

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

## *1. Rapport de présentation*

### 1a. Diagnostic territorial

*Approuvé le 9 mai 2019*



# SOMMAIRE

---

<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
Pays Vallée du Loir : territoire de projet .....	6
<b>1 Un territoire fondé sur le Loir, la qualité de ses paysages, de son patrimoine et de son cadre de vie.....</b>	<b>7</b>
1.1 Des paysages d'une grande diversité, atouts pour l'attractivité du territoire .....	7
1.2 Une grande richesse architecturale et patrimoniale.....	12
1.3 Un cadre de vie de qualité et des lieux d'aménités pour les habitants et les touristes .....	19
<b>Principaux enseignements .....</b>	<b>23</b>
<b>Enjeux pour le territoire .....</b>	<b>23</b>
<b>2 Dynamiques socio-démographiques et résidentielles .....</b>	<b>24</b>
2.1 Une identité fragilisée par la périurbanisation.....	24
2.2 Une population de plus en plus âgée sous l'effet du "papy-boom" .....	31
2.3 Portrait des habitants du Pays Vallée du Loir .....	33
2.4 Une offre résidentielle trop spécialisée.....	37
2.5 Une offre d'équipements et de services souvent incomplète dans les communes.....	45
2.6 Certaines inégalités face aux réseaux de transport.....	50
2.7 Une desserte numérique incomplète.....	53
<b>Principaux enseignements .....</b>	<b>57</b>
<b>Enjeux pour le territoire .....</b>	<b>58</b>
<b>3 Dynamiques économiques.....</b>	<b>59</b>
3.1 Une tertiarisation de l'économie malgré le caractère rural du territoire .....	59
3.2 Un tissu productif industriel globalement dynamique sur des niches spécifiques mais des fragilités .....	63
3.3 Beaucoup de foncier identifié pour l'accueil des entreprises .....	65
3.4 Des agricultures toujours dynamiques malgré les incertitudes de certaines filières. ....	68
3.5 La sylviculture et la filière bois : des potentiels non encore exploités .....	71
3.6 Trois pôles commerciaux diversifiés, la concurrence des agglomérations régionales et de l'e-commerce, un commerce de proximité fragilisé.....	72
3.7 Le tourisme-nature, une activité majeure à potentiel .....	76

<b>Principaux enseignements</b> .....	80
<b>Enjeux pour le territoire</b> .....	81
<b>4 Dynamiques d'organisation territoriale</b> .....	<b>82</b>
4.1 Un positionnement à l'interface de plusieurs aires urbaines.....	82
4.2 Des axes nord-sud, un centre de gravité plus fort à l'ouest, le Loir un axe peu fonctionnel .....	83
4.3 Un territoire reposant sur une organisation multipolaire différenciée .....	85
4.4 Des territoires de projets aux portes du PETR Pays Vallée du Loir .....	88
<b>Principaux enseignements</b> .....	90
<b>Enjeux pour le territoire</b> .....	91

# PREAMBULE

---

Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, complété par la loi Grenelle II de juin 2010 et complété par la loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014, le Schéma de cohérence territoriale devient le document de référence des politiques publiques d'aménagement du territoire. Il oriente l'évolution du territoire dans la perspective d'un développement durable c'est-à-dire équilibré entre développement économique, cohésion sociale et impératifs environnementaux.

Le Pôle d'équilibre territorial et rural Pays Vallée du Loir a décidé en décembre 2013 d'engager l'élaboration de son SCoT, pour définir un nouveau projet de développement du territoire, durable et solidaire et mettre en cohérence les politiques publiques conduites à l'échelle de son bassin de vie.

Le SCoT se situe à un échelon clé de la planification territoriale. Il s'impose aux Plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux cartes communales, aux Programmes locaux de l'habitat (PLH), aux Plans de déplacements urbains (PDU).

La loi Grenelle II prévoit l'intégration d'un document d'aménagement artisanal et commercial dans les Documents d'orientation et d'objectifs (DOO).

Le SCoT se compose de trois grands documents :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

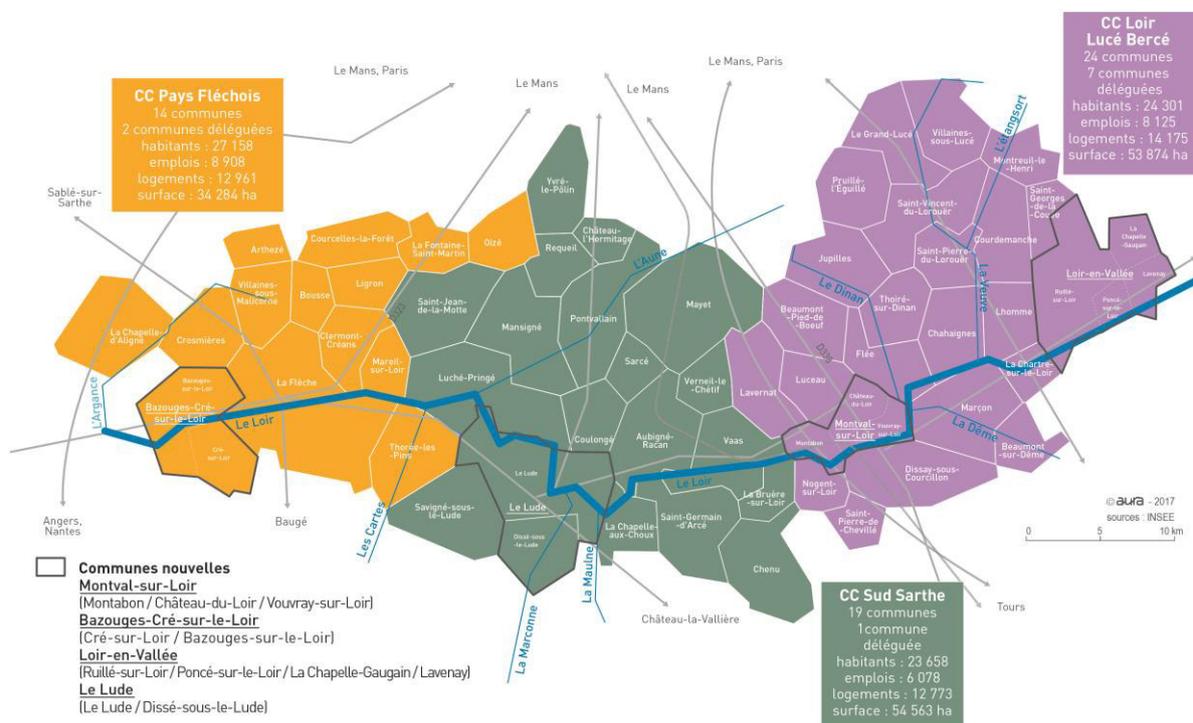
Le rapport de présentation rassemble :

- Le diagnostic ;
- L'état initial de l'environnement ;
- L'évaluation des incidences prévisibles des orientations du schéma sur l'environnement (évaluation environnementale).

Ce diagnostic est « établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services » (article L.141-3 du code de l'urbanisme).

Il constitue le socle de réflexion et d'appui à la définition du projet décrit dans le PADD, ainsi que dans les objectifs et orientations du DOO.

# PAYS VALLEE DU LOIR : TERRITOIRE DE PROJET



# 1 UN TERRITOIRE FONDE SUR LE LOIR, LA QUALITE DE SES PAYSAGES, DE SON PATRIMOINE ET DE SON CADRE DE VIE

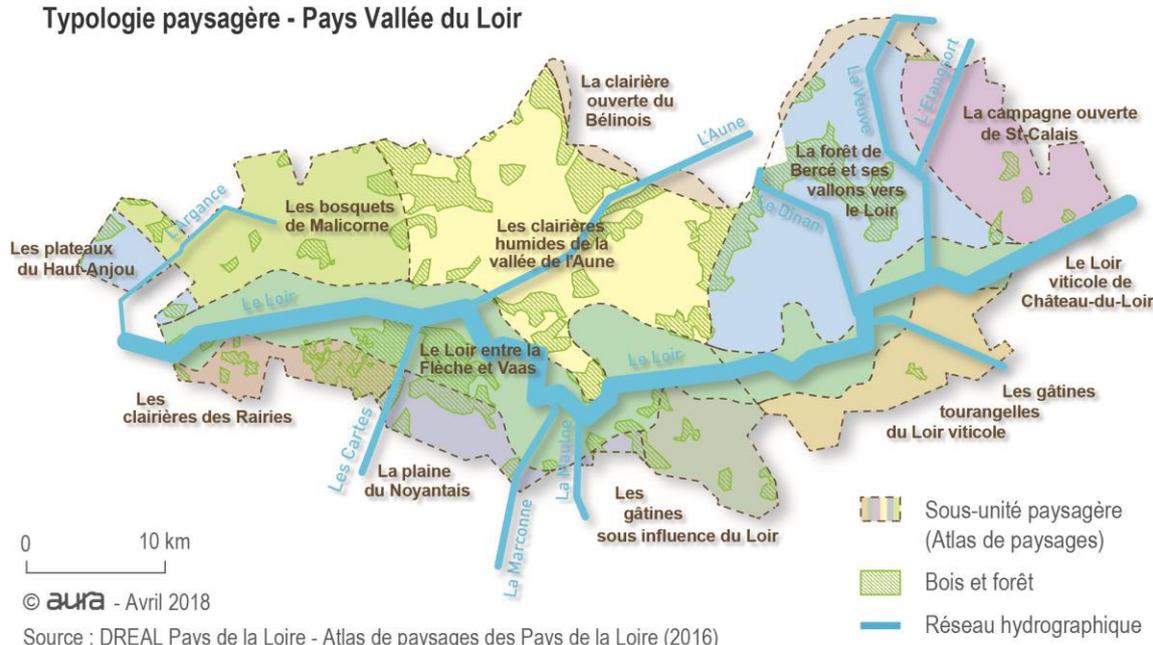
## 1.1 DES PAYSAGES D'UNE GRANDE DIVERSITE, ATOUTS POUR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Le Loir représente l'**axe géographique et historique du territoire**. Depuis le Haut Moyen-âge, l'accès à l'eau et à la circulation des biens a permis l'installation des petits bourgs, villes et leurs activités défensives, plus tard, économiques.

Cet axe est-ouest et ses implications en termes d'aménagements humains se traduisent aujourd'hui en une **entité paysagère** « **Vallée du Loir** » homogène, identifiée par l'Atlas de paysages des Pays de la Loire.

Le reste du territoire est divisé en **différentes autres unités paysagères**, selon la **composition forestière et agricole** avec une forte présence de l'eau.

Typologie paysagère - Pays Vallée du Loir



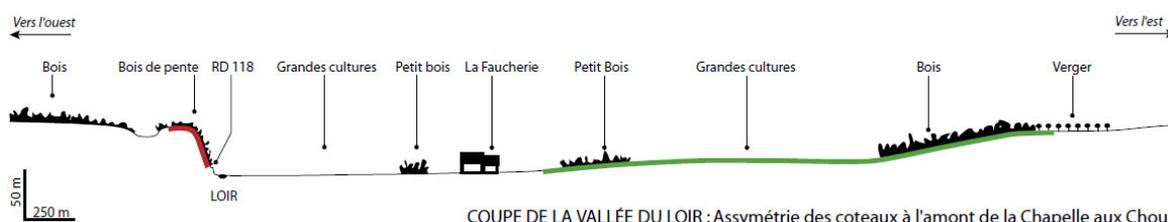
Cette alternance de cultures et prairies, de bois et forêts, de bocages, de milieux humides, de vallées perpendiculaires au Loir et de bourgs au riche patrimoine bâti constitue **une large palette d'ambiances**. Ainsi **12 sous-unités paysagères**, au sens de l'Atlas des paysages des Pays de la Loire, concernent le PETR Pays Vallée du Loir.

## L'eau, les vallées et les coteaux comme éléments fondamentaux

Le territoire apparaît **fortement marqué par les rivières** et les vallées. Traverser le territoire, c'est en permanence franchir des interfluves<sup>1</sup> et des ponts. Le Loir en représente l'élément central. Mais **une multitude d'affluents** plus ou moins importants viennent rejoindre son cours. Ils forment de nombreuses petites vallées bocagères discrètes mais pittoresques (Dême, Aune, Dinan, Veuve, ...).

Tout au long de la vallée du Loir, les **ambiances paysagères** oscillent entre paysages bocagers et leurs mailles de haies et bosquets plus ou moins denses (Luché-Pringé, Vaas et Cré-sur-Loir), paysages « simplifiés » de l'agriculture intensive (Dissé-sous-le-Lude et Savigné-sous-le-Lude), paysages de polyculture mêlant grandes cultures et herbages, paysages arboricoles, paysages viticoles...

**Les cours d'eau ont permis la constitution de coteaux** créant des reliefs, des jeux d'altitude, et des possibilités de points de vue plus ou moins larges et lointains ; l'est du territoire est plus sujet aux ruptures de relief avec des coteaux abrupts. Il est possible d'apercevoir les plateaux situés au nord depuis les fonds de vallée, lesquels peuvent offrir de très beaux points de vue.



COUPE DE LA VALLÉE DU LOIR : Assymétrie des coteaux à l'amont de la Chapelle aux Choux

Source : Charte architecturale et paysagère du PETR Pays Vallée du Loir (2013)

Plantées à des fins économiques sur les bords de cours d'eau, **les peupleraies se sont multipliées faisant ainsi évoluer le paysage**. Elles marquent plus ou moins les ambiances des vallées. Ces rideaux arborés ont tendance à fermer les vues lointaines et limitent la visibilité sur les cours d'eau. Il est alors plus difficile d'avoir une perspective d'ensemble et d'apercevoir les limites visuelles que représente la forêt de Bercé par exemple.

## Des paysages marqués par les bois et les forêts

Les vues forestières sont un des traits marquants du territoire. **Les boisements sont présents de manière relativement homogène**, souvent de façon ancestrale. Le massif forestier de **Bercé**, forêt domaniale de 5406 ha, en est un élément important, qui, du fait de sa position haute, constitue une barrière-frontière très prégnante.

Les ambiances paysagères forestières varient selon la répartition spatiale des différentes essences, du vert plus sombre pour les résineux au vert plus clair des feuillus. Ainsi les résineux forment un volume vert foncé sur fond gris en hiver et sur fond vert clair en été. Le territoire est **caractérisé à l'est par une majorité de feuillus ou bois mixtes**, mais le boisement est relativement faible. Dans sa partie centrale, les boisements sont plus nombreux du fait de la forêt de Bercé qui forme une véritable porte d'entrée depuis Le

<sup>1</sup> Interfluve : relief séparant deux vallées.

Mans. Cette partie centrale est partagée entre les résineux (pins maritimes), les feuillus et les bois mixtes. Enfin l'extrême-ouest est de nouveau caractérisé par une population de feuillus, sauf au nord et aux environs de Thorée-les-Pins.

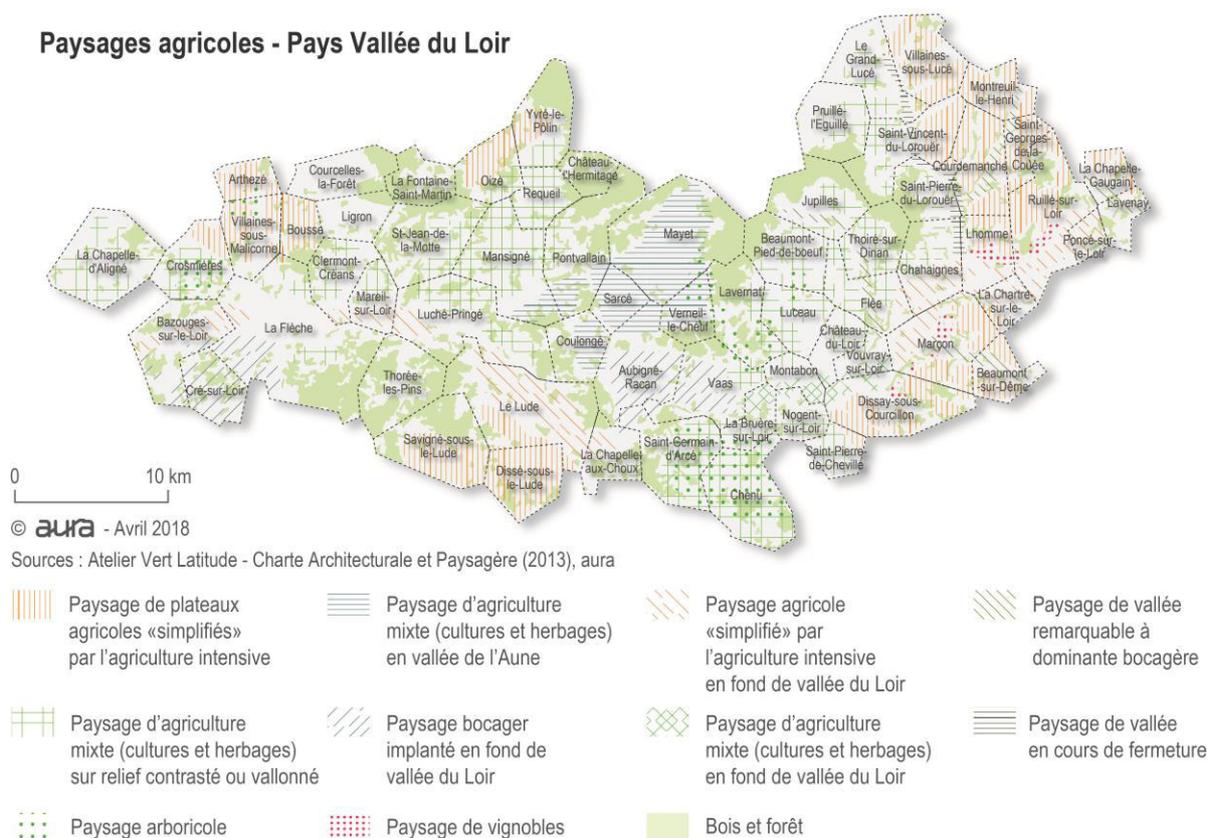
La question de l'exploitation des bois est posée pour les parcelles privées qui sont souvent morcelées et mal entretenues. On peut donc s'attendre à des évolutions dans ce type de paysages.

### La diversité des paysages agricoles : des zones de bocages aux zones d'openfields

Les plateaux à l'ouest et à l'est, ainsi qu'autour du Lude et d'Oizé, sont le siège de secteurs de **grandes cultures pour l'agriculture intensive** de cultures annuelles (céréales) sur de très grandes parcelles accueillant des engins agricoles de plus en plus volumineux. Les paysages sont ouverts avec des lignes d'horizon ponctuées d'arbres ou de quelques haies bocagères.

À l'est et à l'ouest de la forêt de Bercé, les paysages ont **un relief un peu plus marqué**, ce qui limite l'étendue de grandes cultures céréalières. Les cultures mixtes d'herbages ou des cultures sur de plus petites parcelles sont alors présentes. C'est aussi le cas dans la vallée de l'Aune, marquée par **un relief ondulé** sur lequel prennent place des **parcelles de culture de taille moyenne**.

Paysages agricoles - Pays Vallée du Loir



Les **haies** ou **arbres isolés**, qui parfois séparent les parcelles, créent des motifs végétaux originaux et remarquables. Ils forment une **continuité avec les différents espaces boisés** du territoire. Dans ce pays d'élevage, surtout à l'ouest et au centre, les clôtures ponctuent aussi les paysages.

À l'instar des boisements, les paysages agricoles sont fortement dépendants de la nature du sol. Ici, les **sols limoneux**, plus riches, vont accueillir des cultures tandis que les sites comportant des **sols sableux** vont être utilisés soit pour des plantations de résineux soit pour le pâturage. Avec les techniques d'irrigation modernes, les paysages des plateaux, au nord de la vallée du Loir, ont changé donnant aujourd'hui des ambiances plus en « patchwork » qu'autrefois, alternant cultures, bois, friches et pâturages.

Partout ailleurs ce sont des zones d'agriculture mixte qui dominent avec la présence de bocages.

## ***Des éléments plus « stables » liés aux productions viticoles et arboricoles***

**Les paysages viticoles sont essentiellement présents à l'est**, de manière discrète et furtive. Ils portent deux cépages connus faisant l'objet d'une Appellation d'origine contrôlée (AOC) : Coteau du Loir et Jasnières. Installés sur les rebords de plateaux, ces vignobles créent des vues suggérant une vision plus méridionale du paysage du Loir. De manière éparse, ces paysages sont ponctués d'anciennes maisons de vigneron ou de cabanes de vigne.

**Les paysages arboricoles sont plus présents** et constituent une autre facette des ambiances de la Vallée du Loir. Les vergers sont implantés au centre du territoire (Chenu, Saint-Germain-d'Arcé, Lavernat ou encore Oizé) et à l'extrême nord-ouest (Crosnières). Ce sont en grande majorité des **pommiers** mais il existe aussi des exploitations de noisettes, de fruits rouges et de noix. Là encore, il ne s'agit pas de grandes étendues de monoculture, mais d'une densité plus forte de ces vergers insérée dans une ambiance bocagère, céréalière voire forestière.

Les châtaigniers, autrefois cultivés en vergers pour leurs fruits, forment aujourd'hui des espaces reliques au nord de Montval-sur-Loir. Plus ou moins abandonnés, ils font l'objet d'une protection au titre du réseau Natura 2000 car ils abritent des espèces d'insectes xylophages<sup>2</sup> rares (Pique-prune).

## ***L'armature bâtie***

**Les paysages habités sont variés sur le territoire.** Il existe une part importante d'habitat **isolé et dispersé** : manoirs et châteaux, fermes, hameaux ou écarts, habitations contemporaines. Les villages de structure agglomérée (Chenu, Sarcé, Beaumont-sur-Dême, ...) sont la forme urbaine la plus répandue et constituent une partie de l'identité du territoire avec **des habitations traditionnelles associées à des habitations plus modernes**. Les bourgs (Bazouges-sur-le-Loir, Le Grand-Lucé, Aubigné-Racan, La Chartre-

---

<sup>2</sup> Insectes se nourrissant de bois mort.

sur-le-Loir, ...) et les villes (La Flèche, Montval-sur-Loir, Le Lude, Mayet) sont dans cette même configuration.

**Différentes structures urbaines** se distinguent :

- **des villages-rues** (Bazouges-sur-le-Loir, Chahaignes, Saint-Germain-d'Arcé, ...) pour lesquels les bâtiments s'étirent le long d'un axe ;
- des villages et bourgs-centres se sont développés **de manière radioconcentrique** (Sarcé, Marçon, Verneil-le-Chétif, Mayet, Aubigné-Racan) ;
- certaines villes ou bourgs, contraints par la géographie physique (coteaux et vallées), ont des systèmes **à la fois en étoile et en rue** (Montval-sur-Loir, Le Grand-Lucé, Le Lude).

La trame se modifie au fur et à mesure des périodes de développement. Vers l'extérieur, les rues sont assez larges, la densité d'habitations est faible. Plus on se rapproche du centre, plus l'habitat est dense et la voirie se réduit avec de nombreuses ruelles qui peuvent rendre la circulation difficile. Le bâti y est aussi **le plus souvent en front de rue**, à l'alignement, **à l'inverse des extensions urbaines récentes**, en retrait de la rue ou sous la forme de lotissements.

Les **prairies urbaines** sont aussi des éléments caractéristiques des paysages habités du territoire. Au sein des villages, des espaces restent libres pour l'élevage, qu'ils soient inondables ou non.

Ces différents éléments urbains ponctuent ou donnent des **repères dans les paysages** agricoles et forestiers, en fonction de l'ouverture ou non des vues, du relief, de la taille de la structure urbaine. Le Lude et La Flèche sont installés au bord du Loir et ne peuvent se découvrir qu'en entrant en ville, alors que le site de Montval-sur-Loir, posé sur un système de confluence et de coteaux, permet de larges vues sur les espaces urbains.

La **consommation d'espaces agro-sylvo-naturels** et ses conséquences sur les paysages préoccupent les acteurs autour des villes, bourgs et villages du nord du territoire au contact de l'aire urbaine du Mans. Dans ces secteurs, mais aussi à l'ouest autour de La Flèche, **le mitage et l'étalement urbain en sont les expressions** et impactent l'activité agricole. Conséquemment, quelques points noirs de paysages sont identifiés : entrées de villes ou de bourgs marquées par les zones commerciales et d'activités, manque de transition « douce » entre la ville et la campagne.

La gestion des **paysages urbains et ruraux** est un enjeu particulièrement mis en exergue par les acteurs : leurs qualités et leur diversité sont **un des faire-valoir du territoire**. Il ne s'agit pas de réfléchir seulement à la valorisation du patrimoine (voir plus loin) et au développement de ses potentiels pour le tourisme (route des châteaux, sites troglodytiques, sites forestiers, ...) mais à **l'intégration des nouvelles opérations urbaines** autour des bourgs, à **l'utilisation de bâtiments industriels** délaissés le long des routes (entre La Flèche et Le Lude par exemple), à la **revalorisation des centres-bourgs** anciens.

La Charte paysagère et architecturale validée par l'ex-Syndicat mixte du Pays Vallée du Loir en 2013 intègre, entre autres actions de préservation et de valorisation, ces objectifs.

## 1.2 UNE GRANDE RICHESSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

La Charte architecturale et paysagère met en exergue la qualité et les potentiels du patrimoine bâti remarquable, comme celui plus ordinaire, avec des styles bien identifiés et typés. La qualité et la richesse du patrimoine bâti ont permis au PETR Pays Vallée du Loir d'obtenir le label « Pays d'art et d'histoire » en 2007.

### ***Un patrimoine remarquable très abondant, notamment à l'est***



*Manoir de Mareil-sur-Loir (Crédit photo : AURA)*

Le territoire se caractérise par **un nombre important d'édifices protégés au titre des Monuments historiques** pour lesquels la réglementation des abords s'applique dans un périmètre de 500 mètres. Sur les 57 communes du PETR Pays Vallée du Loir, 44 sont concernées par la présence de bâtiments inscrits ou classés au titre des Monuments historiques, soit 91 édifices dont 9 relèvent de l'archéologie. Ce patrimoine classé ou inscrit est particulièrement présent à l'est du territoire, le long du Loir et entre La Chartre-sur-le-Loir et Le Grand-Lucé (voir carte ci-

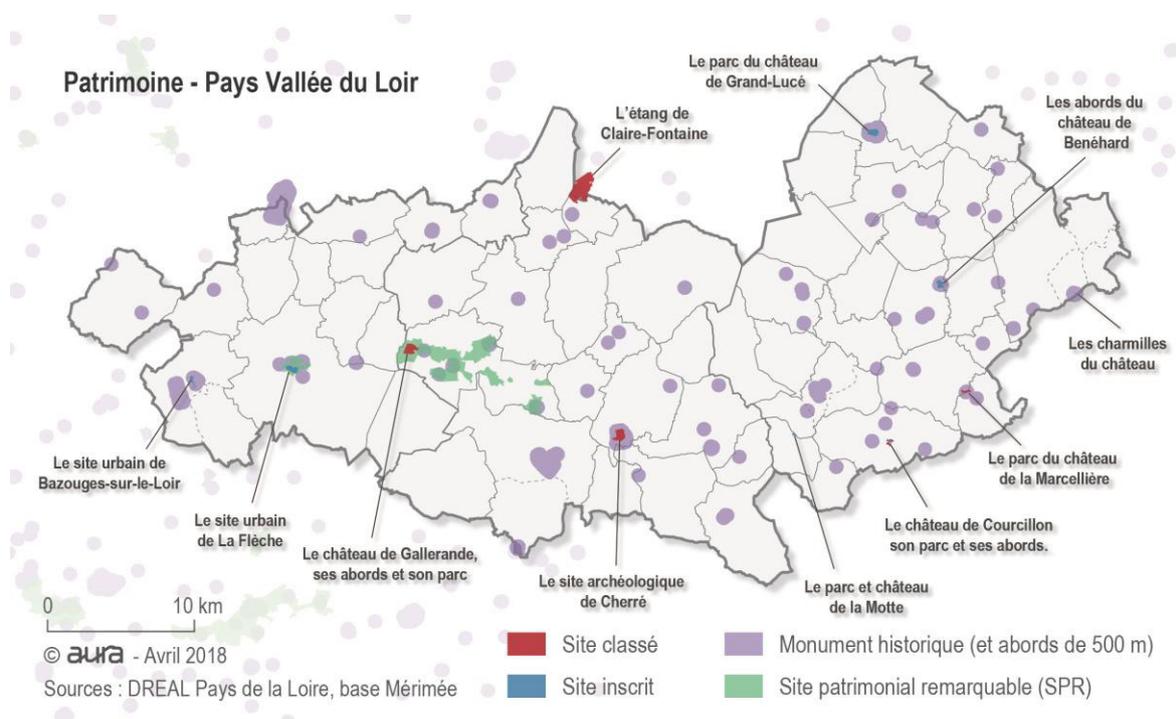
après). Ils peuvent **constituer des contraintes pour le développement des bourgs** mais les acteurs semblent dans l'ensemble s'en accommoder au bénéfice du maintien de l'identité de leurs communes et de l'attractivité touristique. Pour autant, **quelques réalisations architecturales contemporaines** viennent s'intégrer dans ces bourgs ruraux, tel le centre d'interprétation de la forêt de Carnuta à Jupilles, par exemple.



*Château de Gallerande à Luché-Pringé*

*(Crédit photo : AURA - VB)*

**Une quarantaine de communes possède au moins un Monument historique.** Il s'agit pour la plupart de bâtiments religieux (églises, chapelles, prieurés), de bâtisses anciennes (hôtels, maisons) et de châteaux. Ces édifices sont particulièrement présents sur le territoire et se localisent dans de nombreuses villes ou bourgs : Bazouges-sur-le-Loir, Le Lude / Dissé-sous-le Lude, Chahaignes, Chenu, Clermont-Créans, La Chapelle-d'Aligné, La Fontaine-Saint-Martin, Le Grand-Lucé, Luché-Pringé, Marçon, Montreuil-le-Henry, Poncé-sur-le-Loir, Requeil, Vaas.



Plusieurs communes ont **au moins quatre Monuments historiques**. C'est le cas de Beaumont-Pied-de-Bœuf, Chahaignes, Montval-sur-Loir, Dissay-sous-Courcillon, La Flèche, Luché-Pringé. Quelques **mégalithes** font partie de la liste des Monuments historiques (Vaas, Saint-Germain-d'Arcé, Beaumont-Pied-de-Bœuf, Dissay-sous-Courcillon, Chahaignes). **Deux bâtiments originaux plus contemporains** sont identifiés : la rotonde ferroviaire de Montabon et la cantine scolaire de Marçon dessinée par Le Corbusier et inscrite au titre des Monuments historiques depuis 2002.



*Prytanée militaire de La Flèche  
(Crédit photo : AURA)*



*Château du Lude  
(Crédit photo : AURA)*



Château de Bénéhard  
(Crédit photo : OTVL)

### Sites classés et inscrits du PETR Pays Vallée du Loir

Nom du site	Commune	Date d'inscription
Le site urbain de Bazouges (Le Loir et ses rives)	Bazouges-Cré-sur-le-Loir	Site inscrit le 08/05/1944
Le site urbain de La Flèche (bords du Loir avec le jardin public et les ruines du château)	La Flèche	Site inscrit le 19/07/1944
Les charmilles du Château	Poncé-sur-le-Loir	Site classé le 06/02/1946
Les abords du château de Bénéhard	Chahaignes	Site inscrit le 28/05/1946
Le parc du château de la Marcellière	Marçon et Beaumont-sur-Dême	Site classé le 24/02/1987
Le parc et le château de la Motte	Nogent-sur-Loir	Site inscrit le 05/07/1967
Le château de Courcillon, son parc et ses abords	Dissay-sous-Courcillon	Site classé le 28/05/1969 et inscrit le 28/05/1969
Le parc du château du Grand-Lucé	Le Grand-Lucé	Site inscrit le 31/07/1945
Le site archéologique de Cherré	Aubigné Racan	Site classé le 20/08/1975
Le château de Gallerande, ses abords et son parc	Luché-Pringé	Site classé le 17/01/1944
L'étang de Claire-Fontaine et ses abords	Château-l'Hermitage	Site classé le 20/12/1985

Source : DREAL Pays de la Loire, STAP 72

Les vestiges antiques d'Aubigné-Racan et l'étang de Claire-Fontaine à Château-l'Hermitage sont des espaces remarquables aussi pour leur biodiversité et sont valorisés dans le cadre de la politique des Espaces naturels sensibles (ENS) du Conseil départemental de la Sarthe.

Seules deux communes font l'objet de plus larges zonages de protection sous la forme de **Sites patrimoniaux remarquables** (SPR) : La Flèche et Luché-Pringé. Créées par la Loi du 07 juillet 2016, **ces zones réglementairement protégées se substituent aux ZPPAUP** (Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), **aux AVAP** (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) qui leur ont succédé, **et aux Secteurs sauvegardés**. La mise en place de ces délimitations peut s'accompagner de la création d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (document d'urbanisme), mais surtout d'un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, qui a valeur de Servitude d'utilité publique (SUP).

Le **Site patrimonial remarquable de La Flèche** s'appuie notamment sur le site inscrit « site urbain, bords du Loir et jardin public et les ruines du château ». Le SPR de Luché-Pringé a la particularité de concerner une très grande partie de la commune, le bourg principal, le village de Pringé et des hameaux, dont le site classé du château de Gallerande et son parc.



*SPR du centre-bourg de Luché-Pringé (Crédit photo : AURA)*

## ***De nombreux sites archéologiques sur l'ensemble du territoire***

Les sites aujourd'hui mis à jour et visités sont les **vestiges gallo-romains d'Aubigné-Racan** comprenant des tumulus proto-historiques, un théâtre et des édifices antiques caractéristiques des « agglomérations secondaires à fonction religieuse dominante ». Ce site constitue également un Espace naturel sensible du Conseil départemental de la Sarthe.

Le potentiel archéologique du territoire est important et traduit la richesse de son histoire.



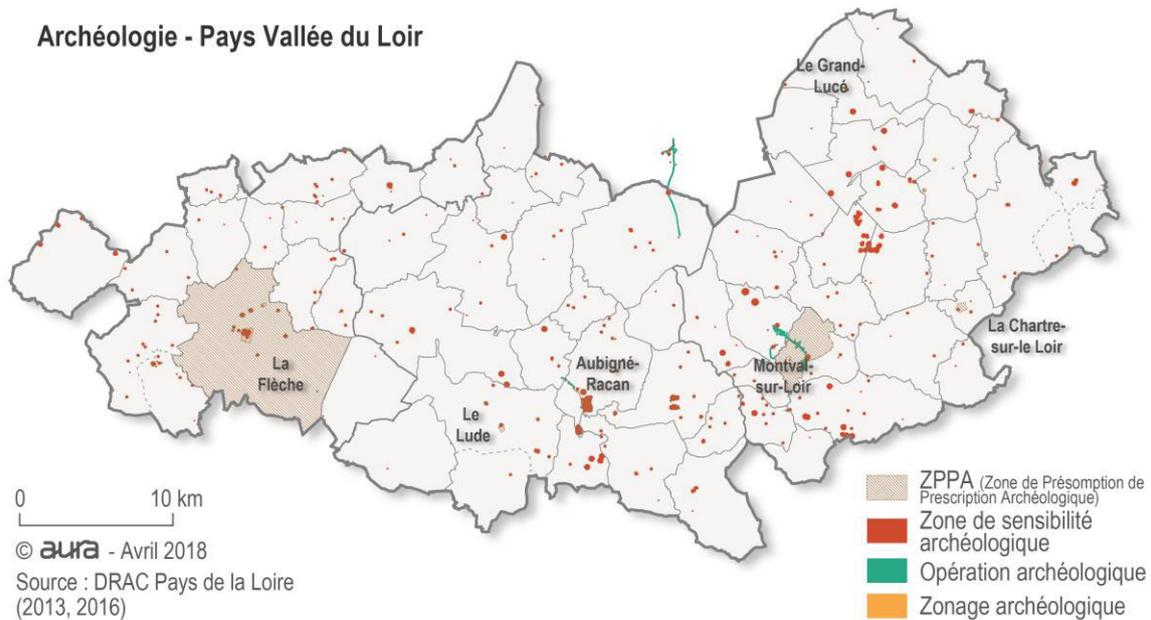
*Site gallo-romain de Cherré à Aubigné-Racan  
(Crédit photo : AURA)*

### ▪ **Des zones de sensibilité archéologique**

La DRAC recense sur le PÉTR Pays Vallée du Loir de nombreuses Zones de sensibilité archéologique. Ces zones relèvent du « porter à connaissance » et sont par conséquent des secteurs d'inventaire susceptibles de constituer par la suite des Zones de présomption de prescriptions archéologiques.

