



Note de synthèse

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire du 16 décembre 2019.

Par délégation du Président,
la Vice-Présidente, Nicole BOUILLON.



Préambule

1. Contexte territorial

Le Pays de Loiron représente à la fois le canton, la Communauté de Communes (depuis 2000) et le Pays. Le territoire couvre 253 km² (+ grand canton du département) et représente la partie ouest du territoire du SCoT Laval-Loiron, approuvé le 14 février 2014. Ce dernier donne les orientations générales et fixe les objectifs à l'échelle du territoire des Pays de Laval et de Loiron.

Située aux portes des agglomérations de Laval et de Vitré, la Communauté de Communes du Pays de Loiron regroupe 14 communes (Beaulieu sur Oudon, Le Bourgneuf la Forêt, Bourgon, La Brûlatte, Le Genest Saint Isle, La Gravelle, Launay-Villiers, Loiron-Ruillé, Montjean, Olivet, Port-Brillet, Saint Cyr le Gravelais, Saint-Ouën-des-Toits, Saint Pierre la Cour) et presque 17 000 habitants.

C'est en vertu de la compétence aménagement de l'espace dont il dispose que le Conseil Communautaire du Pays de Loiron a voté à l'unanimité, le 26 novembre 2015, la décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il traduira le projet de territoire, le développement et l'aménagement du Pays de Loiron à l'horizon 2030 et comprend : un rapport de présentation ; le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune ; un règlement (littéral et graphique) ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à urbaniser ; les annexes.

2. Dynamiques territoriales, entre complémentarités et hiérarchie des pôles

UN MAILLAGE URBAIN SOUS FORME DE RESEAUX DE BOURGS RURAUX : L'armature territoriale du Pays de Loiron se caractérise par une hiérarchisation des différents pôles urbains, trois types de pôles sont ainsi déterminés. Les pôles d'importance primaire (Loiron-Ruillé, Le Bourgneuf-la-Forêt, Saint Pierre-La-Cour, Port Brillet et le Genest-Saint-Isle) ; les pôles de proximité (Launay-Villiers, La Brûlatte, Saint-Cyr-le-Gravelais, Montjean et Beaulieu-sur-Oudon) et les bourgs ruraux (Olivet, La Gravelle et Bourgon).

UNE ARMATURE TERRITORIALE QUI FONCTIONNE AVEC LES COMMUNES PERIPHERIQUES : Le territoire du Pays de Loiron fonctionne étroitement avec des communes limitrophes et/ou périphériques comme Le Perte, Saint-Berthevin, Cossé-le-Vivien ou encore Ernée.

UN RESEAU DE BOURG AU SEIN D'UN RESEAU DE VILLES : L'ensemble du territoire du Pays de Loiron s'insère dans un réseau de villes et/ou métropole composé de Rennes, Vitré/Fougères et Laval. Il est cependant enclavé entre ces agglomérations bien qu'il soit traversé par de grandes infrastructures, de transport notamment, comme la LGV et l'autoroute A81 vers Paris.

UN TERRITOIRE TIRAILLE : Le rôle fracturant des infrastructures viaires et ferroviaires, l'absence de traversée Nord-Sud et l'aspect paysager présentant deux entités bien distinctes ont « tranchés » le territoire en deux parties distinctes : les communes « du nord » et les communes « du sud ». Il existe également un clivage est-ouest entre les communes « ouest » tournées vers Rennes, Vitré et Fougères et les communes « est » tournées vers Laval et son agglomération.

3. Une position stratégique au croisement de grandes agglomérations

LA DESSERTE EN INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT : Plusieurs axes routiers majeurs assurent une très bonne desserte routière du territoire : l'autoroute A 81 (Paris - Rennes) doublée par la RN 157 ; la RN 162 (Angers – Mayenne) ; la RD 771 (Laval - Saint-Nazaire) et la RN 162 (Angers – Mayenne). Le réseau ferroviaire suit un unique tracé est-ouest avec la ligne Paris-Brest. Trois communes sont desservies par le réseau TER Pays de la Loire (Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet et Saint-Pierre-la-Cour). Les gares TER sont peu utilisées car les horaires ne conviennent qu'à une minorité d'individus.

Malgré une diversité des moyens de transports, plus de 84% des habitants continuent d'utiliser leur voiture pour se rendre au travail et les utilisateurs des transports en commun représentent uniquement 1% des usagers. Plusieurs communes possèdent des aires de covoiturage et projettent l'installation de recharge pour les véhicules électriques.

4. Un territoire partagé entre deux aires urbaines

DES AIRES URBAINES LAVALOISE ET VITREENNE QUI ETENDENT LEUR INFLUENCE SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE LOIRON EN MATIERE D'EMPLOIS : En 2010, l'INSEE définit les nouvelles aires urbaines et influences des pôles urbains limitrophes. Pour le Pays de Loiron il s'agit principalement de Laval mais également de Vitré dans une moindre mesure. Ainsi, sont considérées en 2010, comme communes appartenant à la couronne du grand pôle qu'est Laval : Saint-Ouën-des-Toits, Le Genest-Saint-Isle, Olivet, La Brûlatte, Loiron-Ruillé et Montjean.

De plus, certaines communes sont considérées comme multipolarisées (par Laval et Vitré).

UNE ATTRACTIVITE DAVANTAGE EXERCEE PAS LE BASSIN DE VIE DE LAVAL : Le territoire communautaire se structure de plus en plus en direction de l'agglomération lavalloise en matière de flux domicile-travail par rapport à Vitré.

