

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

*2. Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables (PADD)*

*Approuvé le 9 mai 2019*



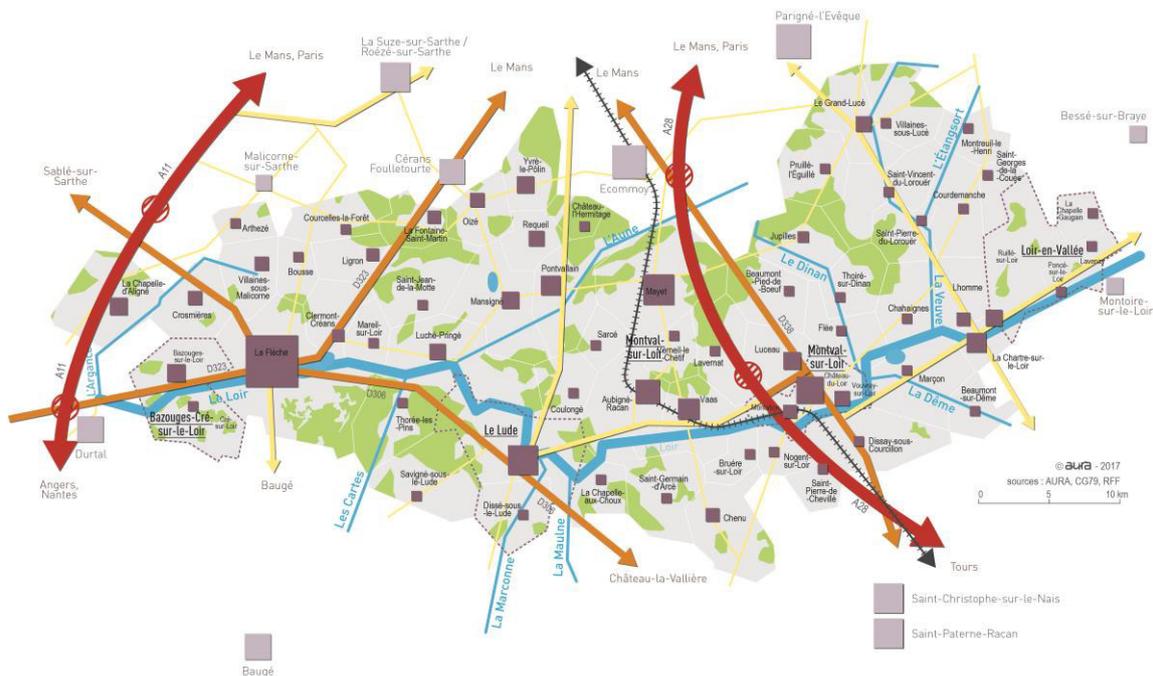
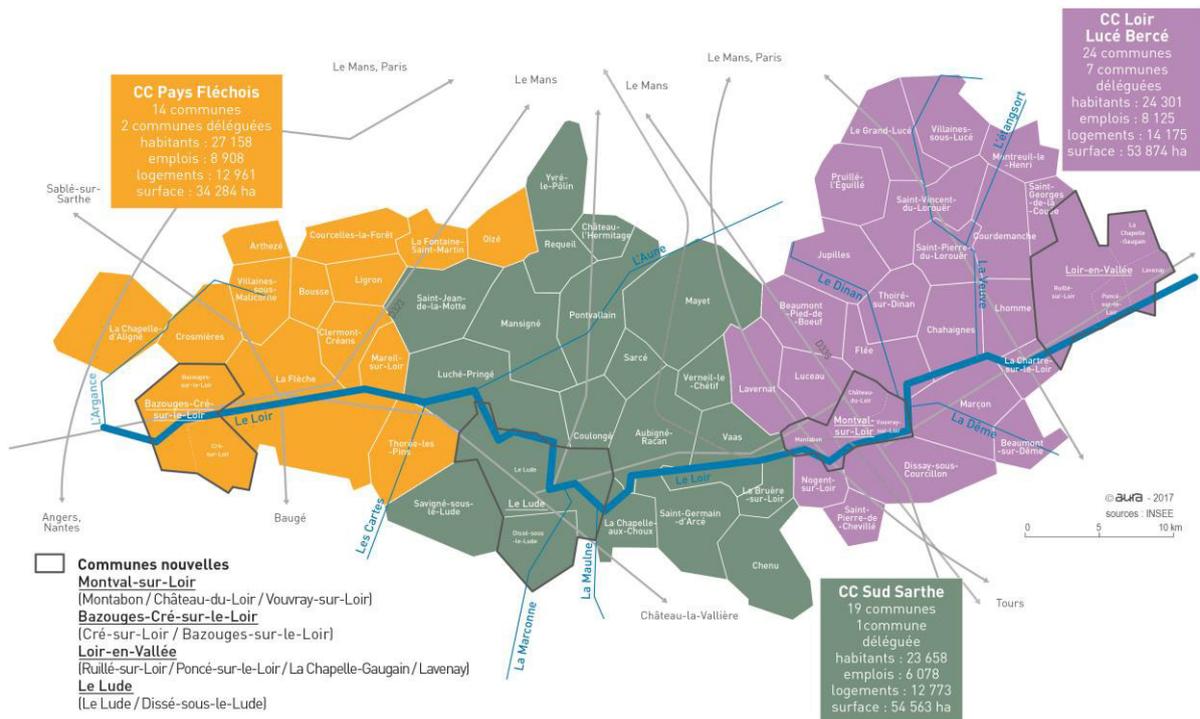
# SOMMAIRE

---

<b>Sommaire .....</b>	<b>3</b>
<b>Préambule .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Favoriser l'attractivité du Pays Vallée du Loir en s'appuyant sur la qualité de son cadre de vie .....</b>	<b>7</b>
1.1. Renforcer la lisibilité territoriale .....	8
1.1.1. Faire de la position d'interface un atout.....	8
1.1.2. Consolider l'identité et l'attractivité du territoire .....	8
1.2. Maintenir et favoriser l'accessibilité du territoire .....	9
1.2.1. Conforter les liens avec les grands pôles extérieurs .....	9
1.2.2. Faire de l'accès au numérique une priorité pour l'ensemble des communes..	9
1.3. Valoriser les paysages et préserver leur diversité .....	11
1.3.1. Préserver les richesses paysagères et patrimoniales.....	11
1.3.2. Faire évoluer les paysages urbains dans l'esprit des lieux .....	12
1.3.3. Favoriser la découverte des vallées et des forêts.....	13
1.3.4. Promouvoir la perception des paysages .....	14
1.4. Développer le tourisme « nature-patrimoine ».....	15
1.4.1. Développer un maillage touristique structurant .....	15
1.4.2. Développer l'hébergement touristique.....	17
1.4.3. Valoriser les itinéraires de découverte et de tourisme .....	18
<b>2. Organiser le territoire au service des habitants et des entreprises .....</b>	<b>20</b>
2.1. Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants.....	21
2.1.1. Les « pôles ruraux » : le premier niveau de services à conforter.....	22
2.1.2. Les « pôles relais » : la bonne échelle pour renforcer les services.....	23
2.1.3. Les « pôles de centralité » : « locomotives » du PETR Pays Vallée du Loir .	25
2.2. Renforcer l'attractivité résidentielle et intensifier la création de logements .....	27
2.2.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants .....	27
2.2.2. Diversifier l'offre de logements pour répondre à tous les besoins.....	29
2.2.3. Requalifier, améliorer l'offre de logement et résorber la vacance dans les centres et les bourgs.....	29
2.2.4. Promouvoir un habitat économe en énergie et de qualité environnementale et paysagère .....	30

2.3	Organiser les déplacements et réduire les émissions de gaz à effet de serre .....	31
2.3.1	Coordonner développement urbain et mobilité.....	31
2.3.2	Favoriser les usages collectifs et les pratiques de déplacements plus respectueuses de l'environnement.....	34
2.3.3	Disposer d'un réseau de voirie adapté aux besoins .....	36
2.4	Préserver les activités agricoles et forestières .....	37
2.4.1	Favoriser le développement agricole.....	37
2.4.2	Préserver la sylviculture et développer la filière bois .....	38
2.5	Développer les activités économiques .....	39
2.5.1	Organiser et hiérarchiser les zones d'activités économiques. ....	39
2.5.2	Gérer de manière économe et rationnelle les espaces d'activités .....	40
2.5.3	Créer de bonnes conditions d'accueil pour les entreprises.....	42
2.5.4	Favoriser le développement de l'artisanat sur tout le territoire .....	42
2.5.5	Améliorer l'accessibilité routière, ferrée et numérique pour la compétitivité des entreprises.....	43
2.6	Préserver les activités commerciales .....	43
<b>3</b>	<b>Valoriser les qualités environnementales du PETR Pays Vallée du Loir .....</b>	<b>45</b>
3.1.	Protéger la biodiversité et la mosaïque de milieux diversifiée.....	46
3.1.1	Identifier et valoriser/préserver la trame verte et bleue écologique du PETR Pays Vallée du Loir .....	46
3.1.2	Limiter la consommation d'espaces agro-sylvo-naturels .....	48
3.1.3	Encourager l'accès à la nature, notamment au Loir et aux cours d'eau affluents .....	49
3.1.4	Favoriser la biodiversité en campagne comme en ville .....	49
3.2.	Minimiser l'exposition aux risques et nuisances .....	50
3.3.	Ménager les ressources du territoire .....	52
3.3.1	La ressource eau : améliorer la qualité, protéger, économiser .....	52
3.3.2	Le bois, un atout pour le PETR Pays Vallée du Loir.....	53
3.3.3	Matériaux de construction et carrières : économiser la ressource et recycler.....	53
3.3.4	Les déchets : limiter la production et valoriser au maximum .....	54
3.4.	Développer les énergies renouvelables en utilisant les ressources locales .....	55
3.5.	Maîtriser l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (GES) .....	56

# LE PETR PAYS VALLEE DU LOIR : TERRITOIRE DE PROJET



- Axes autoroutiers
- RD principales, grandes liaisons
- RD secondaires, niveau 1
- RD secondaires, niveau 2
- Voie SNCF électrifiée en service
- Echangeurs
- Cours d'eau
- Plans d'eau
- Bois et forêts
- Communes ou «communes déléguées» selon le nombre d'habitants
- Pôles extérieurs au Pays
- Communes nouvelles

## PREAMBULE

---

Depuis les abords du Perche, le Loir traverse le territoire depuis Lavenay jusqu'à Bazouges-sur-le-Loir. La rivière y rencontre des paysages divers construits autour de ses nombreux petits affluents. Aujourd'hui délaissée, la navigation fluviale a contribué pendant des siècles au développement économique du territoire. Pierre de taille, ardoise, chaux, carreaux de verre ou de céramique, fourrages, ... ont circulé sur la rivière jusqu'en 1917 depuis le port de Château-du-Loir ; sa force motrice a alimenté de très nombreux moulins à eau. S'il ne reste que des traces de ces activités disparues, le Loir représente toujours un trait d'union, un espace commun, un élément fort d'identité pour les habitants du Pôle d'équilibre territorial et rural.

Le territoire est identifié comme un espace rural et rural péri-urbain à l'interface de quatre aires urbaines : Le Mans, la plus proche, Angers en Maine-et-Loire et Tours en Indre-et-Loire et région Centre-Val de Loire, mais aussi Sablé-sur-Sarthe d'envergure plus modeste, avec laquelle les relations sont fortes avec l'ouest du territoire (Pays fléchois). Certaines communes du PETR sont « multipolarisées » c'est-à-dire que leurs habitants vivent des attractions plurielles notamment entre Le Mans, Angers et Tours. Cette situation induit des difficultés de lisibilité externe et de cohérence interne mais l'ensemble des communes peut ainsi disposer de services et d'équipements différents à des distances raisonnables en voiture individuelle.

Le PETR Pays Vallée du Loir recèle de nombreux atouts qu'il s'agit de valoriser. Ce territoire est issu d'une volonté de développer une économie touristique fondée sur des qualités patrimoniales, architecturales et paysagères mais aussi sur son environnement naturel. Il dispose aujourd'hui du label Pays d'art et d'histoire. Mais les atouts ne sont pas uniquement touristiques. L'économie locale est aussi industrielle, agricole et artisanale avec deux pôles importants : La Flèche et Montval-sur-Loir chacun positionné à proximité de deux axes majeurs de circulation.

Le 12 décembre 2013, le Syndicat mixte du Pays Vallée du Loir, composé de 7 communautés de communes et représentant 80 000 habitants, a choisi de s'engager dans une démarche de projet en décidant de l'élaboration d'un Schéma de cohérence territoriale. En janvier 2017, ces 7 EPCI se sont regroupés en 3 communautés de communes comportant 4 « communes nouvelles ».

Son Projet d'aménagement et de développement durables constitue la clef de voûte de ce SCoT en définissant de grands axes à l'horizon 2040. En accord avec l'article L141-4 du Code de l'urbanisme, et en prenant en compte la Charte de développement du Pays Vallée du Loir, le PADD fixe les objectifs : des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de mobilité, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

# 1. FAVORISER L'ATTRACTIVITE DU PAYS VALLEE DU LOIR EN S'APPUYANT SUR LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE

---

*Le PETR Pays Vallée du Loir vit au quotidien à l'interface des grandes aires urbaines du Mans, d'Angers, de Tours, ou de celle de Sablé-sur-Sarthe, plus modeste. Son fonctionnement nord-sud, axe des circulations, s'oppose à l'axe géo-historique est-ouest de la vallée du Loir, fondement de sa valeur touristique et paysagère. Ces deux influences vont construire le projet de territoire, en mettant en jeu ses richesses et ses identités.*

## 1.1. RENFORCER LA LISIBILITE TERRITORIALE

*Pour être reconnu au-delà de ses limites, un territoire a besoin d'être localisé facilement en l'associant à des éléments d'identité souvent liés à des activités économiques traditionnelles ou innovantes, à des sites touristiques et/ou à des événements. Le zoo de La Flèche participe à cette reconnaissance. Cependant, le positionnement géographique d'interface de l'ensemble du territoire entre Le Mans, Angers et Tours induit des difficultés de lisibilité externe.*

### 1.1.1. FAIRE DE LA POSITION D'INTERFACE UN ATOUT

La position d'interface et de multi-influences entre ces grandes aires urbaines peut être un handicap pour le PETR Pays Vallée du Loir, mais aussi un atout, notamment sur le plan économique. Cela offre ainsi une zone de développement potentielle avec un coût du foncier moindre.

**La Flèche et Montval-sur-Loir** sont localisés tous les deux sur des grands axes routiers, autoroutiers voire ferrés, et **sont identifiés comme les deux « locomotives » complémentaires à l'identité rurale du PETR Pays Vallée du Loir.**

### 1.1.2. CONSOLIDER L'IDENTITE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Le PETR Pays Vallée du Loir est aujourd'hui connu sur le plan touristique (zoo de La Flèche, ...) mais aussi sur le plan culturel (FestiLoir, ...) : c'est le fondement de son histoire. Afin qu'il soit attractif et qu'il déploie ses potentiels économiques, il s'agit de le faire connaître et de le faire rayonner au-delà du Pays touristique, du Pays culturel et du Pays d'art et d'histoire. Les objectifs sont :

- **de mieux identifier et valoriser le Loir et sa vallée dans sa diversité comme éléments structurants du projet de territoire ;**
- **de développer la cohérence et la cohésion entre l'est et l'ouest du territoire ;**
- **de positionner, vis-à-vis de l'extérieur, La Flèche et Montval-sur-Loir/Luceau comme porteurs de l'identité et de la dynamique économique du PETR Pays Vallée du Loir afin de générer des retombées pour l'ensemble du territoire ;**
- **de s'appuyer sur les zones économiques d'intérêt régional que sont LoirEcopark et Ouestpark (en limite ouest du territoire) pour consolider l'attractivité économique ;**
- **d'améliorer la couverture téléphonique et numérique.**
- **de développer l'image de toutes les communes avec chacune leurs atouts pour porter à connaissance les qualités et les potentiels du PETR.**

Le Plan marketing territorial Vallée du Loir engagé en 2015 (« Vallée du Loir : un secret bien gardé ») constitue un outil de communication pour tendre vers ces objectifs.

## 1.2. MAINTENIR ET FAVORISER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE

L'accessibilité au territoire reste relativement bonne, notamment sur le plan routier. À l'ouest deux échangeurs autoroutiers sur l'A11, hors du PETR, permettent une desserte rapide du secteur de La Flèche. À l'est, Montval-sur-Loir est desservi par un échangeur sur l'A28, Château-du-Loir disposant aussi d'une desserte ferrée sur la ligne Le Mans-Tours. Deux autres échangeurs de l'A28 sont situés à proximité mais hors du territoire (Parigné-l'Évêque et Ecommoy).

### 1.2.1. CONFORTER LES LIENS AVEC LES GRANDS POLES EXTERIEURS

Il s'agit de **conforter les liaisons structurantes routières et ferrées et les liens avec les 3 pôles Angers, Le Mans, Tours ainsi que les liens avec la Région parisienne** qui constituent les nœuds d'accès aux réseaux nationaux et internationaux. Afin de conserver voire accentuer les liaisons extraterritoriales, il convient de :

- **conforter les liaisons structurantes routières et ferrées** avec les aéroports internationaux de Roissy et d'Orly et ceux à proximité du territoire (Tours Val de Loire, Angers Loire Aéroport, Le Mans-Arnage, Nantes) ;
- **soutenir les grands projets d'infrastructures nationales** permettant de rapprocher le territoire des grands espaces métropolitains européens via notamment les projets de lignes ferroviaires à grande vitesse (LGV Bretagne-Pays de la Loire, Sud Europe Atlantique ou encore d'interconnexion sud de l'Île-de-France) ;
- **conforter les dessertes ferroviaires locales et les optimiser** ;
- **maintenir/développer les liaisons en « transport en commun »** vers Le Mans, Angers, Sablé-sur-Sarthe, Tours, Vendôme points d'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse.

Les liens de proximité entre La Flèche et Sablé-sur-Sarthe sont aussi à conforter, notamment parce que des activités économiques (Ouestdark) et des équipements (centre hospitalier Pôle Santé Sarthe et Loir) sont situés en limite du PETR, à mi-chemin des deux villes, et structurent cette partie du territoire.

Par ailleurs, l'aérodrome fléchois pourrait constituer dans l'avenir un moyen d'accéder au territoire.

