



SCoT-AEC MAINE SAOSNOIS

SCHEMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE AIR-ENERGIE-CLIMAT

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SCoT



Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de
communes **Maine Saosnois**

SUIVI DES VERSIONS

- **12 juillet 2019 : Version 1** – Première version partagée avec la maîtrise d’ouvrage pour relecture et avis
- **9 août 2019 : Version 2** - reprise du diagnostic suite relecture maîtrise d’ouvrage.
- **4 septembre 2019 : Version 3** - reprise du diagnostic suite relecture maîtrise d’ouvrage ; compléments apportés sur les fiches thématiques « économie » « commerce »



LE RAPPORT DE PRÉSENTATION DU SCOT EST COMPLÉTÉ AU FUR ET À MESURE DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION.

Ce document correspond aux éléments pastillés en **Rouge**. Ceux pastillés en noir seront réalisés ultérieurement.

1.1 Explication des choix retenus pour le PADD et le DOO

1/ Synthèse du diagnostic stratégique – Principaux enjeux prospectifs - Scénario tendanciel

2/ Justification des choix retenus dans le PADD

a/ Scenarios prospectifs

b/ Justification du contenu du PADD

3/ Justification des choix retenus pour établir le DOO

4/ Annexe : Diagnostic - Fiches thématiques

1.2. Evaluation environnementale du SCoT

1/ Etat initial de l'Environnement

2/ Evaluation environnementale

1.3 Identification des secteurs qui doivent faire l'objet d'une analyse des capacités de densification et de mutation

1.4. Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation

1/ Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années

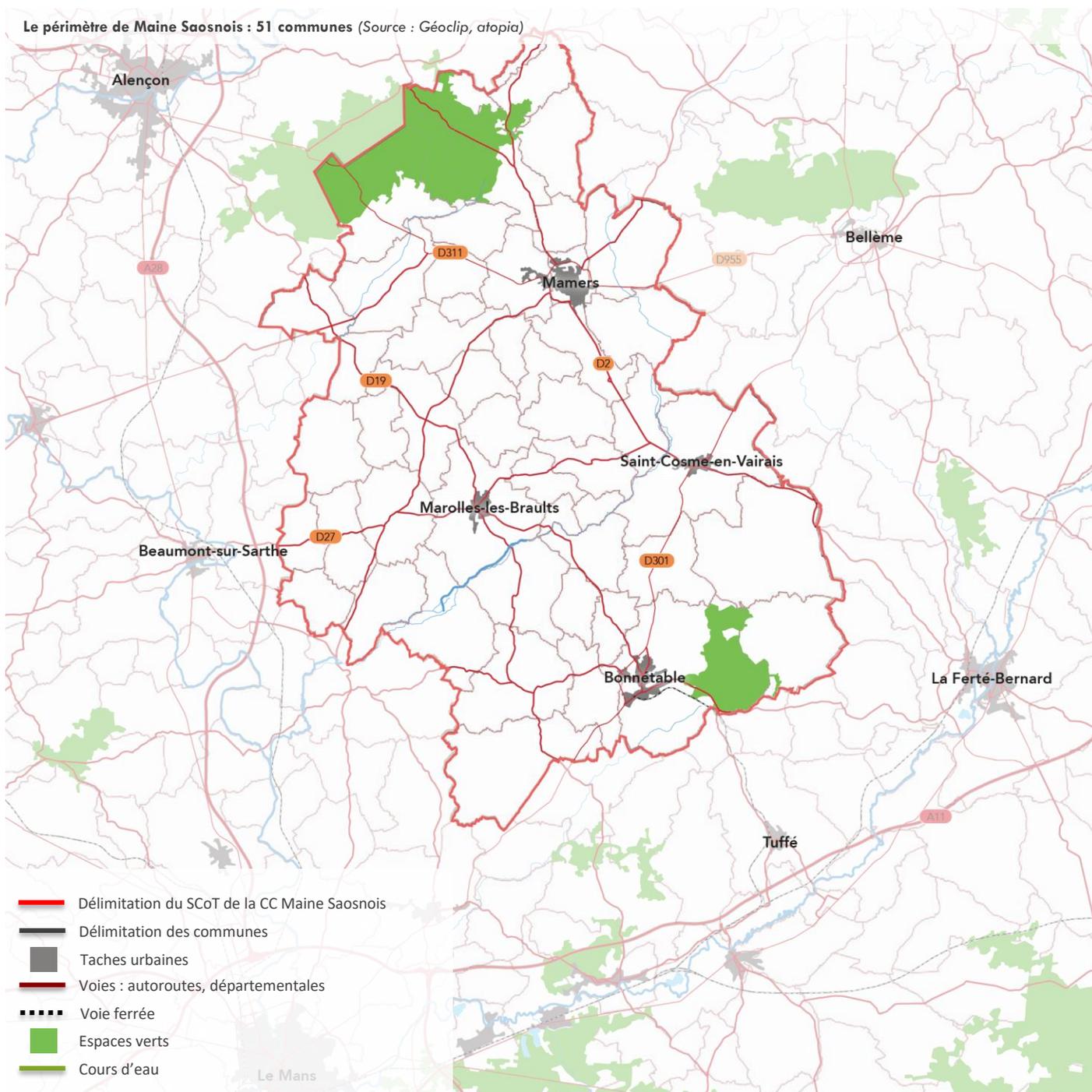
2/ Justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation

1.5. Articulation du SCOT avec les documents mentionnés aux articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme.

INTRODUCTION	p.6
PARTIE TRANSVERSALE	p.9
DYNAMIQUE ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE	p.29
DÉMOGRAPHIE	p.30
HABITAT	p.43
EQUIPEMENTS & COMMERCE	p.53
MOBILITÉS	p.68
DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES	p.79
ÉCONOMIE	p.81
AGRICULTURE	p.95
TOURISME	p.105
PAYSAGE, CADRE DE VIE, URBANISME	p.112
FONDEMENTS DES PAYSAGES	p.113
UNITÉS PAYSAGÈRES	p.118
DYNAMIQUES ET ÉVOLUTIONS TERRITORIALES	p.138
PATRIMOINE URBAIN	p.151
BILAN FONCIER	p.160
BILAN FONCIER	p.161
DENSITES	p.166
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p.171
INTRODUCTION	p.162
VOLET PHYSIQUE	p.177
MILIEU NATUREL	p.195
MILIEU HUMAIN	p.216
SYNTHÈSE	p.240

SITUATION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Le périmètre de Maine Saosnois : 51 communes (Source : Géoclip, atopia)



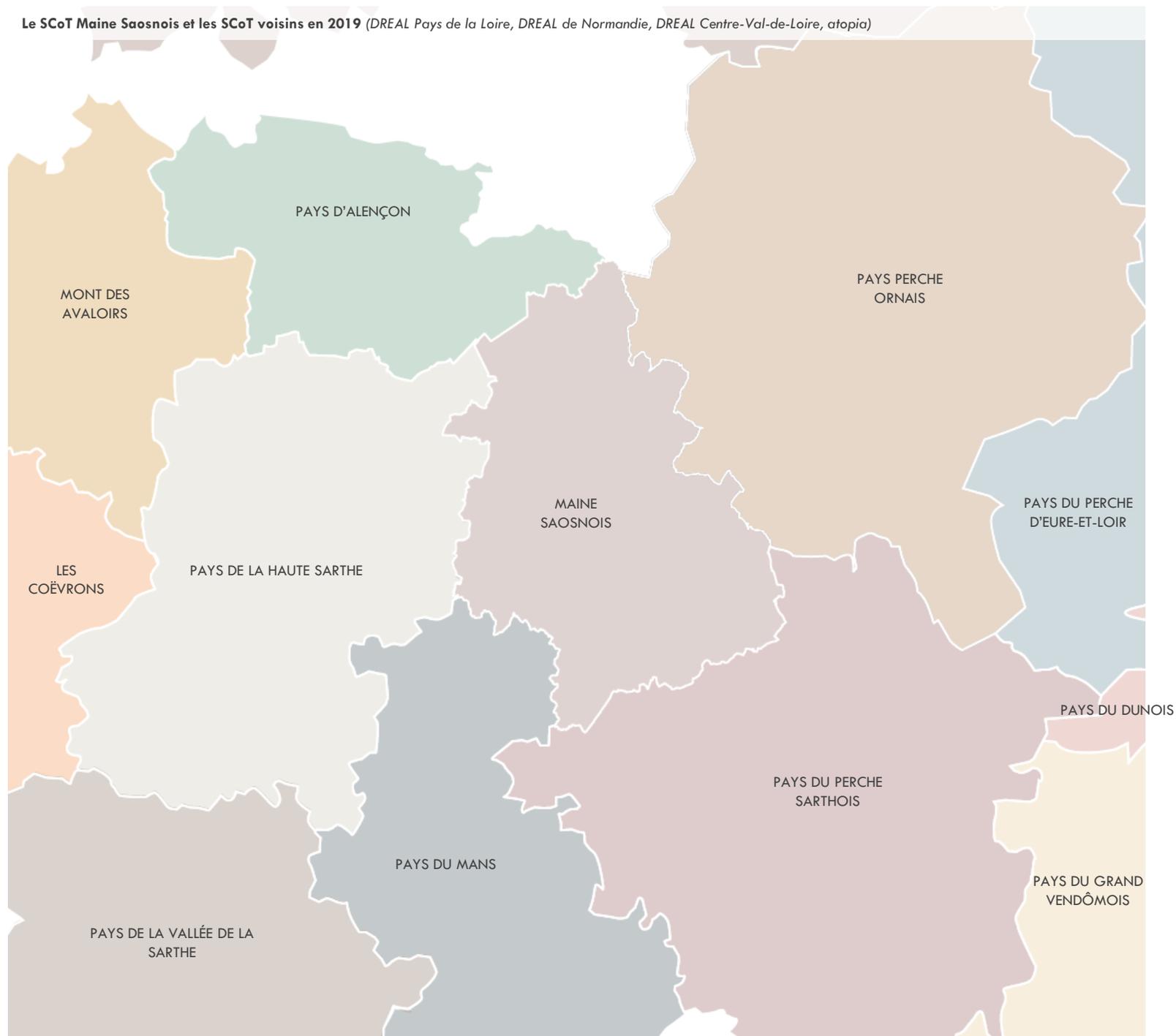
Trois anciennes intercommunalités



- Le territoire de la CC Maine Saosnois se situe à l'ouest de la France, à 30 km du Mans, à 98 km de Chartres et à 150 km de Caen.
- Il est également couvert par le Parc Naturel Régional de Normandie-Maine, au nord-ouest, et est bordé par le Parc Naturel Régional du Perche, au nord-est.
- Le territoire Maine Saosnois est issu de la fusion entre trois communautés de communes à savoir les CC Maine 301, du Saosnois et du Pays Marollais.
- L'intercommunalité ainsi créée regroupe 51 communes.