Diagnostic urbain

1. Diagnostic habitat socio-démographique

DEMOGRAPHIE : Une forte accélération de la croissance démographique sur la dernière décennie mais un ralentissement de cette tendance depuis 2011 avec d'importantes disparités entre les communes (5 communes perdent de la population). Cette croissance démographique est aujourd'hui, principalement portée par l'accroissement naturel.

COMPOSITION DES MENAGES : Le Pays de Loiron est encore bien marqué par le profil familial avec 37% de couples avec enfants en 2013 mais avec une progression des familles monoparentales et des personnes seules.

REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE : Le territoire est « jeune » mais on constate une progression des aînés. A noter qu'il existe des caractéristiques spécifiques par secteur.

LE PARC DE LOGEMENT : En 2013, 76% de la population territoriale était propriétaire et 17% locataire. Le parc de logement est en décalage avec le profil des ménages avec plus de la moitié des résidences avec 5 pièces et + (57%).

Le parc ancien est un des meilleurs du département : moins de 4% du parc privé est indigne et 53% du parc ancien est antérieur aux années 75.

Le phénomène de vacance est lui en accélération notamment sur les communes les plus « excentrées » comme La Gravelle ou Le Bourgneuf-La-Forêt. Plus d'un logement vacant sur deux (57%) est un petit logement (1 à 3 pièces). Il existe de grandes disparités entre les différentes communes.

Le parc social est peu développé avec seulement 6.9% de l'offre totale de logements malgré un potentiel de demandes de plus en plus pressants notamment sur les communes les plus structurées (Le Genest, Port Brillet, St Pierre).

La production neuve diminue. En effet, le rythme de construction a été divisé par 2 entre 2002 et 2015 et ne répond pas aux objectifs du SCoT. L'offre de terrains à bâtir est, elle, importante. Il y a en effet près de 3 années de production neuve directement disponible.

Concernant les prix du parc de logement, le territoire est accessible, bien moins cher que Laval Agglomération par exemple.

2. Formes urbaines et typologies similaires

LES BOURGS : UNE HIERARCHISATION NECESSAIRE A LA LECTURE IDENTITAIRE :

Il existe différents types de bourgs : Les bourgs « rue » où le bâti ancien du bourg se constitue le long d'un axe principal, véritable colonne vertébrale du tissu urbain ; les bourgs « carrefours » et les bourgs « multipolaires » lorsque le bourg est éclaté en noyaux bâtis d'inégales importances. On retrouve principalement, sur le Pays de Loiron, des villages « rues ». Les constructions en cœur de bourg sont implantées en alignement stricte concentrées autour de l'église (chaque bourg en possède une).

L'HABITAT – LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS DU BOURG :

DES BOURGS EN MUTATION : Sur le Pays de Loiron, il existe quatre grandes familles de constructions urbaines : l'habitat ancien qui structure l'organisation du bourg depuis son état originel, l'habitat au coup par coup ou l'habitat diffus, les zones pavillonnaires (lotissements principalement) et les collectifs.

3. Bilan de la consommation foncière entre 2006 et 2016

BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR DE LA COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE LOIRON : Au total : Une commune est régie par un Règlement National d'Urbanisme (RNU) : Beaulieu-sur-Oudon ; deux communes ont une carte communale : La Gravelle et Bourgon et douze communes ont un Plan Local d'Urbanisme mais une seule à un Plan Local d'Urbanisme Grenellisé.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2006 ET 2016 : La loi ALUR a renforcé les obligations du PLU vis-à-vis de la consommation d'espaces. Le rapport de présentation doit donc justifier les objectifs chiffrés fixés par le SCoT Laval-Loiron (entre 8 et 11 ha par an pour l'habitat) en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en priorisant le comblement de l'enveloppe urbaine existante.

Au total, 288,3 hectares ont été artificialisés sur la période 2006 et 2016 soit 1,1% de la surface totale du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Loiron.

Les infrastructures prennent une part importante de la consommation des espaces agricoles et naturels sur le Pays de Loiron entre 2006 et 2016. La ligne TGV notamment, représente une emprise de 157 hectares (plus forte proportion de consommation d'espace) tandis que la 2x2 voies sur la commune de Saint-Ouën-des-Toits représente 9 hectares.

Au cours des dix dernières années (2006-2016), le Pays de Loiron a urbanisé 90,7 hectares à vocation habitat dont 66,1 hectares en extension de l'enveloppe urbaine de 2006 et 35,2 hectares pour l'extension des zones d'activités.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION : La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit de nouvelles dispositions permettant de stimuler la densification (aménager ou construire davantage sur un même espace). Cela permet de lutter contre les phénomènes de vacance des logements et d'étalement urbain.

4. Equipements et services

UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES ADAPTEES A LA DEMANDE ? L'ensemble du territoire est couvert par des équipements scolaires, allant de la maternelle jusqu'au collège. Le lycée de rapprochement est celui de Laval. L'offre est globalement satisfaisante et s'est adaptée lorsque cela s'est avéré nécessaire, sous forme de regroupement pédagogique intercommunal. Certaines communes matérialisent tout de même un essoufflement des effectifs scolaires.

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS : Les activités praticables sur le territoire intercommunal sont nombreuses, ainsi que les associations les encadrant. Néanmoins, les habitants déplorent l'absence d'un complexe aquatique.

UNE INEGALITE D'ACCES AUX SOINS ET UNE DIMINUTION DU NOMBRE DE PRACTICIENS SUR LE TERRITOIRE : Un projet structuré de réseau de maisons de santé a été mis au point et reposait essentiellement sur les initiatives des médecins généralistes. Le système n'a pas vraiment fonctionné, les médecins n'ayant pas repris la stratégie. De plus, un certain nombre de médecins en activité sur la commune vont bientôt cesser leur activité pour partir en retraite.

