



JANVIER 2016

---

**PLUi CC DU LOIR**  
**RAPPORT DE PRESENTATION**  
**SYNTHÈSE—ENJEUX DU DIAGNOSTIC**

---

**VERSION 1**

---

DOCUMENT PROVISOIRE

---

## II. LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DANS LE GRAND TERRITOIRE

## Résumé

- Le territoire de la Communauté de communes sous forte influence de l'agglomération angevine
- Des échanges en terme de déplacements importants avec les territoires voisins, en particulier avec Angers Loire Métropole. Des déplacements tout motifs confondus pour autant importants au sein de la communauté de communes du Loir
- L'offre d'emplois et de services largement concentrée sur le cœur de l'agglomération angevine source de déplacements importants notamment pour le travail
- Pour l'accès aux équipements et services, les habitants du Loir sont amenés à se diriger vers Tiercé ou Durtal.

## ENJEUX SUR :

- ⇒ La prise en compte des liens et des synergies avec les territoires voisins
- ⇒ L'existence d'une offre de bassin de vie à destination des habitants du Loir afin de limiter les déplacements

DOCUMENT PROVISOIRE

---

## III. DYNAMIQUES SOCIO- DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES

## Résumé démographie

- La croissance démographique de la Communauté de communes (CC) du Loir s'est réduite de moitié entre les périodes 1999-2007 et 2007-2012. Sur cette période récente, elle s'appuie sur un excédent naturel supérieur à l'excédent migratoire. La population baisse particulièrement à Seiches-sur-le-Loir, liée à une réduction de la programmation de logements neufs sur la commune, à l'inverse de La Chapelle-Saint-Laud, de Corzé et de Jarzé.
- Entre 1999 et 2007, les communes du Loir étaient attractives pour de nombreux ménages de l'agglomération angevine, pour s'installer en périphérie dans des logements plus adaptés à leurs besoins (agrandissement de la famille). Par conséquent, la CC du Loir se caractérise par une population plus jeune que les territoires voisins, ce qui freine son vieillissement et la baisse de la taille moyenne des ménages. Cependant, elle subit le départ de nombreux jeunes qui poursuivent leurs études ou recherchent un premier emploi et la hausse des quinquagénaires et plus (impact du baby-boom).
- Les ménages se composent en majorité de couples sans enfant ou avec un à deux enfants. Leur part baisse au cours des cinq dernières années au profit principalement des personnes seules (impact du vieillissement de la population et du départ des enfants)
- La population du Loir est majoritairement composée d'ouvriers, d'employés et de retraités. La part de cadres supérieurs et de professions intermédiaires progresse dans l'intercommunalité et reste prépondérante à Montreuil-sur-le-Loir. Sermaise se distingue par une part élevée d'agriculteurs.
- La proportion de population sans diplôme ou titulaires d'un Certificat d'études primaires ou d'un Brevet des collèges est majoritaire dans le Loir mais se réduit entre 2007 et 2012. Le diplôme le plus représenté est celui du CAP/BEP. La présence importante d'ouvriers et d'employés conjuguée avec un niveau de diplôme peu élevé impactent le niveau de vie des ménages du Loir. Le revenu des ménages reste très proche de la moyenne départementale et des territoires voisins (entre 1 500€ et 1 700€ par mois).

## ENJEUX démographiques :

- ⇒ L'attractivité du territoire, particulièrement celle de la polarité de Seiches-sur-le-Loir
- ⇒ Le vieillissement de la population à long terme (accompagnement et logement adapté)
- ⇒ Les besoins en logements pour l'accueil de jeunes ménages en adéquation avec leurs revenus (accession, taille, prix)
- ⇒ Les besoins en équipements scolaires et périscolaires pour l'accueil d'enfants
- ⇒ L'attractivité des cadres supérieurs et des professions intermédiaires dans le territoire

