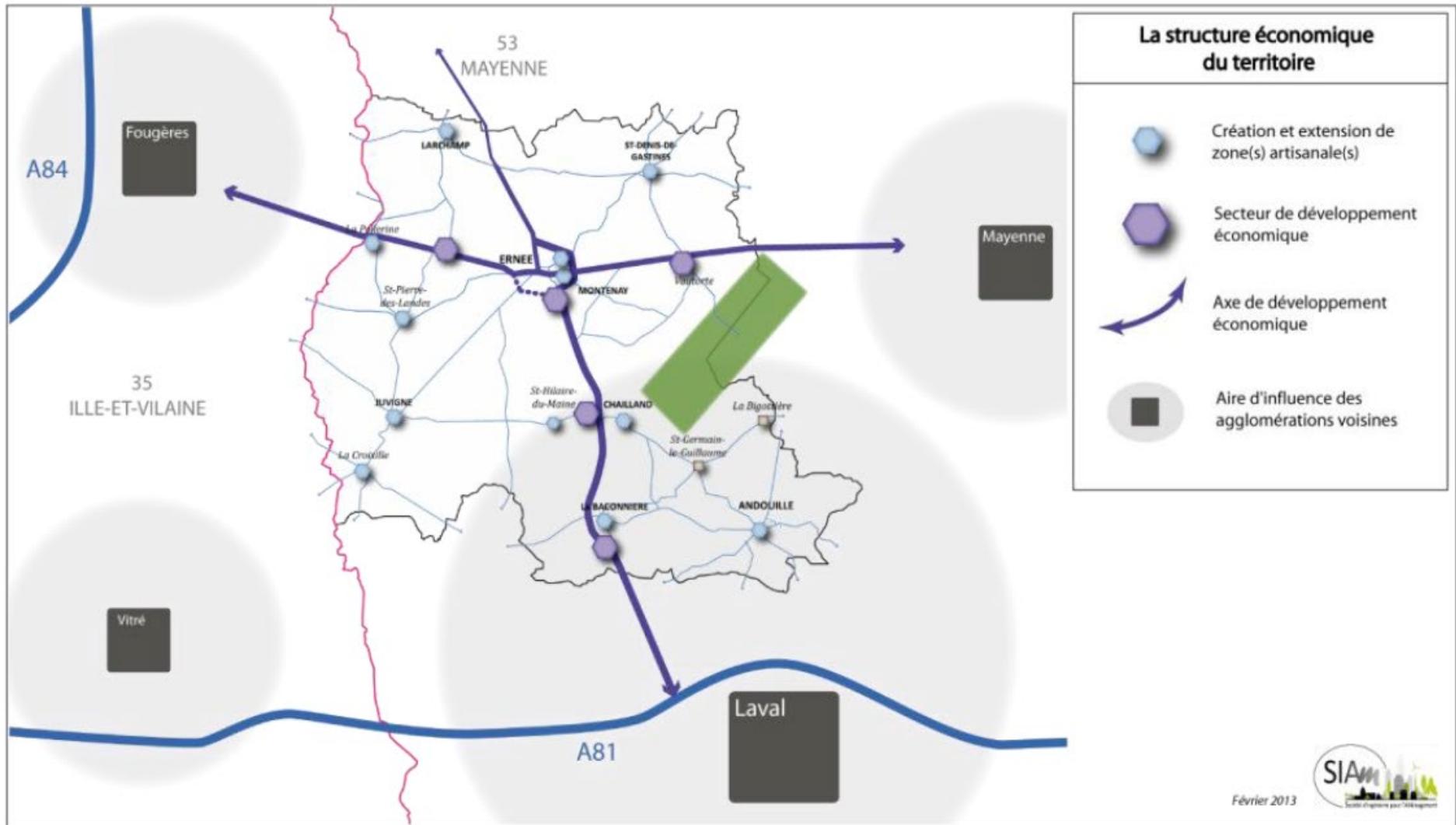
- La **zone artisanale de la Butte à Vautorte** (5 ha)
- La ZAE de la Rabine à Saint-Pierre-des-Landes (5ha).

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

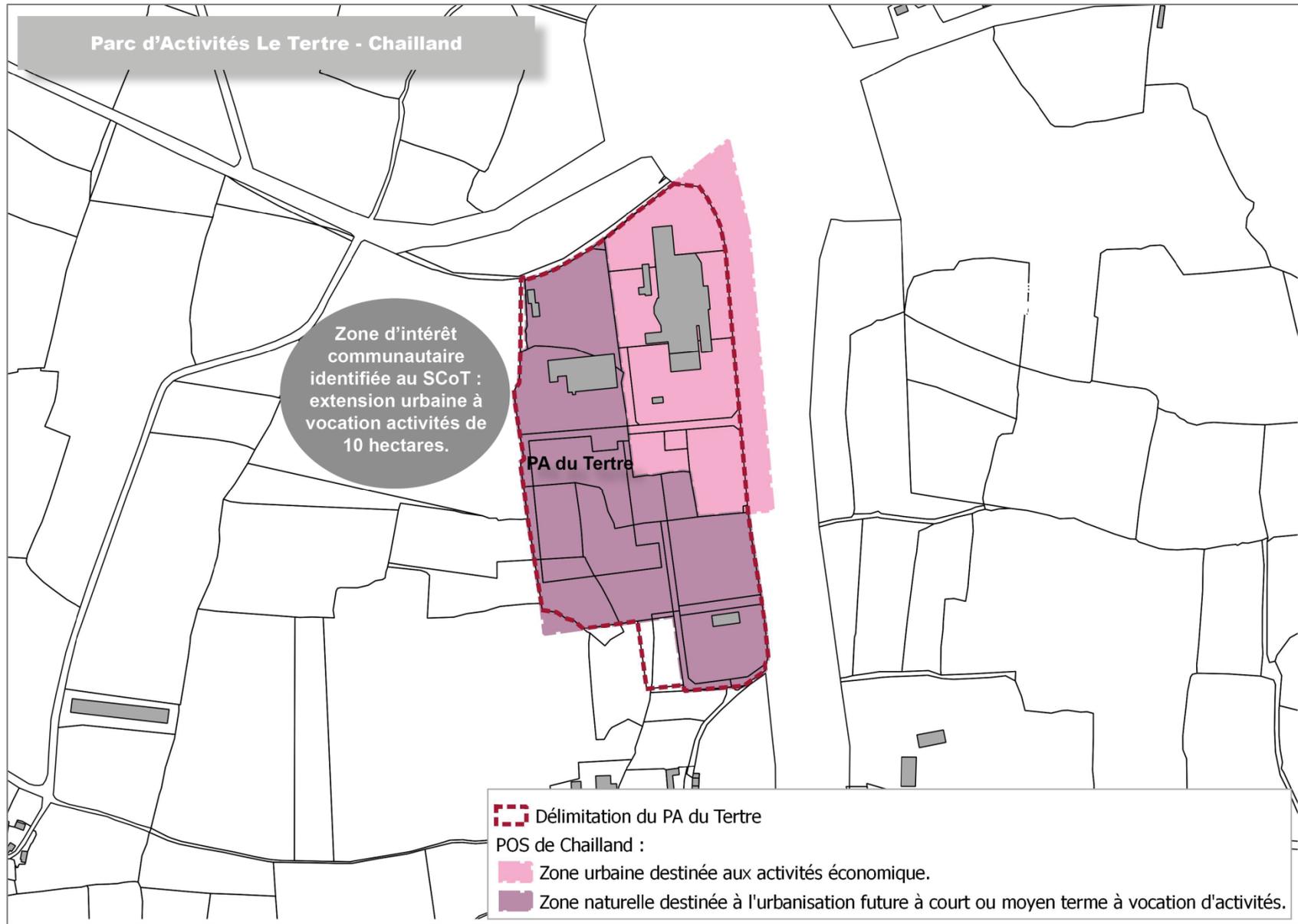
génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain est autorisée dans le tissu urbain existant.

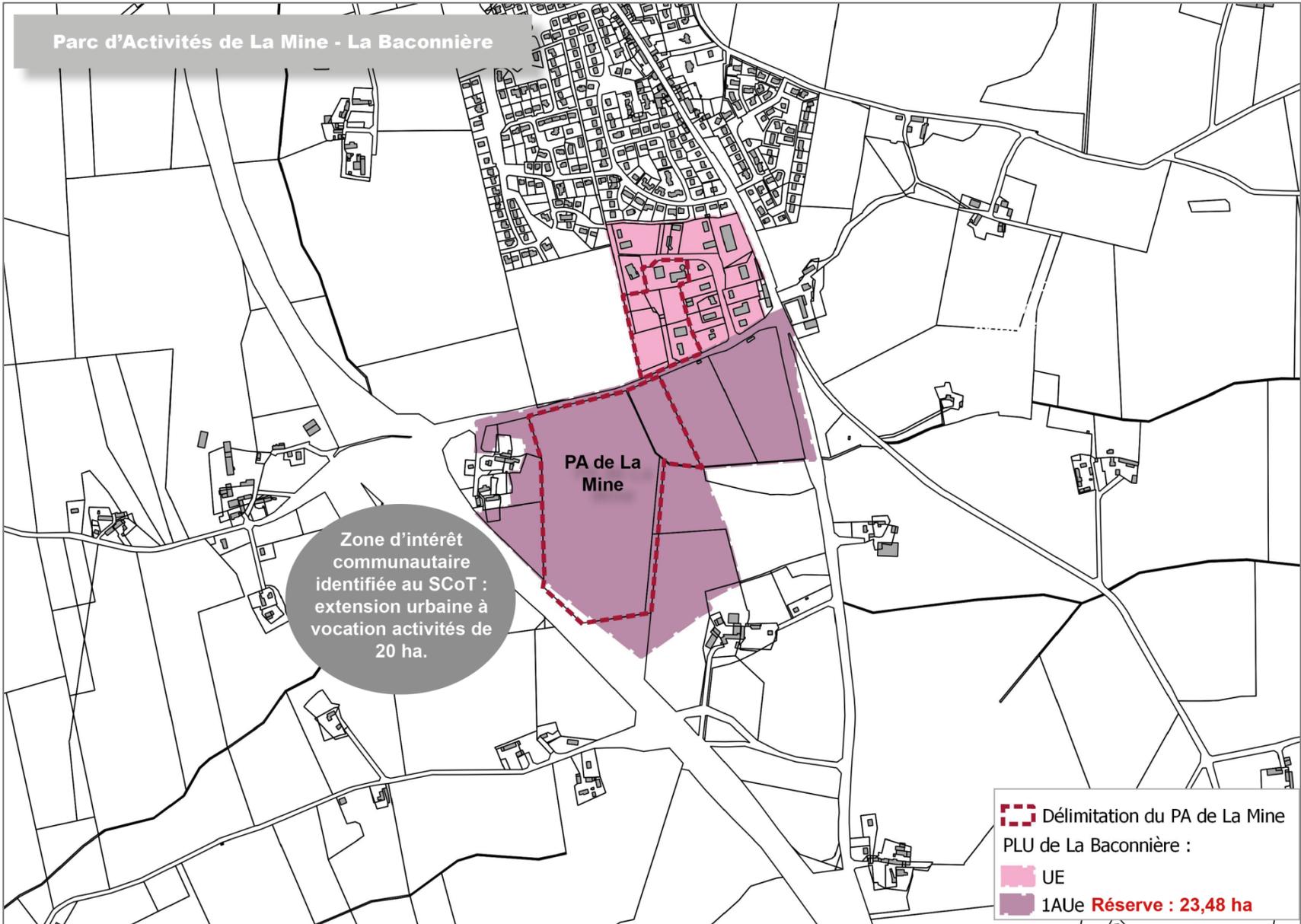
Sur les communes d'Ernée et d'Andouillé : En dehors des zones d'activités économiques inscrites ci-avant, et afin de ne pas bloquer des projets non identifiés, le SCoT intègre la possibilité d'extension des zones économiques existantes et de création de nouvelles zones (au maximum 5 ha par zone). L'ensemble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

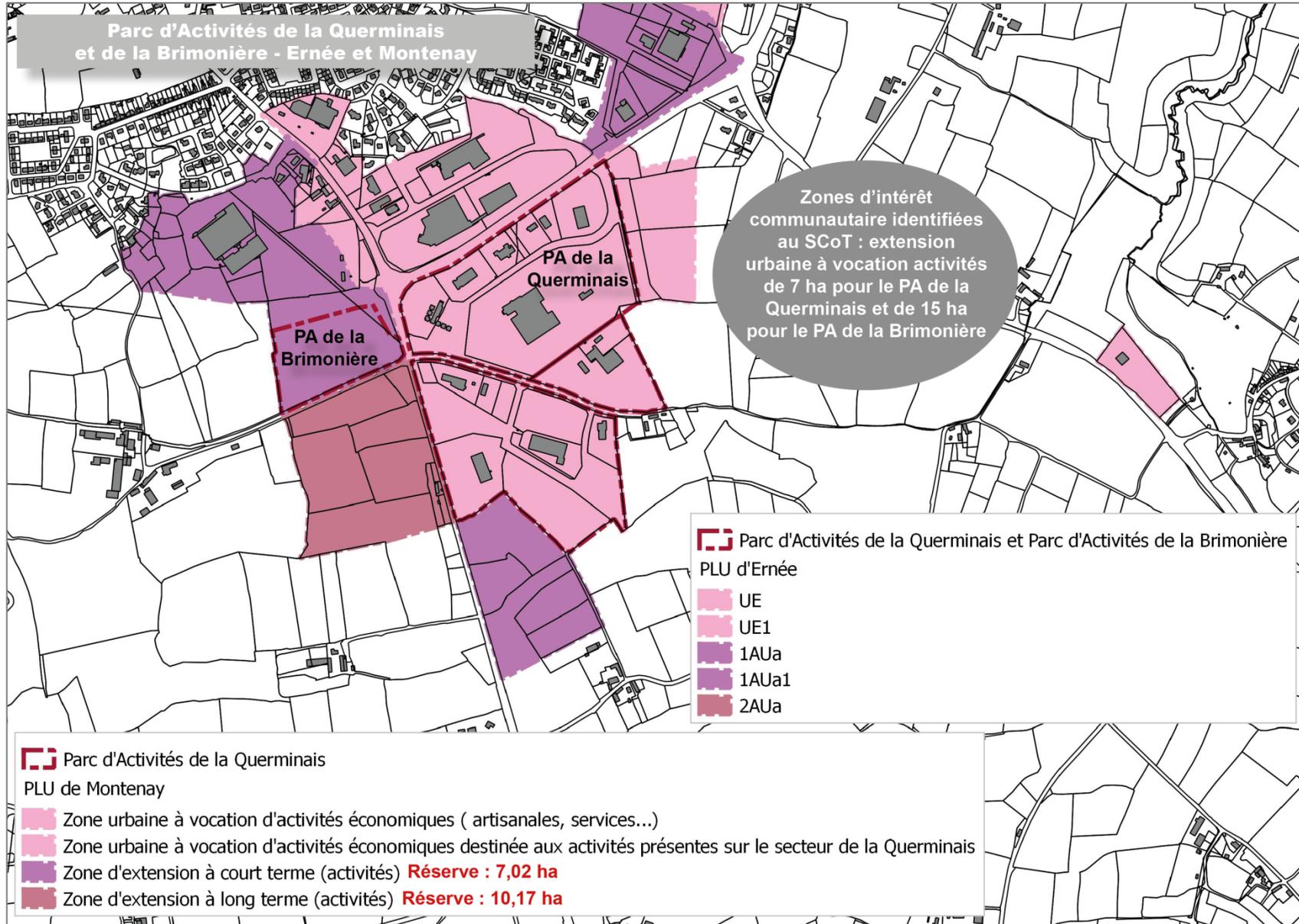
Sur les autres communes : En dehors des zones d'activités économiques identifiées ci-avant, et afin de ne pas bloquer des projets de moindre envergure, le projet de SCoT intègre la possibilité d'extension mesurée des zones artisanales existantes et de création de nouvelles zones artisanales (au maximum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