**Leur densité apparaît plus importante dans le sud-est du territoire**, aux alentours du Loir, entre Le Lude et Dissay-sous-Courcillon, sur les communes de La Bruère-sur-Loir, Nogent-sur-Loir, Aubigné-Racan, La Chapelle-aux-Choux, Thoiré-sur-Dinan, Chahaignes et Saint-Pierre-du-Lorouër. Néanmoins, tout le territoire est concerné par des vestiges de différentes époques (voir la carte ci-dessous).

## Archéologie - Pays Vallée du Loir



### ▪ Des Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Les ZPPA sont des zones réglementaires qui dépendent d'un arrêté préfectoral. Au sein de ces zones, tout projet d'aménagement d'au moins 3 ha devra faire l'objet de **fouilles archéologiques préventives**.

La Vallée du Loir recense **quelques ZPPA** : Requeil, St-Vincent-du-Lorouër, St-Pierre-du-Lorouër, Courdemanche, Vaas, Le Lude, Aubigné-Racan, La Chartre-sur-le-Loir. Elles sont pour la plupart de taille réduite. Cependant, deux zones de surface importantes ont été notifiées à La Flèche (la commune dans sa totalité) et à Montval-sur-Loir (commune déléguée de Château-du-Loir) en 2017.

Une opération d'archéologie préventive importante a eu lieu lors de la construction d'une section de la déviation de Montval-sur-Loir. Les fouilles ont eu lieu en 2008 au début du chantier et l'infrastructure a été mise en service en juin 2011.

### ***La qualité du patrimoine bâti « ordinaire » : bâtiments agricoles, maisons de maître, moulins, ponts, ...***

Au-delà des Monuments et Sites classés ou inscrits, les qualités architecturales et traditionnelles du **patrimoine bâti** font également partie de l'identité « Vallée du Loir ». Le diagnostic de la Charte architecturale et paysagère 2013 insiste effectivement sur l'intérêt du bâti agricole ou des bourgs ruraux qui participent à la qualité **des paysages dits "ordinaires"** du territoire.

## ▪ Le patrimoine agricole et rural

Le patrimoine présent aujourd'hui est avant tout **lié aux usages passés du territoire**, et plus particulièrement agricole. Ce sont d'anciennes bâtisses telles que des fermes, des maisons d'habitation, des granges, étables, fours à pain, hangars, basses-cours, ... On note également la présence de murs, clôtures, barrières qui, pour ceux qui ont perduré, représentent un patrimoine à part entière. Cette **prépondérance de l'agriculture** s'est aussi traduite par la construction de très petits édifices utilisés autrefois pour les animaux ou les outils ; ces témoignages des activités passées tombent aujourd'hui en désuétude et deviennent fragiles. Des inventaires sont réalisés pour tenter de les préserver.

## ▪ Le patrimoine des bourgs

Le maillage de bourgs ou villages représente bien l'identité de ce territoire avant tout rural. Ces petits villages et bourgs ont connu **le développement d'un bâti religieux** tel que les églises, abbayes, prieurés qui ont perduré jusqu'à aujourd'hui. Les cœurs de bourg sont très souvent constitués de bâtis anciens de faible hauteur à l'alignement, dont les qualités patrimoniales sont indéniables, mais **ne correspondant plus toujours aux besoins** d'aujourd'hui (confort, stationnement, besoin d'un jardin). Aussi ce patrimoine ordinaire de centre bourg, même s'il est architecturalement intéressant individuellement ou de façon groupée, peut souffrir de **vacance** et n'être **donc plus régulièrement entretenu**.



*Centre-bourg de Jupilles (Crédit photo : AURA)*



*Place centrale animée de commerces de Luché-Pringé (Crédit photo : AURA)*



*Une des rues principales de La Fontaine-Saint-Martin (Crédit photo : AURA)*

*SCoT du PETR Pays Vallée du Loir - Diagnostic territorial*

- **Le patrimoine bâti lié à l'eau**

L'importance du réseau hydrographique, par la présence du Loir notamment, a donné lieu à **une multitude de réalisations pour exploiter l'énergie des cours d'eau**. Il existe aujourd'hui un grand nombre de **moulins** qui étaient utilisés pour moudre le grain ou pour des entreprises artisanales tels que l'utilisation du tan<sup>3</sup>, chanvre, ou le foulonnage<sup>4</sup>. Au XIX<sup>e</sup> siècle, ces mêmes moulins changent d'orientation et sont utilisés, avec l'aide de turbines, pour la papeterie, la filature, la minoterie, les scieries. Aujourd'hui, certains sont transformés en micro-centrales pour la production d'électricité.

La présence de l'eau a également laissé des bâtiments autres que les moulins, tels que des vannes, puits, lavoirs et de très nombreux ponts, ouvrages d'art souvent construits à la moitié du XIX<sup>e</sup> siècle pour le **franchissement du Loir** notamment.

- **Les habitations et caves troglodytiques**

**L'activité d'extraction du tuffeau** sur les coteaux abrupts bordant la vallée du Loir a également eu un grand impact, notamment à l'est du territoire. Les **cavités** ainsi formées ont par le passé permis l'aménagement d'**habitations ou caves troglodytiques** essentiellement observées entre La Chartre-sur-le-Loir et Montval-sur-Loir.

Aujourd'hui ne sont conservées que les galeries les plus vastes, dans une optique économique de champignonnières ou de caves viticoles. Cependant, beaucoup de particuliers utilisent ces cavités de tailles très diverses comme espace d'entrepôt.

### 1.3 UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET DES LIEUX D'AMENITES POUR LES HABITANTS ET LES TOURISTES

Paysages et patrimoine, bâti de qualité, identité de la vallée du Loir constituent les fondements sur lesquels a pu se construire le sentiment d'**une certaine qualité du cadre de vie**. Cette qualité est identifiée par les acteurs comme **un gage d'attractivité** du territoire pour de nouveaux habitants, notamment ceux venus de l'agglomération mancelle et de la région parisienne.

Mais ce sont aussi les fondements de **l'attractivité touristique** du territoire. Depuis quarante ans, les acteurs se fédèrent autour de cette activité en s'appuyant sur les **richesses naturelles et patrimoniales** du PETR Pays Vallée du Loir. L'activité touristique aujourd'hui relancée et réorganisée (voir partie sur les dynamiques économiques) représente un fort atout économique.

---

<sup>3</sup> Écorce de chêne moulue, utilisée dans l'application des méthodes anciennes de tannage végétal.

<sup>4</sup> Opération effectuée dans les moulins ou les maillets entraînés par des rouages sous l'action d'une chute d'eau, qui permet de frapper les cuirs ou les draps à assouplir.

## Les lieux d'aménités en ville

La présence de **nature en ville** est un gage de qualité de vie. L'intérêt environnemental mais aussi social qu'elle procure fait aujourd'hui partie des réflexions d'aménagement et les projets allant dans ce sens se développent. Les parcs urbains ou péri-urbains contribuent au **maintien d'une biodiversité variée** aux portes, voire au cœur de la ville. La nature en ville c'est aussi les squares, les jardins privés et les rues plantées.

Dans les principales villes du PETR, la nature entre d'abord par l'intermédiaire des **rivières**. Le Loir traverse ou borde La Flèche, Le Lude, Vaas, Montval-sur-Loir et La Chartre-sur-Loir. L'interpénétration de la nature et des espaces artificialisés se fait *de facto* par les zones inondables et humides, notamment à La Flèche, entre le cœur urbain et le quartier Sainte-Colombe. À Montval-sur-Loir, plusieurs ruisseaux encaissés (Yre, Profonds de Vaux) structurent la forme de la ville.



Parc des Carmes à La Flèche  
(Crédit photo : AURA)

Autre constat : **l'habitat tourne le dos au Loir**. Les acteurs s'accordent sur un besoin de réappropriation de la rivière et de son lit majeur dans son ensemble, au bénéfice de son **accessibilité** pour les activités de nature et de tourisme, de sa **visibilité paysagère**, mais aussi de sa **protection**, de son rôle dans les **continuités écologiques**, de la **qualité de l'eau**.

## L'eau et la nature en ville

Dans ces villes principales, **les espaces dits « verts » sont présents à différent niveau**. Au Lude, les zones nature sont essentiellement constituées du parc du château ainsi que des berges du Loir, pas toujours accessibles, ou sur une rive seulement, du fait de l'implantation d'activités économiques. Il semble également manquer d'espaces de nature de proximité accessibles à Montval-sur-Loir. **Des opportunités de parc de proximité sont à saisir** (ex : ouverture du parc du Prytanée national militaire à La Flèche).



*Abords du Loir dans différentes villes  
(Crédit photo : Diagnostic Chartre architecturale et paysagère 2013 et AURA)*

## **La nature accessible : campagne et forêt**

Pour peu qu'ils puissent se déplacer sur de courtes distances, les habitants ne sont néanmoins pas en manque d'espaces naturels à découvrir et à arpenter. Les caractéristiques géographiques et l'histoire du territoire permettent en effet de profiter d'une grande variété de sites (bords de rivières et d'étangs, forêt, notamment massif de Bercé, bocages, paysages du vignoble, ...), qu'ils soient « lieux intimistes » ou « grands paysages ».

La nature est le plus souvent accessible et attractive pour tous, via un maillage plus ou moins développé de **sentiers de randonnée** pédestre, d'**itinéraires cyclistes** (vélo : La Flèche-Baugé, La Flèche-Le Lude, itinéraire La Vallée du Loir à vélo par exemple), de **pistes cavalières**.

Cependant, le territoire comporte aussi **beaucoup de propriétés privées** (chasses notamment) qui rendent impossible l'accès des habitants ou des touristes à certains espaces forestiers (forêt de Courcelles par exemple).

La **question de l'accessibilité** des espaces de nature en ville est à approfondir pour accéder aux besoins des habitants, notamment des plus âgés.

## **Les plans d'eau et bases nautiques : un atout social et touristique**

Ces plans d'eau, issus d'anciennes extractions de sables ou graviers, jalonnent la vallée du Loir mais sont aussi présents sur les plateaux. Ils font partie de l'identité du territoire et en constituent un de ses atouts touristiques. Certains sont équipés de **bases de loisirs nautiques** et offrent des équipements prisés des habitants et des touristes.

Le **lac de la Monnerie**, à La Flèche, est un très vaste plan d'eau permettant une multitude d'activités notamment nautiques. Mais n'est pas seulement un lieu de baignade et de sports nautiques ; à la belle saison, il est un site attractif pour la baignade et les jeux de plage. Mais c'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



*Lac de la Monnerie et base nautique  
(Crédit photo : AURA)*

commerciale orientée sur le loisir qui se prolonge sur une grande enseigne alimentaire), sans oublier l'aérodrome et le moulin de La Bruère.



*Plan d'eau et base de loisirs de Mansigné  
(Crédit photo : AURA)*

Le **plan d'eau de Mansigné** remplit aussi ces fonctions avec des possibilités de pique-nique, de canotage, de promenade, de pêche et de jeux pour les enfants.

Le **Lac des Varennes à Marçon** à l'est du territoire offre un cadre verdoyant et arboré. La base de loisirs accueille les familles sur un site de 70 hectares avec possibilité de pêche, de baignade et des infrastructures sportives. Le site propose aux touristes une hôtellerie de plein air de qualité.

D'une façon générale, **la pêche est une activité attractive sur le territoire** pour les habitants et les touristes. Des plans d'eau plus petits, plus ou moins accessibles, souvent privés, sont plutôt utilisés par les nombreuses associations de pêche présentes sur le territoire. Le Pays Vallée du Loir propose également aux amateurs un grand nombre de rivières de catégorie 1 piscicole, permettant la pêche à la truite.

## PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Le territoire s'étend **d'ouest en est autour de la vallée du Loir**, de part et d'autre de plateaux sableux et argileux appartenant au Bassin sédimentaire parisien. L'**eau** et les **reliefs**, abrupts ou vallonnés autour du Loir et de ses affluents, constituent des éléments structurants majeurs. Malgré tout, il semble que le Loir, colonne vertébrale du territoire, soit peu visible et peu valorisé par des accès ou des itinéraires. Les acteurs diagnostiquent un manque de lien, de visibilité, d'usage, notamment entre les villes et villages le bordant et ses rives.

En termes de paysages et de cadre de vie, le PETR Pays Vallée du Loir dispose d'arguments solides pour attirer des habitants en recherche d'une qualité de vie avec des **espaces de nature diversifiés**, une **campagne** et des **espaces forestiers** souvent accessibles, des possibilités d'**accès à l'eau** avec des équipements de loisirs. C'est sur ces valeurs que s'appuie une activité touristique développée depuis longtemps autour des atouts naturels mais aussi patrimoniaux.

La richesse du **patrimoine bâti** (Monuments historiques, Sites classés et inscrits) est un des atouts du Pays Vallée du Loir. Avec le Loir et les espaces forestiers et bocagers, elle fonde l'identité de ce territoire rural à l'**économie agricole** diversifiée, mais aussi aux **traditions industrielles** en relation avec l'eau et la forêt.

Il existe aussi tout un patrimoine « ordinaire » sur lequel il faut s'interroger en termes de **conservation**, notamment dans les centres bourgs, patrimoine « ordinaire » habité mais qui ne correspond plus aux **critères actuels de confort et de sécurité**.

## ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

Valorisation du cadre de vie de qualité des habitants.

Préservation de la trame paysagère.

Diversité des paysages dans toutes ses composantes : haie-bocage, plaine ouverte, clairière et forêt, vigne, coteau, vallée, eau.

Qualité des paysages remarquables comme plus ordinaires.

Perception des paysages par les habitants et les visiteurs.

Qualité des paysages urbains et entrées de ville, qualité paysagères des centres bourgs.

Pérennité et mise en valeur du patrimoine bâti.

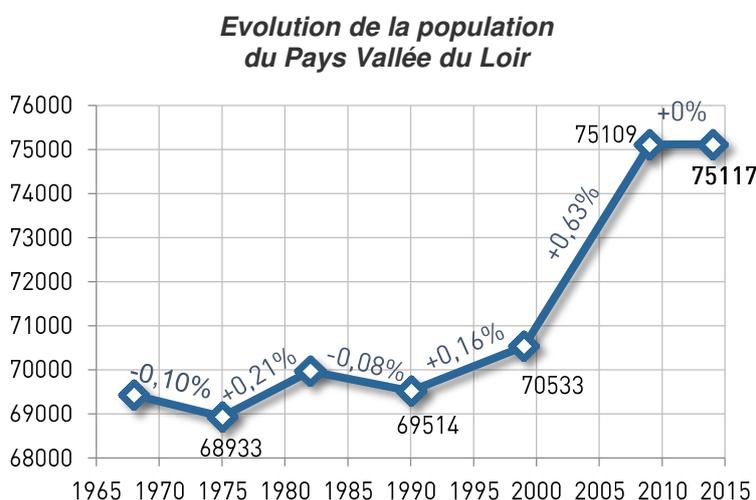
Mise en valeur et accès au Loir.

Reconnaissance de la qualité paysagère des petites vallées affluentes du Loir et accès à ces vallées.

Attractivité du Pays Vallée du Loir par la qualité du cadre de vie

Attractivité touristique du Pays Vallée du Loir.

## 2.1 UNE IDENTITE FRAGILISEE PAR LA PERIURBANISATION



Source : Insee - RP 1968 à 2014, exploitation principale

Au 01.01.2018, le PÉTR Pays Vallée du Loir compte **près de 75 000 habitants**. Le territoire n'a cependant pas connu une très forte croissance démographique sur les 5 années précédentes.

**En revanche, la période 1999-2006 a été faste** (+ 0,63%/an), grâce notamment au phénomène de **périurbanisation** autour de l'agglomération mancelle.

La population se répartit de manière relativement équilibrée entre la CC du Pays fléchois (36%), la CC Loir Lucé Bercé (32%) et la CC Sud Sarthe (31%). **Trois pôles concentrent un grand nombre d'habitants** : La Flèche (20%), Montval-sur-Loir (8,3%) et Le Lude (5,2%).

Le territoire reste très rural et peu densément peuplé : sur les 57 communes que compte le PÉTR aujourd'hui (en prenant en compte les communes nouvelles), **17 ont moins de 500 habitants**, soit près d'un tiers. Ces dernières présentent le plus souvent un faible niveau d'équipements et de services et dépendent généralement des offres dispensées par les communes voisines.

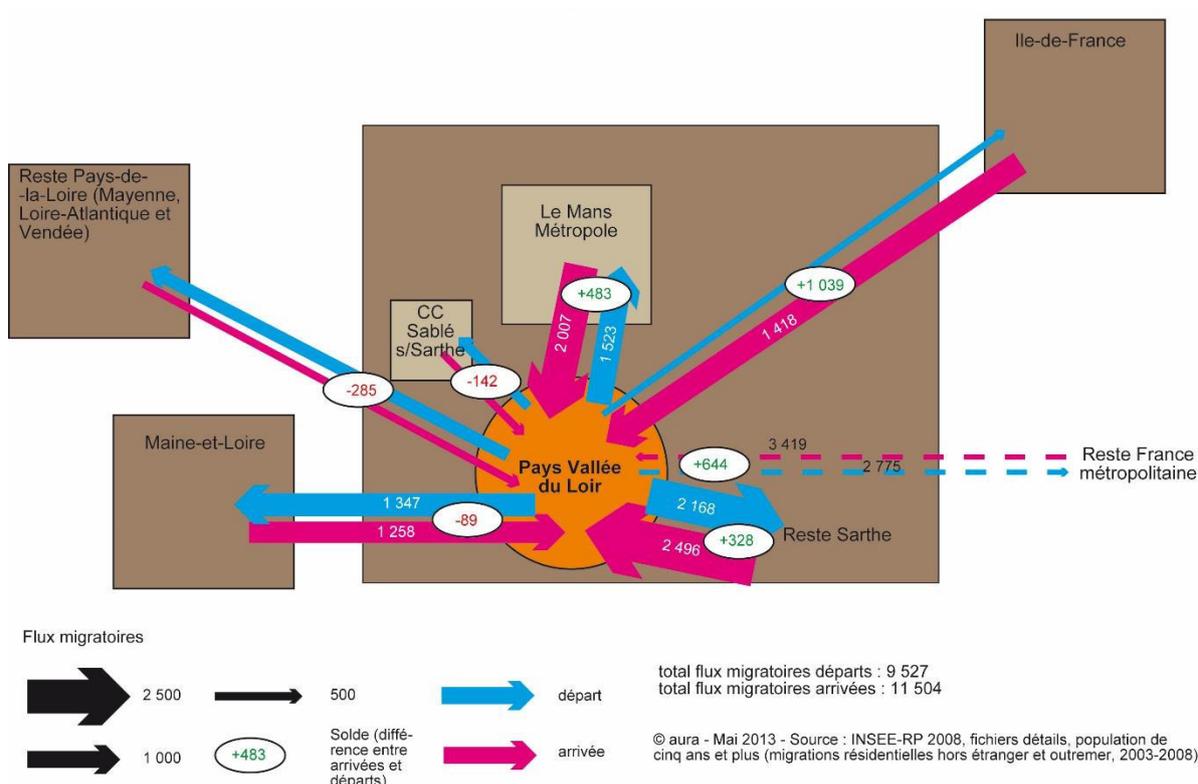
## Le territoire est attractif pour les jeunes actifs manceaux, les quinquagénaires et les retraités franciliens

Le Pays Vallée du Loir a accueilli près de 11 500 habitants et vu partir environ 9 500 personnes durant la période 2003-2008<sup>5</sup>, soit un excédent migratoire résidentiel de + 2 000.

Cet excédent provient principalement de déplacements de population de l'agglomération mancelle vers le PETR (2 000, soit 17% des arrivées), de territoires voisins du département<sup>6</sup> (2 500, soit 22% des arrivées), de l'Île-de-France (1 400, 12% des arrivées) et du Maine-et-Loire (1 200, soit 11% des arrivées).

Dans le même temps, près de 1 500 habitants ont quitté le PETR pour résider dans la métropole mancelle (16% des départs) environ 2 100 dans une autre commune de la Sarthe<sup>1</sup> (23% des départs) et 1 200 vers le Maine-et-Loire (13% des départs).

### Mouvements résidentiels vers et depuis le Pays Vallée du Loir (2003-2008)



<sup>5</sup> Au moment de la rédaction de ce diagnostic, les données détaillées (par flux) 2013-2014 n'étaient pas disponibles.

<sup>6</sup> Hors agglomération du Mans et Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe.

## Un ralentissement de la croissance démographique et de l'excédent migratoire

Sur la période récente, la croissance démographique du Pays Vallée du Loir s'est **fortement ralentie**.

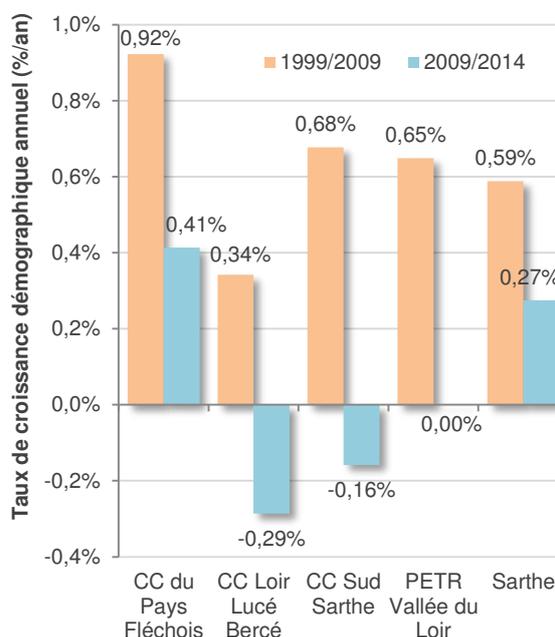
Alors qu'elle connaissait au début des années 2000 un dynamisme plus important que le département de la Sarthe, son taux de croissance devient **nul entre 2009 et 2014**.

La population de la CC du Pays fléchois a **continué de croître** (à un rythme moins soutenu), alors que les deux autres EPCI connaissent depuis 2009 **un déficit démographique**.

L'**excédent migratoire** était auparavant le moteur principal de la croissance démographique du territoire. Il a depuis beaucoup diminué. Couplé à un plus grand déficit naturel, cette baisse explique la croissance nulle sur ces 5 années.

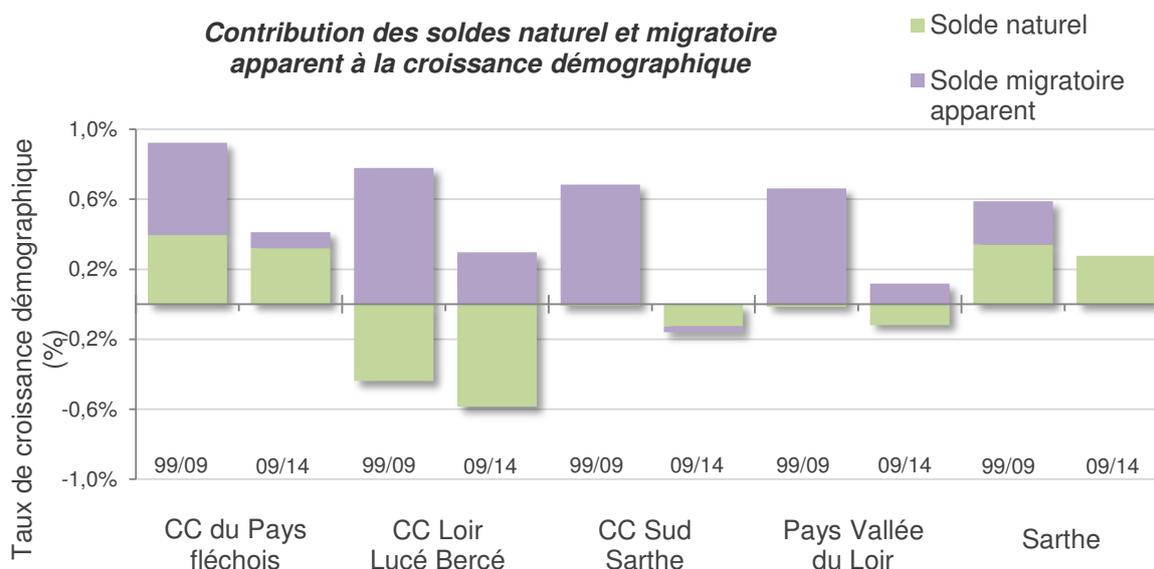
La tendance est généralisée sur les territoires étudiés : **le solde migratoire apparent<sup>7</sup> connaît d'importantes diminutions**, alors que le solde naturel reste relativement stable (sauf dans le cas de la CC Loir Lucé Bercé).

Evolution de la croissance démographique par territoires



©aura - Source : Insee - RP 1999,2009 et 2014, exploitation principale

<sup>7</sup> Le solde apparent des entrées sorties est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel (Source : Insee).

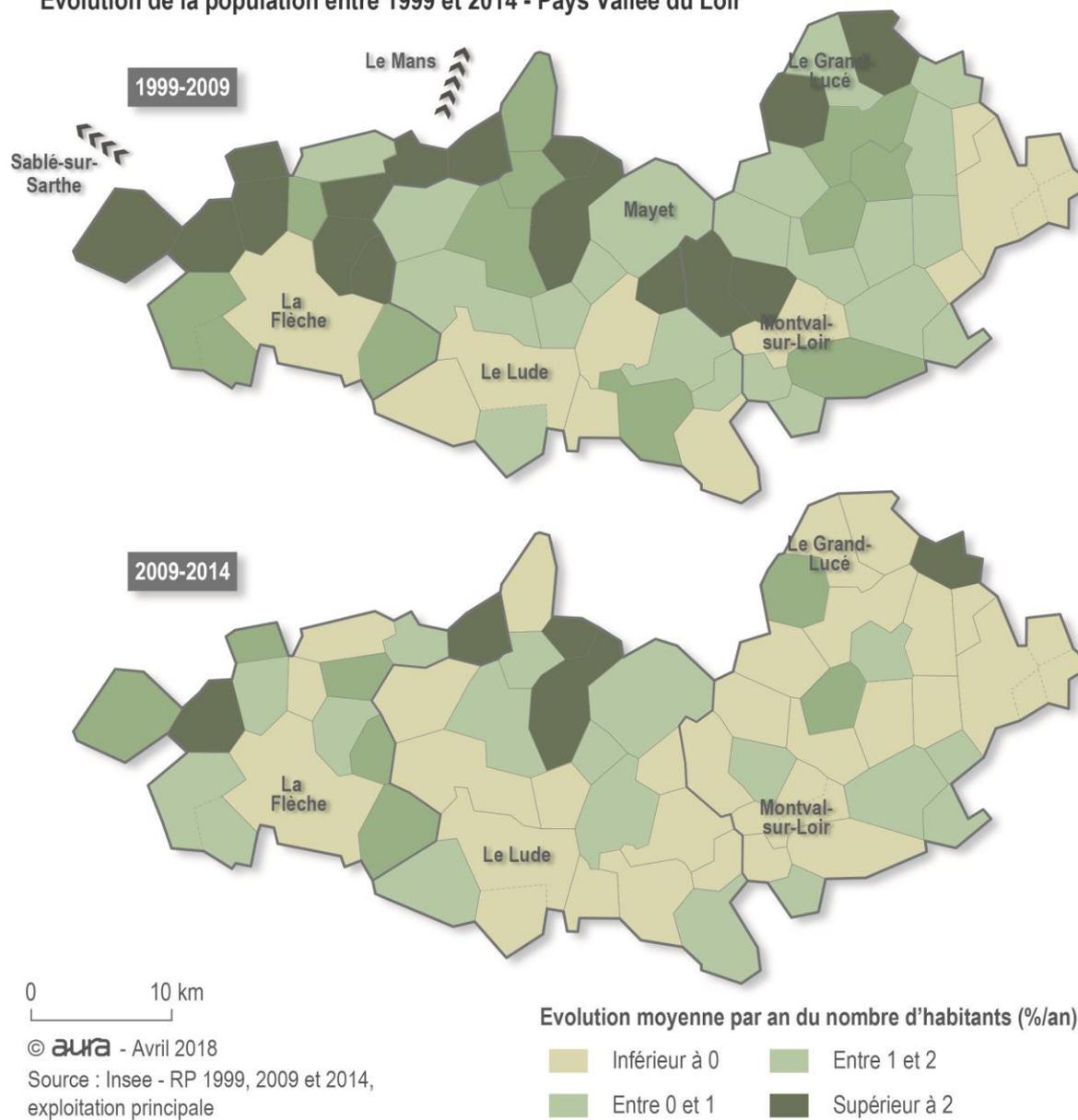


*Source : Insee - RP 1999, 2009 et 2014, exploitation principale*

### ***Un ralentissement de la périurbanisation mancelle et fléchoise***

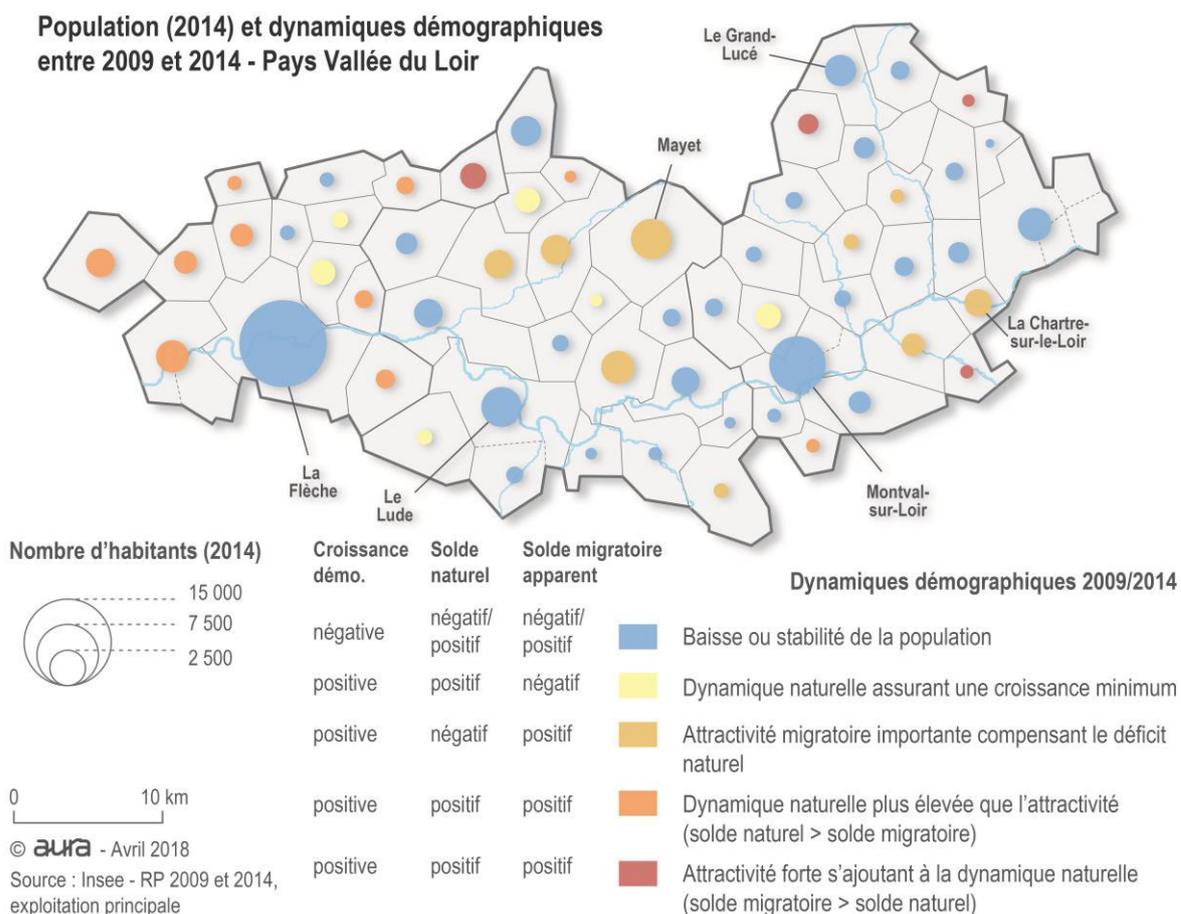
Entre 1999 et 2009, **les communes situées au nord du territoire ont accueilli de nouveaux habitants provenant des agglomérations mancelle et fléchoise**. Pour certaines communes, l'accessibilité, liée notamment à la proximité d'un axe routier, a favorisé la croissance démographique. Entre 2009 et 2014, ce mouvement migratoire semble moins important.

## Evolution de la population entre 1999 et 2014 - Pays Vallée du Loir



## Une démographie moins dynamique dans les communes situées le long du Loir

Entre 2009 et 2014, les communes situées le long du Loir connaissent **un ralentissement de leur croissance démographique**, notamment les plus peuplées (La Flèche, Montval-sur-Loir, Le Lude).



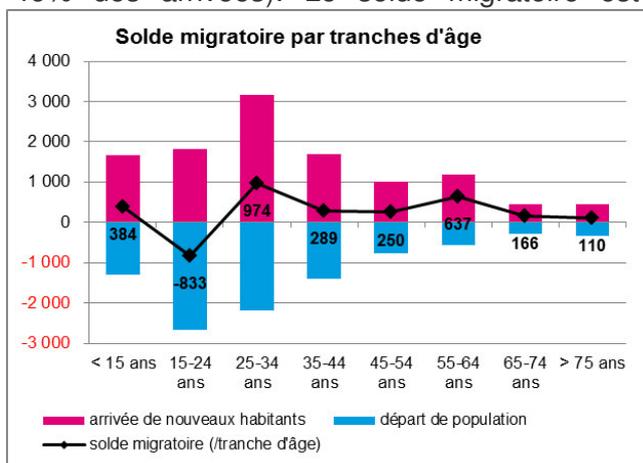
Ce phénomène s'explique pour La Flèche par le **départ de sa population en périphérie** (perte de 695 habitants entre 2003 et 2008, soit 44% des départs), **vers Le Mans** (perte de 193 habitants, 12%) et **Le Bailleul** (- 62 habitants, 4%). Pour cette dernière destination, elle s'explique par l'implantation d'un établissement hospitalier pour desservir les agglomérations de La Flèche et de Sablé-sur-Sarthe.

La **périurbanisation s'observe également autour de Montval-sur-Loir** : 404 habitants ont quitté cette commune pour s'installer dans les communes voisines (63% des départs) et une centaine **vers Le Mans** (14%).

Pour **Le Lude**, les habitants partent pour s'installer autant à La Flèche que dans les communes avoisinantes (40% des départs), ainsi que vers Le Mans (11%).