## Résumé Habitat

- Une forte évolution du parc de logements jusqu'en 2007, en net ralentissement depuis, au profit des résidences principales et au détriment des résidences secondaires.
- Le parc de logements de la communauté de communes du Loir (5 016) se caractérise par le poids des résidences principales occupées par leurs propriétaires (70%). Cette situation contribue à une faible mobilité résidentielle des ménages qui se traduit par une baisse de la taille moyenne des ménages et une sous occupation des logements.
- Le parc de logements est majoritairement composé de maisons (93%) et de grands logements (54% de T5 et plus) dont le poids de ces derniers s'est accru entre 2007 et 2012, au détriment des plus petits (T3 et moins).
- Le parc ancien est important (45% des logements construits avant 1946) mais la CC du Loir compte de moins en moins de logements indignes. La problématique du parc ancien relève essentiellement de l'amélioration de la performance énergétique des logements et de leur adaptation au vieillissement.
- Le parc locatif privé un peu plus abondant que le locatif public et est très présent à Seiches (37% de l'offre locative pour 26% des résidences principales). C'est un parc relativement diversifié au regard de celui des propriétaires occupants, qui permet de répondre à des besoins plus diversifiés : plus de petits logements (40% T3 et moins), d'appartements
- En 2011, près des 2/3 des ménages fiscaux de la CC du Loir pouvaient prétendre à un logement social, leurs revenus étant inférieurs au plafond d'accès Hlm. Le parc locatif social permet de répondre de façon satisfaisante à la demande de logement social relativement limitée (153) : 69 attributions en 2014 ; près de 46% des entrants ont obtenu leur logement moins de 6 mois après avoir déposé leur demande. Plus de 70% des entrants ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds et peuvent prétendre à un logement financé en PLAi.
- Une réponse satisfaisante aux besoins des publics spécifiques, hormis pour les gens du voyage pour lesquels la CC du Loir n'a aucune obligation légale.
- Une dynamique de construction fortement ralentie depuis 2008, et inscrite dans les objectifs globaux de réduction de la consommation foncière. La superficie moyenne des terrains des maisons neuves s'est réduite à 1 384m<sup>2</sup> entre 2008 et 2014 (contre plus de 2 000m<sup>2</sup> entre 2007 et 2007) mais reste encore élevée.
- Un marché du lot à bâtir qui se maintient avec des prix concurrentiels de ceux de l'agglomération angevine voisine.
- Entre 2007 et 2012, un tiers de la construction neuve a servi à répondre aux besoins internes de la CC du Loir tandis que les deux-tiers permettaient l'accroissement démographique du territoire.

## ENJEUX Habitat :

- ⇒ Requalification du parc ancien et aménagements urbains associés notamment dans les centres de Seiches et Jarzé
- ⇒ Accélération de la mise en œuvre d'opérations à Seiches : stratégie foncière, identification des potentiels à court terme
- ⇒ Diversification de l'offre de logements
  - en taille, avec plus de petits logements dans toutes les communes hors Seiches aussi bien pour les jeunes que pour les personnes âgées désireuses de rester à proximité de leur ancien logement devenu trop grand,
  - en statut d'occupation pour maintenir un volant de locatif dans toutes les communes et notamment de locatif social à Montreuil/Loir, Marcé, Cornillé-les-Caves et Corzé
  - en proposant dans chaque opération une offre de logements intermédiaires et de gamme supérieure
- ⇒ Accompagnement des publics : adaptation/réhabilitation du parc existant, division/dents creuses, social

## Résumé Equipements

- Un niveau d'équipements et de services intéressant dans les communes de Seiches-sur-le-Loir et de Jarzé jouant un rôle pour les plus petites communes périphériques
- L'accueil petite enfance est organisé autour d'un pôle localisé à Seiches sur le Loir et d'un réseau de micro-crèches à Jarzé, Lézigné et Corzé.
- Des effectifs scolaires du premier degré en perte de vitesse à l'échelle de la CC. Pour autant une situation très hétérogène dans les communes : de fortes baisses sur Seiches, des augmentations très importantes à Jarzé
- Des effectifs dans le collège de Seiches en forte hausse mais des travaux d'agrandissement conséquents. Un secteur de recrutement vers ce collège concernant presque l'ensemble des communes du Loir hormis Sermaise dont les enfants vont à Baugé et Lézigné et Huillé dont les enfants partent au collège de Durtal
- Une offre en équipements sportifs de proximité bien répartie sur le territoire. Une forte concentration observée dans les communes de Seiches et de Jarzé
- Une offre culturelle limitée dans la communauté de communes au regard des territoires limitrophes
- Un niveau de couverture des établissements pour personnes âgées intéressant dans le territoire
- Une offre médicale de proximité concentrée dans les communes de Seiches et de Jarzé. Les petites communes et leurs habitants sont fortement dépendants de ces communes relais en matière de santé.