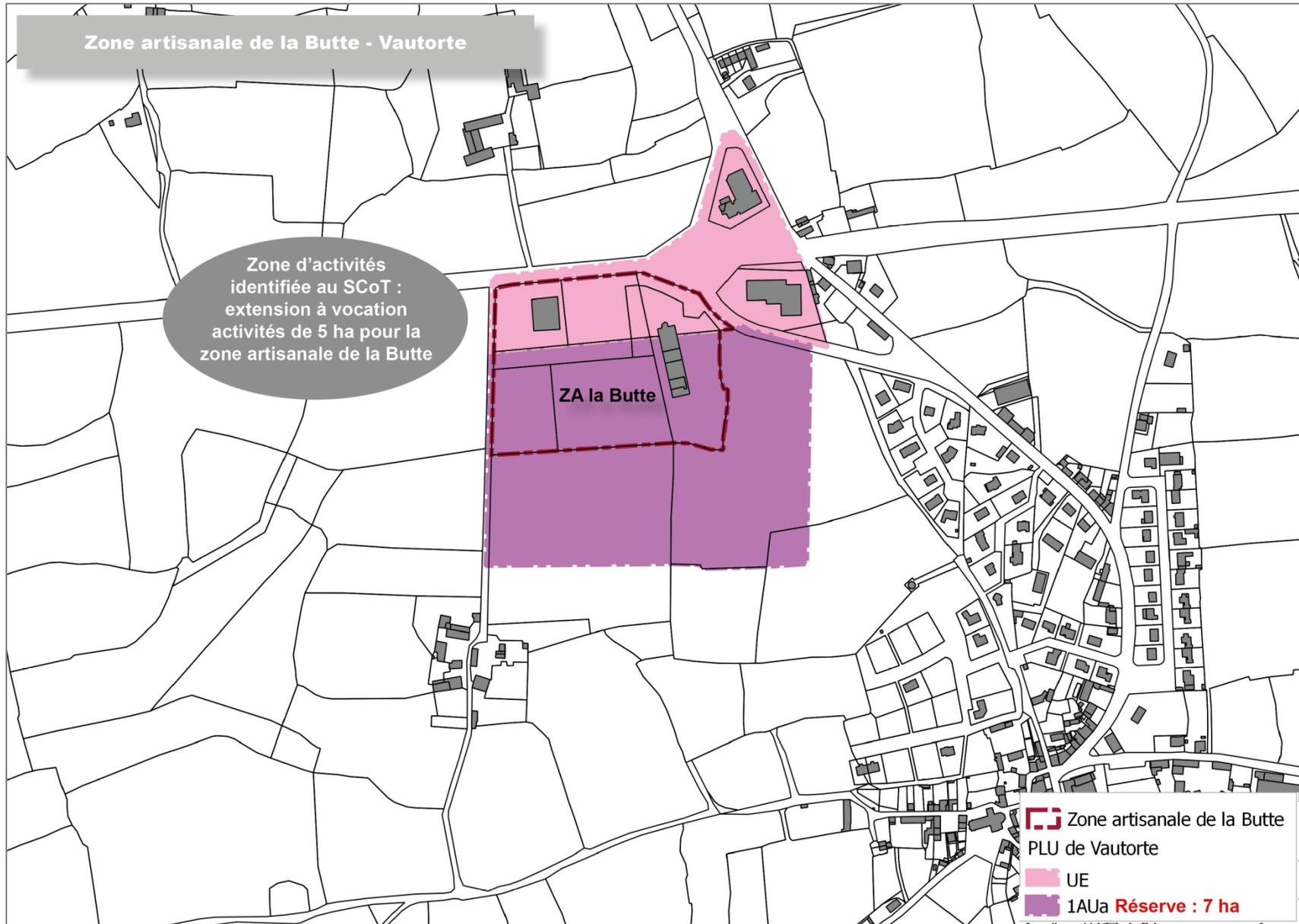


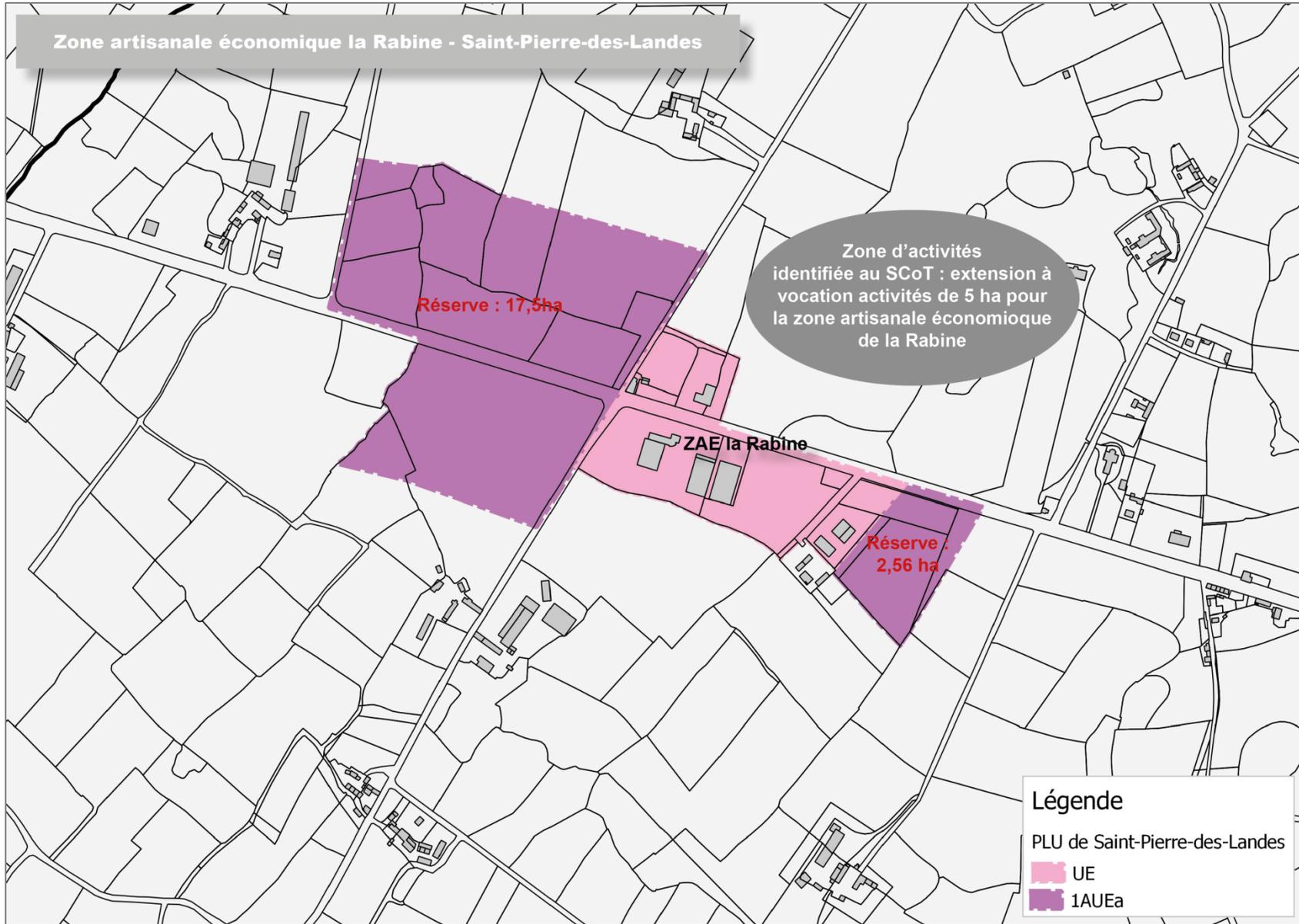
Source : SCoT











### 8.3 Observatoire des Zones d'Activités Economique

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

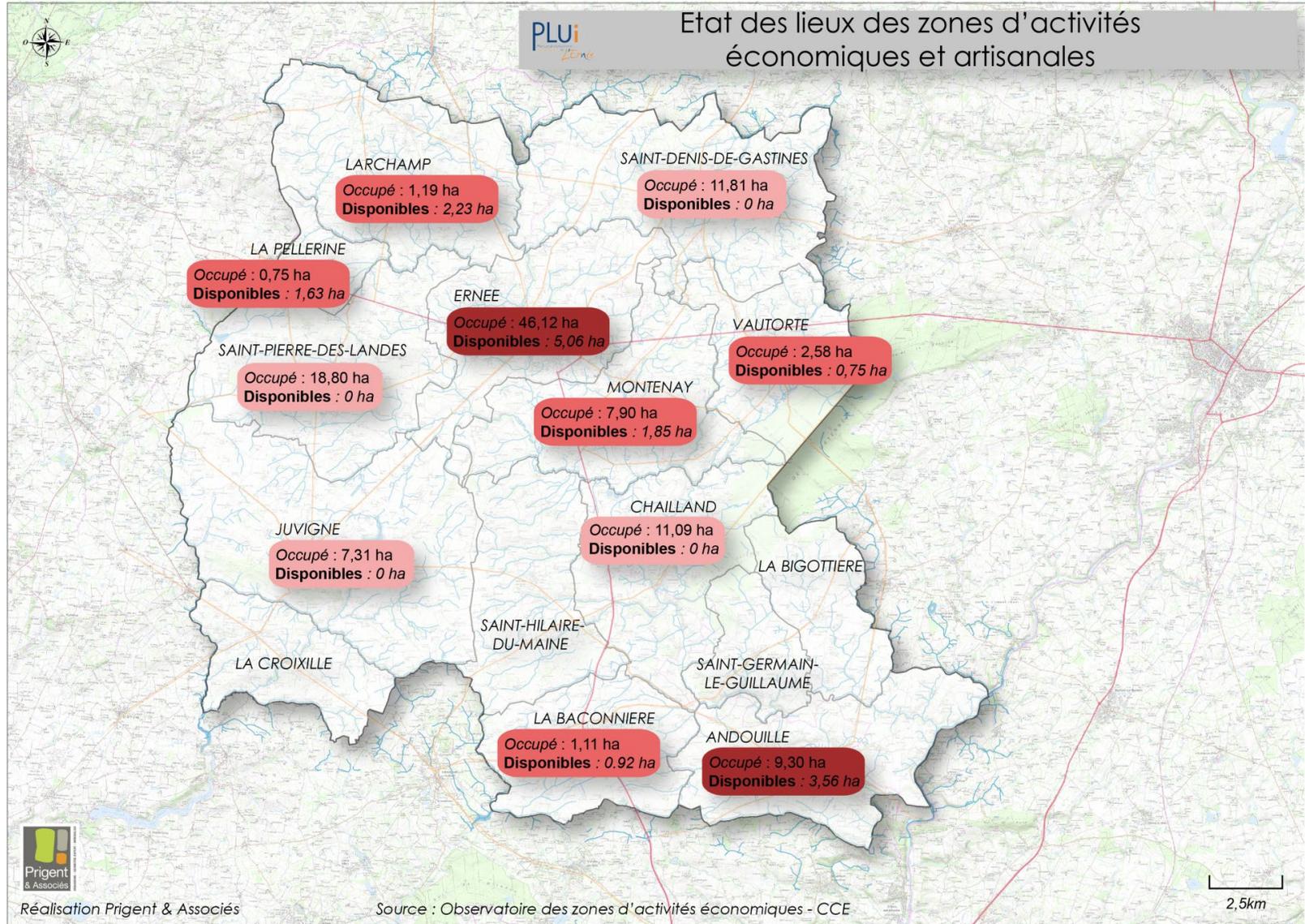
<i>Saint-Denis-de-Gastines</i>	La Gaptière	3,55	
	Zone de la Rouillière	2,84	
	ZA du Gué de Verger	5,42	
	<b>Total</b>	<b>11,81</b>	
<i>Vautorte</i>	ZA de la Butte	2,58	0,75
	<b>Total</b>	<b>2,58</b>	
<i>Saint-Pierre-des-Landes</i>	La Rabine	7,1	
	CAM	5,13	
	Brisard	6,57	
	<b>Total</b>	<b>18,80</b>	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

**TOTAL 117,96 16,00**

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

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

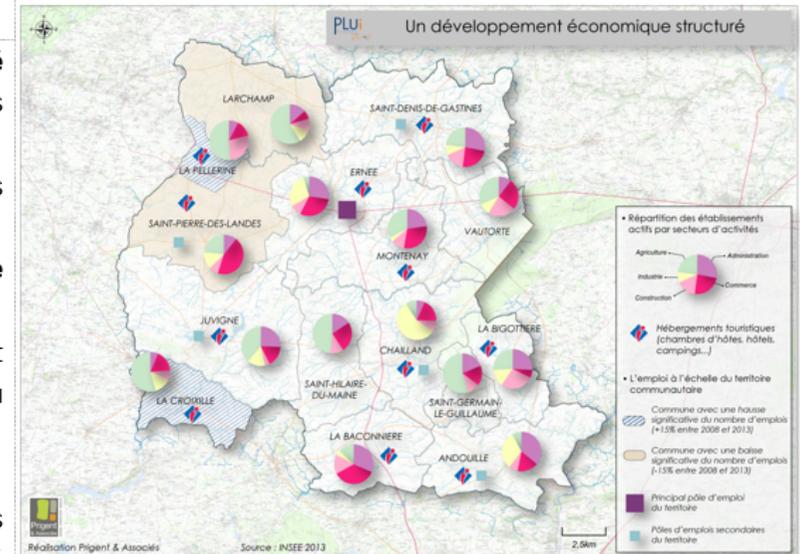
<i>Surface totale (ha)</i>	137,07	100,0%
<b>Occupé</b>	117,96	86,1%
<b>Disponible</b>	16	11,7%
<b>Réservé</b>	2,86	2,1%
<b>Habitat</b>	0,25	0,2%