## L'arrivée de jeunes couples actifs compense le départ important de jeunes en formation

Le territoire a accueilli en majorité de jeunes actifs entre 25 et 44 ans (environ 4 800, soit 46% des arrivées). Le solde migratoire est déficitaire pour les jeunes (15-24 ans), contraints de migrer pour leurs études (2 700 personnes, soit un quart des départs).

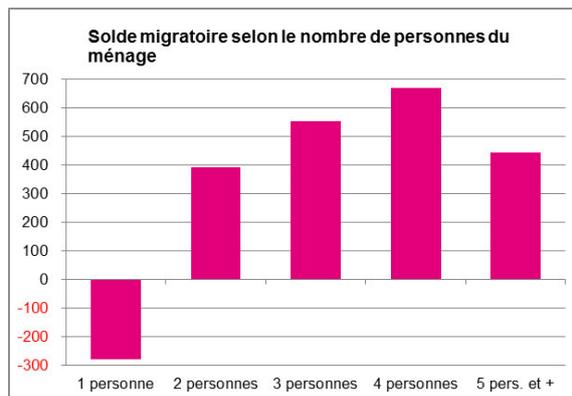


On enregistre également l'arrivée de quinquagénaires et plus (2 000), avec l'hypothèse que ces arrivées sont liées à la qualité de vie ou à des retours vers la famille.

© aura – source : Insee-RP 2008, fichiers détails, population de cinq ans et plus (migrations résidentielles hors étranger et outremer 2003-2008)

Les communes du PETR Pays Vallée du Loir attirent plus de ménages de 3 à 4 personnes (environ 1 200 familles) entre 2003 et 2008.

A l'inverse, les personnes seules ont tendance à quitter le territoire (principalement les jeunes).



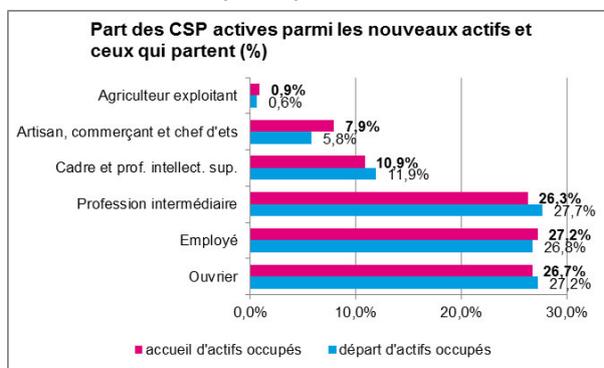
© aura – source : Insee-RP 2008, fichiers détails, population de cinq ans et plus hors ménages

ordinaires (migrations résidentielles hors étranger et outremer 2003-2008)

Les nouveaux arrivants sont plus diplômés que les résidents du Pays : 26% sont titulaires d'un CAP/BEP, 21% du Baccalauréat et 23% d'un diplôme du supérieur.

52% des nouveaux arrivants accèdent à la propriété dans une maison individuelle.

Le PETR attire principalement des classes moyennes. La moitié des nouveaux arrivants sont des ouvriers ou des employés. Plus d'un quart des actifs occupe un emploi de profession intermédiaire.



Pour ces trois catégories, le solde migratoire est excédentaire (+ 490 actifs). Le Pays attire peu de classes supérieures (626 nouveaux cadres pour 600 départs).

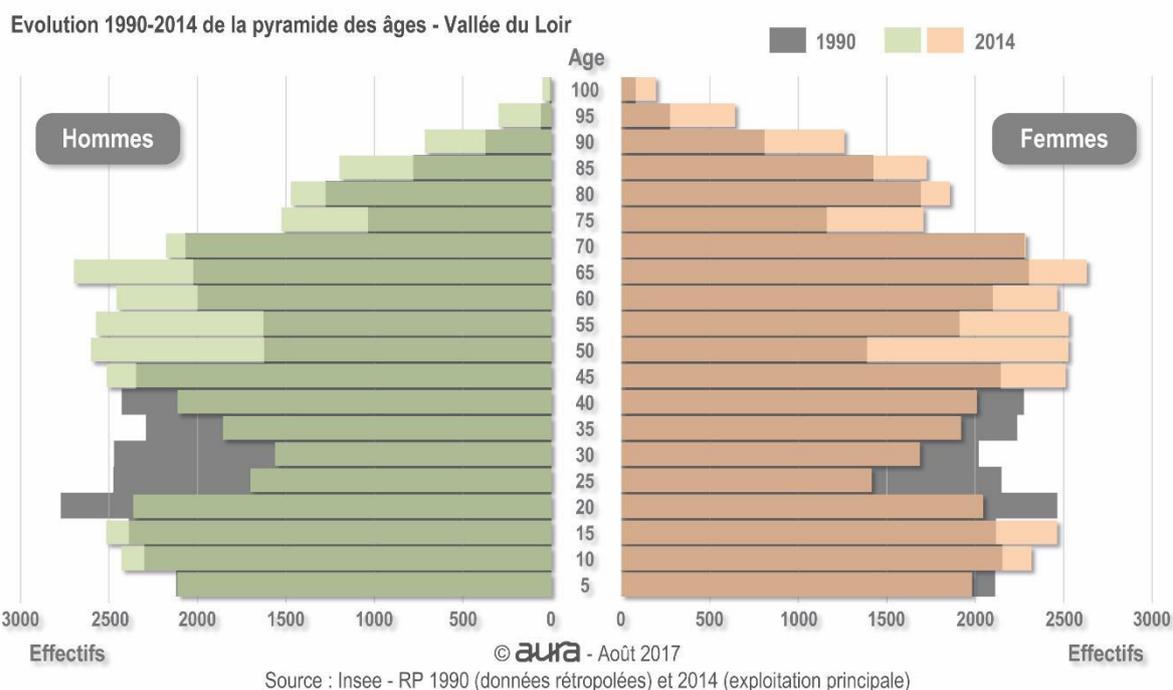
© aura – source : Insee - RP 2008, fichiers détails, population de cinq ans et plus (migrations résidentielles hors étranger et outremer 2003-2008)

## 2.2 UNE POPULATION DE PLUS EN PLUS AGEE SOUS L'EFFET DU "PAPY-BOOM"

Entre 1990 et 2014, la population âgée de 60 ans et plus **augmente d'environ 4 800 personnes**. Cette catégorie de la population, représentant en 2014 **30% de l'effectif total**, comprend une partie de la génération issue du « baby-boom ».

Parallèlement à ce vieillissement, on constate **un recul important du nombre de personnes dans la tranche d'âge 20 à 30 ans (- 2 749)** sur cette même période. Ces jeunes quittent le territoire pour décrocher leur premier emploi ou poursuivre leurs études.

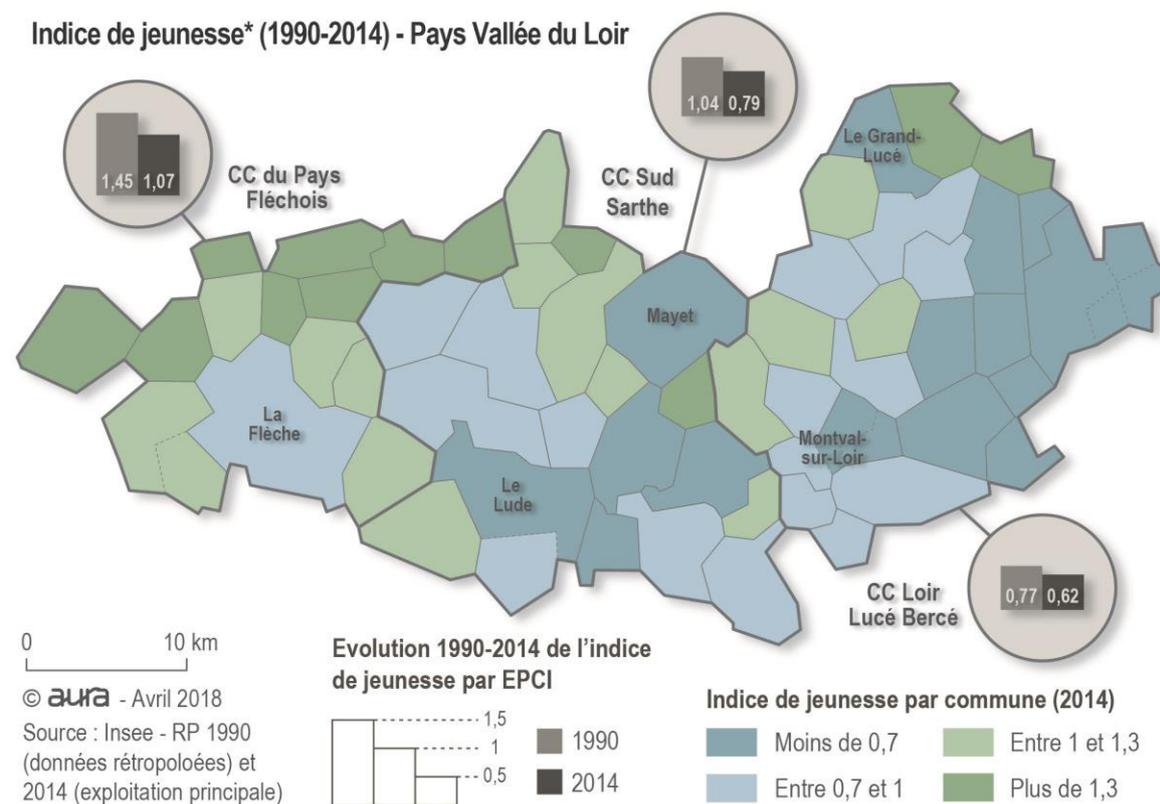
De façon générale, la part de la population âgée de moins de 40 ans diminue (- 10,8%), alors que celle âgée de plus de 40 ans augmente.



En 2014, l'indice de jeunesse au sein du PETR Pays Vallée du Loir s'élève à 0,81, en baisse par rapport à 1990 (1,04). Il passe **sous le seuil de 1 jeune de moins de 20 ans pour 1 personne âgée de 60 ans et plus**, à l'instar, dans une moindre mesure, de la moyenne départementale (0,95 en 2014, contre 1,42 en 1990).

**Ce vieillissement de la population s'observe dans chaque EPCI, mais à des rythmes différents.** Bien qu'elle possède l'indice de jeunesse le plus élevé des trois collectivités, la CC du Pays fléchois connaît la plus forte baisse sur la période 1990-2014 (- 0,38).

Cet indice est **particulièrement bas au sein de la CC Loir Lucé Bercé**, ce qui s'explique par le nombre élevé d'équipements pour personnes âgées.



\* L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre d'habitants âgés de moins de 20 ans et le nombre d'habitants âgés de 60 ans et plus. Supérieur à 1, il indique une population plutôt jeune, inférieur, une population plutôt âgée.

Globalement, **les communes situées les plus au nord** (proche des agglomérations du Mans et de Sablé-sur-Sarthe) **accueillent les populations les plus jeunes**. Au contraire, les populations vivant au sud-est et à l'est du territoire sont plus âgées.

La connaissance de ces disparités doit amener les collectivités à **organiser le territoire de manière différente** par rapport aux problématiques de logement, d'équipement, de services, de transport, de sécurité...

## 2.3 PORTRAIT DES HABITANTS DU PAYS VALLEE DU LOIR

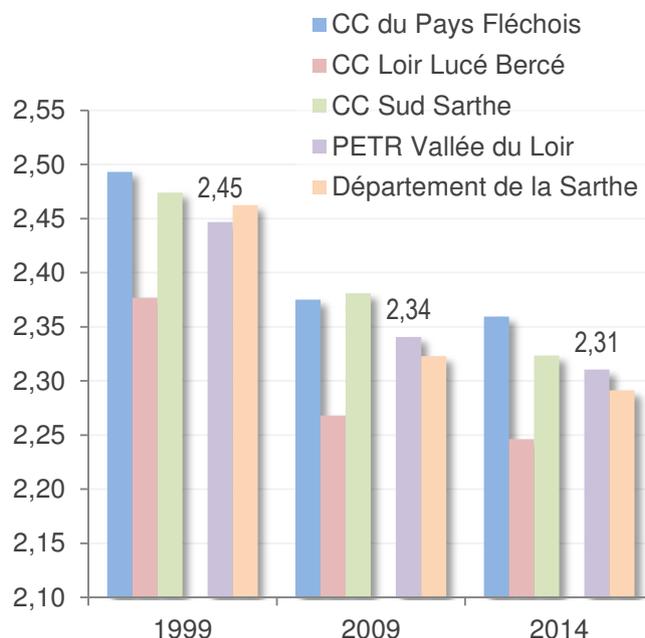
### Une baisse limitée de la taille moyenne des ménages

En l'espace de quinze ans, on observe **une légère baisse de la taille moyenne des ménages** au sein du PETR Pays Vallée du Loir (rythme que la Sarthe).

**Les tailles des ménage les plus élevées sont observées au sein de la CC du Pays fléchois** (2,36 en 2014, contre 2,32 pour la CC Sud Sarthe et seulement 2,25 pour la CC Loir Lucé Bercé),

Ce paramètre est important puisqu'il induit **un besoin grandissant en logement**.

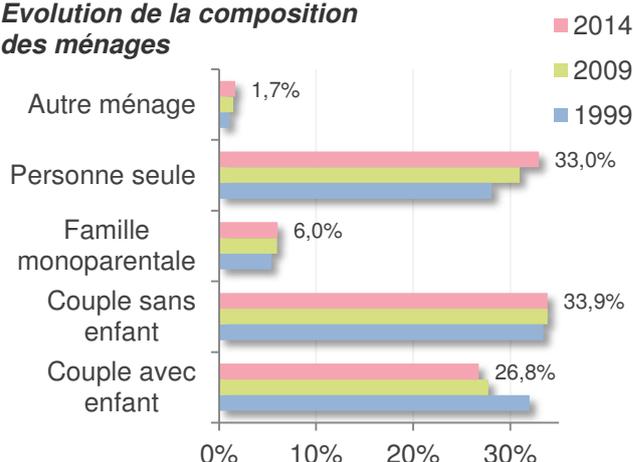
### Evolution de la taille moyenne des ménages par territoires



©aura - Source : Insee - RP 1999, 2009 et 2014, exploitation principale

### Plus de 6 ménages sur 10 composés d'un couple avec ou sans enfant

#### Evolution de la composition des ménages



©aura - Source : Insee - RP 1999, 2009 et 2014, exploitation complémentaire

Sous les effets du vieillissement de la population et de la décohabitation des ménages, et comme dans tous les territoires, **la part des personnes seules s'accroît** entre 1999 et 2014.

La part des couples avec ou sans enfant(s) reste tout de même majoritaire en 2014 (61%).

## Un niveau de richesse des ménages peu élevé

Quel que soit l'EPCI considéré, les revenus médians des ménages résidant en Vallée du Loir sont **inférieurs aux moyennes départementales, régionales et nationales**. En matière d'évolution, le revenu médian était en 2007 de 1 315 €, en 2009 de 1 369 €, et en 2011 de 1 448 €.

### Revenu médian<sup>8</sup> par territoire (2013)

Territoire	Revenu médian
CC du Pays fléchois	1 582 €
CC Loir Lucé Bercé	
- CC de Lucé	1 543 €
- CC du Val du Loir	1 594 €
- CC de Loir et Bercé	1 550 €
CC Sud Sarthe	
- CC Aune et Loir	1 557 €
- CC du Bassin Ludois	1 517 €
- CC du Canton de Pontvallain	1 602 €
Département de la Sarthe	1 632 €
Région des Pays de la Loire	1 662 €
France métropolitaine	1 682 €

*NB : Concernant le revenu médian, la base de données FiLoSoFi de l'Insee ne fournit pas d'informations directement à l'échelle du PETR. S'agissant de chiffres médians, et non d'effectifs, il est impossible d'obtenir un résultat représentatif de cette échelle.*

*©aura – Source : Insee FiLoSoFi 2013, DGFIP, CNAF, CNAV, CCMSA*

Il existe **des inégalités de revenu au sein même du Pays**, notamment dans la CC Sud Sarthe, où les salaires sont substantiellement plus élevés au nord (ex-Canton de Pontvallain) qu'au sud (ex-Bassin Ludois). Viennent ensuite la CC du Pays fléchois et le sud de la CC Loir Lucé Bercé (ex-Val du Loir).

Le PETR Pays Vallée du Loir connaît **le même taux de pauvreté qu'au niveau départemental**. Il est en revanche bien plus élevé que le reste des Pays de la Loire, qui reste néanmoins dans la fourchette haute à l'échelle nationale. **La part des ménages sujets à l'impôt sur le revenu est également plus faible**, indiquant un niveau de richesse plus bas.

Concernant le taux de pauvreté au sein des différents EPCI, on retrouve une répartition corrélée au niveau de revenu médian : l'ex-CC du Canton de Pontvallain (9,7%) dispose du plus faible et la CC Loir Lucé Bercé, du plus élevé (14%).

<sup>8</sup> Le revenu médian correspond au niveau salarial tel que la moitié des salariés de la population considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus.

### Taux de pauvreté<sup>9</sup> et part des ménages fiscaux imposés<sup>10</sup> par territoire (2013)

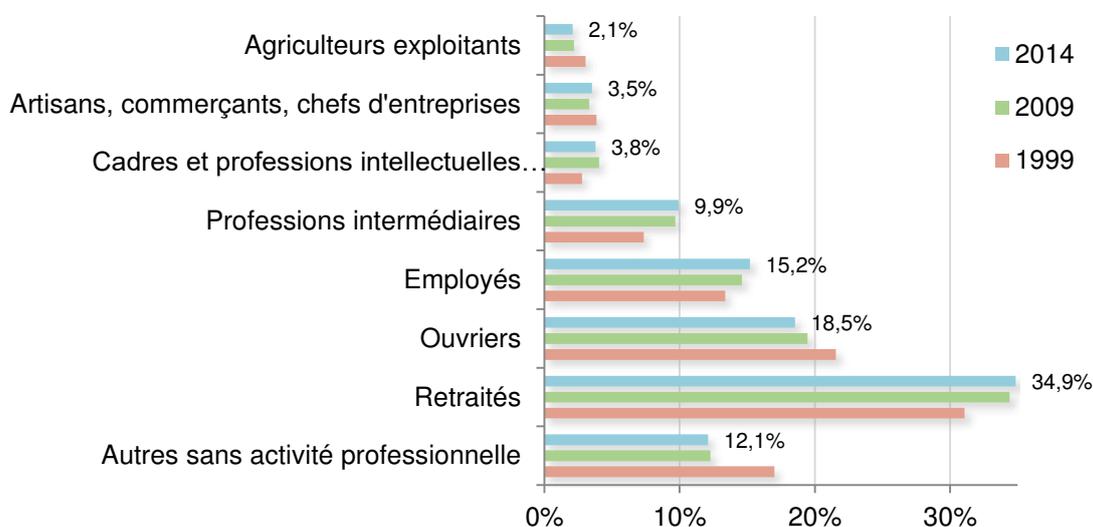
Territoire	Taux de pauvreté	Part des ménages imposés
CC du Pays fléchois	12,5 %	51,5 %
CC Loir Lucé Bercé	14,0 %	51,3 %
CC Sud Sarthe	12,2 %	49,3 %
<b>Pays Vallée du Loir</b>	<b>12,9 %</b>	<b>50,6 %</b>
Département de la Sarthe	12,9 %	55,7 %
Région des Pays de la Loire	10,9 %	56,0 %
France métropolitaine	14,5 %	58,2 %

©aura – Source : Insee FiLoSoFi 2013, DGFIP, CNAF, CNAV, CCMSA

### Plus d'1 habitant sur 3 est un retraité

La part des retraités dans la population globale représente plus d'un tiers de la population, et n'a cessé de grimper depuis 1999, ce qui s'explique par le vieillissement de la population et la présence d'équipements pour personnes âgées.

#### Evolution de la population âgée de 15 ans et plus selon la catégorie socio-professionnelle



©aura - Source : Insee - RP 1999, 2009 et 2014, exploitation complémentaire

<sup>9</sup> Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (correspondant, en France, à 60% du revenu médian). (Source : Insee)

<sup>10</sup> La part des ménages fiscaux imposés est le pourcentage des ménages fiscaux qui ont un impôt à acquitter au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP). (Source : Insee)

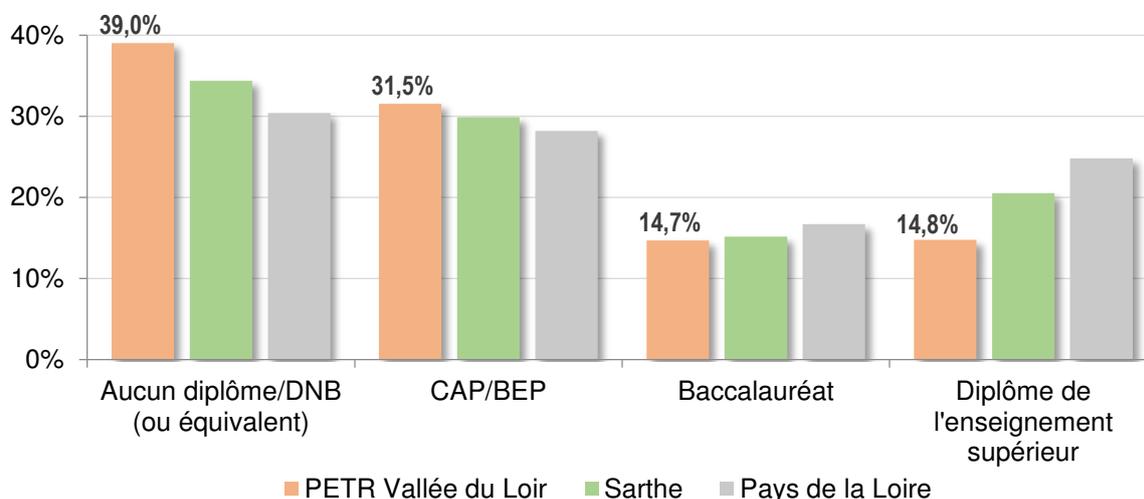
Dans le même temps, la part des employés a augmenté alors que celle des ouvriers s'est réduite, s'expliquant par le **recul du secteur industriel** au profit du secteur tertiaire (voir partie sur l'économie).

## **En moyenne des habitants aux niveaux de formation faibles**

En 2014, la part de « sans diplôme » ou de personne ne disposant que d'une formation de base (brevet des collèges ou équivalent) est élevée au sein du PETR. Elle s'élève à 39%, contre 34% dans la Sarthe, et 30% en Pays de la Loire.

Alors que ces territoires sont relativement égaux concernant les formations professionnelles (CAP, BEP) et le baccalauréat, le Pays connaît un vrai déficit en diplômés de l'enseignement supérieur.

*Part de la population (non-scolarisée, de 15 ans et plus) selon le plus haut niveau de diplôme obtenu, par territoire*

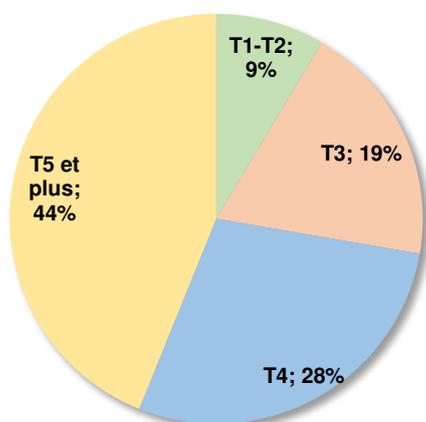


© aura – Source : Insee – RP 2014, exploitation principale

À l'échelle des EPCI, c'est la **CC du Pays fléchois** qui comporte le moins de diplômés « minimum » (37%) et le plus de diplômés du supérieur (17%). Les deux autres collectivités viennent ensuite, avec des taux relativement équivalents.

## 2.4 UNE OFFRE RESIDENTIELLE TROP SPECIALISEE

**Répartition des résidences principales selon la taille**



Source : Insee – RP 2014, exploitation principale

Les maisons individuelles représentent près de **9 résidences principales sur 10** (contre 77% pour la Sarthe). D'une manière générale, toutes les communes peuplées de moins de 1 000 habitants ont **un taux supérieur à 97%**.

La CC du Pays fléchois échappe un peu à cette hyperspécialisation (81%), liée à une présence plus importante de parc locatif, notamment à La Flèche.

44% des résidences principales se composent d'au moins cinq pièces. Cette part atteint 46% pour la CC du Pays fléchois, contre 40% pour la CC Loir Lucé Bercé.

Cette spécialisation a pour effet de réduire les possibilités de **mixité sociale et générationnelle** et de contribuer à une **dispersion de l'habitat**.

### Peu de logements à la location

Le parc des résidences principales du territoire est **principalement occupé par des propriétaires** (71% contre 65% à l'échelle départementale).

**Proportion des résidences principales occupées par un propriétaire ou un locataire, par EPCI**

Territoire	Propriétaire	Locataire	dont parc privé	dont parc social
CC du Pays fléchois	65 %	35 %	19 %	16 %
CC Sud Sarthe	76 %	24 %	17 %	6 %
CC Loir Lucé Bercé	73 %	27 %	18 %	9 %
<b>Pays Vallée du Loir</b>	<b>71 %</b>	<b>29 %</b>	<b>18 %</b>	<b>11 %</b>
Sarthe	65 %	35 %	21 %	14 %

Source : Insee – RP 2014, exploitation principale

**Seules les communes plus peuplées proposent une offre locative plus importante**, en moyenne 29% pour le Pays, 45% pour La Flèche, 41% pour Montval-sur-Loir et 36% pour Le Lude. Seule la structure du parc immobilier de ces communes permet la mobilité résidentielle, rendue nécessaire à mesure des changements de la vie (familiaux, professionnels ou dus au vieillissement).

**La proportion du parc privé proposé à la location est plus élevée** dans tous les territoires du PETR (globalement 18% contre 11% pour le parc HLM).

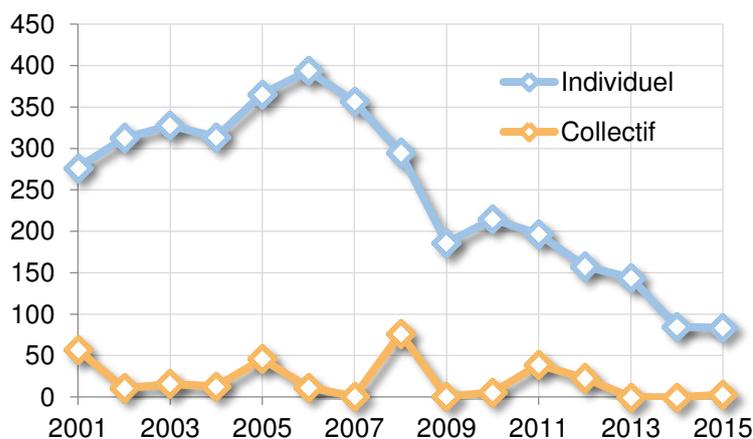
## La construction neuve renforce la spécialisation de l'offre résidentielle

La construction neuve sur le territoire s'élève en moyenne à **268 logements par an** sur la période 2001-2015.

Elle a été **plus intense sur la période 2001-2008** (360 contre 163 entre 2009 et 2015).

**44 % de cette production totale neuve a été réalisée dans le Pays fléchois**, 30 % en Sud Sarthe, 26 % en Loir Lucé Bercé.

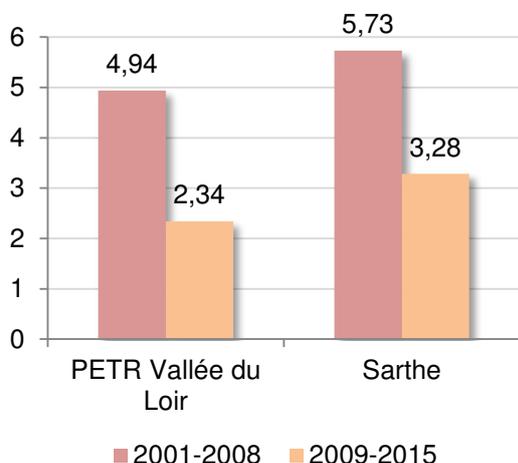
Nombre de logements commencés par an et par type



Source : MEDDE/SOeS, Sitadel2  
(logements commencés en date réelle)

Le marché du logement neuf demeure mono-orienté vers de l'individuel, représentant 93% du parc construit, commencé entre 2001 et 2015. Cette spécialisation du marché neuf va accroître la **part de l'individuel**, et risque de réduire les possibilités de **mobilité des ménages** au sein du parc et le **renouvellement de la population** à terme.

Evolution de l'indice de construction neuve par territoire



Source : MEDDE/454SOeS, Sitadel2  
(logements commencés en date réelle)

Comme aux échelles nationale et départementale, la production de logements neufs en Pays Vallée du Loir a connu **deux arrêts brutaux** (2009 et 2012), conséquence de la crise économique et de la fin de plusieurs dispositifs gouvernementaux (changement des règles du Prêt à taux zéro, fin du dispositif Scellier...).

L'évolution de l'indice de la construction neuve<sup>11</sup> montre également ce **ralentissement** (baisse de 53% pour le Pays entre les périodes précédant et suivant 2009, 43% pour le département de la Sarthe).

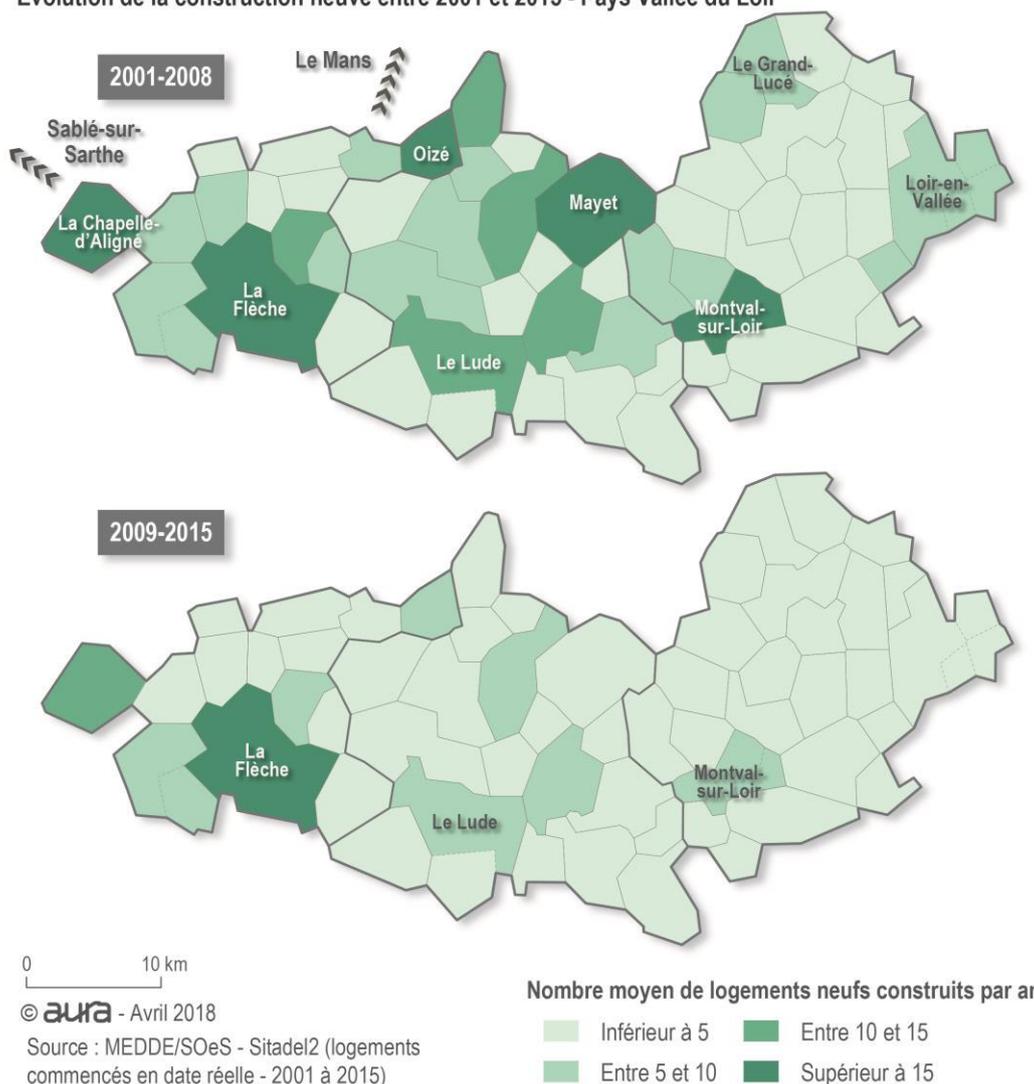
<sup>11</sup> L'indice de construction neuve exprime le nombre moyen de logements neufs commencés par an pour mille habitants ; cet indice permet de comparer la production neuve entre les communes.

## Un ralentissement de la construction neuve sous influence de la périurbanisation mancelle et de La Flèche

La production neuve baisse drastiquement dans toutes les intercommunalités entre les deux périodes 2001-2008 et 2009-2015. La construction neuve reste toujours **plus élevée dans la CC du Pays fléchois** (144/an pour 2001-2008, 85/an pour 2009-2015).

Entre 2016 et 2017, on constaterait une légère reprise de la construction de logements neufs pour l'ensemble du territoire (89 puis 99 logements commencés<sup>12</sup>, soit + 11 %), qui serait portée principalement par le Pays Fléchois (81 % de la production neuve 2017 du Pays, soit 80 logements contre 47 en 2016). Cette tendance est comparable à celle observée au niveau supra-communal : + 7% en Sarthe et + 20% en Pays de la Loire.

Évolution de la construction neuve entre 2001 et 2015 - Pays Vallée du Loir



Au sein de ces territoires, on observe des variations dues à une programmation de logements neufs prévus dans le cadre d'opérations d'aménagement public ou privé

<sup>12</sup> Les données « en date de prise en compte » sont les données compilées à la date d'enregistrement dans l'application SITADEL tandis que les données « en date réelle » sont celles correspondant à la date réelle déclarée de mise en chantier.

(lotissements). Cette production neuve est toutefois plus élevée dans les chefs-lieux des intercommunalités.