### ENJEUX équipements :

- ⇒ L'adaptation de l'offre de logements et d'équipements aux besoins de la population, en fonction de son profil
- ⇒ L'adaptation des besoins en terme d'équipements et de services aux évolutions démographiques (notamment en matière de scolaire premier degré afin d'éviter les fortes fluctuations d'effectifs dans ces équipements et d'éventuels investissements nécessaires ponctuellement dans le temps)
- ⇒ La mutualisation de l'offre nouvelle en privilégiant le service rendu aux communes environnantes

DOCUMENT PROVISOIRE

---

## IV. DYNAMIQUES ÉCO- NOMIQUES



## Résumé Economie

- Un pôle économique relativement modeste à proximité du premier pôle économique départemental (ALM 133 000 emplois), mais en nette expansion : progression plus rapide du nombre d'actifs et d'emplois, taux de chômage communautaire inférieur à la moyenne, résistance de l'emploi—y compris industriel—en période de crise, etc.
- « Pôle d'emploi rural sous influence » caractérisé par un emploi local non négligeable et une forte attraction d'un autre pôle d'emploi, la CC du Loir joue en quelque sorte un rôle de pôle d'emploi « interstitiel moyen » entre l'agglomération d'Angers et les territoires plus ruraux du nord est du département.
- Dans la CC du Loir comme ailleurs la majorité des emplois concerne le secteur tertiaire (près de 2000 emplois). Néanmoins, la CC du Loir se distingue surtout par la surreprésentation de l'emploi secondaire (industrie et construction) : 34% de l'emploi total.
- Le Loir se distingue par un sensible avantage comparatif dans les industries manufacturières, grâce à la présence de grandes entreprises. Aujourd'hui secteur dynamique, ce profil industriel est à surveiller en cas de mutations économiques en raison de la dépendance du territoire à ces PMI.
- Le poids de l'emploi agricole a fortement reculé depuis 1990 (10% des emplois en 2012 contre 24 % en 1990), autant qu'en CC Loire Aubance mais plus que dans les autres EPCI, au profit d'une tertiarisation plus rapide des emplois du territoire (effet de rattrapage ?).
- On notera encore les fortes dimensions industrielles de Lézigné et Cornillé-les-Caves (cf. principaux employeurs et dépendance) mais plus généralement encore des principales communes pour l'emploi.
- L'emploi est relativement plus agricole à Corzé ou Marcé (respectivement 84 et 29 emplois pour 23 à 28% agricoles), y compris à l'échelle du PMLA (pour un niveau d'emploi > 60 emplois / commune)... voire Sermaise, Chaumont d'Anjou, Huillé et Beauvau (volume d'emploi moindre, 10 à 20 emplois).
- Le chômage est plus élevé dans les communes de la frange est de la CCL, zone la plus éloignée d'Angers Loire Métropole.
- Une majorité de communes desservies par le haut débit mais une proportion de ménages dans certaines communes encore importante ne pouvant pas en disposer
- Le stock de surfaces disponibles en zones d'activités pour accueillir des entreprises est relativement conséquent, avec 62 ha disponibles sur les 214 au total que compte la CCL, soit l'équivalent de 28 années de stocks au rythme de commercialisation actuel.
- Une agriculture dynamique et diversifiée, conservant un rôle économique, social et environnemental important, identitaire pour le territoire
- Un potentiel touristique (base de loisirs de Malagué, des événements marquants comme les ruralités et le festival Fabul'eau, un patrimoine naturel et bâti riche, des sentiers de randonnée...)
- Seiches / Corzé constitue le principal et seul véritable pôle commercial de la CCL, fortement sous influence des commerces de l'agglomération angevine, 5 communes ayant une offre commerciale de proximité à ce jour
- Seiches-sur-le-Loir, Corzé et Jarzé ont un rôle important pour les communes limitrophes très limitées en offre commerciale