5. Un développement économique structuré ?

LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU SCOT : Le déploiement d'espaces économiques devra se faire en fonction de besoins réels estimés et en respectant la structuration territoriale. Le DOO définit ainsi la trame d'un Schéma de Développement des Zones d'Activités qui distingue donc : les pôles d'activités de rayonnement régional et départemental ; les pôles de proximité ; les pôles économiques à enjeu spécifique et les sites urbains à enjeu spécifiques.

Concernant le Pays de Loiron, l'ECOPARC de la Gravelle a été repéré en tant que pôle d'activités de rayonnement régional et départemental et l'ancien site PEBECO à Port-Brillet comme site urbain à enjeu spécifique dans le tissu urbain pour le développement du village d'Artisans.

UNE MULTITUDE DE ZONES D'ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE : Le Pays de Loiron se positionne sur un axe stratégique entre Paris, Laval, Vitré et Rennes, ce qui est un réel atout

en matière de desserte. Ainsi, un nombre important de zones d'activités et artisanales se développent sur presque toutes les communes. Actuellement, seules Beaulieu-sur-Oudon et Montjean ne disposent d'aucune zone d'activités. Le Pays possède deux parcs d'activités intercommunaux situés à La Gravelle et à La Brûlatte.

Certaines communes du territoire du Pays de Loiron comptabilisent au sein de leur document d'urbanisme des réserves foncières à vocation économique mais le SCoT ne retient que deux communes pour le développement des activités économiques : La Gravelle avec l'Ecoparc et Loiron avec le PA de la Chapelle du Chêne. En dehors de ces communes, le développement de zones d'activités n'est pas autorisé par le SCoT. En effet, ce dernier cible un nombre restreint de zones à étendre afin d'optimiser la consommation de l'espace et ainsi éviter la multiplication des zones d'activités sur les territoires.

LES ENTREPRISES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE : Plusieurs entreprises importantes sont implantées sur le territoire comme la carrière Lafarge (Saint-Pierre-la-Cour), le centre de recherche Porsolt (Genest-Saint-Isle), les deux entreprises spécialisées dans le moulage de matière plastique Palicot SA et Eurofrance plasturgie (Bourgneuf-la-Forêt), les établissements spécialisés en menuiserie industrielle et fenêtres, Bignon à Port Brillet et Poupin SARL (Loiron-Ruillé).

UN POSITIONNEMENT ECONOMIQUE COMPLEXE : Malgré un caractère très rural, le Pays de Loiron est très marqué par les activités industrielles et en particulier par la métallurgie. La réduction du nombre d'emplois entre 1980 et 2012, passant de 750 à 150 emplois, a profondément touché l'économie locale mais également la vie sociale : le canton a perdu près d'un quart de ses emplois dans les années 1980.

Quelques soient les catégories socio-professionnelles, le taux de chômage reste faible, il est, par ailleurs, le plus bas du département (6,8% pour la CCPL et 8,8% pour la Mayenne en 2013).

A l'échelle du Pays de Loiron, 4 675 emplois sont recensés en 2013 pour 7 579 actifs, ce qui signifie donc qu'une grande majorité des habitants vont travailler à l'extérieur de leur commune mais également à l'extérieur du Pays de Loiron (5 834 actifs travaillent en dehors du Pays soit plus de 3 actifs sur 4). Ainsi, le Pays reste dépendant de l'activité des pôles économiques voisins tels que Laval et Vitré mais n'attire pas en contrepartie. Seulement 1 259 actifs « extérieurs » viennent travailler sur le territoire.

Concernant les secteurs d'emplois, ce sont essentiellement les pôles d'emplois tertiaires (artisans et commerçants) qui profitent d'une hausse de 24% du nombre d'emplois entre 2008 et 2013 tandis que le secteur agricole a perdu plus de 30% de ses emplois entre 2008 et 2013. Cette observation se retrouve également au niveau national et est liée à la conjoncture actuelle bien que le Pays de Loiron soit un territoire rural où l'activité agricole occupe une place importante.

LE TOURISME, UNE CLE DU DEVELOPPEMENT LOCAL ? Le tourisme reste peu développé sur le territoire de la Communauté de Communes. Il est à l'écart des principaux circuits touristiques de la Mayenne et des Pays de la Loire, car peu exploité et peu valorisé.

La commune possède toutefois quelques éléments patrimoniaux intéressants comme l'abbaye de Clermont (Olivet), le musée de la Chouannerie et de la Révolution (Saint-Ouën-des-Toits),

la maison de la Moisson (Beaulieu-sur-Oudon) ainsi que le site de la cimenterie Lafarge (Saint Pierre la Cour) qui accueille de nombreux visiteurs chaque année grâce à son belvédère et sa vue imprenable sur la carrière et la commune.

Les équipements d'hébergement et de restauration ne sont pas nombreux sur le territoire. Toutefois, une offre correcte est répartie sur l'ensemble du territoire communautaire : les chambres d'hôtes sont situées à Loiron-Ruillé, Olivet, Le Genest-Saint-Isle et Port-Brillet (13 gîtes, 2 hôtels-restaurants et 13 restaurants).

DES POLARITES COMMERCIALES COMPLEMENTAIRES ? Les commerces ne sont pas nombreux sur le territoire du Pays de Loiron. En effet, seules certaines communes regroupent les principaux commerces de proximité, tandis que d'autres n'en possèdent aucun. Seule la commune de le Bourgneuf-la-Forêt avec son Super U (d'une surface commerciale de 2 500 m²), peut prétendre être un pôle relativement autonome appelé à se renforcer. Pour les commerces de base de type tabac, librairie, alimentation ou boulangerie, les taux des équipements sont corrects.

