



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 1 : Diagnostic

Plan Local d'urbanisme intercommunal

Version arrêtée le 10 septembre 2025

PLUi

Tome 1 : Diagnostic

Sommaire

Avant-Propos	3
I. Qu'est-ce qu'un PLUI ?	3
II. Un document de planification répondant à un cadre législatif	4
III. Un projet commun	5
IV. Les deux documents de référence	6
Le SCOT du Pays Vallée de la Sarthe	6
Plan Climat Air Energie Territorial du Pays Vallée de la Sarthe	7
Cadrage territorial et contexte supra-communal	8
I. Cadrage régional : les aires d'influences à multiples échelles	8
II. Cadrage territorial : Des polarités avoisinantes à différents niveaux	9
Chapitre 1 : Les enjeux démographiques pour ce territoire à dominante rurale	11
I. Une croissance démographique d'abord stable puis en déclin ...	11
II. Le vieillissement accentué de la population	14
III. Une composition des ménages en décroissance	16
Chapitre 2 : L'habitat sur le territoire	20
I. Evolution du parc de logements : des constructions du XX ^e siècle majoritaires	20
II. Le monopole des logements individuels dans les nouvelles constructions sur le territoire	22

III. La vacance de logements : un enjeu intercommunal	25
IV. Migrations résidentielles	26
V. Logements sociaux, une offre inégalement répartie sur le territoire	27
L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	28
VI. Un prix du foncier relativement faible sur le territoire	29
Chapitre 3 : Les dynamiques économiques : des ressources existantes mais en régression	32
I. Un territoire à vocation industrielle	32
II. Des polarités industrielles sur le territoire	33
III. Des espaces commerciaux liés aux implantations industrielles	34
IV. La localisation des zones d'activités économiques sur le territoire	35
V. Un territoire agricole	36
VI. Des activités touristiques en lien avec le cadre de vie tranquille	39
Le projet Coucoo à Chemiré en Charnie	39
VII. Des moteurs économiques stables	40
VIII. Une économie qui connaît une baisse de sa sphère productive et présente	42
IX. Des mobilités professionnelles externes dans les autres secteurs économiques	44
X. Une hiérarchisation des revenus d'Est en Ouest dans la communauté de communes	46

Tome 1 : Diagnostic

XI. Un taux de chômage important chez les jeunes	47	Les dents creuses	68
Equipements et Services	49	Les gisements fonciers de LBN Communauté	70
I. La répartition des structures sur le territoire.....	49		
II. Les fonctions éducatives	50		
III. Une offre de santé de services de santé satisfaisante	51		
IV. Le renforcement des structures à vocation loisirs et sportives ...	52		
V. Un manque de services de transports en commun	54		
Analyse foncière	56		
I. Consommation d'espace	57		
Enjeux et objectifs de l'analyse de la consommation d'espaces	57		
La consommation foncière.....	58		
II. Evolutions des espaces et formes urbaines du territoire	62		
Loué	62		
Brûlon	63		
Noyen-sur-Sarthe	64		
Coulans-sur-Gée	65		
Les tissus centraux.....	66		
Les tissus ruraux	66		
Les tissus résidentiels individuels.....	67		
Partie sur les villages et hameaux ?	67		
III. Potentiel de densification	68		

Avant-Propos

I. Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le PLUi est un outil de gestion du développement territorial et urbain à une échelle intercommunale. Il permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Ce document est par ailleurs fondamental car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?

Le PLUi est un document de planification qui présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUi est un réel outil de gestion du territoire. Il spatialise notamment :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le PLUi se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation** : qui contient le diagnostic territorial, l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'Évaluation Environnementale du projet. Plus particulièrement, le diagnostic du PLUi devra être établi « au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier,

d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

- **Le Projet d'Aménagement** pace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de **et de Développement Durables (PADD)** : « clef de voûte » du PLUi, qui affirme les grandes orientations de développement (sous forme écrite et cartographique) pour le devenir du territoire.
- **Le règlement et les pièces graphiques** : il traduit les orientations du PADD en termes d'occupation des sols, de constructibilité, de qualité urbaine et environnementale...
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Les Annexes** : qui regroupent notamment les servitudes d'utilité publique impactant le territoire.

Le présent diagnostic est une pièce du rapport de présentation. Il fait état des dynamiques territoriales, du contexte patrimonial et environnemental du territoire. La plupart des données présentées relatives aux dynamiques territoriales sont issues du dernier recensement de l'INSEE de 2020.

II. Un document de planification répondant à un cadre législatif

L'élaboration du PLUi doit permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

En 2014, avec la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové dite Loi ALUR, le PLUi devient un instrument de lutte contre l'étalement urbain. Le rapport de présentation du PLUi doit, désormais, **analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble de l'espace bâti**, et exposer les **modalités permettant de densifier ces espaces**, tout en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. En outre, le PLUi doit établir un **inventaire des capacités de stationnement** et des **possibilités de mutualisation des espaces de stationnement**.

Le PLUi, en application de la législation préexistante :

- doit présenter au sein du rapport de présentation « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et justifier son Projet d'Aménagement et de Développement Durables « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...] » (L.151-4 du Code de l'urbanisme) ;
- doit fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » par le biais de son

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (L.151-5 du Code de l'urbanisme) ;

Le PLUi doit également respecter les objectifs du développement durable définis à **l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme** imposant :

« 1° L'équilibre entre :

Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier, des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité du public ;

Tome 1 : Diagnostic

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

III. Un projet commun

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est l'occasion de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble du territoire intercommunal.

Ce document permet une réflexion plus globale sur l'équilibre des territoires, entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il permet la mise en œuvre d'un projet de territoire et s'affranchit des limites communales. Il tend vers une cohérence territoriale à l'échelle des 29 communes du territoire.

Certaines communes étaient déjà dotées d'un PLU et d'autres disposaient d'une carte communale ou respectaient le Règlement National d'Urbanisme (RNU).



IV. Les deux documents de référence

Le SCOT du Pays Vallée de la Sarthe

Le PLUi devra être compatible avec le SCOT du Pays Vallée de la Sarthe.

Le SCOT est composé de plusieurs parties :

- **Le rapport de présentation** est l'outil de partage de la connaissance et des enjeux du territoire. Il explique les choix d'aménagement retenus, notamment au regard de leur impact sur l'environnement.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui fixe les objectifs en matière de politiques publiques d'urbanisme et de thématiques liées au projet de territoire sous 3 axes :
 - Axe 1 – Développer l'innovation et les dynamiques entrepreneuriales
 - Axe 2 – Favoriser des modes de vie durables
 - Axe 3 – Valoriser et reconnaître l'identité de territoire
- **Le document d'orientation et d'objectifs (DOO)** est le document opposable juridiquement. Il définit des orientations localisées et parfois chiffrées en matière de logements, de grands équipements, de mobilités, d'aménagement commercial... dans un objectif de protection de l'environnement, des terres naturelles, agricoles et forestières, en intégrant des enjeux de qualité urbaine et paysagère.



Plan Climat Air Energie Territorial du Pays Vallée de la Sarthe

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un outil opérationnel de mise en œuvre de la transition énergétique au niveau local. Il a été adopté en décembre 2020. Il a pour ambition de faire émerger un territoire à énergie positive d'ici à 2050. Il décline les objectifs nationaux et régionaux en termes d'économie d'énergie, de réduction de gaz à effet de serre, de développement en matière d'énergies renouvelables, d'adaptation de l'évolution du climat et d'amélioration de la qualité de l'air. Son élaboration a permis de mobiliser différents acteurs du territoire (citoyens, associations, collectivités, partenaires institutionnels, entreprises) afin de poser les conditions de la réussite de ce plan.

Il est composé de quatre volets :

- **Diagnostic territorial** : perceptions du territoire par les élus et les techniciens, identification des priorités territoriales.
- **Stratégie** : constructions des ambitions et objectifs quantitatifs.
- **Plan d'actions** : plan d'action commun et un autre divisé par EPCI dont celui de LBN Communauté.
- **Evaluation environnementale** : déroulement sur l'ensemble des phases.



Cadrage territorial et contexte supra-communal

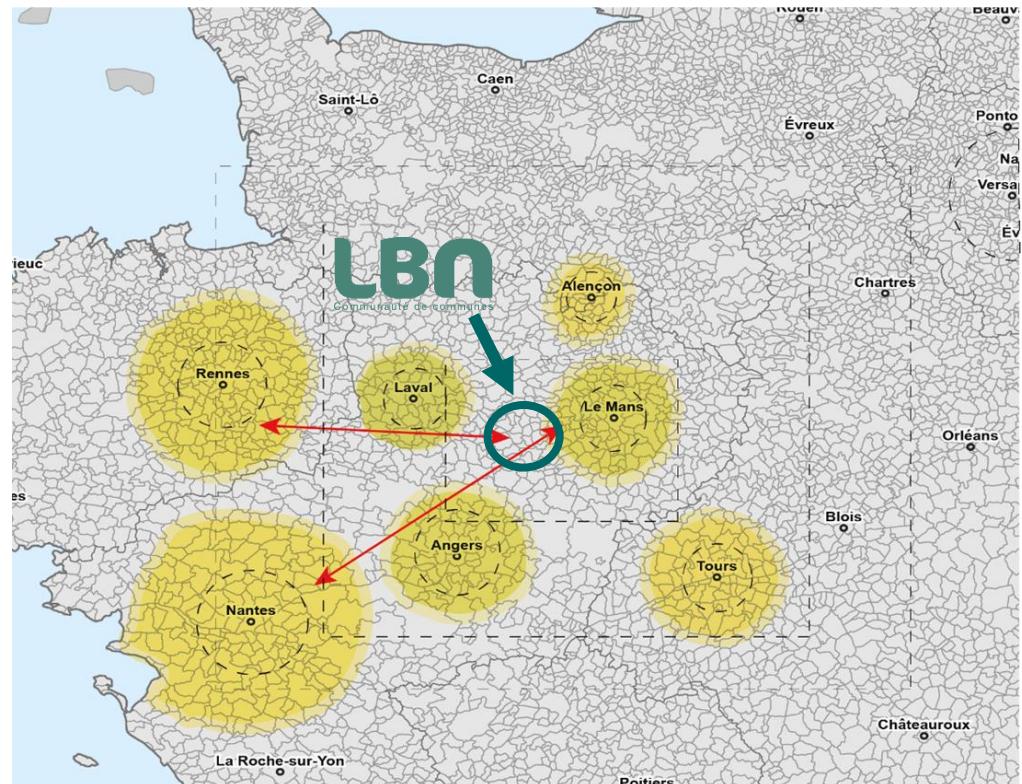
I. Cadrage régional : les aires d'influences à multiples échelles

LBN Communauté est un territoire à dominante rurale insérée au sein de la région Pays de la Loire. Ses compétences obligatoires sont l'action économique et l'aménagement de l'espace et ses compétences optionnelles et facultatives concernent le tourisme et les loisirs, les sports, l'environnement et le cadre de vie, le logement, le centre intercommunal d'action sociale, les voiries, l'urbanisme, le scolaire, le périscolaire.

Cet Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) est situé dans la Sarthe, à l'ouest du département. Les départements les plus proches sont : la Mayenne à l'Ouest et le Maine-et-Loire au Sud. Il se situe à l'Ouest de la ville-centre du Mans. Sa géographie se situe au croisement des flux de personnes et de marchandises venant d'Angers et de Laval. Ce territoire est traversé par l'autoroute A 81 qui relie le Mans à Rennes en passant par Laval. Il est également traversé par l'autoroute A11 qui relie Le Mans à Nantes en passant par Angers.

Depuis Loué, situé à peu près au centre du territoire, il y a 30km (35mins) jusqu'au Mans, 130km (1h30) pour aller à Rennes et 170km (2h) pour se rendre à Nantes.

Cette intercommunalité comprend 18 095 habitants selon l'INSEE en 2020 sur une superficie de 464 kilomètres carrés, soit une densité de 39 habitants au kilomètre carré.



II. Cadrage territorial : Des polarités avoisinantes à différents niveaux

LBN Communauté est desservie par deux axes autoroutiers majeurs : l'A 81 traversant le territoire d'Est en Ouest, qui relie les pôles phares de Laval vers Le Mans et l'A 11 passant du Nord-Est vers le Sud qui permet de rattacher Le Mans à l'autre pôle majeur d'Angers. La Sarthe est le cours d'eau principal qui traverse le territoire et plus particulièrement Noyen-sur-Sarthe, l'une des communes pôles de l'intercommunalité. La communauté de communes est concernée notamment par le Schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) Sarthe Aval. Elle est également concernée par une charte en faveur des circuits courts de proximité sur le territoire sarthois.

L'aire d'influence d'une ville est définie selon l'étendue de son attractivité sur les communes environnantes. Selon l'INSEE, une **unité urbaine** est, en France, un ensemble d'une ou plusieurs communes qui présentent une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants. L'aire d'attraction d'une ville (AAV) est un zonage qui se base sur l'étendue de l'influence d'un pôle urbain sur les communes environnantes. Une aire urbaine est composée d'un pôle, défini à partir de critères de densité, d'emplois et de population totale, ainsi que d'une couronne, composée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Au sein de ce dernier, la commune la plus peuplée est dénommée « commune-centre ».

La ville du Mans est vraisemblablement celle qui joue son rôle de pôle démographique et économique (au moins 1 500 emplois) à proximité du territoire intercommunal. Le centre de l'intercommunalité est environ situé

à 25 kilomètres du centre du Mans. En effet, son aire d'attraction sur sa partie Ouest contient une part du périmètre de la communauté de communes sur le flanc Est.

Les communes appartenant à la couronne du pôle faisant partie de cette aire d'influence (de 200 000 à 700 000 habitants) sont les suivantes : Coulans-sur-Gée, Amné, Brains-sur-Gée, Crannes-en-Champagne, Maigné, Vallon-sur-Gée, Pirmil, Auvers-sur-Montfaucon, Longnes, Tassillé, Chassillé, Epineu-le-Chevreuil et Chemiré-en-Charnie. Ces communes présentent donc un intérêt en matière de développement.

Par ailleurs, des communes sont situées dans une autre sphère d'influence, en l'occurrence celle de Sablé-sur-Sarthe (de moins de 50 000 habitants) : Noyen-sur-Sarthe, Tassé, Chantenay-Villedieu, Fontenay-sur-Vègre, Saint-Ouen-en-Champagne, Chevillé, Poillé-sur-Vègre et Avessé. Ces communes participent à faire émerger un pôle secondaire.

A contrario, toujours selon l'INSEE, les autres communes non citées sont dites isolées et hors de l'influence de pôles. Il s'agit des localités suivantes : Saint-Denis-d'Orques, Viré-en-Champagne, Joué-en-Charnie, Brûlon, Mareil-en-Champagne, Saint-Christophe-en-Champagne, Saint-Pierre-des-Bois et Loué

Tome 1 : Diagnostic

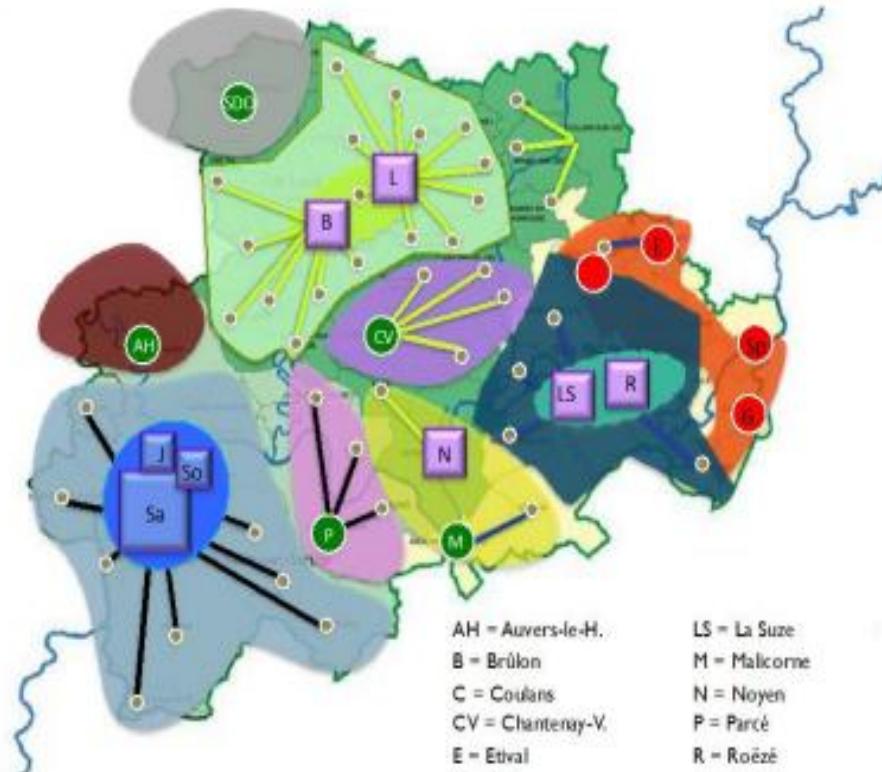
L'articulation entre les espaces urbains et la campagne


Veiller à l'existence d'espaces de coopération modulables selon les domaines, et permettant de mettre une offre de proximité à la disposition de l'ensemble des communes


Organiser les mobilités afin de permettre l'accessibilité pour l'ensemble des communes à l'offre de proximité des différents pôles urbains du territoire, notamment pour les catégories d'habitants les moins autonomes

Les types de pôles

-  Pôle de Pays
-  Pôle structurant
-  Pôle relais
-  Réseau urbain
-  Pôle de vie quotidienne



Réalisation : PROSCOT

Source : *DFO du Schéma de cohérence territoriale du Pays Vallée de la Sarthe, objectif 3-1, p. 28*

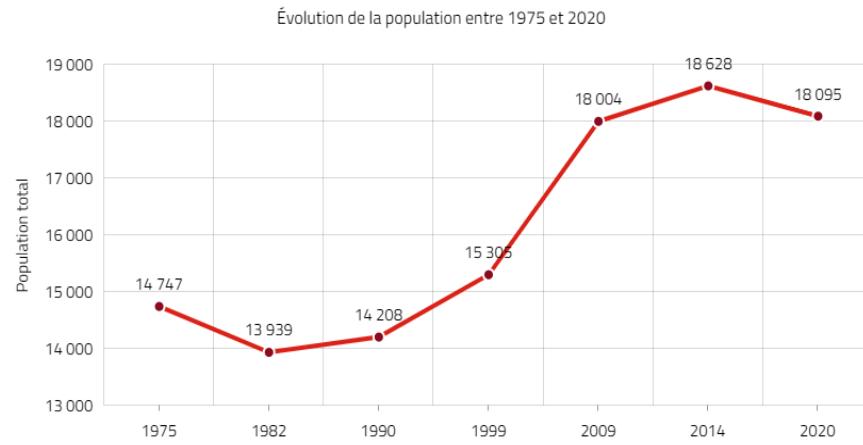
Chapitre 1 : Les enjeux démographiques pour ce territoire à dominante rurale

I. Une croissance démographique d'abord stable puis en déclin

En 1975, la population de LBN Communauté était de 14 747 habitants. Cependant, de 1975 à 1982, la **population a diminué** de 808 habitants. Puis, elle augmente de 1982 à 2014 de 4 689 nouveaux résidents pour s'établir à 18 628 habitants. Une nouvelle baisse est constatée de 2014 à 2020 faisant état d'une **décroissance de population** de 533 habitants. De 2014 à 2020, LBN Communauté connaît une baisse de sa population comme l'EPCI voisin du Pays Sabolien où 782 habitants sont partis.

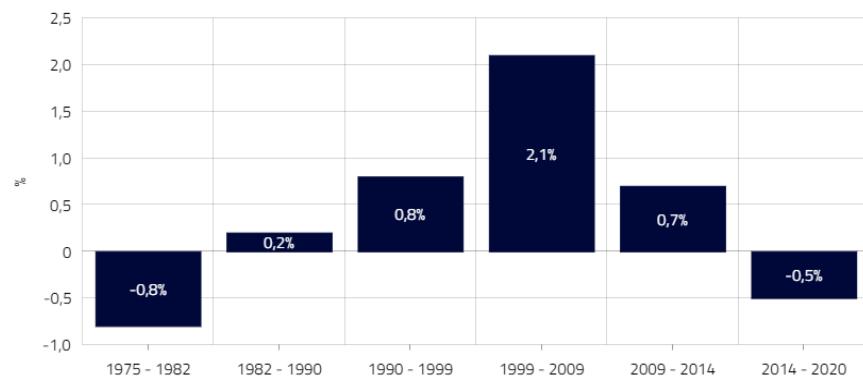
Cette tendance se confirme à l'échelle départementale. En effet, entre 2014 et 2020, la Sarthe a perdu environ 1 767 personnes en 6 ans alors qu'elle n'avait connu que la croissance de sa population depuis 1975.

C'est durant la période 1999-2009 que LBN Communauté a connu la **plus grande croissance de la population** sur son territoire avec un taux d'évolution de 2,1%. Sur la période 2014-2020 c'est une **diminution** de 0,5%.



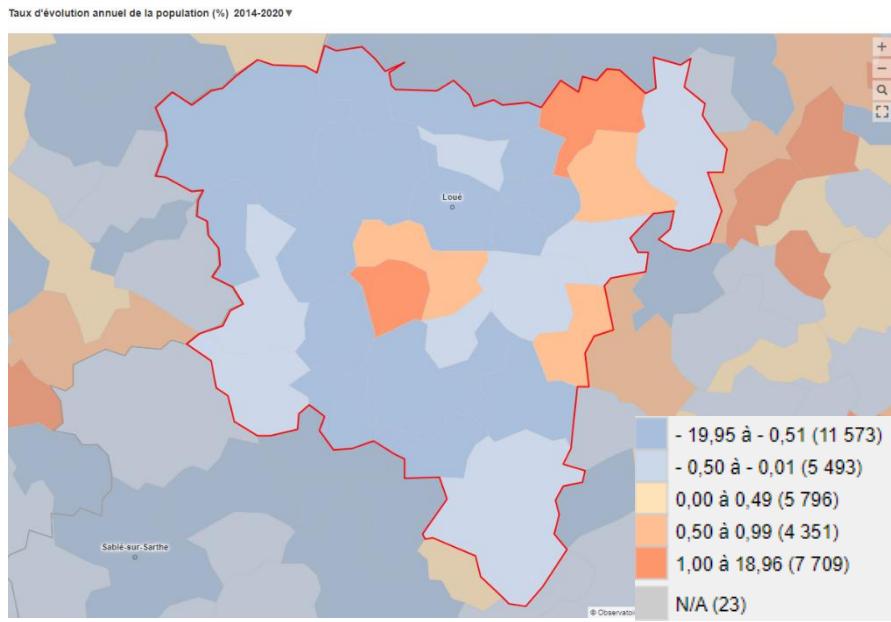
Source : INSEE RP 2020, Citadia

Taux d'évolution annuel moyen de la population



Source : INSEE RP 2020, Citadia

Tome 1 : Diagnostic



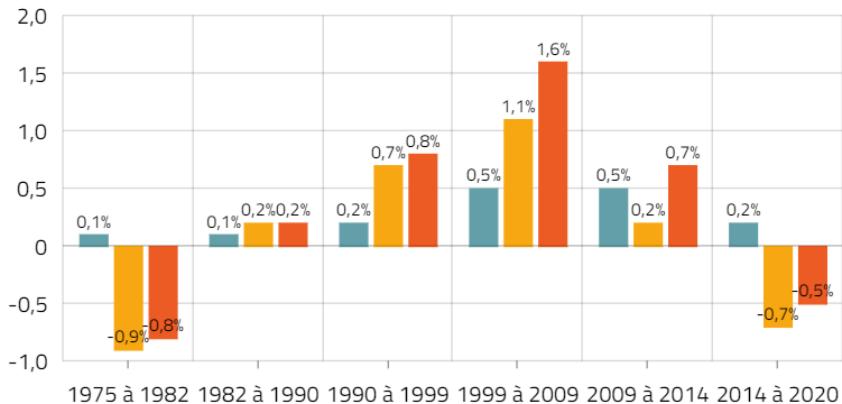
Source : Observatoire des territoires, ANCT 2023

Sur cette carte de l'EPCI, est représenté le taux d'évolution annuel de la population en pourcentage par commune entre 2014 et 2020. On constate que la majorité des communes de LBN Communauté ont un taux d'évolution de leur population négative comme Loué (-1,26%). Seulement cinq communes ont un taux positif :

- Saint-Ouen-en-Champagne (1,25%)
- Amné (1,14%)
- Saint-Christophe-en-Champagne (0,75%)
- Maigné (0,72%)
- Brains-sur-Gée (0,64%)

Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2020

Due au solde naturel Due au solde migratoire
 Variation annuelle moyenne de la population



Source : INSEE RP 2020, Citadia

Le taux d'évolution prend en compte l'accroissement naturel mais aussi le solde migratoire qu'il est important de distinguer pour comprendre les dynamiques.