## ENJEUX Economie :

- ⇒ La dynamique de l'emploi sur le territoire
- ⇒ Les spécificités industrielles locales
- ⇒ La dépendance à quelques grandes entreprises industrielles qui appelle une vigilance particulière en cas de mutations économiques ou dégradation conjoncturelle
- ⇒ Une qualité d'aménagement des zones d'activités pas toujours soignée, facteur nécessaire mais pas suffisant à l'attractivité économique
- ⇒ L'accès au numérique pour les entreprises et les populations
- ⇒ La reprise et le développement des sites agricoles : vigilance sur les terres agricoles, les possibilités de constructions à vocation agricole, les conditions de circulation des engins agricoles...
- ⇒ Une agriculture diversifiée, respectueuse de l'environnement, proche des habitants, facteur d'animation économique du territoire
- ⇒ L'attractivité et l'animation des centralités communales en matière commerciale
- ⇒ L'offre supra-communale commerciale qui doit veiller à préserver la complémentarité de l'offre à celle de proximité tout en développant une démarche urbaine d'ensemble associant le projet de relocalisation de l'offre en lien avec la réalisation de la déviation, la requalification de l'entrée de ville, le développement d'un programme urbain sur l'ancien site mais aussi un aménagement plus urbain du centre-bourg pour maintenir l'attractivité de ses commerces après la déviation
- ⇒ Un potentiel touristique à structurer, à soutenir, pour un meilleur rayonnement du territoire

DOCUMENT PROVISOIRE

---

## V. LES MOBILITÉS DANS LE LOIR

## **Résumé Mobilités**

- A l'instar des autres EPCI limitrophes à Angers Loire Métropole (Loir et Sarthe et Vallée Loire Authion), la communauté de communes du Loir est très fortement attirée par l'agglomération angevine pour le travail.
- Les habitants de la frange ouest de la CC, en proportion, sont ceux qui sont le plus attirés par Angers Loire Métropole.; les actifs habitant le nord de l'EPCI sont plutôt tournés vers les bassins de Tiercé et Durtal et ceux de l'est et du sud-est vers les bassins de Baugé, Beaufort-en-Vallée et Brain-sur-l'Authion (relativement).
- Un maillage routier qui assure une bonne accessibilité de la Communauté de Communes du Loir;
- Des axes routiers pour certains avec des trafics importants, Une traversée problématique de certaines communes par un trafic poids lourds important : Seiches subit leur nuisance notamment dans la traversée de son centre-bourg (D323 et D74).
- Des projets routiers pour limiter les points noirs de circulation
- Un temps de trajet entre les communes du Loir et Angers compris entre 15 et 30 minutes. Certaines communes sont à plus de 10 minutes d'un bassin de vie (Seiches, Durtal, Tiercé, Baugé...)
- Plus de 90% des ménages équipés d'au moins une voiture. Des besoins en stationnement importants pouvant engendrer des conflits sur l'emprise publique (stationnement sauvage,...)
- Une offre en transports en commun concentrée sur les axes Angers-Seiches-Durtal et Angers-Seiches-Baugé
- Une ligne express depuis Seiches avec un temps de parcours de 35 min jusqu'à Angers
- Les communes du Loir non desservies aujourd'hui par le transport à la demande
- Une aire de covoiturage aménagée sur le parking du Super U à Corzé, trois aires de covoiturage en projet : aire de péage de Marcé, Montreuil-sur-Loir et à Seiches.
- Des aménagements dédiés à la marche et aux vélos insuffisants, que ceux-ci soient à vocation touristique ou utilitaire

## **ENJEUX Mobilités :**

- ⇒ **Les projets routiers en cours dans le territoire**
- ⇒ **Les traversées de bourgs impactées par de fortes circulations**
- ⇒ **Les circulations douces au sein des centres bourgs des communes**
- ⇒ **La gestion de ces espaces (mutualisation,...) notamment en terme de stationnement**
- ⇒ **Les formes alternatives de déplacement (notamment des aires de rabattement multimodale à proximité d'arrêts importants sur la CC)**
- ⇒ **Les aménagements dédiés à la marche et au vélo afin d'avoir un itinéraire continu le long du Loir mais aussi entre certaines communes relativement proches.**