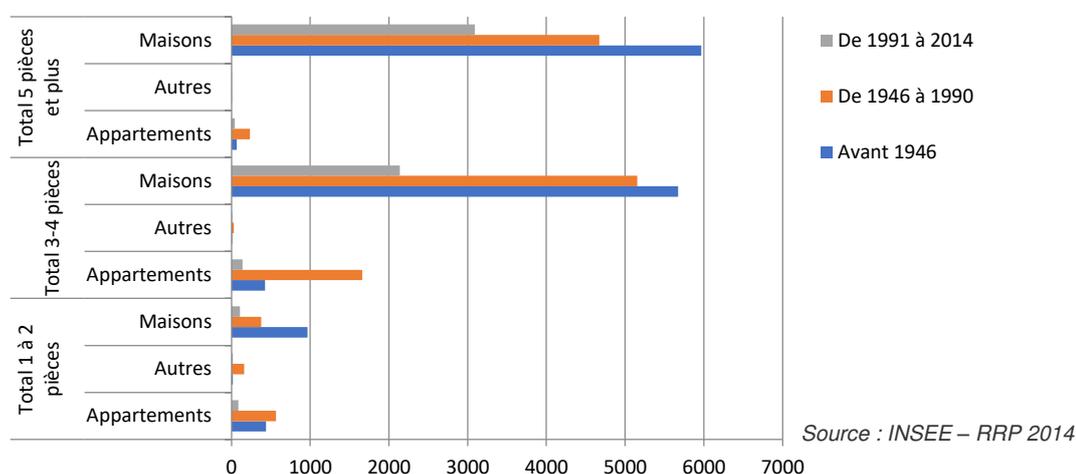
## **Une forte part de logements d'avant-guerre et/ou potentiellement inconfortables**

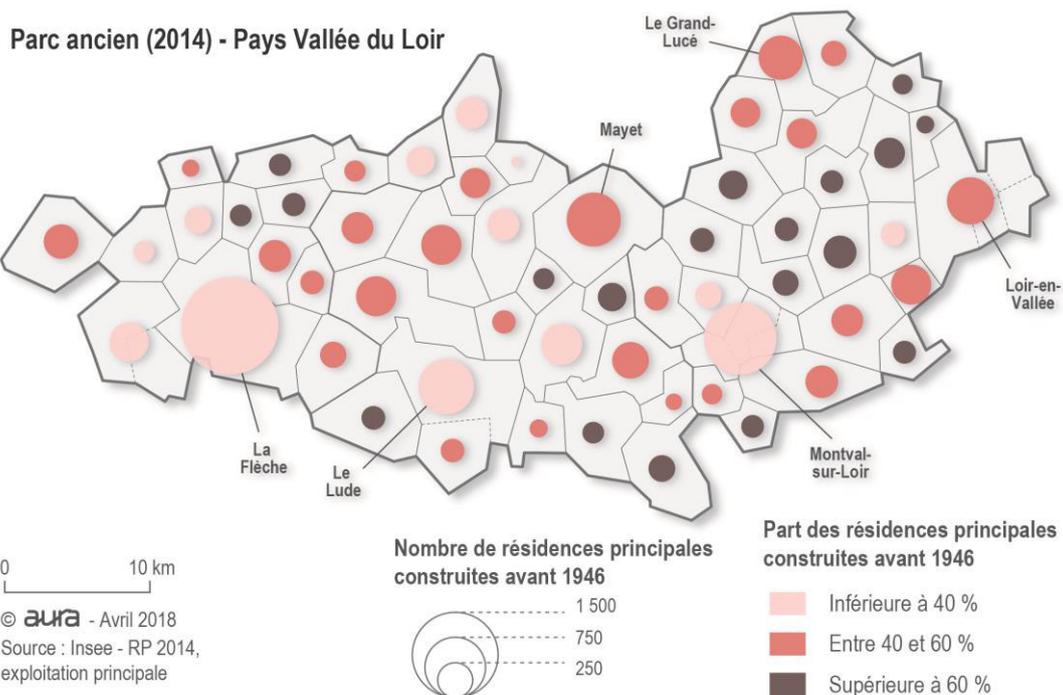
Dans le PETR Pays Vallée du Loir, plus de **42% des logements ont été construits avant la Seconde guerre mondiale**, contre seulement 29% pour le département de la Sarthe. En 2014, ce parc ancien représente **13 568 résidences principales**, majoritairement localisées dans les centres-bourgs des communes mais aussi dans de nombreux écarts (fermes).

**12 610 d'entre eux sont des maisons soit 93% du parc d'avant 1946.** 11 644 de ces maisons se composent de trois pièces et plus soit 86%.

Les maisons d'avant-guerre représentent **39% du parc total** de logements en résidences principales.

### **Nombre de logements par type, nombre de pièces et date de construction - 2014**



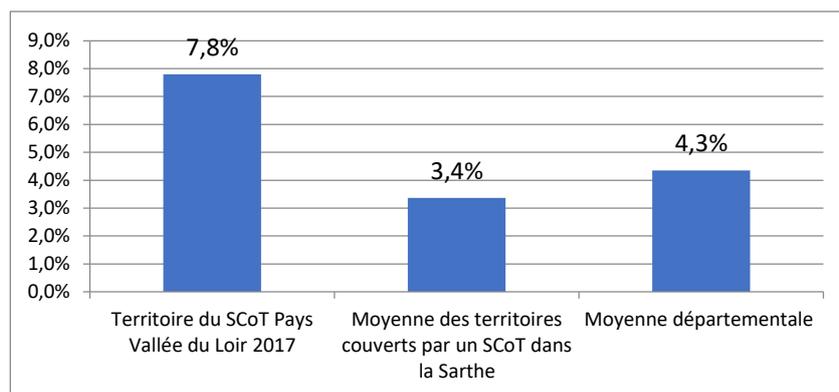


**La Flèche, Montval-sur-Loir, Mayet et Le Lude** comptent plus de 4 300 logements construits avant 1946, soit **32%** du parc total achevé sur cette période.

Le poids de ce parc ancien est particulièrement prégnant **à l'est du territoire**. Au sein de la CC Loir Lucé Bercé, il est proche de la moitié du nombre total de logements.

En 2015, le PETR comptait 2 564 résidences principales potentiellement en mauvais état<sup>13</sup>, soit 23,5% des logements inconfortables du département. 5 % de ce parc inconfortable se localise dans la CC Sud Sarthe, contre 33% dans la CC Loir Lucé Bercé et 18% dans le Pays fléchois.

**Part de résidences principales potentiellement inconfortables en 2015 (%)**

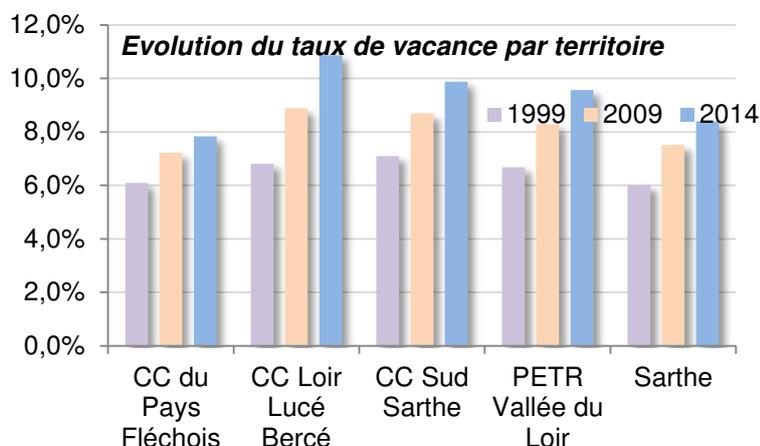


©aura - Source : DREAL Pays de la Loire, indicateurs habitat, Filocom 2015

<sup>13</sup> classement cadastral des résidences principales en 7 et en 8 (les catégories de logement les plus dégradées).

## Un parc de logements inoccupés très important

En 2014, selon l'Insee, le nombre de logements déclarés vacants est d'environ 3 800 au sein du territoire, soit **9,6% du parc de logements**. 40% est situé dans la **CC Loir Lucé Bercé** (principalement à Château-du-Loir / Commune déléguée, La Chartre-sur-le-Loir et Le Grand-Lucé).



©aura - Source : Insee - RP 1999, 2009 et 2014, exploitation principale

Le parc inoccupé a augmenté de près de **1 500 logements en quinze ans**.

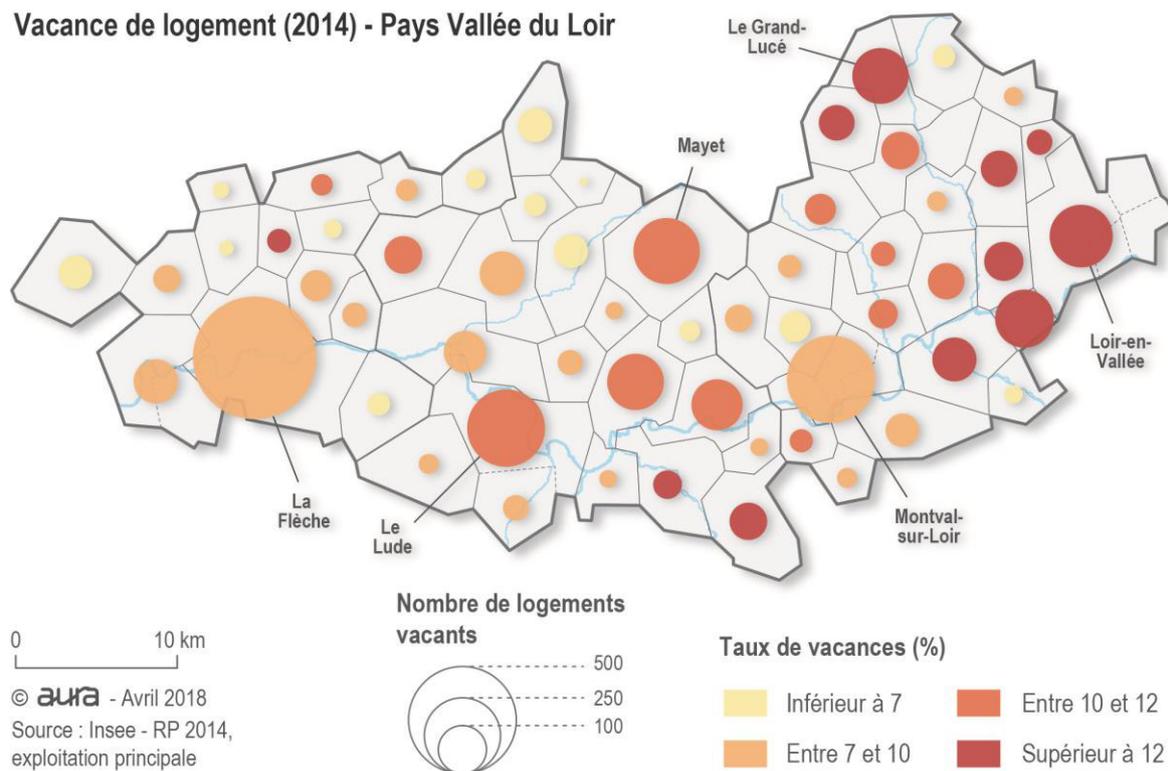
Ce parc vacant appartient principalement à des propriétaires privés, situé dans les centres-bourgs en bordure d'une rue principale. Ces biens immobiliers **peu entretenus** se retrouvent hors marché **en raison de leur configuration** :

accès difficile, absence de terrain ou de jardin, absence de garage ou difficulté de stationnement, dangerosité et nuisances sonores d'une voie très fréquentée.

## Plus de logements inoccupés dans les communes situées le long du Loir et au nord-est

Le nombre de logements vacants est de façon évidente plus important dans les communes de plus grande taille : **La Flèche, Montval-sur-Loir et Le Lude comptent plus d'un millier de logements inoccupés** en 2014, soit 30% du parc vacant total.

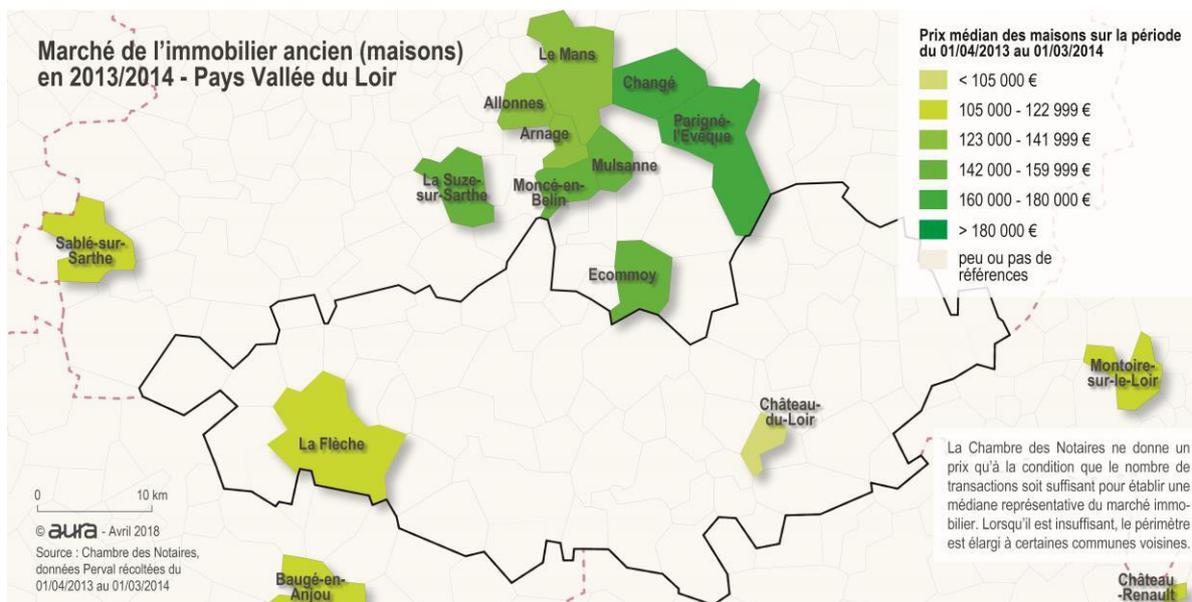
## Vacance de logement (2014) - Pays Vallée du Loir



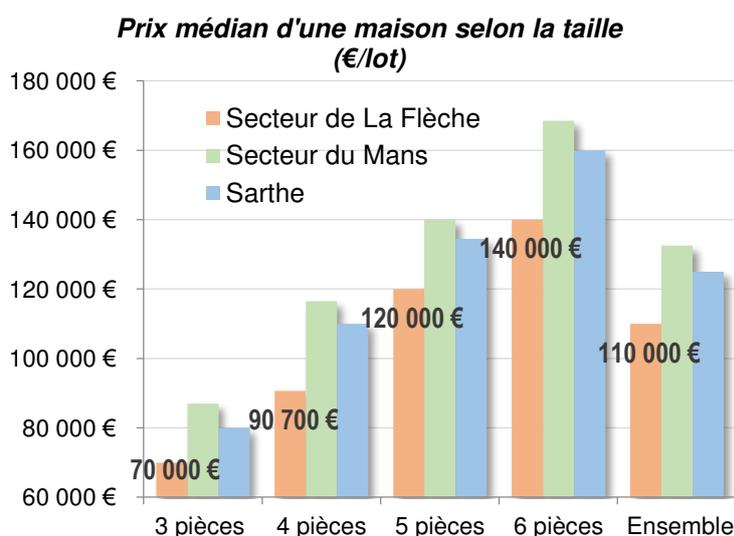
Les communes comportant les taux de vacance les plus élevés sont principalement situées **à l'est du territoire** (21% à Chenu, 18% à Saint-Georges-de-la-Couée, 16% à La Chartre-sur-le-Loir, ...).

## Un marché immobilier des maisons anciennes relativement détendu

Le prix médian des maisons anciennes dans la Sarthe (125 000 €) se situe à un niveau inférieur à celui des Pays de la Loire (155 000 €) et du Maine-et-Loire (150 000 €). A l'exception des communes situées autour de l'agglomération mancelle et/ou proches d'infrastructures routières ou ferroviaires, **le marché immobilier apparaît relativement détendu.**



Le PETR Pays Vallée du Loir ne semble pas échapper à ce phénomène, puisque les valeurs médianes de La Flèche et de Château-du-Loir (commune déléguée), respectivement 110 000 et 71 000 €, sont **nettement plus basses que celle de la Sarthe.**



**Quelle que soit la taille du bien, le prix médian sur La Flèche est inférieur à celui constaté au Mans d'en moyenne - 20% et de -14% au prix moyen constaté en Sarthe.**

Ainsi, l'écart de prix le plus important entre La Flèche et les deux autres secteurs est pour les maisons de 4 pièces, de - 21 à - 28%.

©aura - Source : Chambre des notaires, données Perval recueillies du 01/04/2013 au 01/03/2014. La Chambre des notaires établit des prix sur des périmètres plus élargis que la commune lorsque le nombre de transactions est trop faible, d'où la notion de secteur (information seulement sur deux communes du PETR Pays Vallée du Loir).

SCoT du PETR Pays Vallée du Loir - Diagnostic territorial

## 2.5 UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES SOUVENT INCOMPLETE DANS LES COMMUNES

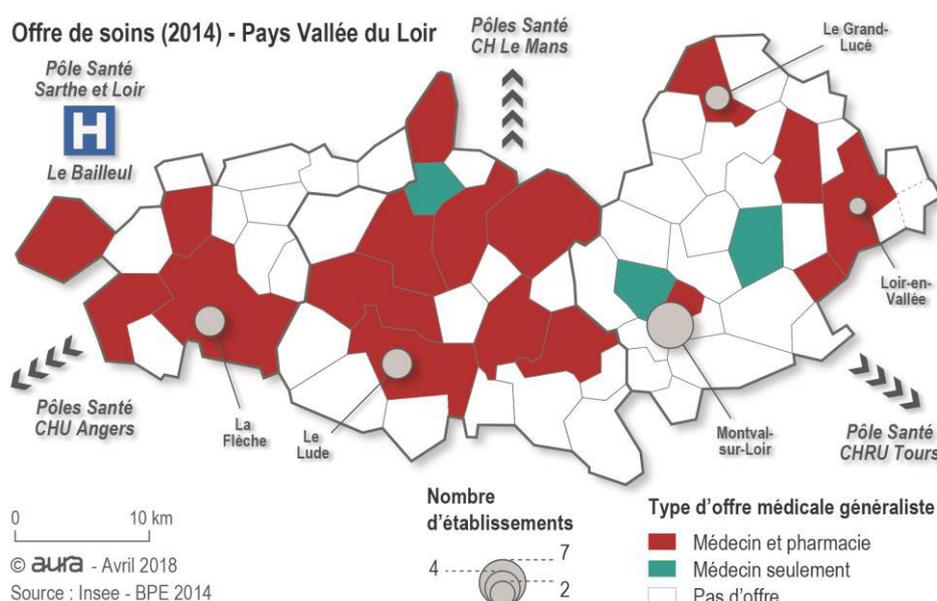
Les données présentées ci-après proviennent de la **Base permanente des équipements** (BPE) pour l'année 2014, réalisée par l'Insee annuellement. Élaborée à partir de différentes sources administratives actualisées, cette base répertorie un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. La BPE couvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du tourisme, du sport et des loisirs.

### **Six communes regroupent l'ensemble des structures de soins hospitaliers**

Il s'agit des communes de Montval-sur-Loir, La Flèche, Le Grand-Lucé, Le Lude, Loir-en-Vallée et Saint-Vincent-du-Lorouër. **Les deux communes possédant le plus fort taux d'équipement de santé sont La Flèche et Montval-sur-Loir.**

Le centre hospitalier de Montval-sur-Loir possède **345 lits** et plusieurs spécialisations (soins, réadaptation, gériatrie). Concernant le centre hospitalier de La Flèche, le regroupement des hôpitaux de La Flèche et de Sablé-sur-Sarthe a donné lieu à la création du Pôle santé Sarthe-et-Loir basé sur la commune du Bailleul. Le site de La Flèche comprend aujourd'hui **257 places**.

Le centre médical Georges-Coulon du **Grand-Lucé** comprend **132 lits** de soins. Ce centre est spécialisé en cancérologie ORL, en infectiologie VIH, en soins palliatifs, en états végétatifs chroniques ou pauci relationnels<sup>14</sup> ainsi qu'en nutrition. L'hôpital local François-Daillon **au Lude** comprend **150 lits** aujourd'hui. La Commune nouvelle de Loir-en-Vallée recense un centre de soins infirmiers.



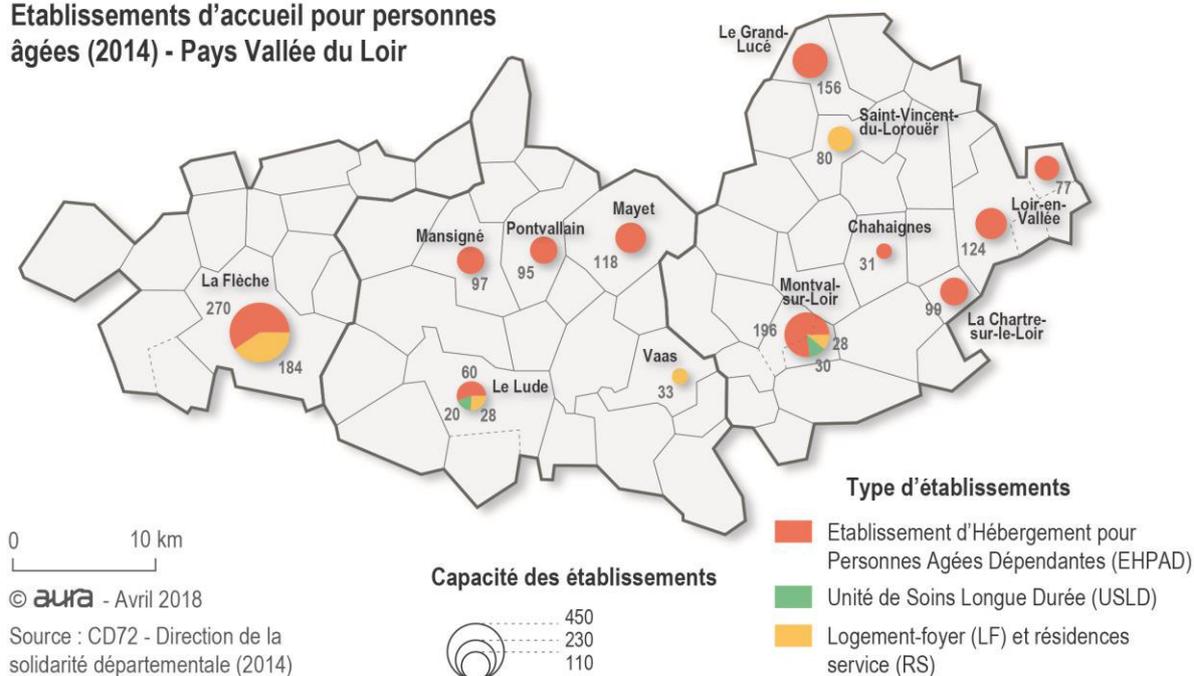
<sup>14</sup> État de conscience minimal d'un patient incapable de suivre de manière cohérente des instructions simples mais qui démontre néanmoins un état de conscience de son environnement



## Une offre d'accueil pour personnes âgées inégale sur le territoire

Le territoire du PETR Pays Vallée du Loir concentre **un peu plus 1 700 places** dans des établissements spécifiques dédiés à l'accueil des personnes âgées plus ou moins dépendantes (EHPAD, USLD et foyers/résidences).

### Etablissements d'accueil pour personnes âgées (2014) - Pays Vallée du Loir



L'hébergement dans les EHPAD reste le plus important (77 % de l'offre). Pour autant, la répartition des établissements n'est pas homogène sur le territoire.

**À l'ouest** La Flèche **concentre l'ensemble de l'offre** du Pays fléchois avec 454 lits en EHPAD, en foyer logements et résidences services. Sur le Sud Sarthe, l'offre est davantage répartie sur le territoire (Le Lude, Vaas, Mansigné, Pontvallain, Mayet) avec 418 lits dont 20 en unité de soins de longue durée (Le Lude) et une unité Alzheimer (Mansigné).

**L'est du territoire montre quant à lui une répartition beaucoup plus importante et « maillée »** de l'offre en matière d'établissements d'accueil. En 2014, elle propose 821 lits, majoritairement en EHPAD, avec 30 lits en unité de soins de longue durée. Les communes démographiquement importantes, dotées d'une plus large gamme d'équipements, de commerces et de services de proximité (Montval-sur-Loir, Le Grand-Lucé ou encore La Chartre-sur-le-Loir) disposent d'une offre relativement conséquente. D'autres communes de taille plus modeste offrent également des capacités d'accueil pour les personnes âgées (Chahaignes, Saint-Vincent-du-Lorouër, Loir-en-Vallée...).

Bien qu'elle soit aujourd'hui **conséquente (1 726 lits au total)**, **l'accroissement de cette offre reste un enjeu fort pour le territoire**. L'augmentation de l'espérance de vie, le vieillissement de la population sont autant de facteurs à anticiper afin de construire sur le territoire un projet durable et solidaire.

## L'offre en équipements d'enseignement du second degré nécessite des déplacements pour la plupart des élèves

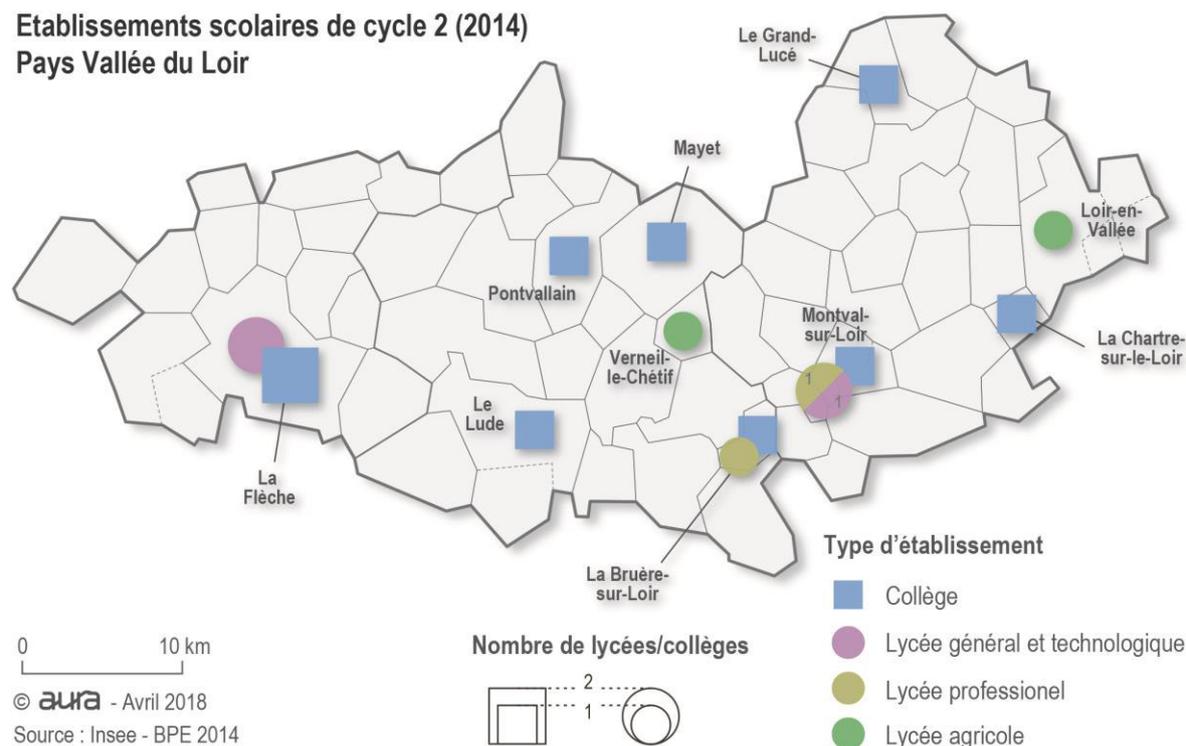
En 2014, le PETR Pays Vallée du Loir compte 16 110 habitants de plus de 2 ans scolarisés dont 3 087 en dehors du territoire (19,1%).

**Huit collèges** d'enseignement général maillent le territoire. Ils sont répartis dans les communes de La Chartre-sur-le-Loir, Château-du-Loir (commune déléguée), La Flèche, Le Grand-Lucé, Le Lude, Mayet et Pontvallain. Le service de bus scolaire du Conseil départemental dessert chacun d'entre eux.

**Trois lycées d'enseignement général** et technologiques sont présents sur le territoire, implantés pour deux à La Flèche et un dans la commune de Montval-sur-Loir. Parce qu'ils sont plus rares, l'accessibilité à ces établissements est plus difficile : les temps de transport plus longs contraignent des élèves à être internes. De fait, certains fréquentent par choix les établissements du Mans.

**Quatre collèges et/ou lycées d'enseignement professionnel ou technique** sont localisés dans les communes de La Bruère-sur-Loir, Montval-sur-Loir, Loir-en-Vallée et Verneuil-le-Chétif. Le lycée polyvalent d'Estournelles de Constant de La Flèche est aussi un lycée professionnel..

### Etablissements scolaires de cycle 2 (2014) Pays Vallée du Loir



Les lycées professionnels, qui ont des aires de recrutement plus larges, sont plus nombreux que les lycées généraux sur le territoire (le statut du lycée militaire du Prytanée de La Flèche est particulier).

L'établissement à Verneuil-le-Chétif est un établissement de formation par alternance de la quatrième à la terminale professionnelle, spécialisé dans les métiers de la nature (Maison familiale rurale d'éducation et d'orientation).

Les établissements présents à La Bruère-sur-Loir sont privés et ne comptent que de faibles effectifs, surtout le collège. Il s'agit d'un collège professionnel.

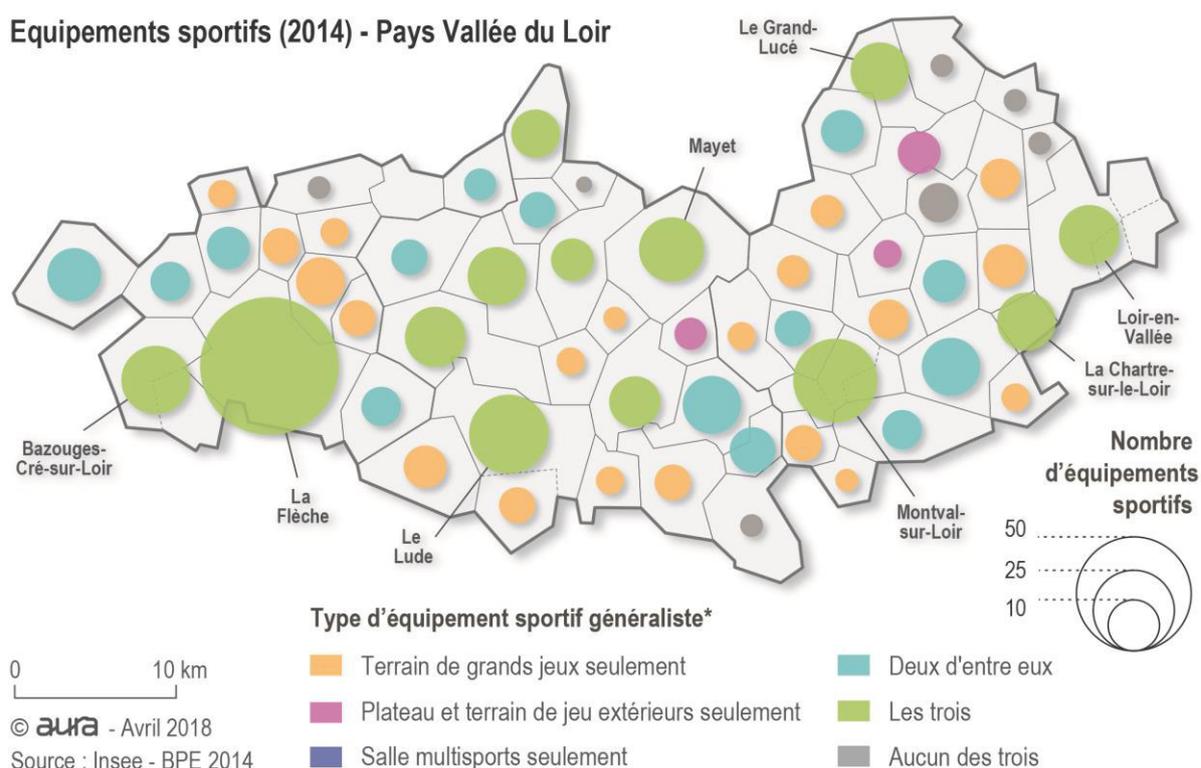
En 2014, on compte 3 690 lycéens ou étudiants de plus de 15 ans au sein du territoire (Pays fléchois : 1 701 ; Sud Sarthe : 1 000 ; Loir Lucé Bercé : 990), soit 11% de l'effectif total du département de la Sarthe. Parmi eux 387 ont plus de 20 ans.

Pour leurs études supérieures, les jeunes se tournent en priorité vers les villes universitaires du Mans, d'Angers et de Tours. Cependant, il existe sur La Flèche un institut de soins infirmiers et différents BTS dans les lycées ainsi que des Classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE), notamment militaires au Prytanée national militaire.

## Une offre en équipements sportifs le plus souvent corrélée au poids démographique des communes

Environ la moitié des communes du PETR Pays Vallée du Loir dispose d'une offre sportive limitée, de 1 à 5 équipements. Cela s'explique par le poids démographique de ces communes relativement faible, se situant en moyenne entre 500 et 600 habitants. Les équipements présents dans ces communes sont **pour la plupart des petits équipements de proximité**, tels que des bouledromes et des petits espaces de sports (terrains de football, de tennis ou de basketball).

### Équipements sportifs (2014) - Pays Vallée du Loir



\* Il s'agit des équipements mobilisables pour la pratique de plusieurs sports différents, qui sont caractéristiques du niveau d'équipement de chaque commune. Les trois types représentés sont les terrains de grands jeu (football, rugby...), les plateaux et terrains de jeu extérieurs (basket-ball, handball, volley-ball, but ou panier isolé...) et les salles multisports (aussi appelées «gymnases»).

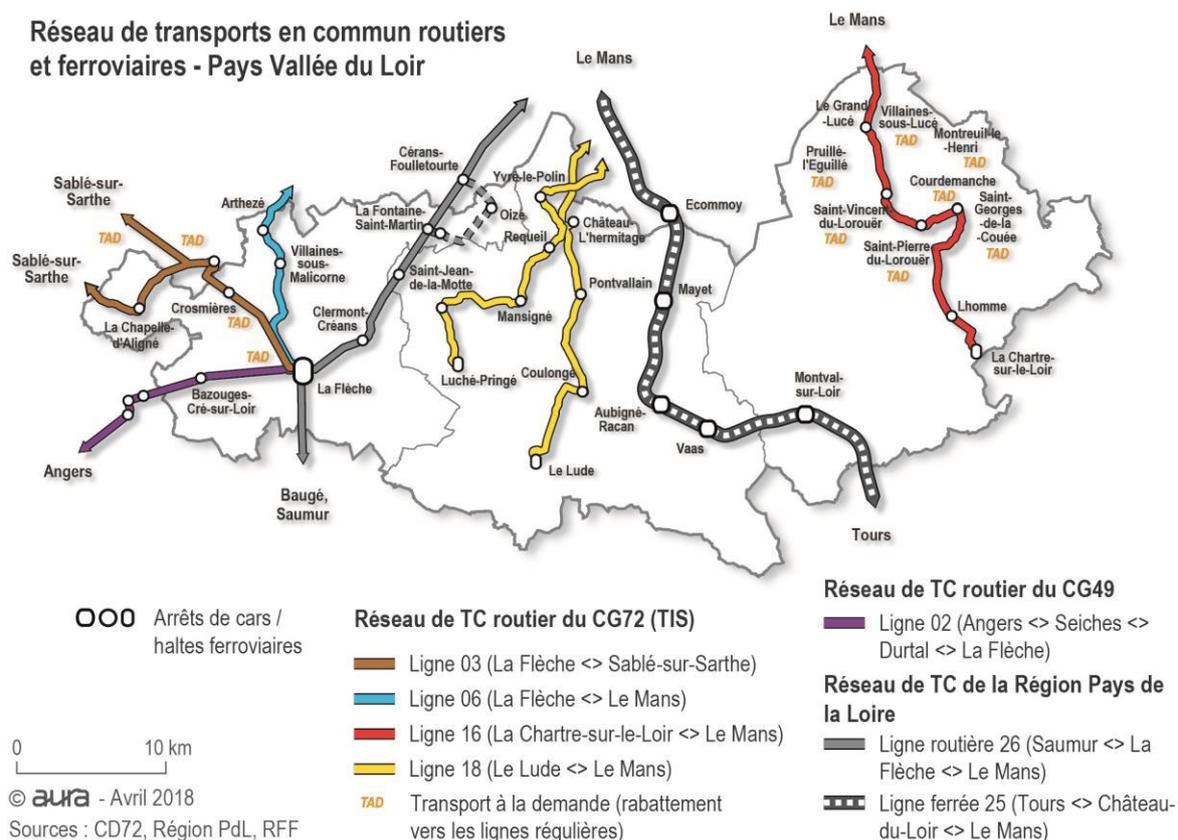
Les nouvelles demandes sociétales induisent des besoins supplémentaires de la part de la population. Il est ainsi observé **un renforcement des équipements sportifs, tant en nombre qu'en diversité, dans les communes les plus peuplées.**

**Quelques spécificités communales** existent cependant : c'est le cas, à titre d'exemple, de La Bruère-sur-Loir, commune de 260 habitants, qui dispose de 7 équipements sportifs (tennis, base de sports nautiques, salle multisports, terrain de jeux extérieurs, centre équestre, boulodrome et boucle de randonnée). Cette offre correspond à l'espace récréatif et touristique de la commune (plan d'eau de la Chaise) et est aussi en lien avec les établissements de formation que la commune abrite.