Le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances vivantes et le nombre de décès sur une année reste positif depuis 1975. Cela signifie qu'il y a plus de naissances que de décès sur le territoire de LBN Communauté. De 1975 à 1982, le solde naturel est de 0,1%, **synonyme d'accroissement de la population**. Il va rester relativement stable jusqu'à la période 1999-2014 où il va s'élever à environ

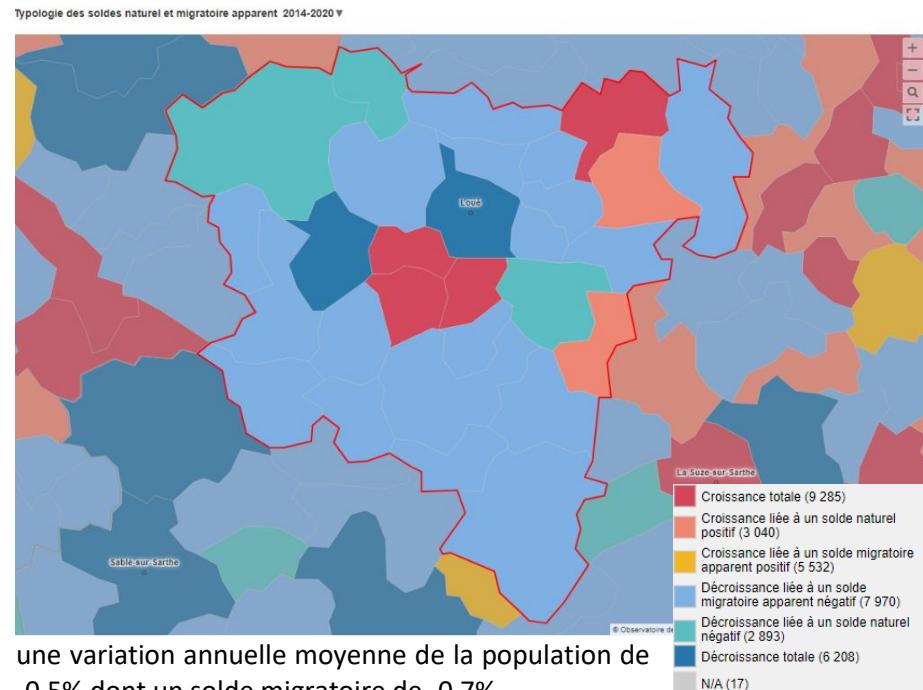
Tome 1 : Diagnostic

0,5%. Durant la période récente soit 2014-2020, le solde naturel va diminuer tout en restant positif car il s'établit à **0,2%**, légèrement supérieur à celui du département (0,1%). Ce processus est dû au fait de **l'accélération du vieillissement de la population et à la baisse de la natalité sur le territoire ainsi qu'à l'attractivité des polarités extérieures notamment Le Mans permettant d'expliquer en partie la croissance des communes du nord-est**. Mais les fluctuations démographiques du territoire dépendent majoritairement du solde migratoire. Ce dernier correspond à la différence entre le nombre de personnes qui sont rentrées sur le territoire et le nombre qui en sont sortie.

De 1975 à 1982, le solde migratoire est nettement négatif avec un taux à -0,9 %. De 1982 à 1990, le niveau du solde migratoire devient positif suivant celui du solde naturel. Il ne va cesser d'augmenter par la suite, 0,7% entre 1990 et 1999 et plus de 1,1% entre 1999 et 2009. Des arrivées venant des communautés de communes voisines sont la principale source de nouvelles populations.

Cependant, à partir de 2009, la crise économique affecte les mobilités résidentielles car elle a eu un impact direct sur le niveau de vie des ménages, permettant de comprendre la **diminution du solde migratoire** qui retombe à 0,2 % jusqu'en 2014. L'intercommunalité enregistre un solde migratoire négatif dorénavant fixé à – 0,7 % en lien avec le départ de populations. Ce phénomène apparaît également sur des EPCI voisins notamment pourvus d'un pôle industriel important (Sablé-sur-Sarthe) mais aussi à l'échelle départementale (**-0,1%**).

Le solde migratoire est important à prendre en compte car il influence directement l'évolution de la population. Entre 1975 et 1982, la population diminue car le solde migratoire est au plus bas (0,9%) malgré un solde naturel légèrement excédentaire. Récemment, c'est le même constat avec



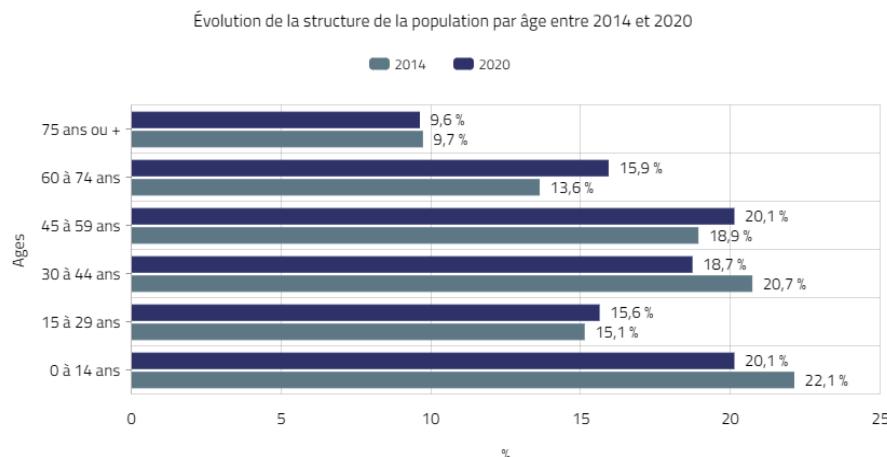
une variation annuelle moyenne de la population de -0,5% dont un solde migratoire de -0,7%.

Source : Observatoire des territoires, ANCT 2023

Cette carte fait écho aux précédentes, mais donne une typologie plus précise des soldes naturel et migratoire entre 2014 et 2020 par commune. En effet, la grande majorité des communes (18) ont une décroissance liée à un solde migratoire négatif. Les communes comme Saint-Ouen-en-Champagne qui ont un taux d'évolution positif de leur population ont une croissance totale, soit une croissance du solde naturel ainsi que du solde migratoire. De manière générale, LBN Communauté est aujourd'hui confronté à une décroissance de sa population sur presque l'intégralité de son territoire.

II. Le vieillissement accentué de la population

La décroissance de la population n'est pas l'unique spécificité du territoire. Effectivement, il y a un vieillissement modéré de la population. Le départ de la population est plus marquant selon les tranches d'âges.



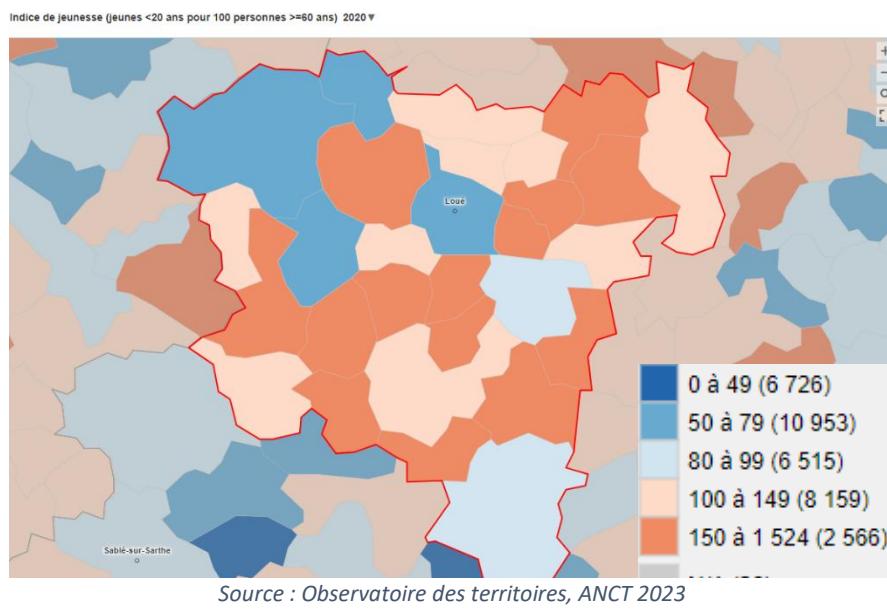
Source : INSEE RP 2020, Citadia

En effet, le départ progressif des 15 à 29 ans fait écho à celui de la mobilité scolaire et professionnelle des jeunes. Le taux de cette tranche d'âge a très peu varié entre 2014 et 2020. Cependant, la part des 30 à 44 ans baisse de deux points entre 2014 et 2020, passant de 20,7 à 18,7 %. Cette tranche d'âge correspond aux **couples avec enfants**. Les jeunes familles ainsi que les couples en bonne situation, ont plutôt tendance à quitter le territoire. Sur cette même période, il y a l'augmentation de 1,2% des 45-59 ans ainsi que la tranche d'âge des 60-74 ans, significative, passant de 13,6 à 15,9 %.

Ce constat s'explique par le fait de l'**immobilité résidentielle des retraités** ayant vécu depuis longtemps sur le territoire.

La diminution de la tranche d'âge des 30-44 ans et l'augmentation des 45-59 ans et 60-74 ans contribue un vieillissement de la population.

Afin de mieux comprendre la structuration de la population, est calculé l'indice de jeunesse qui est un indicateur affichant le niveau de vieillissement de la population. Il s'agit du rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus. Si le résultat obtenu est supérieur à 100%, il témoigne de la prédominance d'une population jeune.



Tome 1 : Diagnostic

Sur la carte de 2020 ci-joint, **la population est vieillissante au Nord-Ouest de LBN Communauté**. Ce constat concerne 4 communes :

- Chemiré-en-Charnie (56%)
- Saint-Denis-d'Orques (58%)
- Brûlon (60%)
- Loué (60%)

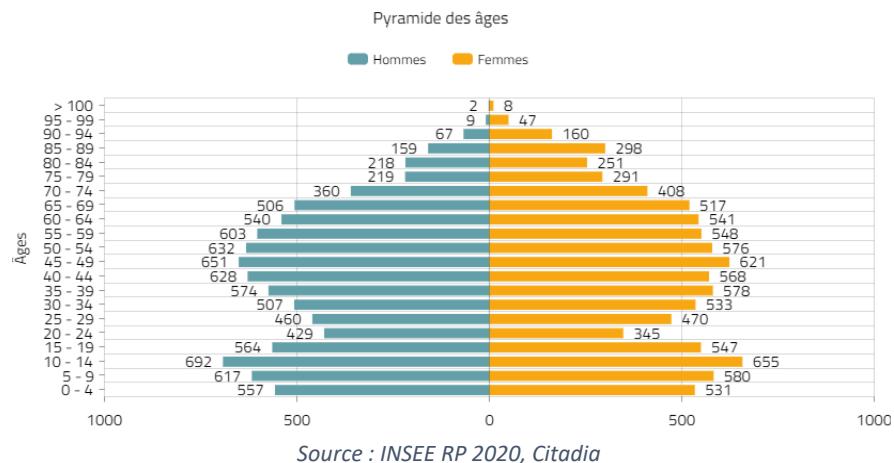
Elles ont beaucoup moins de jeunes de 20 ans que de personnes âgées de 60 ans et plus. Vallon-sur-Gée et Noyen-sur-Sarthe ont-elles aussi un déficit de jeunes de moins de 20 ans avec un pourcentage inférieur à 100%, respectivement 97% et 86%.

A l'inverse, certaines communes en limite du périmètre intercommunal se détachent au Nord-Est Amné (220%) et Brains-sur-Gée (231%) et au Sud-Ouest Avessé (182%) et Fontenay-sur-Vègre (178%). Ces indices de jeunesse s'expliquent par la proximité avec les pôles attractifs du Mans à l'Est et de Sablé-sur-Sarthe au Sud.

Le reste des communes ont-elles aussi une part de jeunes de moins de 20 ans **supérieur** à la part des 60 ans et plus allant de 103% pour Chantenay-Villedieu à 187% pour Saint-Ouen-en-Champagne.

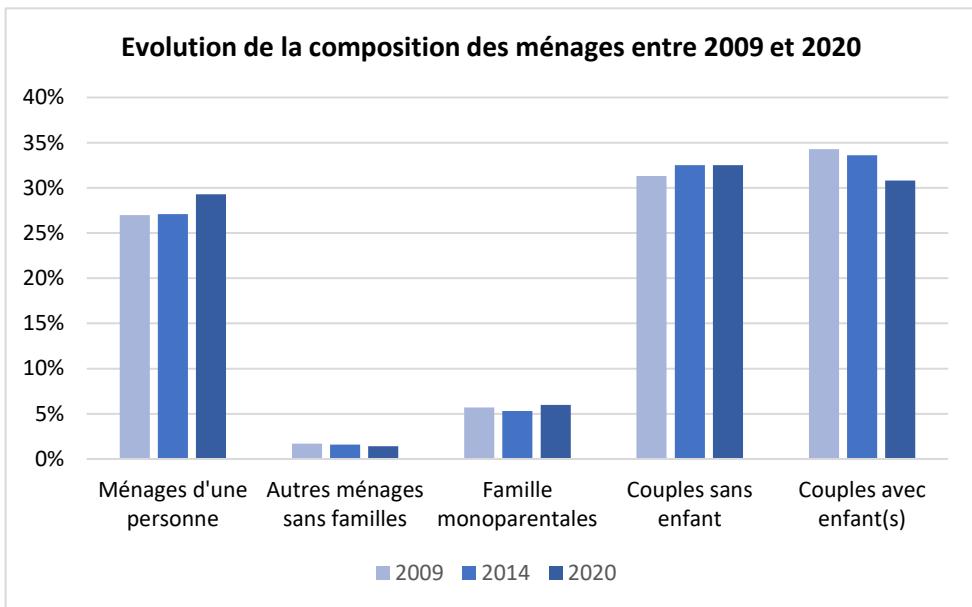
A l'échelle de l'EPCI on est presque sur une égalité avec 103 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. A titre de comparaison, ce taux est supérieur à celui de la communauté urbaine de Le Mans Métropole (86%) mais aussi supérieur à celui de Sablé-sur-Sarthe (92%). A l'échelle du département, le vieillissement se confirme avec un indice de jeunesse de 85%. Au niveau de la France, ce taux est de 91%.

Cela traduit une problématique plus générale de vieillissement à toutes les échelles et sur une grande partie du territoire national.



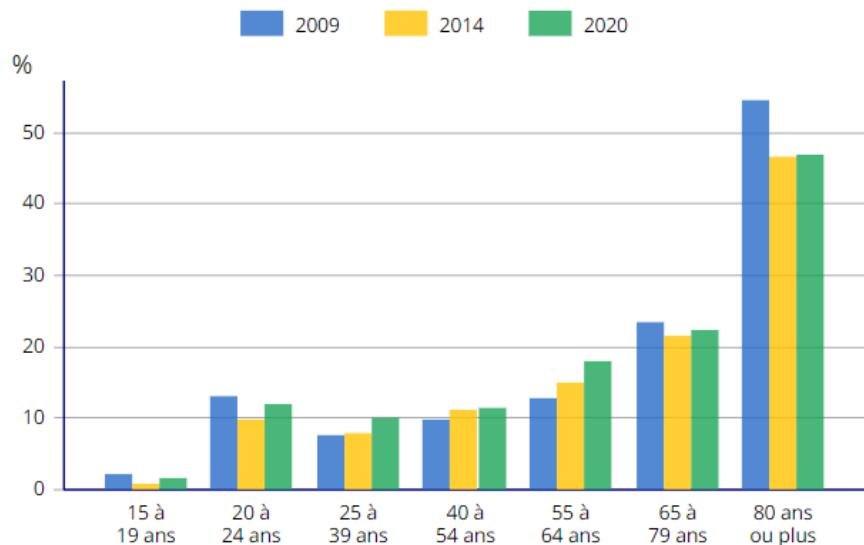
La pyramide des âges démontre la présence marquée des enfants et adolescents mais aussi de la **fuite du territoire par les jeunes actifs de 20 ans à 40 ans**. De plus, il y a une présence majeure des personnes de plus de 40 ans qui confirme le vieillissement de la population observé précédemment.

III. Une composition des ménages en décroissance



Entre 2009 et 2020, la composition des ménages de LBN Communauté a connu une évolution particulière. En effet, entre 2009 et 2020 il y a une évolution de 2,3% des ménages d'une personne supplémentaires sur le territoire intercommunal. Il est intéressant de croiser ce résultat avec la part des personnes de plus de 15 ans vivant seules selon l'âge. Effectivement, ce constat s'explique par le vieillissement de la population qui représente de plus en plus de personnes seules (veufs). Que ce soit en 2009, 2014 ou 2020, la grande majorité des personnes qui vivent seules ont plus de 65 ans.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



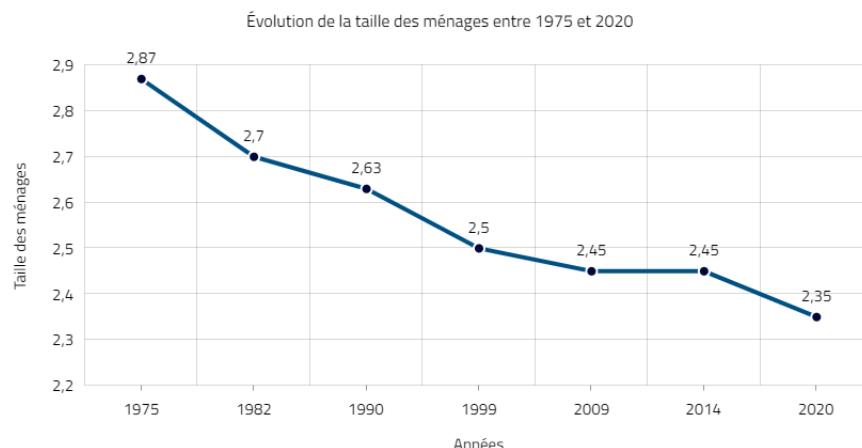
Source : INSEE RP 2020

Mais aussi par la **décohabitation des ménages** quand les enfants quittent le domicile familial ou lors de séparation des couples. Le taux des familles monoparentales n'a pas évolué en revanche on se rend bien compte que les jeunes qui quittent le domicile familial quitte la plupart du temps le territoire au vu de la part minime des 20-25 ans vivant seuls.

Tome 1 : Diagnostic

La part des ménages sans enfant a légèrement évolué, passant de 31% en 2009 à 32,5% en 2020. Cette situation explique en partie la **stagnation du solde naturel** car le nombre de naissance n'a pas pu ici être réhaussé. De surcroit, **les couples avec enfants sont en baisse sur le territoire**, de 34% en 2009 à 30,8% en 2020, en lien notamment avec le solde migratoire négatif de la communauté de communes.

Le département de la Sarthe suit une tendance similaire puisque le taux de ménages d'une seule personne n'a fait que croître pour atteindre 35,8%. Les familles monoparentales ont légèrement augmenté (de 7,7% en 2014 à 8,3% en 2020). La similitude de la tendance se confirme avec une baisse des couples sans enfants (30%) ainsi que des couples avec enfant(s) (24,7%) qui sont bien inférieur aux taux de LBN Communauté.

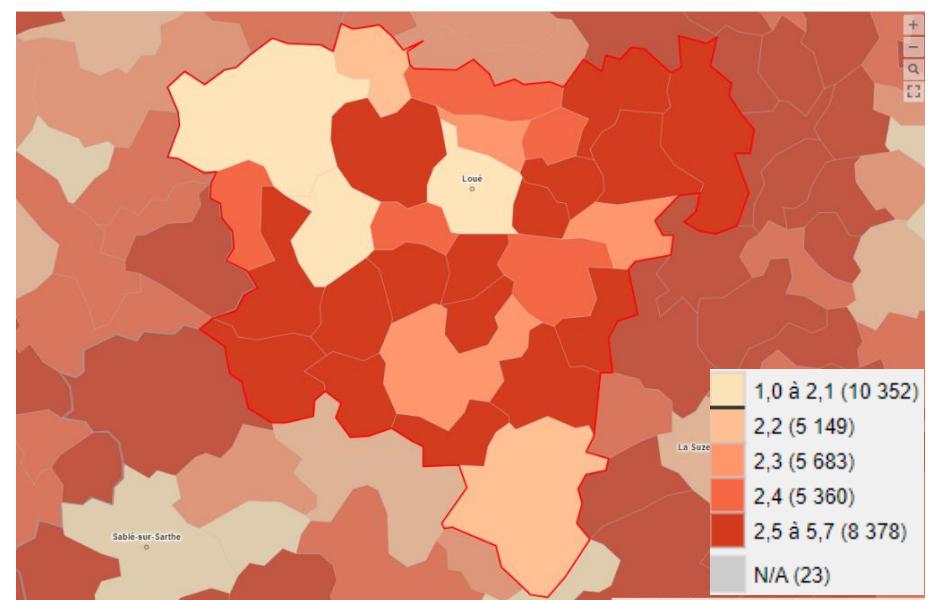


Depuis 1975, la taille des ménages n'a fait que diminué passant d'en moyenne 2,87 occupants par résidences principales sur LBN Communauté

en 1975, à 2,35 occupants en 2020. A titre de comparaison, la moyenne pour la Communauté Urbaine du Mans est de 2 personnes par ménages. A l'échelle nationale, on est à 2,2 personnes par ménage ce qui fait que LBN Communauté se trouve dans la moyenne nationale.

Cependant, toutes les communes ne sont pas égales, il y a une corrélation avec l'indice de jeunesse vu précédemment. En effet, les quatre communes qui ont leur indice de jeunesse le plus bas sont aussi celles qui ont la moyenne la plus basse d'occupant par ménage.

Taille moyenne des ménages (personnes par ménage) 2020



L'origine de la réduction de la taille des ménages est notamment dû à l'augmentation du nombre de personnes vivant seule. Les personnes âgées vivant le plus souvent seules, la taille moyenne des ménages est donc réduite. Les communes qui ont leur taille moyenne des ménages les plus bas sont :

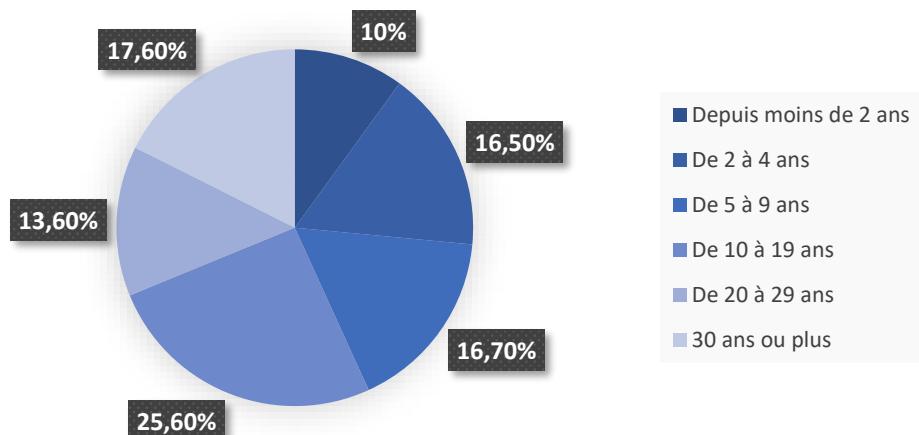
- Chemiré-en-Charnie (2,2 personnes par ménage)
- Saint-Denis-d'Orques (2,1 personnes par ménage)
- Brûlon (2,1 personnes par ménage)
- Loué (2 personnes par ménage)

La question est donc de connaître le **stock de logements** sur l'intercommunalité et les **besoins en construction** afin de pouvoir accueillir ces personnes.

L'ancienneté d'emménagement des ménages en 2020 corrèle avec les résultats consultés auparavant. En effet, les personnes âgées vivant seules ont emménagé il y a plusieurs années. C'est 31,2% des ménages qui ont emménagé sur le territoire il y a plus de 20 ans. A l'échelle du département de la Sarthe, c'est 31,9%.

A l'inverse, c'est seulement 10% des ménages qui se sont installés il y a moins de deux ans, démontrant la potentielle difficulté d'attirer des nouvelles populations sur le territoire.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020



Et si on ne devait retenir que l'essentiel ...

SYNTHESE DES CONSTATS & CHIFFRES CLES

- Une décroissance démographique générale depuis 2014 même dans les pôles majeurs
 - Un solde naturel stable mais en légère diminution depuis la période 2009-2014
 - Un solde migratoire en diminution depuis 2009, et négatif depuis 2014
 - Un indice de jeunesse négatif dans les pôles structurants, mais positif sur le reste du territoire
 - Une population de retraités bien ancrée
- 5 communes seulement ont un taux d'évolution de leur population positive
- 2,35 occupants par ménage en moyenne en 2020
- 31,2% des ménages ont emménagés il y a plus de 20 ans

ENJEUX IDENTIFIES

- Assurer le maintien de l'équilibre générationnel sur le territoire en poursuivant l'accueil de familles sur les pôles urbains
- Favoriser le maintien des populations existantes notamment les jeunes actifs en développant des aménagements adaptés
- Reconquérir les espaces délaissés et le parc vacant dans les centres-villes dans une logique de modération de l'extension urbaine
- Anticiper le vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire par une programmation en équipements et logements spécifiques

Chapitre 2 : L'habitat sur le territoire

I. Evolution du parc de logements : des constructions du XX^e siècle majoritaires

Les résidences principales sont majoritaires sur le territoire. Effectivement, pour 2 564 unités et font état d'un bâti ancien datant du début du XX^e siècle. Ils s'apparentent vraisemblablement à des typologies de centre-bourg. L'autre part importante en logements principaux correspond aux années des 30 Glorieuses de 1971 à 1990 où la construction a fait l'objet de 1 379 résidences sur cette période. Puis, de 1991 à 2005 on assiste à une reprise de 1 074 logements grâce à des mécanismes fiscaux tel que le Prêt à taux zéro (PTZ) en 1992. De 2006 à 2017, 908 habitations principales ont été construites. Cette période est concernée par les objectifs portés par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) en 2000, la production se relance en matière de logements (20 % de production en logements sociaux).

Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement (Insee RP 2020)

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2018	7522	100
Avant 1919	2564	34,1
De 1919 à 1945	722	9,6
De 1946 à 1970	875	11,6
De 1971 à 1990	1379	18,3
De 1991 à 2005	1074	14,3
De 2006 à 2017	908	12,1

Comme le démontre le tableau ci-contre, 43,7 % des résidences ont été construites avant 1945. Le patrimoine bâti sur le territoire est donc très ancien, des enjeux liés à la performance énergétique et à l'accompagnement des propriétaires devront être pris en compte par la collectivité.

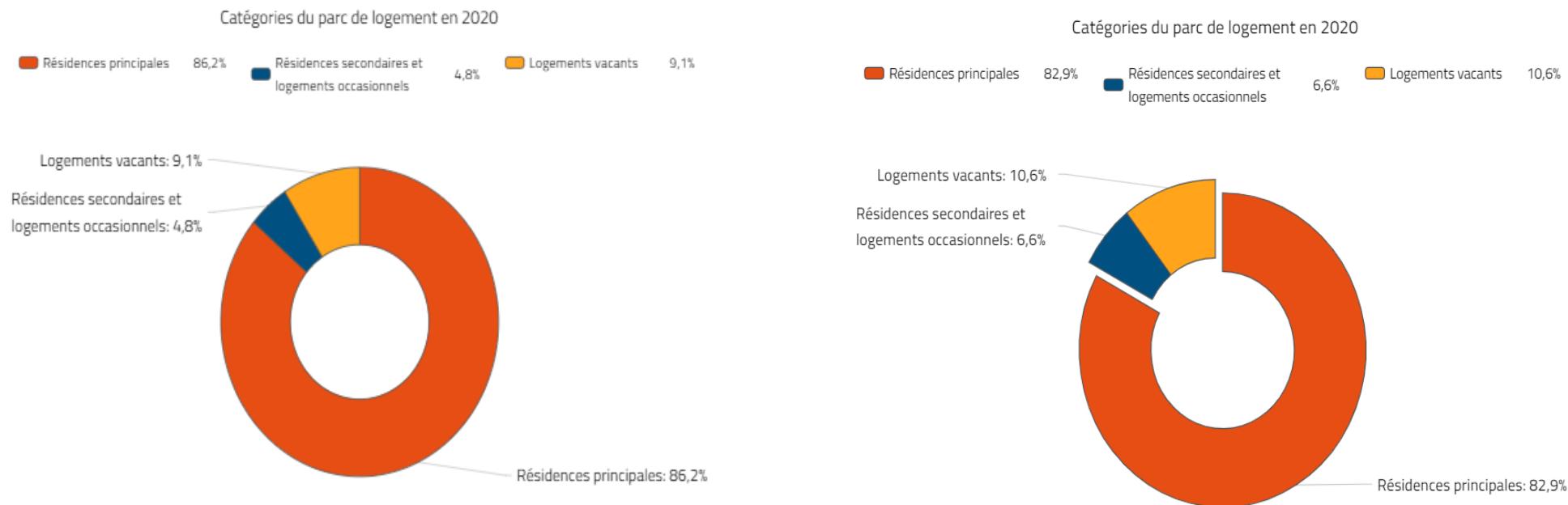
	1968	1975	1982		
Ensemble	6085	6481	6820		
Résidences principales	5058	5098	5110		
Résidences secondaires et logements occasionnels	434	696	989		
Logements vacants	593	687	721		
1990	1999	2009	2014	2020	
Catégories logements territoire	7062	7524	8680	8985	9138
5332	6038	7253	7479	7569	
974	899	734	666	601	
756	587	693	840	969	

et types de sur le

intercommunal (Insee RP 2020)

Depuis 1968, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, notamment depuis les années 90 pour en dénombrer 7 569 en 2020. Les résidences secondaires ont-elles augmentées jusque dans les années 90 (974) avant de diminuer chaque année pour atteindre le nombre de 601 en 2020. Finalement, les logements vacants ont eux suivis la même évolution que les résidences principales en ne cessant d'augmenter depuis 1968 (593) sauf en 1999 où il y a eu une diminution (587) avant de fortement réaugmenter jusqu'à atteindre 969 logements vacants sur le territoire en 2020.

Tome 1 : Diagnostic

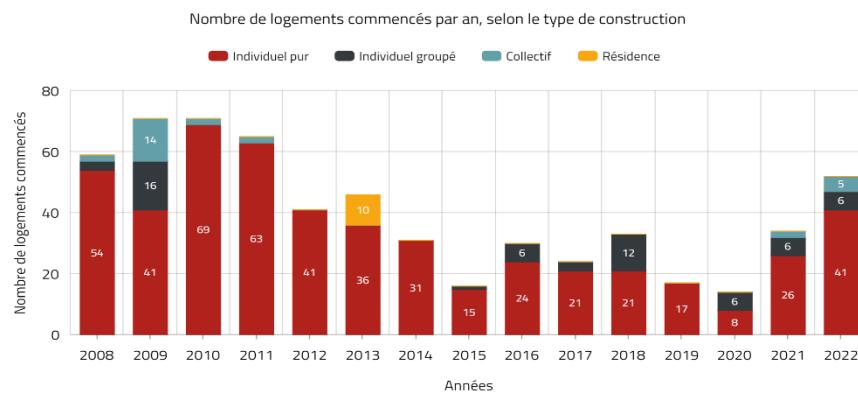


L'état des lieux du parc de logements en 2020 confirme les évolutions précédentes. Les **résidences principales occupent la grande majorité des typologies d'habitat** avec 82,9 %. C'est le processus national que l'on retrouve dans les zones rurales éloignées des pôles urbains en matière de typologie de logement. La part des résidences secondaires et occasionnelles est à prendre en considération (6,6 %). Elle souligne une **attractivité en termes de qualité de vie au sein du cadre paysager** de la communauté de communes. La **vacance des logements** est un point à signaler car elle représente 10,6 % du parc soit 968 logements et est en augmentation

A titre de comparaison, la communauté de communes du Pays Sabolien, compte 86,8 % de résidences principales et 9,1 % de logements vacants.

Au niveau départemental en 2020, les résidences principales absorbent 86,2 % de la totalité des logements. La **vacance reste significative** à hauteur de 9,1 % de la part des habitations. Encore une fois, l'analyse à l'échelle de la Sarthe est nettement corrélée à celle de la communauté de communes.

II. Le monopole des logements individuels dans les nouvelles constructions sur le territoire



Le graphique ci-contre démontre une **production de logements en décroissance depuis 2010 et notamment pour les maisons individuelles qui représentent la presque totalité des nouveaux logements construits sur le territoire intercommunal**. Certaines années, on retrouve une autre production de logement comme en 2009 où il y a eu 14 nouveaux logements collectif mais cela reste très marginal. Depuis 2016 on observe un regain d'intérêt pour la production d'individuels groupés permettant d'accroître la densité de logement sur une même parcelle.

En plus de la décroissance observée depuis 2010, la crise sanitaire de 2020 a eu un impact important sur le nombre de constructions de maisons individuelles (seulement 8 maisons individuelles construites).

La production est peu diversifiée au regard du nombre de logements construits par rapport aux autres typologies (collectif, individuel groupé).

En effet, depuis 2010 jusqu'à 2019, les constructions se concentrent sur les logements individuels. La construction de logements collectifs est quasiment inexistante depuis 2011.

Certaines communes du territoire disposent de terrains viabilisés dans des lotissements, mais ceux-ci ne sont pas encore vendus. C'est le cas, par exemple, de Brûlon et Saint-Denis-d'Orques. Cette tendance s'observe à l'échelle nationale et régionale. En effet, à l'échelle des Pays de la Loire entre août 2022 et juillet 2023, le nombre de logements construits dans la région a baissé de 26 % et de 19 % dans la Mayenne par rapport aux douze mois précédents. Cette baisse est supérieure à celle enregistrée au niveau national (-23 % de logements construits).

A l'échelle du département de la Sarthe, il y a eu, entre 2015 et 2019 en moyenne 1.456 constructions neuves commencées par an soit 2,6 logements par an pour 1.000 habitants sur cette période selon Sit@del et l'Insee.

Ce phénomène peut s'expliquer par le contexte économique et social actuel. En effet, la réduction de l'octroi de prêts immobiliers et l'augmentation des taux d'emprunt, la hausse du prix des matériaux, la pénurie de main-d'œuvre en plus des nouvelles manières et lieux d'habiter peuvent avoir de réels impacts sur les territoires.

En plus d'une décroissance de création de nouveaux logements ces dernières années, les capacités en logement permettent difficilement de pouvoir maintenir des arrivées suffisantes afin de permettre un solde migratoire positif. La décohabitation successive de certains ménages et l'objectif de croissance de population du territoire entraîne des besoins nouveaux en logements.

Tome 1 : Diagnostic

Depuis les années 2020, un total de 253 permis de construire ont été délivrés sur l'ensemble de l'EPCI. Parmi eux, 82 concernent des projets d'habitat, qu'il s'agisse de constructions de maisons individuelles, d'extensions ou de lotissements. Les 171 permis restants portent sur d'autres types de constructions, notamment des bâtiments agricoles, des infrastructures économiques ou des équipements publics.

Au total, 423,166 hectares sont concernés par ces permis, correspondant à la surface des parcelles impliquées. Toutefois, cela ne signifie pas que l'intégralité de cette superficie sera bâtie.

Le nombre de permis d'aménager est plus limité, avec seulement 14 délivrés depuis 2020, principalement dans les communes de Coulans-sur-Gée, Chevillé et Noyen-sur-Sarthe. Ces autorisations couvrent une superficie de 4,767 hectares.

Communes	PA	
	Habitat	
	Nombre de PA	ha
Amné	2	0,578
Chantenay-Villedieu	1	1,035
Chevillé	3	0,234
Coulans-sur-Gée	5	1,311
Noyen-sur-Sarthe	3	1,609
TOTAL	14	4,767

Communes	PC			
	Autre		Habitat	
	Nombre de PC	ha	Nombre de PC	ha
Amné	3	21,6	5	0,516
Brains-sur-Gée	1	1,146	3	0,243
Brulon	18	15,466	12	0,728
Chantenay-Villedieu	19	39,022	3	0,224
Chassillé	3	0,848	0	0
Chemiré-en-Charnie	0	0	2	0,255
Chevillé	11	42,213	1	0,069
Coulans-sur-Gée	20	32,402	6	1,177
Crannes-en-Champagne	6	43,508	0	0
Joué-en-Charnie	11	28,611	3	0,084
Longnes	9	0,918	5	0,277
Loué	7	5,774	14	2,045
Mareil-en-Champagne	6	0,597	2	0,132
Noyen-sur-Sarthe	17	54,139	18	4,435
Pirmil	3	9,417	0	0
Poillé-sur-Vègre	6	23,835	0	0
Saint-Denis-d'Orques	20	80	7	0,777
Saint-Ouen-en-Champagne	2	7,199	1	0,073
Tassé	1	3,061	0	0
Tassillé	8	2,375	0	0
TOTAL	171	412,131	82	11,035

Tome 1 : Diagnostic

La part des résidences principales étant majoritaire, il est intéressant de connaître la morphologie des logements. Cette dernière dépend du type de résidence

	2009	2014	2020
Maisons	92,70%	94,10%	93,60%
Appartements	5,90%	4,30%	5,50%
Autres	1,40%	1,60%	0,90%

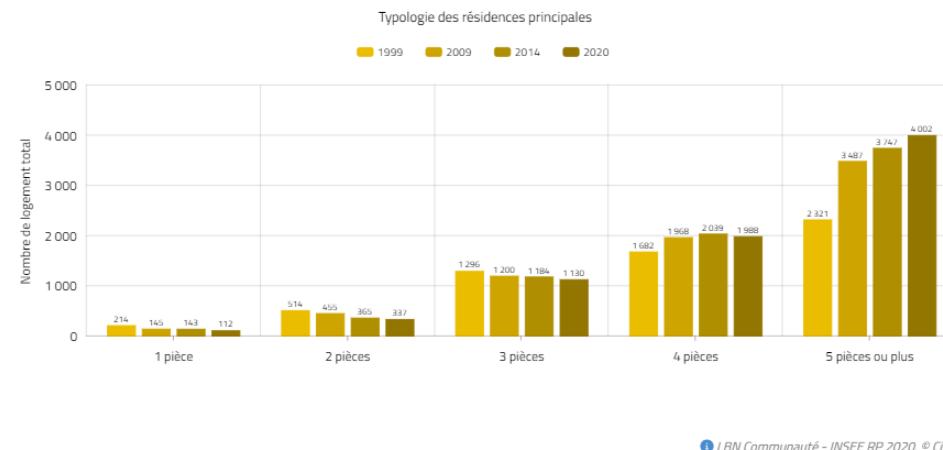
Source : INSEE RP 2020

La grande majorité des résidences du territoire sont des maisons environ 93% sur la période 2009-2020 ce qui favorise des logements grands avec un nombre de pièce conséquent.

La particularité ici, c'est le **nombre de T5 en constante augmentation de 1999 à 2020**. En effet, en l'espace de 20 ans, l'intercommunalité a connu une hausse de 1 681 logements en 5 pièces ou plus. Cette taille de logement coïncide avec des morphologies de bâti ancien en centre-bourg, à des formes pavillonnaires en lotissement ou à des résidences secondaires.

Les studios, T2 et T3 sont en baisse à LBN Communauté en affichant une baisse de 177 unités pour les 2 pièces et 166 pour les 3 pièces de 1999 à 2020. Ces niveaux récents coïncident avec la **sous-production de logements intermédiaires ou collectifs** illustrée précédemment. Ce phénomène réduit l'accès pour des personnes en couple avec enfant notamment pour les T3. La part des studios a été divisée par deux en 20 ans, ils représentent dorénavant 112 unités. Il paraît donc difficile d'accueillir des personnes seules comme des jeunes travailleurs ou des étudiants.

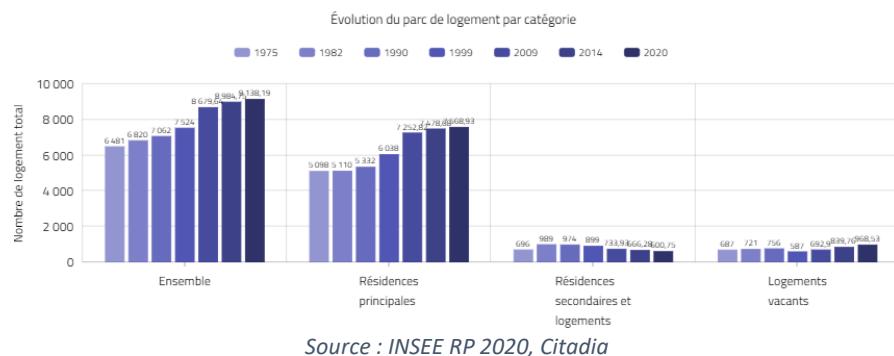
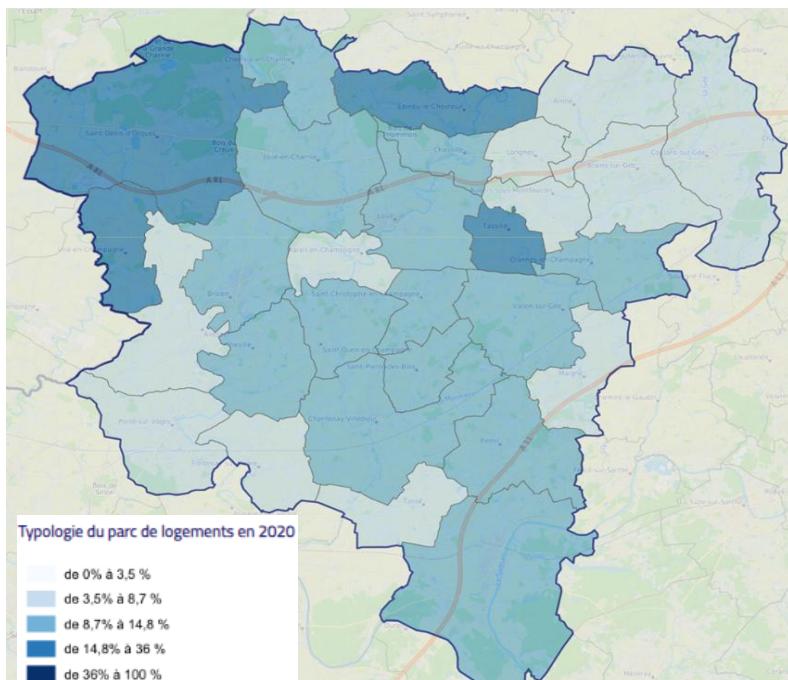
L'offre de logements actuelle sur le territoire ne permet pas d'accueillir des personnes seules, des jeunes actifs, étudiants ou des personnes à l'âge avancé qui souhaitent s'installer dans un logement plus adapté en centre-bourg sur le territoire. Cette offre de logements ne permet pas non plus de répondre au processus de décohabitation. Le parcours résidentiel est donc très limité sur le territoire.



© LBN Communauté - INSEE RP 2020, © Citadia

III. La vacance de logements : un enjeu intercommunal

La vacance des logements est en hausse depuis 1999. En effet, le nombre de logements vacants était de 587 en 1999. En 2020 le territoire comptait 968 logements vacants soit 381 logements supplémentaires par rapport à 1999.



Les communes qui disposent du plus de logements vacants (entre 14 et 36 % du parc) sont principalement spatialisées au Nord-ouest du territoire comme : Saint-Denis-d'Orques, Viré-en-Champagne, Joué-en-Charnie, Epineu-le-Chevreuil et Tassillé. Elles sont plus éloignées des pôles de Sablé-sur-Sarthe (au Sud) et du Mans (au Nord-Est). A contrario, les localités situées à proximité directe de ces aires d'influence ont des niveaux de vacances plus bas entre 3,5 et 8,7 %. Sinon les autres communes plus proches du centre du territoire ont un taux de vacance entre 8,7 et 14,8 %.

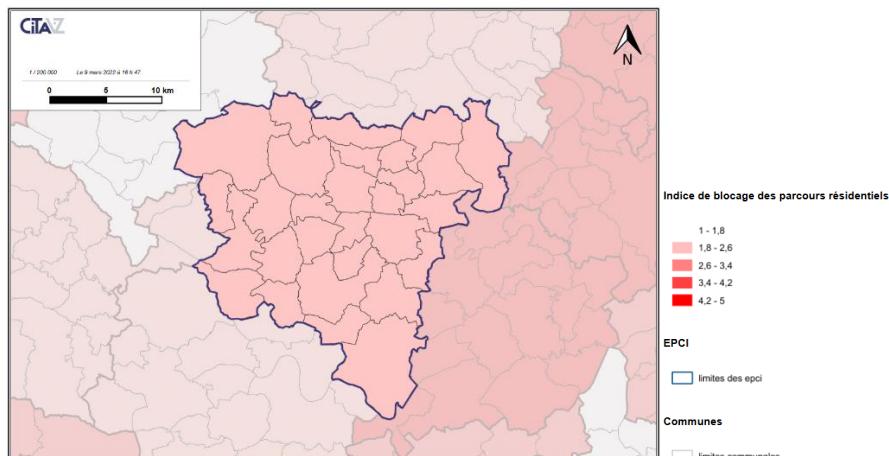
La part des logements vacants représentent en 2020 sur le territoire de la communauté de communes près de 10,6% du parc de logement, soit 968 logements, n'étant donc pas du tout négligeable d'autant plus que leur nombre de cesse d'augmenter.

Les problématiques liées sont associées à des **dégradations du bâti ancien** qui n'a pas fait l'objet d'une rénovation du fait de la sous-occupation des habitations. Cela peut s'expliquer aussi par des **pertes énergétiques et thermiques causées par une mauvaise isolation** qui entraînent également la détérioration de l'intérieur des logements. **L'inadéquation entre la demande et l'offre de logements** explique aussi cette vacance importante.

IV. Migrations résidentielles

L'indice de blocage des parcours résidentiels du parc social et privé présent sur l'EPCI dépeint des niveaux plutôt faibles entre 1,8 et 2,6 %. Le solde migratoire négatif entraîne notamment la vacance des logements actuels sur le territoire. La tension foncière sur le territoire ne semble pas significative mais elle traduit une autre réalité.

En effet, la décohabitation des jeunes n'est pas porteuse d'une reprise des mobilités résidentielles internes sur l'intercommunalité. **L'immobilité résidentielle est ressentie car elle met en avant une population existante qui se renouvelle peu et qui ne fait pas émerger des dynamiques de parcours résidentiels profitables à des communes de l'EPCI.**

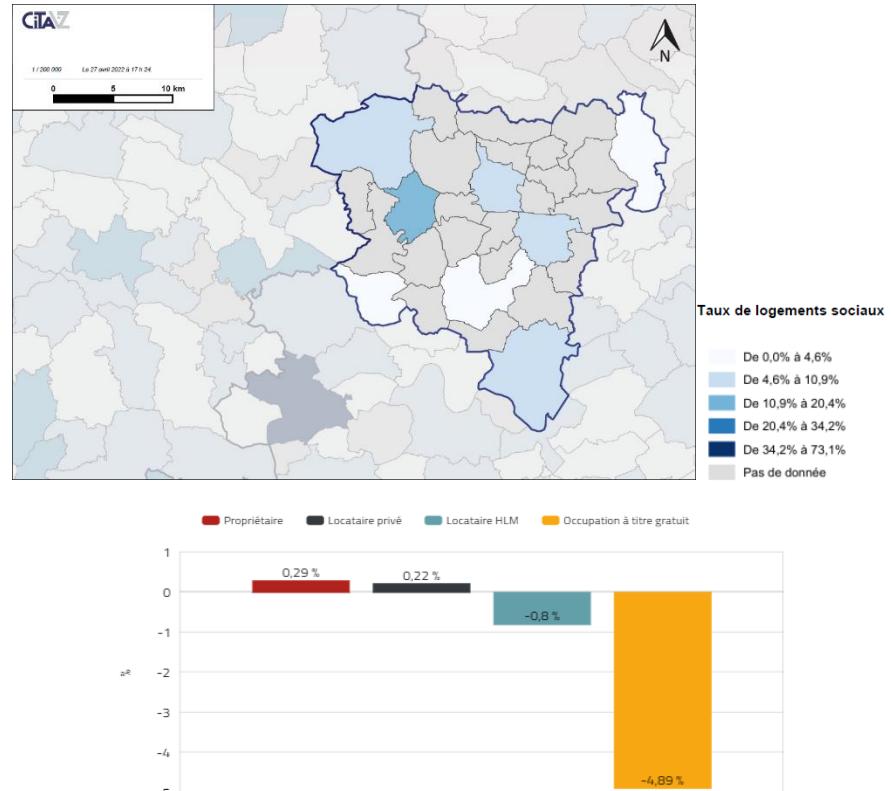


V. Logements sociaux, une offre inégalement répartie sur le territoire

LBN Communauté comporte selon l'Insee en 2018, une part de 4,5 % de locataire HLM sur l'ensemble du parc locatif social et privé (24,86 %). Sur le plan spatial, la répartition sur le territoire est localisée sur certaines communes. **Brûlon concentre de 10,9 à 20,4 % du parc social intercommunal.** Les communes de Saint-Denis-d'Orques, Loué, Vallon-sur-Gée et Noyen-sur-Sarthe oscillent entre 4,6 à 10,9 % chacune. Les localités de Poillé-sur-Vègre, Chantenay-Villedieu et Coulans-sur-Gée participent jusqu'à 4,6 % pour chaque commune.

Cependant, la **mobilité résidentielle sociale** est élevée pour la communauté de communes à hauteur de 14,21 % selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux en 2020 (RLPS) de changement des locataires. Cela peut correspondre à une **ascension résidentielle de locataire sociaux** qui ont réussi à avoir accès à la propriété. Mais le **solde migratoire** reste négatif ces dernières années ne traduisant pas réellement de nouvelles demandes en logement sociaux venant de l'**extérieur du territoire**. La dominante des logements sociaux semble **inadaptée à des petits ménages** (famille monoparentale, décohabitation) et la vétusté de certains bâtiments est aussi un frein.