DOCUMENT PROVISOIRE

---

## **VI. DÉVELOPPEMENT URBAIN, PAYSAGES, PATRIMOINE ET MOR- PHOLOGIE URBAINE**

## **Résumé Développement urbain, Paysages, patrimoine et morphologie urbaine**

- L'inscription du territoire intercommunal dans deux unités paysagères (buttes boisées du Jarzéen et vallée du Loir) constitue un socle identitaire
- Un paysage agro-naturel de qualité, peu dénaturé, une lisibilité marquée par des jeux de buttes boisés, d'arbres isolés, de manoirs, de co-visibilités entre clochers...
- L'importance des ouvertures paysagères, des panoramas, peu nombreux sur le territoire
- Des dynamiques paysagères à l'œuvre, pouvant à terme remettre en cause les spécificités du paysage, qui en font toute la qualité : la disparition du maillage bocager, l'implantation de bâtiments agricoles volumineux impactant les paysages ouverts, la fermeture du paysage du Loir par les peupleraies, l'artificialisation des sols (zones d'activités et habitat) et la banalisation des paysages qui en découle
- Les développements urbains récents ne respectent pas toujours l'implantation initiale du bourg (topographie, paysage), ni sa morphologie historique
- L'architecture et la morphologie des centres anciens et du bâti rural traditionnel (formes, implantations) est à redécouvrir et à respecter. Le bâti est le plus souvent bien repris et rénové (relativement peu de constructions à l'abandon)
- Des extensions récentes dominées par l'habitat pavillonnaire, consommateur d'espaces agri-naturels, coûteux en réseaux, favorisant le ruissellement des eaux, et conduisant à une certaine banalisation architecturale et paysagère du territoire
- Des entrées de bourg de qualité inégale, encore préservées et affirmées (« bucoliques »), ou diluées dans les implantations pavillonnaires ou d'activités linéaires
- Un espace rural habité et vivant (écarts et hameaux), support de l'activité agricole, à considérer dans les réflexions paysagères, urbaines et économiques
- Un patrimoine local riche et chargé d'histoire, connu et protégé : 22 monuments historiques classés ou inscrits (manoirs, châteaux, églises, dolmens...), 3 sites inscrits (Villages de Cornillé-les-Caves et Huillé, rives du Loir à Huillé et Lézigné), 3 Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (Chaumont-d'Anjou, Cornillé-les-Caves, Lué-en-Baugeois), 79 sites archéologiques
- Mais aussi un petit patrimoine « ordinaire » (lavoirs, calvaires, maisons de bourg...) qui participe aussi à l'identité du territoire et qui peut être facteur d'animation

## ENJEUX Développement urbain, Paysages, patrimoine et morphologie urbaine :

- ⇒ La protection des boisements, des haies et des arbres qui ponctuent le paysage et le renforcement ponctuel de la maille bocagère
- ⇒ Le maintien de l'agriculture de fonds de vallées (polyculture-élevage) afin de préserver les prairies bocagères et limiter la fermeture des paysages
- ⇒ La préservation des lisières forestières
- ⇒ La valorisation des points de vue de découverte du patrimoine identitaire (vallée, petit patrimoine, château...)
- ⇒ L'accessibilité aux bords de Loir par des cheminements doux permettant la découverte des paysages et du patrimoine
- ⇒ L'insertion des activités de loisirs et de tourisme dans le paysage (ex Malagué)
- ⇒ L'intégration architecturale et paysagère des nouveaux projets qu'ils soient agricoles, à vocation résidentielle ou d'activités, aux différentes échelles (opérations d'ensemble, permis de construire...)
- ⇒ La valorisation des entrées de bourg et des abords des grandes infrastructures dans un objectif de « vitrine » du territoire et de sécurisation des usagers de la route
- ⇒ La richesse patrimoniale protégée à considérer dans les projets et règles pouvant les impacter, assurer la cohérence entre le PLUi et les documents de protection
- ⇒ La pérennité et le respect du petit patrimoine ordinaire, comme facteurs d'identité et d'animation communale et intercommunale

---

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

29, rue Thiers – 49100 Angers

Tél. +33 (0)2 41 18 23 80 – Fax +33 (0)2 41 18 23 90

[aura@aurangevine.org](mailto:aura@aurangevine.org)

[www.aurangevine.org](http://www.aurangevine.org)

---