Diagnostic patrimonial et paysager

1. Le patrimoine bâti

LES PROTECTIONS PATRIMONIALES : Seuls les châteaux du feu et de la Fresnay (Bourgneuf la Forêt), ainsi que l'abbaye de Clermont et la porterie de l'abbaye (Olivet) sont protégés au titre du patrimoine.

LE PATRIMOINE CULTUREL : Un patrimoine riche parsemé sur l'ensemble du territoire avec des traces encore visibles du passé industriel sur la partie nord du pays.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL EN MILIEU RURAL : Il existe plusieurs types de bâtis remarquables : la longère (ferme longue), les grandes demeures, les fermes sur cour et les dépendances.

2. Les unités paysagères

AU NORD : LES COLLINES BOCAGERES : Le bocage dense et vallonné représente le paysage emblématique du Pays de Loiron. Maillage structurant et bien conservé, il cadre les vues et les spatialités. Fragile, c'est une composante essentielle à protéger sur le territoire.

Les étangs et ruisseaux sont très présents sur tout le territoire. Le Nord du territoire est marqué par la présence forte du paysage équestre.

Deux communes possèdent un paysage complètement différent, ce sont les communes de Port Brillet et de Saint-Pierre-la-Cour avec les vestiges, respectivement, de la fonderie et de la cimenterie.

AU SUD : LE PLATEAU CULTIVE : Le Sud du territoire est dessiné par la vallée de l'Oudon. Le relief est moins prononcé qu'au Nord, relayant les plateaux agricoles aux vallées peu profondes. On profite de vues lointaines sur le paysage dont le maillage bocager est diffus.

Les communes de Loiron et Montjean sont marquées par un bocage singulier. Bordant de grandes parcelles plates, les haies sont traitées en cépées, ce qui confère au paysage agricole une particularité par rapport au reste du territoire.

AU CŒUR DU PAYS : LES VALLEES ET LES INFRASTRUCTURES : Il existe plusieurs vallées sur le territoire : la vallée du Vicoin, la plus animée, chahutée par le relief ; la vallée de l'Oudon qui traverse le Sud du territoire et enfin la vallée de la Vilaine à Bourgon qui est de proportion plus étendue.

De grands boisements s'étendent au centre du territoire, entre les bassins versants de l'Oudon et du Vicoin. Les crêtes, directement liées aux ruptures géologiques du territoire, incarnent des franchissements d'unités paysagères.

La ligne TGV, la ligne Haute Tension, l'autoroute A81 et bientôt la ligne LGV sont des réseaux de communication à l'échelle nationale qui traversent le territoire. Lieux de ruptures physiques, et de cicatrices paysagères, ce sont également des atouts essentiels pour le développement de la région.

3. Le vocabulaire paysager

LE RAPPORT AU VEGETAL : Le bocage est le caractère identitaire du Pays de Loiron. Le tissu est dense et, malgré quelques variables, il est bien préservé dans le Nord du territoire. Les haies cadrent les vues et le bâti, et sont des supports de lecture du relief. Quelques vergers parsèment le territoire mais leur présence est très discrète.

LE RAPPORT A L'EAU : Le contact de l'eau est très présent dans le Pays de Loiron et il fait partie intégrante de son identité paysagère. Le rapport visuel aux plans d'eau est plus présent dans le nord du territoire, tandis que dans le sud les cours d'eau se laissent d'avantage deviner par la silhouette des ripisylves dans les plaines agricoles.

4. La qualité des espaces publics

DES SEUILS CLAIRS ET ATTRACTIFS : Bon nombre de bourgs sont aménagés par des entrées vertes qui mettent en scène le franchissement de la commune et marquent le seuil de l'espace habité tout en confirmant le caractère rural du territoire.

DES ESPACES DE RASSEMBLEMENT ET TRAVERSEES QUALITATIVES : Les aménagements se concentrent sur la lisibilité des zones dédiées au piéton ou à la voiture. Ils ont la qualité de ne pas dénaturer l'identité rurale des bourgs. En effet, aujourd'hui, le manque de lisibilité de certains espaces publics entraîne des problèmes de sécurité.

Etat initial de l'environnement

1. L'environnement physique

LA GEOLOGIE : Il existe une rupture géologique qui crée deux entités très marquées avec, au nord, des paysages de bocages denses marqués par l'exploitation industrielle des sous-sols et, au sud, des terres plus agricoles.

LE RELIEF : La topographie est plus dense et chaotée au nord, constellée par une multitude de ruisseaux et plans d'eau. Au sud, les courbes de niveaux sont plus lâches, et les surfaces en eau moins importantes ceignent une plaine centrale cultivée.

L'HYDROMORPHOLOGIE : Directement lié aux bassins versants des vallées, ainsi qu'à la nature du sol, tout le territoire s'est développé en fonction des opportunités géographiques.

LES RESEAUX VIAIRES ET INFRASTRUCTURES : L'autoroute A81, positionnée sur une crête, trace la frontière géographique et usagère du Pays de Loiron. Les plaines au sud permettent quelques départementales en ligne droite tandis qu'au nord les routes s'adosent davantage sur les collines.

2. La trame verte et bleue

La trame Verte et Bleue est un outil de préservation de la biodiversité, instauré par le Grenelle Environnement. Son but est de maintenir ou reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent se déplacer et accomplir leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos...) dans des conditions favorables.

LA TVB A L'ECHELLE REGIONALE : LE SRCE : Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document, élaboré par l'Etat et la Région, qui identifie la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale. Ce n'est pas une couche réglementaire supplémentaire, il ne crée aucune réglementation. Le SRCE Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015.