## 2.6 CERTAINES INEGALITES FACE AUX RESEAUX DE TRANSPORT

Le territoire dispose d'atouts pour la mobilité des personnes et des marchandises, pour répondre à des besoins quotidiens ou plus exceptionnels. Le réseau routier structurant et secondaire apparaît de bonne qualité avec une certaine fluidité de circulation. **Les axes nord-sud sont bien développés en dessertes routières, autoroutières (A11 et A28) et de transports en commun (cars).**

Réseau de transports en commun routiers et ferroviaires - Pays Vallée du Loir



Ces **axes nord-sud** accueillent les flux routiers les plus importants. Les deux autoroutes (A11 et A28), ainsi que les axes départementaux principaux (D323, D306 et D338) assurent les **liaisons entre les grandes agglomérations environnantes**. Le seul axe ferroviaire actif sur le territoire est également orienté nord-sud, reliant Le Mans à Tours. Vers le nord, tous ces équipements routiers permettent de **facilement rejoindre Paris**.

Un **déséquilibre entre l'extrême-est et le reste du territoire** est constaté. Cette partie du territoire n'est traversée que par des axes secondaires, dans un secteur de densité plus faible, où les communes de moins de 500 habitants sont plus nombreuses. A l'inverse, la partie ouest demeure plus fortement maillée par des axes de communication davantage empruntés par les flux de transit, mais aussi par la population locale.

Plus globalement, l'absence d'une bonne desserte est-ouest du territoire est soulignée, que ce soit sur le plan routier (axe La Flèche – Montval-sur-Loir et au-delà) ou celui des transports en commun (inexistants). Par conséquent, les temps de parcours sont importants pour relier l'ouest et l'est du territoire.

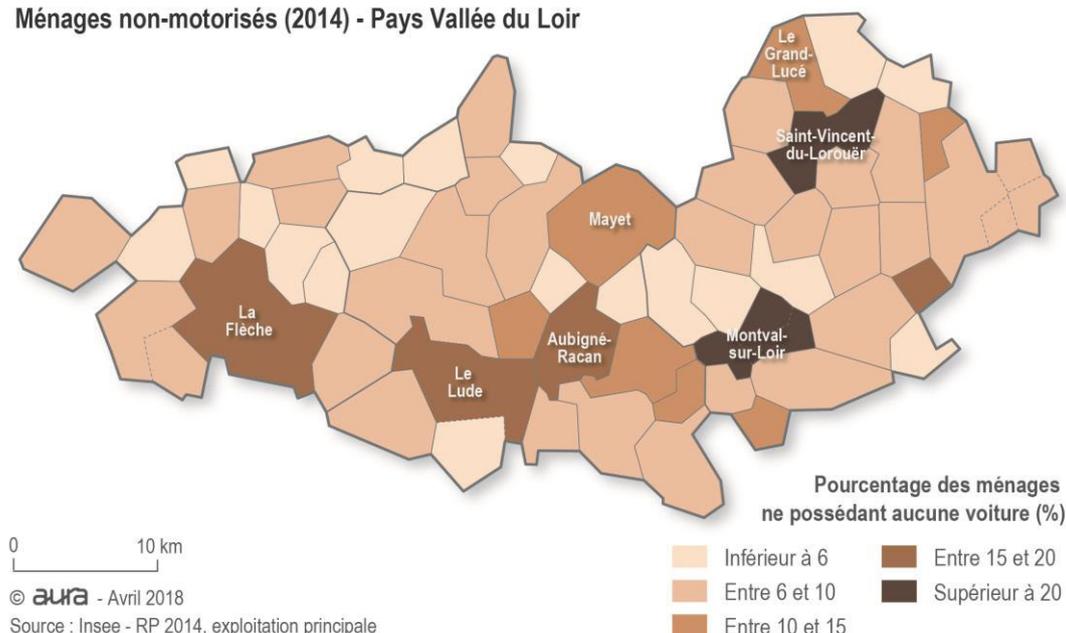
La gare routière de La Flèche assure un service important à l'ouest du territoire avec des cars du Conseil Régional des Pays de La Loire (Transports interurbains de la Sarthe – TIS pour la Sarthe et Anjou bus pour le Maine-et-Loire ). **Un certain nombre de gares** ou haltes ferroviaires sont en activité sur la ligne Tours-Le Mans (Montval-sur-Loir – gare de Château-du-Loir, Vaas, Aubigné-Racan, Mayet). **La gare d'Ecommoy** (hors périmètre du Pays) peut constituer une possibilité d'accès au train pour les habitants du Pays qui sont à proximité.

**L'accessibilité à l'emploi et aux services se fait majoritairement avec la voiture**, et si l'offre de transports en commun est jugée très satisfaisante pour les scolaires, il n'en est pas de même pour les autres catégories d'habitants. Le **manque d'adaptation** de cette offre est largement souligné.

L'accès aux services de proximité demeure aujourd'hui très difficile hors voiture individuelle. Or, **dans certaines communes, la part de ménages non motorisés est élevée**.

Ces populations plus fragiles (personnes âgées, personnes en situation de précarité, jeunes sans permis et/ou voiture) ont **du mal à se déplacer vers les commerces/services** (dont la formation professionnelle) qui se trouvent de plus en plus loin de leur domicile du fait des regroupements progressifs. Quand l'offre de transport est présente, son coût peut empêcher le déplacement.

## Ménages non-motorisés (2014) - Pays Vallée du Loir



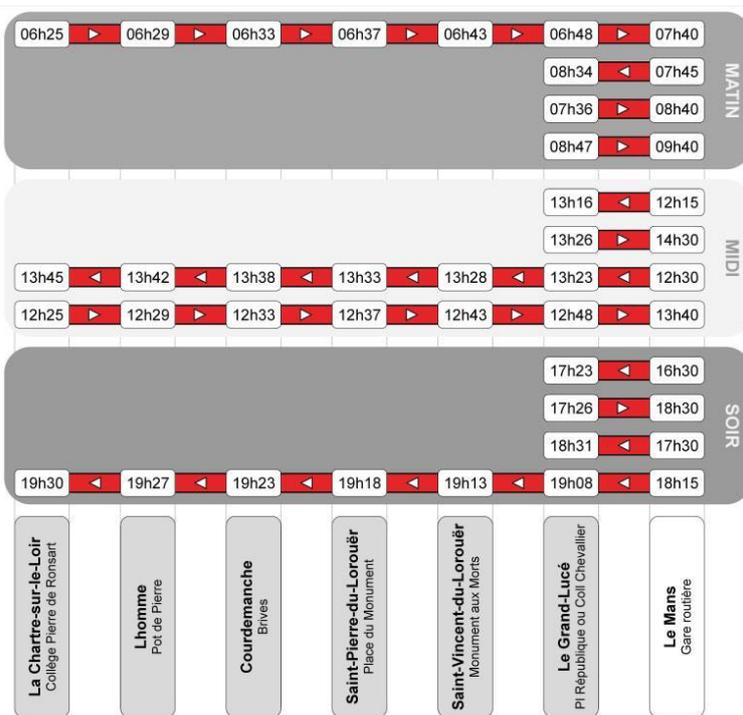
Il existe néanmoins **quelques services de transports alternatifs** pour des publics spécifiques sur certains territoires. Le système de taxis à la demande permet le rabattement vers les lignes de transport (près de La Flèche et du Grand-Lucé), mais il est loin de couvrir l'ensemble des besoins. Des prêts de véhicules ont été initiés par quelques collectivités mais fonctionnent peu. Une tentative de desserte est-ouest par car a été abandonnée.

### ***Plus globalement, l'alternative à la voiture reste difficilement mobilisable dans ce territoire rural***

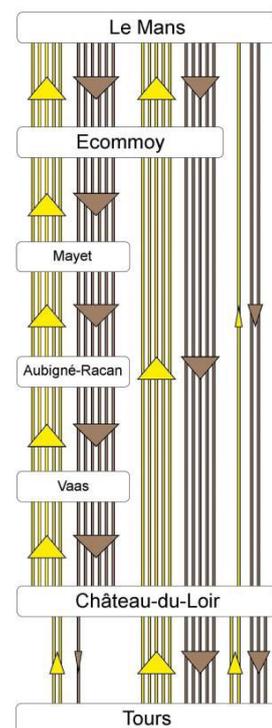
Dans un territoire rural où les trajets domicile-travail peuvent s'avérer relativement longs, l'usage du vélo et la marche pied restent limités.

Problèmes de **fréquence**, absence de transport le **week-end** notamment vers les sites de caractère ou de loisirs et **trajets trop longs** dissuadent les habitants d'utiliser les transports en commun. À ceci s'ajoute un **problème d'harmonisation des prix** entre TER et TIS (Transports interurbains de la Sarthe).

De même, les difficultés de relation avec les réseaux extérieurs sont *a priori* patentés, notamment avec la gare TGV de Vendôme (ligne Paris-Bordeaux) et l'aéroport de Tours, ainsi que des problèmes d'accès aux entrées du Mans.



Desserte en car de la ligne 16 du TIS (Source : CG72)



Allers-retours journaliers entre Tours et Le Mans (Source : Région)

Le **covoiturage** semble être une opportunité face à ces difficultés de mobilité récurrentes. Il n'est cependant pas suffisamment développé sur le territoire avec peu de points identifiés, tout comme les possibilités d'intermodalité bus/car-train, en particulier le rabattement vers les gares existantes.

Les transports alternatifs sont donc à inventer et développer dans un contexte où la faible densité ne permet pas la rentabilité de transports en commun à haute fréquence.

En question aussi le **lien est-ouest** et l'**accessibilité entre les deux pôles** importants du territoire. Aucune offre n'est aujourd'hui proposée malgré des tentatives par le passé. Pour effectuer des trajets transversaux plus confortables, les itinéraires par Le Mans au nord semblent se multiplier en particulier pour les poids lourds. De plus, des accidents en deux roues fréquents entre Le Lude et Vaas sont constatés.

Le Plan de Déplacements Durables (PDD) du territoire vise à remédier à ce constat par la mise en place d'actions expérimentales relatives à ces différents modes de transports.

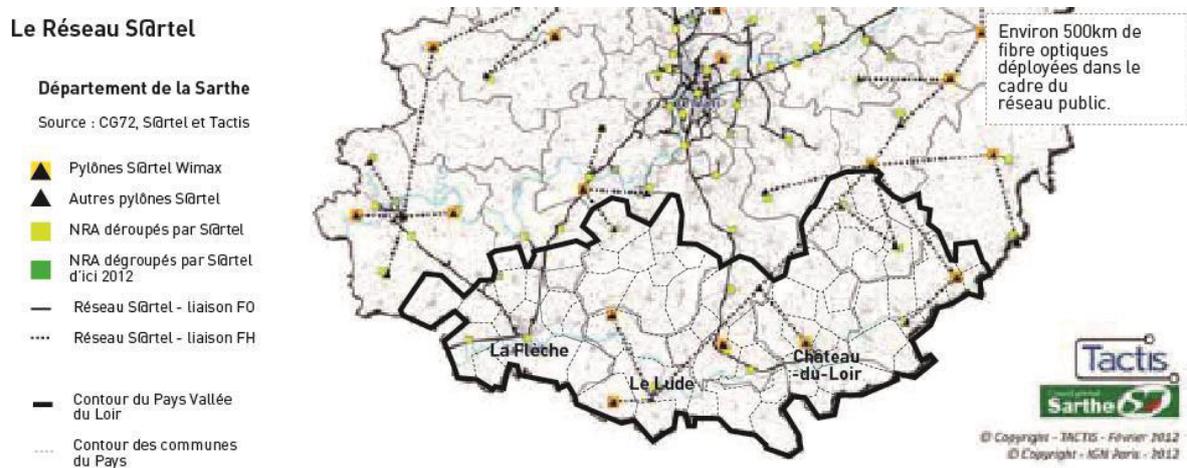
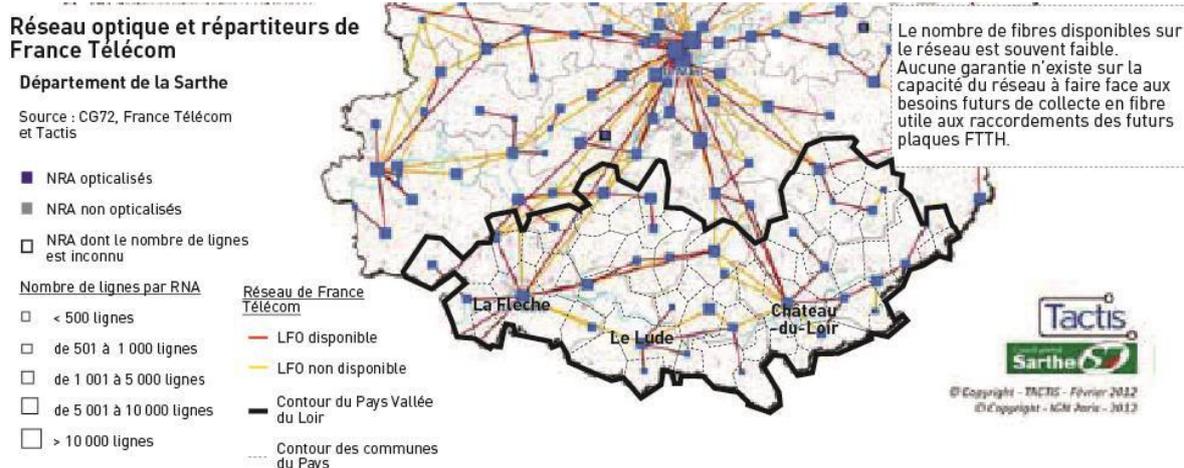
## 2.7 UNE DESSERTE NUMERIQUE INCOMPLETE

Depuis 2002, le Conseil départemental de la Sarthe a lancé une réflexion globale sur l'aménagement numérique qui a permis la création d'un Réseau d'initiative publique départemental. Le Syndicat mixte sarthois d'aménagement numérique (SmsAn) a réalisé

un **Schéma directeur territorial d'aménagement numérique** (SDTAN) de la Sarthe, approuvé en 2012/2013. Il comprend un état des lieux de l'ensemble des réseaux.

## **Les réseaux de transport et de collecte optique : une organisation nord-sud**

Ces infrastructures ont vocation à écouler le trafic à très haut débit avec un rôle d'interconnexion pour le trafic des abonnés ou la délivrance de services très haut débit pour les grands établissements publics (Centres hospitaliers, universités, sites administratifs) ou privés. Il existe deux réseaux de collecte, celui de France Télécom et de la S@rtel (réseau financé par Le Mans Métropole et le Conseil départemental de la Sarthe et déployé par la société Axione).



Dans le PETR Pays Vallée du Loir, le réseau France Télécom obéit essentiellement à une logique nord-sud, à savoir entre Le Mans et La Flèche, Le Mans et Château-du-Loir, Le Mans et Le Grand-Lucé.

Le réseau S@rtel complète en offrant une meilleure qualité de liaison par l'installation de pylônes dans les secteurs autour du Lude, de Montval-sur-Loir et de La Chartre-sur-le-Loir.

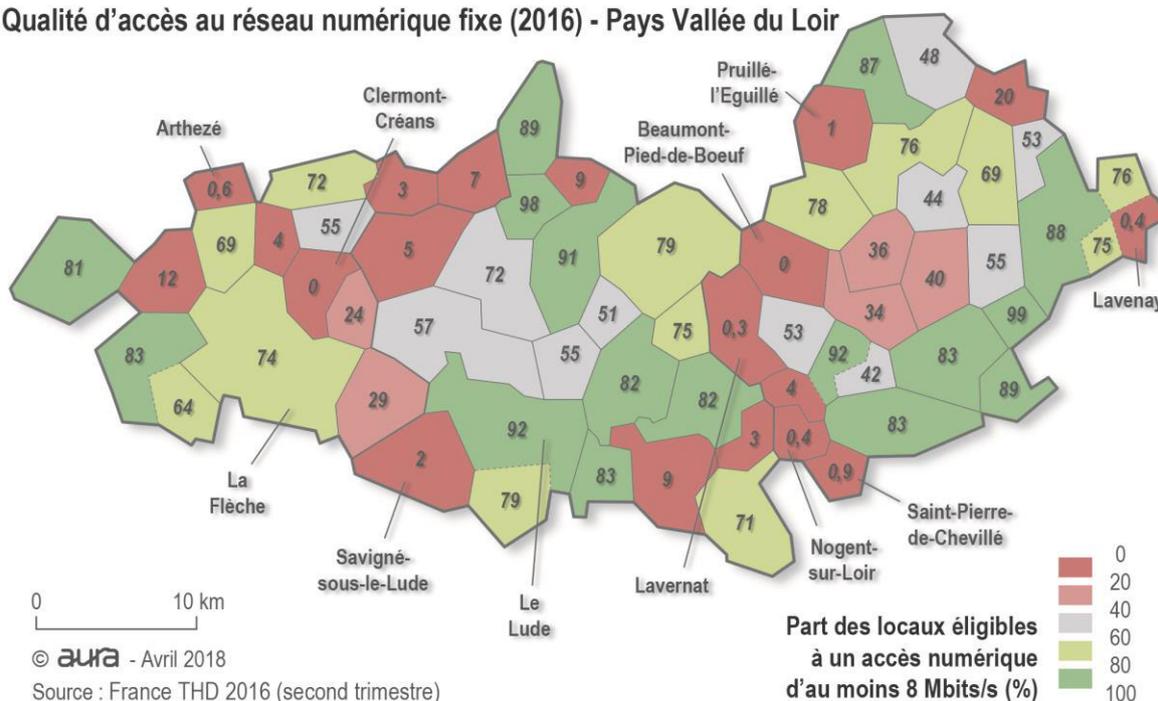
## La couverture actuelle en ADSL : un meilleur service dans les centres bourgs

L'accès au réseau numérique est une problématique importante en milieu rural, permettant aux populations locales d'éviter l'isolement. En 2017, plus de **98 % de la population du PETR Pays Vallée du Loir est éligible** à un accès à internet par ADSL (débit d'au moins 512 Kbits/s).

En considérant qu'un accès haut débit moyen est de nos jours au minimum de 8 Mbits/s, la répartition spatiale du réseau est très inégale. Les villes les plus densément peuplées s'en sortent globalement bien. En revanche, **la moitié des communes du Pays ont une part de leur population éligible inférieure à 50 %**.

Ce taux est même très proche de 0% pour neuf d'entre elles (Arthezé, Beaumont-Pied-de-Boeuf, Clermont-Créans, Lavenay, Lavernat, Nogent-sur-Loir, Pruillé-l'Eguillé, Saint-Pierre-de-Chevillé et Savigné-sous-le-Lude).

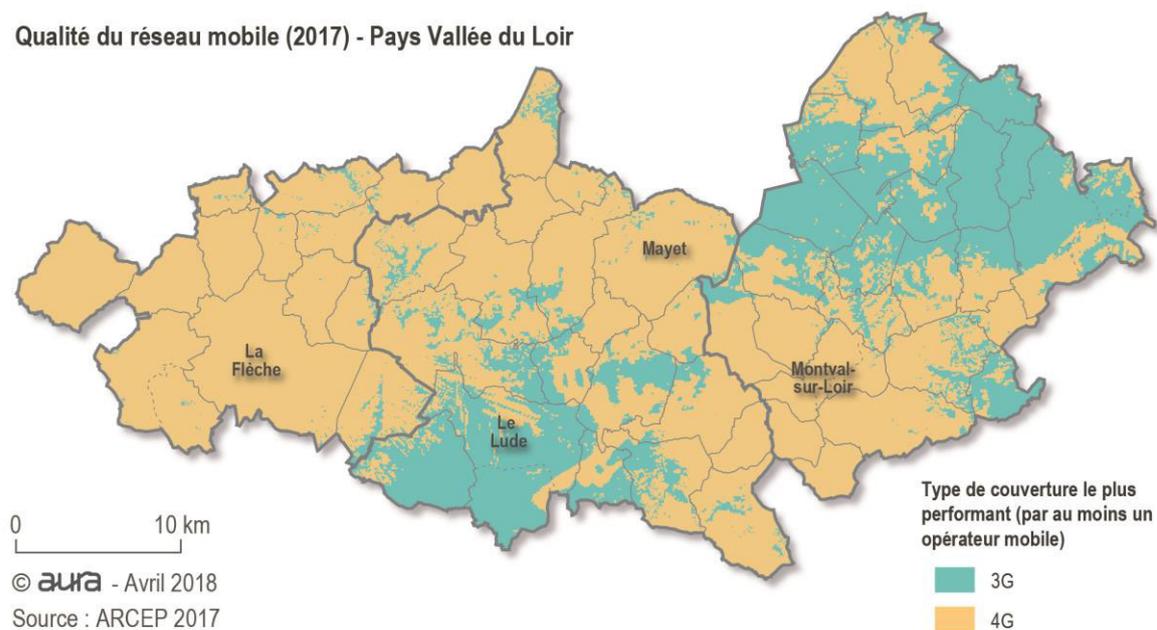
### Qualité d'accès au réseau numérique fixe (2016) - Pays Vallée du Loir



## Le réseau mobile : une offre plus faible à l'est et au sud

L'offre en réseau mobile est déséquilibrée au sein du PETR : **seuls les alentours de La Flèche et de Montval-sur-Loir profitent d'un réel choix** entre les principaux opérateurs du marché (Orange, SFR, Bouygues et Free). Ailleurs, l'offre est plus disparate.

## Qualité du réseau mobile (2017) - Pays Vallée du Loir



Alors que l'ensemble du territoire est couvert par le réseau 3G (ce qui est globalement le cas de tout le territoire français), la desserte en 4G apparaît plus inégale. **Les environs du Lude et le nord-est du territoire souffrent même d'un réel manque.** Ces espaces font partie des secteurs ruraux français encore en retard sur ces équipements et réseaux.

## PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Au début des années 2000, le Pays a connu **un gain démographique**, essentiellement dû à l'accueil de nouveaux habitants provenant de l'agglomération mancelle. Récemment, **cette tendance s'est nettement ralentie**. Les 3 communes les plus peuplées ont enregistré une baisse de leur population au profit de leurs communes voisines.

Comme dans de nombreux territoires, **l'âge moyen de la population augmente** sous les effets du papy-boom. Parallèlement, le PETR Pays Vallée du Loir a vu l'arrivée de jeunes retraités franciliens et accueilli de nombreux octogénaires dans les établissements pour personnes âgées. Le vieillissement global est particulièrement visible à l'est du territoire.

Les **jeunes sont contraints de quitter le territoire** pour trouver leur premier emploi ou poursuivre leurs études. L'accueil récent de **nouveaux habitants a limité la baisse de la taille moyenne des ménages**, mais le vieillissement accroît le nombre de personnes seules.

Les habitants du Pays ont **des revenus moins élevés** que la moyenne sarthoise ou française. Cela s'explique en partie par la présence importante de nombreux retraités et d'ouvriers/employés. La plupart des habitants ont **un niveau de formation « baccalauréat ou moins »**, à mettre en lien avec une offre de formation peu abondante et un accès aux établissements plus difficile.

Les habitants résident **en majorité en maison individuelle** d'au moins 4 pièces, en accession à la propriété et dans un parc relativement ancien. **L'offre locative reste marginale**, hormis à La Flèche. Les jeunes ménages ont donc plus de difficultés pour se loger dans ce parc.

**Le parc de logements inoccupés et inconfortables est élevé** comparé à la moyenne départementale. Il est principalement situé dans les centres-bourgs dans une situation hors marché (accès difficile, pas de terrain, trop proche d'une voirie fréquentée, ...).

A l'instar de l'échelle nationale, le Pays a connu, entre 1999 et 2009, une embellie de la construction neuve ; elle est depuis retombée. Ce marché du logement neuf est composé **principalement de logements individuels**, renforçant la spécialisation du marché. Les transactions immobilières dans l'ancien restent très en-deçà des références départementale et mancelle, ce qui peut expliquer une certaine attractivité résidentielle, notamment au nord.

Les habitants bénéficient d'**une offre d'équipements et de services très hétérogène**. Le niveau d'équipements reste en forte corrélation avec le poids démographique. La Flèche, Montval-sur-Loir et Le Lude constituent les pôles d'équipements et de services les plus importants, notamment en matière d'enseignement et de santé.

Le réseau de transports en commun est organisé nord-sud. Il rencontre des problèmes de **fréquence insuffisante** et d'un **manque de fréquentation**. Les **modes de déplacement alternatifs à la voiture semblent difficiles à développer**, sauf à parier sur le covoiturage, d'autres systèmes d'auto-partage ou de Transport à la demande (TAD).

L'accès au numérique s'améliore avec la mise en œuvre du SDTAN de la Sarthe, mais reste néanmoins insuffisant. **98 % du territoire sont éligibles**, mais la qualité de connexion est de façon générale bien inférieure aux standards actuels. Alors que le réseau 3G est maintenant généralisé, **certaines zones restent mal desservies par le réseau 4G**.

## ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

Attractivité du territoire par le logement et l'emploi.

Accueil des jeunes par le développement des formations, de l'emploi et une offre adaptée de logements.

Accompagnement du vieillissement.

Accompagnement du desserrement des ménages.

Diversification et adaptation des types de logements à différents types de population : jeunes actifs ou en formation, cadres, familles avec enfants, saisonniers des exploitations agricoles, seniors, gens du voyage...

Parcours résidentiel des ménages.

Renouvellement urbain, notamment dans les centres-bourgs.

Traitement des logements inconfortables.

Lutte contre la vacance des logements.

Accès aux équipements et services, de santé notamment.

Maillage des équipements et services sur le PETR Pays Vallée du Loir.

Accès à la formation.

Accès aux transports en commun.

Accès au numérique et à une bonne couverture mobile pour limiter les déplacements et rendre accessibles les services.

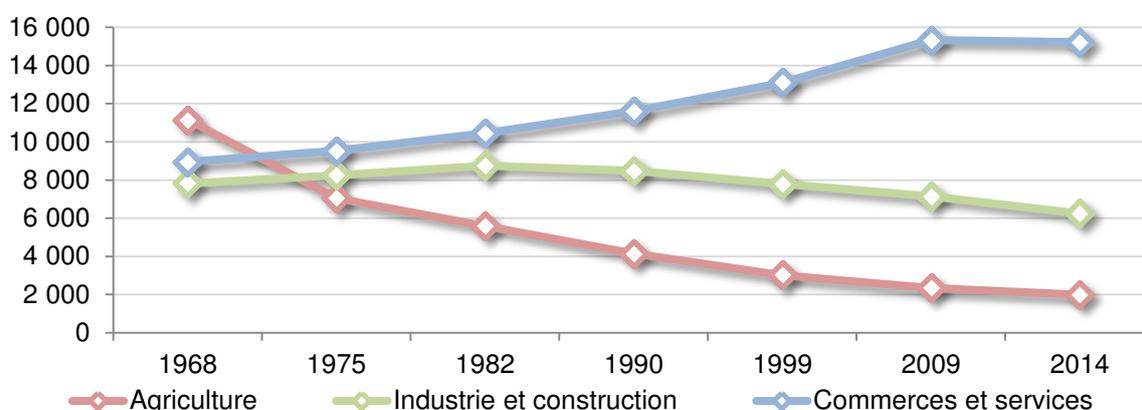
### 3 DYNAMIQUES ECONOMIQUES

#### 3.1 UNE TERTIARISATION DE L'ECONOMIE MALGRE LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE

*Nota bene : les données de l'année 2014 constituent les derniers chiffres exhaustifs et homogènes pour l'ensemble de l'emploi privé et public à la date de rédaction de ce diagnostic.*

Sous l'effet des profondes mutations de l'économie des quarante dernières années, **la population exerçant une activité agricole a décliné au profit des secteurs industriels et de la construction dans les années 80, puis au profit du secteur tertiaire.**

*Evolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activités*

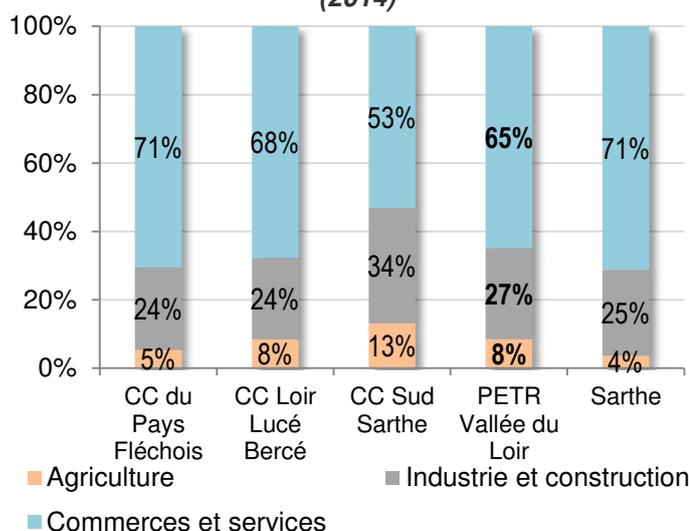


© aura – Source : Insee – RP 1968 à 2014. exploitation complémentaire

Le Pays Vallée du Loir compte aujourd'hui près de 23 500 emplois, dont 38 % sont localisés dans la CC du Pays fléchois, 35 % dans la CC Loir Lucé Bercé et 27 % dans la CC Sud Sarthe. Le territoire enregistre **une baisse de 1 350 emplois entre 2009 et 2014** (- 700 emplois en Pays fléchois, - 500 en Sud Sarthe).

La **tertiarisation** de l'économie est un phénomène prépondérant, mais elle reste moins importante que dans le reste du département de la Sarthe (qui se situe également dans la moyenne régionale). **En effet, l'emploi industriel et**

*Répartition des emplois au lieu de travail par secteur d'activités et par territoire (2014)*



© aura – Source : Insee – RP 2014, exploitation complémentaire

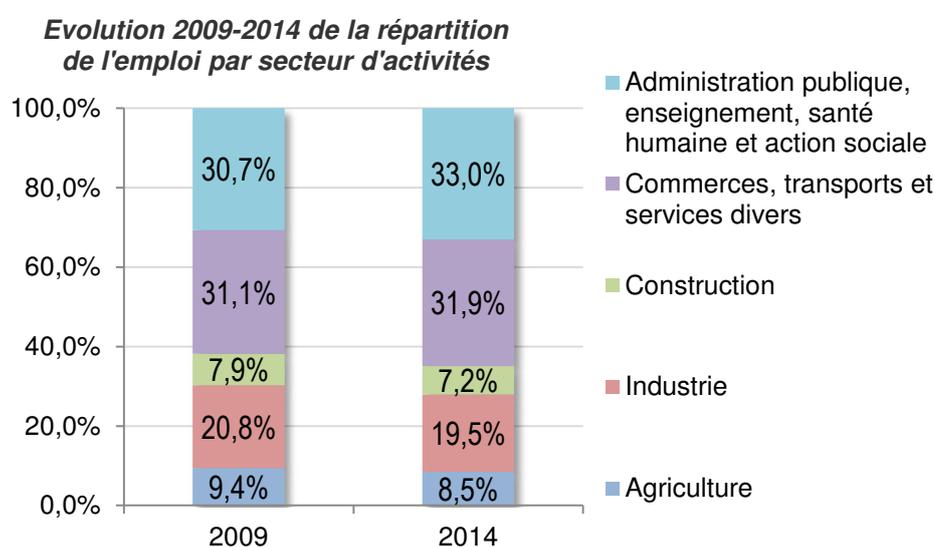
agricole reste proportionnellement élevé et constitue une identité forte de l'économie locale.

### **Six emplois sur dix sont tertiaires**

Plus de **15 000 emplois sont tertiaires** en 2014 (64%), répartis équitablement entre d'une part, le commerce, les transports et les services, et d'autre part, le secteur public. Alors que ce dernier a créé 130 emplois sur la période 2009-2014, les autres secteurs tertiaires en ont perdu 240.

On compte plus de **4 500 emplois industriels** en 2014. Ce secteur enregistre une réduction de ses effectifs de 600 en cinq ans. Le secteur de la construction est également sur le déclin avec la perte de 280 emplois.

**Le secteur agricole** (1 990 emplois), lui, **reste stable** malgré la diminution du nombre d'exploitants agricoles.



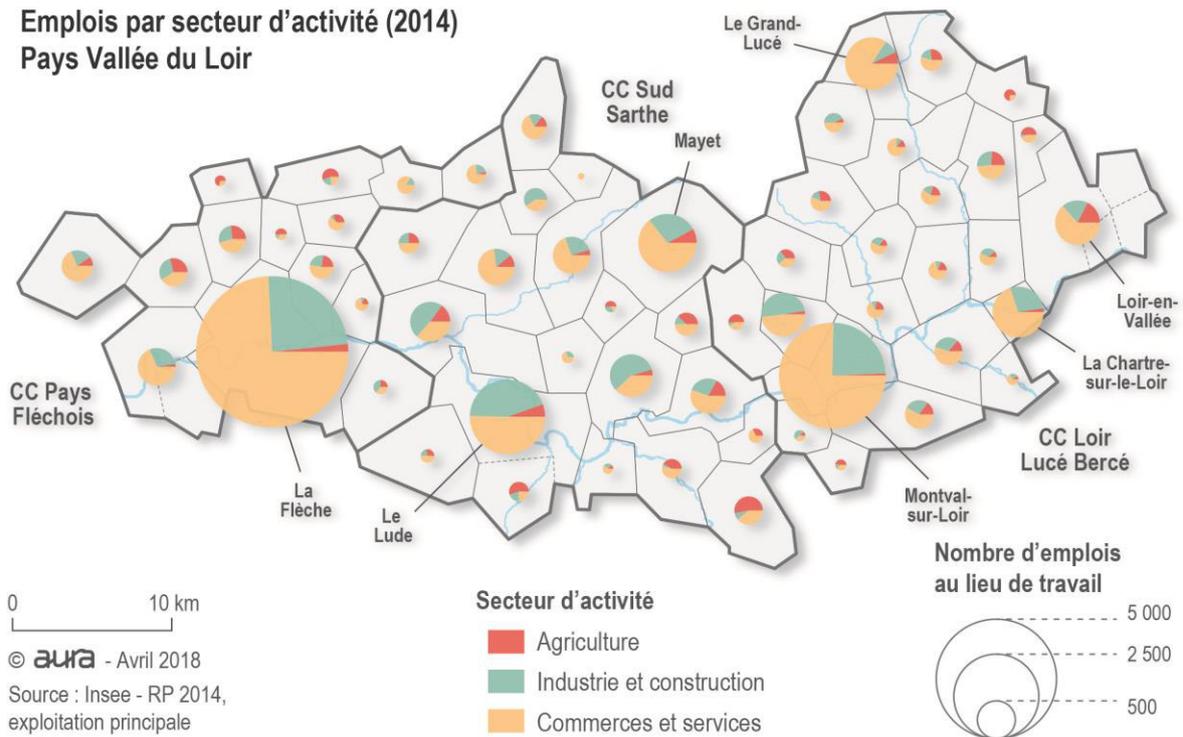
© aura – Source : Insee – RP 2009 et 2014, exploitation complémentaire

### **Une diversité de répartition de l'emploi par secteur**

Bien que l'emploi soit majoritairement tourné vers le tertiaire, cette tendance apparaît moins appuyée au nord de La Flèche et surtout **autour du Lude, région marquée par une forte empreinte industrielle. La Flèche et Montval-sur-Loir présentent des structures comparables. Mayet, Le Grand-Lucé, La Chartre-sur-le-Loir et Loir-en-Vallée constituent d'autres pôles d'emplois plus modestes.**

Certaines communes de plus faible population se caractérisent également par une part importante d'emplois agricoles (Chenu, Saint-Germain-d'Arcé, Dissé-sous-le-Lude, Courcelles-la-Forêt...), lesquels comprennent les salariés et exploitants agricoles.