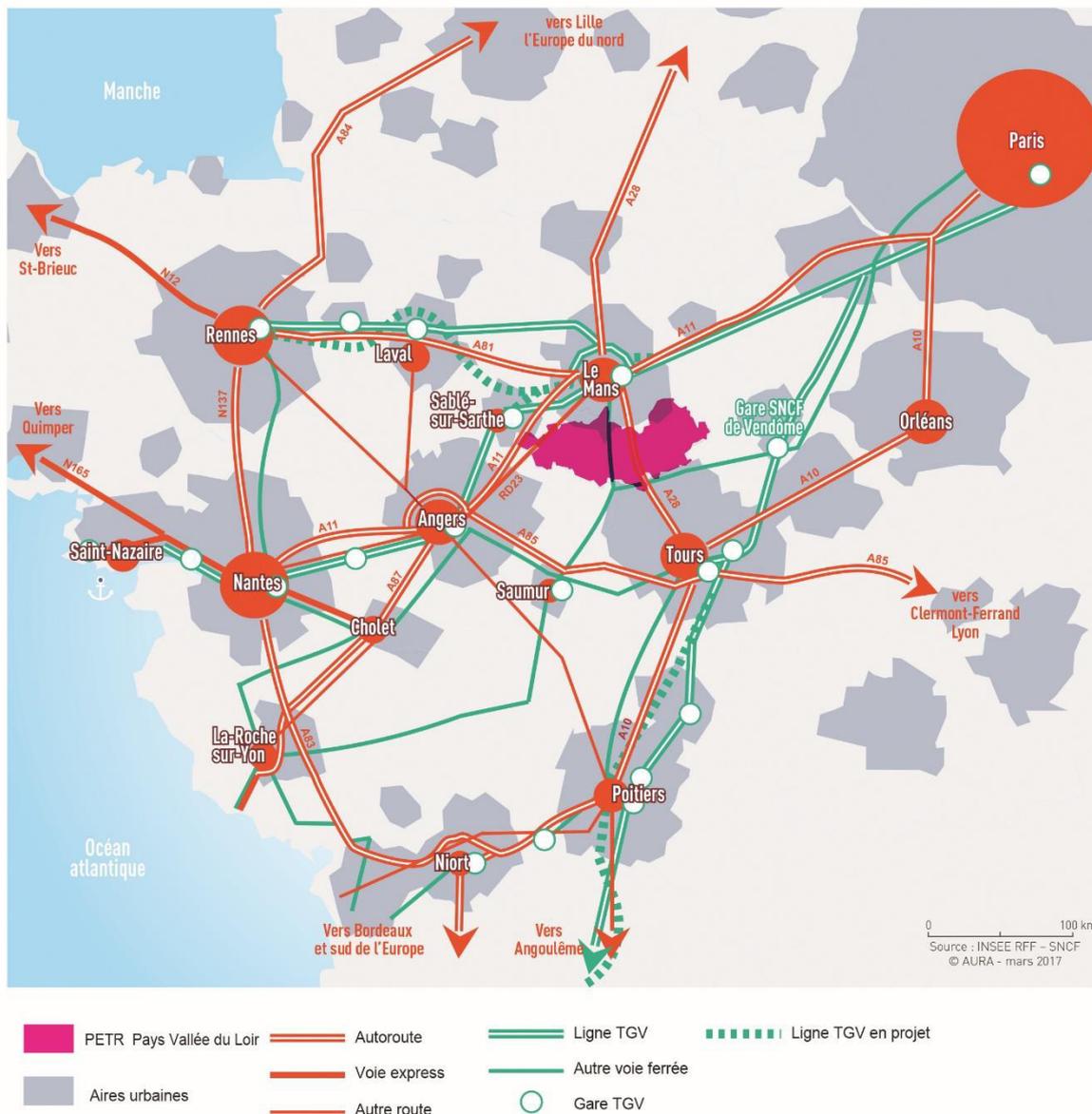
### 1.2.2. FAIRE DE L'ACCES AU NUMERIQUE UNE PRIORITE POUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES

Aujourd'hui l'accessibilité se mesure également à l'aune de la « révolution numérique », notamment pour les activités économiques qui ne pourront plus se passer de ces technologies. Le territoire du PETR Pays Vallée du Loir est diversement desservi, avec des secteurs où les connexions et la vitesse de circulation des données sont plus lentes.

En cohérence avec le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) de la Sarthe, il s'agit :

- **d'améliorer la desserte très-haut débit ;**
- **de faciliter l'accès vers l'extérieur pour promouvoir le développement des activités ;**
- **ne pas créer de fracture numérique sociale entre les territoires et disposer de services non présents sur le PETR Pays Vallée du Loir.**

## MAINTENIR ET FAVORISER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE



### 1.3. VALORISER LES PAYSAGES ET PRESERVER LEUR DIVERSITE

*L'Atlas régional des paysages des Pays de la Loire 2016 identifie pas moins de 11 entités paysagères sur le seul territoire du PETR. Cette diversité et les qualités des paysages ruraux ou urbains sont un des faire-valoir du territoire reconnus par les acteurs. En 2013, la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir a permis aux différentes parties prenantes de l'aménagement et aux habitants de s'approprier ces richesses et de les valoriser quelle que soit l'échelle d'intervention. Il s'agit, à travers ces paysages, de révéler l'identité du territoire, identité qui peut et doit évoluer dans le temps.*

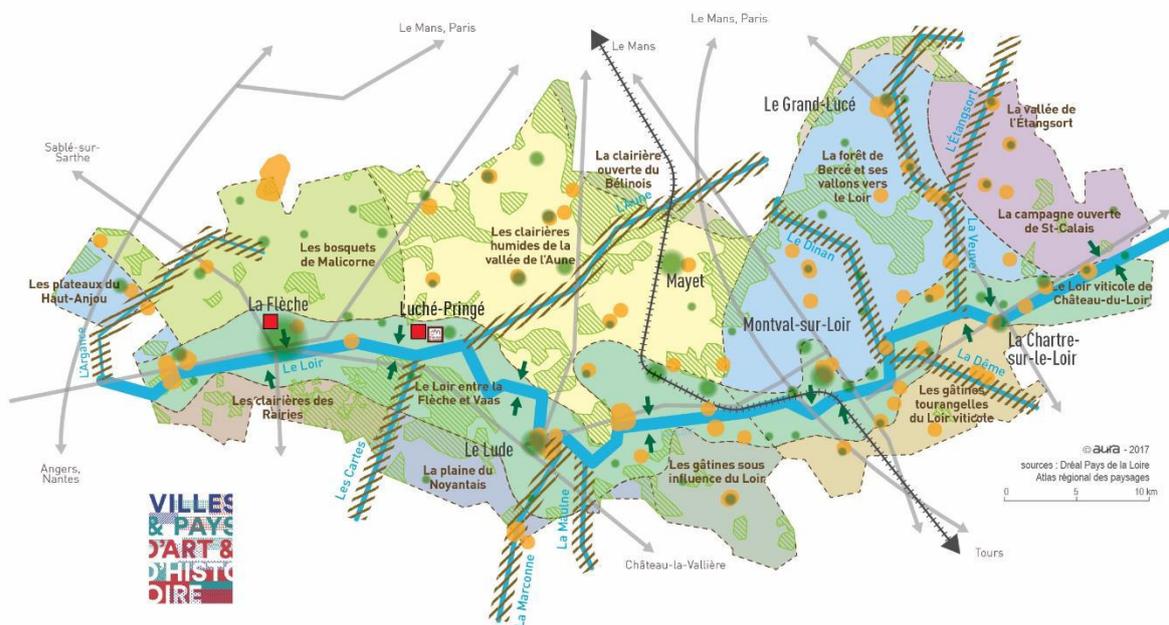
#### 1.3.1. PRESERVER LES RICHESSES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES

L'objectif est de préserver les paysages emblématiques du PETR Pays Vallée du Loir. Des 11 entités définies par l'Atlas régional, la vallée du Loir, la forêt de Bercé et les autres massifs forestiers, les coteaux viticoles autour de La Chartre-sur-le-Loir et les bocages de l'ouest sont les plus représentatifs du territoire. Il s'agit de **mettre en valeur ou préserver les composantes paysagères** qui expriment le plus ces particularités que sont **la haie, la clairière et la forêt, la vigne, le coteau et la vallée, l'eau.**

Cependant tous les paysages du territoire n'ont pas la singularité des paysages remarquables. Il s'agit aussi de **préserver la diversité des paysages plus ordinaires**, ceux que l'on ne reconnaît pas d'emblée comme identifiant le PETR. Ceux-ci méritent d'être reconnus et qualifiés car ils constituent le cadre de vie de la plupart des habitants.

Qu'ils soient inscrits dans des paysages emblématiques ou d'autres plus communs, les éléments architecturaux sont un des points forts du territoire. Ils constituent un patrimoine très riche (églises, châteaux, manoirs, habitations troglodytiques, maisons de ville, fermes, moulins, ponts, patrimoine industriel...) souvent discret et plus ou moins mis en valeur. Le potentiel est important. **En cohérence avec la Charte architecturale et paysagère 2013**, l'objectif est de **préserver et valoriser, notamment tous les potentiels par le biais touristique et l'hébergement des touristes, et tous les potentiels des richesses architecturales et archéologiques.**

# VALORISER LES PAYSAGES ET PRESERVER LEUR DIVERSITE PRESERVER LE PATRIMOINE



- Préserver les entités paysagères et patrimoniales**
  - Unités paysagères de l'atlas régional des paysages des Pays de la Loire
  - Monuments historiques classés et inscrits
  - Petite cité de caractère
  - Pays d'art et d'histoire
  - Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Faire évoluer les paysages urbains dans l'esprit des lieux**
  - Développer la qualité paysagère des centres bourgs et centres-villes
- Favoriser la découverte des vallées et des forêts**
  - Valoriser le Loir et ses affluents
  - Améliorer l'accessibilité du Loir
  - Valoriser des petites vallées
  - Valoriser les bois et forêts

## 1.3.2. FAIRE EVOLUER LES PAYSAGES URBAINS DANS L'ESPRIT DES LIEUX

Pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités, **de nouvelles opérations d'urbanisme et une nouvelle architecture doivent être intégrées dans les lieux actuels afin de créer le patrimoine de demain.** Des exemples intéressants existent déjà sur le territoire : mairie de La Flèche (1994), bâtiment industriel à Dissay-sous-Courcillon, Le Clos-Joli à Château-du-Loir (projet), ancienne grange à Saint-Pierre-du-Lorouër, ....

Les entrées de ville et de bourg ont été impactées par des opérations engendrant des paysages urbains au mieux banalisés par des constructions industrielles ou des enseignes commerciales nationales, au pire mal entretenues voire à l'abandon (friches d'activités). L'objectif est de **revaloriser ces portes d'entrée dans les villes du territoire et de leur donner une identité propre par des réalisations neuves ou des réhabilitations de qualité en réutilisant au maximum les espaces déjà urbanisés.**

Dans le même sens, il s'agira d'**améliorer la qualité paysagère des centres bourgs et de leurs espaces publics**. La revitalisation de ces espaces centraux constitue un objectif partagé par l'ensemble des acteurs car ils sont les lieux de vie et de rencontre des habitants. Des opérations ont déjà été menées dans bon nombre de villages et bourgs. Il est essentiel de poursuivre en y intégrant les enjeux actuels des espaces publics en milieu rural (place du piéton, du vélo, commerce multiservices, espaces d'attente du transport à la demande, espace du commerce ambulancier, accueil des touristes-nature, ...).

Afin de respecter les caractéristiques patrimoniales et architecturales du territoire, **les extensions urbaines devront s'inscrire dans un objectif d'intégration paysagère**.

Le PETR est caractérisé par des vallées plus ou moins encaissées (vallées du Loir, de la Dême, du Dinan, de la Veuve, de l'Argance, ...) engendrant des coteaux qui ont été par endroit urbanisés de longue date. Ces constructions ont un impact paysager important. Certes des réalisations anciennes, plus ou moins monumentales, représentent des signaux-repères dans le paysage. Mais d'autres créent des effets visuels négatifs. Il sera porté attention à la **préservation de ces coteaux (ligne de crête et pied de coteau)**, si caractéristiques des paysages du Loir.

### 1.3.3. FAVORISER LA DECOUVERTE DES VALLEES ET DES FORETS

Le PETR Pays Vallée du Loir est reconnu pour la qualité de son cadre de vie rural par ses acteurs et ses habitants. Les sites de qualité agréables où les gens peuvent se promener, pique-niquer, contempler la nature ou les paysages, se ressourcer, ... sont nombreux. Mais ce qui en fait la principale identité, la vallée du Loir et le Loir lui-même, sont finalement assez peu visibles sauf lorsqu'ils sont traversés par un pont (La Flèche, Le Lude, Vaas, ...) avec des cheminements dédiés (Luché-Pringé) ou depuis une embarcation.

**Rendre plus accessibles et lisibles les bords du Loir représente un objectif majeur à destination des habitants mais aussi des touristes**. Il s'agit par exemple d'y créer des cheminements (randonnée pédestre, vélo, ...) afin de valoriser les paysages et les sites remarquables (ex : Cherré). Des actions sont déjà engagées en ce sens par l'Office de tourisme de la Vallée du Loir (OTVL). D'une manière générale, il s'agit de rendre accessibles le plus de cours d'eau possible, l'objectif étant de **promouvoir une accessibilité encadrée qui doit respecter les milieux et les riverains**.

Les vallées affluentes du Loir recèlent des qualités patrimoniales, paysagères et d'ambiance indéniables. L'objectif est de **valoriser ces petites vallées** (Aune, Dême, Veuve, Dinan, des Cartes, Argance, ...) en y **encourageant des projets permettant leur découverte en lien avec le Loir**. Ces projets doivent se construire **dans le respect de leurs milieux** très souvent fragiles (zones humides et coteaux).

**La forêt, richesse du territoire, sera valorisée par des espaces ou des cheminements de découverte**, en la mettant en scène par des équipements légers (abris, points de départ

de randonnées, signalétiques, ...). Il s'agira de prendre en compte la sensibilité environnementale de ces sites en y maîtrisant la fréquentation.

La forêt de Bercé est bien évidemment concernée à l'échelle du PETR du fait de sa surface et de ses qualités écologiques et patrimoniales. Elle est déjà fréquentée par les habitants et les touristes. Labellisée en mars 2017 au titre de Forêt d'exception, un schéma va être élaboré pour améliorer et développer l'accueil des publics. Il s'agira de **mettre en cohérence documents d'urbanisme et Schéma d'accueil de la forêt de Bercé.**

**Les nombreux autres espaces forestiers**, privés ou publics, **pourront faire l'objet de démarches de projet en ce sens**, avec l'idée de les **connecter les uns aux autres pour créer des itinéraires de découverte**. L'accès aux forêts privées pourra se faire par accord tacite du propriétaire et par l'intermédiaire d'une convention tripartite.

#### 1.3.4. PROMOUVOIR LA PERCEPTION DES PAYSAGES

Le paysage a un sens et une valeur économique qui ne peuvent se concevoir que s'il est perçu. Or les plus emblématiques des paysages du PETR ne sont pas toujours visibles et appropriables. Ceci est particulièrement vrai pour la vallée du Loir qui reste confidentielle et bénéficie de peu de points de vue (butte de Vau, entre La Chapelle-aux-Choux et Le Lude).

Les points de vue existants permettant de la découvrir ne sont pas mis en avant. La forêt, le vignoble, les petites vallées affluentes du Loir, mais aussi tous les autres espaces plus ordinaires qui composent le territoire relèvent de la même problématique et ce à différentes échelles.

Il s'agit alors de **maintenir ou ouvrir des vues sur les grands paysages comme sur ceux plus confidentiels**. L'objectif est également de **favoriser les itinéraires de découvertes en appui d'un réseau des points de vue les plus intéressants du territoire**.

## 1.4. DEVELOPPER LE TOURISME « NATURE-PATRIMOINE »

*Le PETR Pays Vallée du Loir s'est construit à travers le développement de l'accueil touristique de proximité et de séjour en s'appuyant sur la qualité de sa nature, de ses paysages et de son patrimoine. Ce développement touristique se fonde également sur le site attractif que représente le Zoo de La Flèche, qui a su évoluer au fil du temps, mais aussi sur les bases de loisirs autour des lacs qui accueillent l'été habitants et touristes. Il s'agit d'accompagner ces dynamiques en s'appuyant sur toutes les opportunités.*

### 1.4.1. DEVELOPPER UN MAILLAGE TOURISTIQUE STRUCTURANT

Des lieux touristiques attractifs et diversifiés existent sur le PETR Pays Vallée du Loir. Outre le zoo de La Flèche, de très loin premier site pour le nombre de visiteurs, d'autres pôles ont la faveur des touristes y compris ceux venant de l'étranger. La vallée du Loir et la forêt de Bercé relayée par le centre d'interprétation Carnuta pour la découverte de la faune et de la flore, La Monnerie, Marçon, Mansigné pour les sports nautiques et la baignade, le Château du Lude et ses jardins, le Château de Poncé-sur-le-Loir, le Prytanée militaire de La Flèche, le site gallo-romain d'Aubigné-Racan, l'est de la vallée du Loir avec les vins de Jasnières et un œnotourisme en développement, les plans d'eau et les très nombreux cours d'eau dont certains classés en catégorie 1 piscicole propices à la pêche de loisir (Marconne, Maulne, Vézotière, Argance, Veuve, Dinan, Étangsort, Fare,...)... constituent aujourd'hui des fondements reconnus et un maillage territorial relativement dense.

Il s'agit de **valoriser ces sites**. Mais il est aussi essentiel de **conforter les « portes d'entrée touristiques », sièges de sites majeurs et d'hébergements, que sont La Flèche/Bazouges, Le Lude, Montval-sur-Loir, La Chartre-sur-le-Loir**. La Flèche et La Chartre-sur-le-Loir ont aujourd'hui été choisis par le PETR Pays Vallée du Loir pour organiser l'accueil des visiteurs avec la présence d'Offices de tourisme et de syndicats d'initiative à l'année.