LA TVB A L'ECHELLE DU SCOT DES PAYS DE LAVAL ET LOIRON : Ils inscrivent plusieurs prescriptions que la collectivité en charge du PLUi doit respecter, notamment, concernant les réservoirs de biodiversité.

LA TVB A L'ECHELLE DU PAYS DE LOIRON : Le territoire du Pays de Loiron doit identifier des continuités écologiques à son échelle. Il doit intégrer, en les précisant, les continuités définies aux échelons supérieurs, mais doit aussi les compléter.

Il existe 6 ZNIEFF de type I (secteurs de superficie en général limités caractérisés par leur intérêt biologique remarquable) et 4 ZNIEFF de type II (rands ensembles naturels riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques importantes) sur le Pays de Loiron.

Le site classé et inscrit de la Vallée des Etangs est situé sur les communes de Launay-Villiers, Le-Bourgneuf-la-Forêt et Port-Brillet.

Un secteur sur le territoire du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal est identifié au titre de la SCAP : il s'agit de la Vallée du Vicoïn à l'abbaye de Clermont, bois et étangs avoisinants. Ce secteur, situé sur les communes de La Brûlatte, Le Genest Saint Isle, Loiron-Ruillé, Olivet et Port-Brillet abrite de nombreux étangs, prairies naturelles inondables et zones forestières.

LA TRAME BLEUE DU PAYS DE LOIRON : Elle est essentiellement représentée par des cours d'eau et des zones humides. L'eau est omniprésente sur le territoire, le réseau hydrographique est dense avec la présence de cours d'eau qui traversent les bourgs et un certain nombre d'étangs.

Les inventaires zones humides seront réalisés (pour les secteurs sans inventaire) ou complétés (pour les inventaires déjà réalisés) en 2017. Le PLU de la communauté de

communes du Pays de Loiron devra être compatible avec trois SAGE : le SAGE Mayenne, pour la partie nord et nord-est du territoire, le SAGE Oudon, pour la partie sud du territoire et le SAGE Vilaine pour la partie au nord-ouest du territoire.

LA TRAME VERTE DU PAYS DE LOIRON : Elle est représentée par des parcelles boisées, des forêts, et un maillage bocager plus ou moins présent en fonction des secteurs. Les principaux boisements du territoire sont : le bois de Misedon, le bois des Gravelles, le bois des Effretais et le bois de l'abbaye de Clermont.

Concernant le maillage bocager, on observe sur le territoire intercommunal une différence entre le nord et le sud. Au nord, le bocage est assez dense alors qu'au sud du territoire, il est plus lâche et moins présent.

LA FRAGMENTATION DU TERRITOIRE : Sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Loiron, les facteurs de fragmentation recensés sont les infrastructures de transport, l'urbanisation et les barrages.

3. Ressources et leur gestion

LA GESTION DES EAUX USEES : L'ensemble des communes possèdent des réseaux d'assainissement et de station d'épuration, soit au total, 19 réseaux d'assainissement collectant les eaux usées des différents secteurs agglomérés.

Le Pays de Loiron compte un certain nombre installations d'assainissement non collectif et à délégué au SIAEP du Centre Mayenne, la gestion de d'assainissement non collectif.

13 communes sur 14 adhèrent au Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable (SIAEP) du Centre Ouest Mayennais. Ce syndicat est né en janvier 2014.

LA GESTION DES DECHETS : Depuis le 1er janvier 2003, la Communauté de Communes s'est dotée de la compétence « déchets ménagers » sur les 14 communes du territoire. Le traitement et l'élimination des ordures ménagères résiduelles (O.M.R.) sont organisés par le Conseil Départemental conformément au Plan d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Mayenne (P.E.D.M.A.) qui a collecté, en 2015, 9 661 tonnes de déchets ménagers pour 16 683 habitants (INSEE 2013).

4. Les risques et nuisances :

LES RISQUES NATURELS : Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 a été approuvé le 23 novembre 2015 et comporte 6 grands objectifs. Sur le territoire du Pays de Loiron, il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) malgré le fait que plusieurs communes soient concernées par le risque inondation.

Plusieurs autres risques sont présents sur certaines communes du territoire (scanning minier, cavités naturelles, risque d'effondrement, d'éboulement et d'affaissement, remontée des nappes phréatiques).

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES : Le territoire n'est pas identifié au Dossier Départemental sur les risques majeurs (DDRM) au titre du risque industriel. Il existe un risque lié au Transport de Matière Dangereuse (TMD).

LES NUISANCES SONORES : Plusieurs routes sont répertoriées sont de classement sonore des infrastructures de transport (routières et ferroviaires) de la Mayenne.

LA POLLUTION DES SOLS : La communauté de communes du Pays du Loiron compte un nombre important de sites industriels ou de services identifiés par l'inventaire BASIAS qui recense l'ensemble des sites industriels abandonnés ou non, susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement. Sur le territoire du Pays du Loiron, 3 sites BASOL sont identifiés (sites réellement pollués, recensés par les pouvoirs publics et faisant l'objet d'une action). Aucun Secteur d'Information des Sols (SIS) n'a été publié dans le département de la Mayenne.

5. Diagnostic agricole

LE CONTEXTE DEPARTEMENTAL : Le département de la Mayenne occupe une place prépondérante dans l'économie du secteur. L'élevage et l'industrie agroalimentaire qui en découle placent le département parmi les leaders français et témoignent de son dynamisme. Le contexte agricole mayennais se caractérise notamment par une augmentation de la surface moyenne par exploitation (passant de 25 hectares en 1988 à 50 hectares en 2008).