SITUATION DE MAINE SAOSNOIS

Le SCoT Maine Saosnois et les SCoT voisins en 2019 (DREAL Pays de la Loire, DREAL de Normandie, DREAL Centre-Val-de-Loire, atopia)



PARTIE TRANSVERSALE

OBJECTIFS DU DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

La présente synthèse du diagnostic stratégique prévu dans le cadre de l'élaboration du SCOT Maine Saosnois, reprend les principaux éléments de décryptage de la trajectoire du territoire au cours des dernières décennies, et s'efforce de mettre en récit les dynamiques à l'œuvre et les enjeux prospectifs, qui y sont sous tendus.

Exercice complémentaire au diagnostic territorial du SCoT et du PCAET, la présente synthèse reprend quelques données d'évolutions factuelles et statistiques du Maine Saosnois permettant d'étayer les interprétations, sans viser ici à l'exhaustivité dans les analyses.

Dans le prolongement de la lecture synthétique des enjeux du Maine Saosnois, les perspectives d'évolution du territoire selon le scénario « au fil de l'eau » sont repris ici afin de conclure sur les questionnements majeurs à partir desquels pourra se construire le futur projet d'aménagement et développement durable (PADD) du SCOT.

1. UN POSITIONNEMENT TERRITORIAL AMBIVALENT QUI A PRODUIT UN MODÈLE AUTONOME DE DÉVELOPPEMENT

A. UN TERRITOIRE D'INTERFACE À PLUSIEURS GRANDES LOGIQUES PATRIMONIALES ET FLUX D'INTÉRÊT INTERRÉGIONAL

a. Un territoire interstitiel de grandes entités naturelles qui se traduit par une nuance d'ambiances patrimoniales

- Le Maine Saosnois constitue un espace de transition naturel entre deux grandes entités géologiques : le massif armoricain à l'Ouest et le bassin parisien à l'Est qui trouve son débouché occidental avec le Perche. Cette situation interstitielle se traduit par une nuance d'ambiances patrimoniales que l'on retrouve dans les formes paysagères, les couvertures végétales ou encore l'habitat :
 - Au nord, la forêt de Perseigne et la campagne d'Alençon sont composées d'ouvertures panoramiques, de grands paysages, de vallons forestiers débouchant

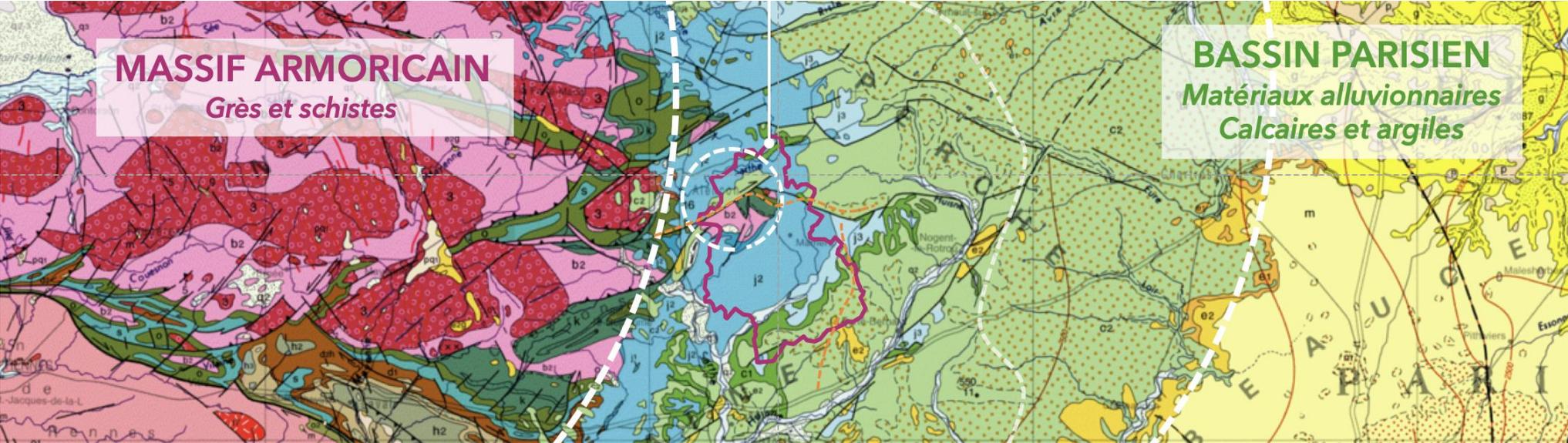
sur un patrimoine de qualité ;

- Au centre, les plaines d'Alençon et du Saosnois se décrivent par des champs ouverts ondulés ;
- A l'est, le territoire est composé de vallées bocagères et de plaines qui constituent les paysages mixtes de la vallée bocagère ;
- Au sud-ouest, des vallées et des buttes boisées de Bonnétable témoignent d'un paysage marqué par un réseau hydrographique fort ainsi qu'un couvert forestier et un bocager dense ;
- Au sud-est, de nombreux plateaux ouverts comportant de grandes cultures, des vallées, un habitat traditionnel témoignent de l'influence du Perche.

• Malgré ces nuances, le Maine Saosnois présente

globalement un caractère rural relativement homogène sur l'ensemble de son territoire, tranchant avec les grandes entités naturelles ou urbaines qui le bordent.

- Ce positionnement territorial spécifique se retrouve également dans la situation d'interface du territoire vis-à-vis des grandes entités paysagères et réserves biologiques d'intérêt interrégional associées notamment au PNR du Perche et PNR Normandie-Maine ou encore les Alpes Mancelles. Face à ces grandes entités connues et reconnues, le Maine Saosnois possède une visibilité plus confidentielle qui se traduit par exemple dans une moindre valorisation patrimoniale (touristique notamment). D'autre part, ses fonctions d'interface et de continuités entre ces entités demeurent encore à révéler et à affirmer.



1. UN POSITIONNEMENT TERRITORIAL AMBIVALENT QUI A PRODUIT UN MODÈLE AUTONOME DE DÉVELOPPEMENT

b. Un réseau routier magistral et ferré qui tangente le territoire et le tient, de fait, aux marges des grands flux d'échanges

- Le Maine Saosnois se situe à l'interface de plusieurs grands courants de flux et d'échanges d'intérêt interrégional. Selon une logique Est-Ouest, le territoire est aux confins du développement francilien et constitue une base avancée des dynamiques de l'Ouest de la France. Selon une logique Nord-Sud, il bénéficie d'un positionnement interstitiel entre le Val de Loire et la Normandie avec sa façade maritime.

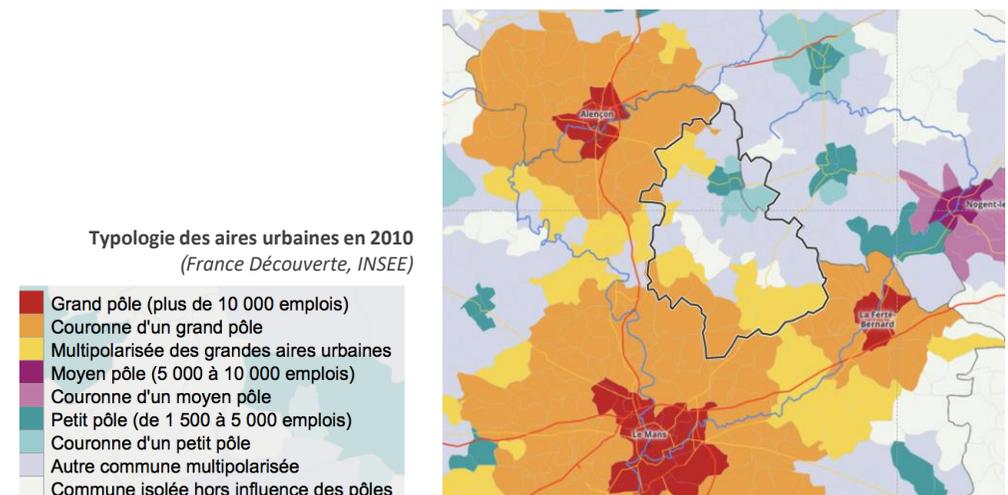
→ *Les grands donneurs d'ordre industriels présents localement mettent en avant l'intérêt de cette situation géographique vis-à-vis de leurs principaux marchés et zones de chalandise.*