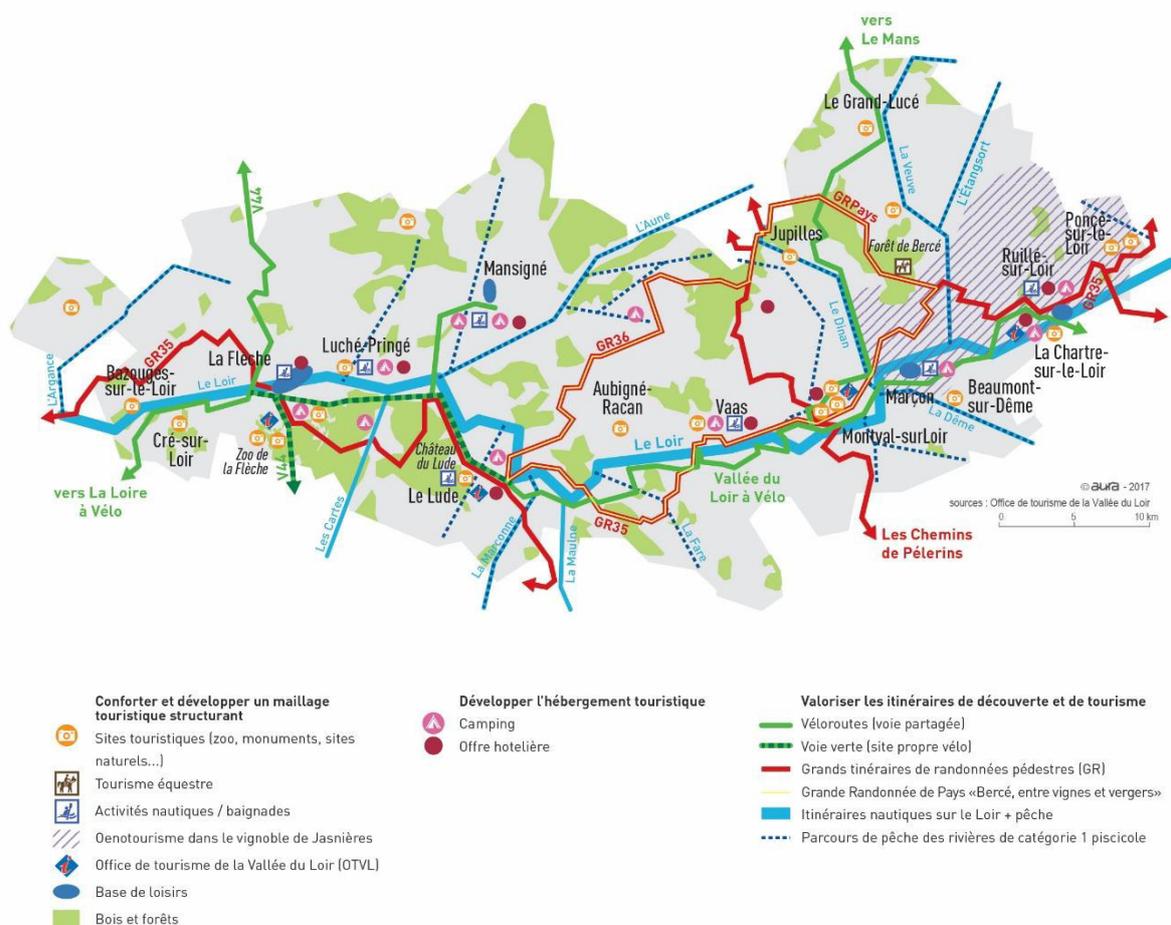
**Il s'agit aussi de permettre ce développement touristique dans le respect des sites et des milieux**. L'objectif est en effet de ne pas altérer une nature et un patrimoine sur lesquels le PETR Pays Vallée du Loir fonde sa valeur touristique tout en autorisant les adaptations nécessaires aux attentes des visiteurs.

De manière plus spécifique, l'objectif est de **redynamiser Le Lude et son bassin pour intensifier son attractivité touristique**, en s'appuyant sur le site du château du Lude et ses jardins qui restent des éléments emblématiques et touristiques forts du PETR Pays Vallée du Loir. Plus globalement, il s'agit de **prendre en compte le contexte urbain afin de rendre la ville plus attractive**. Une étude pour redynamiser le centre-ville du Lude est en cours.

Outre les attentions sur le maillage de sites ou pôles structurants, il convient de **valoriser les lieux plus confidentiels des « petites communes » qu'ils soient naturels, notamment les cours d'eau, ou patrimoniaux**. Plus que des pratiques touristiques, ce

sont dans ces communes des pratiques de loisirs (randonnée par exemple) qui seront prioritairement développées. Ces dernières pouvant elles-mêmes bénéficier aux touristes en séjour dans les pôles majeurs. Ces éléments d'intérêt sont nombreux sur le territoire et se localisent dans la quasi-totalité des entités communales. Certains bénéficient déjà d'animations culturelles associées, notamment à l'occasion du festival annuel Festiloir ou des animations dans le cadre de « Vallée du Loir Pays d'art et d'histoire ». Le rôle de l'Office de de tourisme de la Vallée du Loir (OTVL) récemment créé est ici primordial et **les projets s'inscriront dans une politique cohérente entre marketing territorial, développement de la fréquentation touristique et aménagement.**

## DEVELOPPER LE TOURISME « NATURE-PATRIMOINE »



**Tous ces lieux touristiques seront mis en réseau** afin de favoriser la cohérence et la reconnaissance de l'ensemble des sites connus ou plus confidentiels. Cette mise en réseau ne pourra se réaliser qu'en s'appuyant sur :

- des sites aménagés, clairement identifiés et balisés ;
- des routes ou itinéraires prédéfinis et aménagés ; les sentiers de Petite randonnée ou les boucles cyclables constituent par exemple des moyens de découvrir des espaces remarquables éloignés de flux touristiques ; il en est de même pour la Route du vignoble de la vallée du Loir.

Il convient par ailleurs d'**assurer ou développer la complémentarité des activités, pas uniquement touristiques**. On cite par exemple La Monnerie à La Flèche qui n'est pas seulement un lieu de baignade et de sports nautiques mais est aussi un site de nature et d'initiation à la biodiversité (ferme pédagogique en projet), un lieu de pêche de loisir, un site agricole (gestion durable des prairies inondables), un site d'équipements (gymnase et centre d'hébergement), de commerce (zone commerciale orientée sur le loisir qui se prolonge sur une grande enseigne alimentaire), sans oublier l'aérodrome et le moulin de La Bruère.

#### 1.4.2. DEVELOPPER L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

La mise en réseau des différents sites touristiques permet de valoriser plusieurs offres et de potentialiser des séjours plus longs en Vallée du Loir. L'objectif est de **garder les touristes sur le territoire le plus longtemps possible**, au-delà de la visite sur une journée du zoo de La Flèche ou de celle des jardins du château du Lude. Afin que le territoire demeure une destination de séjour touristique, **l'offre d'hébergement doit être développée en termes de diversité, de qualité et de nombre de lits pour satisfaire tout type de clientèle**.

Il est donc donné comme objectif de **développer et diversifier l'hébergement touristique ainsi que les gammes de services associées** en cohérence avec les finalités déjà poursuivies par le PETR à travers l'OTVL : hôtels, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, gîtes de séjours, gîtes de groupes, gîtes d'étapes, hôtellerie de plein air.

**Conforter la qualité de l'offre hôtelière** est un objectif qui bénéficiera **à l'attractivité touristique du territoire**. L'opportunité des retombées du circuit automobile du Mans et des événements associés (« 24 heures » auto et moto, ...) au pôle de courses automobiles est à saisir ici. Cependant, le PETR Pays Vallée du Loir doit renforcer son attractivité sur le plan du tourisme de séjour et d'itinéraire. Ainsi, le développement de ces hôtels doit se faire en cohérence avec celui des chambres d'hôtes, plus confidentielles et disséminées dans les communes.

**Les campings** constituent un autre type d'hébergement mais dont l'offre se resserre chaque année (malgré la fermeture de certains campings, le nombre total de nuitées est quant à lui bien en augmentation : + 36 % en 8 ans). Les plus qualitatifs, notamment ceux qui se localisent auprès de points de baignade accessibles et disposent de services, **doivent être confortés**. Les campings de catégorie \* ou \*\* rencontrent chaque saison des difficultés de remplissage. Localisés sur des sites agréables (bord de Loir ou étangs), **ces campings pourraient être valorisés en campings thématiques (pêche de loisir, accueil vélo,...) ou reconvertis en espaces verts et de détente** (aire de pique-nique, pêche de loisir, ...) **ou en aire pour campings cars**.

L'itinérance en camping-car constitue une pratique en augmentation en Vallée du Loir. De nombreuses communes ont aménagé des bornes d'accueil hors des campings sur des parkings, parfois en centre-ville. Il s'agira de prendre en compte cette demande et **d'améliorer les conditions d'accueil des campings-cars tout en respectant les milieux, le paysage et le patrimoine**.

Les meublés de tourisme prennent aujourd'hui plusieurs formes sur le territoire : gîtes ruraux, gîtes de séjour et de groupe, gîtes d'étape et répondent à des attentes différentes. Si les gîtes ruraux, qui accueillent des touristes pour un week-end ou une semaine en autonomie semblent en nombre suffisant, il n'en est pas de même pour les hébergements de groupe et de séjour de grande capacité et d'une façon plus prégnante pour les hébergements destinés à l'accueil pour les touristes itinérants randonneurs, cyclistes ou cavaliers. Il s'agit alors de favoriser les initiatives, notamment en cohérence avec le développement des itinéraires vélo départementaux (« La Sarthe à vélo ») et sur le plan national (« La vallée du Loir à vélo » et sa connexion avec « La Loire à vélo », « Saint-Jacques à vélo », ...). Autrement dit **la cohérence hébergements à la nuitée / grands itinéraires est à prioriser**.

**Il s'agit également de répondre à une demande d'hébergement de grande capacité pour les rassemblements familiaux** puisque la vallée du Loir est située aux confins de plusieurs zones urbaines et propices aux rassemblements de type « cousinades », mariages... Cette demande est beaucoup plus forte que celle des clientèles itinérantes. Les clientèles itinérantes voyagent souvent en individuels (parfois regroupés à 6/8 personnes max), la Vallée du Loir n'est pas identifiée comme une destination d'itinérance pédestre comme en montagne ou moyenne montagne.

La diversité de sa nature, de ses paysages et de son patrimoine représente autant d'opportunités pour imaginer des projets. L'ambition est de **favoriser les hébergements insolites** dont il existe aujourd'hui des exemples réussis sur le territoire. On pense en particulier aux lodges du zoo de La Flèche qui permettent de passer une nuit en compagnie des loups, des ours, ... et dont la fréquentation est très importante. De façon plus modeste, **les projets peuvent s'appuyer sur les éléments d'identité** du territoire : l'eau (cabanes flottantes), la forêt (cabanes dans les arbres), les falaises de tuffeau (hébergements troglodytiques), la vigne (cabanes de vigne) dans le respect de la qualité paysagère, des milieux naturels et du patrimoine architectural (manoirs, châteaux, ...).

### 1.4.3. VALORISER LES ITINERAIRES DE DECOUVERTE ET DE TOURISME

Si les grands sites constituent la base de l'attractivité touristique du PETR Pays Vallée du Loir, le territoire a l'opportunité de développer le tourisme itinérant en s'appuyant sur la qualité globale de ses paysages, de sa nature et de son patrimoine bâti.

Le territoire est aujourd'hui traversé par de grands itinéraires de randonnée pédestre et vélo constitutifs de grands réseaux nationaux et européens. En matière de randonnée pédestre il s'agit des GR 35 et 36 qui se croisent au Lude et des Chemins de pèlerins ; un itinéraire GR de Pays Vallée du Loir vient d'être créé (septembre 2016). D'une longueur de 97 km, il est balisé sous le nom de « Bercé, entre vignes et vergers ». Concernant les itinéraires cyclistes, le territoire est traversé par deux voies majeures : les V44 et V47.

En prenant en compte les schémas départementaux et régionaux, il s'agit de **favoriser le développement des itinéraires** en association avec les communautés de communes et

l'OTVL et d'en **assurer l'effective continuité en créant un réseau entre grands parcours et boucles locales** quel que soit le mode : à pied, à vélo (VTT et cyclotourisme), en canoë-kayak et à cheval. Concernant la randonnée pédestre, il s'agira **d'encourager l'inscription des Chemins ruraux, à titre conservatoire, au Plan départemental des itinéraires pédestres et de randonnée (PDIPR)**. Pour la randonnée à cheval, le l'objectif est **d'encourager la mise en réseau des centres équestres**, nombreux sur le territoire, pour faciliter l'itinérance. À une autre échelle, il s'agit aussi de **consolider les complémentarités** avec les réseaux extérieurs au PETR et de poursuivre la connexion à des itinéraires départementaux voire nationaux comme la Loire à vélo par exemple.

**Sur les deux itinéraires cyclistes majeurs (V44 et V47), des services devront être développés, notamment des aires d'arrêts vélo équipés** (abri, point d'eau, sanitaires, ...). D'une manière générale, ces équipements mériteront d'être appréhendés **en anticipant les autres pratiques ou besoins**. Ainsi, une aire d'arrêt vélo peut également accueillir les randonneurs à pied parcourant un GR ou un PR, des habitants (aires de pique-nique, jeux au bord du Loir, ...), des touristes en voiture, ...

L'accès au Loir requiert une attention particulière en même temps que ses petites vallées adjacentes (Aune, Marconne, Dinan, Veuve, Cartes, Argance, Dême, ..) qui révèlent de belles qualités paysagères moins connues. **L'axe touristique majeur du Loir pourrait être amélioré** (transformation de tronçons de voies partagées vélo-voitures en « site propre ») **et valorisé** de manière à donner la possibilité de le découvrir de bout en bout. Sur ce site, des actions d'amélioration de l'itinéraire « Vallée du Loir à vélo » sont en cours. Il s'agit aussi de **permettre sa connexion aux grands itinéraires** : à l'ouest vers Angers (La Flèche/Durtal/Seiches-sur-le-Loir/Angers) et au sud vers Saumur (La Flèche/Baugé/Saumur) et « la Loire à vélo ».

L'intention est aussi d'améliorer sur le Loir les itinéraires nautiques et les équipements qui les accompagnent (pontons, cales de mises à l'eau, bâtiments de stockage pour les loueurs, ...) et de permettre de déployer les activités de pêche toujours dans le respect de ces milieux fragiles.

L'objectif est aussi de **valoriser « la Route des vins »** à l'est du territoire dans le secteur de La Chartre-sur-le-Loir en favorisant les projets de mise en valeur du patrimoine viticole (chais, cabanes de vignes, maisons de vigneron, caves), la signalétique, l'accompagnement d'une viticulture de qualité en cohérence avec l'OTVL et les acteurs du vignoble.

Le développement du **tourisme culinaire**, gastronomique et d'accueil à la ferme (réseau et label « Bienvenue à la ferme » par exemple) **doit aussi être favorisé** en s'appuyant sur ce qui existe déjà.

## 2. ORGANISER LE TERRITOIRE AU SERVICE DES HABITANTS ET DES ENTREPRISES

---

*Un réseau de pôles maille aujourd'hui le territoire du PETR Pays Vallée du Loir où chaque commune joue un rôle en fonction de son offre d'équipements, de services et de son nombre d'emplois. Certaines communes jouent par leur taille et leur positionnement un rôle particulier.*

*Tous les équipements, emplois, services à la population ne pourront se déployer partout, dans chaque commune. La notion de solidarité, de partage et de liens entre les territoires, qu'ils soient « locomotives » du PETR ou commune rurale est au cœur du projet. Il vise à ce que chaque habitant puisse accéder dans un temps raisonnable à l'ensemble des services essentiels de la vie quotidienne et à l'emploi.*

## 2.1. ORGANISER LE MAILLAGE TERRITORIAL POUR REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS

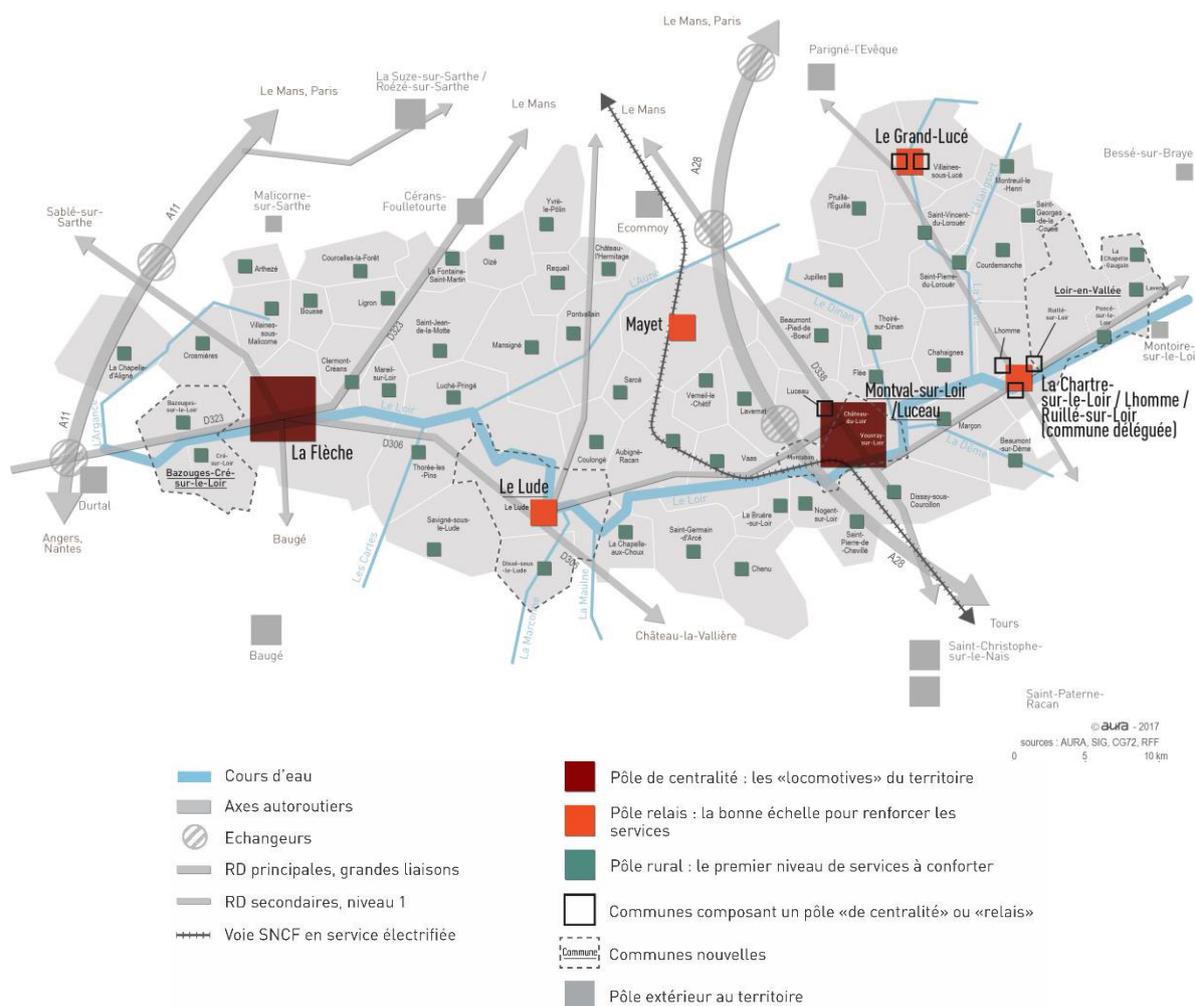
Le projet d'organisation et de développement territorial s'appuie sur le maillage actuel de villes, bourgs et villages en prenant en compte leur niveau d'équipement, leur niveau de développement économique, leur accessibilité. L'objectif est de fournir aux habitants des logements adaptés à leurs attentes et les services qui répondent à leurs besoins le plus à proximité possible tout en mutualisant les coûts pour les collectivités publiques.