LA CHARTE AGRICULTURE ET URBANISME DE LA MAYENNE : Le diagnostic agricole permet d'aller au-delà d'un état des lieux du territoire et permet de déterminer le devenir des marges des parties agglomérées des centres urbains. Il permet également d'identifier les espaces éventuellement affectés à une urbanisation future, à court terme (zonage 1AU).

LES TENDANCES SUR LA PERIODE 1988-2010 : L'Agreste propose une analyse de l'évolution des pratiques agricoles sur le territoire et il en ressort notamment : une diminution par deux du nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire ; une diminution par deux des emplois salariés au sein des exploitations agricoles ; une diminution de 7% de la SAU et une perte de 317 unités gros bétail. Ce phénomène de diminution du nombre d'exploitations s'explique par une tendance au regroupement des surfaces agricoles et par une mécanisation de l'activité toujours plus forte, engendrant un besoin plus faible en main-d'œuvre salariée.

LES INITIATIVES RECENTES : La vente directe à la ferme par le biais des circuits-courts se développe de plus en plus sur le territoire.

LES PRATIQUES AGRICOLES : Trois zones se distinguent : une zone centrale, dominée par une prédominance de la forêt dans la SAU et où se sont implantées des activités industrielles aujourd'hui développées ; une zone nord caractérisée par un bocage dense et vallonné et une prédominance de l'élevage équestre et une zone sud, dominée par la polyculture élevage, les céréales et l'élevage hors sol.

L'EVOLUTION DES PRATIQUES : Les deux principaux vecteurs de diversification sont orientés vers la vente directe à la ferme vers l'hébergement.

L'AGE DES EXPLOITANTS : 71 jeunes agriculteurs ont bénéficié d'une aide à l'installation au cours des 10 dernières années (5,4% des installations aidées en Mayenne), ce qui en fait un territoire actif en matière d'installations compte-tenu du nombre d'exploitations sur le territoire.

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

Le choix effectué par les élus tend à viser un objectif de croissance démographique de l'ordre d'une croissance de 1,25%, soit l'équivalent d'environ 2 600 habitants à horizon 10 ans. Dès lors, il a été possible d'en déduire un nombre d'habitants, et, en fonction des différentes polarités, leur répartition sur le territoire. Enfin, il est devenu possible de prévoir les besoins fonciers nécessaires à l'accueil de la population attendue.

Cette ambition se justifie par la capacité du territoire à attirer de la population grâce à la proximité du pôle lavallois, l'arrivée prochaine de grandes entreprises sur le territoire ou à proximité immédiate, le cadre de vie...

Par ailleurs, la fusion avec Laval Agglomération constitue une réelle opportunité pour la CCPL de se renforcer et de poursuivre sa dynamique positive en termes d'accueil de population, tout en prévoyant une gestion modérée de l'espace.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD : Le projet politique et stratégique des élus se structure autour de 5 orientations générales : l'affirmation d'une armature territoriale structurée, la poursuite d'un développement harmonieux dans un souci d'économie d'espace, conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire, valoriser le patrimoine naturel et paysager et tendre vers un territoire à énergie positive.

Les chiffres clés du PADD :

- 107 logements en moyenne produits par an
- + 1,25 % de croissance démographique annuelle,
- 21 000 habitants accueillis en 2030,
- 20% de logements sociaux pour les pôles structurants,
- 75% du développement en extension urbaine,
- 25% du développement en densification.

Les objectifs de moindre consommation foncière

La traduction de ce projet doit aussi répondre à des objectifs de moindre consommation foncière qui se traduisent par une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier projetée pour 2030 comme suit :

- la consommation d'espace dédiée à l'habitat s'établit à environ 80 hectares en extension de l'enveloppe urbaine,
- la consommation d'espace dédiée aux activités économiques s'établit à 13 hectares en extension de l'enveloppe urbaine,
- les besoins en équipements correspondent à une consommation d'espace de l'ordre de 7 hectares en extension urbaine.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles encadrent le développement de 51 secteurs aux échelles, problématiques et enjeux variables, en complément du règlement écrit. Au sein de ces secteurs, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations définies dans les OAP sectorielles.

Pour faciliter leur lecture, ces OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- présentation du contexte et du site
- un schéma d'organisation
- une partie littéraire traitant des principes thématiques d'aménagement

Le règlement : philosophie d'élaboration et description des principales zones

Le PLUi, document unique à l'échelle des 14 communes, succède à 12 Plans Locaux d'Urbanisme et 2 cartes communales en vigueur aujourd'hui. Élaborés à des périodes différentes, ils présentent une grande hétérogénéité. Une commune ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Aussi, la philosophie et les objectifs recherchés au travers de l'élaboration d'un nouveau règlement, tant dans sa partie écrite que graphique, ont été de :

- harmoniser, simplifier et rendre plus lisible l'affichage des règles,
- décliner règlementairement le projet affirmé pour le territoire au travers du PADD en pleine compatibilité avec les orientations du SCoT des Pays de Laval et de Loiron et en introduisant de nouveaux éléments tels que :
 - la Trame Verte et Bleue identifiée au plan de zonage et issue notamment du SCoT,
 - une réduction des périmètres des secteurs à urbaniser inscrits dans les documents antérieurs pour modérer la consommation foncière (de 247 hectares à 52 hectares, soit une réduction d'environ 80%),

- la mise en place de nouveaux outils de préservation et de valorisation des éléments patrimoniaux, qu'ils soient végétaux ou bâtis après un travail d'inventaires (bocager et patrimonial) sur l'ensemble du territoire,
- la prise en compte des objectifs de densification et d'optimisation des espaces urbains avec l'adaptation des règles de hauteurs, d'emprise au sol et de retrait,
- la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) permettant la mise en œuvre de projet en secteurs agricole et naturel,
- ...