L'évolution annuelle moyenne renforce le processus de vacance du logement social sur LBN Communauté puisque les locataires HLM entre 2013 et 2018 ont **sous-occupé le parc social** à hauteur de -1,24 % par an. Le taux de logements sociaux à l'échelle du territoire est de 7,9 % en 2022 selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux. A titre de comparaison, le taux de logements sociaux est de 16,9 % à l'échelle du département.



1 72_PLUi LBN Communauté - INSEE RP 2020, © Citadia

Evolution annuelle moyenne entre 2014 et 2020 des résidences principales par statut d'occupation

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Une étude pré-opérationnelle est en cours afin de mettre un ou plusieurs **dispositifs d'amélioration sur le territoire de LBN Communauté**. La collectivité a souhaité étudier la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à l'échelle du territoire intercommunal, tout en appréciant la faisabilité d'un programme OPAH-RU dans les centralités des communes ORT de Loué, Noyen-sur-Sarthe, Brûlon et Coulans-sur-Gée. L'OPAH constitue un dispositif contractuel qui prend la forme d'aides financières et de services d'accompagnement en vue de procéder à la réhabilitation du parc immobilier bâti, à l'amélioration de l'offre de logements en particulier locatifs, au maintien ou au développement des services de voisinage ou encore à la requalification des quartiers anciens et dégradés.

L'étude se décline en trois objectifs :

- **Disposer** d'un état des lieux sur les différentes thématiques abordées dans une OPAH et une OPAH RU.
- **Développer** la dynamique de rénovation sur le territoire auprès des habitants, des entreprises, des professionnels de la rénovation, des élus locaux et les autres partenaires.

Un programme d'amélioration de l'habitat (OPAH)
Principal outil d'intervention publique sur des territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé
Dont l'impact peut se mesurer à différents niveaux :



- **Accompagner** la collectivité dans la définition et le calibrage d'un ou plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat.

L'engagement des élus de LBN Communauté dans une étude pré-opérationnelle OPAH/OPAH-RU avaient des objectifs multiples :

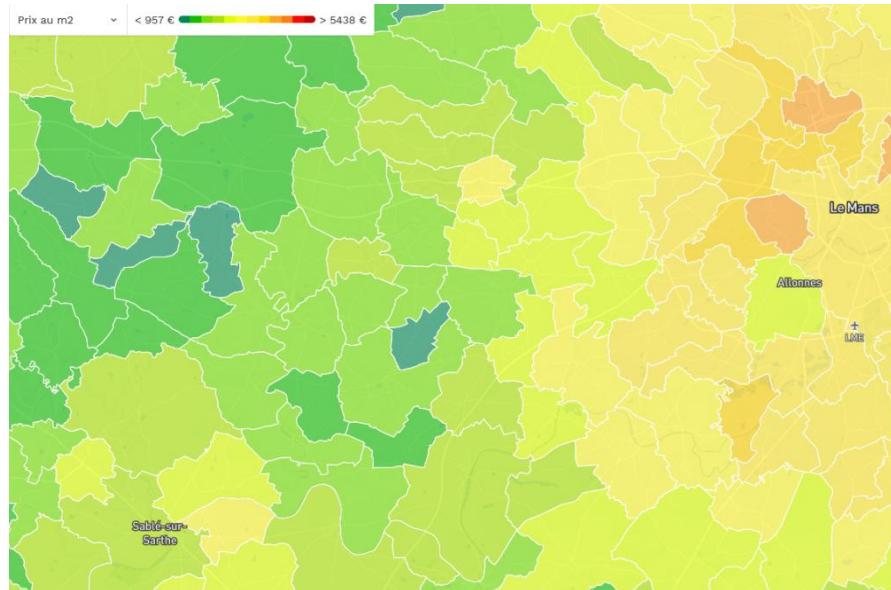
- ➔ **Diminuer la vacance des logements**
- ➔ **Lutter contre la précarité énergétique**
- ➔ **Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé**
- ➔ **Adapter des logements au vieillissement et au handicap**

Débutée en décembre 2022, l'OPAH doit s'achever courant 2024.

VI. Un prix du foncier relativement faible sur le territoire

Le prix du m² à LBN Communauté est abordable. Les prix suivent une **logique spatiale d'augmentation des prix vers l'Est du territoire**. Le lien avec ce processus est le rapprochement spatial vers l'**aire urbaine du Mans** pour les communes les plus à l'Est. Leur prix s'articule d'environ 1 400 à 1 500 euros du m² pour Coulans-sur-Gée, Brains-sur-Gée, Crannes-en-Champagne, Maigné, Tassillé, Auvers-sous-Montfaucon et Longnes. Quand on s'éloigne du pôle urbain manceau, les prix sont marqueurs de l'identité plus rurale du territoire, ils oscillent entre 1 200 à 950 euros du m². C'est le cas pour l'ensemble des autres communes de l'EPCI sauf Saint-Pierre-des-Bois et Viré-en-Champagne qui descendent sous la barre des 900 euros au m².

Plusieurs facteurs expliquent également des prix peu élevés pour le foncier intercommunal. Le solde naturel et migratoire en déficit, la baisse de constructions en logements, la faible diversification de ces derniers et la vacance importante du territoire sont des problématiques avérées. La présence des commerces, services et équipements est à questionner au regard de l'attractivité foncière.



Source : meilleursagents.com

VII. L'habitat-caravane

Sur le territoire de la communauté de commune, la présence d'habitat-caravane est marginale.

Afin de répondre aux besoins spécifiques liée à l'habitat-caravane, une aire d'accueil a été créé sur la commune de Loué. Par ailleurs, elle fait partie d'un réseau plus large qui s'inscrit dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage actuellement en révision. Ce schéma et les politiques actuelles sont davantage centrés sur l'habitat caravanié plutôt que sur l'identification de la population des gens du voyage.

L'aire d'accueil de Loué vise à offrir des solutions d'hébergements fixes et adaptées aux besoins des familles, favorisant ainsi leur intégration et leur accès à des conditions de vie décentes. L'aire d'accueil à Loué comporte 15 places et la gestion est assurée par le Syndicat Mixte de la Sarthe pour le stationnement des gens du voyage. Elle bénéficie d'un accueil sur site du lundi au samedi de 9h à 12h. **Le règlement de l'aire d'accueil limite la durée de séjour à 3 mois et prévoit qu'une carence de deux mois est respectée entre 2 séjours sur l'aire. Le taux d'occupation de l'aire entre 2015 et 2018 est de 6,96% soit le plus faible du département.** Les mois de mars à juin sont les plus occupés ainsi que celui de décembre (14,35%). Mis à part l'aire, il n'y a pas de situation d'habitat caravane sur terrain privé

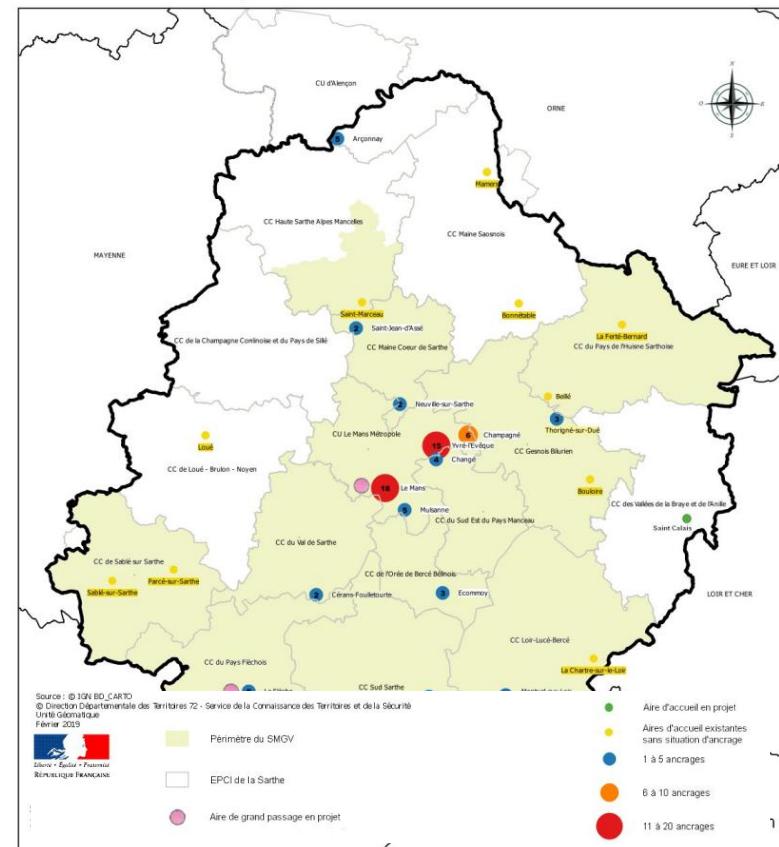
Taux d'occupation	Loué
Janvier	4,73%
Février	4,60%
Mars	9,57%
Avril	11,89%
Mai	11,94%
Juin	12,44%
Juillet	2,04%
Aout	3,17%
Septembre	2,83%
Octobre	3,76%
Novembre	2,06%
Décembre	14,35%
Total	6,96%

Taux mensuels d'occupation des aires d'accueil 2015-2018.

Source : Département de la Sarthe

sur le territoire de l'intercommunalité. L'aire d'accueil peu fréquentée confirme que le territoire est lui-même peu fréquenté par l'habitat caravane.

Ancrage territorial au sein des aires d'accueil



Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Département de la Sarthe.

Et si on ne devait retenir que l'essentiel ...

SYNTHESE DES CONSTATS

- L'occupation des logements demeure la résidence principale pour 82,9%, inférieur à la moyenne départementale (86,2%)
- De grands logements afin d'accueillir des familles qui représente 52,9% des logements en 2020
- Un prix du foncier attractif dans un cadre rural
- Une vacance de logements significative de 10,6% en 2020
- Une faible diversité des typologies de logement avec une grande majorité de logement individuel
- Un nombre de logements sociaux relativement faible, 7,9% en 2022
- Une décohabitation des jeunes
- Des migrations résidentielles internes très faibles
- Une aire d'accueil des gens du voyage à Loué, faiblement fréquentée

ENJEUX IDENTIFIES

- Répondre à tous les parcours résidentiels et à l'évolution de ces derniers : accession, locatif, senior, selon les secteurs et favoriser leurs fluidités
- Privilégier les actions sur le parc existant au cœur de bourg sur les communes en développement
- Développer l'offre en petits logements sociaux individuels (T1/T2) répondant à la demande et aux capacités des ménages
- Viser la réhabilitation, l'amélioration, et l'adaptation du parc des propriétaires occupants
- Favoriser l'implantation résidentielle sur le territoire

Chapitre 3 : Les dynamiques économiques : des ressources existantes mais en régression

I. Un territoire à vocation industrielle

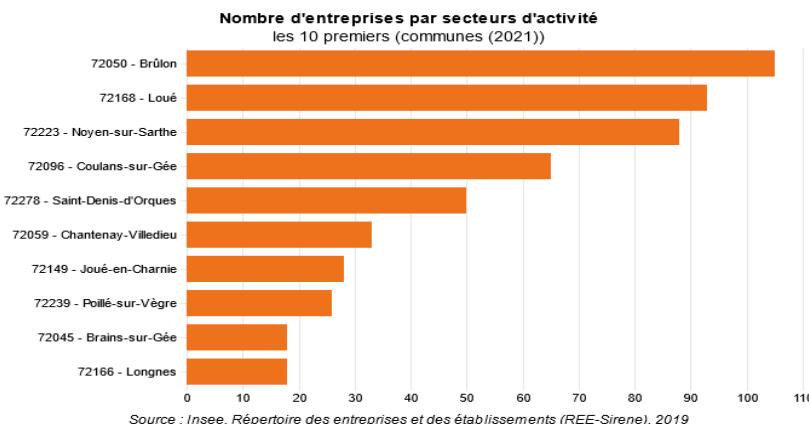
Les postes salariés actuels représentent ici une photographie parlante sur les secteurs d'activités et selon la taille des établissements recensés. En effet, la part de l'**activité industrielle est nettement pourvoyeuse d'emplois** à hauteur de 1 837 postes. Les services publics arrivent en deuxième position avec 912 postes sur le territoire intercommunal. Le commerce et le transport logistique se placent en troisième position avec 984 emplois salariés.

LBN Communauté est donc un territoire dont l'industrie est la locomotive économique à la fois composée de PME et de grands groupes industriels comme LDC (Lambert Dodard Chancereul), FPEE Industries(fabrication de menuiserie). De plus, **le taux de création d'établissements dans le secteur de l'industrie est passé de 13,7% en 2019 à 35,8% en 2022** sur LBN (INSEE).

Sur l'ensemble des secteurs d'activités énoncés, **les communes pôles de Brûlon, Loué et Noyen-sur-Sarthe sont en tête avec chacune 105, 93 et 88 entreprises pour l'année 2021**. La commune de Coulans-sur-Gée connaît également une dynamique avec dorénavant 65 entreprises. La localité de Saint-Denis-d'Orques détient également 50 entreprises. Les autres communes du territoire répartissent les autres établissements pourvoyeurs d'emplois.

	Total	%	1 à 9 salariés	10 salariés ou plus
Ensemble	4151	100	1015	3136
Agriculture, sylviculture et pêche	247	6	144	103
Industrie	1837	44,3	110	1727
Construction	171	4,1	171	0
Commerce, transports, services divers	984	23,7	354	630
dont commerce et réparation automobile	378	9,1	149	229
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	912	22	236	676

Effectifs par secteur d'activité agrégé et taille d'établissement fin 2021, INSEE



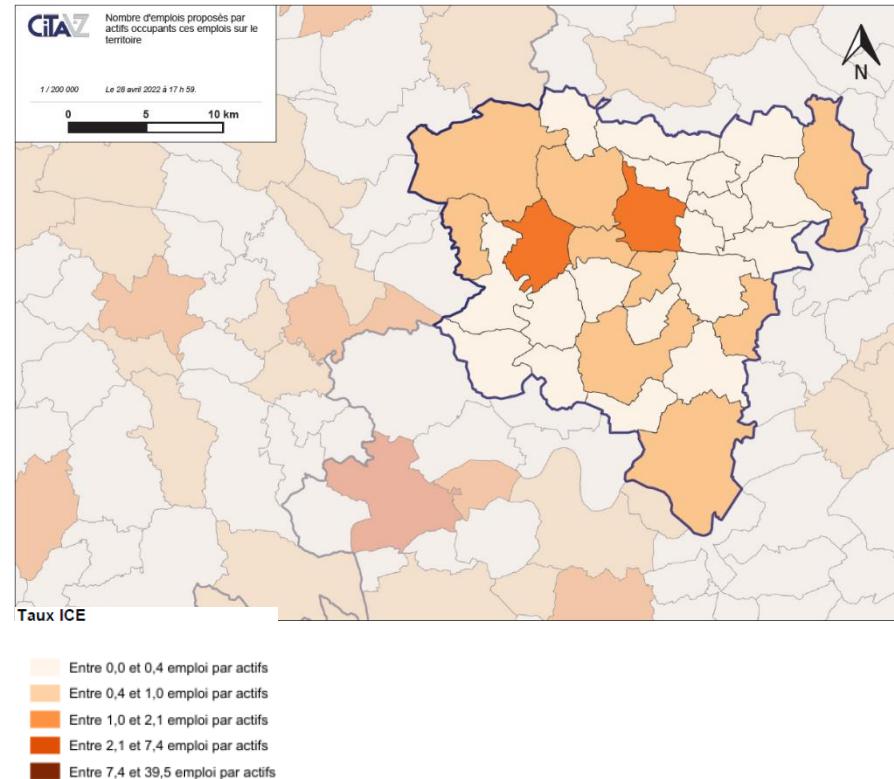
II. Des polarités industrielles sur le territoire

Le territoire de LBN Communauté a la force d'accueillir des industries de grande ampleur dans différentes villes du territoire. Ainsi, les opportunités d'emploi sont également réparties.

A l'échelle intercommunale, **la part d'emploi au lieu de travail dans le secteur de l'industrie est importante depuis plusieurs années, en 2010 elle représentait 46,1% et en 2021, 46,8%** (INSEE) soit presque la moitié des emplois du territoire.

L'indice de concentration de l'emploi (ICE) en 2017 permet de connaître le nombre d'emplois à pourvoir sur l'intercommunalité vis-à-vis des actifs qui occupent ces emplois sur ce territoire et ne venant pas de l'extérieur. **Les communes de Loué et Brûlon se détachent en termes du nombre d'emplois proposés.** En effet, elles se situent entre 1 et 2,1 emplois proposés par actifs sur le territoire.

Ces deux communes caractérisent la localisation d'industries majeures de prime abord et aussi de zones artisanales et d'aires logistiques de la communauté de communes. Ces fonctions économiques sont en lien étroit avec la structure ouvrière peu qualifiée et ancrée depuis longtemps sur le territoire. Le vieillissement de la population pourrait faire baisser le nombre d'actifs disponibles au fil des prochaines années.



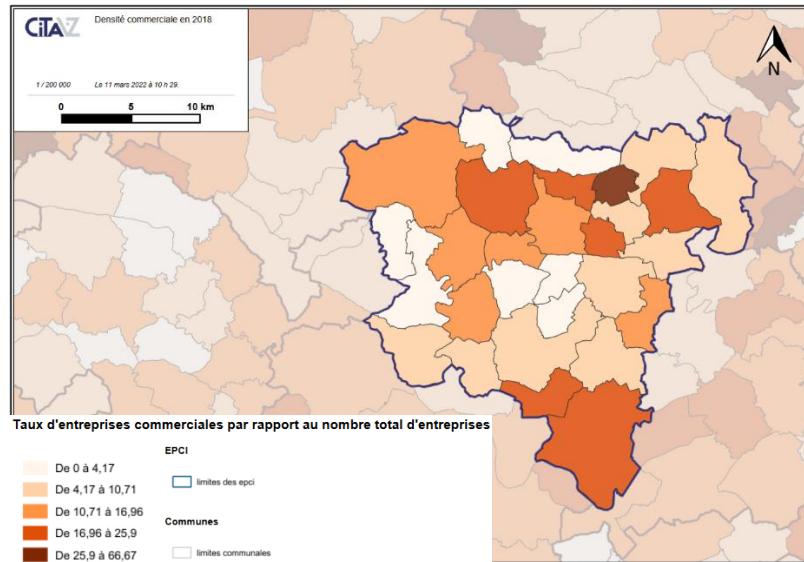
III. Des espaces commerciaux liés aux implantations industrielles

Le taux d'entreprises commerciales par rapport au nombre d'entreprises sur le territoire en 2018 reflète des polarités et des stratégies d'implantation selon les communes.

La commune de Longnes ressort avec le taux le plus élevé entre 25,9 et 66,67 % de la part des entreprises commerciales vis-à-vis des autres fonctions économiques. Cette commune semble se spécialiser sur le volet commercial aux vues de l'importante concentration.

Les communes de **Loué et Brûlon** sont des pôles industriels majeurs du territoire et participent également à l'ancrage des activités commerciales entre 10,71 et 16,96 % pour leur part. La commune de **Noyen-sur-Sarthe** est mieux dotée en espaces commerciaux (16,96 à 25,9 %) par rapport aux autres activités

D'autres communes sont également à la fois portées par le commerce et d'autres activités économiques : **Joué-en-Charnie, Mareil-en-Champagne, Saint-Denis-d'Orques et Maigné**. Elles varient entre 10,71 et 16,96 % en termes d'installations commerciales sur l'ensemble des entreprises présentes.



IV. La localisation des zones d'activités économiques sur le territoire

En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de l'article L 318-8-2 du Code de l'urbanisme, LBN Communauté a réalisé un inventaire des zones d'activités économiques à l'échelle de son territoire. LBN Communauté compte 17 zones d'activités. 131 entreprises sont présentes sur le territoire. On observe un taux de vacance sur deux zones :

- Taux de vacance est de 12,5% sur la zone place Adolphe David à Coulans-sur-Gée
- Taux de vacance de 6,7 % sur la zone des Brimaudières à Noyen-sur-Sarthe.

En 2023, la surface totale de l'ensemble des zones d'activités économiques est de 275,88 ha. Il reste environ 18 ha de surfaces non viabilisées dont la propriété est publique. Il reste également 5,5 ha de surfaces cessibles dont la propriété est publique.

Mareil en Champagne	1	Zone de la Molière et de la Grange
Coulans sur Gée	2	Zone Place Adolphe David
	3	Zone La cours du bois
	4	Zone de Beauregard
Joué en Charnie	5	Zone Les petits pins et la Halte
Poillé sur Vègre	6	Zone de la Plante
Loué	7	Zone des Bâtes
	8	Zone des Cures
Noyen sur Sarthe	9	Zone des Brimaudières
	10	Zone des Halandières
	11	Zone du Tertre
Brûlon	12	Zone des Fourneaux
	13	Zone des Gas
	14	Zone de la Loge
Chantenay Villedieu	15	Zone des Croix
Longnes	16	Zone de la Barre
Saint Denis d'Orques	17	Zone de Saint Denis d'Orques



Répartition des zones d'activités économiques sur le territoire intercommunal (Source : LBN Communauté)

V. Un territoire agricole

La Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire a réalisé un diagnostic agricole dans le cadre du PLUi en 2023. Les informations transmises ci-dessous sont tirées de celui-ci.

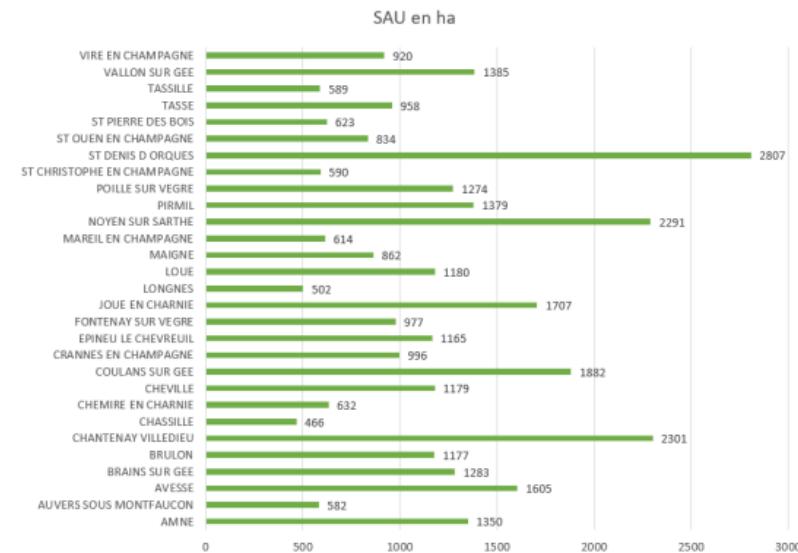
L'ensemble des parcelles exploitées par l'agriculture professionnelle dans un périmètre donné constitue la SAU (Surface Agricole Utile) de ce territoire. Cette donnée est issue des déclarations à la PAC (Politique agricole commune) et est accessible par le RPG (Registre parcellaire graphique).

La surface agricole du territoire était de 34 111 ha en 2021. La superficie des surfaces exploitées représente 73,5 % du territoire intercommunal. Cette surface est très importante surtout lorsque l'on regarde l'importance des surfaces boisées. A titre de comparaison, superficie des surfaces exploitées représente 64 % à l'échelle de la Sarthe.

Entre 2010 et 2020, la surface agricole utile a diminué de 2%. Sur le territoire, la moyenne des exploitations agricoles est de 97 ha.

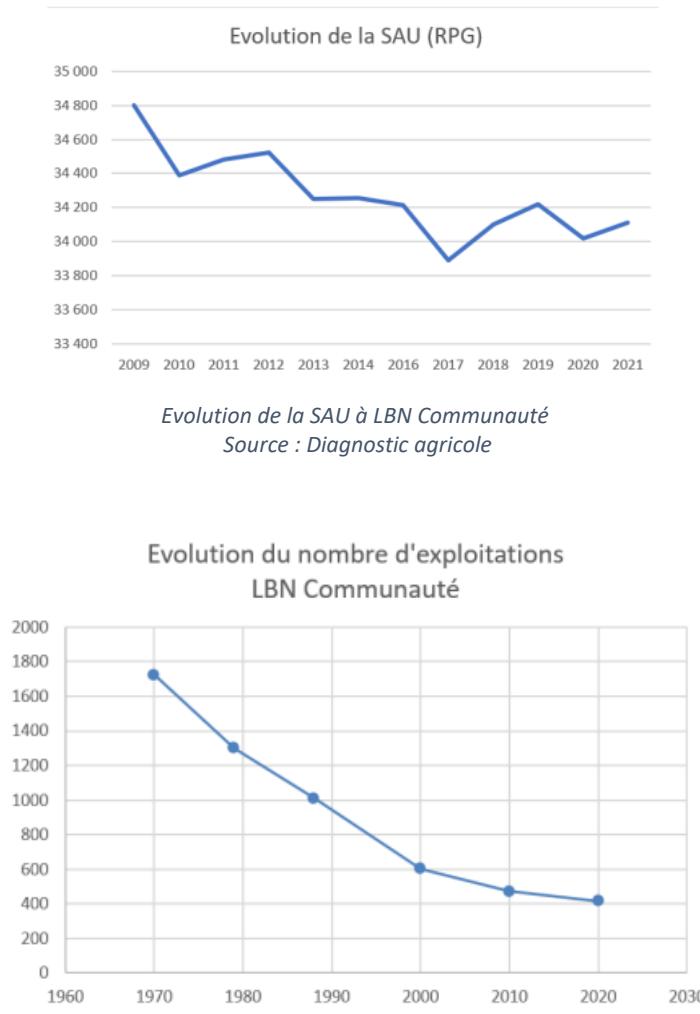
Sur le territoire, 360 exploitations agricoles professionnelles ont leur siège. Cela signifie que l'on compte en moyenne une exploitation pour 94 ha de terres agricoles par rapport à la SAU globale.