- Pour autant, le réseau routier magistral national tangente le territoire mais ne le traverse pas, limitant de fait sa pleine inscription dans ces grands flux, notamment pour la partie Est du territoire incluant le pôle urbain de Mamers. L'autoroute A11 « Paris-Atlantique » au Sud du territoire possède une sortie à la hauteur de La-Ferté-Bernard. Sur la frange Ouest du Maine Saosnois, l'axe Val de Loire-Normandie a pris de la consistance via la mise aux normes autoroutières il y a une dizaine d'années de l'ensemble du tracé de l'A28 ; la présence de trois sorties entre Le Mans et Alençon assure une irrigation facilitée de la moitié Ouest du Maine Saosnois. Enfin, la RN12 au Nord du territoire assure une liaison alternative aux dynamiques de l'Ouest francilien.
- Complémentairement, il faut mettre en exergue que les conditions de raccordement du territoire à ces grands axes routiers n'apparaissent pas toujours optimales. La RD300 assurant la liaison de Mamers au pôle mancelain apparaît en ce sens difficile et présente des enjeux de modernisation sur sa partie Sud.
- Le réseau ferré s'organise selon une logique identique au réseau routier et tient de fait les populations locales à l'écart du réseau TER de la ligne Le Mans – Alençon et des lignes LGV et TER Le Mans-Paris. De même, si le territoire est desservi par une offre de transport interurbain assurant la desserte du Mans depuis les principaux pôles du Maine Saosnois, il ne répond pas complètement à la demande, notamment en termes d'interconnexion avec la gare ferrée du Mans. In fine, cette offre limitée de transports collectifs a contribué à une forte motorisation des ménages du territoire.
- Enfin, le Maine Saosnois demeure encore insuffisamment connecté aux grands réseaux de téléphonie mobile et au Très Haut Débit Numérique (THD), condition

aujourd'hui nécessaire au renouvellement de son attractivité résidentielle et économique. La couverture prévue à court terme de l'ensemble du territoire par la fibre optique va faciliter l'insertion du territoire dans les flux immatériels.

c. Une faible inscription dans l'armature urbaine régionale

- Le Maine Saosnois demeure globalement un territoire sous faible influence urbaine, que ce soit celle du Mans et dans une moindre mesure celle de La Ferté-Bernard voire d'Alençon. Seule la frange Sud-Ouest du territoire a bénéficié ces vingt dernières années d'une réelle dynamique résidentielle à mettre en rapport avec la diffusion de l'urbanisation mancelaine.
- Pour autant, cette attractivité semble s'être atténuée ces dernières années et traduit sans doute dans les faits la volonté stratégique de ces agglomérations de contenir leur développement dans les limites de leur périmètre intercommunal. En tout état de cause, il faut voir dans ce constat la nécessité du Maine Saosnois de compter d'abord sur lui-même pour réenclencher une dynamique résidentielle. Par ailleurs, l'intensité modérée de cette diffusion a préservé le Maine Saosnois d'une urbanisation massive mais souvent banalisante comme constatée dans les premières ou secondes couronnes du cœur de ces pôles périphériques.



1. UN POSITIONNEMENT TERRITORIAL AMBIVALENT QUI A PRODUIT UN MODÈLE AUTONOME DE DÉVELOPPEMENT

B. UN MODÈLE AUTONOME DE DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT SIMILAIRE SUR L'ENSEMBLE DU MAINE SAOSNOIS

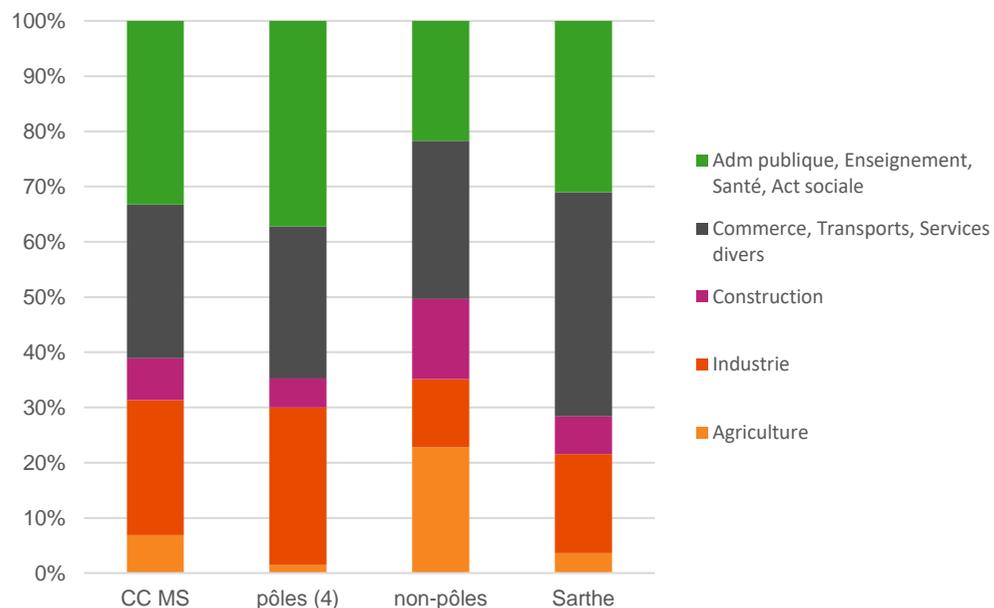
a. Un territoire caractérisé par l’empreinte de son économie productive

- Le caractère rural et la situation à l'écart des grandes dynamiques urbaines ont généré un modèle de développement économique empreint d'une forte tonalité d'activités productives. Ainsi, sur les 8 800 emplois que compte le Maine Saosnois près de 40% d'entre eux relèvent de l'agriculture, de l'industrie ou de la construction soit dix points de plus que la moyenne sarthoise et celle des Pays de la Loire.
- En corollaire, les activités économiques de la sphère résidentielle sont bien moins représentées et à mettre en rapport avec une densité d'habitants relativement faible. Néanmoins, le pôle de Mamers confirme ses fonctions urbaines et tertiaires spécifiques avec plus de trois quarts de ses emplois relevant de la sphère pré-sentielle (commerce, services divers, administration).



(Ouest France)

Répartition de l'emploi en 2015 par domaines d'activités (INSEE, atopia)

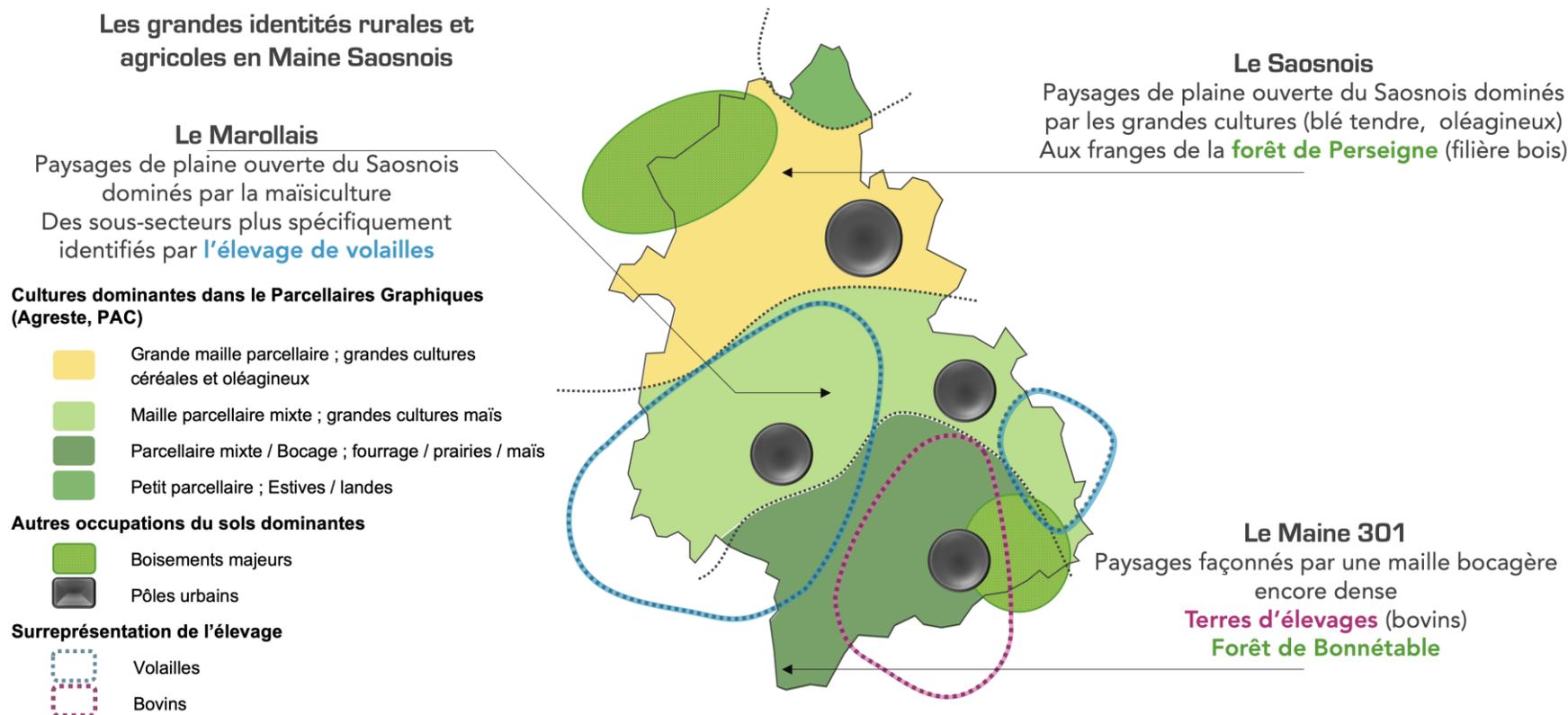


1. UN POSITIONNEMENT TERRITORIAL AMBIVALENT QUI A PRODUIT UN MODÈLE AUTONOME DE DÉVELOPPEMENT

b. Une richesse du socle agronaturel qui trouve sa traduction dans un secteur agricole performant

- Avec plus de 600 emplois directs représentant plus de 7% des actifs du territoire l'agriculture possède un poids encore essentiel dans l'économie locale. Il demeure toujours attractif pour l'installation de jeunes (essentiellement en reprise d'exploitations familiales) très majoritairement bien formés. Ce dynamisme, associé à la qualité agronomique des sols a pleinement participé à la performance technicoéconomique des structures en place.
- Si la polyculture-élevage demeure le système prépondérant, des réelles nuances sont à mettre en exergue selon des logiques de petite région agricole : polyculture de la plaine saosnoise et du Marollais, orientation plus marquée sur l'élevage bovin dans le bocage du Maine-Bonnétable (ancienne Communauté de communes Maine 301), élevage de volaille en lien avec les productions céréalières.