## ECONOMIE

**Déterminante pour l'attractivité du territoire Ernéen, l'activité économique est primordiale pour le développement mais également pour pérenniser l'équilibre entre emplois - actifs actuel**

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des commerces de proximité répartis sur l'ensemble des communes exceptée La Pellerine</li> <li>➤ Mais une rareté de certaines enseignes (boucherie, enseignes vestimentaires...)</li> <li>➤ Des grandes surfaces concentrées sur les communes d'Ernée et d'Andouillé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Maintenir l'activité commerciale de proximité</b> pour favoriser les modes de déplacements doux</li> <li>➤ Poursuivre la diversification des commerces dans les communes pôles</li> <li>➤ <b>Permettre le maintien des activités en place</b> afin de conserver l'emploi sur le territoire</li> <li>➤ Le renforcement de l'offre de commerces et d'activités économiques participera au développement de l'offre d'emplois</li> <li>➤ <b>Optimiser le foncier économique existant</b></li> <li>➤ Favoriser la localisation des ZAE sur les sites ayant une localisation optimale et à proximité des axes routiers structurants</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un nombre d'emplois en baisse depuis 2008</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural en permettant le développement de zones artisanales</b> sur l'ensemble des communes dans le respect des objectifs du SCoT</li> <li>➤ Affirmer les atouts touristiques du territoire en développant les modes de communication</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une vingtaine de zones d'activités économiques de tailles variées qui constituent une surface de près de 140 hectares</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Plusieurs sites de caractères qui attirent de nombreux touristes chaque année</li> </ul>	



Zone d'activités de la Querminais



Jardin de La Pellerine

## 9. Équipements & services

### 9.1 Culture et loisirs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Le réseau de bibliothèques***

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

## 9.2 Equipements scolaires

### L'accueil des tous petits

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

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

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

### Les écoles, collèges et lycées

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

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

Des garderies périscolaires complètent les dispositifs encadrant les jeunes élèves.

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

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

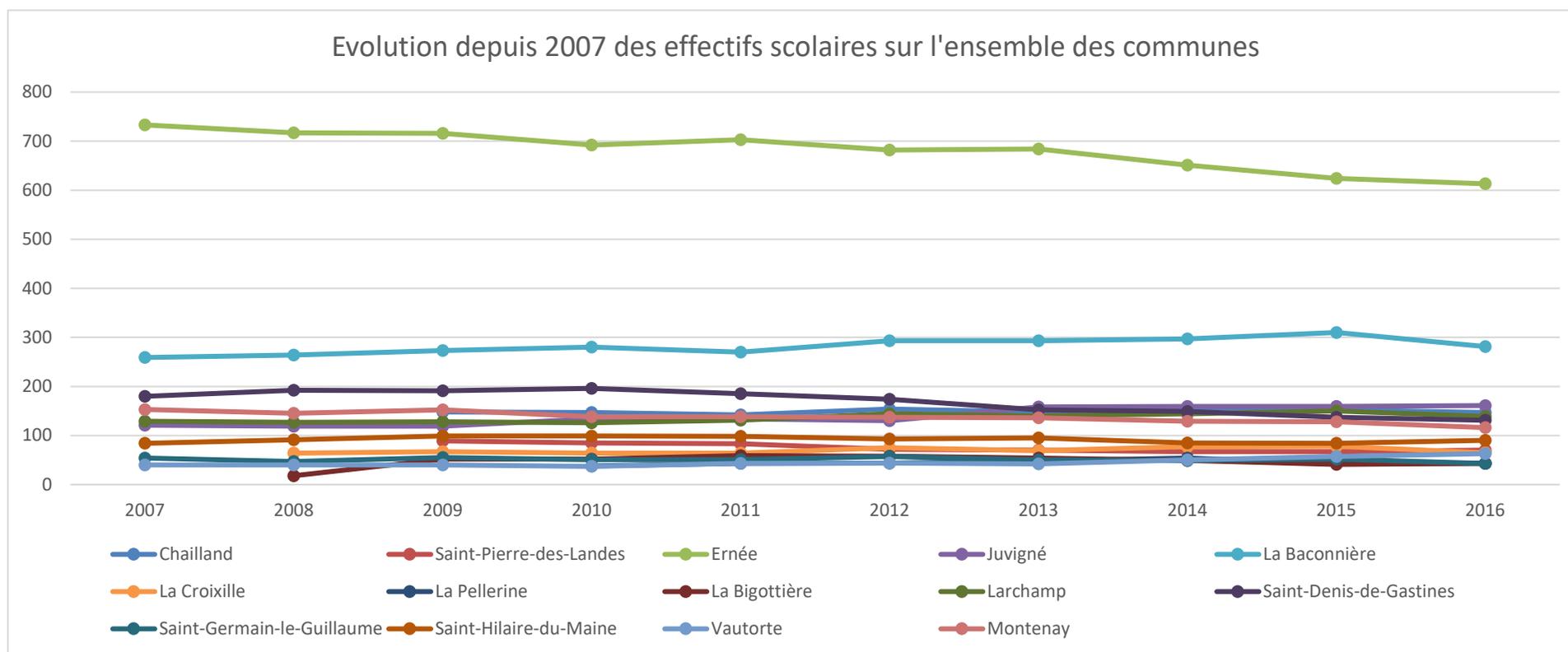
L'analyse de l'offre scolaire montre que le territoire est bien pourvu en structures d'enseignement primaire réparties sur l'ensemble des communes avec pour certaines des Regroupements Pédagogique Intercommunal (RPI).

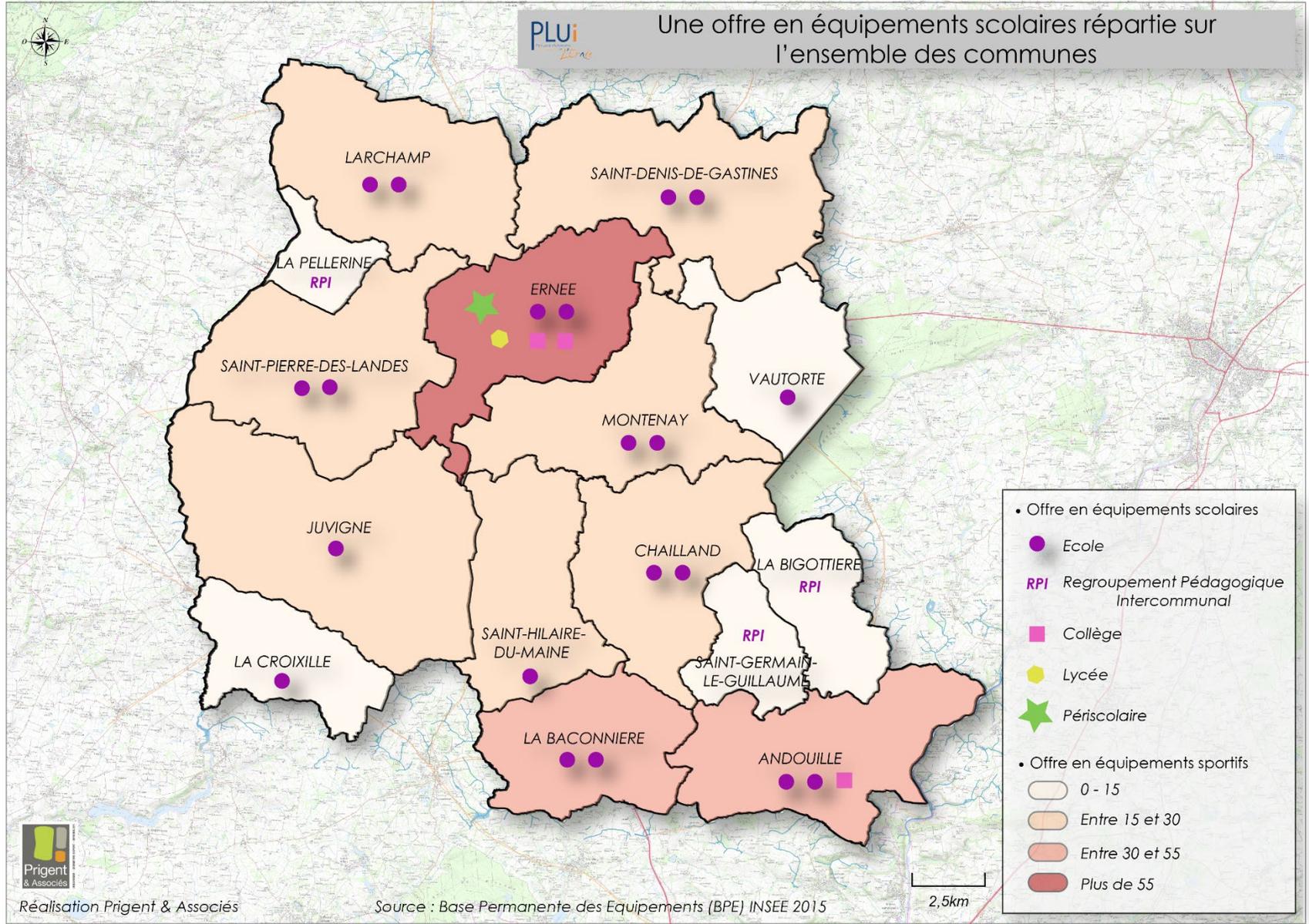
L'offre en établissements du secondaire est caractérisée par l'absence d'un lycée d'enseignement général.

Toutefois, le territoire ne compte pas d'établissements d'enseignement supérieur. Les lycées d'enseignement général les plus proches sont situés à Fougères, Mayenne et Laval.

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

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





### 9.3 Accès aux soins

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

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

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

#### ***Les spécialistes***

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

#### ***L'hébergement des seniors***

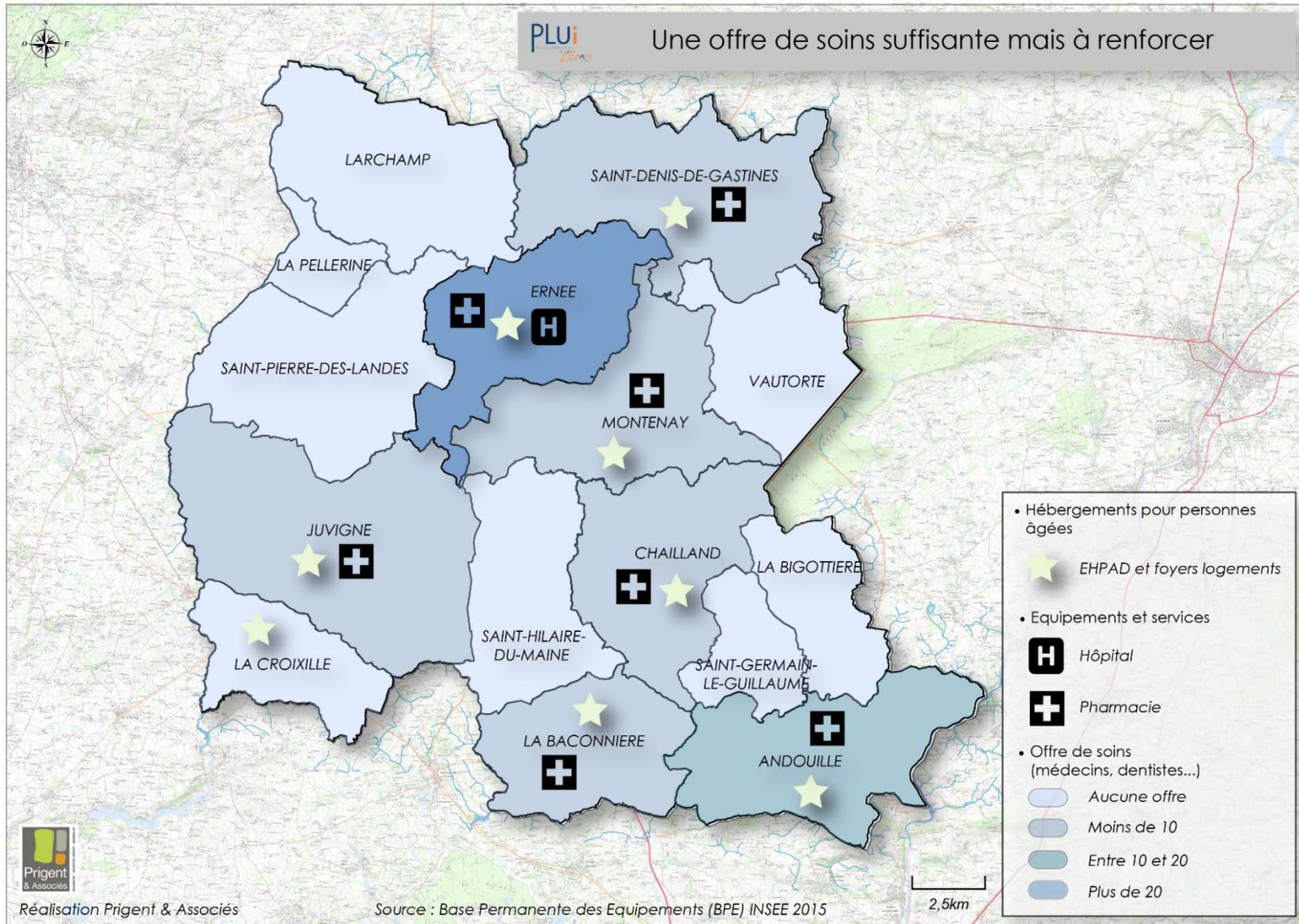
Plusieurs maisons de retraite existent, sous forme de résidences ou de foyer logements. Elles concernent essentiellement de l'hébergement à court et moyen terme.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