On compte 542 exploitants agricoles. L'âge moyen des exploitants est de 50 ans.



Surface agricole utile en ha de chaque commune de LBN Communauté
Source : diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire

Tome 1 : Diagnostic

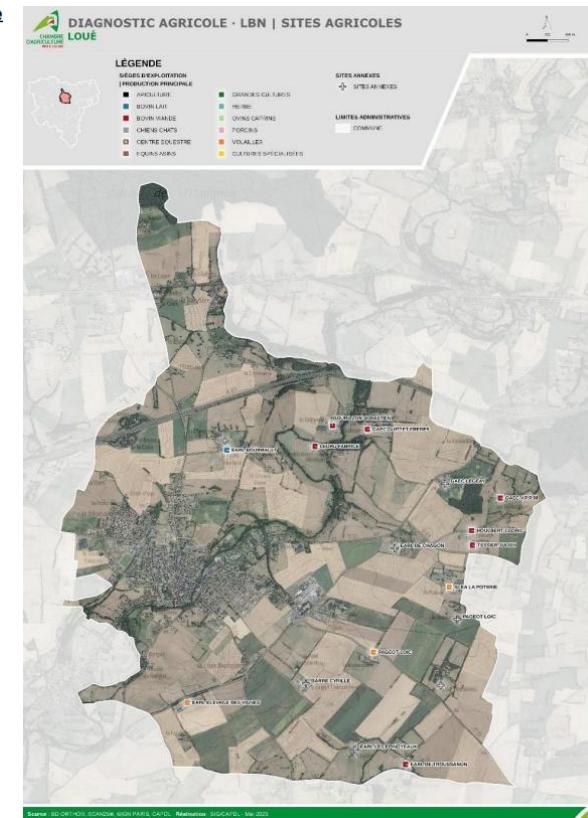


En moyenne, à LBN communauté on trouve 12 exploitations agricoles par commune. 595 sites de production ont été recensés sur LBN Communauté.

Nombre des sièges d'exploitation (sites principaux) par commune

Amné	10
Auvers-sous-Montfaucon	9
Avesnes	21
Braine-sur-Gée	9
Brûlon	22
Chantenay-Villedieu	31
Chassillé	3
Chemiré-en-Charnie	7
Chevillé	9
Coulans-sur-Gée	18
Crannes-en-Champagne	11
Épineu-le-Chevreuil	11
Fontenay-sur-Vègre	15
Joué-en-Charnie	18
Longnes	4
Loué	11
Maigné	11
Mareil-en-Champagne	5
Noyen-sur-Sarthe	28
Pirmil	8
Poillé-sur-Vègre	14
Saint-Christophe-en-Champagne	10
Saint-Denis-d'Orques	25
Saint-Ouen-en-Champagne	4
Saint-Pierre-des-Bois	5
Tassé	10
Tassillé	5
Vallon-sur-Gée	14
Viré-en-Champagne	13

Figure 1
Source : Diagnostic Agricole, Chambre d'Agriculture, 2023



Exemple des sites agricoles de la commune de Loué.

Source : Diagnostic Agricole, Chambre d'Agriculture, 2023

Tome 1 : Diagnostic

Les exploitations agricoles du territoire sont spécialisées dans l'élevage (85 % des exploitations). Le territoire intercommunal est connu pour l'élevage avicole qui représente un tiers des productions d'élevage : Cette part représente 91 exploitations spécialisées en volailles de chair et 25 en poules pondeuses. La culture céréalière représente 18 % des exploitations.

Le RGA donne les chiffres suivants sur les cheptels de LBN Communauté :

	Nbre 2010	Nbre 2020	Evolution	%
total volailles	1 884 967	2 155 523	270556	14,4%
poules pondeuses d'œufs	124 663	259 595	134932	108,2%
poulets de chair et coqs	1 268 755	1 368 712	99957	7,9%

Tableau extrait du diagnostic agricole, 2023

Le développement de la production d'œufs a plus que doublé entre 2010 et 2020.

Agriculture biologique :

Concernant l'agriculture biologique, il y a seulement 14 exploitations en ayant en 2010 tandis qu'en 2020 on en dénombre 32 qui ont des surfaces en agriculture biologique, ce qui représente 1 351 ha. Cela représente 8,8 % des exploitations localisées sur le territoire communautaire. Les exploitations certifiées sont présentes sur 15 communes du territoire avec une certaine concentration sur Brûlon, Noyen-sur-Sarthe, puis Epineu-le-Chevreuil, Auvers-sous-Montfaucon et Coulans-sur-Gée. (Agreste – Recensement agricole 2020).

Les circuits courts :

Le RGA de 2020 donne 43 exploitations faisant du Circuit Court sur le territoire, dont 39 font de la Vente Directe

Les circuits courts bénéficient également de la proximité du magasin de producteurs, la cabane des producteurs, situé à Mareil-en-Champagne, et créé en 2017 (20 producteurs environ aujourd'hui). Une dizaine de fermes, dont le siège est sur LBN, y vendent leurs produits.

VI. Des activités touristiques en lien avec le cadre de vie tranquille

Le territoire peut accueillir des visiteurs en recherche de tranquillité. Le territoire propose de nombreux chemins de randonnées. Les communes souhaitent valoriser les abords de la Sarthe et de la Vègre.

Sur le territoire intercommunal, trois hôtels sont recensés, avec une capacité d'accueil de 45 chambres. De plus, le territoire accueille 4 campings avec une capacité de 150 emplacements.

Le territoire de LBN Communauté ne dispose pas de site touristique majeur. Les visiteurs seront attirés par des villages remarquables :

- La commune de Brûlon, cité natale de Claude Chappe, inventeur du télégraphe. Le patrimoine de la commune est riche, la commune s'est développée autour d'une motte féodale. Cette ville recèle de maisons de caractère. Une base de loisirs proposant plusieurs activités est installée à Brûlon : baignade, canoë, kayak, skate park, ... Un camping de tipis indiens est également présent proposant une offre d'hébergement insolite.

- On compte également : Chantenay-Villedieu, Crannes-en-Champagne, Fontenay-sur-Vègre, Maigné, Poillé-sur-Vègre.



Ancien lavoir de Crannes-en-Champagne

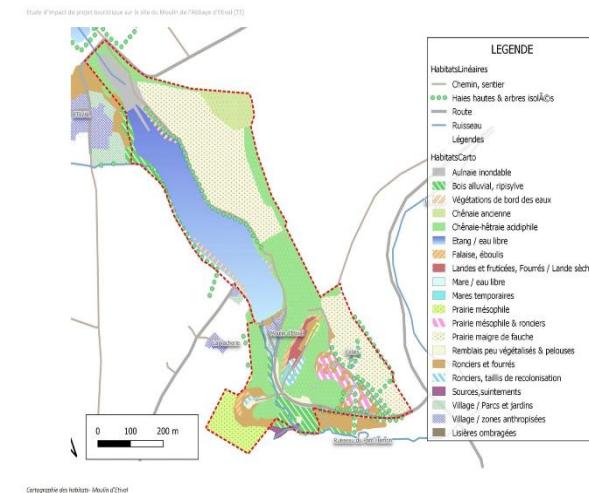
Le territoire est également connu pour :

- Le poulet fermier de Loué est aussi l'image de marque du territoire. Les poulets sont élevés en liberté, et il est possible de visiter les fermes.

Le projet Coucoo à Chemiré en Charnie

COUCOO CABANES a été contacté par SARTHE TOURISME et sélectionné par la collectivité afin de concevoir, financer et exploiter un projet d'écotourisme respectueux du site et répondant aux attentes du territoire. Le site se trouve sur la commune de Chemiré-en-Charnie et est aujourd'hui privé, réservé aux pêcheurs à la journée et mis en vente présentant des atouts pour y développer une activité de tourisme de nature. L'objectif du projet est d'implanter un maximum de 34 cabanes (habitations légères de loisirs) tout en prenant compte des enjeux environnementaux.

COUCOO CABANES propose une approche environnementale très engagée en concevant une offre touristique répondant aux attentes d'une clientèle pour des courts séjours en pleine nature.

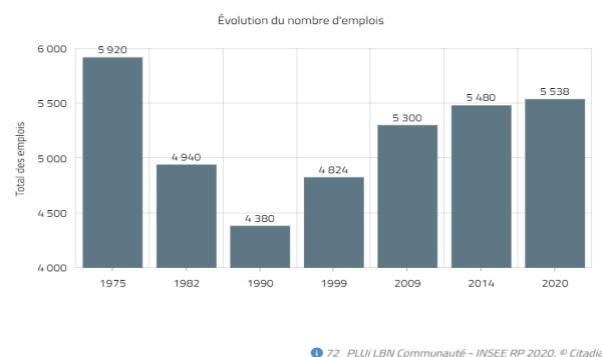


VII. Des moteurs économiques stables

L'évolution du nombre d'emplois sur le territoire a d'abord subi à partir de 1975, synonyme du choc pétrolier et de la fin des 30 glorieuses, une réduction importante de 1 540 postes jusqu'en 1990. Depuis 2009, le nombre d'emplois sur le territoire augmente. Le territoire devrait accueillir une nouvelle entreprise à Brûlon, petite sœur du groupe Fémilux de Brûlon. Cette entreprise permettra de créer de nouveaux emplois au sein du groupe qui est passé de 50 à 300 salariés depuis 2013 avec un objectif de 750 personnes d'ici les cinq prochaines années.

L'indicateur de concentration d'emploi permet d'apprécier la fonction résidentielle de LBN Communauté. En effet, cet indicateur a légèrement augmenté de 2009 à 2014 de 1,5 points. Il est ici inférieur à 100 ce qui signifie que le nombre d'emplois proposés sur la Communauté de Communes est moins important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Le nombre d'emplois a continué d'augmenter entre 2014 et 2020 de 58 postes mais le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone a baissé 40 personnes.

Le territoire intercommunal est donc moins pourvoyeur d'emplois par rapport au nombre d'actifs. Ceux-ci se rendent logiquement sur les pôles d'emploi voisins.

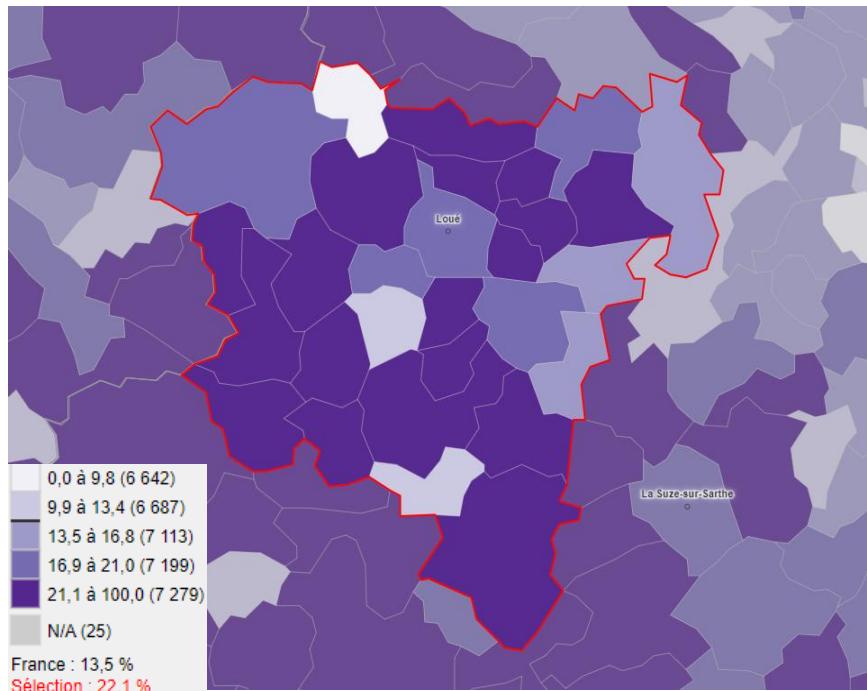


	2009	2014	2020
Nombre d'emplois	5300	5480	5538
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	7920	8002	7962
Indicateur de concentration d'emploi	66,9	68,5	69,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	60,6	60,9	60,2

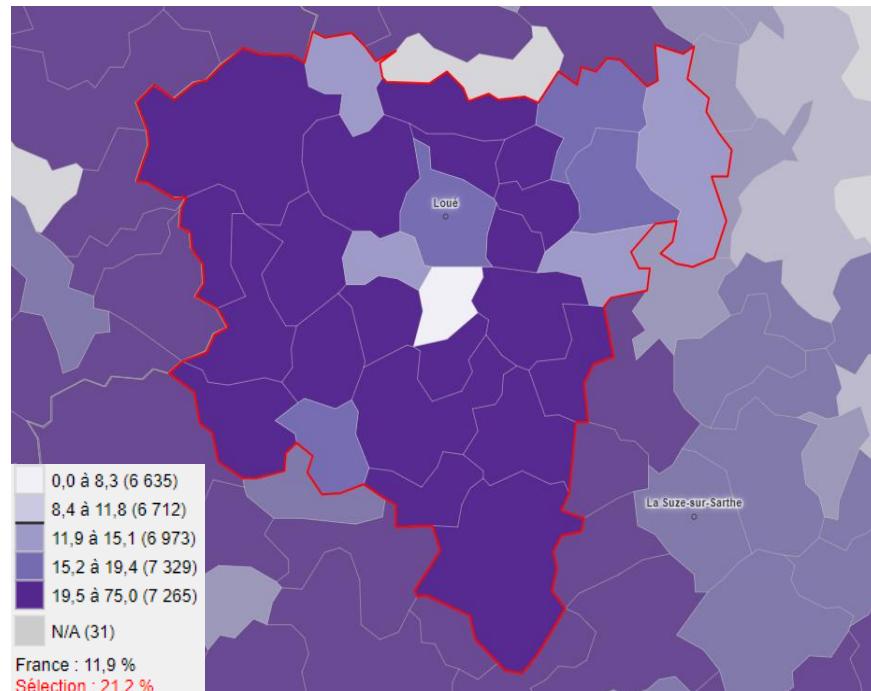
La part des ouvriers qui travaillent dans les secteurs industriels et secondaires marquants pour le territoire ont progressivement décliné entre 2008 et 2018. Les pôles marquants concentraient en 2008 les emplois ouvriers. La commune de Loué enregistrait environ entre 42,6 % et 71 % de cette catégorie. Brûlon et Maigné accaparaient une majorité des ouvriers entre 71 et 100 %. En 2018, les activités économiques se sont affaiblies sur le territoire. La commune de Loué garde à peu près son niveau de 2008 mais Brûlon et Maigné subissent une déperdition des emplois ouvriers qui oscillent entre 42,6 et 71 % en se rapprochant des valeurs de Loué.

Cette baisse des principaux pôles de production indique des problématiques liées notamment au vieillissement de la population active qui passe dans la catégorie des retraités. Le départ des jeunes et le solde migratoire négatif peuvent aussi expliquer la décroissance du nombre d'emplois ouvriers sur l'EPCI.

Tome 1 : Diagnostic



Part des ouvriers dans le nombre d'emplois en % au lieu de travail en 2008



Part des ouvriers dans le nombre d'emplois en % au lieu de travail en 2018

VIII. Une économie qui connaît une baisse de sa sphère productive et présente

La sphère productive contient les entreprises dont les secteurs sont orientés vers les marchés extérieurs. Autrement dit, il s'agit des **activités comme celles industrielles, artisanales ou logistiques dont leur production est destinée aux autres territoires**.

En 2008, cette sphère productive fait émerger des pôles différents :

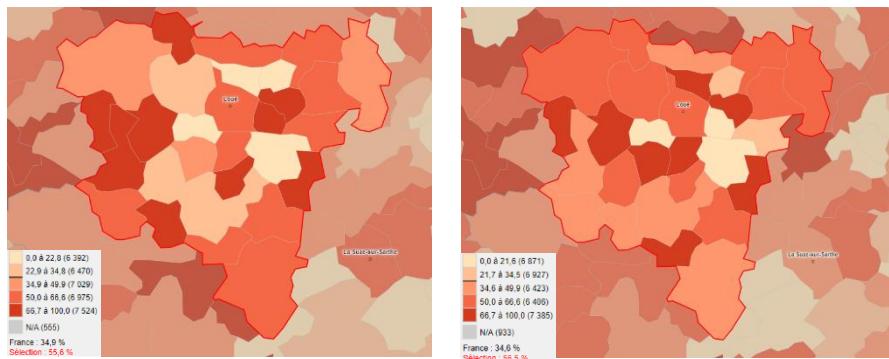
- Saint-Ouen-en-Champagne, Saint-Pierre-des-Bois, Fontenay-sur-Vègre, Avessé, Viré-en-Champagne, Chemiré-en-Charnie, Auvers-sous-Montfaucon et Tassillé.
- Les communes de Brûlon et Maigné se retrouvent aussi avec des taux similaires.

L'ensemble de ces communes ont des niveaux supérieurs à 66,7 %. Elles participent à l'émergence économique du territoire en lien avec les secteurs d'activités porteurs.

En 2018, les pôles en question se réduisent à différents niveaux :

- Les communes d'Avessé, Chemiré-en-Charnie, Saint-Pierre-des-Bois sont descendus entre 50 et 67 %.
- **Tassé et Amné ont progressé faisant partie des pôles en tête (plus de 66,7 %)**
- **Viré-en-Champagne, Maigné, Brûlon, Auvers-sous-Montfaucon se sont maintenus au même niveau (plus de 66,7 %).**

Les communes qui ont conservé leur sphère productive sont celles qui n'ont pas perdus d'entreprises dans les secteurs économiques majeurs, plus explicitement qui n'ont pas subi de fermeture ou de délocalisation. Les localités en progression sont celles qui ont bénéficié d'un transfert de production d'une des communes de l'EPCI ou bien d'activités venant de l'extérieur. Les communes qui ont vu leur niveau se dégrader ont donc enduré des changements de sites interne ou externe à l'intercommunalité.



Part des emplois de la sphère productive en % de 2008 (gauche) à 2018 (droite)
Observatoire des Territoires

Il est opportun de comparer ces données avec la **sphère présente** pour savoir si les pertes de la sphère productive ont été remplacées par celle présente. Cette dernière localise la **production d'activités dites de services et les biens à destination des personnes au sein du territoire et pour les visiteurs**.

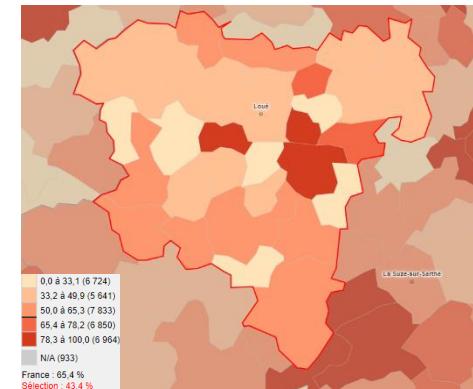
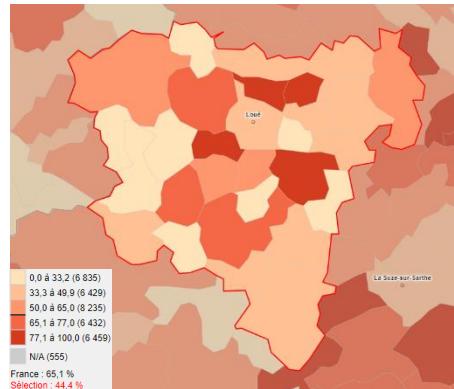
Tome 1 : Diagnostic

De ce fait, les communes qui avaient une sphère productive faible se retrouvent avec une sphère présentielle importante. C'est le cas en 2007 pour les communes de :

- **Vallon-sur-Gée, Mareil-en-Champagne et Longnes (plus de 64,7 %)**

En 2017 ces mêmes communes se sont renforcées sur leur sphère présentielle. **La localité de Tassillé a basculé de sphère productive à présentielle en l'espace de 10 ans.**

Ces communes regroupent donc les principaux services et commerces pour l'usage des habitants. Par ailleurs, **les communes n'étant pas ressorties dans les deux sphères peuvent être considérées comme intermédiaires mais également comme étant en déclin.** Les villages concernés sont : **Saint-Denis-d'Orques, Joué-en-Charnie, Crannes-en-Champagne, Pirmil, Chantenay-Villedieu, Saint-Pierre-des-Bois, Fontenay-sur-Vègre, Chevillé, Poillé-sur-Vègre, Avessé et Brains-sur-Gée.**

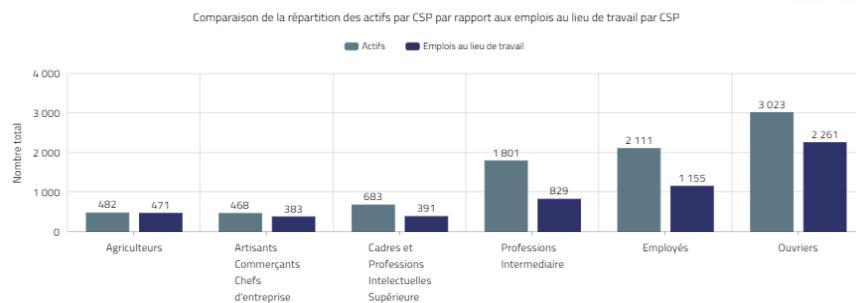


Part des emplois de la sphère présentielle en % de 2008 (gauche) à 2018 (droite) Observatoire des Territoires

IX. Des mobilités professionnelles externes dans les autres secteurs économiques

En 2020, la répartition du nombre d'actifs résidents sur le territoire intercommunal varie en fonction des postes à pourvoir. Certaines catégories comme professions intermédiaires et employés ont un décrochage entre le nombre d'actifs par rapport aux emplois présents sur l'EPCI. **Les actifs en professions intermédiaires sont 1 801 pour 829 emplois sur le territoire. Les employés sont 1 255 pour 1 155 postes et les actifs ouvriers sont 3 023 pour 2 261 sur l'intercommunalité.**

C'est-à-dire que ces catégories rencontrent des difficultés à être embauchées sur le territoire. **Le manque de création d'entreprises induit des mobilités professionnelles vers d'autres territoires pourvoyeurs dans ces types d'emplois.** La baisse du nombre de logements produits sur la commune et la faiblesse en termes de diversité résidentielle sont aussi des contraintes. **Le niveau de formation peu qualifié ne permet pas d'augmenter l'offre par la demande notamment pour les cadres.** **Le départ des jeunes vers des pôles de formation mieux dotés** comme au Mans et à Sablé-sur-Sarthe explique également ce phénomène.



Ces données sont intéressantes à traiter quand les pôles extérieurs importants sont pris en compte. Les communes limitrophes sont logiquement tournées vers des villes comme **le Mans ou Sablé-sur-Sarthe**.

D'une part, les communes de **Brains-sur-Gée et Amné** ont plus de **87,2 % de leurs actifs qui travaillent hors de leur commune de résidence**. La localité de Coulans-sur-Gée déploie aussi une **part significative de travailleurs vers l'extérieur (entre 71 et 79 %)**. Leurs résidents vont exercer leur activité professionnelle au Mans car il s'agit du pôle majeur le plus proche. Ce constat est renforcé vers l'Est, sur les communes voisines de Chaufour-Notre-Dame et Fay, appartenant à la Communauté urbaine du Mans dont les niveaux se situent entre 87,2 et 100 % d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence.

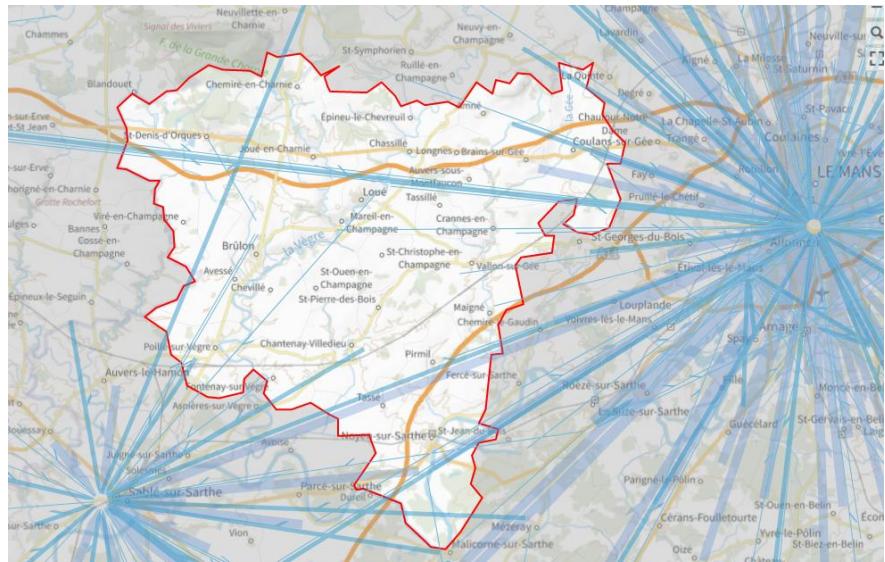
D'autre part, les communes de **Poillé-sur-Vègre ainsi que Noyen-sur-Sarthe** sont entre **71 à 79 % environ d'actifs travaillant hors de ces communes**. Ces dernières sont tournées vers le pôle économique de Sablé-sur-Sarthe et une nouvelle fois, son attractivité s'effectue sur ces deux localités.