- La compétitivité et la performance économique de ce secteur ont également été confortées par la reconnaissance de signes de qualité associés à certaines de ces productions (label rouge IGP en volaille et porc) ou encore la reconnaissance de ce terroir spécifique à travers la race bovine saosnoise ou encore sa longue tradition chanvrière. Même si cette culture et sa transformation associée sont désormais confidentiels, elles ont laissé des traces encore bien visibles dans l'économie locale (poids encore significatif du textile) et le bâti architectural de certains bourgs ou villages.
- Pour autant, les débouchés agroalimentaires et la transformation-commercialisation locales (Maine Saosnois mais également en lien avec les pôles urbains périphériques et clientèles touristiques du Perche) de ces productions apparaît encore en retrait eu égard au potentiel de production.

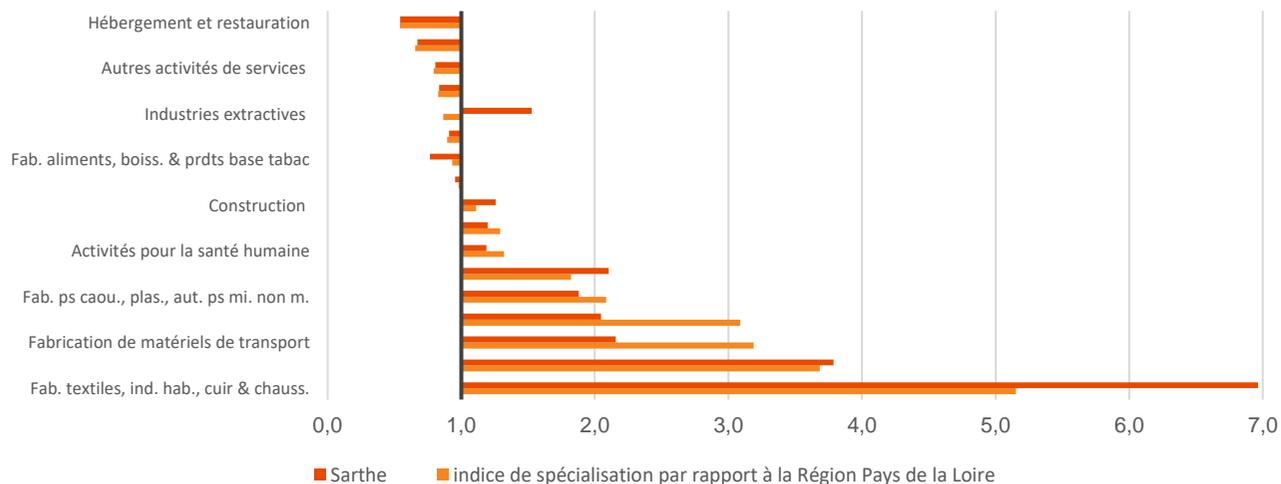


1. UN POSITIONNEMENT TERRITORIAL AMBIVALENT QUI A PRODUIT UN MODÈLE AUTONOME DE DÉVELOPPEMENT

c. Une longue tradition industrielle entre développement endogène et exogène

- Avec 2 100 emplois, représentant environ un quart du total du Maine Saosnois, l'industrie continue de dominer l'économie du territoire. La puissance de ce secteur s'est pour partie construite sur sa diversité :
 - Diversité des activités industrielles en lien avec la métallurgie et l'aéronautique, la plasturgie, le textile ou encore le travail du bois ;
 - Un équilibre entre entrepreneurs locaux et implantation locale de grands groupes internationaux ;
 - La présence prépondérante de grands donneurs d'ordre avec neuf entreprises de plus de 50 salariés (représentant 1700 emplois) - mais également un tissu vivace de TPE.
- Comme le secteur agricole disséminé sur l'ensemble du territoire, l'industrie constitue réellement un ferment identitaire du territoire puisqu'on retrouve cette activité largement présente sur les quatre principaux pôles du Maine Saosnois. La mise en place progressive d'un réel écosystème local est portée par l'association d'entrepreneurs Agir en traitant des problématiques communes et des synergies possibles entre ces entreprises.

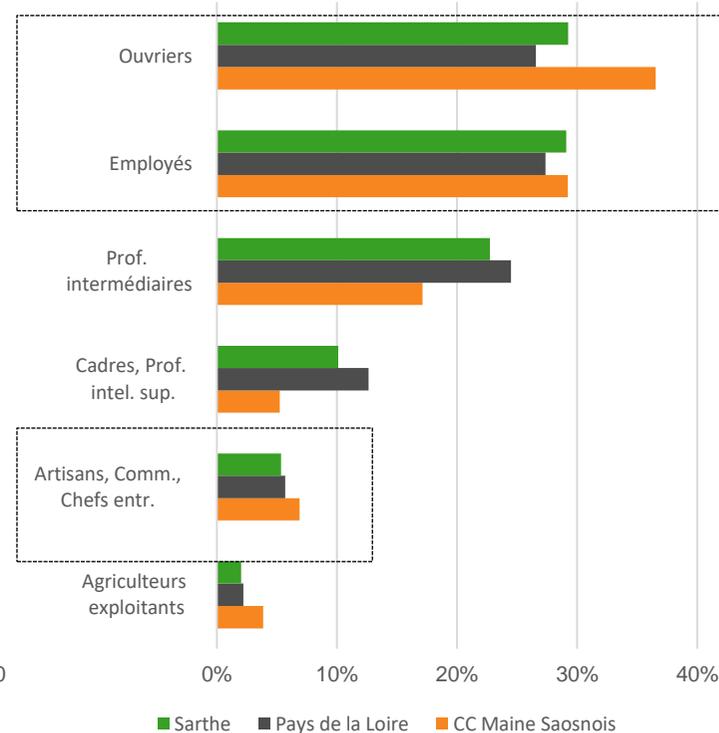
Indices de spécialisation en 2015 de l'emploi par secteur d'activité par rapport à la région et le département (INSEE, CLAP, atopia)



d. Une sociologie de population en cohérence avec cette histoire économique locale

- La longue histoire du développement économique du Maine Saosnois se reflète bien évidemment dans la sociologie des populations. Ainsi, les catégories socioprofessionnelles « ouvriers » et « employés » représentent près des 70% des actifs résidents.
- Si des nuances peuvent être pointées (moindre représentation notamment à Mamers en raison de ses fonctions tertiaires et commerciales, petites communes très agricoles), il s'agit tout de même d'une caractéristique forte et commune aux différentes parties du territoire.

Classes sociales des actifs en 2015 (INSEE, atopia)



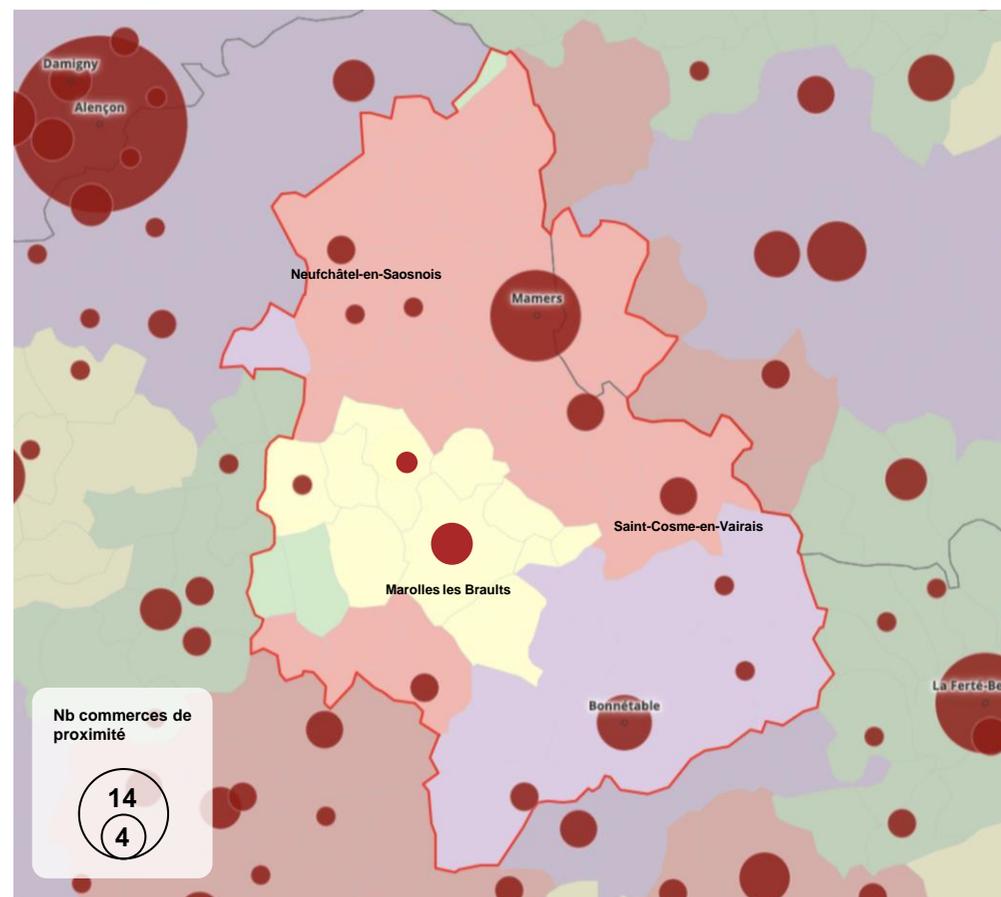
2. UN MAILLAGE DE PÔLES QUI ASSURE L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE

A. UN TERRITOIRE RURAL MAIS UN RÉEL MAILLAGE URBAIN

a. Une organisation équilibrée à partir de 4 polarités

- Les caractéristiques rurales et le relatif éloignement du Maine Saosnois aux principaux pôles urbains voire métropolitains de l'espace régional ont incontestablement favorisé l'émergence de réelles polarités internes au territoire. Ainsi, les pôles de Mamers, Bonnétable, Saint-Cosme-en-Vairais et Marolles-les-Braults concentrent près de la moitié de la population (47% de la population du territoire), une part prépondérante des emplois (74% des emplois du territoire) et la quasi-totalité des services publics et privés de niveaux intermédiaires ou supérieurs.
- La répartition spatiale équilibrée à l'échelle du Maine Saosnois de ces quatre polarités assure une relative proximité de tous les habitants du territoire à l'emploi et aux services. Complémentairement, elle garantit aux entreprises et leurs actifs un accès facilité à leurs besoins quotidiens (service bancaire et postal, restauration, proximité des offres dédiées à l'enfance, etc.).
- Pour autant, l'accessibilité à ces pôles demeurent contrainte pour une frange de la population pas ou faiblement motorisée. Ces pôles structurent des bassins de vie qui s'organisent selon une logique Nord-Sud :
 - Bassin de vie de Mamers dont l'influence se ressent sur la moitié Nord du territoire communautaire mais également dans le Perche ornais ;
 - Bassins de vie organisés à partir de Marolles-les-Braults et de Saint-Cosme-en-Vairais dans la partie centrale du territoire, fonctionnant dans une relation soutenue avec Mamers ;
 - Bassin de vie de Bonnétable en frange Sud du territoire qui fonctionne selon une relative autonomie et dont l'influence est manifeste sur le nord de la Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise.
- Enfin, il faut constater la relative fragilité de ces pôles au sens où ils irriguent des bassins de vie et donc des « zones de chalandise » de taille modeste : environ 15 000 habitants pour le bassin de vie de Mamers, environ 4 500 habitants pour celui de Marolles-les-Braults.

Bassins de vie (zonage 2012) et nombre de commerces de proximité, en 2018
(INSEE, Base permanente des équipements, observatoire des territoires, atopia)

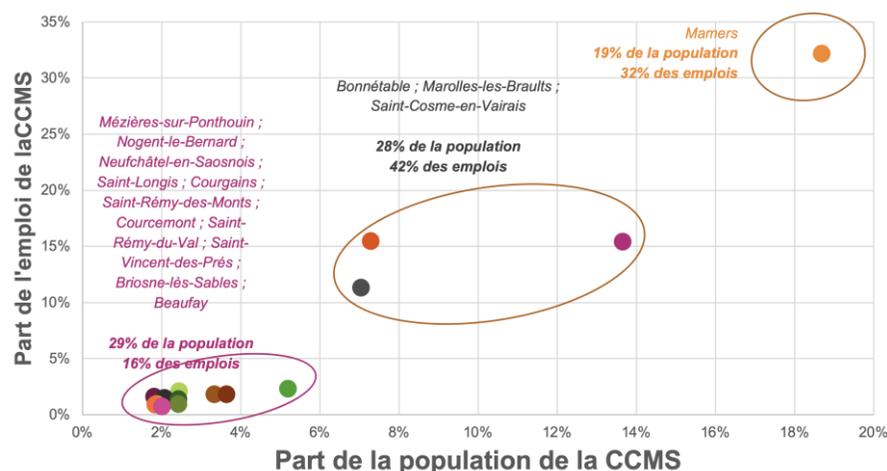


2. UN MAILLAGE DE PÔLES QUI ASSURE L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE

b. Des relais de proximité qui consolident les liens au sein du territoire

- Complémentaire à ces quatre pôles, ce territoire rural s'organise également dans la grande proximité à travers une dizaine de bourgs développant une offre de premier niveau en termes de services publics (école primaire, service postal, etc.) et privés (« dernier commerce ») : Neufchâtel-en-Saosnois, Saint-Rémy-du-Val, Saint-Rémy-des-Monts, Courgain, Mézières-sur-Ponthouin, Beaufay, Nogent-le-Bernard.

Situation des communes du Maine Saosnois suivant le nombre d'emplois et la population en 2015 (INSEE, atopia)



- Enfin, il faut souligner l'existence d'une vie villageoise encore importante avec près de 25% des habitants qui résident dans des communes de moins de 200 habitants, communes principalement localisées selon une logique Nord-Sud interstitielle aux quatre pôles principaux.

c. Des fonctions urbaines spécifiques au pôle de Mamers mais in fine un rayonnement

limité

- Au-delà de la concentration des habitants et des emplois sur Mamers (1/5ème de la population et 1/3 des emplois du territoire), il faut reconnaître également la présence d'une offre d'équipements et services supérieurs que l'on ne retrouve pas dans les autres pôles. Cette particularité est pour partie liée à son statut de sous-préfecture avec une concentration des emplois publics en lien avec la présence d'un hôpital avec urgences et SMUR, la cité scolaire ou encore un escadron de gendarmerie. Cette offre supérieure de services publics se couple de politiques volontaristes engagées en termes notamment d'équipements et services culturels et sportifs, assurant sur ce champ une reconnaissance de la ville au-delà du territoire communautaire.
- Commune de petite superficie, Mamers est aujourd'hui « à l'étroit » dans ses perspectives de développement urbain, interpellant a minima une coopération intercommunale renforcée avec les communes contiguës (Saint-Longis, etc.)
- Enfin, si cet isolement géographique relatif a permis au pôle mamertin de disposer d'une clientèle captive, force est de constater qu'il ne rayonne pas complètement à l'échelle du territoire communautaire pour ces fonctions urbaines spécifiques. Les concurrences d'Alençon sur sa frange Nord-Ouest, celle de La Ferté-Bernard sur la partie Sud-Est du territoire sont réelles.
- Surtout, il faut mettre en exergue, le rôle prépondérant de la métropole mancelle pour l'accès des habitants du territoire à l'offre de formation supérieure, au commerce spécialisé, etc.

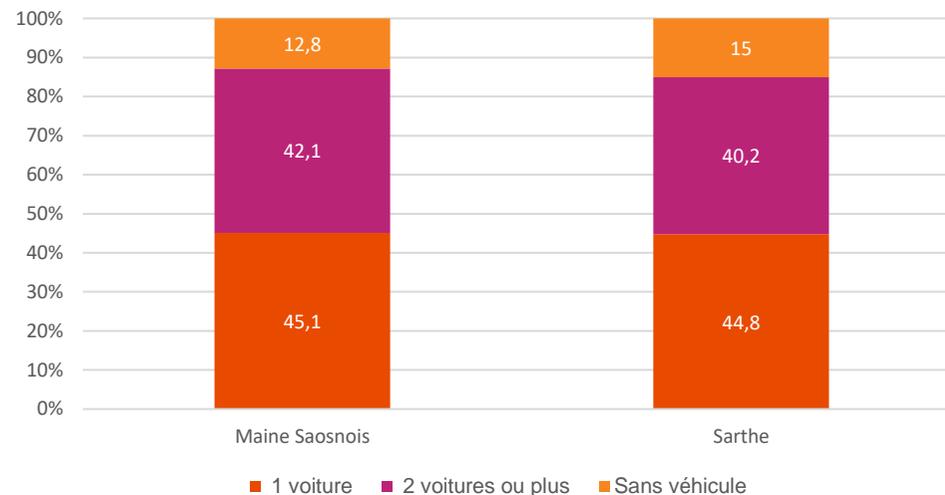


2. UN MAILLAGE DE PÔLES QUI ASSURE L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE

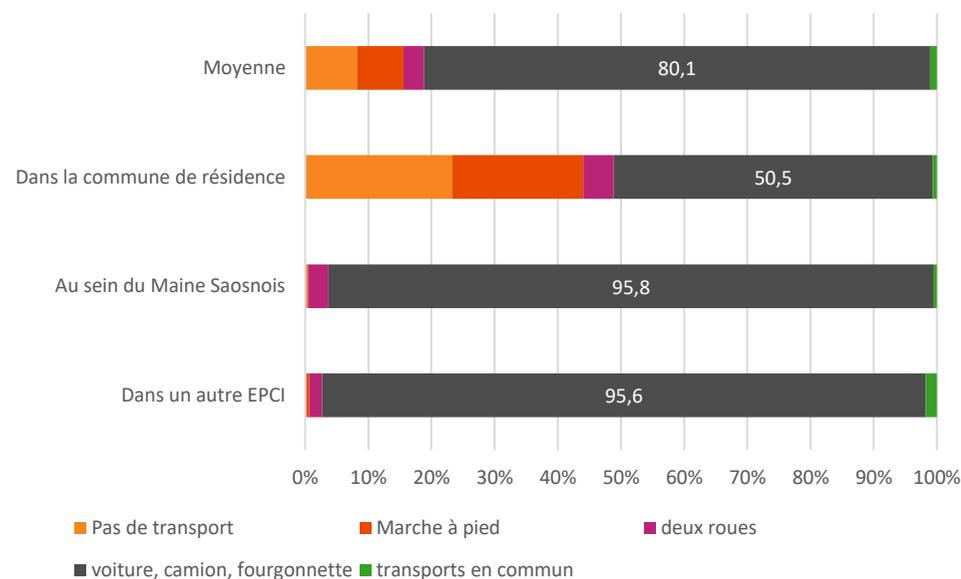
B. UNE ORGANISATION URBAINE À PARTIR DE QUATRE PÔLES QUI INTERPELLE L'ACCESSIBILITÉ DE TOUS LES HABITANTS À L'EMPLOI ET AUX SERVICES