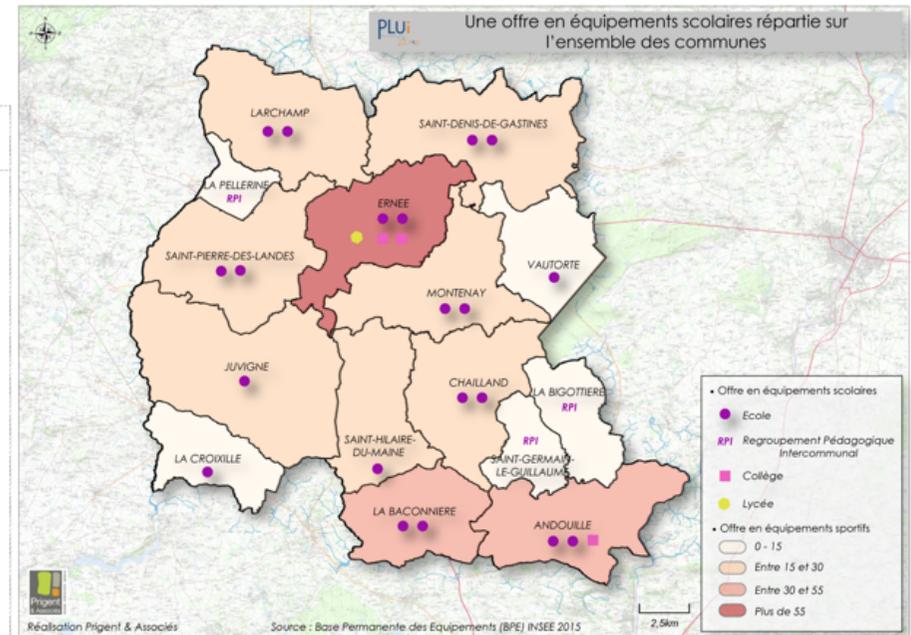
A l'échelle de la Communauté de Communes, le niveau d'équipement se caractérise par :

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

## EQUIPEMENTS & SERVICES

*L'analyse de l'offre en équipements & services permet de cerner les centralités susceptibles d'être les plus attractives par l'offre proposée*

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le territoire est bien pourvu en structures d'enseignement primaire, réparti sur l'ensemble des communes et organisation en RPI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Optimiser les infrastructures scolaires en place</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une tendance à la baisse des effectifs scolaires sur la période récente, notamment sur la ville pôle et quels que soient les cycles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Anticiper sur la continuité du nombre d'élèves en attirant des jeunes ménages sur le territoire</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un bon maillage des services sur le territoire, dominé par la concentration de l'offre sur Ernée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mutualiser les réflexions autour des structures d'accueil des tous petits (micro-crèche)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un dynamisme du tissu associatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre le maintien et le développement des équipements culturels et des manifestations locales (Au Foin de la rue, Motocross...)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des équipements culturels permettant le rayonnement du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valoriser le tissu associatif comme garant du cadre de vie local</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accès aux soins : une offre de soins variée et bien répartie sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conforter et renforcer l'offre médicale notamment au travers des pôles santé</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des praticiens souvent âgés, les spécialistes dans les grandes agglomérations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagner la reprise des cabinets médicaux</li> </ul>



Vautorte



Larchamp

## 10. Un accueil touristique varié et diversifié

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

### 10.1 Les activités touristiques, sportives et culturelle

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



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

**Musée de l'évolution agricole - Juvigné**

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

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



**Espace culturel Louis Derbré**



**Jardin de La Pellerine**

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

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

## 10.2 Les hébergements et la restauration

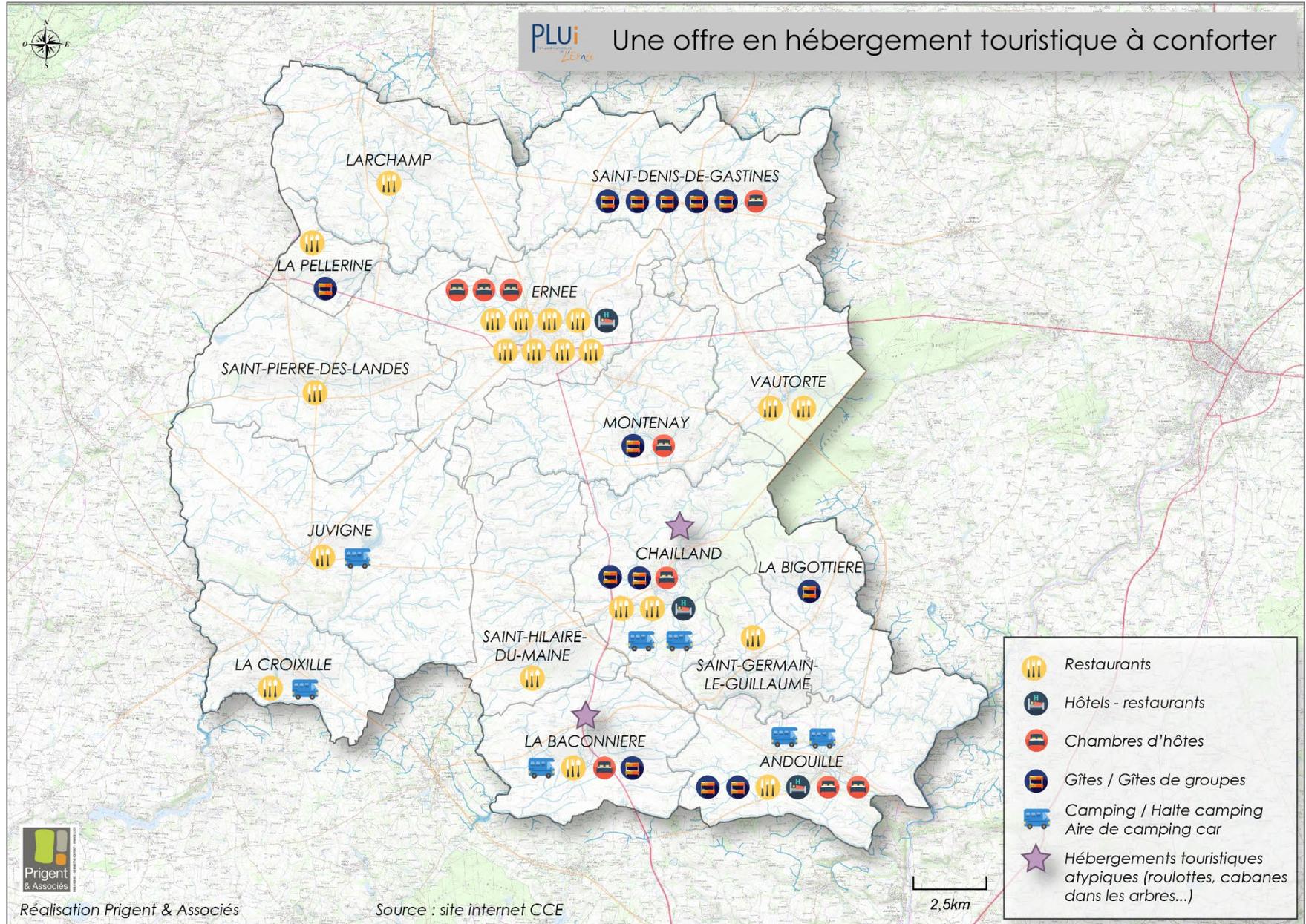
La commune d'Andouillé accueille un camping municipal d'une capacité de 31 emplacements ainsi que 4 bungalows.

Il existe également deux camping sur la commune de La Croixille.

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

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

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



## 11. Aménagement numérique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il s'agit de raccorder la totalité 110 000 prises à la fibre optique.

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

### **Les objectifs de l'aménagement numérique :**

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

Concrètement, cela se traduit par :

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

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

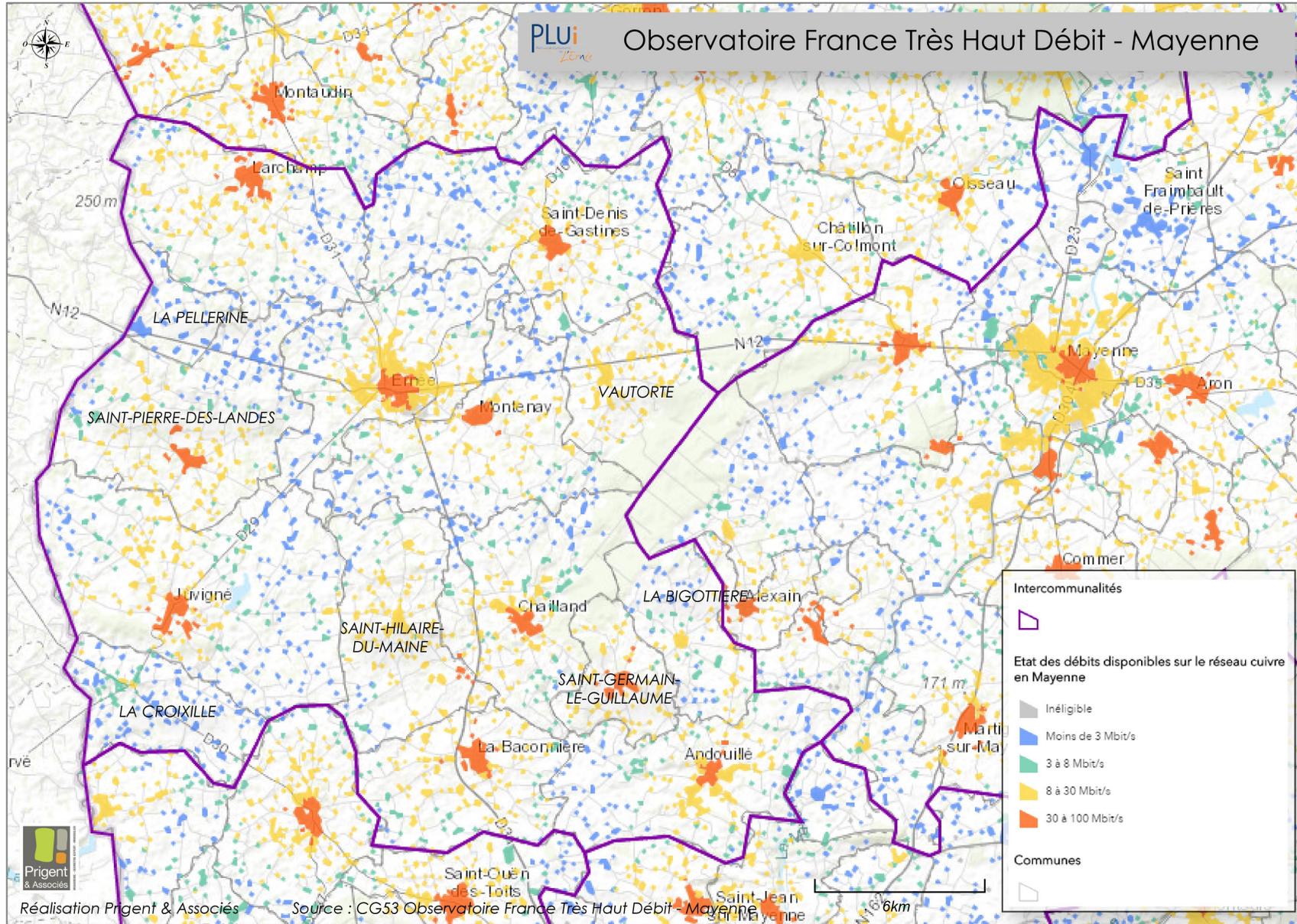
Le SDAN (Schéma Directeur d'Aménagement Numérique) de la Mayenne est un cadre de référence commun aux différents acteurs : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, utilisateurs finaux et différents intervenants, partenaires ou prestataires, opérateurs.

Les objectifs du projet du SDAN sont multiples :

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

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

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





# Paysage & Patrimoine

# 1. Le patrimoine

## 1.1 Les secteurs habités sur le territoire rural

Le bourg de Saint-Germain-Le-



### Les bouras/villages

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

### Fermes exploitations



La ferme de la Jardière

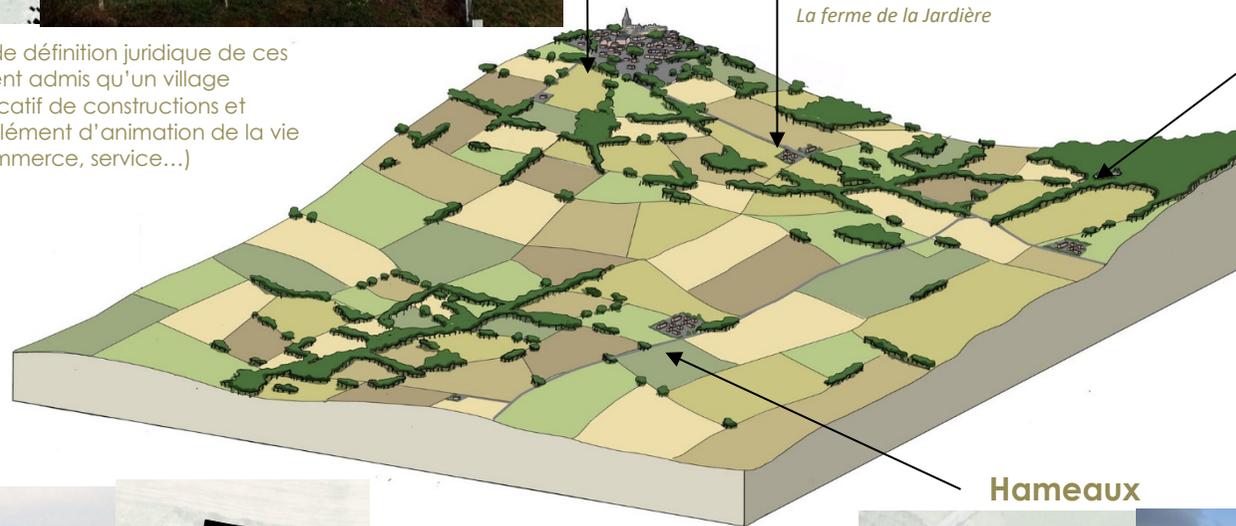
### Château dans écrin boisé



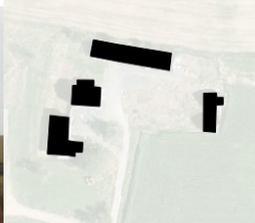
Le Château du Bas-Maagné

### Ecarts et habitats

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

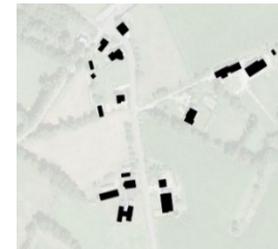


Juvigné - la Cochère



**Les hameaux :** En générale d'origine ancienne, ils regroupent environ 4 à une vingtaine de maison d'habitation et leurs dépendances. Moins denses et moins structurés que les villages, ils sont situés le long des voies en impasse qui leur sont propres. La plupart du temps, ils ont pour origine une ou plusieurs exploitations agricoles.