Part d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence en 2020 (Observatoire des Territoires)

Tome 1 : Diagnostic

Le nombre de navetteurs qui transitent en 2018 vers les polarités d'emplois du Mans et de Sablé-sur-Sarthe marque cette dynamique. En effet, à l'Est du territoire, la commune de **Coulans-sur-Gée déploie 287 navetteurs**, celle de Brains-sur-Gée 182 déplacements et Amné qui mobilise 109 flux. Ces dernières sont sous **l'aire d'influence mancelle**. L'attraction du **pôle de Sablé-sur-Sarthe** est remarquée notamment sur la commune de **Noyen-sur-Sarthe pour 206 navetteurs**, s'en suit celle de Poillé-sur-Vègre pour 136 déplacements et Chantenay-Villedieu avec 103 flux enregistrés.



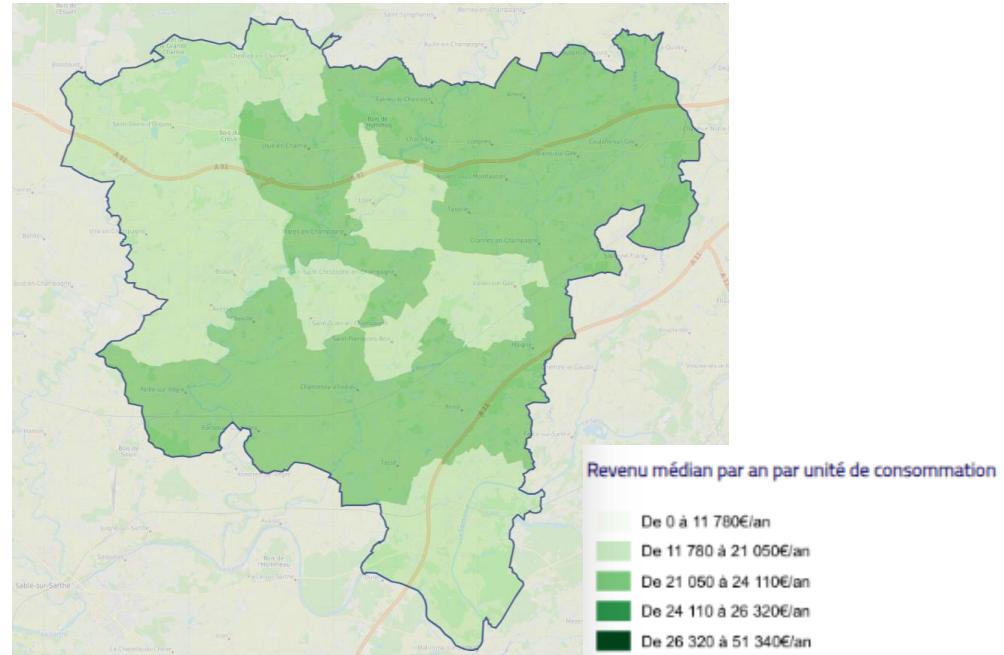
Flux de navettes domicile travail en 2018 (Observatoire des Territoires)

X. Une hiérarchisation des revenus d'Est en Ouest dans la communauté de communes

Le revenu médian disponible est celui de l'activité professionnelle de la population du territoire en 2020 pour une unité de consommation. Il comprend aussi les différentes indemnités et prestations auxquels on retire les impôts directs. **Le revenu médian en France est de 22 400 € par an et par unité de consommation.** Cette dernière correspond au nombre de personnes au sein d'un ménage pondérée selon l'âge (1 pour le premier adulte, 0,5 pour les autres personnes et 0,3 pour les moins de 14 ans).

A l'Est du territoire intercommunal, les revenus médians sont les plus hauts : ils se situent entre 21 050 à 24 110 € par an pour chaque unité de consommation. Cette différence avec le reste du territoire résulte des communes dont leurs actifs travaillent près du Mans : Coulans-sur-Gée et Brains-sur-Gée notamment. **La majeure partie des autres communes ont des revenus médians disponibles allant de 11 780 à 21 050 € par unité de consommation.** Ils caractérisent principalement des **ouvriers** qui ont un emploi.

La médiane de revenu disponible par unité de consommation en 2019 est de 20 540 € par an pour le territoire soit inférieur de 1 860 € vis-à-vis du niveau national. Le taux de pauvreté est à hauteur de 10 % pour le territoire. Ces personnes vivent avec 60 % du revenu disponible médian. Plus explicitement, **les unités de consommation vivant avec 12 396 € par an sont considérées comme étant pauvres.** Cependant, même avec des revenus légèrement plus conséquents, on peut être confronté à la précarité. En effet, selon le niveau d'isolement, le coût des transports, la dépendance à une seule source de revenue ou encore la décohabitation des enfants sont autant de paramètres qui peuvent fragiliser financièrement un ménage dans un espace rural.



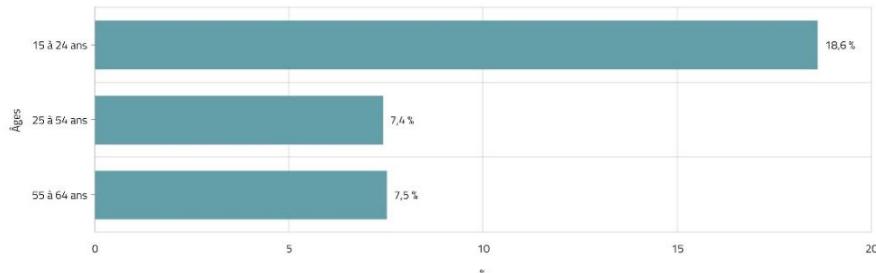
Revenus	CC Loué - Brûlon - Noyen
Nombre de ménages fiscaux en 2019	7392
Part des ménages fiscaux imposés en 2019, en %	51,1
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2019, en euros	20660
Taux de pauvreté en 2019, en %	10,8

XI. Un taux de chômage important chez les jeunes

Les jeunes de 15 à 24 ans sur l'année 2020 forment une part conséquente de chômeurs à hauteur de 18,6 %. En 2020 ce taux a augmenté à 19,5%. Ces jeunes sont moins bien dotés en diplômes qui leur permettent d'effectuer une mobilité scolaire selon leur formation. La baisse du nombre d'emplois peu qualifiés ne leur donne pas facilement l'opportunité de pouvoir travailler sur l'intercommunalité. Ce phénomène se cumule avec une décohabitation compliquée aux vues des faibles revenus. De surcroît, la mobilité professionnelle est un coût difficilement supportable.

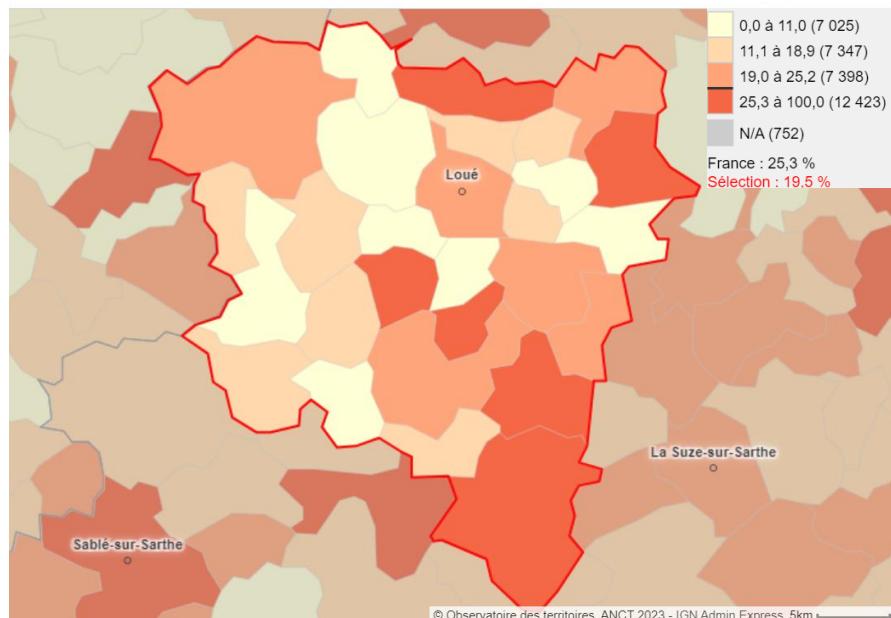
Le taux de chômage des 25 à 54 ans (7,4 %) et celui des 55 à 64 ans (7,5 %) est légèrement inférieur à celui de la Sarthe (9,1 %) en 2020. Néanmoins, si on compare avec la communauté de communes voisine Val de Sarthe, elle obtient des taux moins élevés avec 18,2 % pour les 15-24 ans, 5,9 % pour les 25 à 54 ans et 7,6 % pour les 55 à 64 ans en 2020.

Répartition des chômeurs par classe d'âge



Source : INSEE RP 2020, Citaviz

1 Taux de chômage des 15-24 ans (RP) (%) - Ensemble 2020 ▾



Et si on ne devait retenir que l'essentiel ...

SYNTHESE DES CONSTATS

- Une part importante des actifs sur le territoire
- Des pôles industriels et commerciaux majeurs comme Brulon et Loué
- Des emplois en baisse dans les secteurs clés
- La décroissance de certains pôles d'activités
- Un vieillissement de la population marqué sans être renouvelée
- Des actifs mieux qualifiés sur des aires urbaines mieux dotées
- Le départ des jeunes vers des formations et des emplois mieux qualifiés
- Un chômage des jeunes fort sur le territoire qui continue d'augmenter

ENJEUX IDENTIFIES

- Des transformations économiques du secondaire au tertiaire
- Des nouveaux emplois possibles liés au vieillissement
- Diversifier les activités sur des communes en difficulté
- Former les jeunes sur les secteurs clés
- Consolider, structurer et valoriser les savoir-faire locaux
- Conserver un tissu économique diversifié tout en recherchant les secteurs pouvant avoir un effet moteur sur le territoire
- Affirmer une structuration de l'offre foncière à vocation économique en lien avec l'armature du territoire

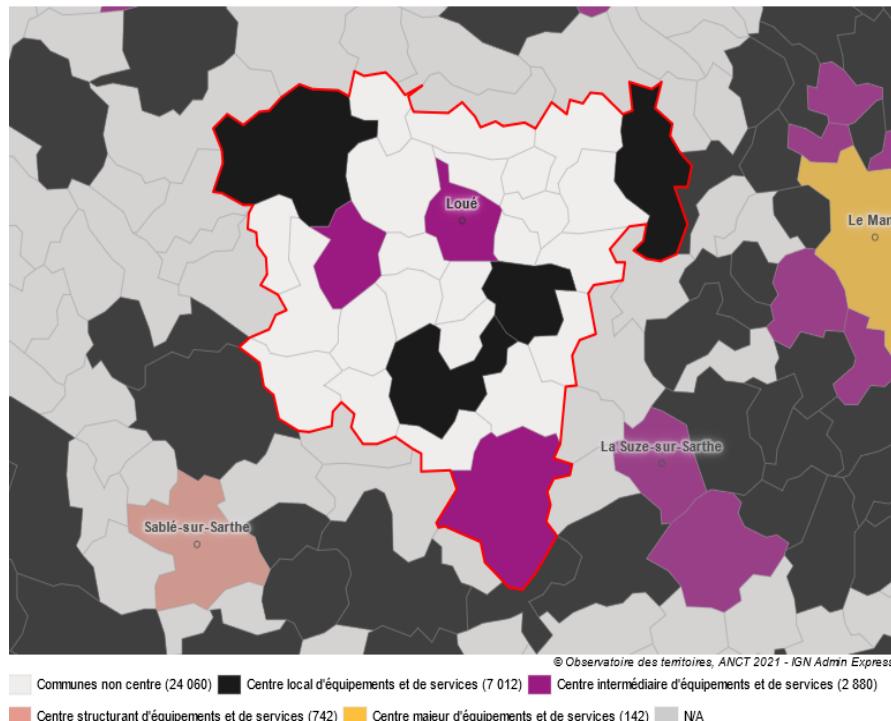
Equipements et Services

I. La répartition des structures sur le territoire

L'indicateur des niveaux de centres d'équipements et de services en 2021 distingue plusieurs niveaux de centralités en termes d'offres de services et d'équipement sur LBN Communauté :

- Les communes non-pôles regroupent une offre insuffisante.
- Les centres locaux proposent environ **12 entités de proximité** (école, boulangerie) : **Coulans-sur-Gée, Saint-Denis-d'Orques, Vallon-sur-Gée et Chantenay-Villedieu**.
- Les centres structurants dépeignent environ **30 équipements dont ceux spécialisés** (librairie, magasin, services de santé) : **Loué, Brûlon et Noyen**.

Niveau de centres d'équipements et de services des communes, 2021 - Source : INRAE-CESAER, ANCT 2021



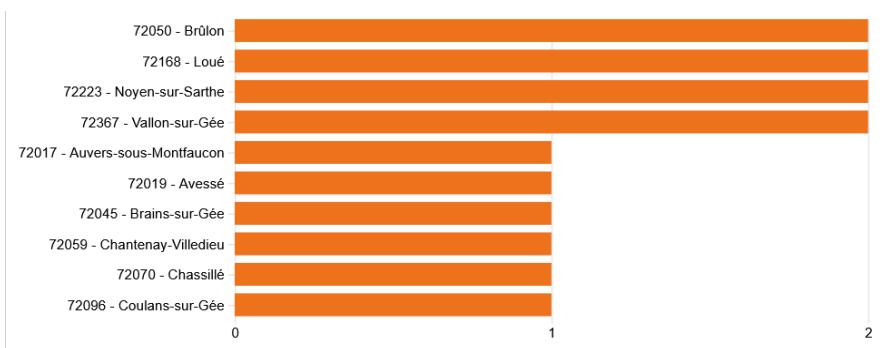
II. Les fonctions éducatives

En 2021, les principales communes qui possèdent les effectifs des écoles élémentaires se répartissent en plusieurs niveau :

- Une dynamique de pôle s'exerce : **Loué, Noyen-sur-Sarthe et Brûlon** qui représentent **856 élèves**.
- Les communes de **Chantenay-Villedieu, Vallon-sur-Gée, Coulans-sur-Gée et Brains-sur-Gée** comprennent **398 élèves**.
- Les autres communes englobent 278 élèves.
- A noter que des communes non citées ne sont pas dotées en classes voire en école.

Les effectifs se corrèlent au nombre d'établissements, les **communes pôles** ont chacune **2 écoles élémentaires** avec **Vallon-sur-Gée**. Les **autres communes** issues du tableau contiennent **1 établissement** chacune. Les communes non énumérées n'ont pas d'établissements élémentaires.

Communes	Effectifs des écoles (2021)
Auvers-sous-Montfaucon	21
Avessé	15
Brains-sur-Gée	92
Brûlon	200
Chantenay-Villedieu	114
Coulans-sur-Gée	93
Chassillé	17
Loué	390
Noyen-sur-Sarthe	266
Vallon-sur-Gée	



III. Une offre de santé de services de santé satisfaisante

LBN Communauté a signé un contrat local de santé en novembre 2023 en lien avec l'Agence Régionale de Santé pour mener une stratégie visant à accueillir de nouveaux professionnels de santé sur le territoire et lutter contre les déserts médicaux. Ce contrat développe quatre axes stratégiques déclinées en 14 actions et s'étend jusqu'à 2026.

Les élus mènent agissent pour garantir une offre de santé satisfaisante à travers différents projets. Des opérations sont en cours : création d'une maison de santé à Loué et Chantenay-Villedieu. D'autres sont en projet : Vallon-sur-Gée, extension de la maison de Brûlon, extension et réhabilitation de la maison de santé de Coulans-sur-Gée et construction d'une maison de santé

L'accessibilité potentielle localisée est un indicateur local sur l'année 2018 qui tient compte ici de l'offre de médecins généralistes (cabinets, centre de santé) et de la demande en soins selon l'âge des patients pour le territoire. La distance entre le praticien et le patient s'étend jusqu'à 20 minutes.

Les communes les mieux dotés sont en moyenne à **4 consultations par habitant sur l'année 2018** : Joué-en-Charnie, Chemiré-en-Charnie, Saint-Pierre-des-Bois, Saint-Ouen-en-Champagne, Chevillé, Avessé et Poillé-sur-Vègre. Des communes sont inférieures à la moyenne nationale (3,9 consultations par habitant et par an) : Coulans-sur-Gée, Brains-sur-Gée et Crannes-en-Champagne. Ces 3 localités entre **1 et 2 consultations par habitant sur l'année 2018**. Ces communes sont sous l'influence de l'aire urbaine du Mans qui concentre une offre plus conséquente.

Les communes qui rassemblent les praticiens sont Loué et Brûlon avec respectivement une maison et un pôle santé. Ces établissements ont le

même fonctionnement d'exercice de la médecine mais le pôle de santé intègre un regroupement extérieur (cabinets individuels).

L'enjeu du vieillissement de la population notamment dépendante est répertorié au travers des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sur **Loué, Noyen-sur-Sarthe, Saint-Denis-d'Orques, Coulans-sur-Gée et Vallon-sur-Gée**.

Commune	Type de structures
Loué	Maison de santé d'Harpstedt
	EPHAD de Loué
Brûlon	Pôle de Santé Vègre et Champagne
	Résidence Saint-Marc
Noyen-sur-Sarthe	Résidence Les Métiers
Saint-Denis-d'Orques	EHPAD Les Roches
Coulans-sur-Gée	EHPAD La Chanterie
Vallon-sur-Gée	EHPAD CEGVS

Source : FINESS - Extraction du fichier des établissements – 2022

IV. Le renforcement des structures à vocation loisirs et sportives

Le territoire intercommunal propose une offre d'équipements riche et de qualité et veille à répondre aux besoins des habitants. Le territoire s'appuie sur des associations sportives dynamiques. La stratégie du territoire est d'ailleurs de faire la culture et le sport comme marqueurs d'identité territoriale. Par exemple, un grand projet est en cours. La commune de Coulans-sur-Gée accueillera un gymnase communautaire. Les travaux ont commencé fin 2023. Cet équipement est très attendu par les habitants. Il sera utilisé par 750 élèves. Un espace sport santé sera également aménagé.

Le territoire manquait également de salles de sport (type fitness). Deux maisons de sport-santé ont été installées à Brûlon et Noyen-sur-Sarthe pour pallier cette carence de structures sportives sur le territoire. Ces maisons sont accessibles à tous. Ce sont d'ailleurs les premières Maisons Sport Santé labellisées dans la Sarthe (2020).

LBN Communauté est labellisée « Terre de jeux » depuis 2020. Ce label permet de déployer des programmes liés au sport. Le territoire a organisé des événements comme la Semaine Olympique, la journée du sport scolaire, ... Ce programme permet de véhiculer les valeurs portées par les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Ce label apporte une plus grande visibilité du territoire.

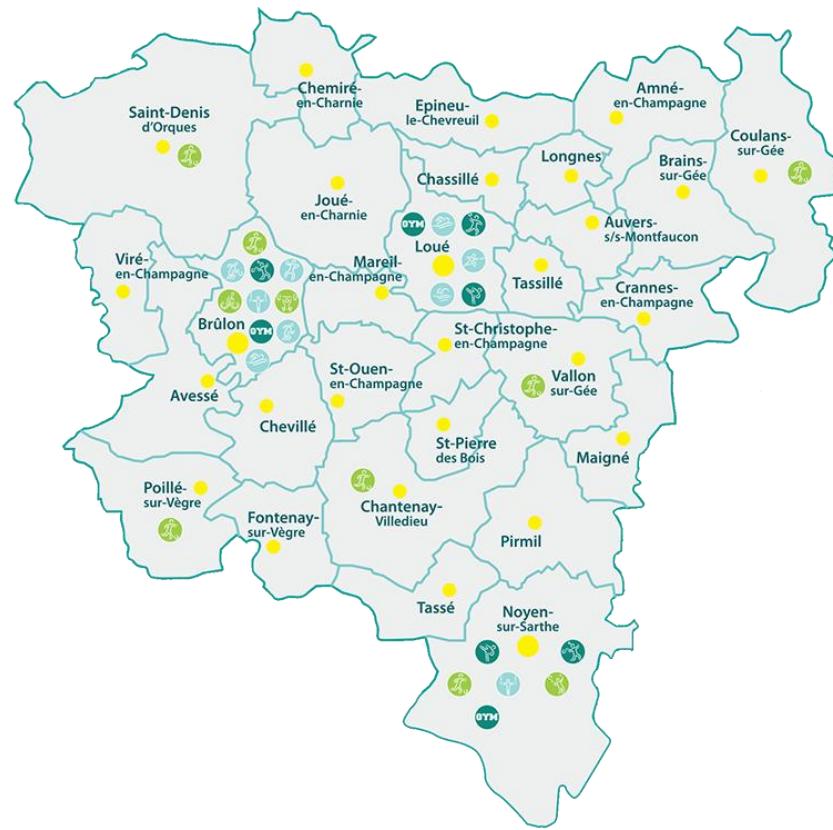
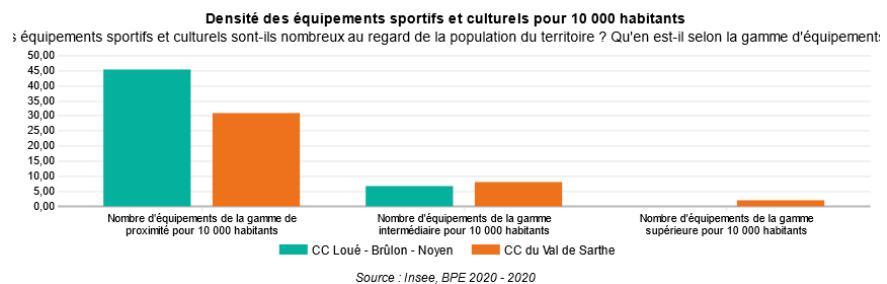


Figure 2 Carte de l'offre sportive sur le territoire intercommunal (Source : LBN Communauté)

Tome 1 : Diagnostic

LBN Communauté affiche une diversité d'équipements à vocation sportive et culturelle. Les structures sont divisées en 3 catégories selon la Base Permanente des Equipements (BPE) de 2020 : la gamme de proximité (terrains de sports, bibliothèques), la gamme intermédiaire (salles de sports, piscines) et la gamme supérieure (cinémas, musées).

Le territoire contient 45 équipements de la gamme de proximité pour 10 000 habitants tandis que l'EPCI voisin du Val de Sarthe en contient une trentaine. Au niveau des **structures intermédiaires**, LBN Communauté est environ à **7 unités d'équipement disponibles**, soit un seuil proche de celui du Val de Sarthe (8 unités). Les **équipements de la gamme supérieure semblent inexistant pour le territoire** au regard de l'information mais l'intercommunalité du Val de Sarthe en possède approximativement 2 sur son périmètre.



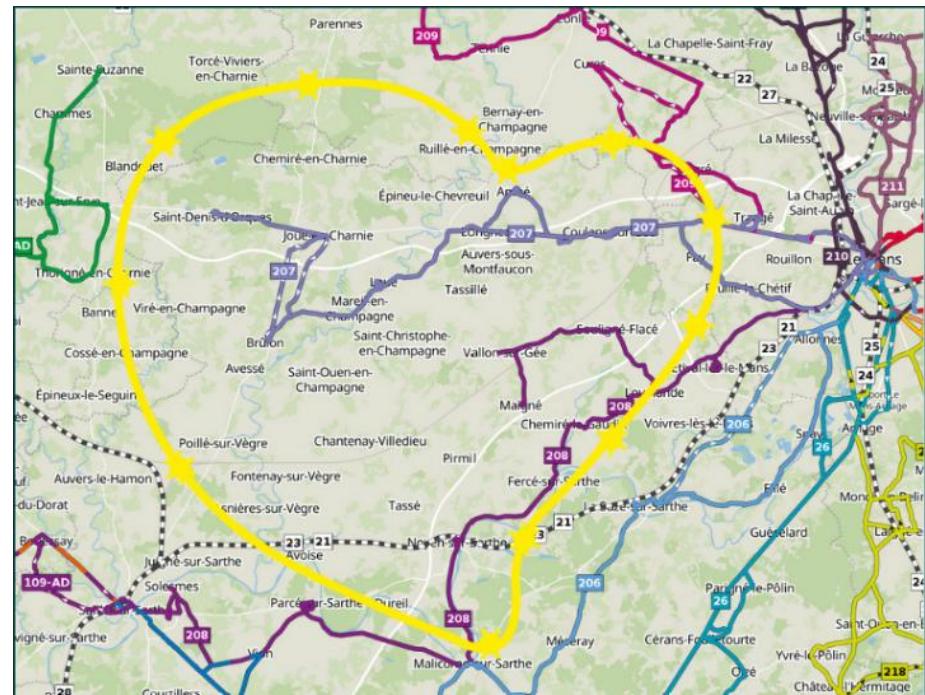
V. Un manque de services de transports en commun

Le territoire dépend du réseau régional Aléop qui assure le transport scolaire et propose deux offres de lignes de bus qui traversent LBN Communauté :

- La ligne 207 : Saint-Denis-d'Orques / Le Mans qui traverse le territoire d'Est en Ouest
- La ligne 208 : Sablé-sur-Sarthe / Le Mans qui passe au Sud-Est de la communauté de communes

Très peu d'horaires sont proposés sur ces lignes. Le sud-ouest du territoire n'est pas desservi par un transport en commun ; pourtant il est à proximité d'une gare TGV : Sablé-sur-Sarthe. Un nombre important de communes du territoire n'est pas desservi par un quelconque moyen de transport en commun. Ce manque peut empêcher des habitants de se déplacer : notamment les jeunes que ce soit à des fins scolaires, professionnelles ou de loisirs.