Le zonage reprend les principales zones suivantes :

- **les zones urbaines** : elles sont repérées sur les documents graphiques par le sigle représenté par la lettre « U », En fonction de leur finalité, les règles applicables évoluent en fonction des secteurs. Elles comprennent :
 - Une zone urbaine centrale Ua, qui correspond le plus souvent aux constructions mitoyennes implantées à l'alignement de la voie sur de petites parcelles, en limites séparatives et déployées de manière concentrique autour de l'église dans la majorité des cas.
 - Une zone urbaine d'extension, Ub, qui correspond à une urbanisation plus récente, réalisée soit en opération groupée sous forme de lotissements soit au coup par coup via des opérations individuelles. Les parcelles sont de plus grandes tailles et la mitoyenneté se fait rare. La zone Ub regroupe le plus souvent des constructions à usage d'habitation mais peut également accueillir des commerces et services. Dès lors, la mixité habitation/activités compatibles avec l'habitat est admise.
 - Une zone urbaine spécifique, Us, destinée à recevoir des installations et des constructions d'équipements de loisirs et d'activités spécifiques.
 - Une zone urbaine à vocation d'équipements et de loisirs, Ul, qui correspond aux groupements de construction liées aux équipements publics et de loisirs. On y retrouve les infrastructures sportives, les ateliers communaux ou encore les groupes scolaires.
 - Une zone urbaine à vocation économie, Ue, qui correspond aux zones d'activités existantes sur la commune. Cette zone comprend deux sous-zonage : o Un secteur Uem, qui correspond à la zone d'activités de la Meslerie sur la commune de Saint-Ouen-des-Toits.
 - Un secteur Ueb, qui correspond au site industriel de la Forge à Port-Brillet. Il s'agit d'un site de développement ancien et à forte densité bâtie, intégrant quelques bâtiments à forte valeur architecturale et patrimoniale, témoins de l'évolution économique et historique du site.
- **les zones à urbaniser** : ce sont les zones dites « AU », à vocation habitat (AUh), à vocation économique (AUe) ou équipements et loisirs (1AUI).
 - Des secteurs « 1AUh » ont été délimités, correspondant aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'habitations.
 - Des secteurs « 2AUh » ont également été identifiés, dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme à vocation d'accueil d'habitations conformément aux prescriptions du SCoT.
 - Des secteurs « 1AUe ».
 - Des secteurs « 1AUI »
- **les zones agricoles** : ce sont les zones dites « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A, un siège d'exploitation nouveau peut trouver sa place. La zone A comprend un sous zonage « Ap », qui correspond à des parcelles à protéger en raison de leur caractère paysager. C'est le

cas pour la commune de Loiron-Ruillé où est inscrite, dans le projet de fusion entre les deux bourgs, la nécessité de conserver un espace pastoral de déambulation à proximité des futurs projets d'aménagement. Le classement « Ap » induit l'interdiction de création d'un siège d'exploitation nouveau tout en conservant le caractère agricole de la parcelle.

- **les zones naturelles et forestières** : ce sont les zones dites « N » qui correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère paysager en coeur de bourg. Cette zone a été délimitée dans l'esprit de préserver la Trame verte et bleue en prenant en considération les éléments suivants :
 - Cours d'eau : zone tampon de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau ;
 - Zones inondables : toutes les inondables sont classées en zone N à l'exception des zones en zone U ;
 - Espaces naturels protégés et inventoriés ;
 - Boisements ;
 - Zones humides à proximité des grands ensembles naturels

Les secteurs soumis à un ou plusieurs risques naturels et/ou technologiques sont également classés en zone N.

La zone N comprend un sous-zonage « Nc » qui correspond au périmètre d'exploitation de carrière situé à Saint-Pierre-La-Cour. La zone naturelle comprend également un sous-secteur « Nf », destiné à l'exploitation des forêts.

Les incidences du projet sur l'environnement

Le PLUi vise à répondre à des enjeux multiples, environnementaux, sociaux, économiques. Face à ces enjeux, la concertation menée tout au long de la démarche d'élaboration a eu pour but de dégager une réponse équilibrée, nécessairement porteuse d'impacts environnementaux positifs et négatifs.

S'agissant de la consommation d'espace, la principale incidence positive du projet de PLUi réside dans la lutte contre le mitage foncier et l'étalement urbain qui sont fortement consommateurs d'espaces. Ainsi, face à la nécessité de créer de nouveaux logements et de nouvelles zones d'activités économiques, le PLUi propose un tissu urbain plus compact, une densification des espaces urbanisés avec des objectifs de logements et de renouvellement urbain adaptés.

Toutes ces orientations en faveur de la maîtrise de la consommation de l'espace concourent à la préservation des éléments naturels et de la Trame Verte et Bleue du territoire. Cette Trame Verte et Bleue, et plus globalement la biodiversité, font l'objet d'une protection importante dans le PLUi, par la mise en œuvre d'outils spécifiques sur les éléments constituant les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

S'agissant de la protection des paysages et du patrimoine, l'ensemble du territoire dispose d'un patrimoine naturel et bâti exceptionnel, remarquable et intéressant à préserver. Le projet vise à accorder le développement du territoire et la préservation des richesses paysagères locales. Les identités culturelles et historiques sont préservées.

En ce qui concerne l'énergie, la qualité de l'air et l'émission de gaz à effet de serre, le projet de PLUi est construit autour du principe de consolidation de l'armature urbaine. Cette organisation structurée autour d'échelles de territoire complémentaires permet de limiter les déplacements, notamment les déplacements quotidiens, en rapprochant autant que possible

les habitants et les usagers du territoire, des services et activités dont ils ont besoins. De plus, le projet apporte des améliorations majeures en termes de déplacements du fait de la mise en place de nombreux moyens pour inciter les habitants à avoir un usage différents de la voiture et ainsi privilégier les transports en commun et les modes de transports doux.