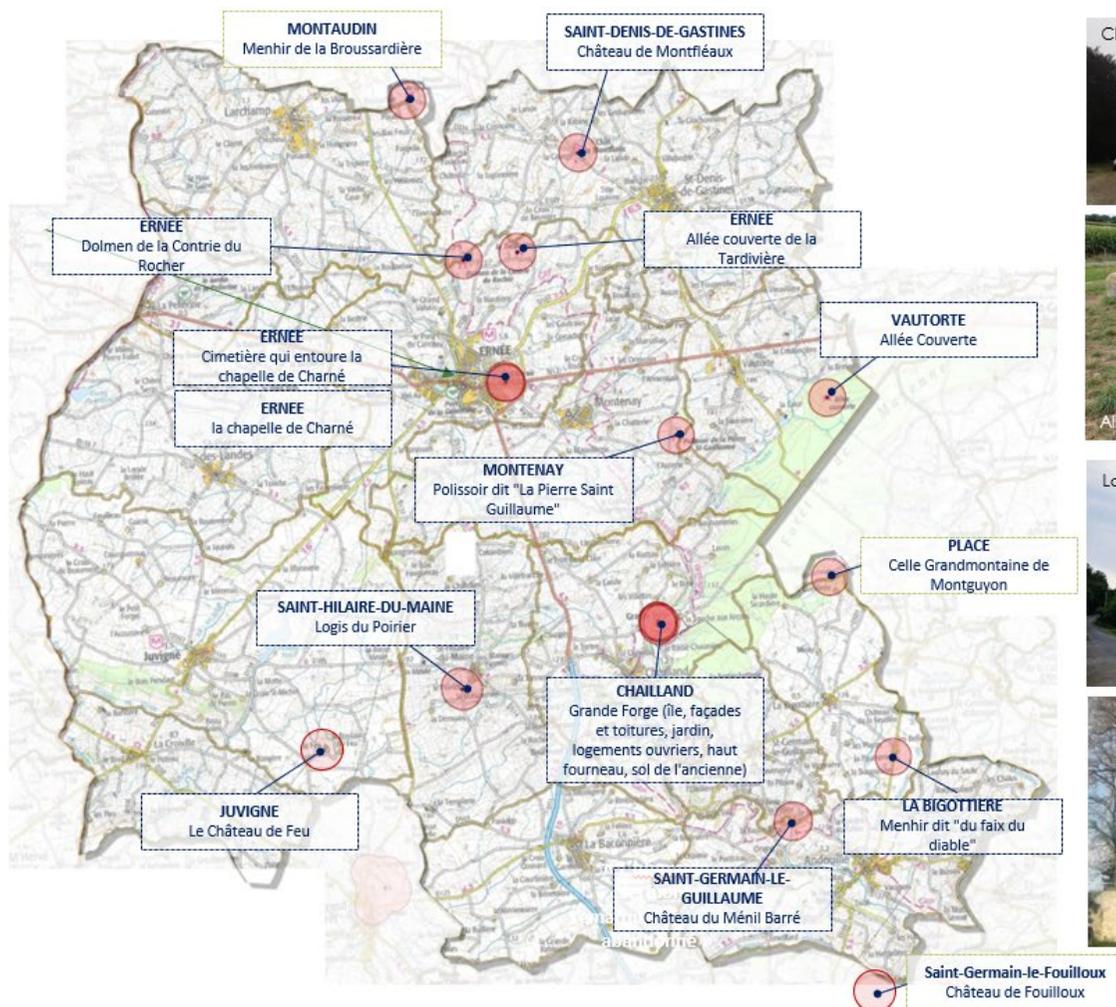
### Hameaux



La Pellerine - la Gaude

## 1.2 La protection patrimoniale : les servitudes PPMH

### 1.2.1 Le patrimoine culturel



Le territoire intercommunal est soumis à 14 servitudes de protection des monuments historiques réparties principalement sur l'est.

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



Château de Rigardon



Les jardins « La Larderie »



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

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



Château du Houx



Église de la Templerie

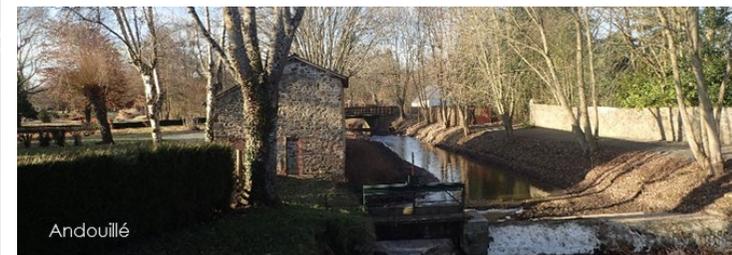


Châteaux de la Cour



Château de Bas-Maignée

Communes	Éléments patrimoniaux 
CHAILLAND	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chapelle de l'<b>Habit</b> du XVIII<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Château de <b>Clivoy</b> des XIII et XIX<sup>e</sup> siècles</li> <li>- Château de la <b>Forge</b> du XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Château de <b>Villeneuve</b> XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Église néoromane du XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- La Chapelle de la Trinité</li> <li>- La Chapelle de la Gigoulais</li> <li>- Le bâtiment des Forges</li> </ul>
LA BIGOTTIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de la <b>Feuillée</b>, avec pavillons du XVI<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Église d'origine romane, refaite au XVI<sup>e</sup> siècle</li> </ul>
SAINT-GERMAIN-LE-GUILLAUME	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château du <b>Mesnil</b></li> <li>- Château de la <b>Sicorie</b>, avec sa chapelle</li> <li>- Église refaite au XIX<sup>e</sup> siècle</li> </ul>
LA BACONNIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chapelle des <b>Ormeaux</b> des XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles</li> <li>- Église néoromane du XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Presbytère de 1610</li> </ul>
ANDOUILLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de la <b>Magnane</b> du XIX<sup>e</sup> siècle, de style Louis XIII</li> <li>- Église <b>Saint-Melaine</b> ou <b>Saint-Pierre</b> des XVI<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècles</li> <li>- Château du Lattay XIX<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Moulin à eau du XVII<sup>e</sup> siècle</li> <li>- Tombe de saint Lénard (ou Léonard), canonisé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle</li> </ul>





### 1.2.2 Le patrimoine architectural en milieu rural

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

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

**La Longère : la ferme longue**

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




SAINT-HILAIRE-DU-MANNE

**Les fermes sur cour**

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




**Les grandes demeures**

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




CHAILLAND

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

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




## PATRIMOINE BATI

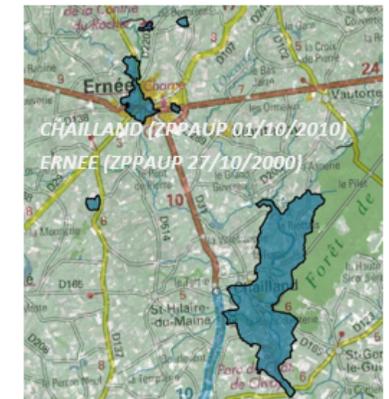
*La préservation et la valorisation du patrimoine bâti dans toutes ses dimensions architecturales, paysagères sont les garants de l'identité, de l'histoire et de la culture du pays. Elles favorisent également la qualité de son territoire et son attractivité*

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des éléments bâtis à fortes valeur patrimoniale présents sur l'ensemble des communes</li> <li>➤ Un patrimoine bâti rural qui perd de sa fonction (fermes sur cour, dépendances etc.)</li> <li>➤ Une identité marquée par un vocabulaire architectural riche et des caractéristiques identitaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Préservation/ Mise en valeur du patrimoine identitaire</b></li> <li>➤ Intégrer les anciennes ZPPAUP de Chailland et d'Ernée</li> <li>➤ <b>Intégrer les dispositions spécifiques de protection</b> du patrimoine bâti.</li> <li>➤ <b>Identifier les bâtiments relevant d'un intérêt patrimonial</b> et en mesurer leur protection</li> <li>➤ Permettre une <b>réhabilitation</b> du bâti dans <b>le respect</b> du contexte urbain existant et des nouvelles dispositions <b>énergétiques</b></li> <li>➤ Permettre <b>l'accessibilité</b> aux sites patrimoniaux</li> <li>➤ <b>Identifier le bâti agricole susceptible de faire l'objet d'un changement de destination</b> afin de ne pas figer les évolutions du bâti en campagne</li> </ul>