Trois types de territoires sont ainsi définis en prenant en compte les communes et communes déléguées :

- 52 « Pôles ruraux » ;
- 4 « Pôles relais » regroupant 7 communes ou communes déléguées ;
- 2 « Pôles de centralité » regroupant 5 communes ou communes déléguées.

Des objectifs d'aménagement durable différents, mais qui se complètent entre eux, leur sont affectés. Certains pôles font l'objet d'orientations particulières afin de s'adapter à leurs spécificités.

### ORGANISER LE MAILLAGE TERRITORIAL POUR REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS



Afin de prendre en compte les diversités territoriales en matière de maillage urbain, **les collectivités pourront définir, lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, des « pôles de proximité »** constituant un échelon intermédiaire entre les « pôles ruraux » et les « pôles relais ». Ce niveau supplémentaire pourra permettre de développer un projet de maillage d'équipements, de logements et de services adapté à chacun des trois nouveaux territoires communautaires composant le PETR Pays Vallée du Loir.

### 2.1.1 LES « POLES RURAUX » : LE PREMIER NIVEAU DE SERVICES A CONFORTER

Ces 52 entités représentent des communes (avant les regroupements en Communes nouvelles) avec une offre plus ou moins développée en termes d'équipements, de commerces et de services au public. Ils constituent le premier maillon de lien social et de lieu de vie.

La limitation de l'étalement urbain y est une priorité. L'objectif est donc de **redynamiser et réhabiliter les centres-bourgs en utilisant le bâti ancien, les espaces laissés par sa déconstruction ou les « dents creuses »**. La réhabilitation et la rénovation des cœurs des « pôles ruraux » doit **s'accompagner d'une réflexion sur la mobilité interne**, notamment concernant le stationnement, l'arrêt des transports en commun, les liaisons piétonnes et cyclistes vers le centre-bourg et vers les équipements, afin de **consolider les liens entre la périphérie et le centre de la commune**.

Tout en poursuivant l'objectif de revitalisation des bourgs centres, **les extensions urbaines, si elles sont nécessaires, y seront organisées en continuité des bourgs en préservant l'identité des lieux**. Les projets prendront ainsi des formes variées (maisons individuelles, petites résidences, maisons de bourgs R+1, etc.) et devront s'intégrer au tissu ancien.

En fonction de leur taille et de leur niveau d'équipement, les « pôles ruraux » constituent le premier niveau intéressant pour **diversifier les types d'habitat et favoriser l'accueil de populations variées** (jeunes actifs ou en formation, familles avec enfants, personnes retraitées, saisonniers, ...). Pour diversifier l'offre de logement, les collectivités disposent d'une palette d'outils (fonciers, financiers, ...), et peuvent s'appuyer sur des acteurs publics (bailleurs, aménageurs).

Il convient d'y **favoriser le maintien d'équipements et de services et si possible d'en enrichir l'offre, notamment commerciale de première nécessité**, pour les populations qui y vivent. **La mutualisation de ces équipements entre les communes sera recherchée**. La stabilisation voire le développement démographique maîtrisé de ces pôles en constitue le levier essentiel. Ils doivent permettre de maintenir l'offre scolaire du premier degré et pour certains le collège. D'une manière générale, et au regard de l'objectif de diversification de l'offre de logement, les « pôles ruraux » représentent une échelle pertinente de mutualisation d'équipements avec les communes limitrophes : salles de

sports, salles de spectacle, maisons de santé, multi-accueil petite enfance... Le dialogue entre les collectivités permettra un développement harmonieux en limitant les coûts.

**Favoriser et encourager le covoiturage et autres modes alternatifs à la voiture individuelle** (transport à la demande, « taxis » associatifs,...) permettra de faciliter l'accès aux équipements, aux commerces, aux services, au travail pour toute la population. Mais l'objectif est aussi d'y **développer le numérique pour faciliter ses multiples usages actuels ou futurs** : démarches administratives, consultations médicales en ligne, télétravail, espaces de co-working, téléconférence, ... et tous les autres modes innovants. Il est une priorité également que de **généraliser un accès performant à la téléphonie mobile et au numérique**.

Il s'agit enfin de **déployer des liaisons vers les « pôles de centralité »** (La Flèche et Montval-sur-Loir/Luceau) et des rabattements vers les gares et les haltes ferroviaires (Château-du-Loir - communes déléguée composant le pôle de centralité -, Vaas, Aubigné-Racan, Mayet – pôle relais-), **voire les pôles-relais**, afin de **favoriser l'utilisation des transports en commun**.

## 2.1.2 LES « POLES RELAIS » : LA BONNE ECHELLE POUR RENFORCER LES SERVICES

Les « Pôles relais » sont au nombre de quatre sur le territoire, dont deux pour lesquels sont associées plusieurs communes au bourg principal du fait de la continuité des tissus urbains. En effet, la constitution de « pôles relais » pour La Chartre-sur-le-Loir et Le Grand-Lucé ne peuvent se concevoir qu'agglomérés avec les bourgs limitrophes : Ruillé-sur-Loir et Lhomme d'une part, Villaines-sous-Lucé d'autre part. Le Lude et Mayet constituent les deux autres pôles du maillage.

Ces pôles ont aujourd'hui entre 3 000 et 5 000 habitants et un niveau d'équipements et de commerces conséquent (en moyenne 12) avec des équipements supra communaux en plus grand nombre (en moyenne 7).

Au regard de leur positionnement géographique, au sud, le long du Loir, et au nord au contact du Pays manceau, ces « pôles relais » sont identifiés et promus comme **portes d'entrée du territoire du PETR Pays Vallée du Loir** en s'appuyant sur leurs identités architecturales et paysagères.

Pour les habitants et les entreprises, l'objectif est de les **renforcer comme relais pour des services quotidiens et extra quotidiens rendus à leurs habitants et à ceux des territoires alentours**. Il s'agit aussi de les **renforcer en termes d'emplois et d'offre résidentielle diversifiée**, notamment pour les jeunes et les personnes âgées. Ils sont indispensables à l'est du territoire composé d'un grand nombre de « petites » communes.

Les « Pôles relais » ont **un caractère urbain qu'il convient de consolider** en préservant leurs identités propres aussi bien dans la **réhabilitation ou la rénovation de quartiers ou d'îlots, l'utilisation de « dents creuses » (renouvellement urbain)**, qui demeure un objectif premier, que dans les nouvelles opérations d'habitat.

**La densité moyenne d'habitat (chaque opération peut avoir une densité différente) doit y être plus élevée que dans les « pôles ruraux »**, avec le but constant de lutter contre l'étalement urbain. Ceci n'est pas incompatible avec des objectifs de développement de nature en ville et d'amélioration de la qualité des espaces publics.

**Des objectifs plus affirmés de diversité d'offre de logements y sont poursuivis.** Afin de rester ou de redevenir attractif, il s'agit d'offrir une gamme de logements qui puisse permettre de répondre à la diversité des besoins : tailles des logements, petit collectif ou individuel, locatif ou accession à la propriété, maison de ville avec ou sans jardin,...

Il s'agit enfin d'**optimiser le potentiel « tourisme nature-patrimoine » des « Pôles relais »**. Chacun d'entre eux ont des caractéristiques et atouts différents à faire valoir :

- Mayet et Le Grand-Lucé/Villaines-sous-Lucé : la forêt de Bercé, Carnuta ;
- La Chartre-sur-le-Loir/Ruillé/Lhomme : l'œnotourisme, le patrimoine, le Loir, une « base arrière » historique des « 24 heures du Mans »,
- Le Lude : le château et son parc, le Loir, les activités nautiques,

**Le « Pôle relais » constitue la bonne échelle pour déployer les équipements supra-communaux** tels que les maisons de services au public (relais administratifs et sociaux), les maisons de retraite, les piscines, les médiathèques, les garderies, les crèches, ... les équipements devant être de taille raisonnée. Ces équipements sont aujourd'hui en nombre suffisant et permettent de faire face à l'arrivée de populations nouvelles. Il s'agit toutefois d'y **développer au maximum la qualité et le potentiel d'accueil pour la petite enfance afin de répondre aux besoins.**

**En matière d'offre commerciale, le développement de nouvelles surfaces sera limité**, avec pour objectif de maintenir les commerces dans les centres. Des règles d'implantation du grand commerce, c'est-à-dire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, seront définies. Par ailleurs, il s'agit de **faire des « Pôles relais » des points de vente privilégiés des produits locaux** afin de développer un commerce hors réseau d'enseignes nationales.

En matière d'éducation, l'objectif est de **déployer et pérenniser l'accès à l'enseignement primaire et secondaire et à la formation professionnelle**. Ces services ne pourront être maintenus qu'avec un développement et un renouvellement suffisant en matière démographique conjointement à une offre résidentielle.

Pour les déplacements, l'objectif est d'**améliorer la mobilité interne**, en particulier des personnes sans voiture vers les services, les commerces, les lieux de formation, les lieux de loisirs, ... Il s'agit ainsi de **rendre possibles d'autres modes de transport dans Mayet**,

**Le Lude, La Chartre-sur-le-Loir (commune déléguée), Le Grand-Lucé** afin de limiter la présence des véhicules individuels, en donnant une plus grande place aux pistes cyclables et aux itinéraires piétons en site sécurisé. Il s'agit d'y **faciliter les déplacements** domicile-travail, domicile-école, domicile-commerce, domicile-services ... **sans la voiture.**

Ces **modes alternatifs de déplacement sont également à promouvoir avec les communes limitrophes** en cohérence avec des distances et des temps de déplacements raisonnables, et en les faisant coïncider, lorsque cela est possible, avec **des itinéraires touristiques.**

Les «Pôles relais » bénéficient déjà d'une desserte de transport en commun qui irrigue correctement le territoire dans un axe nord-sud. L'objectif est, en partenariat avec l'Autorité organisatrice de transports, de **maintenir voire développer les lignes d'autocar (TIS), tout en envisageant une liaison entre l'est et l'ouest** du territoire.

Concernant **Mayet**, il s'agit de **maintenir voire développer la desserte ferrée vers Le Mans et Tours et de faciliter les rabattements vers la halte ferroviaire** (parking relais voiture individuelle et vélo). L'optimisation de cette halte ne pourra se faire que conjointement à un développement urbain à proximité de celle-ci.

Concernant **La Chartre-sur-le-Loir/Ruillé/Lhomme**, il s'agit de **développer une liaison adaptée aux usages vers la gare de Château-du-Loir (commune déléguée).**

Il est pertinent d'accompagner **le développement du covoiturage et du transport à la demande**, au sein des « pôles relais », comme par exemple le transport à la demande mis en place le samedi matin vers le marché du Grand-Lucé. Il est également pertinent **d'accompagner ce développement vers les « Pôles de centralité »** quand ceux-ci peuvent apporter le service utile pour éviter ainsi les déplacements vers les grandes agglomérations (Le Mans, Angers ou Tours). Le co-voiturage est à favoriser aussi au sein des zones d'activités des « pôles-relais » pour le déplacement des actifs.

Enfin, le **développement d'un accès performant au numérique constitue pour ces pôles un objectif prioritaire** à poursuivre en cohérence avec le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Sarthe (SDTAN 72).

### 2.1.3 LES « POLES DE CENTRALITE » : « LOCOMOTIVES » DU PETR PAYS VALLEE DU LOIR

La Flèche et Montval-sur-Loir/Luceau constituent aujourd'hui les deux « pôles de centralité » du PETR Pays Vallée du Loir, mais aussi au-delà de ses limites.

À l'ouest, **La Flèche**, avec plus de 15 000 habitants, est le pôle « phare » du territoire ; il est bien positionné entre Angers et Le Mans sur l'axe Nantes-Paris mais aussi l'axe

Rennes-Laval-Tours, avec Sablé-sur-Sarthe à proximité. L'objectif est de **développer son rayonnement à l'extérieur du territoire, mais aussi en termes de services et d'emplois pour les habitants des « pôles ruraux » alentours.**

À l'est, le projet de développement de **Montval-sur-Loir doit intégrer la commune limitrophe de Luceau** composant ainsi un pôle « aggloméré » de 7 500 habitants. Ce pôle essentiel du PETR, entre Le Mans (région Pays de la Loire) et Tours (région Centre – Val de Loire), doit s'appuyer notamment sur l'opportunité de l'autoroute A 28, de la D 338 et de la ligne ferrée Le Mans–Tours.

Pour rester attractifs et bien équipés, les « pôles de centralité » ont besoin de **développer une offre résidentielle conséquente et diversifiée** tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Pour atteindre cet objectif, **seront prioritaires : réhabilitation, rénovation, utilisation des espaces libres interstitiels** (« dents creuses ») avant l'utilisation de terrains agricoles permettant ainsi de **revitaliser les cœurs de villes**. Une attention particulière sera portée à la préservation du patrimoine bâti de qualité.

**Des secteurs non urbanisés pourront être ouverts à la construction neuve avec des densités de logements plus fortes que dans les autres « pôles » de l'organisation territoriale et une attention portée à la qualité urbaine des opérations.** Les « pôles de centralité » pourront ainsi être des lieux d'expérimentation de nouvelles formes urbaines.

L'objectif est de **conforter leur développement économique**, levier indispensable pour affirmer leur rôle dans l'armature urbaine du PETR et comme « locomotives » économiques et démographiques profitant à tout le territoire.

Les « Pôles de centralité » se caractérisent par de grands équipements : hôpital et offre de soins, offre culturelle, sportive de qualité et d'envergure avec des manifestations rayonnant sur les alentours. L'objectif est d'y **maintenir et d'y faire évoluer les grands équipements structurants** : offre générale de soins, pôles d'emplois tertiaires, culture, loisirs, sport, ... En matière de tourisme, il s'agit d'y favoriser l'hôtellerie-restauration de qualité et de promouvoir le développement de grandes structures hôtelières.

Tant pour les entreprises que pour les habitants, **le haut ou le très-haut débit doit être une priorité pour le territoire et son développement.**

**Améliorer la mobilité interne via d'autres modes de déplacements que la voiture individuelle** représente un objectif prioritaire. Il s'agit de favoriser la mise en place et le développement de transports en commun « intra-cités » avec des formes adaptées et innovantes. À Château-du-Loir (commune déléguée) par exemple, une navette électrique desservant les quartiers a été mise en place récemment.

Il convient aussi de **favoriser le développement d'autres modes alternatifs profitables aux territoires alentours** (services tels une « toile d'araignée ») : navettes, transport à la demande, co-voiturage, etc. Il s'agit aussi de **maintenir et renforcer la ligne ferroviaire Tours-Le Mans et l'arrêt des trains à Château-du-Loir (commune déléguée) tout en développant un pôle d'échanges multimodal**. L'optimisation de cette gare ne pourra se faire que conjointement à un développement urbain à proximité de celle-ci.

Enfin, l'objectif est de **faciliter les liens de mobilité entre les deux « pôles de centralité »** (mobilité inter-cités).

## 2.2 RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET INTENSIFIER LA CREATION DE LOGEMENTS

*Le positionnement géographique du PETR Pays Vallée du Loir génère des dynamiques socio-démographiques spatialement différenciées. Cette spécificité induit des enjeux contrastés en matière de besoins en logements, mais aussi en services et en équipements pour une population dont les revenus moyens sont plutôt faibles. Dans le même temps, il faut répondre aux enjeux de préservation et de requalification du patrimoine bâti des centres, aux enjeux de qualité urbaine et à ceux d'économies d'énergie, de réseaux et d'espace.*

### 2.2.1 PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

Pour l'ensemble du PETR Pays Vallée du Loir, l'ambition du projet est d'être aussi attractif que depuis 1999 tout en préservant l'équilibre entre les 3 Communautés de communes. Il vise **une progression annuelle de la population d'environ 330 à 400 habitants d'ici 2040**.

Au regard de l'évolution des structures familiales, du vieillissement de la population et de la récupération de logements non occupés en permanence permettant de **résorber la vacance**, l'offre nouvelle de logements pour répondre à cet objectif démographique se situerait **en moyenne chaque année entre 300 et 350 logements**. Il ne s'agit pas uniquement de constructions neuves mais d'un volume qui comprend aussi la création de logements dans le tissu existant (transformation d'un grand logement en deux petits logements ou d'un local d'activité en logement par exemple). **Cet objectif participe à la revitalisation des centres-bourgs et centres villes.**

**Le développement urbain dans le tissu existant et la revitalisation des bourgs constituent des priorités par rapport à la construction neuve. Des objectifs chiffrés sont assignés à chaque EPCI et prennent en compte les spécificités territoriales et le projet d'organisation du territoire du PETR Pays Vallée du Loir :**

- **CC du Pays fléchois : entre 130 et 150 logements par an ;**
- **CC Sud Sarthe : entre 85 à 100 logements par an ;**
- **CC Loir Lucé Bercé : entre 85 et 100 logements par an.**

Une production supérieure de logements est possible à consommation d'espace constante, c'est-à-dire en étant plus vertueux que les objectifs fixés en matière de renouvellement urbain et/ou de densité de logements/ha (voir la partie 3.1.2.).

**L'offre de logements est renforcée dans les Pôles de centralité et les Pôles relais, tout en gardant une part importante pour les Pôles ruraux.** Les modalités sont les suivantes :

#### Répartition de la production de logements selon le type de pôles

Types de pôles	Part dans la production neuve 2006-2015 (en %)	Part des besoins en logements d'ici 2040 (en %)
Pôles de centralité	29%	34%
Pôles relais	15%	19%
Pôles ruraux (dont Pôles de proximité éventuels)	56%	47%
PETR Pays Vallée du Loir	100%	100%

L'ambition du projet repose sur deux orientations :

- **permettre aux habitants du territoire de s'y installer durablement** en répondant mieux à leurs besoins en équipements et services ;
- **attirer de nouveaux habitants en faisant valoir les qualités du cadre de vie du territoire, les prix attractifs** mais aussi en s'appuyant sur le développement des emplois grâce aux différentes politiques publiques menées par les divers acteurs (voir la partie économie plus loin).