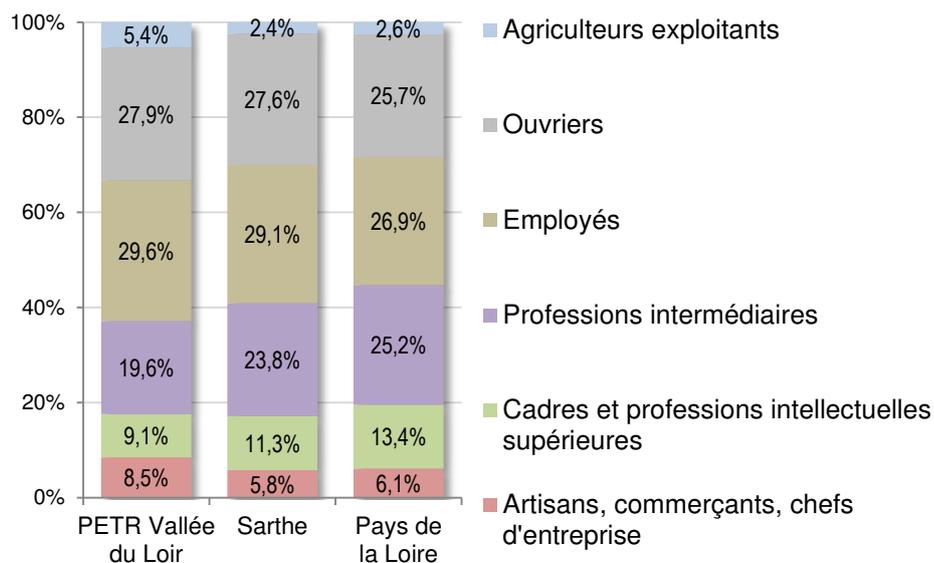
## Emplois par secteur d'activité (2014) Pays Vallée du Loir



## Des emplois peu qualifiés

En 2014, les employés constituent la catégorie socio-professionnelle la plus représentée (près de 7 000 salariés). Viennent ensuite les ouvriers (6 500), dont les effectifs connaissent une baisse importante (- 1 500 sur la période 2009-2014).

### Répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle et par territoire



© **aura** – Source : Insee – RP 2014, exploitation complémentaire

Ces deux catégories représentent 58 % des emplois du territoire, pourcentage proche du taux départemental (57 %). Les professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuelles supérieures voient leur effectifs, déjà faibles en 2009, diminuer entre 2009 et 2014 (- 97 et - 28).

### **Moins d'emplois offerts que de résidents actifs, mais 2/3 des actifs restent travailler sur le territoire**

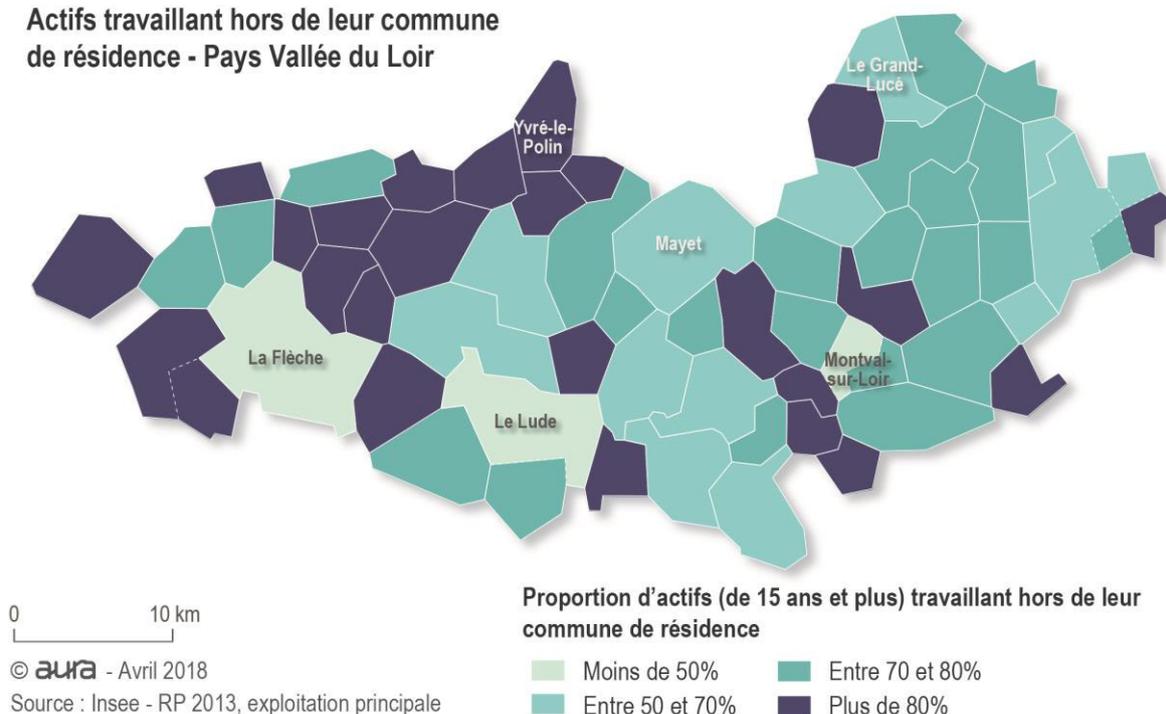
Si l'analyse des navettes domicile-travail ne donne pas une vision exhaustive de l'ensemble des lieux de vie des habitants du PETR Pays Vallée du Loir, elles constituent un bon indicateur.

La proportion d'actifs travaillant hors de la commune de résidence montre relativement bien les **phénomènes de périurbanisation liés aux pôles économiques internes ou externes**.

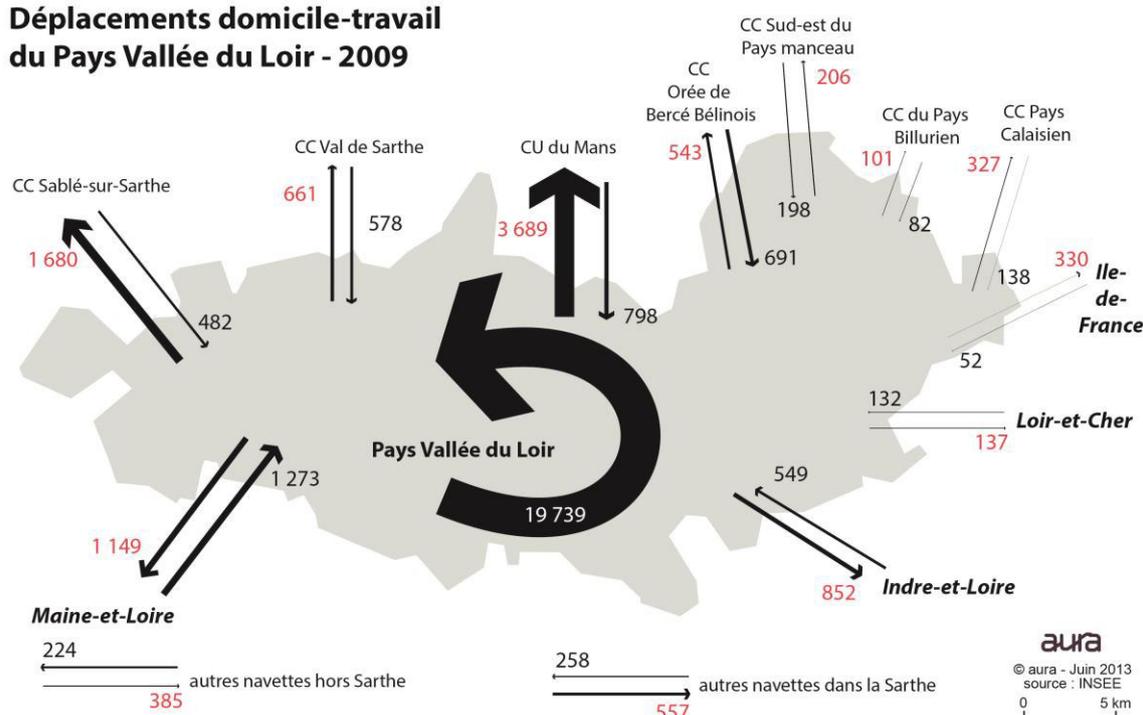
Les principaux lieux de destination des résidents sortant chaque jour du territoire sont la **Communauté Urbaine du Mans** (12 %), le **Maine-et-Loire** (4 %) et la Communauté de Communes de **Sablé-sur-Sarthe** (6 %). Ces destinations constituent des pôles d'emplois importants : pôle manœuvre, proximité des zones d'activités de Durtal, emplois dans l'agroalimentaire de Sablé-sur-Sarthe et pôle santé commun à Sablé-sur-Sarthe et La Flèche (Pôle santé Sarthe et Loir du Bailleul).

Mais ici, **l'essentiel des déplacements domicile-travail se fait à l'intérieur même du territoire**. Sur les 30 272 actifs (ayant un emploi) y résidant, 19 739 travaillent au sein du PETR, soit **2 actifs sur 3**.

**Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - Pays Vallée du Loir**



## Déplacements domicile-travail du Pays Vallée du Loir - 2009



Les flux entrant apparaissent beaucoup moins importants, même si, au cas par cas, les échanges peuvent être favorables au territoire. Ainsi le territoire est plus attractif pour le Maine-et-Loire (1 273 actifs), le Pays malicornais (406), l'Orée Bercé Béloinois (691) et le Pays calaisien (327)<sup>15</sup>.

### 3.2 UN TISSU PRODUCTIF INDUSTRIEL GLOBALEMENT DYNAMIQUE SUR DES NICHES SPECIFIQUES MAIS DES FRAGILITES

Historiquement, le territoire bénéficie d'un **savoir-faire dans le domaine de la métallurgie**, en lien avec la présence de nombreuses forêts. Le développement des entreprises industrielles autour de ces métiers est ancien avec des pôles majoritairement localisés le long de la vallée du Loir. Ce secteur représente de nos jours 10% des établissements industriels.

Aujourd'hui, il existe un tissu de 413 entreprises industrielles, représentant environ 4 000 emplois. Elles se concentrent dans les communes les plus peuplées (87 à La Flèche, 28 à Montval-sur-Loir et au Lude, 21 à Mayet).

Majoritairement, il s'agit de **petites et moyennes entreprises (PME)** produisant dans des **créneaux très spécialisés** autour de la **métallurgie historique** (Daher aérospace – tuyauterie pour l'industrie aéronautique), mais aussi de la **mécanique de précision** (Méral – mécanisme pour meubles et portails), de la **microélectronique** (AAC - systèmes audio),

<sup>15</sup> Au moment de la rédaction de cette analyse, les données les plus récentes en termes de flux domicile travail n'étaient pas disponibles. Cette analyse ne tient pas compte également des nouveaux découpages liés à l'application de la Loi NOTRe.

de la machine-outil (Amada – presses-plieres), de la **soudure** (SRV et ARO), du **travail du caoutchouc et de l'étanchéité** (Rustin), du **luxe** (Ateliers du Lude – meubles -, l'Atelier du maroquinier), de l'**extraction** (carrières de sables et graviers le long du Loir, carrière de calcaire à Saint-Germain-d'Arcé), de l'**agroalimentaire** (SICA Gerfruit), de **savoir-faire artisanaux** (Borrel-Bouvard-Arthaud - passementerie militaire, maroquinerie ; Kanopi – chapellerie du Loir).

**Nombre d'établissements actifs par type d'activité industrielle et par effectifs en 2015**

Type d'activité industrielle	Sans salariés	1 à 9 sal.	10 à 19 sal.	20 à 49 sal.	50 à 99 sal.	100+ sal.	Total ets.	Total salariés
Industries extractives, énergie, eau, gestion des déchets et dépollution	76	16	4	1	0	0	97	126
Denrées alimentaires	34	42	4	1	0	1	82	352
Equipements électriques, électroniques, informatiques et fabrication de machines	6	5	1	7	1	3	23	1 244
Matériels de transport	1	0	3	1	0	0	5	64
Autres produits industriels	110	57	13	15	7	4	206	2 185
<b>Total</b>	<b>227</b>	<b>92</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>413</b>	<b>3 971</b>

© aura – Source : Insee – CLAP 2015

Ces entreprises proposent des **productions de qualité** dans le cadre d'industries de pointe, avec des **capacités réelles d'innovation** pour certains établissements. Elles semblent bien accompagnées par l'intermédiaire de clubs de développement privés, animés par des réseaux dynamiques de chefs d'entreprises, mais aussi avec une volonté politique publique se traduisant par l'existence de missions économiques locales (missions économiques des plus grandes villes ou des intercommunalités).

Toutefois, **le tissu industriel est fragilisé** et doit constamment s'adapter à la concurrence, notamment celle liée à l'industrie automobile et à la mécanique. **Les restructurations ou les fermetures des entreprises les plus importantes risquent encore de peser lourd sur l'économie et la dynamique globale du territoire.** Ce fut le cas des entreprises Candia au Lude et Harman Becker à Montval-sur-Loir, qui ont laissé des centaines de personnes sans emploi.

### 3.3 BEAUCOUP DE FONCIER IDENTIFIÉ POUR L'ACCUEIL DES ENTREPRISES

*Préambule.* L'identification des espaces dédiés à l'activité économique et l'estimation de leur capacité d'accueil ont nécessité de définir leur nature. En effet, de nombreuses activités industrielles historiques se sont implantées hors procédure d'aménagement. Il n'en demeure pas moins qu'elles contribuent à l'activité et à l'emploi sur le territoire.

C'est pourquoi l'analyse porte sur les ZAE et les zones « de fait » tels que définies ci-dessous :

- une Zone d'activités économiques (ZAE) est un espace organisé d'accueil des entreprises, ayant fait l'objet d'une procédure d'aménagement (Zone d'Aménagement Concertée ou ZAC, permis d'aménager) ;
- sont considérées comme des entreprises « isolées », les entreprises implantées hors des zones d'activités économiques. Leur regroupement physique peut conduire à parler de zone « de fait » ;
- les espaces d'activités économiques correspondent à l'ensemble des ZAE, des zones « de fait » et des entreprises « isolées ».

En 2017, sont répertoriées **73 zones d'activités économiques**, dont 26 sont encore en cours de commercialisation. 14 projets de création de ZAE sont en réflexion, pour une surface totale potentielle d'environ 121 ha.

Située à Vaas et Aubigné-Racan, la zone d'activités **LoirEcopark**, d'une surface d'environ 170 ha (dont 60 restent encore à l'état de projet), compte parmi les plus importantes. Initialement spécialisée dans les domaines de l'énergie durable et la transformation du bois, et comportant une plateforme logistique, elle dispose de **surfaces importantes permettant d'accueillir de grands bâtiments industriels**, avec un embranchement fer possible. Le projet de zone d'activités de Montabon sur la commune de Montval-sur-Loir (aussi dénommée LoirEcopark 3) ne doit pas être considérée sur le même plan car elle est envisagée pour l'accueil d'entreprises de taille plus modeste.

La commune de **La Flèche**, avec une surface totale de foncier d'entreprise de près de 160 ha, possède également une capacité d'accueil importante.

Le **prix raisonnable** et la **disponibilité** du foncier d'entreprise sont des atouts en faveur de l'attractivité économique du PETR Pays Vallée du Loir

**Surfaces brutes des espaces d'activités économiques par EPCI (en hectares et pourcentage, hors LoirEcopark)**

	CC du Pays fléchois	CC Sud Sarthe	CC Loir Lucé Bercé	Total Pays Vallée du Loir
Surfaces brutes	171,3 ha	71,2 ha	113,7 ha	356,2 ha
Répartition	48 %	20 %	32 %	100 %

© aura – Source : Pays Vallée du Loir

La consommation foncière brute à vocation économique estimée par le PETR Pays Vallée du Loir sur la base du cadastre pour la période 2005-2015, se répartit de la manière suivante :

**Consommation foncière brute 2005-2015 (en hectares par an, hors LoirEcopark)**

	CC du Pays fléchois	CC Sud Sarthe	CC Loir Lucé Bercé	Total Pays Vallée du Loir
Consommation foncière brute	3,35 ha/an	1,06 ha/an	2,24 ha/an	6,65 ha/an
Répartition	50 %	16 %	34 %	100 %

© aura – Source : Pays Vallée du Loir

Que l'on parle de répartition des espaces d'activités économiques ou de consommation foncière brute, la répartition entre les 3 EPCI est identique à savoir . Ainsi, la part de la CC du Pays fléchois s'élève à environ 50 % tandis que les CC Sud Sarthe ou Loir Lucé Bercé représentent l'autre moitié.

Selon les données transmises par le PETR Pays Vallée du Loir, le territoire dispose de plus de **40 ha disponibles** (cessibles) dans les zones d'activités économiques en cours de commercialisation. Il est aussi estimé un potentiel foncier privé de **25 ha** qui pourrait faire l'objet d'une revente pour l'accueil de bâtiments d'activités dans les ZAE. Mais les collectivités ont peu de prise pour mobiliser ce potentiel.

**Surfaces brutes disponibles au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (en hectares, hors LoirEcopark)**

EPCI	Surfaces publiques disponibles (cessibles)	Potentiel foncier privé (de « 2 <sup>nde</sup> main »)
CC du Pays fléchois	19,8 ha	9,3 ha
CC Sud Sarthe	14,5 ha	5,8 ha
CC Loir Lucé Bercé	9,5 ha	9,9 ha
<b>Total Pays Vallée du Loir</b>	<b>43,8 ha</b>	<b>25,0 ha</b>

© aura – Source : Pays Vallée du Loir

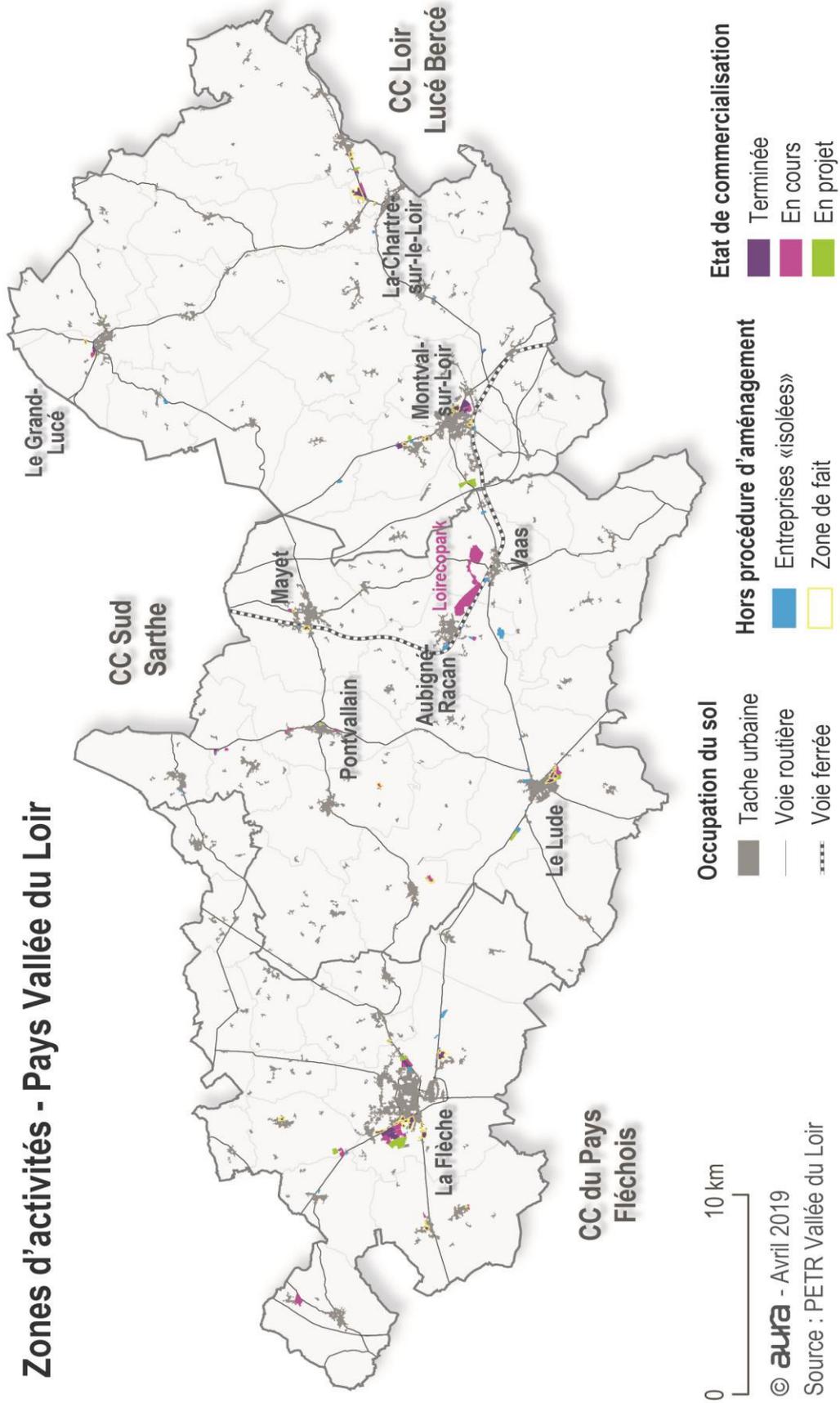
Explication de la légende de la carte suivante concernant les zones d'activités économiques :

*Entreprises isolées et zone de fait : voir les définitions du préambule page précédente.*

*L'état de commercialisation concerne les Zones d'Activités Economiques :*

- « terminée » signifie que la procédure d'aménagement est terminée et qu'il n'y a plus de surfaces cessibles disponibles;
- « en cours » signifie que la procédure d'aménagement est en cours et qu'il y a encore des surfaces cessibles disponibles;
- « en projet » sont des ZAE déclarées comme telles (« en projet ») par chacun des EPCI; elles n'ont pas encore fait l'objet d'une procédure d'aménagement (lotissement, ZAC); elles ne sont pas nécessairement desservies par tous les réseaux, notamment assainissement; la maîtrise foncière des terrains n'est pas assurée le plus souvent; la commercialisation n'est par conséquent pas commencée; ces ZAE sont toutes en zone à urbaniser des documents d'urbanisme actuels.

# Zones d'activités - Pays Vallée du Loir



### 3.4 DES AGRICULTURES TOUJOURS DYNAMIQUES MALGRE LES INCERTITUDES DE CERTAINES FILIERES

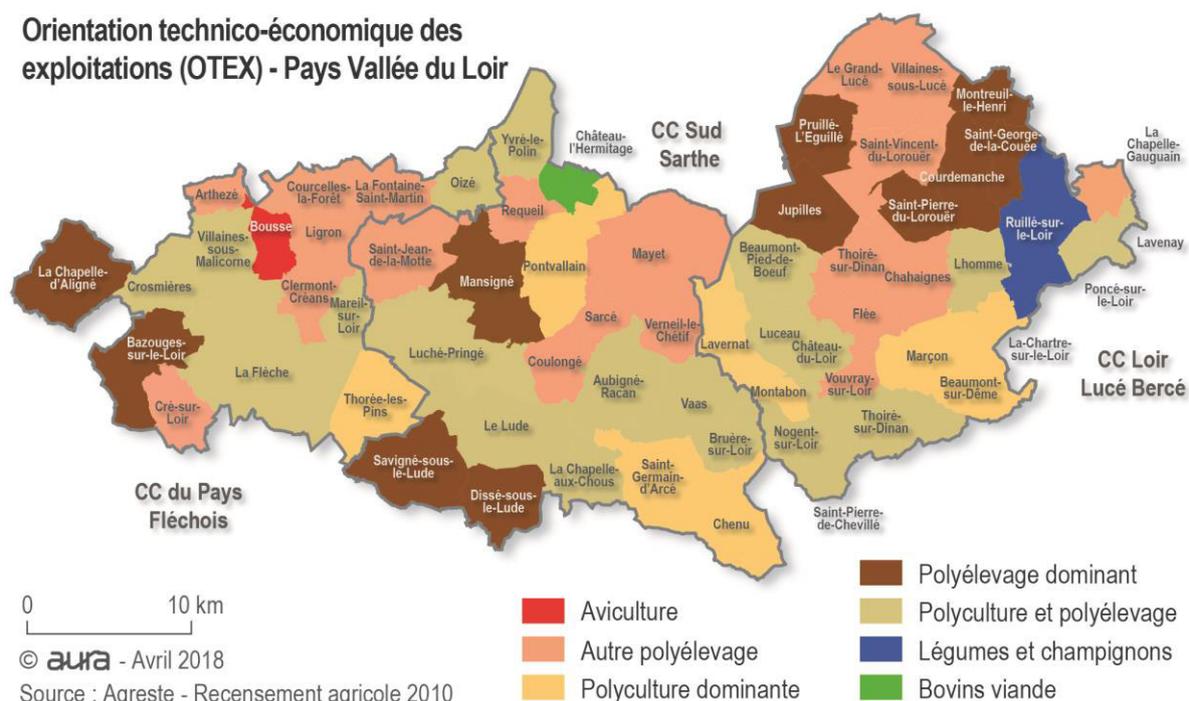
#### *Une filière économique clé*

Sur ce territoire majoritairement rural, **l'agriculture demeure une composante essentielle et prépondérante** de l'économie locale. 73 626 ha de surface agricole utile représentent un peu plus de la moitié de la superficie totale, compte tenu des masses forestières importantes. En 2014, **les exploitants agricoles comptent pour 3,8 % de la population active** alors que l'ensemble de la Sarthe en compte 2,1 % pour 2,8 % dans les Pays de la Loire.

Le territoire comptait **1 144 exploitations agricoles**, dont 764 exploitations professionnelles au Recensement agricole de 2010 (Agreste). 19 % des chefs d'entreprises avaient moins de 40 ans. Le nombre de ces exploitations, comme partout ailleurs, est en diminution constante, avec des regroupements d'entreprises et une productivité de plus en plus forte. Leur taille s'est considérablement agrandie. Elle est aujourd'hui supérieure à la moyenne nationale : 64 ha contre 53 ha pour l'ensemble de la France.

Le premier point fort de l'agriculture locale réside dans la **diversité de ses productions et de ses systèmes d'exploitation**. Cette diversité s'explique, entre autres, par des conditions naturelles favorables et de qualité variée (multiplicité des types de sols, nappe phréatique importante, climat sans excès). Au RGA de 2010, 7 profils technico-économiques étaient identifiés.

Orientation technico-économique des exploitations (OTEX) - Pays Vallée du Loir



**Dans la moitié ouest du Pays**, se développe un élevage bovin viande et bovin lait. On retrouve **à l'est** des productions traditionnelles de la Beauce, comme les céréales et les grandes cultures. L'aviculture est présente **à l'ouest** en lien avec la production de qualité des volailles de Loué.

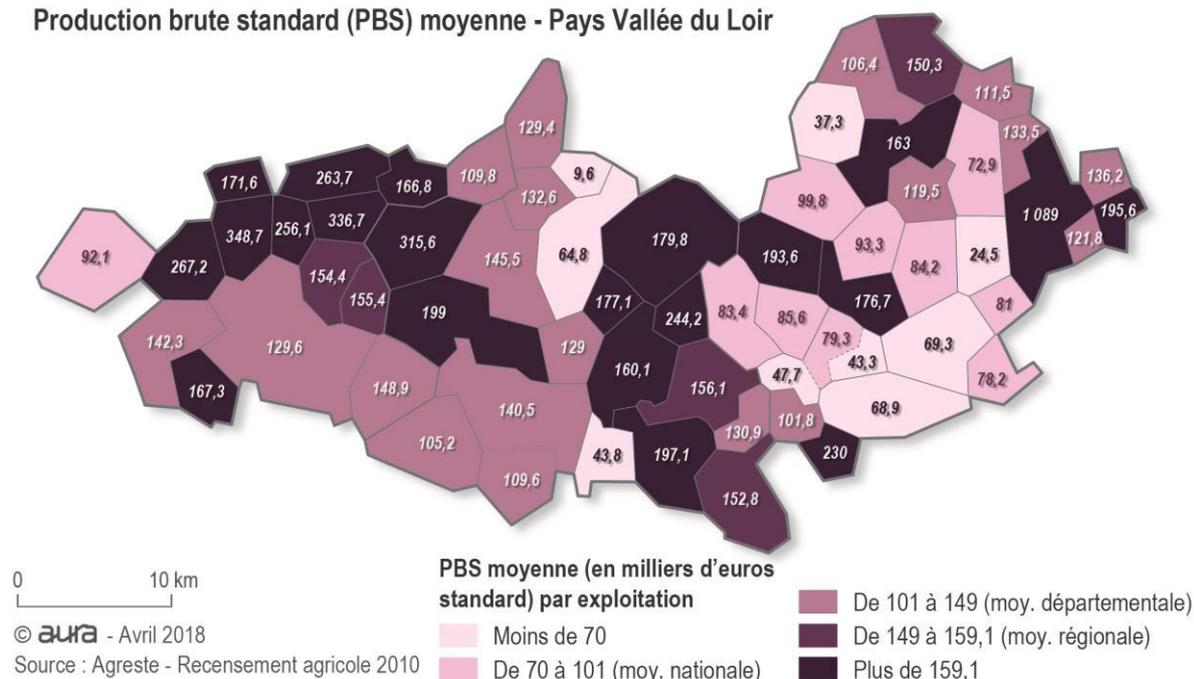
**Quelques productions spécialisées** se distinguent également :

SCoT du PETR Pays Vallée du Loir - Diagnostic territorial

- l'arboriculture (principalement les pommes) se rattache à la grande aire de production fruitière du Val de Loire ;
- le maraîchage est présent et tente de profiter du développement des circuits courts et <sup>16</sup> de proximité ;
- la vigne (AOC Jasnières et Coteaux du Loir), bien que cultivée sur peu de surfaces, renvoie une image positive du territoire et devient une destination touristique permettant des formes de pluriactivité pour les viticulteurs (œnotourisme).

D'une manière générale, **la production brute standard (PBS) de l'ensemble des exploitations locales est plus élevée que la moyenne nationale** (154 900 € contre 101 000 €) et traduit un certain dynamisme et une production de richesses. Hormis les alentours du Lude, toutes les communes ont vu leur PBS moyenne augmenter entre 2000 et 2010.

### Production brute standard (PBS) moyenne - Pays Vallée du Loir



**Les débouchés vers l'industrie agroalimentaire locale existent** pour les filières viande bovine et élevage de volailles (abattage et transformation à Sablé-sur-Sarthe), pour l'arboriculture (Sica Gerfruit, Vergers du Loir), très localement pour la filière champignons (champignonnière de La Goussardière). Malgré la perte récente de Candia au Lude, **le développement de l'agroalimentaire local reste une question d'avenir** liée entre autres aux enjeux de l'arboriculture aujourd'hui très concurrentielle et en recherche de labels.

<sup>16</sup> La Production brute standard (PBS) décrit un potentiel de production des exploitations et permet de classer les exploitations selon leur dimension économique en « moyennes et grandes exploitations » ou « grandes exploitations ».

## ***Agricultures de qualité et participation au « tourisme vert »***

Un autre atout de l'agriculture locale est celui de la **qualité de ses productions**, avec des **savoir-faire reconnus**. En effet, un tiers de la production se fait sous la forme de labels (Loué, Jasnières, bœuf fermier du Maine, porcs sarthois, pommes...). L'agriculture biologique peu développée il y a peu, connaît un développement avec des initiatives locales de plus en plus nombreuses..

Plus globalement, le « tourisme vert » semble bien représenté. La partie orientale du territoire est ainsi couverte de manière satisfaisante par l'hôtellerie à la ferme ; les gîtes ruraux en nombre important sont un moyen d'entretenir le patrimoine bâti agricole.

Cette agriculture diversifiée est aussi en capacité de développer des productions alimentaires locales par l'intermédiaire de **circuits courts et de proximité**. Rendre les commandes publiques accessibles aux circuits courts de proximité et utiliser ce mode économique comme moyen de nouer des relations entre agriculteurs et habitants semble être **une piste à explorer**. Les filières locales et les circuits courts de proximité sont de bons moyens de perpétuer les savoir-faire locaux de qualité du Pays, , de diversifier les sources de revenus pour les exploitations et donc de maintenir les activités agricoles. Dans ce sens, des jeunes s'investissent aujourd'hui sur le territoire (bois-bûches, installations sur de petites surfaces en maraîchage, vente directe, transformation à la ferme, ...).

## ***Difficultés pour l'agriculture locale***

Des **contraintes naturelles localisées** ne permettent pas une agriculture productive avec les techniques agronomiques et les besoins de rendements actuels. Certains secteurs à géologie défavorable (sables des plateaux au centre du territoire) et/ou aux pentes trop importantes (coteaux) connaissent la déprise ; d'autres activités agricoles pourraient y être envisagées.

La **ressource en eau** constitue un autre enjeu. Elle est la condition au maintien de l'agriculture sur les plateaux sableux, mais aussi au développement résidentiel (alimentation en eau potable).

Deux filières phares semblent en difficulté persistante. **L'élevage demeure prépondérant mais apparaît en déclin**, en particulier les bovins laitiers (prix payés au producteur). L'arboriculture souffre de la **concurrence étrangère** sur les productions de pommes. D'une manière générale, et comme dans tous les espaces à dominante agro-rurale, la profession agricole est **confrontée à l'industrialisation** et à la recherche du moindre coût qui concentrent les exploitations et les coopératives. Les petits systèmes locaux ne sont pas favorisés, les savoir-faire se perdent.

La nouvelle **Politique agricole commune** (PAC) permettra de soutenir les producteurs qui n'abandonneront pas ces productions au profit d'une conversion en grandes cultures. Elle favorisera aussi la **haie** et permettra de développer des débouchés sur le **bois-énergie** et le bois d'œuvre, tout en ayant un rôle de **valorisation du paysage et de la biodiversité**.