### Les maisons de bourg



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



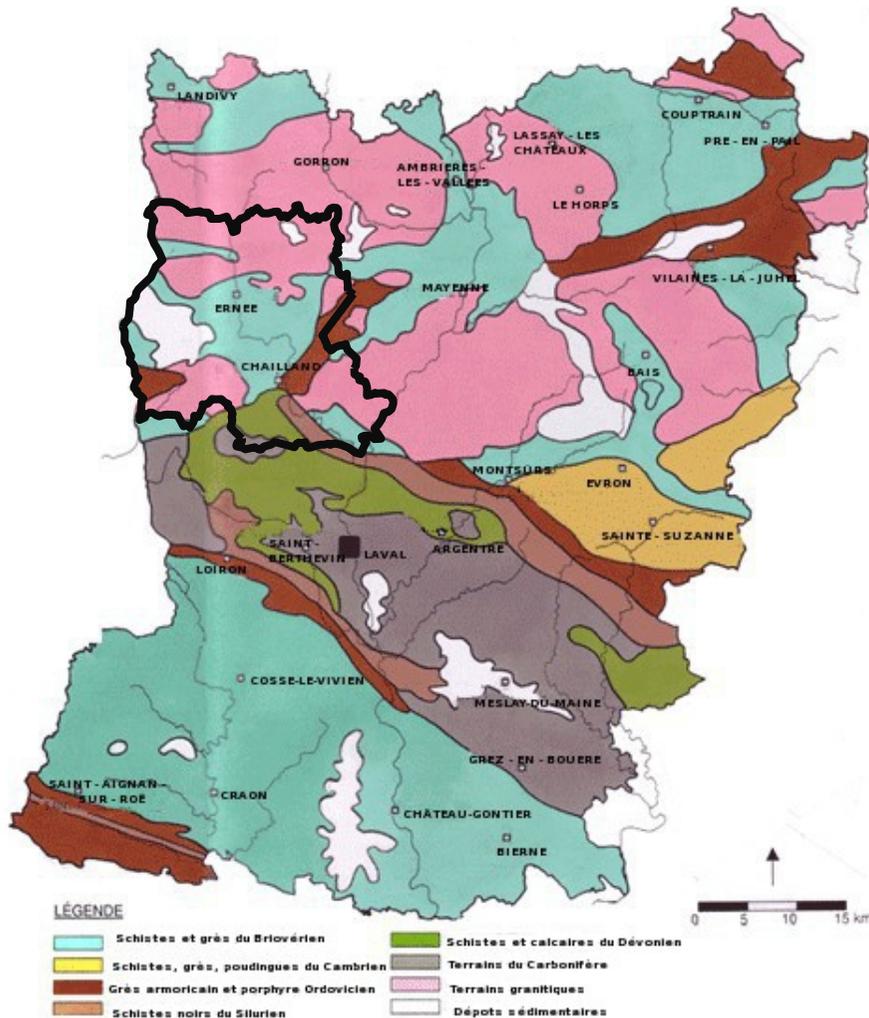
### La Longère : la ferme longue

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



## 2. L'environnement physique

### 2.1 La géologie



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

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

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

Source : sahm53

## 2.2 Le relief



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

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

## 2.3 L'hydrologie



Source : Géoportail

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

## 2.4 Les réseaux viaires et infrastructures

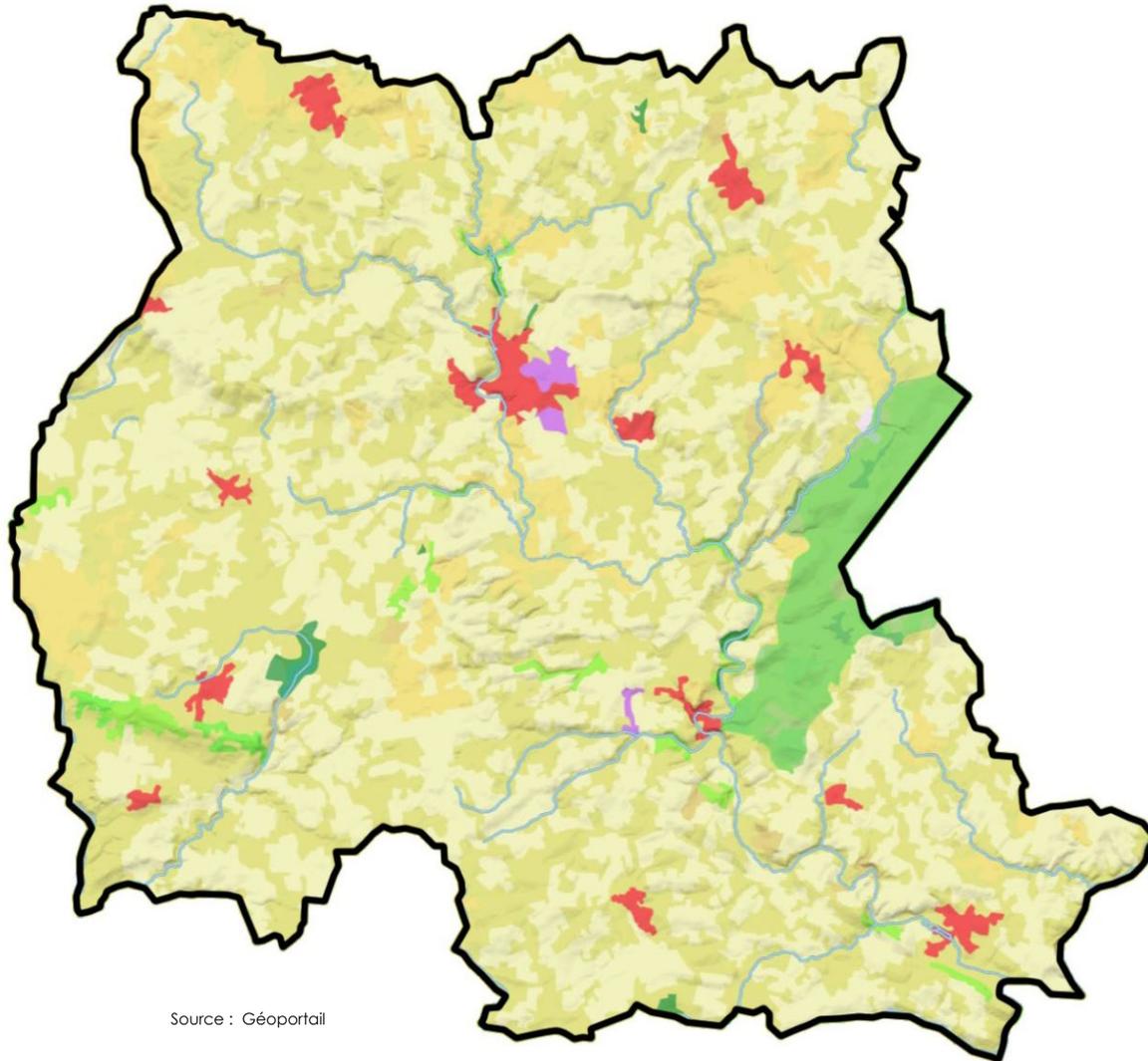


Source : Géoportail

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

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

## 2.5 Les couvertures terrestres



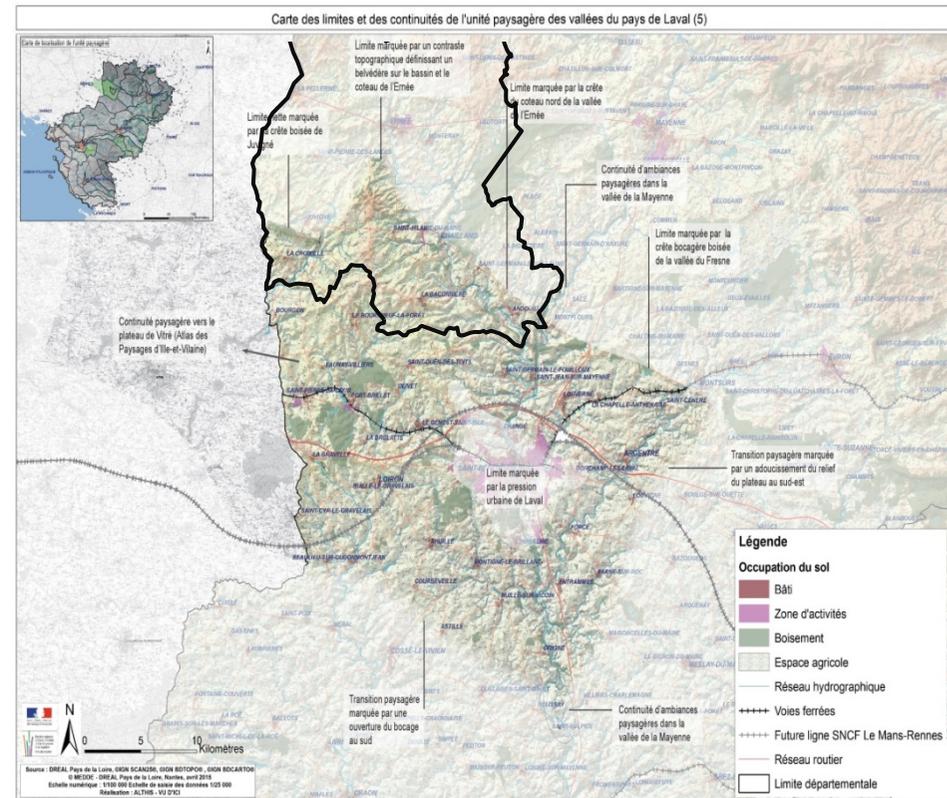
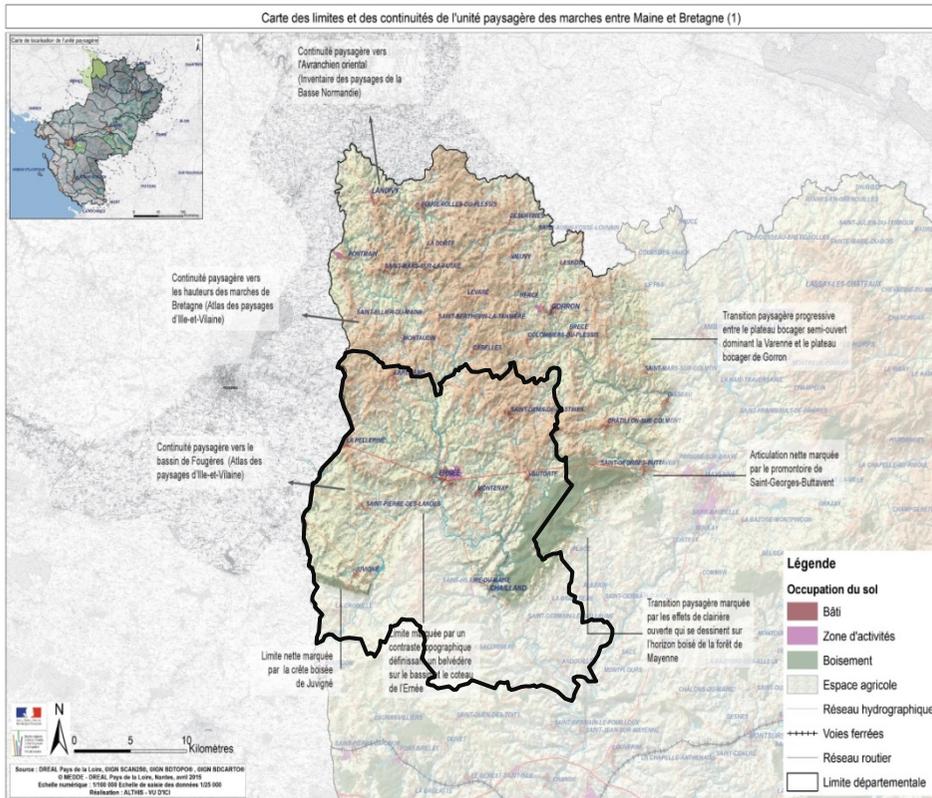
Source : Géoportail

- Forêt
- Forêt de conifères
- Prairie
- Terres arables
- Zone agricole hétérogène
- Zone industrielle
- Zone urbanisée

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

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

### 3. Les unités paysagères

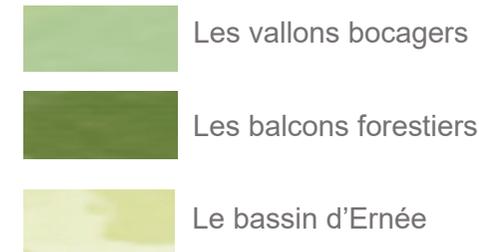
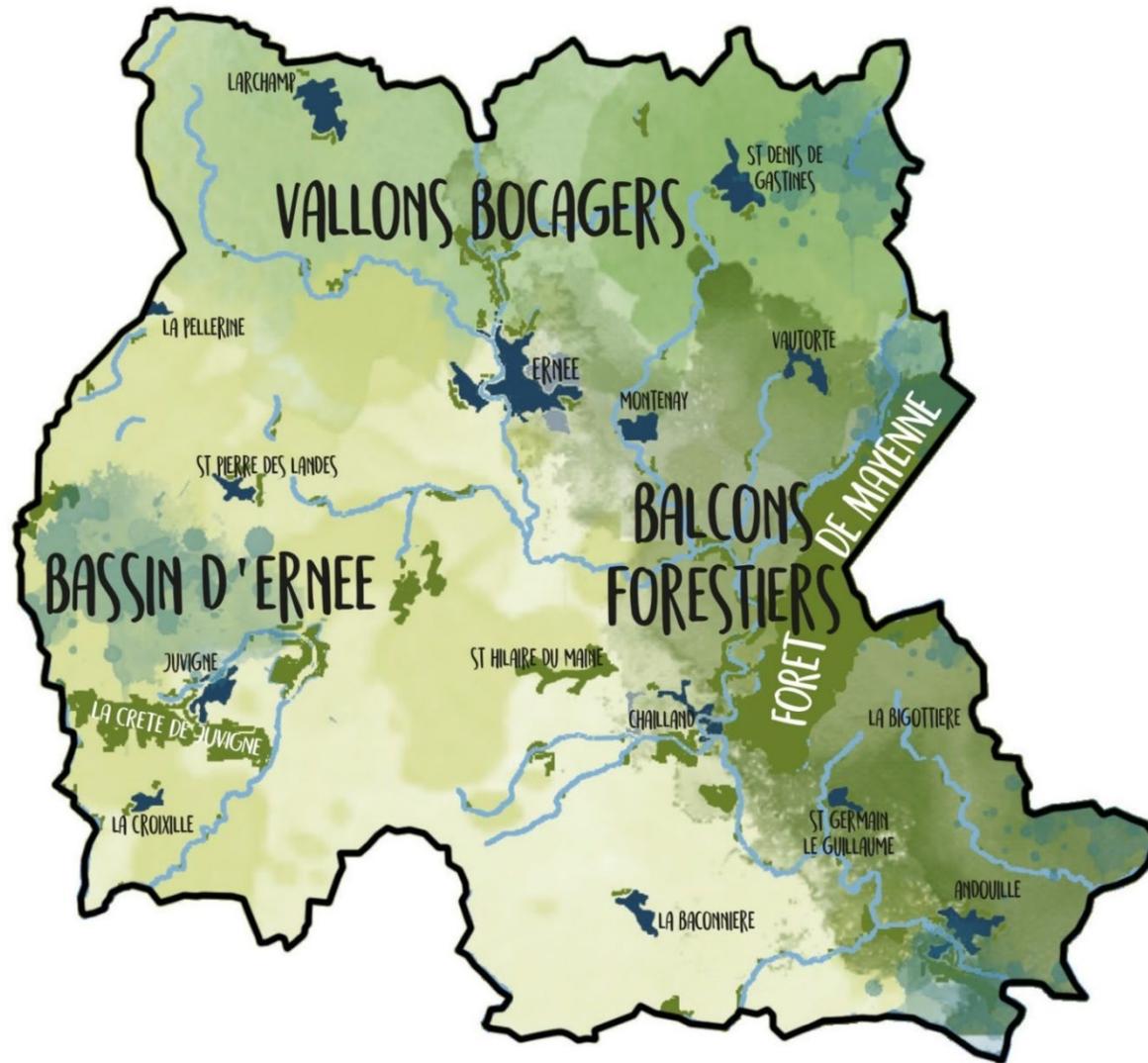


Le territoire de la Communauté de commune est identifié dans l'Atlas des Paysages des Pays de la Loire par deux Unités Paysagères :

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

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

## 4. Les sous-unités paysagères



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

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

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

#### 4.1 Les vallons bocagers



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



St Denis-les-Gastines

## 4.2 Le bassin d'Ernée

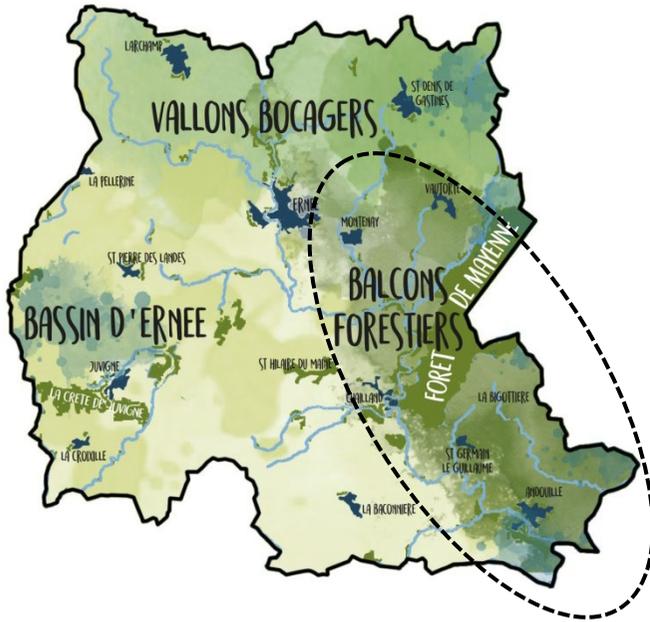


Bocages collinaires au relief doux, les plaines et plateaux sont plus étendus qu'au Nord du territoire, offrant des paysages plus ouverts. La succession de haies bocagères sur les collines cadrent d'un horizon boisé les vues vers le lointain. On retrouve une présence importante de châtaigniers dans le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



St Pierre-des-Landes

### 4.3 Les balcons forestiers



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

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



## 5. Les motifs paysagers

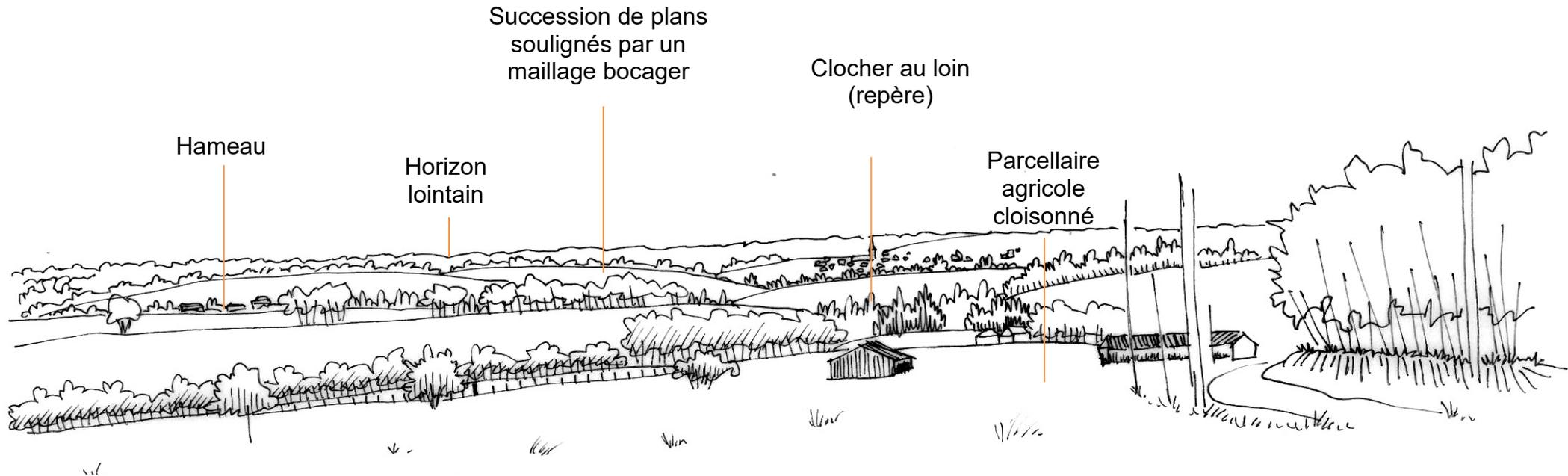
### Définition d'un motif paysager :