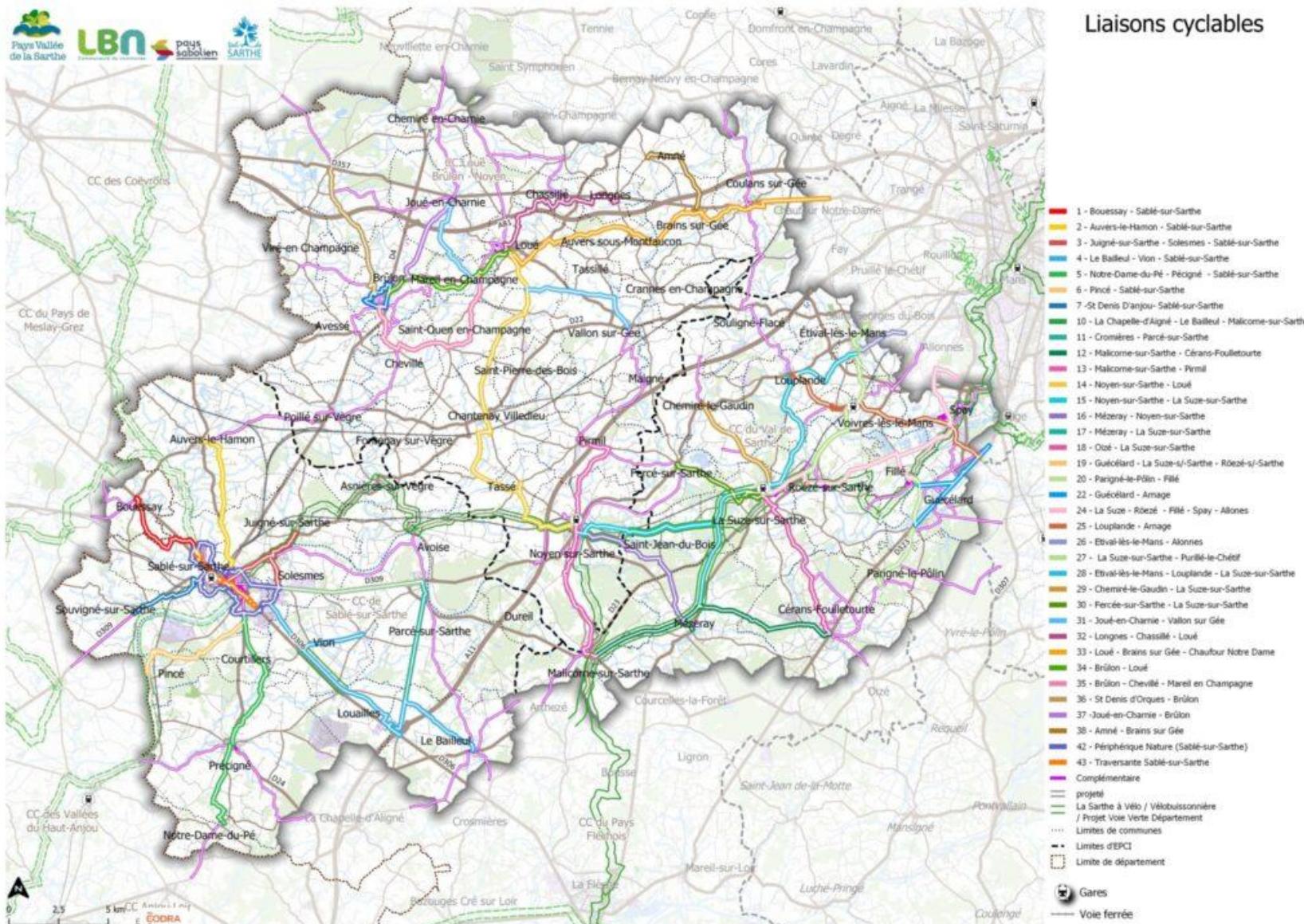
Cependant, pour essayer de compenser ce manque de transports en communs important dans différents territoires, la Région des Pays de la Loire encourage la pratique du covoiturage afin d'être complémentaire à l'offre de transport en commun. Elle finance donc une partie des trajets domicile-travail. Une autre solution est le service d'autopartage de LBN Communauté : Mouv'n go. Les membres du service de Mouv'n go disposent de plusieurs voitures dont les propriétaires sont les communes ou l'intercommunalité qui aménage des stations comme celle située à la place Albert Étiembre à Loué.



Carte de LBN Communauté représentant les lignes de bus du territoire

La communauté de communes propose aussi une location longue durée de vélos à assistance électrique afin de se déplacer de manière moins polluante et à moindre frais, notamment sur les 11 axes cyclables dont est doté LBN Communauté en plus des autres cheminements doux.

Tome 1 : Diagnostic



Et si on ne devait retenir que l'essentiel ...

SYNTHESE DES CONSTATS

- L'offre d'équipements dans les communes non-pôles reste insuffisante.
- Les centres locaux, tels que Coulans-sur-Gée, Saint-Denis-d'Orques, Vallon-sur-Gée et Chantenay-Villedieu, disposent d'environ 12 équipements de proximité
- Les centres structurants, notamment Loué, Brûlon et Noyen, regroupent environ 30 équipements, incluant des services spécialisés
- Une dynamique de pôle se dessine autour de Loué, Noyen-sur-Sarthe et Brûlon, qui accueillent 856 élèves
- Le territoire compte 8 établissements d'hébergement pour personnes âgées
- Le territoire contient 45 équipements de la gamme de proximité pour 10 000 habitants
- 2 lignes de bus, 11 axes cyclables
- Pas de gare alors que le train traverse le territoire

ENJEUX IDENTIFIES

- Garantir une offre d'équipement diversifié dans les pôles structurants et des équipements de proximité dans les communes secondaires
- Un nombre important de communes du territoire n'est pas desservi par un quelconque moyen de transport en commun. Il faut diversifier et développer les infrastructures de transports (une gare, de nouvelles pistes cyclables, aires de covoiturage ...)
- Conserver une offre d'établissement d'hébergement pour personnes âgées notamment avec le vieillissement de la population
- Développer le réseau de bus pour connecter les différentes communes entre-elles et avec les pôles structurants du territoire

Analyse foncière

I. Consommation d'espace

Enjeux et objectifs de l'analyse de la consommation d'espaces

La réduction de l'artificialisation des sols est un enjeu majeur dont les pouvoirs publics se sont emparés depuis plusieurs années. Récemment, l'Etat a publié le 4 juillet 2018 le plan National Biodiversité qui vise à atteindre le « *zéro artificialisation nette* » (ZAN) mais est officiellement implanté par la loi climat et résilience du 22 août 2021. De plus, un engagement a été pris de publier un état des lieux de la consommation d'espaces annuelle afin d'évaluer à l'échelle nationale les stratégies et les actions mises en place.

Dans ce cadre précis, l'élaboration d'un document d'urbanisme joue un rôle primordial. L'article L 151-4 du Code de l'urbanisme précise les études nécessaires pour réaliser un document d'urbanisme visant à respecter un projet de territoire économe en foncier.

« *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

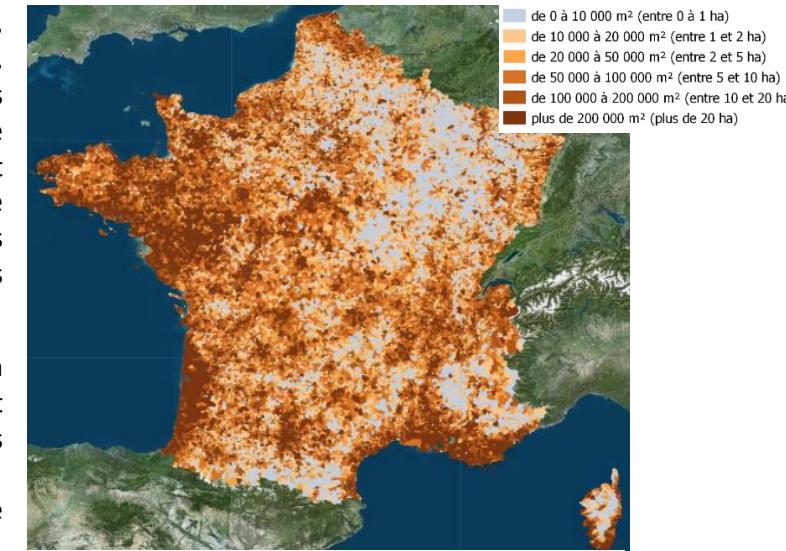
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme, et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés

de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques (...) »

A l'échelle nationale, entre 2009 et 2020, 67% des terres artificialisées l'ont été pour le développement résidentiel puis le développement des activités économiques (25%).

L'artificialisation est un phénomène polarisé et orienté par des dynamiques territoriales de métropolisation.

Les tendances observées à l'échelle nationale montrent une forte corrélation entre l'artificialisation des sols et la construction. La baisse de l'artificialisation des années 2011-2015 a été principalement causée par la baisse de la construction au niveau national : environ -20% entre 2009 et 2015. Dans un travail de prospective territoriale et d'élaboration d'un document d'urbanisme, cette corrélation est un défi majeur : localiser les secteurs de projet tout en réduisant l'artificialisation du territoire.

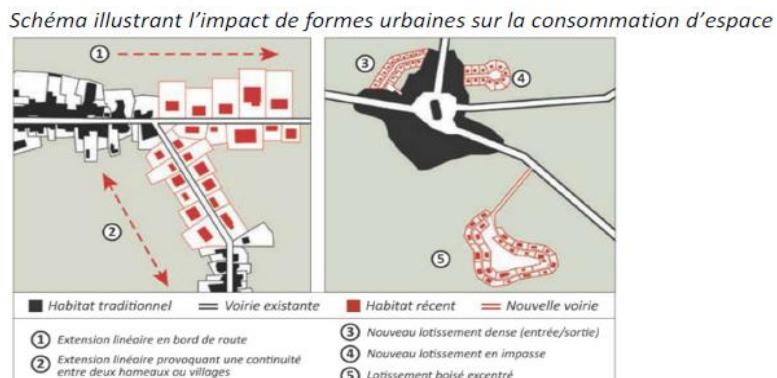


Consommation d'espace pour la période 2011-2023 Source : Cerema

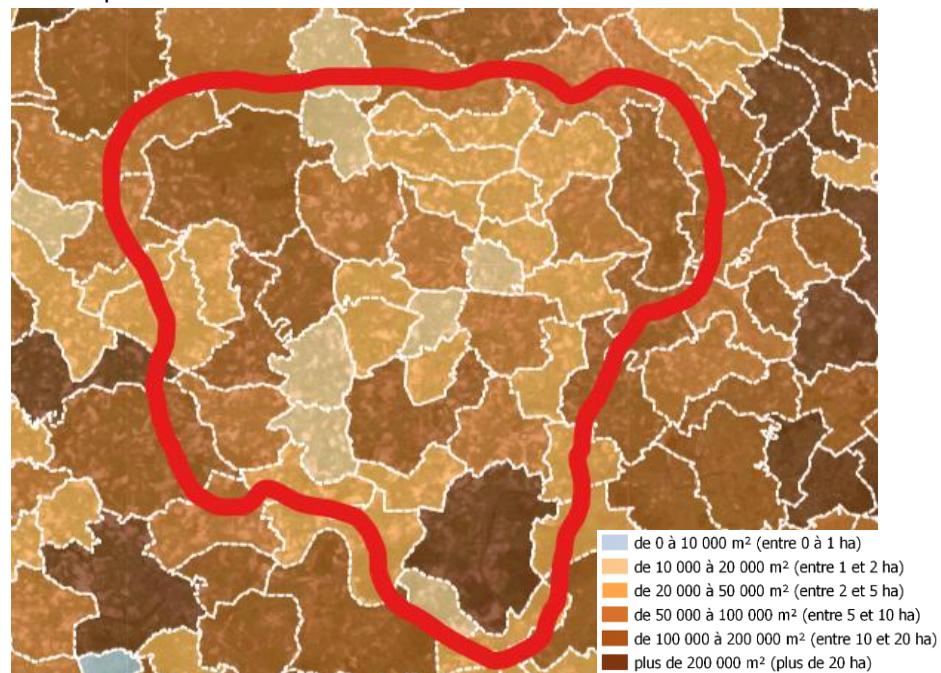
La consommation foncière

La mise en place de la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021 donne la marche à suivre en termes de politiques de développement durable. La loi instaure le zéro artificialisation nette (ZAN) qui tend à stopper l'augmentation des surfaces artificialisées d'ici 2050. Avant d'atteindre cet objectif, il y a une première échéance pour 2030 qui vise à réduire de moitié le rythme de consommation d'espaces naturel, agricoles et forestier de la décennie écoulée. Pour respecter le ZAN, l'accent est mis sur une adaptation des planifications urbaines en encourageant à la densification ou à la réhabilitation des friches par exemples.

Un bilan de la consommation d'espace a été réalisé (donnée du Cerema) faisant état d'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021 servant de repère pour appliquer la loi Climat et Résilience. Grâce aux données du Cerema, on peut avoir un aperçu de la consommation foncière pour mieux comprendre les contextes fonciers de chaque territoire et agir de la bonne manière dessus.



A l'échelle de la communauté de communes, on constate que les communes n'ont pas toutes consommées autant les unes que les autres notamment car leurs superficies ne sont pas les mêmes et qu'elles n'ont pas les mêmes objectifs. L'application du règlement national d'urbanisme (RNU) sur certaines communes du territoire non équipées d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'une carte communale ont vu des règles strictes concernant la consommation foncière pouvant freiner l'ouverture de certaines parcelles à l'urbanisation.

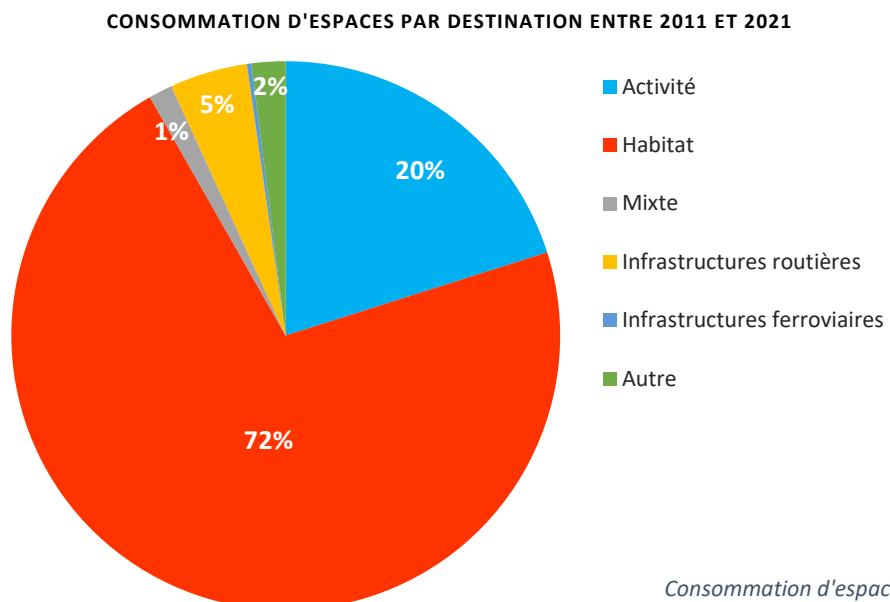


Source : Portail de l'artificialisation des sols

Tome 1 : Diagnostic

Entre 2011 et 2021, les communes ont consommées au total **167,09 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Parmi le total, **33,6 ha** ont été consommé par l'activité mais surtout **119,53 ha** par l'habitat qui sont les deux secteurs les plus consommateurs d'ENAF. En plus de cela, **2,33 ha** ont été dédié à du mixte (à la fois habitat et activité), **8,02 à des infrastructures routières**, **0,50 ha aux infrastructures ferroviaires** et **3,11 ha pour des destinations inconnues**.

Durant la période 2012-2017, le territoire connaît une diminution de sa population malgré l'accroissement du nombre de ménages (+172) contribuant d'une certaine manière à la construction de nouveaux logements et donc à la possible consommation d'espaces. Entre 2012 et 2017, c'est 87ha d'ENAF qui ont été consommés.



Consommation d'espaces par destination entre 2021 et 2024

	Surface consommée en ha (2011-2021)	Activité	Habitat	Mixte	Infrastructures routières	Infrastructures ferroviaires	Autre	Part de la superficie communale
Amné	2,21	0,25	1,88	0,00	0,08	0,00	0,00	0,14%
Auvers-sous-Montfaucon	3,00	0,00	2,96	0,00	0,04	0,00	0,00	0,40%
Avesnes	4,60	0,00	3,00	0,00	1,31	0,00	0,28	0,25%
Brains-sur-Gée	7,14	1,19	5,73	0,00	0,22	0,00	0,00	0,45%
Brûlon	15,04	7,59	5,99	0,11	1,20	0,00	0,14	0,92%
Chantenay-Villedieu	13,42	0,34	11,80	0,90	0,28	0,00	0,09	0,48%
Chassillé	2,33	0,00	2,29	0,00	0,04	0,00	0,00	0,32%
Chemiré-en-Charnie	1,80	0,12	1,66	0,00	0,01	0,00	0,00	0,16%
Chevillé	1,48	0,00	1,46	0,00	0,01	0,00	0,00	0,10%
Coulans-sur-Gée	10,88	1,32	6,38	0,83	1,55	0,40	0,40	0,40%
Crannes-en-Champagne	4,25	0,46	3,76	0,00	0,00	0,01	0,01	0,35%
Épineu-le-Chevreuil	3,51	0,53	2,89	0,00	0,09	0,00	0,00	0,24%
Fontenay-sur-Vègre	1,22	0,13	0,87	0,22	0,00	0,00	0,00	0,11%
Joué-en-Charnie	6,93	1,25	5,37	0,06	0,25	0,00	0,00	0,29%
Longnes	2,86	0,09	2,59	0,00	0,18	0,00	0,00	0,45%
Loué	9,37	3,06	5,55	0,00	0,76	0,00	0,00	0,59%
Maigné	3,63	0,03	3,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32%
Mareil-en-Champagne	2,35	1,50	0,43	0,00	0,06	0,00	0,36	0,29%
Noyen-sur-Sarthe	20,82	3,60	16,97	0,00	0,25	0,00	0,00	0,48%
Pirmil	8,85	0,00	7,83	0,07	0,60	0,00	0,35	0,51%
Poillé-sur-Vègre	7,88	2,72	4,07	0,06	0,95	0,08	0,00	0,45%
Saint-Christophe-en-Champagne	1,25	0,00	1,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16%
Saint-Denis-d'Orques	13,77	9,42	4,22	0,00	0,12	0,00	0,01	0,29%
Saint-Ouen-en-Champagne	3,80	0,00	3,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,34%
Saint-Pierre-des-Bois	2,68	0,00	2,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35%
Tassé	1,87	0,00	1,79	0,08	0,00	0,00	0,00	0,17%
Tassillé	1,87	0,00	1,39	0,00	0,00	0,00	0,48	0,29%
Vallon-sur-Gée	5,68	0,00	4,70	0,00	0,01	0,00	0,98	0,33%
Viré-en-Champagne	2,60	0,00	2,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23%
TOTAL	167,09	33,60	119,53	2,33	8,02	0,50	3,11	

Source : Portail de l'artificialisation

Dans le tableau ci-dessus on retrouve les communes de LBN avec leurs surfaces consommées entre 2011 et 2021 ainsi que le pourcentage que cela représente par rapport à la surface de la commune totale. Des communes peuvent avoir consommées autant de surface mais ne pas avoir les mêmes répercussions et enjeux.

Tome 1 : Diagnostic

L'analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2015-2025 met en lumière (*cf tableaux ci-après*) que LBN a consommé, toutes destinations confondues, 35,95 hectares entre 2015 et 2021 puis 24,37 hectares depuis 2022. Une part importante de cette consommation est liée à la production de logements sur l'ensemble du territoire.

2015-2021	Activité		Equipement		Infrastructure		Habitat		Total général (ha)
	Extension	Renouvellement	Extension	Renouvellement	Extension	Extension	Renouvellement		
Amné								0,56	0,56
Auvers-sous-Montfaucon							0,11		
Avessé							0,26		0,26
Brains-sur-Gée							0,27	0,32	0,59
Brûlon	0,62	0,86		0,15		1,06	1,13		3,82
Chantenay-Villedieu			0,27	0,01		1,08	0,89		2,25
Chassillé									0
Chemiré-en-Charnie			0,23					0,25	0,48
Chevillé								0,24	0,24
Coulans-sur-Gée	1,49	2,83	0,45			1,29		0,65	6,71
Crannes-en-Champagne				0,09		0,23		0,09	0,41
Épineu-le-Chevreuil								0,11	0,11
Joué-en-Charnie	0,79					0,64	0,17		1,6
Longnes	0,36	0,08				0,42		0,1	0,96
Loué		0,16				0,14		1,05	1,35
Maigné	4,12					0,12		0,2	4,44
Mareil-en-Champagne	0,69	0,26						0,86	1,81
Noyen-sur-Sarthe	0,99	0,05				1,1		1,7	3,84
Pirmil			0,35			0,42		0,75	1,52
Poillé-sur-Vègre				0,09		0,27			0,36
Saint-Christophe-en-Champagne									0
Saint-Denis-d'Orques						0,17	0,39		0,56
Saint-Ouen-en-Champagne						0,4			0,4
Saint-Pierre-des-Bois						0,64	0,05		0,69
Tassé	2,1					0,41			2,51
Tassillé								0,13	0,13
Vallon-sur-Gée						0,16		0,19	0,35
Total par étiquettes de ligne (ha)	11,16	4,24	1,3	0,34	0	9,19	9,83		
Total par secteurs (ha)		15,4		1,64			19,02	35,95	

Tome 1 : Diagnostic

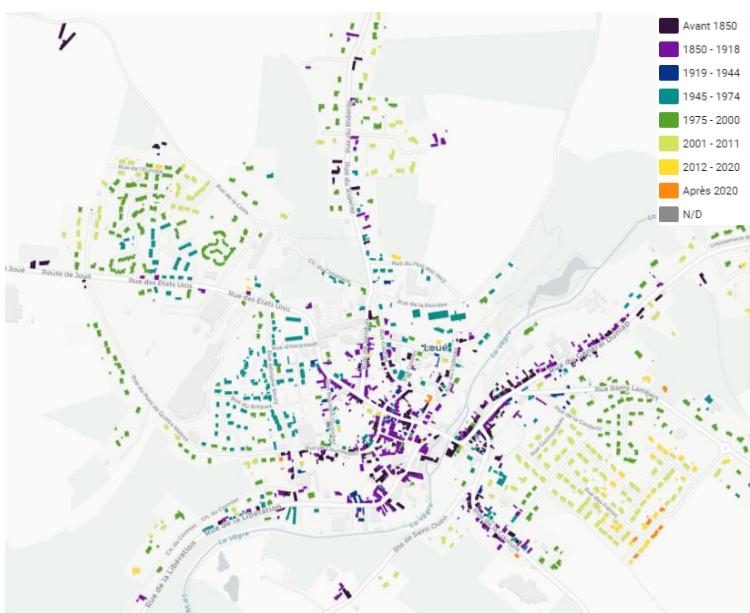
2022-25	Activités		Equipement		Infrastructure	Habitat		Total général (ha)
	Extension	Renouvellement	Extension	Renouvellement	Extension	Extension	Renouvellement	
Amné						0,1	1,32	1,42
Avessé								0
Brains-sur-Gée							0,1	0,1
Brûlon	0,8	0,06				0,41	0,27	1,54
Chantenay-Villedieu							0,16	0,16
Chassillé	0,47			0,06				0,53
Chemiré-en-Charnie							0,12	0,12
Chevillé								0
Coulans-sur-Gée		0,24			0,44	1,65	1,27	3,6
Crannes-en-Champagne							0,23	0,23
Épineu-le-Chevreuil							0,11	0,11
Joué-en-Charnie							0,06	0,06
Longnes							0,45	0,45
Loué				0,61		0,41	0,58	1,6
Maigné								0
Mareil-en-Champagne	0,1						0,13	0,23
Noyen-sur-Sarthe	6,45	0,75				5,4	0,5	6,65
Pirmil								0
Poillé-sur-Vègre						0,63		0,63
Saint-Christophe-en-Champagne							0,12	0,12
Saint-Denis-d'Orques						0,06	0,24	0,3
Saint-Ouen-en-Champagne							0,07	0,07
Saint-Pierre-des-Bois								0
Tassé								0
Tassillé								0
Vallon-sur-Gée								0
Total par étiquettes de ligne (ha)	7,82	1,05	0	0,67	0,44	8,66	5,73	
Total par secteurs (ha)	8,87		0,67		0,44		14,39	24,37

II. Evolutions des espaces et formes urbaines du territoire

Loué

L'agglomération de Loué présente des formes urbaines variées témoignant chacune de leur époque. En effet le centre-bourg est marqué par le passé du village groupé avec une organisation ramassée autour d'une centralité bâtie. Mais l'ancien bourg c'est aussi développé le long de la route à l'Est.