- La forte structuration du territoire à partir de quatre pôles a incontestablement eu des effets bénéfiques en faisant jouer les effets de synergie et de complémentarité entre ces offres. Pour autant, cette organisation porte aussi intrinsèquement des effets potentiellement négatifs qu'il convient de limiter, particulièrement en ce qui concerne l'accessibilité à ces pôles à partir des communes rurales du territoire. Cette difficulté prend toujours davantage d'acuité avec la tendance observée à la dilution des pôles urbains au profit des communes rurales.
- Ainsi, à titre d'exemple 96% des actifs qui ne travaillent pas dans leur commune de résidence utilisent leur voiture pour aller travailler. Ce modèle « tout voiture » présente un coût évidemment important dans le budget des ménages (d'autant plus que les ménages motorisés sont pour la moitié d'entre eux doublement motorisés). Le coût environnemental (émission de gaz à effet de serre) de ce mode de transports est également élevé puisqu'il représente près d'un quart de la consommation d'énergie du Maine Saosnois. Il s'agit sans doute également de combattre des cultures très ancrées dans les territoires ruraux quant à l'utilisation de la voiture individuelle ; en effet les actifs qui résident et travaillent dans la même commune utilisent tout de même majoritairement leur voiture individuelle.
- Par ailleurs, une proportion significative des ménages ne possède pas de voitures, complexifiant de fait le parcours d'insertion économique des populations jeunes, le parcours de santé pour des personnes âgées et plus globalement le parcours d'insertion des publics les plus précarisés.
- Face à ce constat, l'offre de mobilité collective interne au territoire demeure limitée. Les lignes interurbaines de la Région n'ont pas vocation première à assurer cette irrigation en profondeur, une offre de transports à la demande (TAD) a uniquement été développée sur l'ancienne Communauté de communes du Saosnois et quelques initiatives associatives ont ciblé des publics spécifiques (jeunes en insertion, etc.).
- Néanmoins, il faut mettre en exergue la volonté nouvelle du territoire de travailler au renouvellement et à la diversification de cette offre.

Motorisation des ménages en 2015 (INSEE RP2015, atopia)



Mode de transport utilisé par les actifs pour leur déplacement domicile-travail en 2014 (INSEE RP2015, atopia)



3. UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI PEINE À SE RENOUVELER MAIS DES TRANSITIONS AMORCÉES

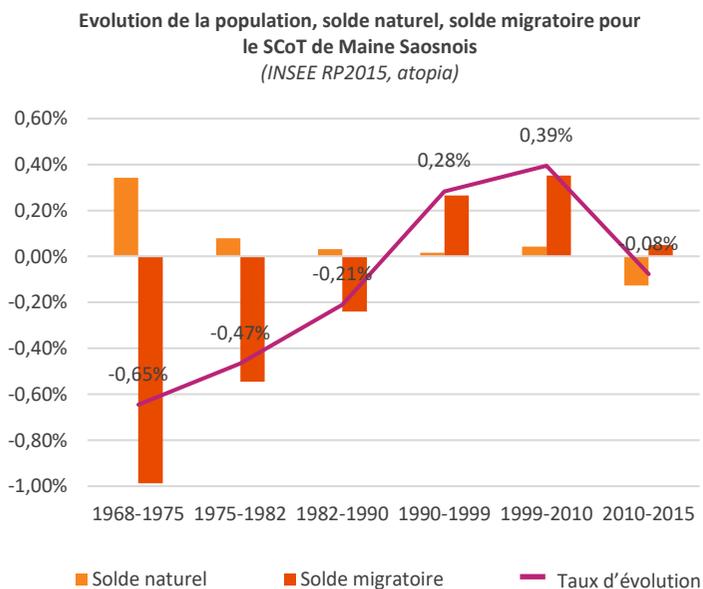
A. UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENNELLE EN PANNE ET PORTEUSE D'IMPACTS

a. L'absence de dynamique démographique faute d'une attractivité résidentielle suffisante

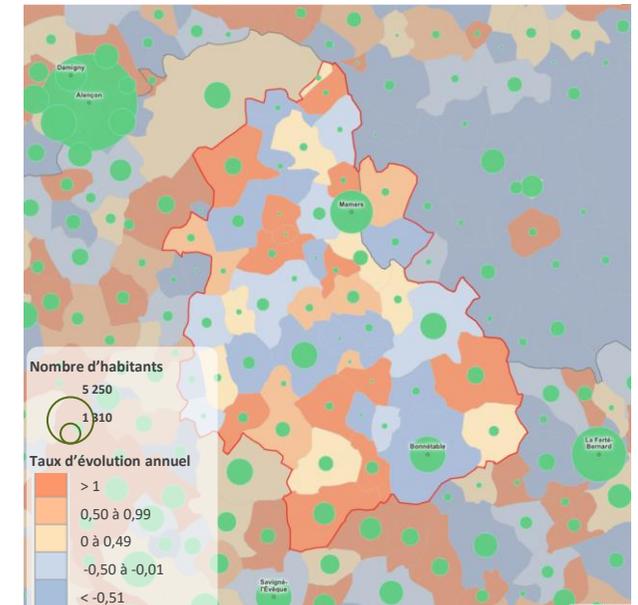
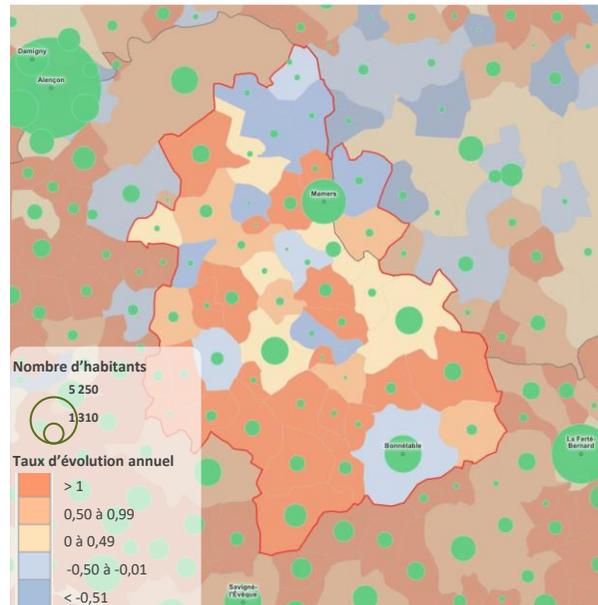
- Rompant avec le fort déclin démographique enregistré dans les années 1970 et 1980 lié au départ important de populations actives, le territoire a connu au cours des deux décennies suivantes une hausse de sa population en lien avec un renouveau a minima de son attractivité résidentielle.
- Le desserrement résidentiel de l'agglomération mancelle et dans une moindre mesure des pôles de la Ferté-Bernard et d'Alençon ont incontestablement bénéficié au territoire, notamment sur sa partie Sud. Les disponibilités foncières, les terrains et les offres immobilières « bon marché », la recherche d'un cadre de vie alternatif aux grands ensembles urbains et leurs couronnes périurbaines ont favorisé l'accueil de ces nouvelles populations. Cette dynamique s'est interrompue lors de la présente décennie.

b. Des moteurs urbains qui n'assurent pas leur fonction d'entraînement

- Depuis une quinzaine d'années mais la tendance s'est confirmée et généralisée ces dernières années, les quatre pôles du Maine Saosnois perdent des habitants. La tendance atone de la dynamique démographique globale du territoire associée à la faible « appétence » des ménages issus du territoire (migration interne) ou d'ailleurs affaiblissent incontestablement cette maille urbaine. Si les facteurs explicatifs à cette tendance sont multiples et sont à nuancer selon chacun des pôles, ils trouvent généralement leur origine dans les difficultés liées à leur tissu économique, aux offres foncières et immobilières mais également à l'insuffisante « urbanité » de ces pôles pour se différencier qualitativement des secteurs plus ruraux. Enfin, il ne faut pas négliger certains effets d'aubaine des populations qui trouveront en secteur rural une fiscalité locale (taxe d'habitation, taxe sur le foncier bâti) inférieure à celle des pôles urbains tout en bénéficiant des services publics locaux mis en place par ces pôles.
- Ces causes multiples et complexes interpellent à courte échéance une réflexion globale et de fond sur l'ensemble des leviers à activer pour réenclencher une dynamique vertueuse d'attractivité pour ces pôles.