La **meilleure offre téléphonique et numérique** pour tous est indispensable à cette attractivité renouvelée et en cohérence avec le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique. Il s'agit **d'améliorer la desserte de tous les habitants y compris dans les espaces ruraux les moins denses.**

## 2.2.2 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre A TOUS LES BESOINS

Le diagnostic a montré que le profil type de l'habitat sur le territoire est une maison individuelle propriété privée, très souvent ancienne et de grande taille (5 pièces et plus). A La Flèche et Montval-sur-Loir/Luceau, les deux pôles principaux du territoire, l'offre est toutefois beaucoup plus diversifiée avec du collectif et du locatif dont du logement social.

L'objectif est de **diversifier l'offre de logements** :

- **pour répondre aux besoins de la population** en place, notamment ceux qui ne peuvent ou ne veulent pas être propriétaires ;
- **pour s'adapter à l'évolution de la consommation des ménages en matière de logement : ce n'est plus une maison pour la vie mais des logements qui s'adaptent aux différentes étapes de la vie et aux parcours résidentiels ;**
- **pour améliorer l'attractivité du territoire vis-à-vis des jeunes actifs, stagiaires et jeunes en formation, des cadres, des familles avec enfants, des séniors.** Une attention particulière sera portée à un habitat adapté afin d'accompagner le vieillissement de la population et garantir un maximum de mixité sociale.

Une **attention particulière sera également portée à l'hébergement des nombreux saisonniers** qui viennent travailler sur le territoire soit pour la saison touristique soit pour les récoltes et autres travaux agricoles (vergers, pépinières et vendanges).

En cohérence avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, **la qualité d'accueil des gens du voyage sera maintenue ou améliorée** en tant que de besoin sur les aires spécifiques en nombre déjà adéquat sur le PETR Pays Vallée du Loir. Dans le cadre de ce même schéma, il s'agira également de prendre en compte la problématique de la sédentarisation (intégration de l'habitat caravane destiné à l'habitat permanent de son utilisateur).

## 2.2.3 REQUALIFIER, AMELIORER L'OFFRE DE LOGEMENT ET RESORBER LA VACANCE DANS LES CENTRES ET LES BOURGS

Les centres et les bourgs participent en grande partie à l'identité du PETR Pays Vallée du Loir, du fait du caractère patrimonial de leurs zones urbanisées « historiques ». L'intérêt pour ces dernières s'est affaibli au fil du temps au profit des extensions urbaines proposant plus d'espace et de lumière. Le projet s'inscrit aujourd'hui dans la **requalification et revitalisation des centres et des bourgs. Cela passe notamment par la reconquête des logements vacants en s'appuyant au besoin sur le renouvellement du tissu bâti, et par la prise en compte des retours d'expérience** d'opérations de revitalisation des espaces publics et/ou de réhabilitation de l'habitat réalisés sur quelques communes.

## 2.2.4 PROMOUVOIR UN HABITAT ECONOMIQUE EN ENERGIE ET DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les objectifs énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre engagent à **promouvoir d'autres formes de constructions plus sobres voire productrices d'énergie**. Les documents d'urbanisme devront en tenir compte tout en poursuivant des objectifs d'intégration paysagère et patrimoniale en cohérence avec la Charte architecturale et paysagère 2013.

Le potentiel de réhabilitation de logements est important sur l'ensemble du PETR Pays Vallée du Loir. Ceci constitue un atout pour limiter la consommation d'espace par les extensions urbaines. Réhabiliter ces logements est une opportunité pour valoriser ce patrimoine et améliorer le confort en diminuant les coûts énergétiques.

**Les orientations en matière d'économies d'énergies s'appliquent à l'ensemble des logements neufs ou en réhabilitation** qu'ils soient liés à des opérations privées ou à des actions publiques (politiques de l'habitat). Cet habitat peu énergivore permettra de réduire la précarisation énergétique des ménages les plus fragiles.

Il s'agit également **d'adapter logements et opérations d'urbanisme à la question du changement climatique**, en réduisant/évitant notamment les « îlots de chaleur urbains »<sup>1</sup>, particulièrement dans les agglomérations les plus importantes du PETR.

Au-delà de la question énergétique et d'adaptation au climat, il s'agit de **promouvoir la prise en compte de la qualité environnement/santé des logements** : qualité de l'air intérieur, éclairage, mode de chauffage, ...

Plus globalement, l'objectif est de **promouvoir de nouvelles formes « d'habiter » en permettant le développement d'opérations innovantes** (éco-quartiers, ...). Il s'agit aussi **d'assurer l'intégration paysagère de ces opérations au patrimoine ancien**, très souvent de qualité. La création de nouvelles architectures, et par conséquent d'un nouveau patrimoine, ne doit toutefois pas être empêchée en encourageant les opérations de qualité.

---

<sup>1</sup> Élévation de température localisée en milieu urbain. Ces îlots thermiques sont des microclimats artificiels provoqués par les activités humaines (centrales énergétiques, échangeurs de chaleur...) et l'urbanisme (surfaces sombres qui absorbent la chaleur, absence de ventilation, ...). Ce phénomène peut aggraver les épisodes de canicule et affecter la biodiversité, en repoussant certaines espèces et en attirant d'autres espèces plus thermophiles.

## 2.3 ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

*Le PETR Pays Vallée du Loir est à la fois rural et rural péri-urbain. L'accessibilité de tous aux emplois, aux services du quotidien et de santé, aux équipements sportifs ou culturels... interroge fortement les pratiques de mobilité. Pour l'ensemble de ces besoins essentiels ou d'épanouissement personnel, le recours à la voiture individuelle apparaît généralement la seule solution. Il s'agit d'apporter des réponses à ces besoins : maintien des services de proximité, transports collectifs ou alternatifs, numérique. La question de la mobilité concerne aussi les transports professionnels et celui des marchandises. D'autres plans ou programmes d'actions territoriaux apporteront des réponses notamment le Plan de déplacements durables et le Plan climat air énergie territorial.*

### 2.3.1 COORDONNER DEVELOPPEMENT URBAIN ET MOBILITE

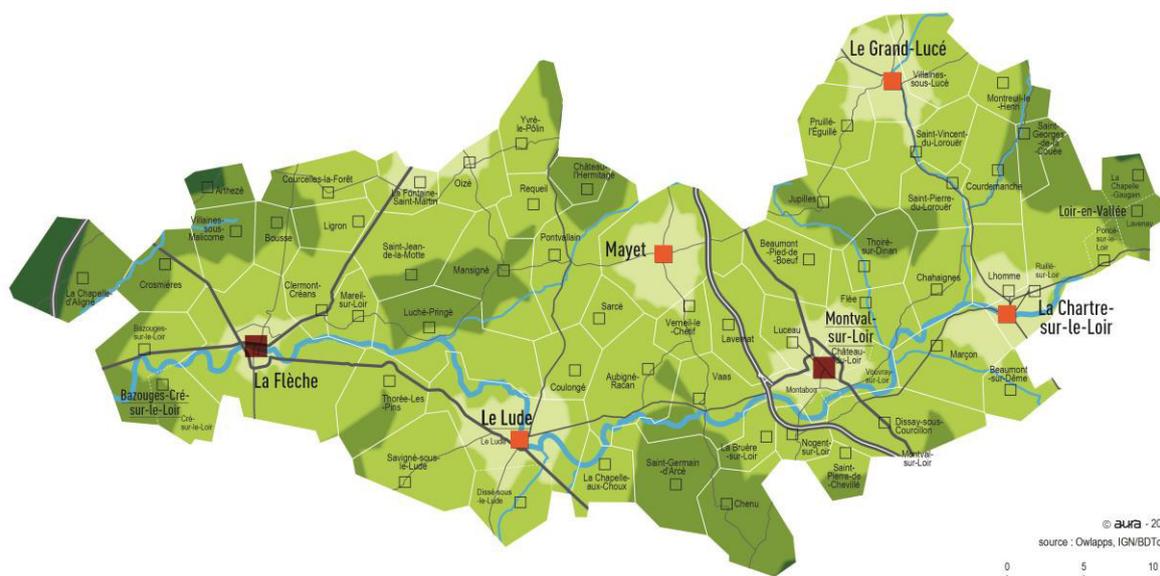
La nécessaire transition énergétique et l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais aussi les revenus moyens des habitants du territoire, conduisent à réfléchir la mobilité autrement. D'une manière générale, l'objectif est de **participer à la maîtrise des déplacements (en distance et en temps de déplacement), à favoriser le recours aux modes alternatifs et collectifs tout en préservant l'accès aux services. Il s'agit par exemple de développer les pistes et itinéraires cyclables des pôles ruraux vers les « pôles relais » ou « de centralité ».**

L'organisation du territoire avec différents types de pôles va dans ce sens. Il s'agit **d'offrir un maillage de services suffisant pour limiter le recours aux grands pôles extérieurs** (Le Mans, Tours, Angers) par une offre en équipements et commerces adaptée aux besoins.

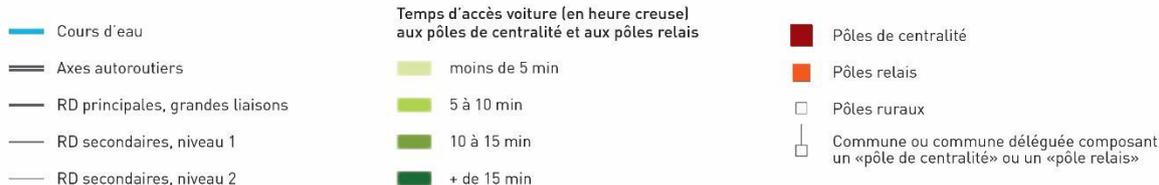
**Les gares et haltes ferroviaires existantes sur la ligne Le Mans<>Tours (Mayet, Aubigné-Racan Vaas, Château-du-Loir) sont aussi à valoriser et exploiter** par un développement urbain à proximité des arrêts, permettant ainsi de satisfaire les actifs allant travailler au Mans ou à Tours mais aussi les lycéens et étudiants.

En matière de **tourisme, les gares de Château-du-Loir et de Vendôme demeurent stratégiques** dans le cadre d'un développement de l'itinéraire « Vallée du Loir à Vélo » lequel bénéficie d'une connexion vers « La Loire à Vélo ».

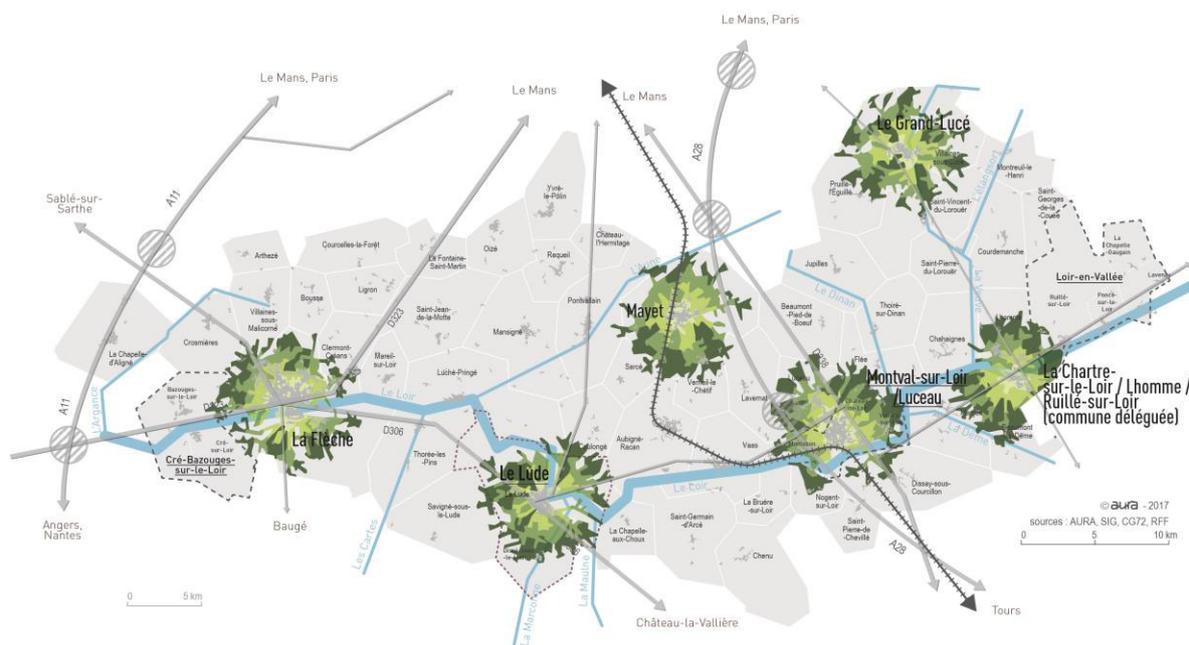
# TEMPS D'ACCES MOYEN EN VOITURE INDIVIDUELLE AUX « POLES DE CENTRALITE » ET AUX « POLES RELAIS » PAYS VALLEE DU LOIR



© aura - 2017  
source : Owlapps, IGN/BDTopo  
0 5 10 km



# TEMPS D'ACCES MOYEN A VELO AUX « POLES DE CENTRALITE » ET AUX « POLES RELAIS » PAYS VALLEE DU LOIR



- Cours d'eau
- Axes autoroutiers
- Echangeurs
- RD principales, grandes liaisons
- RD secondaires, niveau 1
- Voie SNCF en service électrifiée
- Tache urbaine

Temps d'accès à vélo :

- moins de 5 min
- 5 à 10 min
- 10 à 15 min
- 15 à 20 min

## 2.3.2 FAVORISER LES USAGES COLLECTIFS ET LES PRATIQUES DE DEPLACEMENTS PLUS RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT

La coordination entre mobilité et développement urbain constitue un des leviers pour tendre vers une réduction des déplacements (en distance et en temps) puisque *a minima* il permet de rapprocher les logements des services et équipements. Cependant **le développement généralisé du numérique, en cohérence avec le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Sarthe, permettra de limiter certains déplacements** (démarches administratives, télé médecine, télétravail ...).

Le développement urbain s'accompagnera d'actions permettant le déploiement de modes de transports plus favorables à l'environnement et à la réduction des émissions de gaz à effets de serre. Parallèlement, il s'agit de **réduire la précarité énergétique des ménages en proposant des alternatives de transport.**

**Intensifier le rôle des dessertes ferroviaires du territoire** représente un objectif fort. Cet objectif passe par la valorisation de la gare de Château-du-Loir et des haltes ferroviaires (Mayet, Aubigné-Racan et Vaas), par l'amélioration de leur accessibilité (rabattement en transport en commun et modes doux vers ces gares et haltes ferroviaires) et par le soutien aux pratiques intermodales (via **la mise en place d'aires multimodales accueillant des aires de co-voiturage, des parkings vélo, ...**). Le projet de plate-forme multimodale en lien avec la halte de Vaas et inscrite dans le Plan de déplacements durables du PETR va dans le sens d'un développement d'un service de transport collectif utilisant l'opportunité de cette ligne ferrée. La gare routière de La Flèche ou des arrêts d'autocars fréquentés sont également concernés par ces axes d'amélioration.

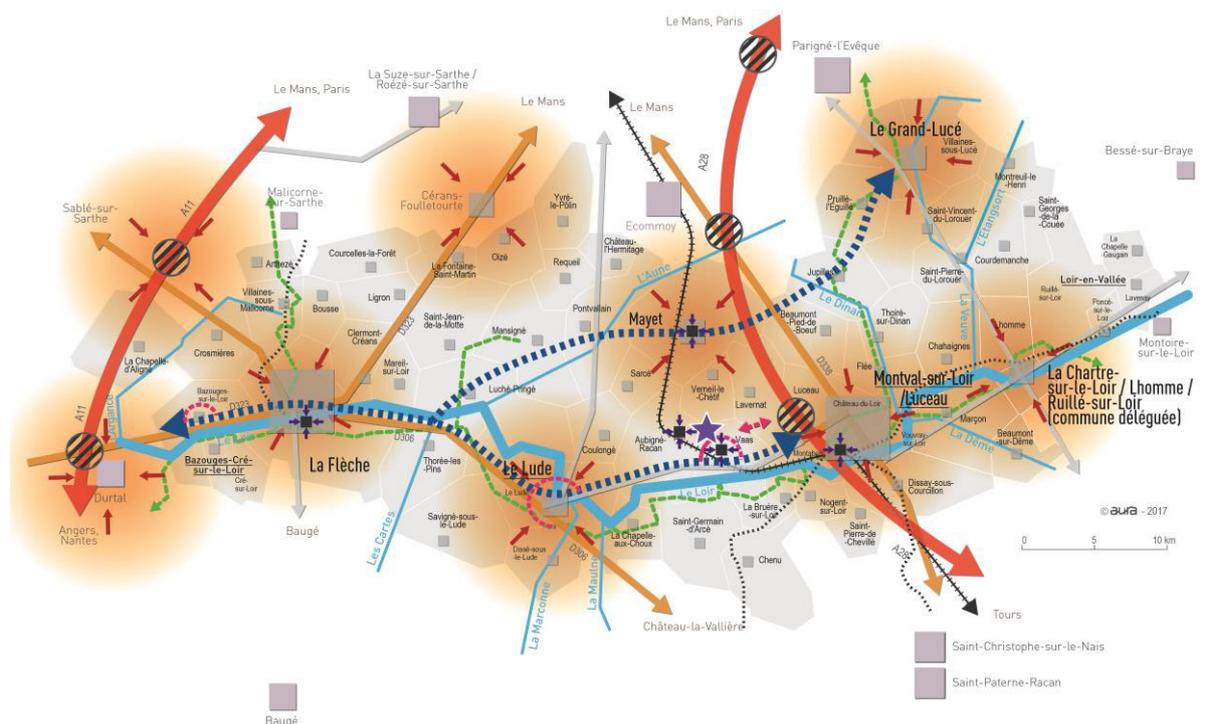
**Maintenir/développer les liaisons nord-sud en transports en commun**, notamment via les lignes régulières en autocar existantes et le train, répond à un besoin du territoire. Pour la liaison est-ouest par le même mode, un bilan de l'expérimentation doit être mené afin d'en vérifier la pertinence.

**Favoriser le transport à la demande** constitue une alternative intéressante à l'échelle de l'ensemble des « pôles ruraux » dont la densité de population ne permet pas une rentabilité systématique des transports en commun. Il s'agit, par l'intermédiaire des collectivités, notamment la Région des Pays de la Loire, autorité compétente pour l'organisation et la gestion des services de transports non urbains, réguliers, scolaires ou à la demande, de le déployer ainsi que d'autres modes innovants. De la même manière, la **mise en place de transports inter-urbains depuis Château-du-Loir, Le Lude, La Flèche et le centre hospitalier Sarthe et Loir au Bailleul** sera recherchée.