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

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

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

## 5.1 Les bocages



Vue sur St Germain-le-Guillaume depuis la Baconnière

## 5.2 Les haies bocagères



Haie à La Pellerine



Replantation d'une haie à Montenay

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

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

### *Les chemins creux*



La Pellerine



Larchamp



St Denis-des-Gastines



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

**Les têtards de châtaigniers**



Larchamp



Chailland



St Hilaire-du-Maine

**ELEMENTS IDENTITAIRES  
DU PAYSAGE**

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

**Les arbres corniers et isolés**



St Denis-de-Gastines

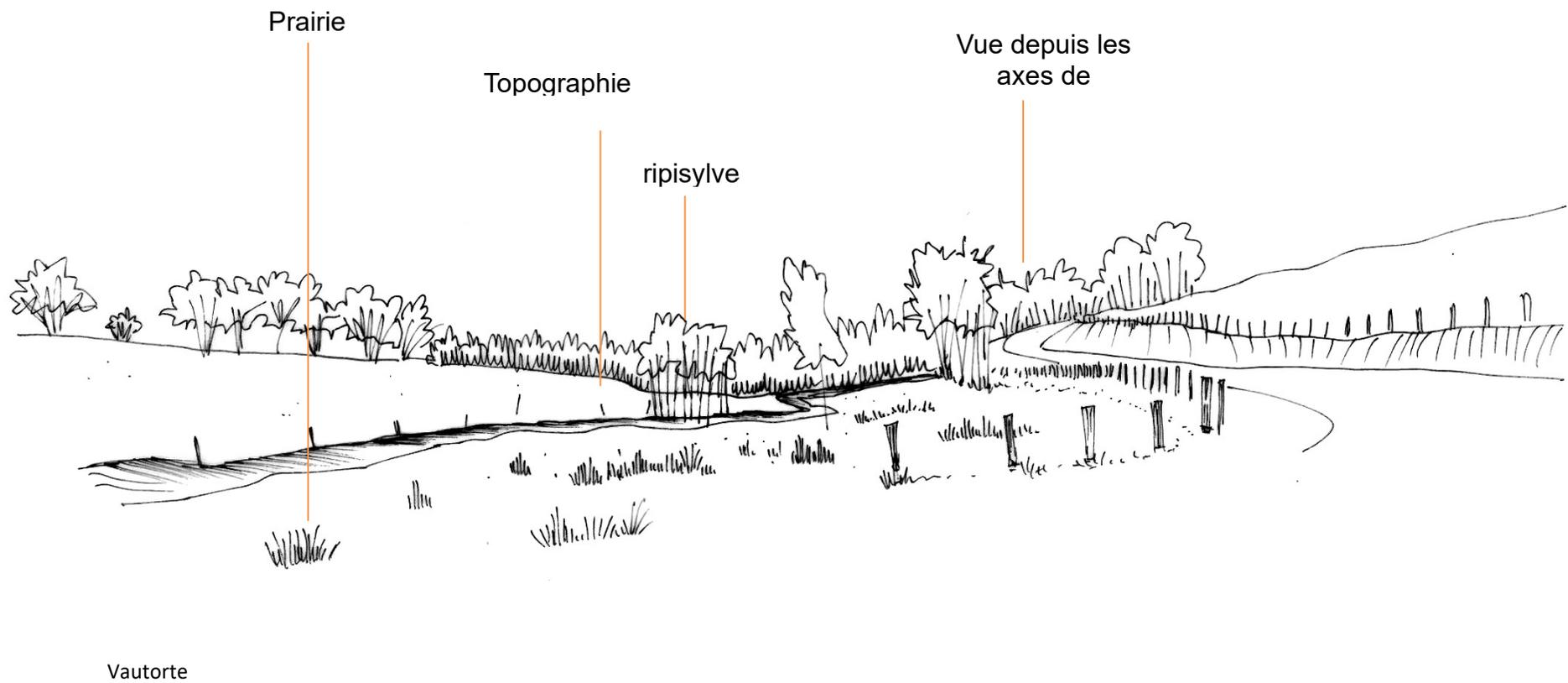


Ernée

**ELEMENTS REPÈRES  
DANS LE PAYSAGE**

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

### 5.3 Les vallées



## Les cours d'eau



L'Ernée et sa ripisylve à Larchamp



Ruisseau des Messendières  
à St Denis-les-Gastines



Passage de l'Ernée au cœur de  
Chailland



L'Ernée à Andouillé



L'Ernée à Ernée

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



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



Ernée



St Denis-les-Gastines



Montenay

**Les plans d'eau**



Larchamp



Larchamp



St Denis-de-Gastines

**ELEMENTS REPERES  
DANS LE PAYSAGE**

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



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

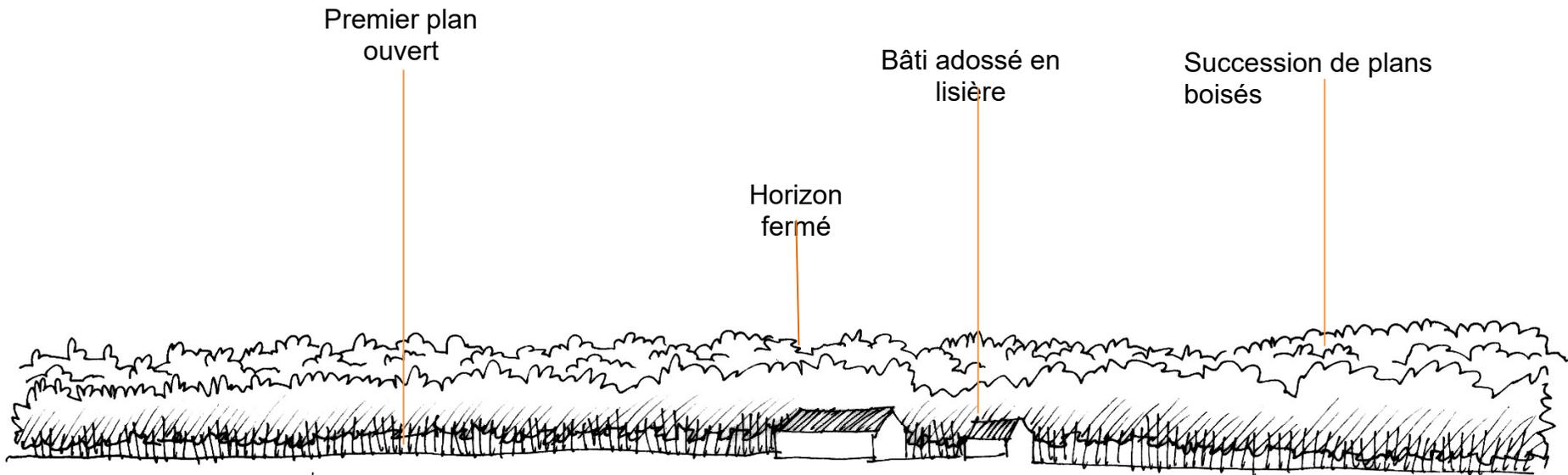


Le Pré de l'Etang à Montenay



Etang neuf de Juvigné

## 5.4 Les boisements



Vue sur la forêt de Mayenne depuis Vautorte

### **La forêt de Mayenne**



Pinède dans la forêt de Mayenne



Horizon dominé par la forêt à Andouillé



Arrière-plan majestueux à Chailland

### **La crête de Juvigné**



Vue sur la crête de Juvigné depuis la Croixille

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

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

### **Les Bois éparses**



Larchamp



La Baconnière

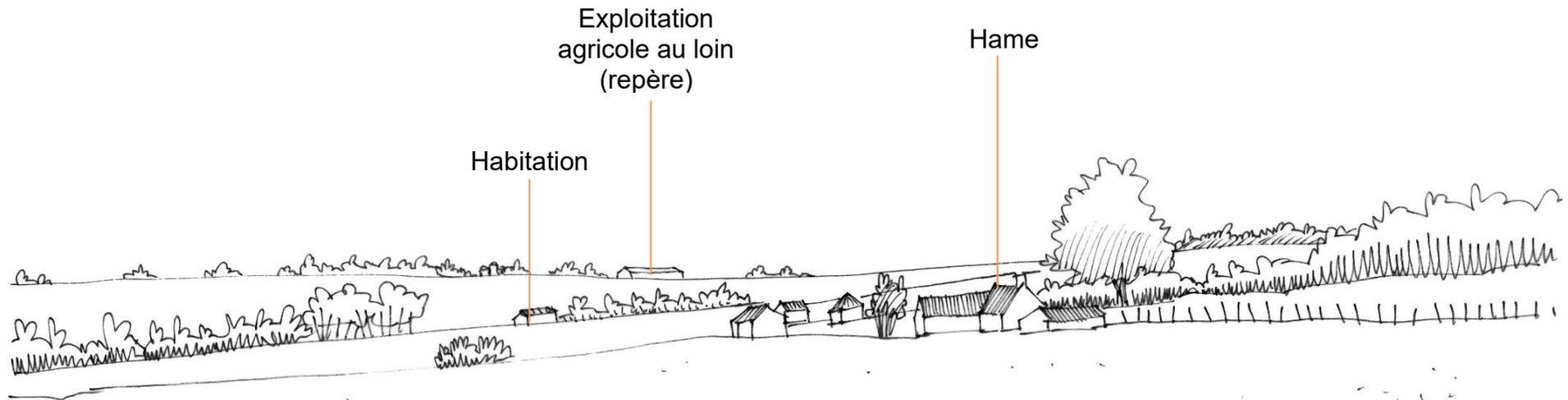


La Pellerine

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

La crête de Juvigné, tout comme les nombreux bois en sommet de collines, font fonction de repères dans le paysage.

## 5.5 L'habitat diffus



La Pellerine

### 5.5.1 Les hameaux

Dans les paysages de campagne, un habitat traditionnel et bien intégré se diffuse, adossé à la pente ou emmitouflé dans les bocages.



Saint Denis-de-Gastines



Saint Denis-de-Gastines

### 5.5.2 Les exploitations agricoles

On observe quelques critères simples pour une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage :

- Installer le bâti perpendiculaire à la pente
- Privilégier une adosse sur coteau
- Arborer les abords du bâti
- Choisir des couleurs de matériaux sobres, foncés, dans un nuancier de brun

Eviter d'installer le bâti en sommet de colline, et s'abstenir des couleurs claires ou trop contrastées vis-à-vis de la palette naturelle.



Juvigné



Vautorte

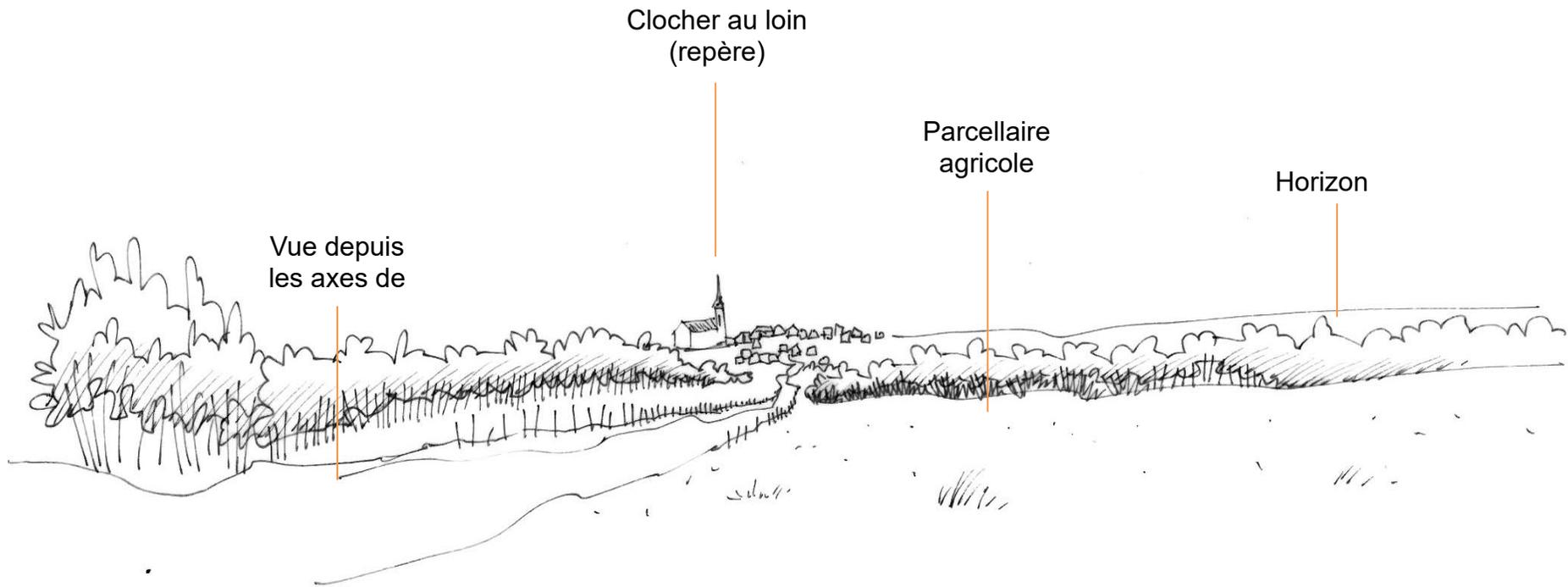


La Pellerine



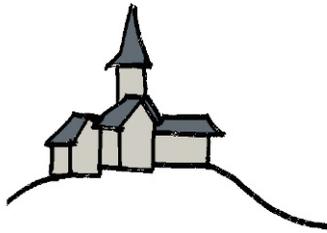
Larchamp

## 5.6 Les bourgs



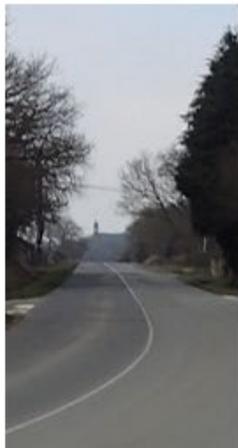
Monténay

### 5.6.1 Les bourgs sommitaux



Répartis sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes de l'Ernée. On retrouve ce modèle de bourg en ligne de crête. Ce type d'implantation permet de conserver les meilleures terres agricoles des coteaux et de la vallée.

Les constructions ponctuelles sur les coteaux sont souvent associées aux exploitations agricoles ou au mitage de l'espace cultivé des coteaux. Sa perception est différente en fonction de la densité du bocage présente en ligne de crête ou sur les coteaux. L'impact paysager de ce modèle tient à la lecture de son volume dont la silhouette se détache sur l'horizon. La ligne de crête est très sensible. Ce modèle de bourg possède en générale un clocher très visible depuis le lointain.



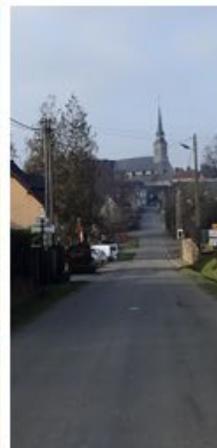
La Croixille



Vautorte



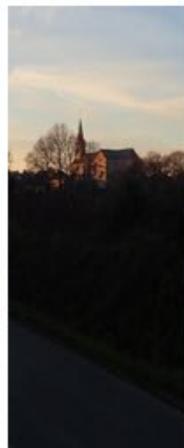
La Bigottière



Juvigné



St Hilaire-du-Maine



La Baconnière



Montenay



St Pierre-des-Landes



St Denis-de-Gastines

### 5.6.2 Les bourgs vallons

On trouve les bourgs vallons en fond de vallée, aux abords d'un cours d'eau, d'une rivière. De manière générale ils s'implantent sur l'espace plan qui borde la rive du cours d'eau à une hauteur suffisante pour limiter les risques liés aux inondations.