Population municipale et taux d'évolution annuel moyen sur les périodes 1999-2010, à gauche, et 2010-2015, à droite (INSEE, Recensement de la population, atopia)

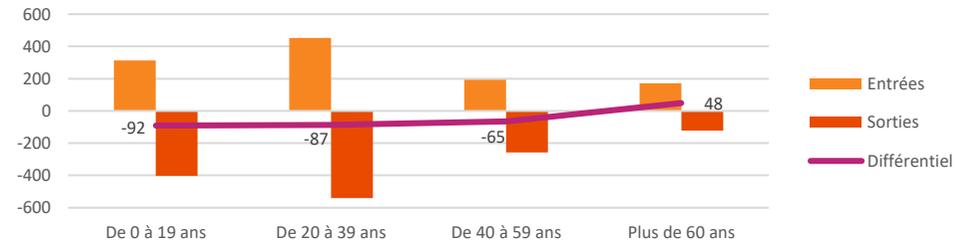


3. UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI PEINE À SE RENOUVELER MAIS DES TRANSITIONS AMORCÉES

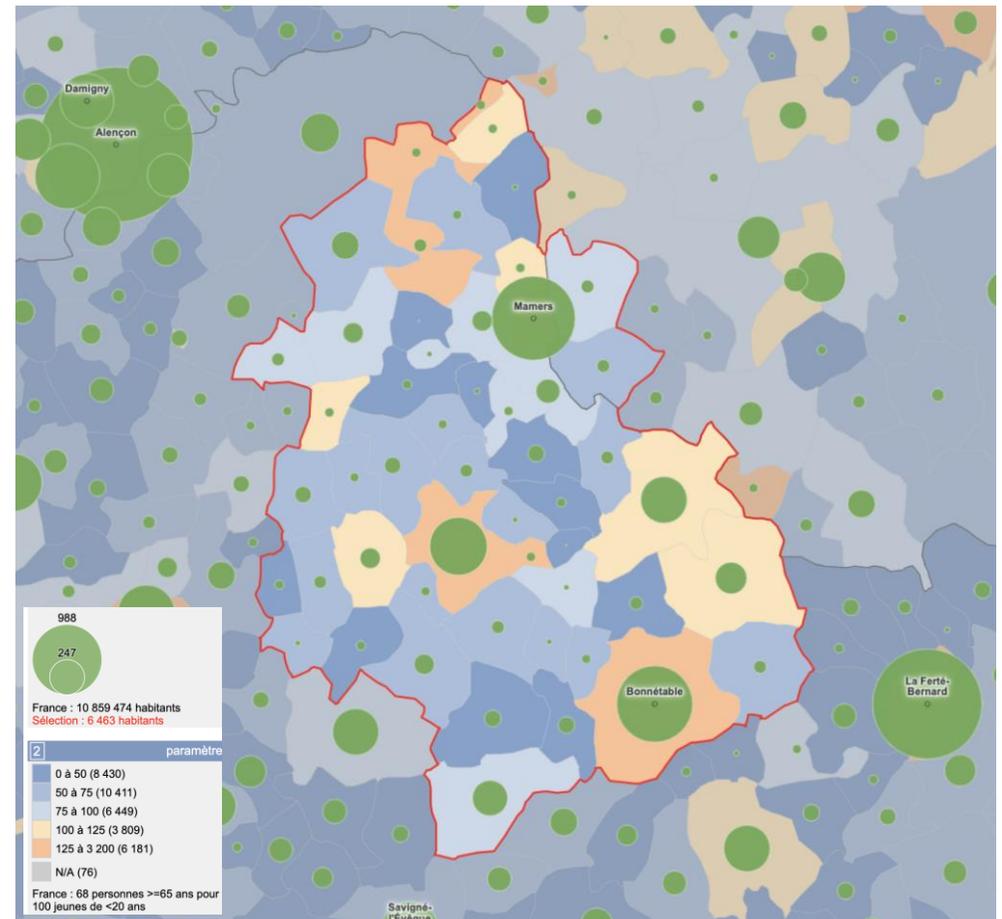
c. Une population significativement vieillissante et précarisée avec des risques de clivage accentués entre pôles et secteur rural

- La faible attractivité résidentielle a également pour effet induit dans le temps de générer une absence de renouvellement naturel des populations. Ainsi, le nombre de décès est aujourd’hui supérieur au nombre de naissances sur le territoire. Le territoire apparaît donc vieillissant avec des populations en place âgées, phénomène auquel il faut rajouter celui moins spectaculaire mais réel de l’attractivité du Maine Saosnois pour des retraités en provenance d’autres territoires.
- De même, des phénomènes croissants de précarisation sont observés et à mettre d’abord en lien avec la structure du tissu productif : faiblesse des salaires et des pensions de retraites tirées de l’industrie ou de l’agriculture, proportion significative d’actifs éloignés du marché de l’emploi, plus de 20% de familles avec enfant(s) sont monoparentales, etc. Par ailleurs, le territoire semble constituer un « refuge » pour des populations précarisées en provenance d’autres territoires. Les mécanismes locaux de solidarité, la dynamique du tissu associatif et caritatif apparaissent donc attractifs pour ces nouvelles populations.
- Les quatre principaux pôles urbains concentrent une part significative de ces fragilités sociales. Alors que les jeunes actifs semblent quitter les pôles lorsqu’ils engagent leur parcours résidentiel, ces mêmes pôles voient arriver des populations plutôt âgées souhaitant se rapprocher des équipements et services (santé, commerce, etc.) en raison de leur moindre mobilité. De même, le marché immobilier locatif, tout particulièrement social, essentiellement localisé dans les principaux pôles y concentre de fait les publics les plus fragilisés.
- Au final, les risques sous-tendus par la poursuite de ces tendances sont bien l’accentuation des clivages sociaux entre ces quatre pôles et les communes rurales du territoire. Au-delà des clivages sociaux, les coûts financiers et environnementaux de ces tendances sont aussi à prendre en considération : éloignement progressif des populations actives des pôles d’emplois, augmentation des déplacements carbonés, demande de services publics de proximité (écoles primaires par exemple) pour ces nouvelles populations alors même que ces mêmes services publics voient leur fréquentation diminuer dans les pôles.

Rapport entrées/sorties et âge dans le territoire de Maine Saosnois (MIGCOM INSEE RP2015, atopia)



Population des 65 ans et plus et indice de vieillissement en 2015 (INSEE, Recensement de la population, atopia)



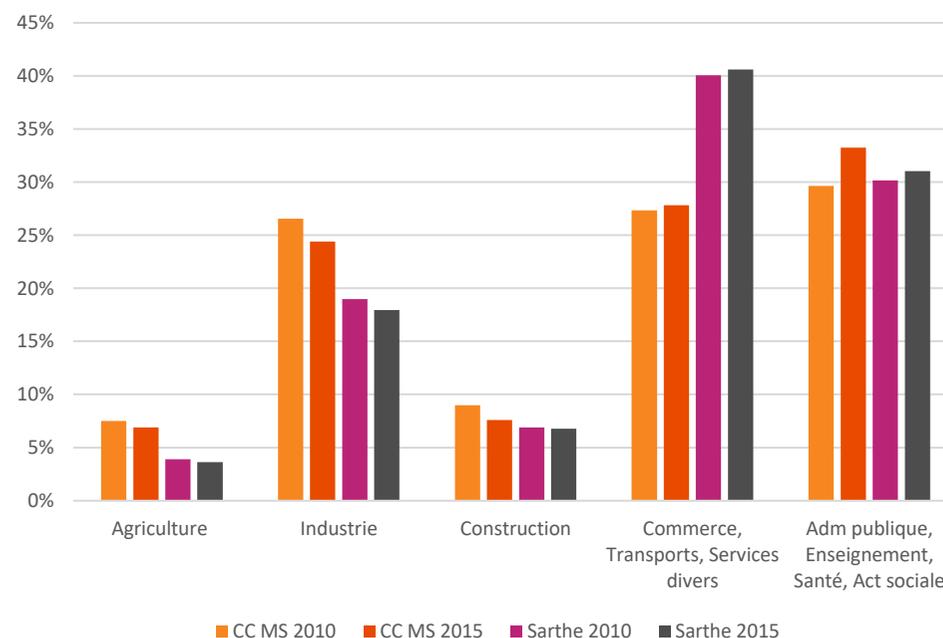
3. UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI PEINE À SE RENOUVELER MAIS DES TRANSITIONS AMORCÉES

d. Une économie résidentielle encore faible et face à des enjeux démographiques

- L'absence de dynamique démographique fait potentiellement peser des risques importants sur l'économie résidentielle du territoire : maintien du commerce et de l'artisanat, préservation des services publics locaux et nationaux.
- Pour répondre à ces défis démographiques et réenclencher une dynamique résidentielle vertueuse notamment auprès de couples d'actifs, les acteurs ont engagé des politiques proactives dans plusieurs directions afin de rehausser les « standards » de l'offre locale, notamment :
 - Politique en faveur de l'enfance-jeunesse et des adolescents ;
 - Politiques culturelles et sportives emblématiques avec des offres d'équipements et d'animations ambitieuses - espace Saugonna et réseau de lecture publique par exemple - qui participent à la reconnaissance du territoire au-delà de ses frontières ;
 - Politique de santé à travers les Maisons de santé et les offres d'accueil plus spécifiquement dédiées aux personnes âgées ;
 - Déploiement de la fibre optique en lien avec le Département.
- Toutes ces politiques, au-delà de satisfaire des besoins individuels et consolider « le vivre ensemble local », constituent une réelle économie locale pourvoyeuse d'emplois. En lien par exemple avec le vieillissement des populations locales, les besoins de création-adaptation d'équipements et de services-animations iront croissants et interpellent le territoire sur la création de son propre modèle de silver économie.
- En matière commerciale, si la densité de l'offre apparaît correcte, il n'en demeure pas moins que son attractivité dans les principaux pôles apparaît fragilisée, tout particulièrement pour l'offre de détail de centre-ville que ce soit pour le commerce de bouche et la restauration, que celui dédié à l'équipement-service à la personne ou l'équipement de la maison. En ce sens, l'évolution des pratiques individuelles des commerçants, des politiques d'animations collectives locales intégrant les nouvelles demandes des consommateurs et organisant une promotion plus efficace et coordonnée à l'échelle du Maine Saosnois apparaissent indispensables.
- Cette problématique de l'appareil commercial des centres-bourgs renvoie également à la politique plus globale de redynamisation urbaine des principaux pôles du territoire. Enfin, les passerelles entre cette offre commerciale, l'offre touristique et le secteur agricole apparaissent encore insuffisantes même si des premières initiatives

ont été engagées (magasin de vente directe par exemple).