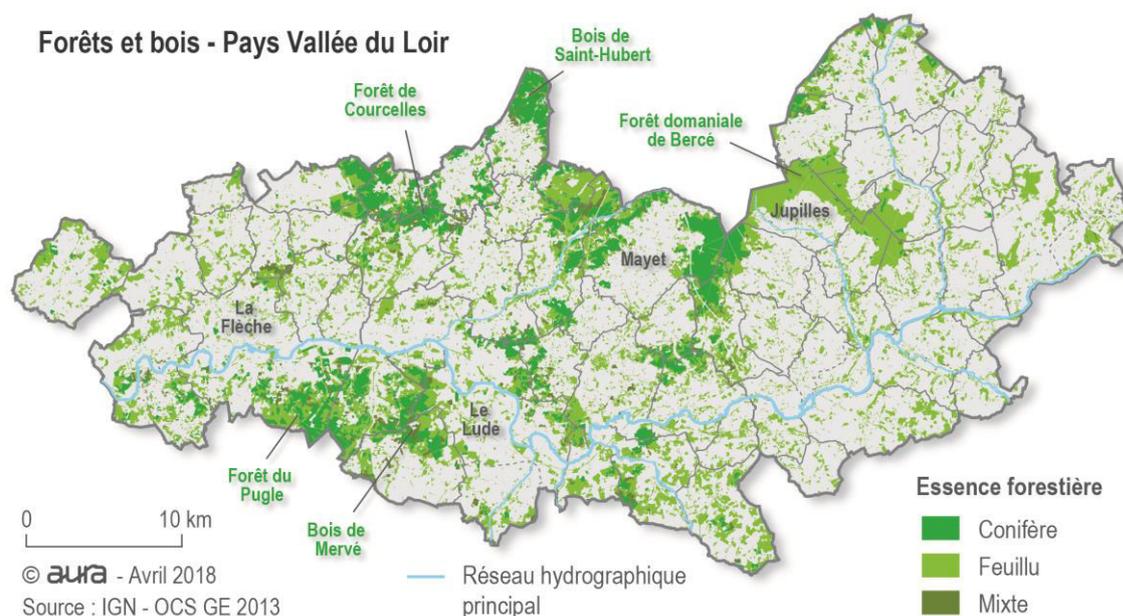
**Le maintien de l'élevage et de sa multifonctionnalité constitue une question fondamentale**. Les difficultés de cette filière menacent son économie propre mais aussi le territoire tout entier. Son déclin a en effet des impacts directs sur les prairies des bords du Loir et de ses affluents, non pâturés, avec **un impact sur la biodiversité et les paysages**.

Les parcelles laissées aux systèmes plus intensifs augmentent les risques de **tassement des sols et de ruissellement**. De plus, les grandes cultures de céréales demandent, en comparaison, **davantage de ressources en eau**.

Enfin, bien que la pression exercée soit moins forte que dans les grandes aires urbaines les plus proches, **la consommation foncière représente une menace** pour les acteurs agricoles, notamment dans la frange nord et autour de La Flèche. Cette problématique engage la préservation des terres agricoles, en particulier celles qui ont le plus de valeur agronomique et économique.

### 3.5 LA SYLVICULTURE ET LA FILIERE BOIS : DES POTENTIELS NON ENCORE EXPLOITES

Le territoire est **largement couvert par la forêt** avec une majorité de **bois privés** comportant des essences nobles (chêne sessile, chêne rouvre, hêtre, ...) et de bois d'œuvre. La **forêt de Bercé** est aujourd'hui la seule forêt domaniale sur le territoire et a été labélisée « **Forêt d'exception** » en mars 2017. Cette labellisation récompense l'excellence de la gestion de forêts reconnues pour leur patrimoine unique en termes d'histoire, de paysages, de biodiversité ou de bois de grande valeur ; elle s'accompagne d'orientations de gestion. Le territoire voisin **Orée de Bercé Béloinois s'est par ailleurs doté d'une charte forestière qui concerne la forêt de Bercé présente sur plusieurs intercommunalités**. Un de ces objectifs est de s'étendre au Pays Vallée du Loir.



La **tradition sylvicole et le potentiel très important en matière de ressource en bois** d'essences diversifiées (feuillus et résineux) constitue un des points forts du Pays Vallée du Loir. Les propriétaires s'efforcent d'y développer **une gestion forestière durable** : maintien des capacités de production, maintien du bon état sanitaire, satisfaction de la fonction de production, respect de la biodiversité, protection du sol et des eaux, fournitures des diverses "aménités" notamment l'accueil des populations, la qualité du paysage... (critères de la Conférence d'Helsinki relatifs à la gestion forestière durable).

Malgré le potentiel important de la ressource et une culture ancienne de la forêt, **la gestion forestière se heurte au morcellement des propriétés privées**. La multiplicité des propriétaires, peu présents, et les petites surfaces induisent des retards dans les éclaircies qui nuisent à la qualité des bois produits : des espaces boisés deviennent des friches difficiles à gérer.

**L'accès aux parcelles et la circulation des engins forestiers** sont considérés par les acteurs comme un sujet souvent polémique dans les communes : par exemple les voiries sont impactées par des camions de 38 tonnes alors qu'elles sont le plus souvent calibrées pour 19 tonnes. Mais ils sont nécessaires à l'exploitation de la forêt dont le cycle est beaucoup plus long qu'en agriculture.

De la ressource à la transformation, la filière bois compte aujourd'hui de multiples interlocuteurs peu ou pas organisés pour constituer un vrai système productif alors que **les scieries, autrefois très nombreuses, sont en nombre réduit**.

**Toutefois, la ressource bois demeure comme un enjeu important** malgré les difficultés d'organisation d'une filière complète bois-énergie comme bois-construction. Cette filière doit profiter d'opportunités comme son positionnement géographique interrégional, l'ouverture de la commande publique, et la présence de LoirEcopark.

La forêt représente également **un des piliers essentiels du tourisme « nature » du Pays Vallée du Loir** avec notamment un espace dédié à ce riche patrimoine : le centre d'interprétation Carnuta à Jupilles.

### 3.6 TROIS POLES COMMERCIAUX DIVERSIFIES, LA CONCURRENCE DES AGGLOMERATIONS REGIONALES ET DE L'E-COMMERCE, UN COMMERCE DE PROXIMITE FRAGILISE

#### ***Quelques pôles commerciaux***

En 2017, le territoire comporte **un total de 1 069 commerces**, se concentrant pour 25 % à La Flèche, 11 % à Montval-sur-Loir, 7 % au Lude et 5 % à La Chartre-sur-le-Loir. Les habitants des communes périphériques peuvent **se rendre également dans les pôles commerciaux hors Pays Vallée du Loir** :

- à l'ouest, à Sablé-sur-Sarthe, où l'offre est relativement importante ;
- au nord, à Ecommoy ou Malicorne-sur-Sarthe ;
- au sud, dans le département de Maine-et-Loire, notamment à Durtal et Baugé-en-Anjou.

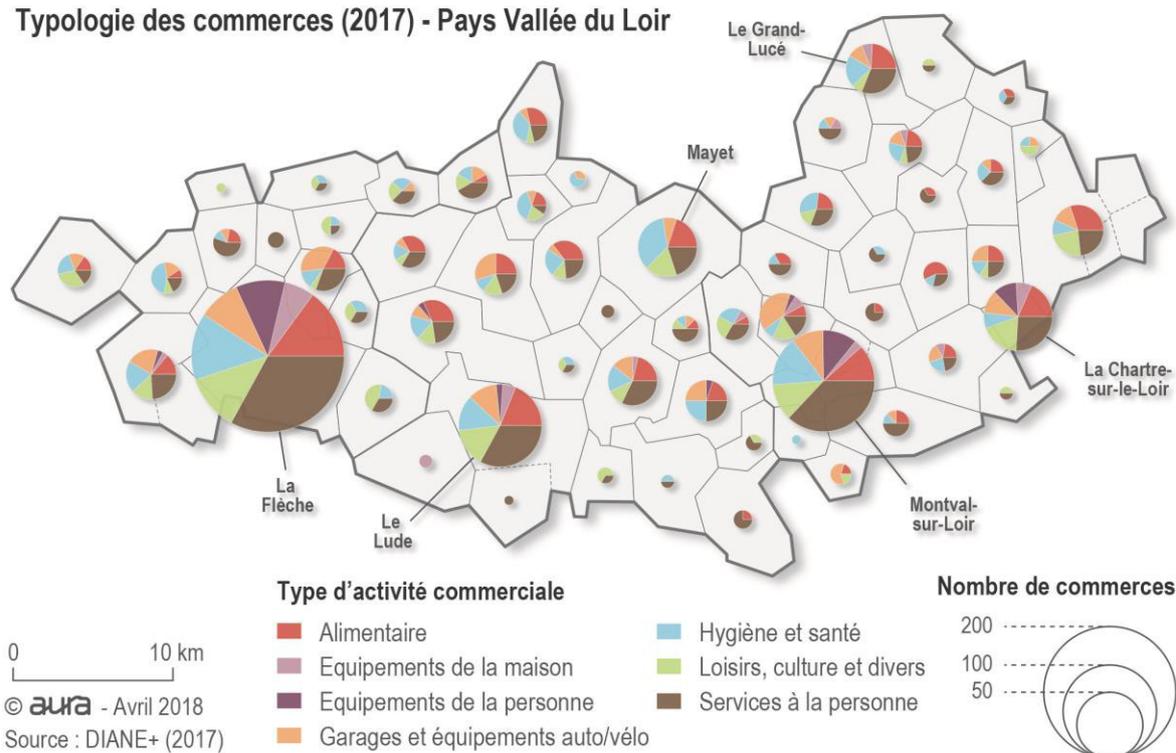
En outre, **les différents pôles commerciaux du Mans**, qui disposent une offre diversifiée, **sont très attractifs** pour une majorité d'habitants du PETR, notamment ceux qui y travaillent. Les temps d'accès sont en effet relativement courts, entre 15 et 25 minutes. Si la concurrence joue moins pour l'alimentaire, le commerce spécialisé (équipement de la maison, de la personne et automobile), peut être fragilisé par l'offre de l'agglomération mancelle. Enfin, la question de **la concurrence entre La Flèche et Sablé-sur-Sarthe** est posée, même si elle est aujourd'hui identifiée en termes de complémentarité.

**La Flèche constitue le premier pôle commercial** du territoire avec 267 entreprises dont 33 % de services à la personne, 15 % de commerces alimentaires et 1 % d'activités liées à l'hygiène et la santé. Deux centres commerciaux d'une dizaine de commerces sont implantés à La Flèche.

À l'est du territoire, **l'offre commerciale de Montval-sur-Loir/Luceau est la plus importante (144 enseignes)**, bien qu'elle ne soit pas aussi attractive vis-à-vis de ses environs. Un tiers de cette offre est liée à du service à la personne. Suivent les secteurs de l'hygiène et de la santé (15 %), les garages et équipements auto-vélo (15 %) et les loisirs et services culturels (13 %). Un centre commercial y a été créé, regroupant six enseignes.

Globalement, le pôle **Montval-sur-Loir/Luceau** montre des surfaces de vente moins importantes (environ 35 000 m<sup>2</sup>) qu'à La Flèche, puisque le potentiel de clientèle (en Sarthe et en Indre-et-Loire) demeure plus faible (zone de densité de population inférieure au Pays fléchois).

Typologie des commerces (2017) - Pays Vallée du Loir



**Le Lude**, au centre du territoire dispose d'une offre plus limitée en nombre (79 commerces) et en diversité (26 % pour du service à la personne, 22 % en alimentaire, 1 % en loisirs et culture). **La Chartre-sur-le-Loir**, malgré sa faible population, propose 54 commerces, dont 29 % consacrés à l'alimentaire et 24 % à du service à la personne. Un petit centre commercial y est implanté regroupant 3 boutiques.

Plus au nord, **Mayet** (limitrophe du pôle d'Ecommoy) et **Le Grand-Lucé** tentent de rivaliser avec les pôles commerciaux proches du Mans, et proposent une offre complémentaire (respectivement 40 et 29 commerces), principalement dans l'hygiène/santé et les services.

**La CC Sud Sarthe est la moins pourvue en commerces** (environ 300, contre près de 377 pour Loir Lucé Bercé, et 400 pour le Pays fléchois), mais ceux-ci sont répartis de manière plus équilibrée entre les différentes communes contribuant ainsi à une forme de maillage commercial de cette partie du territoire. Pour chaque intercommunalité, le secteur

des services à la personne (hôtellerie, restauration, petits commerces spécialisés...) domine, avec environ 30 % de l'offre.

## **Un commerce de proximité en déclin**

### ▪ En centre-ville des principaux pôles

Dans les trois principales villes, **le commerce de détail non-alimentaire ou alimentaire** (mis à part les boulangeries-pâtisseries) **connaît des difficultés pour se maintenir**. La concurrence avec les grandes surfaces de périphérie et les centres commerciaux du Mans (accessibles en 20 min pour les populations vivant dans le nord du territoire) et le changement de comportement de la clientèle peuvent expliquer une partie de ce déclin.

Cependant, d'autres causes, comme **l'évolution démographique négative** (notamment au Lude et à Montval-sur-Loir) et le niveau de **revenu moyen**, sont à prendre en compte.

Pour maintenir son commerce de centre-ville, **la Ville de La Flèche adopte une politique très volontariste**. La municipalité a notamment refusé la construction de galeries marchandes accolées aux grandes surfaces commerciales à la périphérie du centre ancien. Il en résulte aujourd'hui, malgré la concurrence et les difficultés économiques de la population, **un centre-ville encore animé avec un nombre conséquent d'enseignes indépendantes**.



*Une des rues commerçantes de La Flèche*

*(Crédit photo : AURA)*



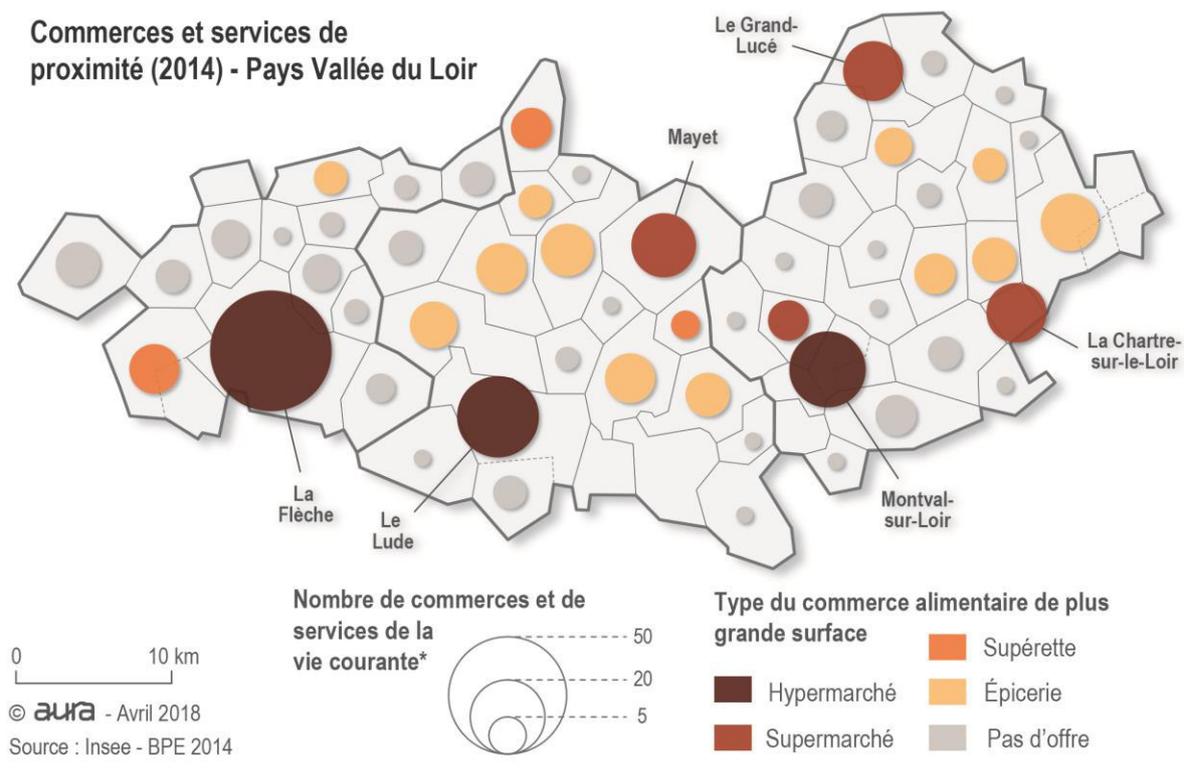
*Rue commerçante principale semi-piétonne à La Chartre-sur-le-Loir (Crédit photo : AURA)*

Comme La Flèche, **la ville de la Chartre-sur-le-Loir a misé sur l'accessibilité piétonne** de ses commerces de détail pour favoriser la clientèle, notamment les touristes estivaux.

- **Dans les bourgs**

Dans les bourgs ruraux les plus importants, **un éventail de commerces de détail existe encore**, couplé à des possibilités de services (poste, pressing, dépôt de pain, photocopie, photomaton, ...). Les grands axes de passage favorisent le maintien de ces établissements, comme à Bazouges-Cré-sur-le-Loir, situé sur la D 323.

En revanche, **la majorité des autres bourgs dont le poids démographique est plus faible ne dispose plus d'une offre de commerces, même basique, suffisante**. Cela inclut souvent la boulangerie, qui résiste pourtant mieux à cette dynamique. 6 communes (ou communes déléguées) n'ont aujourd'hui plus aucun commerce ou service de la vie courante.



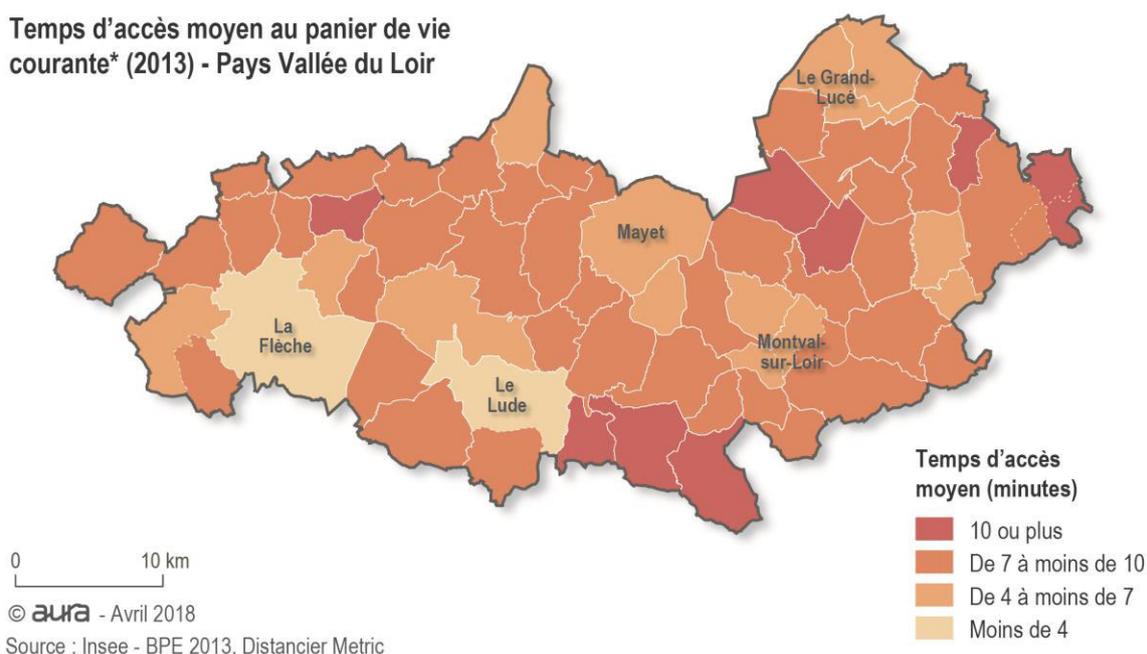
\* Cette analyse se base sur un panier de 19 équipements de la vie courante (épicerie, supérette, supermarché, hypermarché, boulangerie, poissonnerie, boucherie-charcuterie, école maternelle, école élémentaire, collège, service de garde d'enfants, banque, bureau de poste/relais, station-service, école de conduite, salon de coiffure, restaurant, police/gendarmerie et librairie-papeterie).

Les collectivités tentent de les préserver en mobilisant notamment **l'aide départementale « au dernier commerce »**, des **aides régionales** via des contrats territoriaux (octroi de subventions), ou **en subventionnant elles-mêmes** la dernière boulangerie, boucherie ou épicerie. Les fonds européens sont également sollicités pour ces actions. Une fois le dernier commerce fermé, **très peu de reprises sont constatées**.

Ce déclin pose des problèmes aux populations âgées ou non-motorisées, dites « captives ». D'une façon générale, **les trajets nécessaires pour accéder à ces services se sont rallongés**. Posséder une voiture devient donc de plus en plus nécessaire pour pouvoir profiter d'une palette de commerces suffisamment variés. Or, la part de ménages ne possédant aucun véhicule personnel peut s'avérer relativement élevée dans certaines

communes. Cela risque de s'aggraver encore davantage si le vieillissement de la population se poursuit.

### Temps d'accès moyen au panier de vie courante\* (2013) - Pays Vallée du Loir



\* L'analyse de l'Insee se base sur un panier de vie courante composé des 22 équipements suivants : supérette/épicerie, supermarché, banque, salon de coiffure, restaurant, police/gendarmerie, bureau de poste (ou relais), boulangerie, librairie-papeterie, station-service, collège, école maternelle, école élémentaire, médecin omnipraticien, dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, services d'aide aux personnes âgées, services de garde d'enfants, salle/terrain multisports et école de conduite.

## 3.7 LE TOURISME-NATURE, UNE ACTIVITE MAJEURE A POTENTIEL

**Le tourisme demeure identifié comme une valeur forte de l'économie locale,** avec des prestations de qualité et un tourisme nature qui connaît des évolutions positives.

Dans le Pays Vallée du Loir, **le développement touristique est ancien** et participe activement à la dynamique économique du territoire (emplois permanents, emplois saisonniers, emplois induits dans le commerce par exemple).



*Sentiers de randonnées entre Saint-Jean-de-la-Motte et Pringé (Crédit photo : AURA-VB)*

Une agence dédiée, l'Agence de développement de la Vallée du Loir (ADV L), a œuvré à l'essor du tourisme vert pendant quarante ans. La création de l'Office du tourisme de la Vallée du Loir (OTVL) a engendré la fusion de l'ADV L et des offices du tourisme disséminés sur le territoire, avec fermeture de certains d'entre eux (par exemple celui de Mayet). L'objet de l'OTVL, constitué en EPIC<sup>17</sup>, est de travailler sur la destination Vallée du Loir au-delà des limites départementales. Cette nouvelle organisation va permettre de **relancer la dynamique touristique, en attirant une clientèle plus large avec des produits touristiques originaux**. L'organisation territoriale des Syndicats d'initiatives locaux est renouvelée avec 4 lieux d'accueil : deux sont ouverts à l'année (La Flèche et La Chartre-sur-le-Loir) alors que ceux du Lude et de Montval-sur-Loir sont ouverts uniquement en saison (début avril à fin septembre).



*Plan d'eau et base de loisirs de Mansigné  
(Crédit photo : AURA)*

**Les activités touristiques s'appuient à la fois sur l'eau** (le Loir et ses affluents, les plans d'eau et bases nautiques), **la forêt, la qualité du patrimoine bâti** (châteaux, notamment celui du Lude) **et plus globalement sur la qualité des paysages**. Elles essaient aussi de s'appuyer sur la notoriété de la vallée de la Loire, site UNESCO, au sud, dans le Maine-et-Loire et l'Indre-et-Loire.

Le **vélo-tourisme** est en plein essor depuis quelques années. Les **itinéraires vélo de « La Vallée du Loir à Vélo »** offrent des secteurs moins fréquentés, plus intimistes, que la « Loire à Vélo » sur l'Eurovéloroute n°6. Le développement se fait en parallèle, tout en profitant de la notoriété de ce grand itinéraire et en y permettant la connexion.



*Centre d'interprétation Carnuta  
à Jupilles (Crédit photo : AURA)*

**Le territoire compte des sites touristiques majeurs**. Le zoo de La Flèche est le 1<sup>er</sup> site visité du territoire (8<sup>e</sup> zoo le plus visité de France). La Monnerie (La Flèche) est un parc d'activités nautiques et de baignade apprécié des touristes comme de la population locale ; il est aussi un site d'actions de valorisation de la biodiversité et de pédagogie vers les plus jeunes entre autres .... Les plans

<sup>17</sup> Un EPIC est un établissement public à caractère industriel et/ou commercial ayant pour but la gestion d'une activité de service public.

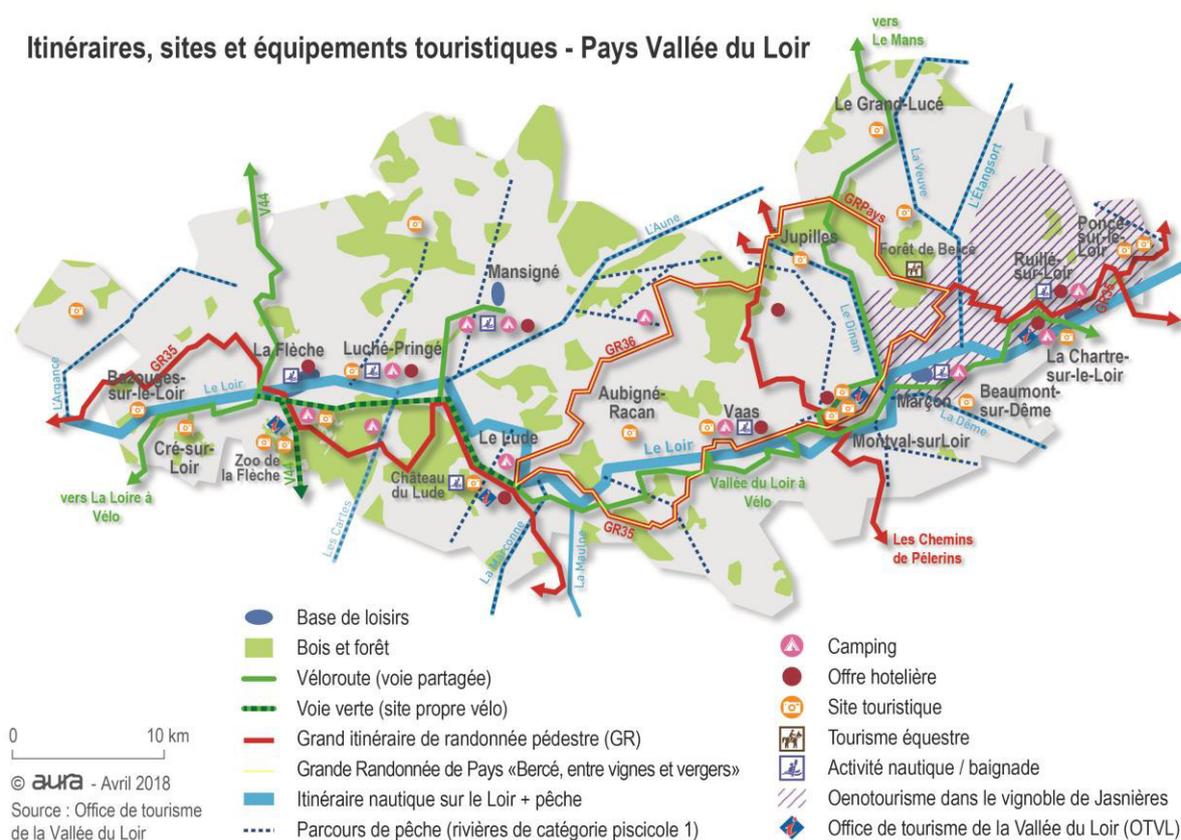
d'eau et bases de loisirs de Marçon et Mansigné complètent l'offre et le Loir, non navigable pour le tourisme fluvial, offre des possibilités de canotage, de pêche de loisir et de découverte de sites naturels inventoriés et protégés (Vallée du Loir, site Natura 2000). À noter aussi, les nombreuses rivières classées en catégorie 1 piscicole qui permettent la pêche aux Salmonidés (Truite) notamment, très appréciée des pêcheurs.

**La forêt de Bercé représente un site majeur** pour la promenade, la randonnée et la découverte de la nature. « Carnuta, la maison de l'homme et de la forêt » (Jupilles) est un centre d'interprétation des milieux forestiers, proposant un musée et des activités interactives. Peu de forêts en dehors de Bercé sont ouvertes au public. C'est pourquoi ce massif constitue un enjeu pour important pour le développement touristique.

D'anciens **vestiges gallo-romains** sont présents à Jupilles et à Aubigné-Racan, sur le site de Cherré.

Profitant de la qualité des paysages et du patrimoine, les itinéraires pédestres, équestres et VTT proposent une palette très large d'itinéraires aux touristes. Le Pays Vallée du Loir accueille notamment **quelques portions des parcours de grande randonnée GR 35 et 36**. Le territoire comporte aussi **une multitude d'autres sentiers classés « promenade de randonnée » (PR)**, recensés par le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), actuellement en cours de numérisation.

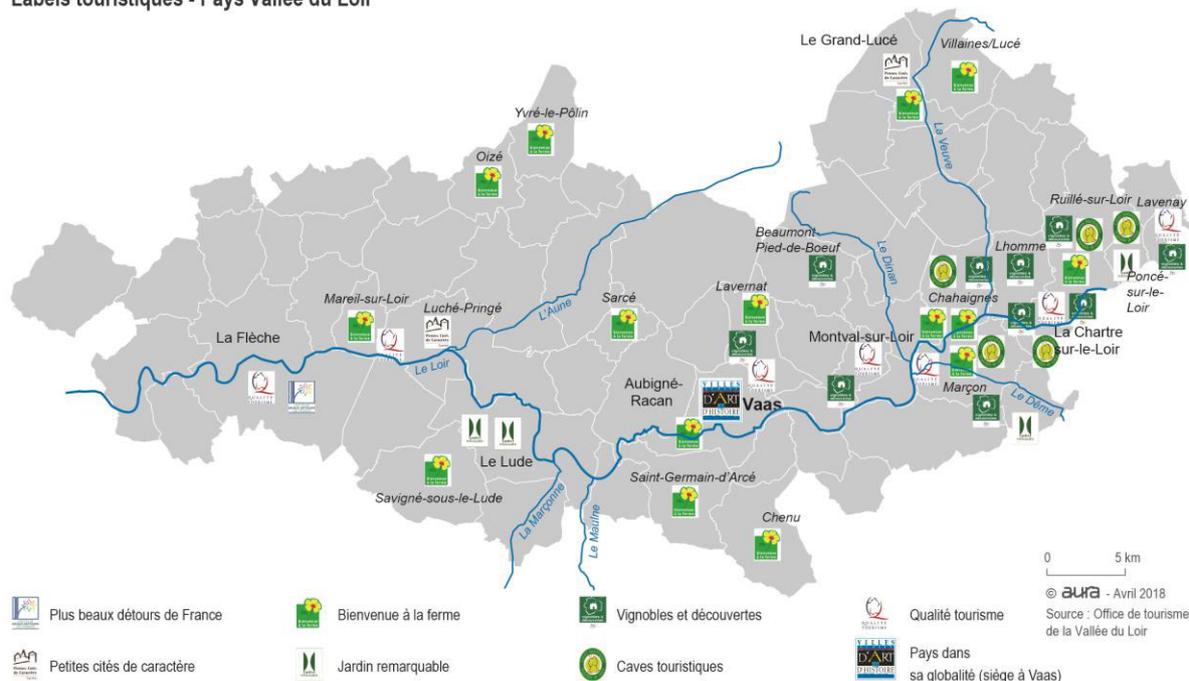
### Itinéraires, sites et équipements touristiques - Pays Vallée du Loir



Plus récemment se développe **un tourisme lié aux vignobles du Loir**, situés à l'est du territoire, sous l'impulsion de quelques propriétaires désireux de faire connaître leurs vins et soutenus par l'Office du Tourisme de la Vallée du Loir (OTVL). Le label « Vignobles et découvertes » en atteste.

Les activités touristiques sont donc essentiellement **orientées vers le tourisme « nature et patrimoine »**, activités qui profitent aussi d'une offre culturelle intéressante (Malices au Pays, FestiLoir, les Affranchis, expositions, résidences d'artistes...) fortement portée par le PETR Pays Vallée du Loir. La clientèle est composée de locaux ou de visiteurs pour un week-end, mais aussi de touristes étrangers (notamment Belges, Anglais, Néerlandais), adeptes du camping confortable et de loisirs nature. Le segment aujourd'hui visé est plutôt un tourisme de court séjour.

#### Labels touristiques - Pays Vallée du Loir



D'autres labels liés à l'hébergement existent sur le territoire. On cite ainsi les « Camping qualité » à La Flèche, Mansigné, Luché-Pringé et Marçon, « Accueil vélo » à La Flèche, Luché-Pringé, Le Lude, Le Grand-Lucé, Aubigné-Racan, La Chapelle-aux-Choux.

Le tourisme est un fort axe de développement. L'Office de tourisme de la Vallée du Loir (OTVL) permet aujourd'hui l'exploitation de nombreux produits touristiques à destination de la clientèle la plus large possible. Cela nécessite cependant de **compléter et rénover l'offre actuelle d'hébergements qui compte actuellement 21 hôtels, 16 gîtes d'étapes ou de groupe, 14 campings, 206 hébergements locatifs recensés.**

La valorisation des beaux villages du Loir peut constituer un nouveau produit touristique. La région du Lude, très dynamique par le passé avec son célèbre château et son « son et lumière », est aujourd'hui en déclin. Sa redynamisation constitue un enjeu touristique important.

Le Pays Vallée du Loir a obtenu en 2007 le label « **Pays d'art et d'histoire** », lui conférant une certaine visibilité à l'échelle nationale.

À noter que la **Vallée du Loir dispose aujourd'hui de son Guide du routard** consacrant sa qualité touristique et toutes les actions menées par les Offices et les élus des départements traversés par la rivière.

## PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

**L'économie du PETR Pays Vallée du Loir n'échappe pas à la tertiarisation** (64 % de l'emploi en 2014). Néanmoins, il conserve un tissu d'emplois industriels et agricoles, malgré les mutations économiques et la crise qui ont entraîné une réduction des effectifs. L'emploi est plus ou moins diversifié selon les secteurs : l'industrie et la construction sont davantage concentrées autour du Lude, le secteur agricole est plus représenté à l'est du territoire, alors que les villes principales comme La Flèche et Montval-sur-Loir accueillent une majorité d'emplois tertiaires.

**La main-d'œuvre est globalement peu qualifiée.** La part des cadres et des professions intermédiaires continue de diminuer au profit de celle des employés et ouvriers (58% des salariés, 63% des actifs). Les deux tiers des actifs résidant sur le territoire y travaillent également. Les autres travaillent en majorité dans l'agglomération mancelle.

Les 413 entreprises industrielles du PETR se situent dans les communes les plus peuplées (22 % à La Flèche, 7 % à Château-du-Loir, 7 % au Lude et 5 % à La Chartre-sur-le-Loir) et emploient 4 000 salariés. **82 % de ces entreprises sont des PME (avec un effectif maximum de 9 salariés)** évoluant dans des secteurs très spécialisés (métallurgie, mécanique de précision, microélectronique, ...).

**73 zones d'activités économiques** sont recensées sur le territoire, soit **526 ha de surface brute dont 170 ha sur le site de LoirEcopark**, ZAE de niveau régional. Hors LoirEcopark, le rythme de consommation foncière brute n'excède pas **6,65 ha/an** et 69 ha de surfaces publiques ou privées sont disponibles.

**L'agriculture reste un secteur important de l'économie, même si le nombre d'exploitants et d'emplois se réduit.** Ses caractéristiques reposent sur une large diversité de productions (élevage laitier, bovin, céréaliculture, aviculture, vigne...). Elle demeure le point d'ancrage pour le secteur agroalimentaire local et le tourisme vert (labels de qualité). Elle est aujourd'hui menacée par la concurrence et la demande de prix toujours plus bas, notamment pour l'élevage et l'arboriculture. Cependant une nouvelle économie agricole émerge via les circuits courts de proximité.