Agir en faveur de la « voiture autrement » est également un axe favorable à la diversification des pratiques de déplacement. Il s'agit de **déployer des aires de co-voiturage à proximité des grands axes structurants** et de les rendre lisibles, de mettre à disposition des infrastructures de recharge pour véhicules électriques ou encore d'optimiser l'offre de stationnement (recherche de mutualisation par exemple).

Poursuivant le même objectif, **les opérations privilégieront les déplacements « doux »** (vélo et marche à pied), notamment dans les villes et bourgs (aménagement et offre de stationnement) et entre pôles et bourgs à proximité, et **la sécurisation des franchissements des cours d'eau et des grandes infrastructures**. Il s'agira également de créer de nouveaux franchissements (exemple de la passerelle sur le Loir entre La Monnerie et le zoo de La Flèche). **Le maillage de liaisons cyclables inter-pôles constituera à terme un réseau permettant une alternative sécurisée pour les déplacements quotidiens et touristiques.**

## AMELIORER LA MOBILITE POUR LES HABITANTS ET L'ECONOMIE



### Améliorer l'accessibilité des grands pôles économiques

- Autoroutes
- Echangeurs
- Routes principales
- Améliorer les transversales ouest-est
- Améliorer le lien entre LoirEcopark et l'échangeur de Château-du-Loir
- Optimiser l'utilisation de la ligne ferrée à des fins économiques
- Optimiser le potentiel de zone embranchée fer

### Disposer d'un réseau d'infrastructures de transport adapté aux besoins

- Améliorer les transversales ouest-est
- Réaliser les projets de déviations
- Réutiliser et valoriser les anciennes voies ferrées

### Faciliter la pratique des modes actifs

- Aménager des liaisons cyclables autour des pôles présentant un fort potentiel
- S'appuyer sur les itinéraires cyclables existants (véloroutes)

### Encourager le développement des transports collectifs

- Valoriser l'intermodalité en gare routière et ferroviaire
- Renforcer l'habitat à proximité des gares routières et ferroviaires
- Organiser une offre en Transport à la demande (TAD) en rabattement vers les principaux pôles et les gares

### 2.3.3 DISPOSER D'UN RESEAU DE VOIRIE ADAPTE AUX BESOINS

Les aménagements du réseau viaire sont priorisés en fonction des besoins du territoire, en cohérence avec le Plan routier du Conseil départemental de la Sarthe,

L'objectif est de **développer un réseau d'infrastructures adapté aux flux de transit et de grands échanges** (et notamment flux de marchandises) : gabarits, contournements des pôles, hors gel... et de faciliter l'accès aux échangeurs autoroutiers depuis le réseau primaire.

Afin d'améliorer la transversale est-ouest et l'accès des camions aux échangeurs autoroutiers, **les contournements de Vaas et du Lude, constituent des objectifs courts/moyens termes**. Il s'agit aussi d'améliorer la qualité de vie des habitants impactés par le trafic routier, notamment la traversée de Bazouges-sur-le-Loir mais aussi celle du Lude sur l'axe Le Mans-Saumur.

Les futurs aménagements ou travaux dans les centres bourgs (routes et places publiques) devront prendre en compte la nécessité de partage modal de la voirie, en intégrant les besoins et la sécurisation des déplacements de tous les types d'usagers (piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes, engins agricoles, livraisons de marchandises...).

**Faciliter les déplacements est-ouest, et notamment entre les « pôles relais » ou « de centralité »** demeure un autre objectif important. Il s'agira de **mieux relier Le Grand-Lucé à Mayet, Ecommoy à Pontvallain. Améliorer la liaison La Flèche-Le Lude-Château-du-Loir** reste un objectif à poursuivre.

## 2.4 PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES

*La prépondérance de l'agriculture constitue une des spécificités économiques du PETR Pays Vallée du Loir. Au-delà de son rôle économique et alimentaire, support d'usages touristiques mais aussi d'identité territoriale (paysages, productions et produits), elle remplit d'autres fonctions en matière de services environnementaux et de cadre de vie rendus au territoire : biodiversité, lutte contre le risque inondation, ressource en eau, énergie, lutte contre les émissions de gaz à effet de serre... usages et espaces de convivialité et de bien-être dans toutes leurs composantes.*

### 2.4.1 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE

Les documents d'urbanisme constituent les principaux lieux d'arbitrage pour **Éviter et Réduire, et le cas échéant Compenser (principe ERC) les impacts de l'urbanisation sur l'économie agricole. Ainsi, les projets urbains s'appliqueront, dans ce cadre, à préserver les potentiels agronomiques** et par conséquent les capacités de l'agriculture à nourrir la population, à développer des pratiques plus respectueuses de la qualité des produits, de l'environnement et en particulier de la qualité de l'eau.

Afin de conserver les conditions de développement de la diversité et l'évolution de l'ensemble des productions et des pratiques agricoles, l'objectif du projet est de **limiter la consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation, notamment sur les terres de bonne qualité**. Cette orientation permettra de favoriser toutes les productions agricoles particulièrement diversifiées sur le territoire : élevage, arboriculture, grandes cultures, viticulture, maraîchage. Elle permettra également à l'agriculture d'élargir encore cette diversité de produits pour répondre au déploiement d'une agriculture d'économie locale valorisant les circuits courts et de proximité.

**Les réserves dévolues à la construction dans les documents d'urbanisme seront ainsi adaptées pour atteindre cet objectif de limitation de consommation d'espace.**

**Les projets d'extensions urbaines**, qu'ils soient pour l'habitat, l'activité ou les infrastructures de transport, **doivent éviter le fractionnement des parcelles d'exploitation** propre à perturber le bon fonctionnement des entreprises agricoles. Dans le même esprit, **l'exploitation et l'entretien des vallées inondables ne doit pas être entravés**.

Afin de permettre l'activité agricole, **le déplacement des engins agricoles est facilité en prévoyant des itinéraires adaptés** qui ne gênent pas le fonctionnement des entreprises, tout en limitant les nuisances liées au passage des engins.

Les compatibilités entre activité agricole et usage résidentiel sont prises en compte. Il s'agit de **créer les conditions qui permettent aux entreprises agricoles de se développer en éloignant le plus possible les habitants des nuisances** inhérentes aux activités de production : épandage, pulvérisations, bruit, ...

L'objectif est aussi **d'accompagner le développement des filières de transformation de productions agricoles locales, les circuits courts et de proximité, ...** afin de rapprocher autant que possible les lieux d'élevage ou de cultures de l'industrie et de l'artisanat agro-alimentaire.

En cohérence avec le Plan climat air énergie territorial du Pays Vallée du Loir 2016, il s'agit également **d'accompagner les acteurs agricoles dans la réduction de leur facture**

**énergétique et dans le développement de leur autonomie vis-à-vis des énergies fossiles ou fissiles.** Autrement dit, le développement des énergies renouvelables, notamment sur les sites d'exploitation agricole, doit être encouragé (solaire, méthanisation, biomasse, ...).

**Ces orientations s'inscrivent en parfaite cohérence avec les orientations d'aménagement du Schéma prospectif agricole du Pays Vallée du Loir** initié dans le cadre de la politique régionale « Agir pour le Sud Sarthe » et animé par la Chambre d'agriculture de la Sarthe. Ce Schéma, construit avec et pour les acteurs locaux, s'articule autour de trois axes : aménager et préserver le territoire et les ressources, développer l'innovation et la valeur ajoutée, contribuer à la dynamique locale et valoriser l'agriculture. Ces orientations ont pour objectif de **renforcer le rôle économique de l'agriculture et de favoriser ses projets, innovants et à ancrage local**, en lien avec les politiques de développement économique, d'aménagement, énergétique, de biodiversité et de paysage. Ainsi le SCoT, avec ses leviers propres, **accompagne le développement agricole sur un certain nombre de ses axes de projet :**

- **la protection des outils agricoles via la préservation des terres et des sièges et sites d'exploitation ;**
- **la préservation de la fonctionnalité des parcellaires ;**
- **la prise en compte des besoins d'aménagements agricoles (circulation des engins, couverture numérique, points de vente pour les circuits courts, ...) ;**
- **l'optimisation du cycle de l'eau ;**
- **la valorisation du paysage, notamment le bocage dans les secteurs d'élevage ;**
- **la place laissée au développement de l'agriculture alternative et/ou biologique ;**
- **la transition énergétique.**

## 2.4.2 PRESERVER LA SYLVICULTURE ET DEVELOPPER LA FILIERE BOIS

Avec l'agriculture, la sylviculture constitue une activité importante dans le PETR Pays Vallée du Loir, malgré un important morcèlement foncier de la forêt. Les espaces forestiers du territoire ont eux aussi de multiples fonctions qui peuvent profiter aux territoires extérieurs au PETR comme par exemple le rôle de puits à carbone ou de lieux touristiques et de convivialité. **La valorisation de ces espaces est recherchée** afin d'atteindre ces différents objectifs.

Les orientations d'aménagement visant la protection et la valorisation des activités agricoles concernent aussi l'activité forestière. Il s'agit ici de **limiter la consommation d'espaces sylvicoles par l'urbanisation** et de **favoriser un développement maîtrisé de la filière** bois d'œuvre et bois-énergie. Ce développement maîtrisé signifie que la qualité écologique des espaces forestiers est prise en compte.

De la même manière, **les documents d'urbanisme éviteront le fractionnement des parcellaires par l'urbanisation et favoriseront l'accès à l'exploitation et à l'entretien des parcelles** tout en prenant garde à limiter les impacts éventuels liés à leur exploitation (détérioration de chemins ou voirie liée à la taille des engins, nuisances dans la traversée des bourgs notamment). Ces aménagements et ces itinéraires sont à étudier au cas par cas en fonction des configurations urbaines.

Afin de développer l'économie de la forêt, **les documents d'urbanisme encourageront la gestion qualitative des milieux boisés par l'incitation à la réalisation de documents de gestion durable** (notamment des Plans simples de gestion volontaire). Les besoins en aménagements nécessaires à l'exploitation courante et durable des espaces boisés seront pris en compte (sites de stockage, de tri, ..).

**L'utilisation de la biomasse locale pour la construction (la filière bois d'œuvre n'existe pas aujourd'hui localement) et l'énergie est recherchée** (voir aussi chapitre 3 du PADD). Les opérations d'urbanisme pourront ainsi intégrer des chaudières collectives ou individuelles utilisant cette ressource. De même, elles pourront être construites en utilisant du bois pour tout ou partie des bâtiments que ce soit en rénovation et ou en construction neuve. Ces orientations participent aux mêmes objectifs que ceux édictés dans le Plan climat air énergie territorial du Pays Vallée du Loir 2016.

Même si la forêt représente la principale ressource bois du PETR Pays Vallée du Loir, le bocage reste une composante essentielle, notamment à l'ouest. Son entretien et sa valorisation constituent une opportunité en termes de ressource en énergie. Il s'agit donc de **préserver le réseau de haies, ou de le reconstituer lorsqu'il est détruit, afin de permettre une utilisation en « bois bocage ».**

## 2.5 DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

*Le territoire est riche de ses productions agricoles, de ses petits pôles industriels, ... mais vit aussi de l'économie tertiaire et présente. L'artisanat et le tourisme-nature en sont en effet des moteurs importants. Touché par la désindustrialisation, le PETR Pays Vallée du Loir semble résister dans certaines filières spécialisées. L'objectif est de **participer au redéploiement de l'offre économique et à la mobilisation des potentiels** (« dents creuses », division parcellaire) **tout en limitant la consommation foncière associée.***

### 2.5.1 ORGANISER ET HIERARCHISER LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES.

Afin de rendre plus lisible et plus cohérente l'offre d'espaces économiques du PETR Pays Vallée du Loir, **les zones d'activités existantes ou à créer sont identifiées selon trois niveaux à l'échelle de l'ensemble du territoire.**

Le **premier niveau** correspond à **des « zones d'intérêt régional »** et ont plutôt vocation à recevoir des entreprises nécessitant des surfaces importantes, une bonne accessibilité autoroutière et numérique.

La zone **d'activités économiques du site LoirEcopark** sur les communes de Vaas et d'Aubigné-Racan est ainsi **identifiée comme pôle d'activité majeur** à l'échelle du PETR Pays Vallée du Loir et doit être développée en priorité. Il s'agira d'en **améliorer**

**l'accessibilité vers l'A28, de profiter de l'opportunité du contournement de Vaas et de l'embranchement ferré partiellement existant.**

En bordure du territoire du Schéma de cohérence territoriale, mais en lien avec la Communauté de communes du Pays Fléchois, la **zone d'activités économiques Ouestpark** (entre La Flèche et Sablé-sur-Sarthe) répond également aux critères de ce premier niveau (surfaces disponibles importantes et accessibilité à l'A11).

Le **deuxième niveau** répond à un besoin plus local, mais à l'échelle de chacune des intercommunalités composant le PETR Pays Vallée du Loir. Il s'agit de « **zones d'intérêt ou de rayonnement intercommunal** » répondant aux besoins de PME devant se localiser sur le territoire intercommunal et prioritairement dans les « pôles de centralité » ou les « pôles relais » ou sur les axes majeurs de déplacements. Toutefois, il est tenu compte de l'historique des zones d'activité en matière de localisation.

Le **troisième niveau** correspond aux « **zones d'activités de proximité** ». Leur identification se fait lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles répondent aux besoins des artisans locaux (petites surfaces), avec un objectif de **mutualiser les zones entre les communes**.

## 2.5.2 GERER DE MANIERE ECONOMOME ET RATIONNELLE LES ESPACES D'ACTIVITES

La limitation de la consommation d'espace par l'activité économique autre que l'agriculture est une préoccupation essentielle dans un objectif de rationalisation et de meilleure organisation spatiale. Il s'agira de **limiter le développement des zones d'activités nouvelles pour l'ensemble du territoire**.

**Les documents d'urbanisme devront ainsi revoir les surfaces** aujourd'hui trop importantes en zones d'activité et en zones artisanales et devront **s'accorder sur des critères de priorisation en termes de localisation, de desserte et d'accès autoroutiers (A28 et A11) notamment**.

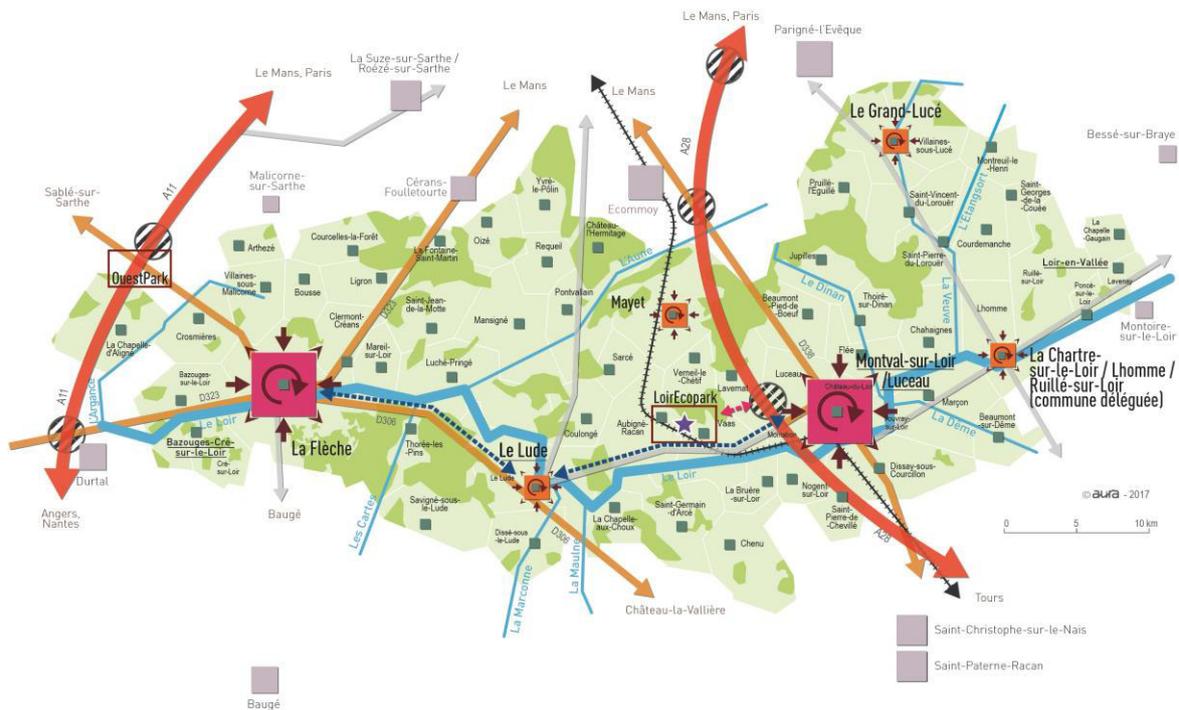
Afin d'économiser l'espace, l'objectif est également de **regrouper les entreprises sur les zones d'activités existantes** en densifiant celles déjà urbanisées et en utilisant les zones vides mais viabilisées. Par là même, il s'agira de **limiter la création de nouvelles zones d'activités** à ce qui est strictement nécessaire et justifiable au regard d'objectifs de développement durable. Dans les deux cas, **la qualité paysagère**, aujourd'hui très souvent absente, **sera une préoccupation** dans les projets.

Une offre de zones d'activités complémentaires répond à diverses demandes : zones dans les « pôles de centralité » et sur les axes majeurs de déplacements, zones artisanales, petits terrains disponibles dans les centres bourgs et centres villes. Ces **zones de**

proximité doivent être aménagées au plus près du tissu bâti avec de petites parcelles en prenant en compte la problématique des nuisances.

Poursuivant le même objectif d'économie et de rationalisation, les documents d'urbanisme devront **apprécier le potentiel de renouvellement des zones d'activités et s'attacheront à utiliser/réhabiliter les friches industrielles.** Les difficultés liées au coût de désamiantage de certains bâtiments doivent être anticipées et intégrées.

## LE PAYS VALLEE DU LOIR DYNAMIQUE ET ATTRACTIF : PRESERVER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES



- Conforter les sites d'activités existants**
- Réhabiliter, utiliser les friches, utiliser les zones vides mais viabilisées, densifier dans les Pôles de centralité et les Pôles relais
  - Développer les zones d'intérêt régional (grands sites)
  - Définir des zones d'intérêt inter-communal parmi l'ensemble des zones d'activités et artisanales existantes et les renforcer en limitant la consommation d'espace

- Améliorer l'accessibilité des grands pôles économiques**
- Autoroutes
  - Echangeurs
  - Routes principales
  - Améliorer la transversale ouest-est
  - Améliorer le lien entre LoirEcopark et l'échangeur de Château-du-Loir
  - Optimiser l'utilisation de la ligne ferrée à des fins économiques
  - Optimiser le potentiel de zone embranchable fer

- Préserver et maintenir les activités agricoles et sylvicoles**
- Offrir les meilleures conditions au maintien des agricultures (élevage, grandes cultures, cultures spécialisées)
  - Préserver la forêt et favoriser la filière bois

### 2.5.3 CREER DE BONNES CONDITIONS D'ACCUEIL POUR LES ENTREPRISES

Le territoire entend **favoriser l'accueil d'entreprises**. Ceci se réalisera en cohérence avec les actions des différents plans du type « Agir pour le Sud Sarthe » et les Missions de développement économique locales.