Le PLUi permet l'isolation par l'extérieur des constructions et encourage ainsi les rénovations thermiques performantes.

S'agissant de la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances, des mesures de prise en compte des risques sont prévues par le projet de PLUi. Les risques naturels les plus importants font l'objet de prescriptions graphiques associées à une réglementation spécifique : inondation (AZI), effondrement... Les orientations du projet de PLUi marquent également la volonté de maîtriser l'urbanisation à proximité des activités engendrant potentiellement des nuisances.

S'agissant de la gestion de l'eau et des déchets, le projet de PLUi entend réduire les ruissellements en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation du sol dans le tissu urbain. Il s'agit également de préserver les milieux naturels en prenant en compte les zones humides et les zones inondables.

Concernant la gestion des déchets, le projet de PLUi affirme sa volonté de rester performant. Ainsi il entend promouvoir la réduction et la valorisation des déchets ménagers et industriels.

Consultation des communes et des personnes publiques associées

A la suite de l'arrêt de projet du PLUi, le projet de PLUi arrêté a été transmis aux communes, aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux personnes consultées en application du Code de l'urbanisme. Parallèlement, l'Autorité Environnementale de l'État a été amenée à émettre un avis sur l'évaluation environnementale du projet de PLUi.

L'ensemble des Conseil municipaux des 14 communes a émis un avis favorable sur le projet arrêté de PLUi. Ces avis s'accompagnent de demandes de prise en compte d'observations.

L'analyse de ces avis, ainsi que les adaptations proposées au projet de PLUi pour en tenir compte, sont synthétisées dans l'annexe.

En ce qui concerne les autres avis :

- La MRAe a émis un avis daté du 19 avril 2019.
- Par lettre du 26 mars 2019, le Préfet a formulé un avis favorable assorti de demandes de modifications.
- Lors de sa séance du 14 février 2019, la CDPENAF a formulé un avis favorable global au PLUi mais constate de nombreuses incohérences relatives au STECAL.
- Lors de sa séance du 12 septembre 2019, la CDPENAF a formulé un avis favorable global au PLUi et un avis défavorable portant sur le STECAL NI3 "Les Suhards".
- Par lettre du 23 mars 2019, la Chambre d'agriculture de la Mayenne a formulé un avis favorable global au PLUi.

Le Conseil départemental de la Mayenne et la Région Pays de la Loire ont formulé des avis favorables les 29 mars 2019 et 21 janvier 2019.

Le SAGE MAYENNE a formulé un avis favorable sous réserves le 20 mars 2019.

L'analyse de ces avis et des autres contributions, ainsi que les adaptations proposées au projet de PLUi pour en tenir compte, sont synthétisées dans l'annexe.

L'enquête publique

Le président du tribunal administratif de Nantes, par décision N° E19000005/44 du 24 janvier 2019 a constitué une commission d'enquête, en vue de procéder à l'enquête publique sur le projet de PLUi. Par arrêté du 11 mars 2019, le président de Laval Agglomération a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Par arrêté du 30 avril 2019, le président de Laval Agglomération a prolongé l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour une durée de 14 jours.

La commission a conduit l'enquête pendant 50 jours consécutifs du vendredi 5 avril à 9 h au vendredi 24 mai 2019 à 17h.

Elle a tenu treize permanences. Elle a recueilli les observations du public sur les projets soumis à l'enquête. Elle a clos son rapport et ses conclusions le 1^{er} juillet 2019.

Il a été recueilli au total 101 observations

Sur les 101 observations 80 ont été portées sur les registres, 13 ont été transmises par courrier, 5 par courriels et 3 documents ont été déposés.

Les thèmes majoritairement abordés concernent :

- le changement de destination (29 observations),
- le projet de zonage (15 observations),
- le zonage "habitat" (12 observations),
- l'environnement, les zones humides, les haies (12 observations).

Dans ses conclusions, la commission d'enquête a émis un avis sur les principales thématiques du projet de PLUi et sur les principaux documents constituant le document d'urbanisme.

Au terme du document, la commission d'enquête a formulé un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Cet avis est assorti des réserves suivantes :

Réserve n°1 :

Les plans de zonage doivent être complétés par :

- la mention écrite des zonages,
- le nom des lieux-dits,
- l'indication des zones inondables dans les zones urbaines ainsi que des zones d'aléas miniers sur le territoire communal, avec l'inscription dans le règlement écrit des prescriptions relatives à ces zones,
- une identification claire et lisible des routes sur les documents graphiques.
- la localisation des sites agricoles en activité.

Réserve n°2 :

La question des exploitations agricoles qui existent en zone N doit être réexaminée. Le règlement doit autoriser pour ces exploitations la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation, quand ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

Réserve n°3 :

Concernant les activités de diversification de l'activité agricole, le règlement écrit doit préciser clairement, pour la zone A et pour la zone N, ce qui est autorisé, ce qui ne l'est pas et ce qui est autorisé sous conditions.

Réserve n°4 :

Concernant l'OAP habitat n°1 : Beausoleil à Saint-Ouen-des-Toits, le maître d'ouvrage doit justifier le nouveau périmètre de l'OAP qu'il propose dans son mémoire en réponse.

L'enquête publique

Les avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ont été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes concernées le 27 novembre 2019.

C'est en cet état que le PLUi est prêt à être approuvé.

Le projet de PLUi soumis à enquête publique a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLUi et sont précisées dans l'annexe à la délibération portant approbation du PLUi.