**Le bois constitue une autre ressource "naturelle" abondante**, mais qui reste peu exploitée, malgré la filière bois présente dans la zone d'activités LoirEcopark.

**Les commerces se concentrent principalement dans les pôles de La Flèche, Montval-sur-Loir et Le Lude**, qui proposent également une bonne diversité d'offres. Le reste du territoire dispose de moins de commerces et d'une gamme plus limitée, en concurrence avec la proximité de pôles commerciaux en limite du Pays (Ecommoy, Sablé-sur-Sarthe, Le Mans). **Les commerces de centre-ville sont fragilisés au profit des pôles commerciaux créés en périphérie.** Toutefois, les collectivités mettent en œuvre des actions pour maintenir le commerce de proximité dans les cœurs de ville et de bourg, ce qui est indispensable pour les ménages sans voiture.

L'économie du territoire est aussi **historiquement fondée sur l'activité touristique.** Elle s'appuie sur ses richesses paysagères (Loir, Bercé, ...), patrimoniales (Château du Lude, site archéologique de Cherré, ...), sur le zoo de La Flèche (8<sup>e</sup> le plus visité de France), sur ses activités nautiques (La Monnerie, Marçon, Mansigné, ...) et ses itinéraires (randonnées pédestres, cyclistes, équestres). Il reste néanmoins de **nombreuses potentialités à exploiter** pour attirer davantage de visiteurs notamment en matière d'hébergements.

## ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

Développement et attractivité économique du territoire.

Adaptation du territoire à la tertiarisation de l'économie.

Maintien de la vocation industrielle du Pays Vallée du Loir.

Développement de l'emploi.

Qualification de la main-d'œuvre/formation.

Consommation foncière économique.

Pérennité du commerce de proximité et de centre-ville.

Diversité et place de l'agriculture dans l'économie du Pays.

Préservation du potentiel agronomique.

Préservation des capacités d'adaptation aux marchés.

Préservation des potentiels forestiers.

Développement du tourisme « nature-patrimoine ».

Développement et diversité de l'offre d'hébergement touristique.

## 4 DYNAMIQUES D'ORGANISATION TERRITORIALE

---

Le territoire est **organisé autour de petits bassins de vie**, polarisés par les communes au poids démographique plus important. Les équipements, services, commerces y sont plus nombreux et l'emploi y est plus conséquent, ce qui leur permet de rayonner sur les communes proches. Les **influences exercées par les grandes agglomérations voisines** du Pays sont aussi des facteurs importants à prendre en compte.

### 4.1 UN POSITIONNEMENT A L'INTERFACE DE PLUSIEURS AIRES URBAINES

Le Pays Vallée du Loir est identifié par l'INSEE comme **un espace rural entouré de 4 aires urbaines**<sup>18</sup> : Le Mans, la plus proche, Angers (Maine-et-Loire), Tours (Indre-et-Loire) et Sablé-sur-Sarthe (en Sarthe), cette dernière étant de poids démo-économique plus modeste. Le territoire se positionne ainsi en **interface entre ces aires d'influence** tout en disposant de ses propres pôles, principalement La Flèche, Montval-sur-Loir, et dans une moindre mesure Le Lude.

**L'agglomération mancelle constitue le territoire d'influence le plus important** pour le PETR Pays Vallée du Loir, notamment pour les communes situées au nord (environs de Mayet, Pontvallain et du Grand-Lucé). 10 communes du territoire appartiennent à l'aire urbaine du Mans et 2 sont dites « multipolarisée » en relation avec Le Mans : Mayet, Mansigné.

**La partie ouest du Pays est concernée par des influences territoriales multiples** : les aires urbaines d'Angers, de Sablé-sur-Sarthe mais aussi de Durtal ou encore de Baugé attirent actifs et résidents de la Vallée du Loir. L'agglomération de Sablé-sur-Sarthe attire 15% des navettes domicile-travail de la Communauté de communes du Pays fléchois.

**L'attractivité de l'agglomération tourangelle est moins prégnante** pour le territoire, seules quelques communes du sud-est du PETR sont attirées vers ce pôle d'emploi majeur, dans des proportions limitées.

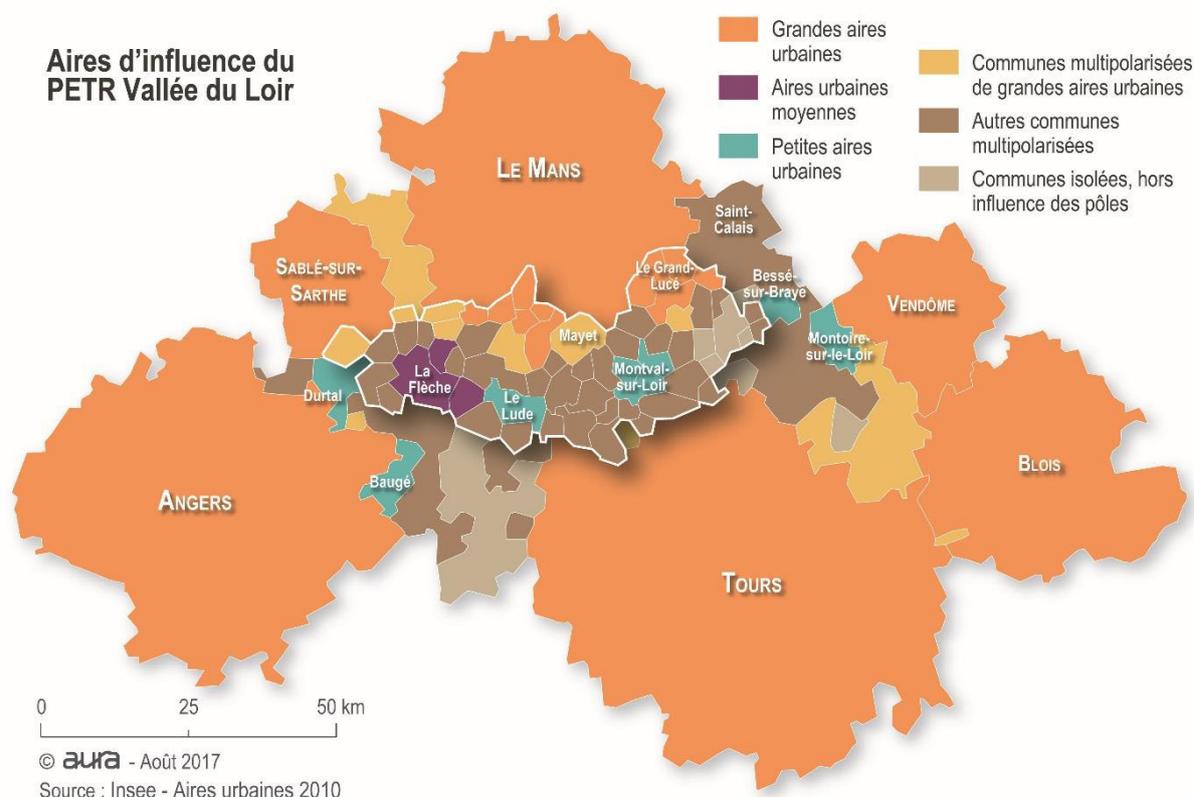
---

<sup>18</sup> Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un « pôle urbain » (unité urbaine) et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

- les « grandes aires », ensembles de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitués par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci
- les « moyennes aires », ensembles de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitués par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

À l'est, sont identifiées des **communes ou communes déléguées dites « isolées »**, c'est-à-dire hors influence de pôles : La Chartre-sur-le-Loir, Ruillé-sur-le-Loir, Poncé-sur-le-Loir, Lhomme.



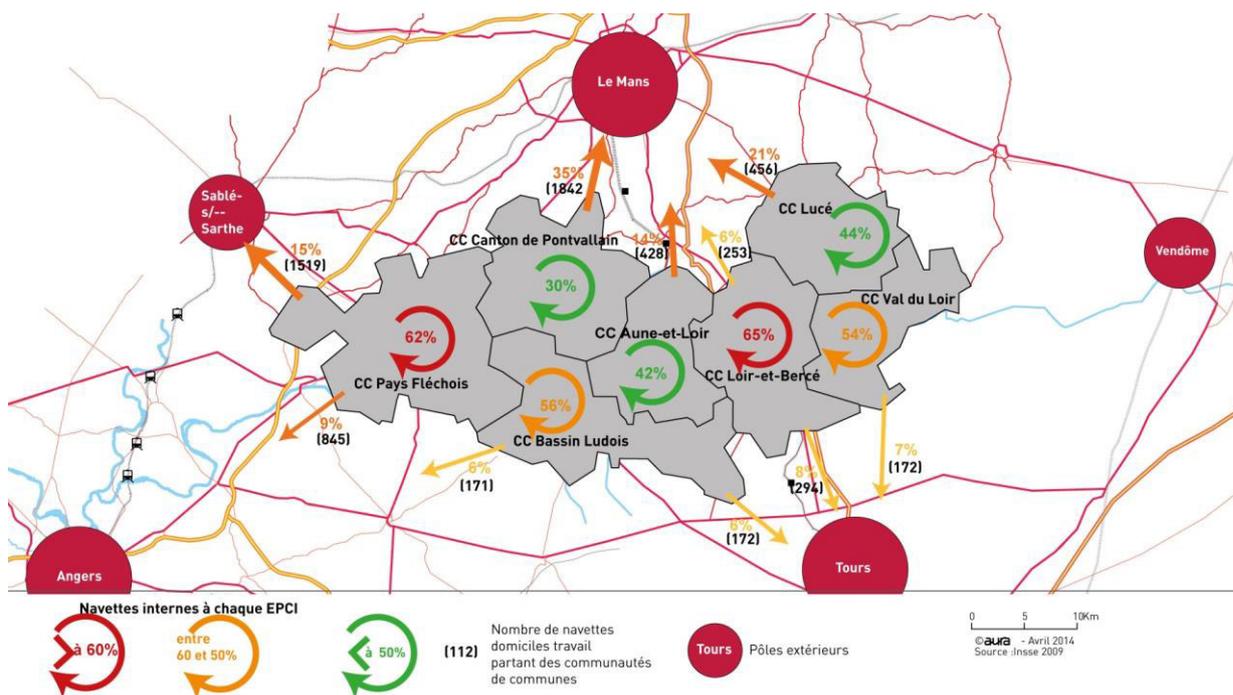
Cette localisation conduit à des **difficultés de lisibilité externe** et de positionnement global du territoire. La position d'espace « intermédiaire » multipolarisé par ces grandes aires urbaines peut alors apparaître comme un **handicap** pour le PETR Pays Vallée du Loir. Cela peut également constituer un **atout**, s'il est considéré, par exemple, comme un **point d'appui aux liens économiques** entre les grandes aires urbaines et un secteur de moindre coût en termes de foncier.

## 4.2 DES AXES NORD-SUD, UN CENTRE DE GRAVITE PLUS FORT A L'OUEST, LE LOIR UN AXE PEU FONCTIONNEL

En termes de fonctionnement, le PETR Pays Vallée du Loir s'inscrit dans des logiques complexes où la multi-destination des actifs est la règle, où la multi-appartenance territoriale semble animer le quotidien de ses habitants, plus encore que dans le péri-urbain des grandes aires urbaines. Cela peut constituer des atouts : le recours à plusieurs aires d'influence semble bien vécu par les acteurs mais peut entraîner un risque pour le positionnement et l'identification du territoire.

# Navettes domicile-travail 2014

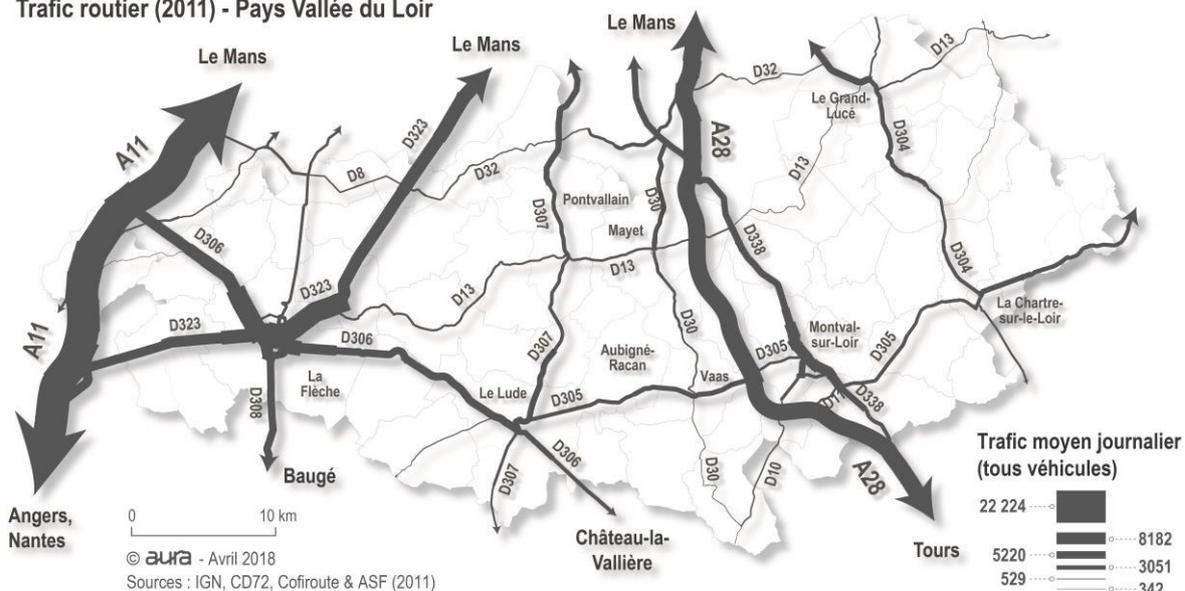
## Périmètres des anciennes communautés de communes



Si plus de 6 000 actifs quittent le PETR quotidiennement pour aller travailler, **l'essentiel des navettes domicile-travail se réalise à l'intérieur même du territoire vers les différents pôles d'emplois**, notamment La Flèche (62% des actifs restent sur le Pays fléchois) et Montval-sur-Loir (65% des actifs restent sur l'ancienne CC Loir-et-Bercé). Sur les quelques 30 000 actifs (ayant un emploi) y résidant, quasiment 20 000 **travaillent au sein du Pays Vallée du Loir, soit 2 actifs sur 3**.

En termes de flux, notamment routiers, **les trafics nord-sud apparaissent beaucoup plus importants que sur l'axe est-ouest**. Les deux autoroutes (A11 et A28) et les axes départementaux principaux (D 323, D 306 et D 338) assurent les liaisons entre Angers-Le Mans et Le Mans-Tours. Le seul axe ferroviaire actif dans le Pays est aussi orienté nord-sud reliant Caen-Le Mans-Tours et s'arrêtant à Mayet, Aubigné-Racan, Vaas et Château-du-Loir (Commune déléguée). Vers le nord, toutes ces infrastructures permettent de joindre facilement Paris.

### Trafic routier (2011) - Pays Vallée du Loir



**Un déséquilibre entre l'extrême-est (après Montval-sur-Loir) et le reste du PETR est constaté.** Cette partie du territoire n'est traversée que par des axes secondaires dans un secteur de densité plus faible, où les communes de moins de 400 habitants sont plus nombreuses. A l'inverse, l'ouest du Pays demeure plus fortement maillé d'axes de communication plus empruntés par les flux de transit, mais aussi par la population locale.

## 4.3 UN TERRITOIRE REPOSANT SUR UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE DIFFERENCIEE

Le PETR Pays Vallée du Loir est un territoire rural et rural péri-urbain, doté de communes le plus souvent peu peuplées : 41 communes font moins de 1 000 habitants. Pour autant certaines communes, de par leur poids démographique, leur niveau d'équipements et de services ou encore leur poids économique (voir chapitre précédent) jouent un rôle important rayonnant sur des communes limitrophes.

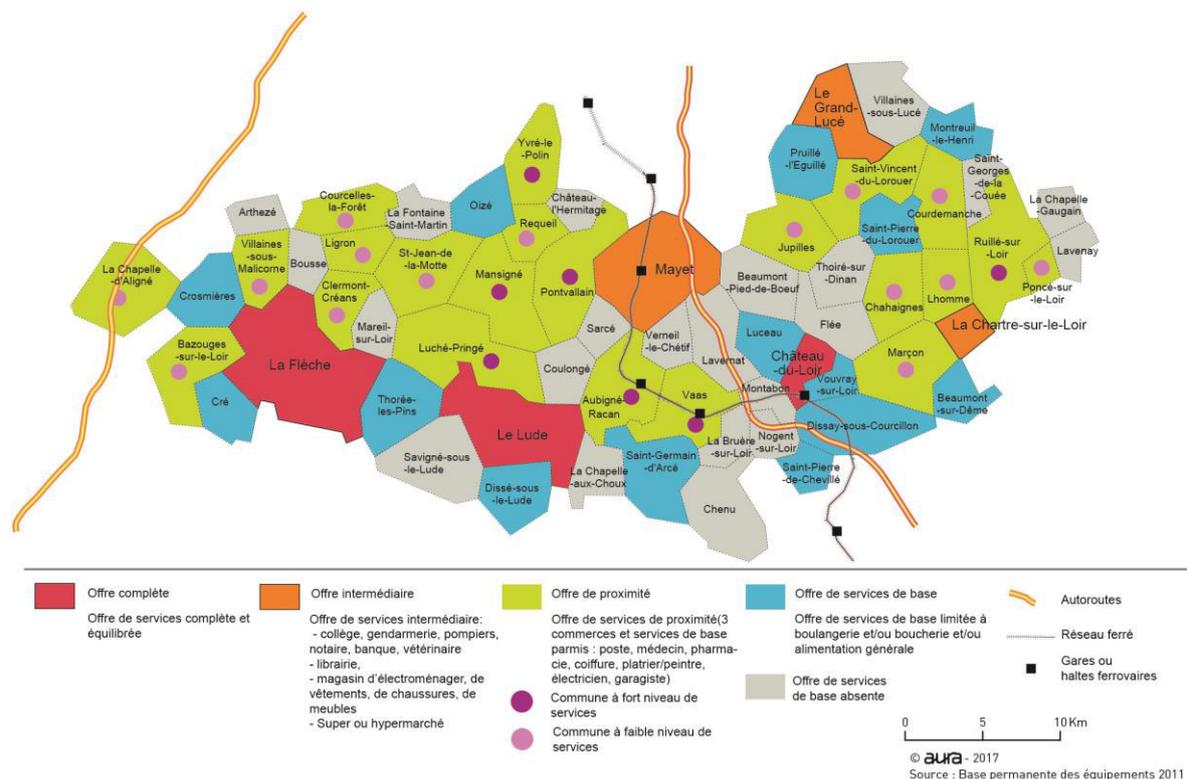
### Deux pôles « locomotives » et quatre pôles « secondaires »

**La Flèche, Montval-sur-Loir, Le Lude, Mayet, La Chartre-sur-le-Loir et Le Grand-Lucé** constituent, à des niveaux différents, les principaux pôles du territoire.

Le rôle de **La Flèche**, par son poids démographique, son poids économique, son excellente desserte routière ou encore sa richesse en équipements demeure indéniable pour le territoire. Il s'agit là du **premier pôle du PETR**. La présence d'équipements rares et attractifs au niveau national (le zoo de La Flèche) conforte son rôle de « locomotive » économique et de services pour l'ensemble des communes du Pays Vallée du Loir, mais plus encore pour les communes situées à l'ouest du territoire et y compris hors du territoire. La Flèche tisse également un lien de coopération avec Sablé-sur-Sarthe, autre pôle situé en dehors du territoire. C'est le cas notamment en matière d'équipement avec le mutualisation de l'hôpital du Bailleul.

Située au carrefour de l'A28, de la D 328 mais aussi de la voie ferroviaire Caen-Le Mans-Tours, **la Commune nouvelle de Montval-sur-Loir joue elle aussi un rôle prépondérant**, constituant un autre pôle à l'est, avec une offre d'équipements et de services complète et équilibrée. Associée à la commune voisine de Luceau, elle développe une offre commerciale de près de 35 000 m<sup>2</sup>, un pôle d'emploi important, avec des potentiels de développement.

### Hierarchisation de l'offre de commerces et services des communes (et communes déléguées) du Pays Vallée du Loir



Située à 20 kilomètres de La Flèche, la commune du Lude dispose elle aussi d'un certain rayonnement pour le territoire. Entourée de petites communes, dont certaines ne disposent d'aucun service ou commerce, **Le Lude joue un rôle important, en relais de La Flèche et de Montval-sur-Loir**. Mais il s'agit d'un pôle plus secondaire du territoire car même si Le Lude propose une offre complète en matière de commerces et services, son poids démographique et en matière emplois apparaît moindre.

Le nord du territoire est très concerné par **l'attractivité mancelle** avec des communes qui ont connu des évolutions démographiques importantes. Pour autant, deux d'entre elles proposent une offre intermédiaire de commerces et de services nécessaire aux communes alentours. **Mayet et Le Grand-Lucé (associé à Villaines-sous-Lucé) ont donc un rôle particulier** pour les communes situées respectivement au nord-ouest, au nord et au nord-est du territoire.

## Des enjeux de complémentarité avec les pôles voisins

Il existe des **enjeux de complémentarité** entre les communes offrant un bon niveau en termes de commerces, équipements et services (offre intermédiaire) et leurs voisines identifiées en tant que pôles dans des territoires voisins. C'est le cas entre les communes de :

- Mayet et Ecommoy (commune voisine appartenant au SCoT du Pays du Mans) ;
- Le Grand-Lucé et Parigné-l'Évêque (commune voisine appartenant au SCoT du Pays du Mans).

**Cérans-Foulletourte**, sur la D 323, constituait un des pôles relais du maillage territorial au même niveau que Mayet et Le Grand-Lucé. Son rattachement début 2018 à la Communauté de communes Val de Sarthe le positionne aujourd'hui hors du territoire de projet. Mais son offre en commerces, équipements et services demeure et doit être considérée, principalement pour les communes en frange nord du territoire.

## Trois types d'organisation territoriale au sein du Pays Vallée du Loir

L'est du territoire est constitué de communes de poids démographique beaucoup moins important. L'éloignement des pôles extérieurs conforte **l'importance du rôle de La Chartre-sur-le-Loir** dans ce secteur en matière d'offre aux habitants. En y adjoignant les bourgs de **Lhomme et Ruillé-sur-Loir** qui se positionnent en continuité urbaine de La Chartre-sur-le-Loir, l'offre de commerces et services s'étoffe et **conforte la position de pôle relais du Pays rayonnant sur un bassin de vie sud-est.**

Hors de ces différents pôles plus ou moins équipés, l'offre de services apparaît hétérogène. Elle est logiquement liée au poids démographique et à l'histoire de chacune des communes.

À l'ouest du Pays, **La Flèche s'affiche comme un pôle unique entouré de communes proposant les services la plupart du temps « de base » aux habitants.** Y sont identifiées :

- des communes sans services de base ;
- des communes avec offre de service de base limitée ;
- des communes avec offre de service de proximité de faible niveau.

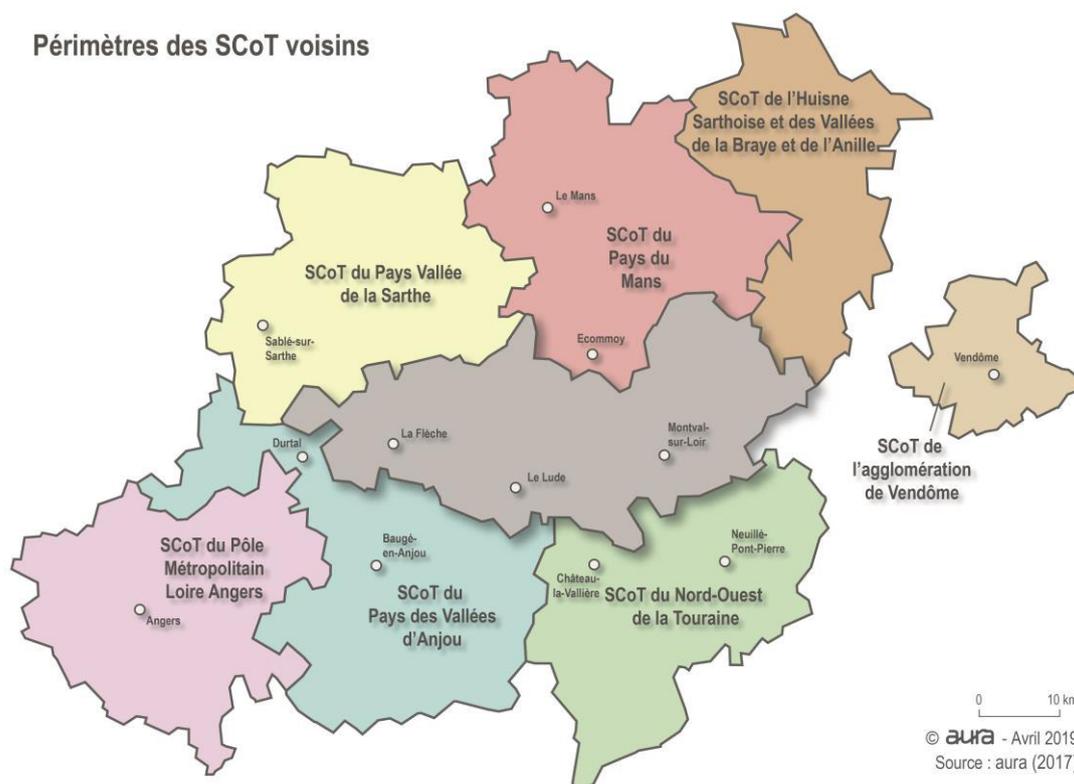
**Au centre, 4 communes disposent d'une offre de proximité de bon niveau : Luché-Pringé, Mansigné, Pontvallain, Yvré-le-Pôlin.** Malgré la présence du pôle relais du Lude (il est vrai plus au sud), ce secteur dispose d'un maillage de commerces, d'équipements et de services plus dense.

## 4.4 DES TERRITOIRES DE PROJETS AUX PORTES DU PETR PAYS VALLEE DU LOIR

L'organisation territoriale du Pays Vallée du Loir doit considérer celles des territoires voisins.

Le PETR est **entouré de quatre collectivités** : le Syndicat mixte (SM) du Pays Vallée de la Sarthe, le SM du Pays du Mans, le SM du Pays Loire Nature Touraine, le SM du Pays des Vallées d'Anjou. La carte ci-dessous montre les SCoT aujourd'hui en vigueur. Cependant, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de communes Loir et Sarthe a intégré le Pôle métropolitain Loire Angers lequel lance la révision de son SCoT.

Ces grands territoires de projets ont inscrit dans leurs Schémas de cohérence territoriale respectifs des stratégies de développement appuyées sur une organisation territoriale structurant leur maillage urbain. Ces documents de planification ont également pour objet de mettre en exergue les **possibles complémentarités avec les espaces limitrophes**, et notamment le Pays Vallée du Loir.



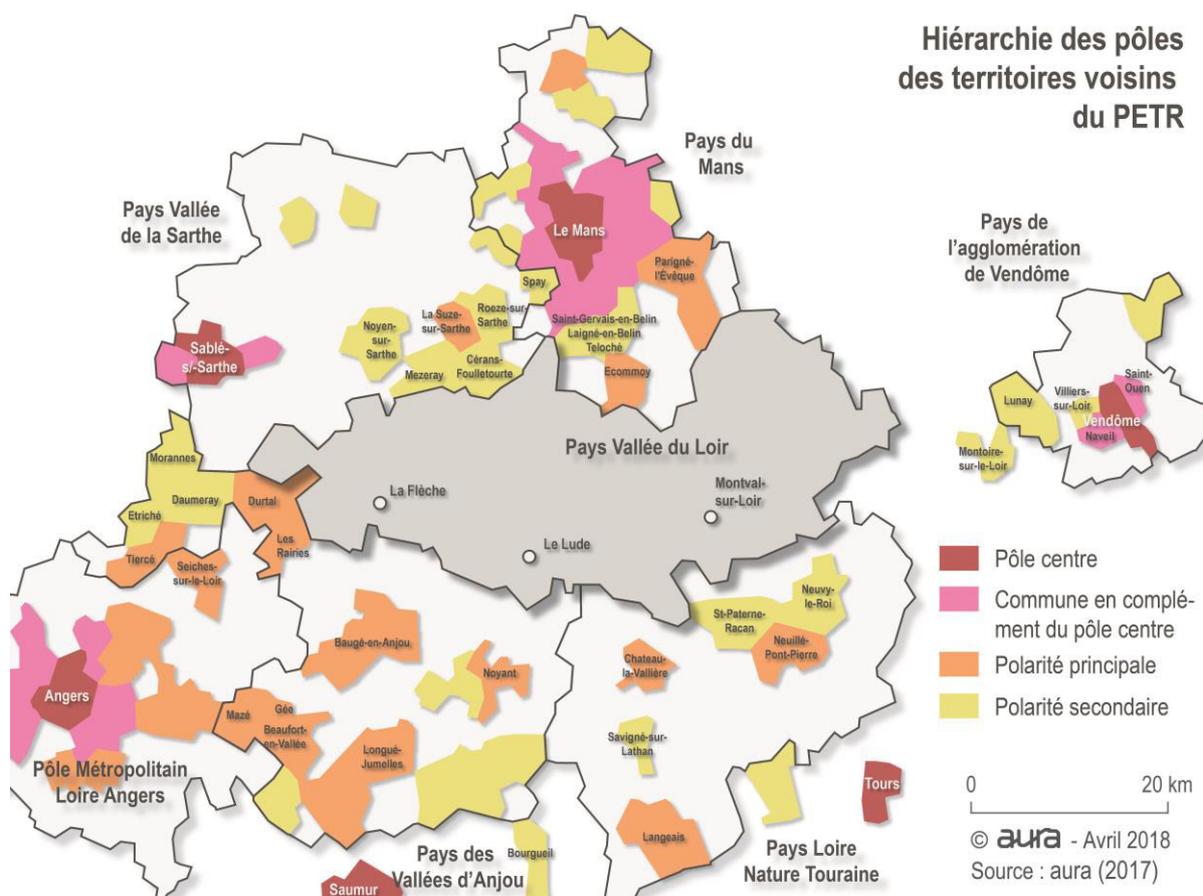
Même si les dénominations sont différentes selon les SCoT, trois niveaux de hiérarchie de développement sont en général observés pour les différents projets :

- des **pôles centraux**, accompagnés de communes complémentaires, assurant le rayonnement et l'attractivité de leurs bassins de vie aux échelles régionales et nationales par leur rôle économique et social majeur ;
- des **polarités principales** apportant à l'ensemble des communes du bassin de vie de proximité un niveau de services et d'équipements supplémentaire ;
- des **polarités secondaires** qui jouent ou joueront un rôle de relais auprès de plusieurs communes dépourvues le plus souvent de commerces et de services de la vie quotidienne.

Aujourd'hui, ces trois échelons territoriaux maillent et organisent le territoire du PETR Pays Vallée du Loir. Une telle organisation est à prendre en compte dans le projet de SCoT afin d'**organiser au mieux les complémentarités territoriales**.

Le nord du territoire est ainsi concerné par 3 polarités principales à ses portes : **Parigné-l'Évêque, Ecommoy et La Suze-sur-Sarthe**. Ces communes porteront à l'avenir un développement tant démographique qu'économique plus important qu'il convient de prendre en compte. Des polarités secondaires sont également présentes en limites de territoire notamment **Mézeray et Cérans-Foulletourte**.

À l'ouest, une autre polarité est limitrophe du territoire : **Durtal** et plus secondairement **Les Rairies** proche de La Flèche. La Flèche entretient par ailleurs une coopération avec Sable-sur-Sarthe, notamment via l'hôpital du Bailleul.



Le sud et l'est du territoire sont moins concernés par d'éventuelles synergies avec des pôles limitrophes (plus éloignés et moins prépondérants). Il est à noter qu'**aucun territoire à l'est du PETR Pays Vallée du Loir ne dispose de document de planification territoriale** permettant de connaître leur projet d'organisation (en dehors de l'agglomération vendômoise, relativement éloignée).

## PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Le PETR Pays Vallée du Loir se positionne géographiquement aux confins de plusieurs aires urbaines (Le Mans, Angers, Tours et Sablé-sur-Sarthe). Certaines de ses communes, au nord, appartiennent à l'aire urbaine du Mans, mais la **plupart sont multi-polarisées par ces grandes aires urbaines et/ou par des pôles internes au Pays** : La Flèche, Montval-sur-Loir, Le Lude. Quelques communes, à l'est, sont dites « isolées » c'est-à-dire attirées par aucun pôle.

Si l'attraction en termes d'actifs se fait hors du territoire vers les grandes agglomérations, elle n'est pas dominante. En effet, le plus **grand nombre de navettes domicile travail s'effectue à l'intérieur même du PETR**.

Les **axes de déplacement sont majoritairement nord-sud**, c'est-à-dire perpendiculaire à l'axe du Loir. Ces flux se localisent principalement entre l'A11 à l'ouest et l'A28 à l'est et irriguent donc moins les secteurs situés entre Le Grand-Lucé et La Chartre-sur-le-Loir.

**L'organisation territoriale actuelle du PETR Pays Vallée du Loir repose sur un certain nombre de pôles plus ou moins dotés au niveau démographique, économique et d'accès aux équipements et services.** L'offre de services au sens large (services et commerces) est un bon indicateur du rôle de chaque commune, avec le nombre d'emplois et d'habitants.

Les deux pôles importants, **La Flèche et Montval-sur-Loir, déjà** identifiés en termes de poids de population et d'emplois (précédents chapitres) ont logiquement une offre de services qui rayonne à l'ouest et à l'est du Pays. Le Lude dispose également d'une offre de bon niveau, mais sans avoir le poids économique de La Flèche et Montval-sur-Loir. Cette commune constitue ainsi un pôle intermédiaire ou relais avec trois autres qui disposent d'une offre d'équipements et de services intermédiaire : **Mayet, La Chartre-sur-le-Loir, Le Grand-Lucé**. Les autres communes ont une offre de proximité plus ou moins fournie, tandis que certaines communes ont perdu le minimum du panier de services.

**D'ouest en est, trois types de territoires** apparaissent ainsi au sein du PETR Pays vallée du Loir :

- l'**ouest** fortement polarisé par La Flèche et ses 15 000 habitants ;
- le **centre** avec Mayet au nord et Le Lude au sud, maillé par plusieurs petits pôles de services à offre de bon niveau ;
- l'**est** avec Montval-sur-Loir et deux pôles à offre intermédiaire (Le Grand-Lucé et La Chartre-sur-le-Loir) et une majorité de communes sans offre suffisante.

Autour du Pays, **des projets de territoire ont déjà affirmé leur maillage territorial avec une hiérarchisation permettant des actions différenciées** : **Parigné-l'Évêque, Ecommoy, Cérans-Foulletourte et Sablé-sur-Sarthe, Durtal (Maine-et-Loire)**. Des complémentarités et des synergies avec ces pôles extérieurs pourront être développées.

## ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

Lisibilité et notoriété du PETR Pays Vallée du Loir à l'extérieur.

Poids relatif de chaque EPCI.

Équilibre territorial global est-ouest.

Organisation du maillage territorial futur.

Hiérarchisation en pôles et projet de développement de chacun (logements, développement économique, équipements et services).

Complémentarité et solidarité entre les pôles de différents niveaux.

Développement économique permettant l'emploi dans le PETR Pays Vallée du Loir et limitant les déplacements.

Synergie et complémentarité entre les pôles du PETR Pays Vallée du Loir et les pôles extérieurs.

Vallée  
du  
**Loir**  
UN SECRET BIEN GARDÉ

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

Avec le soutien financier de la