On retrouve la présence de ponts dans ce modèle de bourg. Des implantations libres ou en lotissements investissent les terrasses intermédiaires du coteau ouvert sur la vallée, entre le bourg et le sommet bénéficiant d'un panorama.

### 5.6.3 Les bourgs adossés

L'implantation des bourgs adossés sont généralement en ligne de crête, sur le rebord d'un coteau. Ce modèle de bourg est un motif très paysager qui associe souvent deux éléments forts, un coteau, renforcé par un maillage bocager dense, et une église très visible. L'effet est renforcé sur les versants sud, le paysage est alors « exposé » par le relief et éclairé par le soleil.



Andouillé



Ernée



Chailland



La Pellerine

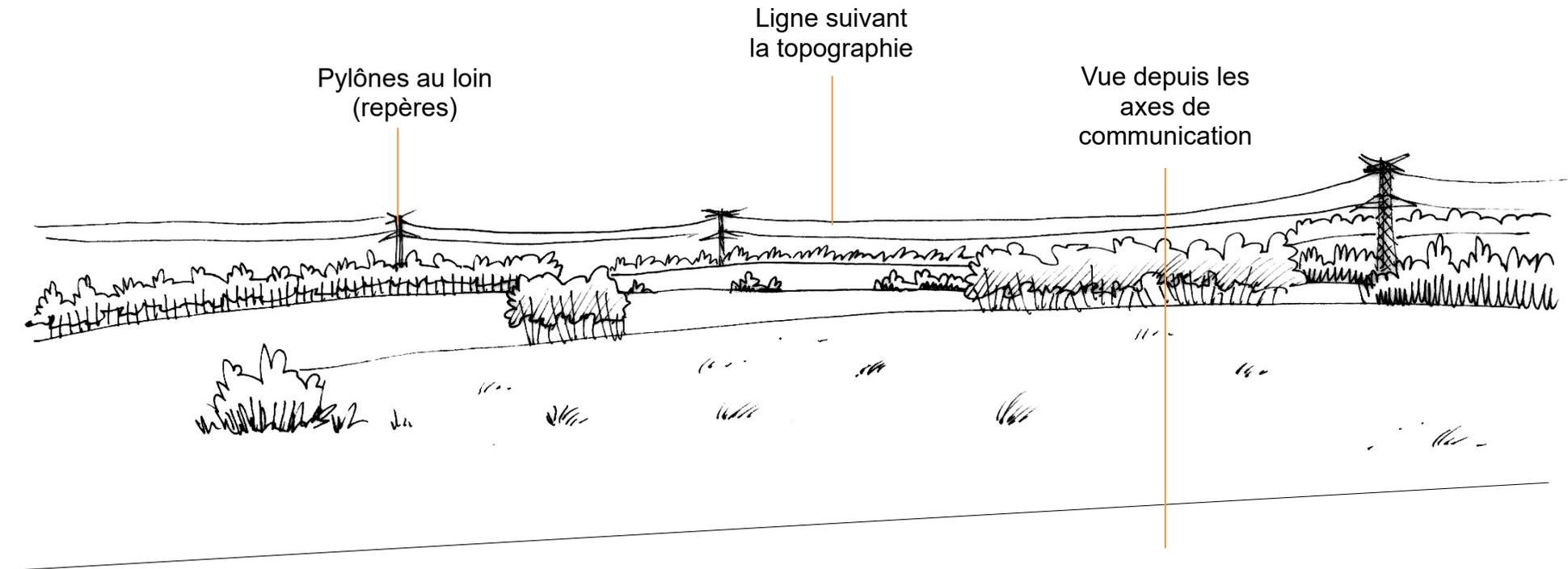


Larchamp



St Germain-le-Guillaume

## 5.7 Les infrastructures



Vue sur la ligne THT depuis le D224 à Larchamp

**La ligne THT**



Ernée



Larchamp

**D31**



St Hilaire-du-Maine

**N12**



Vautorte

**ELEMENTS  
REPERES  
DANS LE PAYSAGE**

Les infrastructures de réseaux laissent une empreinte forte dans le paysage et font fonction signal depuis le lointain.

**Les châteaux d'eau**



Larchamp



St Denis-les-Gastines



Vautorte



Montenay



La croixille

## 5.8 Le petit patrimoine paysager

Dans le cadre de la démarche participative du PLUi, des groupes de travail composés d'habitants ont permis de récolter des informations subjectives sur le territoire. Au-delà d'une vision exhaustive, certains composants du paysage ont été mis en valeur dans le rapport de restitution des ateliers. Beaucoup d'éléments de petit patrimoine paysager font la fierté des habitants et participent à la qualité de vie sur le territoire. Ces retranscriptions sont à prendre en compte dans la vision analytique du paysage et du cadre de vie.



Rocher de la Vierge à  
Chailland



Les jardins de la  
Pellerine



Le Buisson à Andouillé



GRP des Marches de  
Bretagne



Parc des Bizeuls à  
Ernée



Plan d'eau à  
Larchamp



Chemin de Halage  
de la Mayenne

## 5.9 Les jardins et parcs des châteaux

La présence de nombreux châteaux et des parcs paysagers associés participent à l'identité pittoresque du territoire. Les grands sujets arborés, dominant la canopée bocagère, annoncent depuis le lointain la présence de ces belles demeures.



Château de La Cour à Vautorte



La silhouette d'un séquoia géant signale à distance l'entrée d'un parc paysager- Château de la Cour à Vautorte

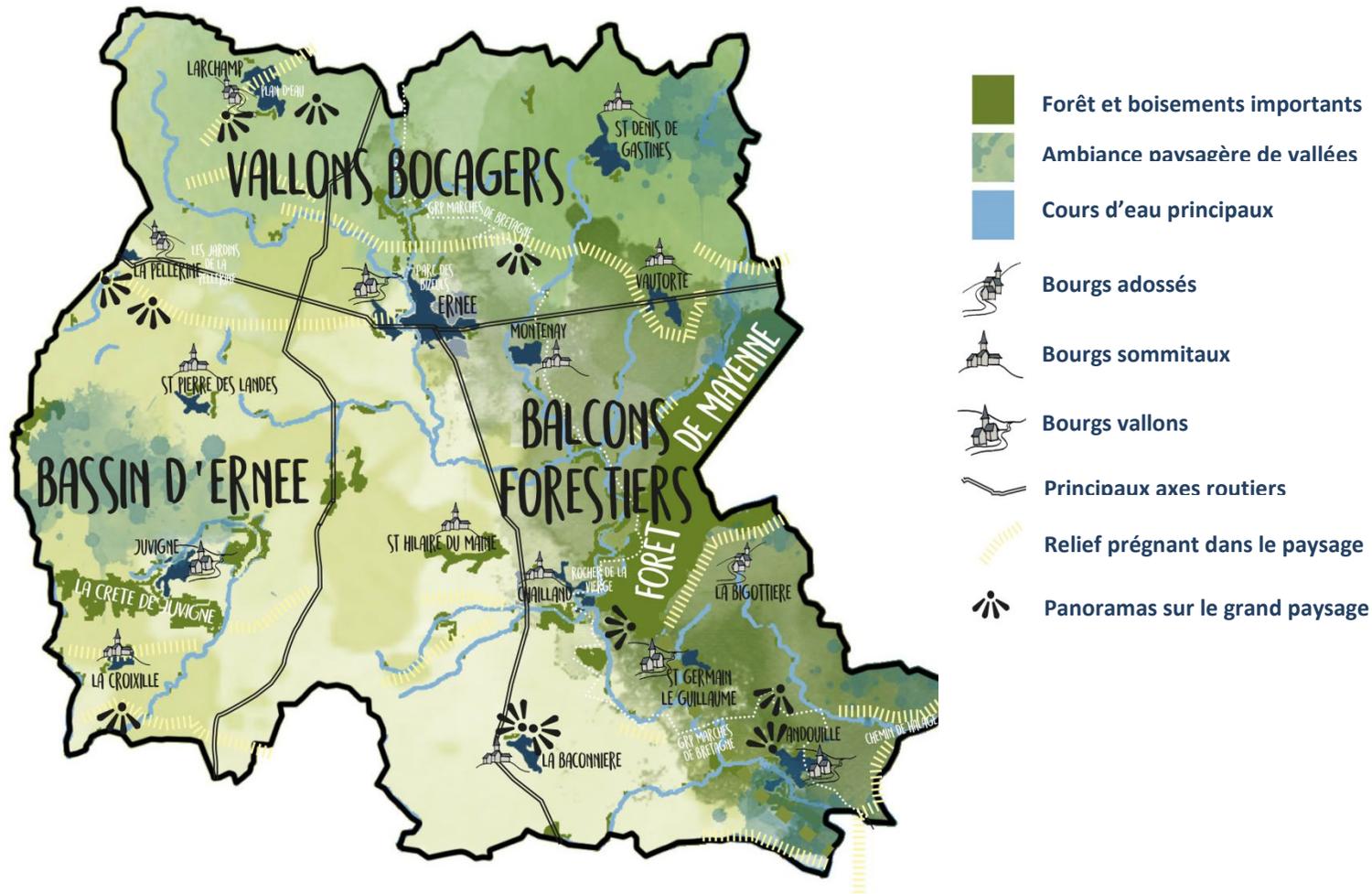


Château de La Bas Maigniée à  
Monteny



Château de La Magnane à  
Andouillé

## CARTE SENSIBLE DU TERRITOIRE



Une **carte sensible** est une carte qui tente de rendre compte de l'expérience d'un territoire, par un individu ou un groupe d'individus. Elle garde pour fondements certains principes de la cartographie classique, mais s'en émancipe par d'autres aspects, n'hésitant pas à faire varier les échelles, les formes de représentation, et à recourir au dessin et aux annotations

Dans l'analyse paysagère, il existe une part non quantifiable et non scientifique. Un territoire est vécu, arpenté et ressenti différemment par chaque acteur. Les fondements de cette carte sensible est une interprétation des données sensibles exprimées par les habitants, et couplées par une analyse paysagère. La carte sensible de la Communauté de communes de l'Ernée trace la perception des ambiances paysagères déterminées par les ateliers de lecture de Carte. Cet outil permet de remettre la dimension humaine au centre des données d'analyse.

## 6. Les facteurs d'évolution du territoire

Plusieurs facteurs concourent à l'évolution d'un territoire. Mieux connaître ces facteurs d'évolution permet d'anticiper les changements dans le paysage et perdurer leur préservation, tout en s'adaptant aux nouveaux modes de vie.

### 6.1 Les entrées de bourg : un caractère rural préservé

L'arrivée dans une commune et la mise en scène de son franchissement participe à la perception de son identité. Un clocher en perspective, des bermes enherbées, des prairies clôturées... ; sont des éléments de vocabulaire paysager qui contribuent au caractère rural.



La Pellerine par la D158



La Bigottière entrée Est



Montenay



St Germain-le-Guillaume



Juvigné



St Denis-les-Gastines



St Pierre-des-Landes



La Croixille



Andouillé

## 6.2 Les entrées de bourg : un caractère rural dénaturé



Larchamp par la D158



St Denis-les-Gastines entrée Sud



Ernée, une zone commerciale en entrée d'agglomération



Vautorte, imposante exposition commerciale en entrée de bourg

Certaines entrées de communes, moins soignées, défavorisent le caractère paysager des lieux.

### 6.3 Les franges urbaines : des limites d'urbanisation qui préservent l'identité paysagère

Le basculement entre l'espace habité et l'espace naturel et/ou cultivé est important dans la perception paysagère. Bien soigner les limites d'urbanisation permet de soigner la lisibilité des espaces et leur développement. Les haies bocagères en limites d'urbanisation sont très présentes aux abords des communes et favorisent une bonne intégration paysagère des constructions.



La Pellerine – La Templierie



La Bigottière



Ernée



Vautorte



La Croixille



St Germain le Guillaume



Montenay



La Baconnière



Larchamp

## 6.4 Les franges urbaines : des limites d'urbanisation qui dénaturent l'identité paysagère



St Hilaire-du-Maine, des toits plats à l'orée du bourg ancien



Larchamp

La diminution du linéaire bocager ouvre les vues sur l'horizon et les franges urbaines



Andouillé



Chailland

L'implantation du bâti au coup par coup floute les limites de la ville/de l'espace rural, on peine à lire les espaces dans le paysage.

## 6.5 De nouvelles pratiques agricoles



Le maïs fourragé se développe et modifie le paysage de prairies



Larchamp, les grandes parcelles effacent le maillage de haies

Le relâchement et l'arasement du maillage bocager bouleverse la perception du paysage agricole.



Coupes de haies à Vautorte



Arrasement de ripisylve à St Hilaire-du-



Franges Ouest de La Pellerine

Source : Géoportail

En comparant les photos aériennes du secteur de la Pellerine on observe un net agrandissement de la taille des parcelles depuis les soixante dernières années. Les vergers ont quasiment tous disparus, laissant place à des cultures d'avantage liées à l'élevage bovin. Ces dynamiques de remembrement liées à la mécanisation impactent non seulement le paysage mais également tout l'équilibre biologique des ressources liées au bocage.

## 6.6 De nouvelles sources d'énergies durables dans le paysage



Larchamp



St Denis-les-Gastines



Juvigné



Image de Projet éolien à St Hilaire-du-Maine



## PAYSAGE

*Préserver les ressources naturelles et utiliser les motifs paysagers comme support de projet*

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Prédominance des ressources naturelles et agricoles dans les paysages</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Importance des espaces agricoles cultivés ou prairiaux</li> <li>• Présence permanente de l'eau et du végétal</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Motifs paysagers identitaires (collines bocagères, vallons, boisements, jardins plans et cours d'eau)</b></li> <li>➤ <b>Evolution des pratiques agricoles et urbaines</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Protéger les richesses naturelles et notamment les réseaux bocagers et hydriques</b></li> <li>➤ Les moyens d'entretien des paysages sont déterminants dans leur maintien, <b>comment réglementer sans les figer ?</b></li> <li>➤ <b>Dessiner le territoire de demain sans le dénaturer</b> (préservation des motifs paysagers de la Trame verte et bleue à mettre au centre des aménagements)</li> <li>➤ <b>Soigner les seuils et les limites d'urbanisation</b> afin de conserver l'identité rurale du territoire</li> </ul>

Assurer un développement de l'habitat qui participe à l'identité des paysages en valorisant leur site d'implantation

Maintenir l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles pour préserver les paysages remarquables de bocages, de vallées et de zones humides

Eviter la simplification des paysages de grandes cultures

Dessiner le bocage de demain en tenant compte des pratiques agricoles contemporaines



Atlas de paysages des Pays-de-la-Loire