À cette fin, il s'agit notamment de **favoriser la construction ou la réhabilitation de bâtiments « blancs », d'ateliers relais, de centres de télétravail et de pépinières ou incubateurs pour les petites et moyennes entreprises**, et ce en ayant toujours à l'esprit que les modes de travail vont évoluer avec les nouvelles technologies. L'objectif est de **permettre un parcours complet d'immobilier des entreprises** avec une offre diversifiée et une organisation de la répartition de ces locaux. Il s'agit aussi de **favoriser la création de centres d'apprentissage adaptés**.

Pour la zone d'activité **LoirEcopark, les possibilités de réactiver la desserte par le train** afin d'accueillir une entreprise nécessitant des espaces importants seront étudiées.

### 2.5.4 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ARTISANAT SUR TOUT LE TERRITOIRE

Le diagnostic a montré que le tissu artisanal, et plus largement présentiel, constituait un gisement d'emplois très important sur le territoire et des opportunités de développement adaptées au milieu rural.

Ces activités ont besoin de s'insérer dans le tissu urbain (commerces, services à la personne, petit artisanat, ...), mais peuvent aussi nécessiter des espaces spécifiques pour se déployer, même s'ils sont de petites tailles. L'objectif est de **prendre en compte la diversité des besoins pour ces activités présentiels afin de favoriser leur développement**.

**L'accueil et le développement des activités artisanales doivent être favorisés en consolidant les zones artisanales existantes**, avec les mêmes préoccupations que pour les zones d'activités en termes de consommation d'espace (renouvellement, densification).

**Le réinvestissement dans le tissu urbain n'est pas exclu dans la mesure où les activités ne produisent pas de nuisances ou de problème de sécurité routière**. Cette optimisation de l'existant n'obère cependant pas la possibilité d'en aménager de nouvelles si ces créations sont en cohérence avec les documents d'urbanisme et avec des attentions paysagères et environnementales.

## 2.5.5 AMELIORER L'ACCESSIBILITE ROUTIERE, FERREE ET NUMERIQUE POUR LA COMPETITIVITE DES ENTREPRISES

Les déplacements nord-sud, à l'est comme à l'ouest, sont aujourd'hui relativement aisés si les zones d'activités se situent très proches des échangeurs (A11 et A28). Néanmoins, il y a lieu d'en **améliorer l'accès pour les zones d'activités les plus éloignées**, notamment depuis le nord du territoire (transversale nord).

La liaison est-ouest entre les deux autoroutes demeure beaucoup plus difficile pour les transports des marchandises. L'objectif est **d'améliorer leur circulation par camion, notamment entre Le Lude et Montval-sur-Loir**, en concertation avec le Conseil départemental. **Le contournement complet de Vaas (une partie achevée en 2016) fait aujourd'hui partie des priorités.**

**L'embranchement ferré de LoirEcopark et la ligne actuelle Caen-Le Mans-Tours représentent des opportunités pour le transport de marchandises qui doivent être préservées** avec des objectifs à moyen-long termes de développer le ferroutage.

La **desserte en très haut débit dans les zones d'activités mais aussi les zones artisanales représente une priorité** pour le développement des entreprises en lien avec la stratégie du Schéma départemental d'aménagement numérique de la Sarthe 2014.

## 2.6 PRESERVER LES ACTIVITES COMMERCIALES

Le commerce représente une composante essentielle de la vie quotidienne et des dynamiques économiques du PETR Pays Vallée du Loir. Il doit **s'articuler de façon cohérente avec les déplacements, les fonctions résidentielles et les fonctions économiques** du territoire.

**La priorité est de préserver le commerce de proximité du territoire, quel que soit le niveau de pôle, mais en particulier dans l'ensemble des pôles ruraux.**

**L'équilibre entre les différentes activités commerciales et leur localisation doit être visé** : équilibre centres-villes/quartiers/zones commerciales, existence de commerces sédentaires dans les communes rurales, marchés, commerce ambulant, ...

En lien avec les différents programmes et actions menées par la Région, les Chambres de commerce et des Métiers et de l'Artisanat de la Sarthe, ... l'objectif est de **préserver de façon prioritaire le commerce de proximité dans l'ensemble des « pôles ruraux »** en favorisant les conditions de maintien et de développement de celui-ci (emprises foncières et immobilières).

**Le développement des circuits courts et de proximité de productions agricoles ou agro-alimentaires est complémentaire au maintien des petits commerces** locaux qui sont aussi des lieux de lien social.

**A La Flèche et à Montval-sur-Loir, les pôles commerciaux et leur diversité d'offre sont confortés** ; ceux-ci permettent aux habitants d'accéder à leurs principaux besoins sans avoir recours aux grandes enseignes situées dans les pôles urbains (Le Mans, Angers ou Tours). **Il en va de même pour Le Lude et La Chartre-sur-le-Loir** à une échelle moindre.

Pour autant, il convient de s'engager sur des objectifs de **confortement du commerce dans les centres villes**, et de **limiter le développement des galeries marchandes des centres-commerciaux**.

Sont enfin visées **l'optimisation de l'utilisation de l'espace et la qualité sur le plan paysager**, mais aussi **l'amélioration de l'accessibilité en modes doux** dans l'aménagement ou le réaménagement des grandes zones commerciales.

### 3 VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES DU PETR PAYS VALLEE DU LOIR

---

*Les qualités environnementales du territoire sont reconnues en termes de cadre de vie et de bien-être pour ses habitants, notamment ses espaces naturels liés à l'eau et à la forêt. Il existe cependant des points de vigilance à prendre en compte : qualité/quantité de l'eau, risques naturels, risques d'accident de la route, nuisances sonores, dégradation des paysages, difficultés d'accès à la nature et plus spécifiquement au Loir.*

### 3.1. PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LA MOSAÏQUE DE MILIEUX DIVERSIFIÉS

*Le PETR Pays Vallée du Loir comporte des espaces de biodiversité rares ou emblématiques qu'il est important de protéger pour les générations futures. Ce sont notamment ses vallées humides, dont celle du Loir, marais et bas-marais alcalins (tourbières), mais aussi ses forêts, ses zones de bocage ou de coteaux calcaires à pelouses sèches, ses cavités souterraines. Certains d'entre eux jouent même un rôle fondamental en termes de corridor écologique à l'échelle régionale voire nationale, notamment les forêts. Mais le territoire est aussi riche d'espaces agro-sylvo-naturels plus ordinaires qui accompagnent ces espaces remarquables, les uns ne pouvant fonctionner sans les autres.*

#### 3.1.1 IDENTIFIER ET VALORISER/PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE ÉCOLOGIQUE DU PETR PAYS VALLEE DU LOIR

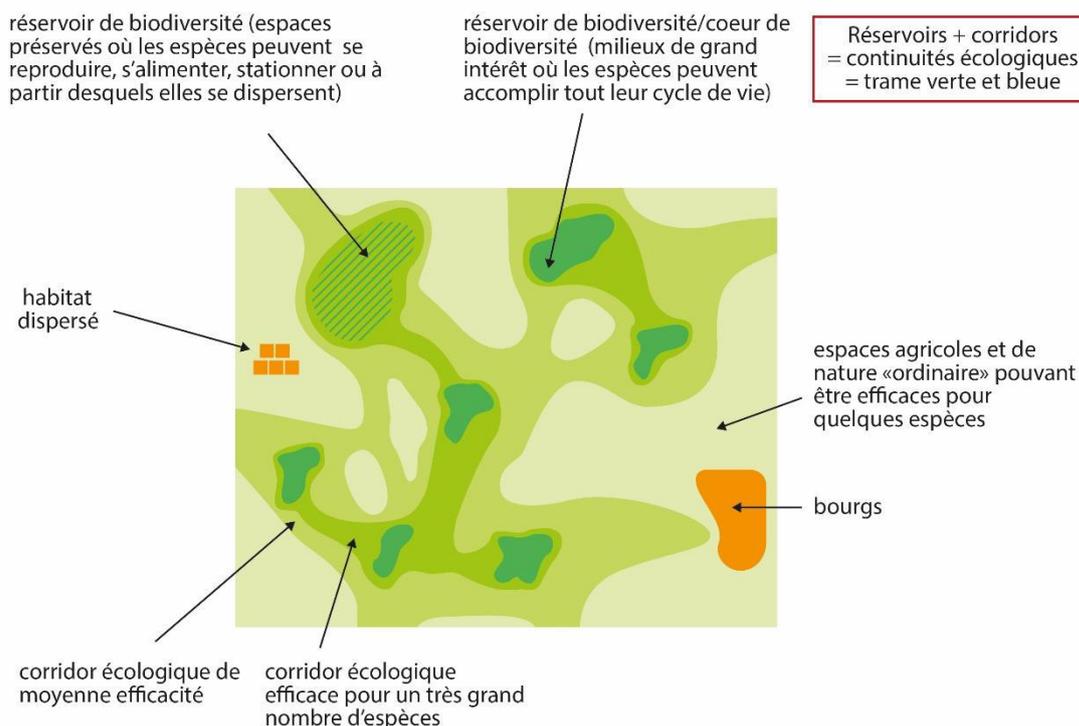
Il est établi aujourd'hui que la biodiversité ne peut s'enrichir ou faire face à des pressions ou des changements que si la circulation et le brassage des espèces sont assurés. Plus il y a brassage et plus la capacité de résilience est forte. Il ne s'agit donc plus de protéger et d'isoler, mais bien de mettre en réseau des milieux différents, qu'ils soient de nature remarquable ou de nature plus « ordinaire ». On parle alors de « **continuités écologiques** » ou « **trame verte et bleue** » laquelle comprend d'une part des **réservoirs de biodiversité** et d'autre part des **corridors écologiques**.

Les **réservoirs de biodiversité** sont composés des espaces de nature remarquable souvent déjà identifiés et/ou faisant l'objet de politiques publiques. Pour le territoire de la Vallée du Loir, ce sont les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique souvent de type 1, les zones du réseau européen Natura 2000, des Espaces naturels sensibles, des Réserves naturelles régionales, ...

Les **corridors écologiques** sont constitués de zones plus ordinaires ou identifiées en Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 le plus souvent. Ils ont pour fonction de relier les réservoirs de biodiversité entre eux. Ce sont les corridors écologiques.

Ces réservoirs et corridors sont identifiés par une étude spécifique prenant en compte les enjeux, traduits à une autre échelle, dans le Schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire 2015.

# PRINCIPE D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE



aura – mars 2017

**La trame verte et bleue à l'échelle du PETR Pays Vallée du Loir doit constituer un élément fort et structurant** en cohérence avec la limitation et l'évitement de la consommation d'espace.

L'objectif est de **conforter, de valoriser, voire de rétablir les continuités écologiques** en s'appuyant notamment sur les cours d'eau, les vallées, les zones humides, les forêts, les coteaux et pelouses sèches, les complexes bocagers (bois-prairies naturelles-mares-haies).

Pour autant, **l'objectif n'est pas de valoriser ces espaces uniquement à des fins écologiques**. La trame verte et bleue peut apporter une **réponse à la production de gaz à effet de serre** et constituer des puits à carbone (forêts et couvert végétal en général). Ainsi, le **maintien d'une activité d'élevage à l'herbe** permettant la valorisation des prairies et du bocage est essentiel. La trame verte et bleue peut aussi **limiter les phénomènes d'inondations** en freinant le ruissellement par le couvert végétal permettant de filtrer les pollutions.

### 3.1.2 LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRO-SYLVO-NATURELS

L'urbanisation mais aussi l'industrialisation de l'agriculture vécue depuis ces dernières décennies, mettent à mal ces espaces où la biodiversité s'exprime sous différentes formes : des éléments de paysage, des espèces, un patrimoine génétique.

La préservation de la biodiversité et de ses capacités d'adaptation aux changements climatiques en cours passe par une limitation des extensions urbaines qu'elles soient pour l'habitat, les activités ou les infrastructures. **Consommer moins d'espaces agro-sylvo-naturels constitue un des objectifs majeurs des collectivités au regard de l'urbanisation passée. Il est ainsi essentiel que chaque projet analyse comment éviter son impact sur l'environnement, comment le réduire, ou à défaut comment le compenser (principe ERC).**

Le territoire est ainsi engagé sur **une réduction globale de consommation d'espace d'au moins 50% à 60% (résidentiel, activités économiques, et équipements) à l'horizon du SCoT (2040)**, modulables entre les EPCI au vu des consommations passées. Au regard du pourcentage affiché de **40% de renouvellement urbain et des surfaces prévues en matière de foncier économique**, cet objectif de réduction de la consommation des terres agricoles et des espaces naturels est atteignable.

Afin de protéger et de valoriser les capacités biologiques mais aussi agricoles, l'objectif est :

- d'une part de **recycler les espaces libérés ou libres, de rénover et reconstruire sur des espaces déjà urbanisés et d'autre part de limiter les extensions urbaines ;**
- d'autre part, d'**éviter le fractionnement et l'isolement des espaces agro-sylvo-naturels** par les opérations urbaines de sorte qu'une majorité d'espèces puisse circuler, se nourrir et se reproduire, en somme accomplir son cycle de vie.

Plus les milieux sont diversifiés sur un territoire et plus la biodiversité s'y exprime et s'y enrichit. Ainsi le PETR Pays Vallée du Loir peut **se saisir de la qualité et de la diversité de ses milieux pour participer à son échelle à la mise en valeur et à la protection de celle-ci.**

Il s'agit aussi de **prendre en compte le Schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire 2015** qui a identifié les grands réservoirs de biodiversité et les grands corridors écologiques (à sa propre échelle). Certaines parties du territoire, de par leurs richesses écologiques, constituent des maillons importants de cette « trame verte et bleue » régionale. La vallée du Loir, la forêt de Bercé et les forêts adjacentes, les bords de coteaux secs, les bocages de l'ouest en sont les principaux éléments.

### 3.1.3 ENCOURAGER L'ACCES A LA NATURE, NOTAMMENT AU LOIR ET AUX COURS D'EAU AFFLUENTS

La nature, les espaces agro-naturels et les forêts sont présents partout dans le PETR Pays Vallée du Loir. Ils offrent aux habitants de multiples espaces de convivialité, de ressourcement, de bien-être et d'activités de plein air même si certains espaces forestiers demeurent privés et grillagés. L'objectif est de **maintenir ces potentiels et les développer là où c'est possible**. Le SCoT a notamment pour objectif de **valoriser l'accès aux cours d'eau**, nombreuses dans le PETR Pays Vallée du Loir (Aune, Dinan, Veuve, Maconne, ..), dans le respect de la fragilité de leurs milieux.

Déjà évoqué plus avant dans le paragraphe consacré aux orientations concernant les paysages, l'objectif est de **faciliter plus particulièrement les projets relatifs au val du Loir et des accès sur la partie domaniale**. Sur la partie non domaniale du Loir, cet objectif pourra être atteint s'il y a conjugaison d'une volonté politique et d'opportunités à saisir. La valorisation de la vallée du Loir demeure en effet, et de manière transversale, un enjeu commun à tout le territoire. Les acteurs s'accordent sur un besoin de réappropriation du cours d'eau et de son lit majeur au bénéfice de sa protection, de son rôle dans les continuités écologiques, de la qualité de l'eau, de son accessibilité pour les activités de nature et de tourisme et de sa visibilité paysagère. Il s'agit de **créer ou recréer des continuités piétonnes et des accès tout au long du Loir**, sachant que les chemins de halage sont aujourd'hui complètement effacés.

### 3.1.4 FAVORISER LA BIODIVERSITE EN CAMPAGNE COMME EN VILLE

Les espaces verts urbains mais aussi l'accès à la nature depuis les espaces les plus urbanisés vers la campagne est un gage de bien-être pour les habitants tout en représentant des continuités écologiques effectives.

La Flèche et Montval-sur-Loir disposent déjà de nature par l'intermédiaire de parcs ou d'espaces verts. Mais ils disposent d'une géographie propre au développement d'espaces de respiration avec la vallée du Loir ainsi qu'avec deux petites vallées affluentes pour Château-du-Loir. Il s'agit de **promouvoir la prise en compte de ces éléments de nature** dans le projet urbain pour par exemple y appuyer des liaisons douces (sentiers piétons, vélo).

D'une manière générale, il s'agira **d'inciter à la création d'opérations urbaines propres à faciliter l'interpénétration de la biodiversité** (chemins bocagers ou arborés, aires naturelles de rencontres et de jeu, jardins familiaux, ...).

## 3.2. MINIMISER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES

Le territoire présente un certain nombre de risques et de nuisances qui doivent être pris en compte à plusieurs niveaux. **Les projets respecteront obligatoirement les prescriptions issues de l'État** en matière de protection des populations et des biens contre les inondations, notamment du Loir, et des mouvements de terrains particulièrement dans le secteur du Lude et à l'est du territoire

Ainsi s'appliquent les **Plans de prévention des risques « inondations »** (PPRi) d'une part de la commune de La Flèche et d'autre part de la Vallée du Loir. Cependant, les opérations résidentielles de zones d'activités ou agricoles **chercheront à limiter l'imperméabilisation des sols par des freins au ruissellement** tels que la reconstitution de haies ou à tout le moins leur maintien en place.