Le centre-bourg de Loué à une ambiance particulière par le type de bâtiment présent et de l'implantation en limite de l'emprise publique. Cette implantation permet de marquer la propriété privée et faciliter l'évolution du bâti tout en conservant un espace libre à l'arrière.



Entre les années 1945 et 1974 la commune c'est étendu à l'Ouest sous la forme de quartier pavillonnaire. Durant les années 1975-2000, un quartier exclusivement pavillonnaire s'est développé au nord-ouest de la commune avec un objectif purement résidentiel. Le même type de quartier a vu le jour entre 2001 et 2011 au Sud-Est. L'espace est lui aussi essentiellement occupé par du résidentiel étant un grand lotissement pavillonnaire.

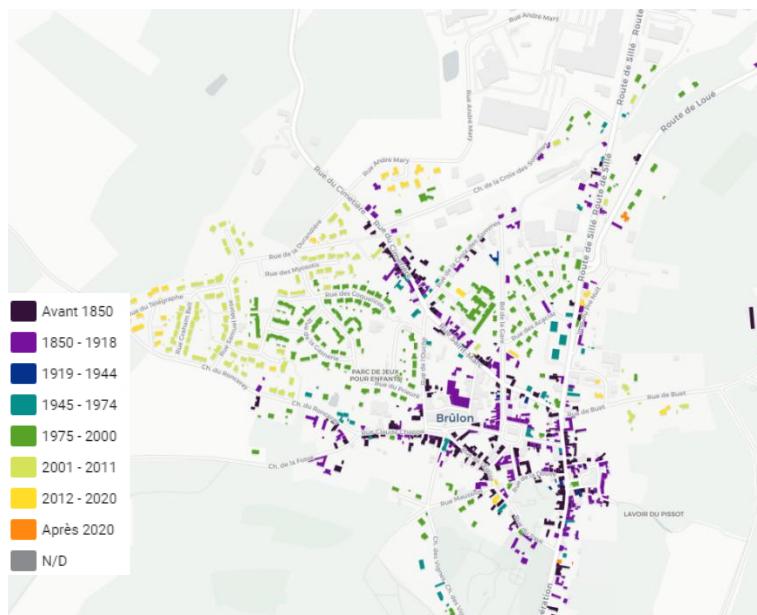
Dans ses structures pavillonnaires, la maison est en milieu de parcelle. Les pavillons édifiés depuis l'après-guerre répondent à une volonté d'individualisation du bâti. Ce type de mode d'habiter est difficile à faire évoluer. La rupture paysagère peut-être forte selon les espaces bâties de la commune.

Tome 1 : Diagnostic

Brûlon

Avant 1918, Brûlon s'est développé le long des axes de transports donnant les vestiges d'un village rue au cœur de la commune. Le développement du bâti s'est majoritairement fait le long de l'Avenue de la Libération, la Rue de l'Eglise et la Rue Saint-Marc.

Plusieurs formes urbaines sont présentes sur le territoire témoignant des différentes périodes d'urbanisation. Il y a une centralité autour de la place de l'église. Le centre bourg de Brûlon est marqué par un type de bâti différent du reste de la commune avec des maisons de villes plutôt dense et une implantation en limite de l'emprise publique le long de la voie.



Brûlon a la particularité de s'être urbanisé uniquement au Nord du bourg. On peut observer les différentes phases évolutives de la commune. Entre 1918 et le milieu des années 1970, il y a eu très peu de nouvelles constructions. Cependant à partir de 1975 jusqu'en 2000, plusieurs lotissements pavillonnaires vont voir le jour au nord du bourg. Une seconde phase de construction importante de logement va avoir lieu dans la continuité de la précédente, entre 2001 et 2011 ou de nombreux bâtis à but résidentiels vont être construits à l'Ouest. Cette tendance d'étalement des zones pavillonnaires va ralentir avec quelques bâtiments construits à l'Ouest et au Nord du bourg.

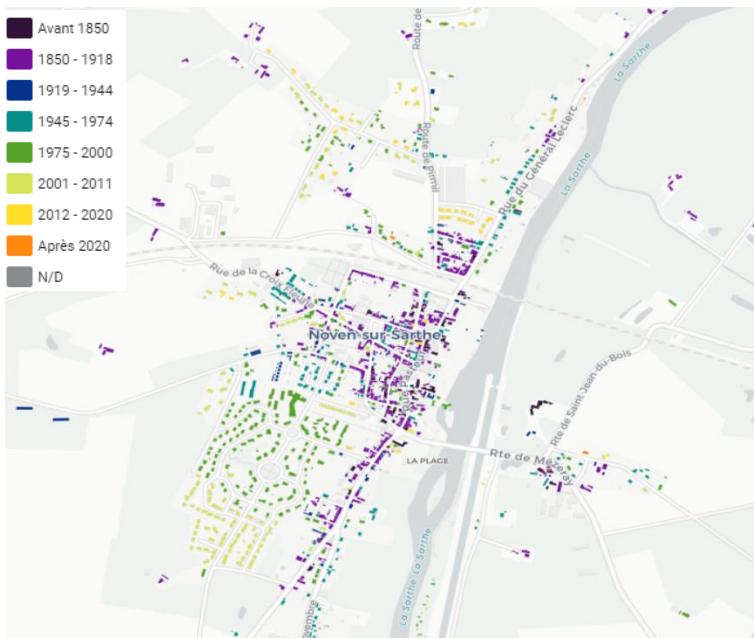
Le développement de l'urbanisation de Brûlon est particulier par son étalement urbain uniquement au nord avec des vrais limites entre les phases d'urbanisation.

Tome 1 : Diagnostic

Noyen-sur-Sarthe

Le bourg de Noyen-sur-Sarthe se démarque par la forme de son centre bourg en forme de village groupé autour de la Rue Pasteur. On retrouve, au centre du bourg, plusieurs îlots avec des bâtis le long de la voie et des espaces verts ou parking au centre. L'implantation en limite de voie permet de marquer la propriété privée et de faciliter l'évolution du bâti. Le bourg construit avant 1918 est plutôt dense

Noyen-sur-Sarthe c'est étendue dans la même période le long de la Rue Maréchal Foch parallèle à la Sarthe et le long du Boulevard Saint-Germain.



L'urbanisation est différente selon les zones géographiques autour du bourg. En effet, au nord du bourg présent depuis 1918, il y a eu des constructions le long de la Sarthe entre 1945 et 1974 ou encore un petit lotissement entre 2012 et 2020 mais cela reste très léger. Au Nord-Ouest, on retrouve aussi des bâtiments résidentiels le long de la Rue Haut Jousse avec des maisons construites entre 1975 et 2020.

Cependant au Sud, il y a eu une première phase d'étalement urbain avec des petits lotissements construits entre 1945 et 1974. Mais c'est entre 1975 et 2000 que la ville c'est le plus étendue en construisant de grands lotissements pavillonnaires organisés autour de deux grands ronds-points. La zone pavillonnaire a continué de s'étendre au Sud entre 2001 et 2011 avec la construction de nombreux nouveaux logements. Il y a une fracture marquée entre le centre-bourg dense et le paysage pavillonnaire au Sud.

Tome 1 : Diagnostic

Coulans-sur-Gée

Le bourg de Coulans-sur-Gée s'est organisé en village rue se caractérisant par un bâti aligné de part et d'autre de la Rue Nationale. Initialement cette organisation répond à des impératifs d'accessibilités à la propriété agricole située à l'arrière de la construction.

Les constructions sont alignées à la rue et forment un ensemble continu et allongé. La typologie de construction dans le centre-bourg se différencie des autres zones bâties de la commune.



L'évolution urbaine s'est faite par poche au sein de la commune où on observe les différentes phases qu'a eu l'étalement urbain sur les espaces naturels agricoles et forestiers mais pas avant les années 1970.

En effet, le bourg s'est fortement développé au Nord durant la période 1975-2000 avec une zone pavillonnaire qui s'est construite entre 1975 et 1985 ainsi qu'un bâtiment de logements collectifs construits en 1990.

Entre 2001 et 2011, deux grandes zones pavillonnaires ont vu le jour, l'une au Nord-Est et la seconde à l'Ouest. Ses deux zones sont exclusivement à but résidentiel avec des bâtis au milieu de parcelle et de grands fonds de jardin contrastant avec la densité du centre-bourg.

Les tissus centraux

Les tissus centraux sont des tissus mixtes à dominante résidentielle qui correspondent aux noyaux historiques des bourgs/villes. Ces tissus anciens ont été enrichis au cours du temps, par des extensions ou des reconstructions. Ils offrent la possibilité d'une multitude de pratiques et d'usages : vie sociale et publique, détente, rencontres, échanges. Ils symbolisent des lieux de vie et de rencontres auxquels s'identifient les habitants d'un territoire. La rue est structurée par des bâtiments implantés en continuité, à l'alignement ou en faible recul des voies, qui délimitent nettement l'espace public des espaces privés en privilégiant une animation de ses façades pour les piétons.



Les tissus ruraux

Plusieurs bourgs ruraux traditionnels sont présents sur le territoire la communauté de communes Loué-Brûlon-Noyen, composés majoritairement de maisons de ville, rénovées avec du crépis ou en pierre apparente (R+1 ou R+2) avec une toiture à double pente en ardoise et parfois en tuile. Le bâti se structure à l'alignement de la voirie formant une morphologie urbaine dite « organique ». L'église est l'élément central et le tissu urbain composé d'habitations et de commerces de proximité (boulangerie, épicerie, bar tabac, ...) s'est organisé autour de cet édifice et le long des axes. Des habitations à l'architecture plus contemporaine ont pu par la suite venir se greffer dans les dents creuses ou en continuité du bâti traditionnel



Les tissus résidentiels individuels

Organisés ou non organisés, formant un ensemble de villas, de pavillons, de maisons individuelles; Ces tissus sont représentatifs d'un mode d'urbanisation relativement récent. Leur développement massif est lié à l'essor économique d'après-guerre (post 1945) et à l'identification sociale au modèle d'habitat que représente la maison individuelle. Ce modèle d'urbanisation est toujours aussi prégnant aujourd'hui, malgré les problèmes de gestion de l'espace et de ségrégation spatiale qu'ils posent. Les tissus résidentiels à dominante d'habitat individuel, par les superficies qu'ils recouvrent, ont un impact majeur sur le paysage et l'environnement du territoire. En effet ce modèle d'urbanisation consomme énormément d'espaces naturels agricoles et forestiers. La forme urbaine la plus répandue demeure la maison isolée en milieu de parcelle, mais à proximité d'autres secteurs urbains des formes plus denses peuvent apparaître : maisons de ville ou de village, maisons jumelées ou groupées. La morphologie de ces tissus varie peu, c'est une succession de maison individuelle (mitoyenne ou non).



Les villages et hameaux

En lien avec son passé (et son présent) agricole, LBN Communauté est caractérisée par la multiplicité de petites entités bâties qui la compose. En plus des villages, se sont développés, petit à petit, de nombreux écarts et hameaux qui jalonnent les campagnes et espaces naturels du territoire. Ces éléments font partie intégrante de l'histoire et des paysages locaux. Majoritairement, on les retrouve le long des axes de circulation leur permettant de rester connectés au cœur de ville. Les hameaux présentent souvent un mélange d'architecture récente et d'architecture traditionnelle. L'architecture traditionnelle valorise l'espace rural, crée des perspectives intéressantes, donne du caractère et de la personnalité au lieu. De manière générale, les hameaux sont constitués d'ancien bâtiments de ferme avec la façade principale ouverte au sud. L'implantation du bâti tenait compte de l'ensoleillement et la protection des vents dominants. Cependant ce modèle d'hameaux dispersés sur la commune pose question aujourd'hui, en vue des objectifs de réduction de la consommation d'espaces.



III. Potentiel de densification

LBN Communauté à la particularité d'être composé de nombreux bourgs avec des structures différentes. On retrouve des villes très dynamique, majoritairement es grands pôles du territoire (Loué, Brûlon, Noyen-sur-Sarthe, Coulans-sur-Gée) mais aussi des plus petits bourgs, villages et hameaux. Le développement urbain des différents espaces urbanisés a engendré des espaces délaissé, vides de toutes constructions que se soit en cœur de bourg ou excentré. Cette composition urbaine permet d'agir sur différents espaces dans le but de densifier et d'optimiser les espaces urbanisés.

L'identification de ces formes variées vise à prioriser le renforcement des entités déjà constituées et de taille non négligeable, évitant ainsi la prolifération de petites entités déconnectées pouvant contraindre l'activité agricole et les continuités écologiques. Concernant les bourgs et villages, il est possible de réaliser de nouvelles constructions en renouvellement et éventuellement en extension. Pour les hameaux, les extensions se limitent aux habitations existantes.

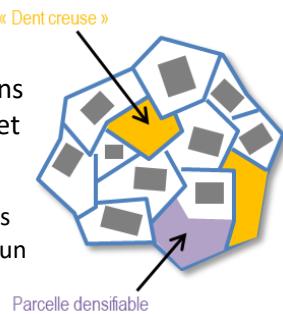
En lien avec l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, une étude précise, quantitative et qualitative de la consommation d'espaces doit être proposée dans le cadre du PLU. Il y a de nombreux espaces disponibles au sein des différentes tâches urbaines.

Les dents creuses

Les espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg qui occupe une parcelle complète se nomme une dent creuse. Ces dents creuses, coeurs d'îlots, larges parcelles se situent en zone U à proximité des commerces, services et principaux équipements. Elles présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Elles permettent également de

proposer des espaces constructibles sans pour autant consommer de terres agricoles. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

En plus de cela, les fonds de parcelles qui sont des espaces situés à l'arrière de plusieurs parcelles bâties représentent un potentiel urbanisable. Certaines parcelles ou ensemble de parcelles font parties d'une stratégie dues à leur surface disponible et leur localisation sur lesquels on pense des projets d'aménagement.



Les intérêts des dents creuses sont multiples :

- Identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâties et non bâties.
- Apporter un éclairage sur la capacité de la collectivité à mobiliser sa ressource foncière pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents stratégiques.
- Réguler les marchés fonciers et immobiliers via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain.
- Limiter les risques liés au développement de l'habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc...).
- Valoriser les centres-bourgs en leur redonnant de la dynamique et de l'attractivité.
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de tailles adaptées aux besoins locaux.

Une dent creuse doit respecter les critères suivants :

- Être desservie par les réseaux et en capacité d'accueillir une nouvelle construction ;
- Être vierge de toute urbanisation ;
- Être localisée entre 2 constructions situées à moins de 25 m de part et d'autre ;
- Être accessible sans aménagement de voie publique ;
- Ne pas faire l'objet de contraintes topographiques, environnementales ou risques spécifiques.

La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans le caractère constraint de ces espaces. Le parcellaire multiple, rend l'acquisition des terrains complexe et parfois couteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLUi, ces espaces de dents creuses s'avèrent grandement stratégiques

Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine (inter distance de 50 m entre les bâtis) a permis de faire émerger des espaces au sein du tissu urbain amenés à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble.

Le travail de repérage du référentiel foncier

Le travail de repérage du référentiel foncier se fait à l'aide d'un SIG (Système d'Information Géographique), il consiste en plusieurs étapes :

1. La sélection des zones inélégibles (zones naturelles, parcs urbains, zones d'activités, zones humides, ...),
2. Le découpage de l'enveloppe urbaine (bourgs et villages présentés ci-dessous),
3. Le repérage des gisements fonciers via le lancement d'une requête,
4. La qualification des gisements fonciers (dents creuses, gisements fonciers, parcelles densifiables, cœurs d'ilots),
5. L'amendement de l'étude par les élus (allers-retours entre équipe d'étude et communes)

Tome 1 : Diagnostic

Les gisements fonciers de LBN Communauté

L'analyse met en lumière un total de 53,19 ha (habitat et économie) représentant un potentiel foncier pour le développement en densification urbaine. La répartition de ces surfaces selon les communes est exposée dans le tableau ci-après.

Certain de ces sites aux potentiels identifiés précédemment doivent faire l'objet d'une attention particulière en termes d'aménagement. Ainsi ces sites devront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le tableau ci-après reprend les surfaces concernées pour chaque commune. Au total, les dents creuses représentent 25,37 ha, soit environ 48 % des surfaces de potentiel foncier.

Les cartes des gisements fonciers par communes sont mises en annexes du présent rapport de présentation.

Enveloppe Urbaine	Potentiel de densification	Surface de l'enveloppe urbaine	Dent creuse	Parcelle densifiable	Dent creuse économique	Parcelle densifiable - économique	Total général
AMNE EN CHAMPAGNE	30	0,79	0,64				1,43
AUVERS SOUS MONTFAUCON	12,41	0,96	1,01				1,97
AVESSE	8,77	0,21	0,16				0,37
BRAINS SUR GEE	35,52	1,84	2,6				4,44
BRULON	131,85	2,29	1,74			4,28	8,31
CHANTENAY VILLEDIEU	55,88	0,36	0,54			0,85	1,75
CHASSILLE	12,52	0,19	0,45				0,64
CHEMIRE EN CHARNIE	7,8	0,37	0,16				0,53
CHEVILLE	8,17	0,39	0,33				0,72
COULANS SUR GEE - Bourg	59,47	1,14	0,93	0,21			2,28
COULANS SUR GEE - ZA La Cour du Bois	18,39					1,68	1,68
CRANNES EN CHAMPAGNE	17,92	0,17	0,24				0,41
EPINEU LE CHEVREUIL	9,11	0,86					0,86
FONTENAY SUR VEGRE	13,43	0,36					0,36
JOUE EN CHARNIE	24,97	1,4					1,4
JOUE EN CHARNIE - Les Petits Pains	13,18						0
LONGNES	22,43	1,14	0,6	0,4			2,14
LOUE	151,79	2,42	1,66			2,27	6,35
MAIGNE	17,85	0,34	0,68				1,02
MAREIL EN CHAMPAGNE	30,89	0,22	0,59			0,4	1,21
NOYEN SUR SARTHE - Centre	128,93	2,25	1,45	0,45	0,61		4,76
NOYEN SUR SARTHE - ZA Les Hallendières	13,27			1,1			1,1
PIRMIL	14,36	0,84	0,17				1,01
POILLE SUR VEGRE	25,25	0,25	0,56				0,81
SAINT CHRISTOPHE EN CHAMPAGNE	10,53	0,16					0,16
SAINT DENIS D ORQUES	47,79	2,39	1,53				3,92
SAINT OUEN EN CHAMPAGNE	10,04	0,28	0,08				0,36
SAINT PIERRE DES BOIS	12,24	0,93	0,68				1,61
TASSE	11,55	0,24	0,41				0,65
TASSILLE	5,72	0,22					0,22
VALLON SUR GEE	36,89	0,2	0,44				0,64
VIRE EN CHAMPAGNE	7,41		0,08				0,08
Total général		23,21	17,73	2,16	10,09		53,19

Tome 1 : Diagnostic

D'autres objectifs ont été fixé en cohérence avec le SCoT concernant la densité de logements. Une densité brute minimale de **17 logements à l'hectare** a été fixé pour **les 4 pôles principaux** qui sont Loué, Brûlon, Noyen-sur-Sarthe et Coulans-sur-Gée. Une densité minimale de **16 logements à l'hectare** est fixée pour **Chantenay-Villedieu et Saint-Denis-d'Orques** et de **15 logements à l'hectare** pour toutes **les autres communes**.

Avec le gisement foncier à disposition représenté par les dents creuses et les parcelles densifiables, on peut déterminer le nombre de logement qu'il est possible de créer en adaptant la densité précisée ci-dessus. Il apparaît que les pôles majeurs du territoire, avec une densité plus forte et un gisement foncier plus développé, peuvent produire un nombre de logements plus conséquents. Au total, la communauté de communes à un potentiel de 647 logements à créer au sein des enveloppes urbaines sans s'étaler et consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cependant, le potentiel de logement à créer au sein du gisement foncier est revu à la baisse. Effectivement, à la suite d'une analyse parcellaire par parcellaire, le nombre de logement possible à créer sur ses dernières peut être réduits selon leur morphologie, la forme du terrain disponible. C'est pourquoi le potentiel de logement passe de 647 à 575 logements sur l'ensemble du territoire.

Enveloppe Urbaine	Potentiel de densification		En zone habitat			Nombre potentiel de logements après analyse territoriale
	Surface de l'enveloppe urbaine	Dent creuse	Parcelle densifiable	Potentiel urbanisable	Nombre potentiel de logements	
AMNE EN CHAMPAGNE	30	0,79	0,64	1,43	21	21
AUVERS SOUS MONTFAUCON	12,41	0,96	1,01	1,97	30	27
AVESSE	8,77	0,21	0,16	0,37	6	6
BRAINS SUR GEE	35,52	1,84	2,6	4,44	67	63
BRULON	131,85	2,29	1,74	4,03	69	55
CHANTENAY VILLEDIEU	55,88	0,36	0,54	0,9	14	13
CHASSILLE	12,52	0,19	0,45	0,64	10	10
CHEMIRE EN CHARNIE	7,8	0,37	0,16	0,53	8	8
CHEVILLE	8,17	0,39	0,33	0,72	11	11
COULANS SUR GEE - Bourg	59,47	1,14	0,93	2,07	35	25
COULANS SUR GEE - ZA La Cour du Bois	18,39			0	0	0
CRANNES EN CHAMPAGNE	17,92	0,17	0,24	0,41	6	6
EPINEU LE CHEVREUIL	9,11	0,86		0,86	13	12
FONTENAY SUR VEGRE	13,43	0,36		0,36	5	3
JOUE EN CHARNIE	24,97	1,4		1,4	21	15
JOUE EN CHARNIE - Les Petits Pains	13,18			0	0	
LONGNES	22,43	1,14	0,6	1,74	26	24
LOUE	151,79	2,42	1,66	4,08	69	59
MAIGNE	17,85	0,34	0,68	1,02	15	10
MAREIL EN CHAMPAGNE	30,89	0,22	0,59	0,81	13	13
NOYEN SUR SARTHE - Centre	128,93	2,25	1,45	3,7	63	60
NOYEN SUR SARTHE - ZA Les	13,27			0	0	0
PIRMIL	14,36	0,84	0,17	1,01	14	14
POILLE SUR VEGRE	25,25	0,25	0,56	0,81	12	9
SAIN CHRISTOPHE EN CHAMPAGNE	10,53	0,16		0,16	2	2
SAIN DENIS D ORQUES	47,79	2,39	1,53	3,92	63	60
SAIN OUEN EN CHAMPAGNE	10,04	0,28	0,08	0,36	5	5
SAIN PIERRE DES BOIS	12,24	0,93	0,68	1,61	24	22
TASSE	11,55	0,24	0,41	0,65	10	7
TASSILLE	5,72	0,22		0,22	4	4
VALLON SUR GEE	36,89	0,2	0,44	0,64	10	10
VIRE EN CHAMPAGNE	7,41		0,08	0,08	1	1
Total général		23,21	17,73	40,94	647	575

Et si on ne devait retenir que l'essentiel ...

SYNTHESE DES CONSTATS

- 155,74 hectares d'ENAF consommés entre 2011 et 2021, dont 31,30 hectares dédiés à l'activité et 111,60 hectares dédiés à l'habitat
- 4 pôles majeurs
- Extension récente des centres-bourgs sous la forme de grands lotissements pavillonnaires à partir des années 1970 mais surtout à lors des années 2000.
- Gisement foncier estimé à 53,19 hectares, dont 25,37 hectares sont des dents creuses soit 48 % du potentiel foncier
- Entre 2021 et 2024, un ralentissement du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

ENJEUX IDENTIFIES

- La réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers
- La densification des différents tissus urbains qui s'ajuste selon la morphologie et la taille de la zone urbaine
- Production de logement en priorité dans le gisement foncier analysé