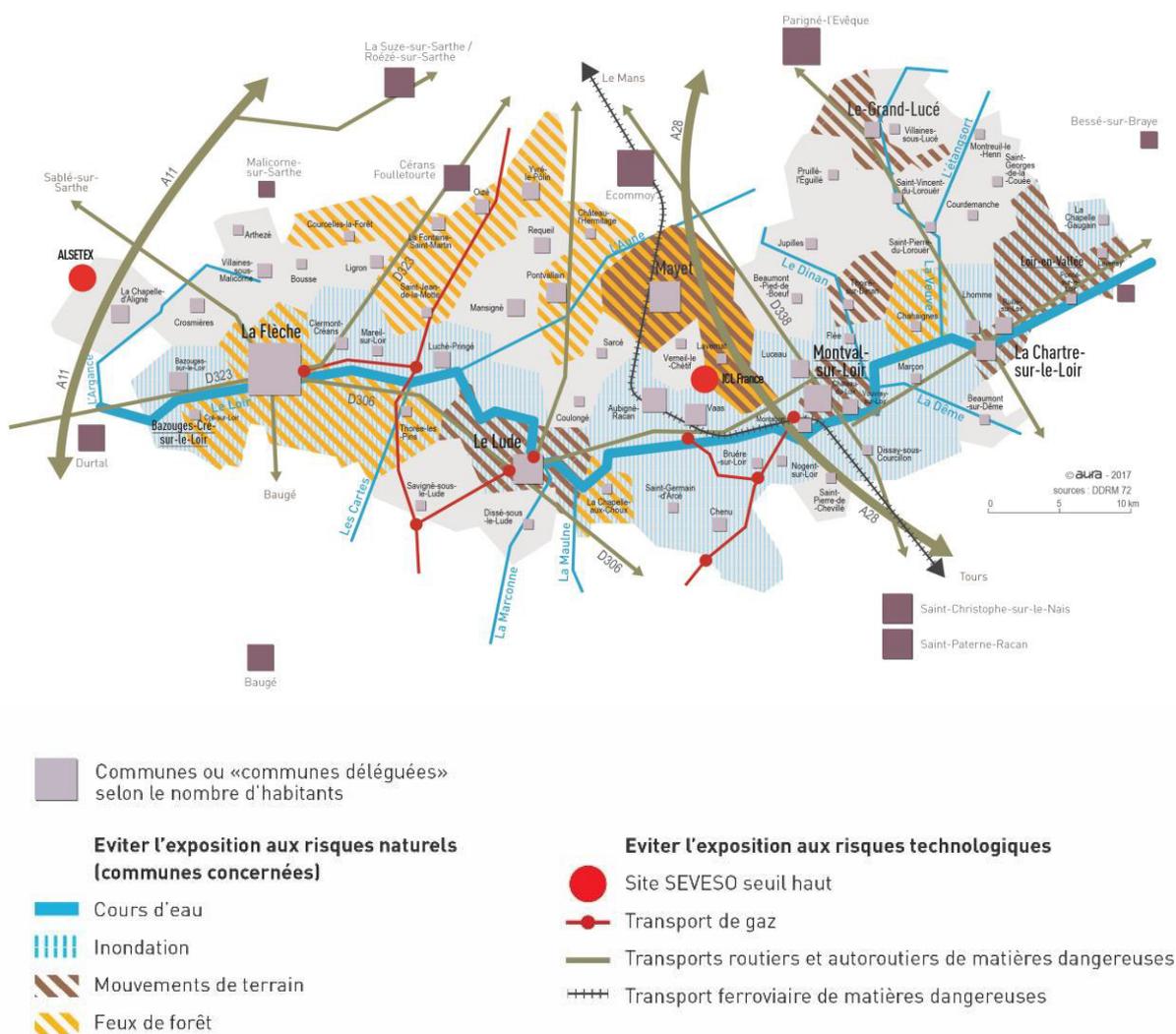
Il s'agit aussi de respecter les **Plans de prévention du risque « mouvements de terrain »** (PPRmt) qui concernent notamment des pôles urbains du territoire : Château-du-Loir, Vouvray-sur-Loir, Le Lude, La Chartre-sur-le-Loir, Le Grand-Lucé, mais aussi Ruillé-sur-le-Loir, Poncé-sur-le-Loir et Lavenay. Sur ces secteurs, **la construction ou la réhabilitation devra être adaptée au risque. Pour les zones à risque non couvertes par des PPRmt, des réflexions spécifiques seront à déployer.** En fonction des aléas, il n'est pas exclu d'interdire la construction ou la réhabilitation du bâti pour ne pas mettre en danger les habitants ou les actifs. Les secteurs ne pouvant plus être habités bénéficieront d'autres projets.

En matière de risques technologiques, l'usine Alsetex située sur la commune de Précigné (conception et fabrication d'explosifs et de pyrotechnie civile et militaire) est un établissement SEVESO « seuil haut » avec risque d'explosion et d'incendie. Les périmètres de risque débordent sur la commune de La Chapelle-d'Aligné à l'ouest du territoire. **Les projets respecteront strictement le Plan de prévention des risques « technologiques » (PPRt) concernant Alsetex. Ils prendront également en compte les zones de danger relatives à l'établissement ICL France (établissement classé SEVESO) situé sur la commune de Vaas.**

**L'aléa retrait-gonflement d'argile** ne fait pas l'objet de réglementations. Cependant, cet aléa est présent sur le territoire et il **sera essentiel de le prendre en compte** dans les secteurs qui sont le plus touchés par ce phénomène.

Selon la carte de l'Institut de radio protection et de sûreté nucléaire, **l'ensemble des communes du PETR Pays Vallée du Loir fait partie de la catégorie à potentiel faible pour le risque radon.** Elles sont en effet toutes localisées sur des formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles c'est-à-dire des calcaires, sables et argiles constitutifs d'un grand bassin sédimentaire (Bassin parisien). Dans les communes concernées, la majorité des bâtiments présente des concentrations en radon faibles. **En résumé, il s'agira surtout de s'assurer de la bonne ventilation des bâtiments.**

# MINIMISER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES



Au regard des surfaces forestières caractéristiques du territoire, **l'urbanisation devra être maîtrisée pour tenir compte du risque feu de forêt**, notamment dans les zones où les résineux dominent. Il s'agit de mettre en adéquation développement urbain et défense incendie, sachant que le changement climatique en cours va induire des périodes de sécheresse qui vont rendre les forêts vulnérables. **L'objectif est donc de limiter voire interdire les constructions neuves en lisières de forêt**. Il s'agit également de **préserver les chemins d'accès et de traverse** des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et de **prévoir l'implantation de réserves d'eau** si nécessaire.

Sur le territoire a été identifié un certain nombre de sites industriels ou artisanaux encore en activité ou arrêtés en s'appuyant sur la base nationale BASIAS. Dans une logique de renouvellement urbain prioritairement aux extensions urbaines, les documents d'urbanisme **vérifieront la présence ou l'absence de pollution des sols avant renouvellement ou urbanisation et prévoiront une dépollution si nécessaire** en adéquation avec la destination des constructions (habitations, équipements scolaires, parkings, ...).

D'une manière générale, les projets viseront à **limiter l'exposition des populations aux différentes nuisances relevées sur le territoire, à savoir les nuisances sonores, les nuisances lumineuses, la qualité de l'air, les transports de matières dangereuses**. Il s'agira notamment de **traiter les traversées de villes ou de bourgs positionnés sur les grands axes de circulation où plusieurs risques et nuisances se cumulent** (pollution de l'air, bruit, risque transport de matières dangereuses). Il s'agit des traversées de Bazouges-sur-le-Loir, de Crosmières, de La Chartre-sur-le-Loir, de Vaas et du Lude par exemple pour les axes Laval-Tours et Le Mans-Saumur (itinéraire transports hors gabarit pour les gros bateaux et autres volumineux).

Enfin, s'agissant du transport des matières dangereuses, le territoire est traversé par **un oléoduc (Donges-Melun-Metz) et un réseau de gazoducs en provenance de l'estuaire de la Loire**. L'objectif est de **prendre en compte ce risque de transport de matières dangereuses** qui doit être indiqué en tant que servitudes dans les documents d'urbanisme.

### 3.3. MENAGER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

*L'utilisation économe de ressources renouvelables ou non constitue un des grands objectifs de développement durable que les documents de planification doivent intégrer. L'objectif de bonne qualité écologique et chimique de l'eau et de gestion des quantités disponibles doit avoir une place primordiale dans le projet. Mais il s'agit aussi d'être vigilant et innovant sur les ressources en matériaux d'utilisation finie (roches meubles ou massives) ou infinie (bois) et valoriser en tant que ressource les déchets.*

#### 3.3.1 LA RESSOURCE EAU : AMELIORER LA QUALITE, PROTEGER, ECONOMISER

L'eau est un bien fortement présent mais en même temps utile et nécessaire à certaines productions agricoles du territoire. Les sols des plateaux sont très souvent sableux voire sableux et pauvres. Irrigués, ils sont devenus fertiles et ont permis le développement agricole. Les quantités d'eau consommées sont ici en jeu, qu'il s'agisse d'eau de surface ou d'eau puisée dans les nappes souterraines.

La qualité de l'eau du PETR Pays Vallée du Loir demeure globalement médiocre même si quelques cours d'eau affichent aujourd'hui un bon état écologique (la Veuve, la Dême). Peu de sous-bassins ont atteint l'objectif 2015 de qualité de l'eau conformément à la Directive cadre sur l'eau et la Loi sur l'eau 2006. Il s'agit donc de participer à la reconquête de cette qualité avec **une attention particulière à l'adéquation entre le développement urbain et les capacités épuratoires des stations de dépollution**. Ces orientations visent à améliorer la qualité de l'eau du Loir, dont l'amont et l'aval sont hors du territoire, mais surtout des têtes de bassins **en cohérence avec le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Loir (SAGE), le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Loir (SAGE) de Sarthe aval et le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE)**.

Les objectifs de qualité de l'eau dépendent aussi de **la protection des zones humides**. Le principe « **éviter, réduire, compenser** » leur sera appliqué afin de préserver **leur rôle épuratoire et de lutte contre les crues**, en plus de leurs fonctions écologiques.

L'alimentation en eau potable est également un enjeu important pour le territoire qui puise majoritairement sa ressource dans la nappe du Cénomaniens dont le niveau et la qualité brute sont en jeu. **Les zones de captage pour l'eau potable seront strictement protégées** en accord avec les réglementations en vigueur et **l'adéquation entre développement urbain et adduction en eau potable devra être assurée**.

### 3.3.2 LE BOIS, UN ATOUT POUR LE PETR PAYS VALLEE DU LOIR

Les surfaces boisées du territoire sont historiquement importantes et ont tendance aujourd'hui à augmenter sur les sols délaissés par l'agriculture. Dans le même temps, la propriété forestière apparaît très morcelée. Ce fractionnement pose des difficultés de bonne gestion de la ressource. **Les collectivités favoriseront des démarches de stratégies locales de développement forestier via par exemple des Chartes forestières de territoire**.

Ce bois en abondance sur le territoire est néanmoins une opportunité pour développer localement à la fois une filière de matériaux de construction et de bois d'œuvre et une filière énergétique (bois-énergie).

Ainsi les projets viseront à **préserver les espaces forestiers ou à les compenser s'ils ont été urbanisés**. Ils viseront aussi à **valoriser ou préconiser le bois pour la construction (alternative à la construction pierre non renouvelable) et l'énergie** dans les opérations d'urbanisme en rénovation ou en construction neuve (voir chapitre précédent).

### 3.3.3 MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET CARRIERES : ECONOMISER LA RESSOURCE ET RECYCLER

Les carrières en activité sont peu nombreuses au regard de leur présence passée notamment dans le lit majeur du Loir dont bon nombre de sites a été transformé en plans d'eau. Elles participent à la vie économique locale et au maintien des activités en milieu rural sachant qu'un emploi sur site d'extraction génère 2,5 emplois indirects.

Les législations en matière de remise en état préconisent aujourd'hui de les **réhabiliter sous une autre forme que la remise en eau (retour en surfaces agricoles ou forestières par exemple) dans le respect de l'environnement et des paysages**. Cependant, ces remises en état nécessitent généralement des apports extérieurs de matériaux inertes issus des chantiers du BTP qui peuvent être éloignés. **Au cas par cas, la remise en état sous la forme de plans d'eau sera à étudier**. Ceux-ci présentent en effet

de véritables atouts, notamment pour l'agriculture (irrigation). Ils peuvent également être destinés à la constitution de zones humides.

Le SCoT Vallée du Loir sera **compatible avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne concernant la limitation de l'extraction des alluvionnaires et il prendra en compte le Schéma départemental des carrières de la Sarthe.**

La diversité des matériaux de construction disponibles est intéressante. L'utilisation des matériaux de construction locaux permettra de limiter les déplacements sur de longues distances et par là même les émissions de gaz à effet de serre et autres impacts liés à ces transports. **Il est donc préconisé que les nouvelles opérations urbaines soient alimentées si possible par des ressources en matériaux locales.**

Dans le même temps, il s'agit de **favoriser le recyclage des déchets inertes du bâtiment et travaux publics en actant le principe de disposer sur le territoire d'un maillage de sites de proximité.** La réhabilitation de logements ou de bâtiments industriels, afin de limiter la consommation d'espace pour des opérations d'extensions urbaines, engendre des besoins pour ces plateformes de stockage et de recyclage des matériaux.

Enfin, la déconstruction de bâtiments industriels va induire un besoin de sites spécifiques (matériaux non inertes, amiante).

### 3.3.4 LES DECHETS : LIMITER LA PRODUCTION ET VALORISER AU MAXIMUM

Les acteurs du PETR Pays Vallée du Loir se sont engagés dans des processus de réduction et de valorisation des déchets via notamment des politiques de sensibilisation des habitants et des entreprises : gestes de tri, compostage, information sur les emballages, incitations à se rendre dans les déchetteries, ...

La valorisation des déchets peut être une source d'emplois et de nouvelles activités pour le territoire dans le cadre du développement d'une économie circulaire (production consommation recyclage) la plus locale possible.

Les comportements ont changé et il est essentiel de continuer à favoriser en particulier les gestes de tri. **Ainsi les opérations d'urbanisme et les logements favoriseront par différents aménagements le tri des déchets, et plus globalement l'optimisation du fonctionnement du service de ramassage des ordures ménagères.**

Il s'agit aussi de **mailler le territoire de déchetteries et de recycleries en prenant en compte les évolutions de l'urbanisation** afin d'assurer un service de proximité, de limiter les déplacements et d'inciter au recyclage.

### 3.4. DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES EN UTILISANT LES RESSOURCES LOCALES

*Les problématiques de changement climatique, d'émissions de gaz à effet de serre et polluants associés doivent être prises en compte à toutes les échelles spatiales, du global au local. Chaque territoire doit participer aux évolutions nécessaires pour enrayer des phénomènes qui compromettent l'environnement et le cadre de vie. La Loi de « transition énergétique pour la croissance verte » de 2015 constitue une des réponses à ces questions.*

En cohérence avec le Plan climat air énergie territorial du Pays Vallée du Loir, l'objectif est de **favoriser le développement des énergies renouvelables afin de développer les possibilités d'autonomie énergétique du territoire.**

Il ne s'agit pas de privilégier un type de technique ou un autre mais de permettre, en fonction des données techniques et des innovations permanentes, **d'atteindre des objectifs ambitieux a minima ceux énoncés dans la Loi de transition énergétique pour la croissance verte 2015 et dans le Schéma régional climat air énergie 2014.** En premier lieu, les opportunités d'utilisation de la biomasse locale, qui sont particulièrement fortes sur le territoire, seront saisies. Cependant, il s'agira de développer notamment :

- l'éolien que ce soit à grande échelle (micro-éolien) ou à petite échelle ;
- l'hydro-électricité ou la micro-électricité ;
- **la géothermie basse température** (en restant vigilant quant à la protection des nappes) ;
- **le solaire** ;
- **méthanisation**, notamment agricole, et ceux en lien avec les rejets des stations d'épuration en veillant à en maîtriser les nuisances (odeurs).

**Le développement de ces énergies renouvelables se fera en respectant les identités et sensibilités paysagères et/ou patrimoniales**, croisant notamment les objectifs inscrits dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir 2013.

Il convient également **d'être vigilant sur la consommation d'espaces agro-sylvo-naturels** (l'installation de fermes solaires par exemple ne doit pas se faire au détriment de terres agricoles mais sur des terrains inutilisables par celles-ci),

Enfin, il est important **d'évaluer les bénéfices-risques d'un projet au regard des continuités écologiques** (trame verte et bleue).

D'une manière plus transversale, il s'agit **d'inciter les collectivités à s'engager, au moment de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, vers des démarches accélératrices de la transition énergétique** des territoires via les expérimentations « Villages à énergie positive » par exemple. Le PETR Pays Vallée du Loir est d'ailleurs actuellement engagé pour participer à la démarche « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV).

### 3.5. MAITRISER L'ENERGIE ET LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES)

*La démarche engagée par le PETR Pays Vallée du Loir pour disposer d'un Plan climat air énergie territorial et d'un Plan de déplacements durables permettra un champ d'actions plus complet sur cet objectif.*

Les opérations résidentielles ou d'activités devront **promouvoir des constructions énergétiquement sobres (voire productrices d'énergie) et peu émettrices de gaz à effet de serre.**

Le diagnostic du Plan climat air énergie territorial a mis en évidence que le parc résidentiel est particulièrement énergivore (pourcentage plus important de bâti ancien) et dépendant des énergies fossiles. **L'efficacité énergétique du parc résidentiel est alors recherchée en priorité** ; elle permet par ailleurs de **lutter contre la précarité énergétique des ménages**. La construction neuve comme la réhabilitation sont concernées. L'isolation par l'extérieur des bâtiments promue par la Loi de transition énergétique pour la croissance verte 2015 sera favorisée en prenant garde à préserver la qualité architecturale du bâti et ses caractéristiques techniques (bardage et isolant pas toujours compatibles avec la nécessaire respiration de la pierre).

Ces objectifs valent pour les locaux d'activité, neufs ou anciens, qui peuvent eux aussi être producteurs d'énergie (panneaux solaires sur les toits des locaux d'activités, agricoles ou de commerce, ...)

Maîtriser les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre concerne aussi la mobilité. Il s'agit de **créer les conditions d'une limitation/mutualisation des déplacements ainsi que l'utilisation de véhicules propres et non émetteurs de gaz à effet de serre. Les transports en commun, le co-voiturage, les transports à la demande, les modes de déplacement doux (vélo et marche à pied notamment) seront favorisés.**

La partie est du territoire dispose encore d'un accès par train, notamment vers Le Mans et Tours. Il y a là une opportunité de l'utilisation d'un transport en commun pour l'accès aux emplois, à l'enseignement et aux services supérieurs, en cohérence avec une limitation des gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie. **L'objectif est donc de maintenir les gares ou haltes ferroviaires actuelles et à en faire les points d'accroche d'un développement urbain autour de celles-ci.**

Le développement du numérique a également un rôle à jouer pour limiter les motifs de déplacement. En cohérence avec le Schéma départemental d'aménagement numérique de la Sarthe, l'objectif est d'effacer les « zones blanches » présentes sur le territoire et de donner accès aux habitants et aux entreprises à un service efficace.

**La structuration du territoire par des pôles de services renforcés est plus globalement un levier important pour limiter le recours à la voiture.**







Vallée  
du  
**Loir**  
UN SECRET BIEN GARDÉ

**aura**  
agence d'urbanisme  
de la région angevine

Avec le soutien financier de la