Evolution de la répartition de l'emploi entre 2010 et 2015
(INSEE, recensement de la population, atopia)



3. UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI PEINE À SE RENOUVELER MAIS DES TRANSITIONS AMORCÉES

B. UNE INADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS, OBÉRANT LA CAPACITÉ À RÉALISER UN RÉEL PARCOURS RÉSIDENTIEL

a. Un parc ancien peu attractif

- Le parc de logements compte environ 15 500 unités en 2015. La croissance de ce parc a été globalement faible ces dernières décennies, du fait du manque d'attractivité du territoire pour de nouveaux résidents.
- Ce parc est très majoritairement vieillissant avec 60% des résidences principales datant d'avant 1970 et il présente de fait des faiblesses intrinsèques le rendant peu attractif : inadéquation entre la taille importante de ces logements et la demande de petits logements eu égard à l'évolution de la taille des ménages ; un parc énergivore construit avant toute réglementation thermique ; un parc parfois disqualifié en termes de normes de confort voire insalubre ; un parcellaire des résidences individuelles souvent inadapté dans les bourgs.

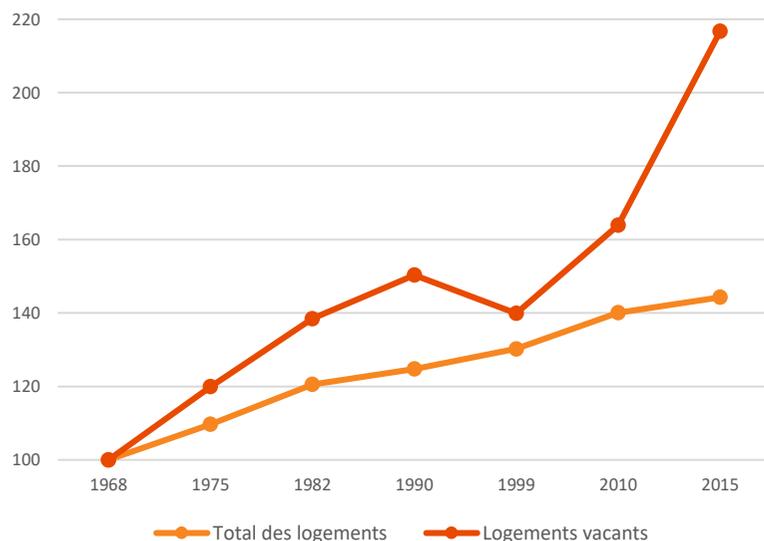
b. Un marché du logement détendu

- Au final, le marché de l'accession à la propriété comme le marché locatif (privé

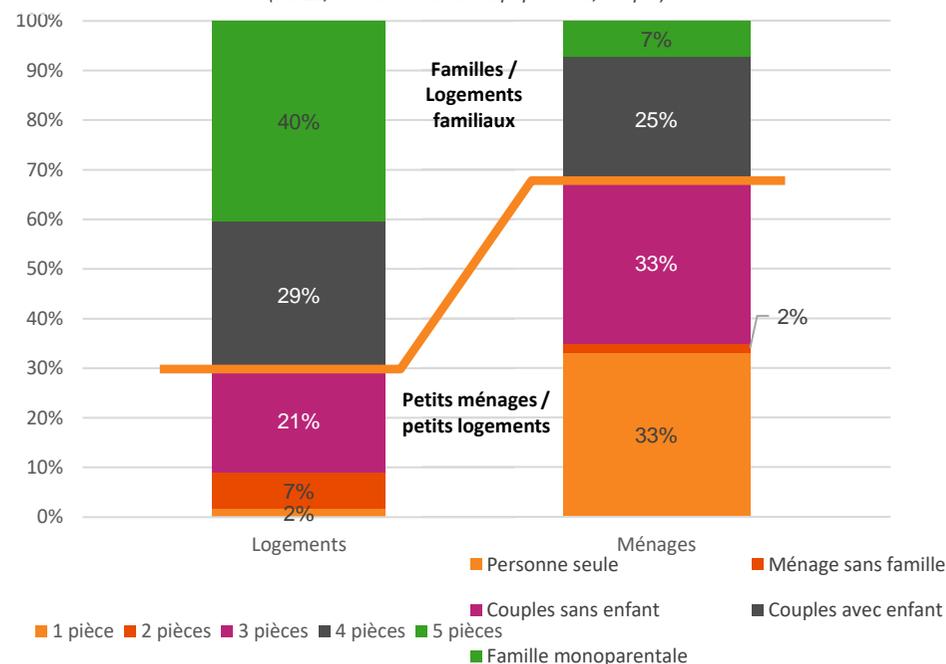
comme social) sont distendus et la vacance du parc atteint 11% en moyenne sur le territoire et grimpe à 13 % voire 14% dans les deux principaux pôles du territoire. Cette problématique n'est pas spécifique aux pôles urbains puisque les communes rurales du Saosnois apparaissent également fragilisées.

- Le parc est très essentiellement composé de maisons individuelles occupées par des propriétaires souvent installés de longue date dans leur logement, à l'exception notable de Mamers qui tend vers un équilibre entre le parc en propriété et le parc locatif et concentre une part significative de l'offre d'habitat groupé du territoire.
- Ce marché du logement détendu produit également des effets induits peu favorables. Faute d'acquéreur, certains logements en vente de faible qualité restent sur le marché locatif mais constituent une offre peu attrayante captée par des populations paupérisées.

Evolution du nombre total de logements et de logements vacants entre 1968 et 2015 (INSEE RP2015, atopia)



Répartition des logements et des ménages par taille en 2015 (INSEE, Recensement de la population, atopia)

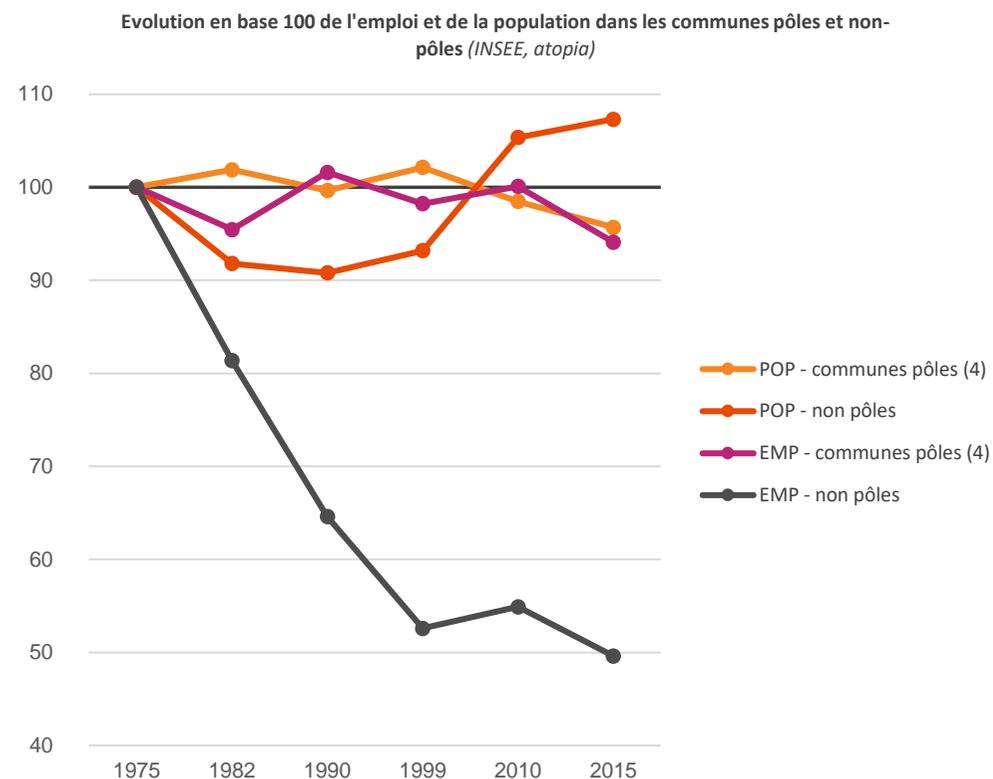


3. UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI PEINE À SE RENOUVELER MAIS DES TRANSITIONS AMORCÉES

C. UNE ÉCONOMIE FRAGILE MAIS DES OPPORTUNITÉS DE REBONDS

a. La main d'œuvre, facteur limitant du développement des entreprises

- L'assise productive du territoire, basée sur son industrie et son agriculture, a engendré une diminution importante des emplois au cours de ces quarante dernières années. Le secteur agricole n'a pas échappé à la tendance lourde de diminution de ses actifs en lien avec l'agrandissement des structures, la mécanisation ou encore les difficultés du secteur de l'élevage. Quant au secteur industriel, il a été fortement marqué par des pertes importantes d'emplois depuis une trentaine d'années avec la fermeture d'entreprises emblématiques telle Moulinex (électroménager) ou des entreprises du textile. Si la présence de grands donneurs d'ordre industriels constitue bien évidemment un atout pour le territoire, leur poids prépondérant dans l'économie locale révèle aussi la fragilité de l'économie maine-saosnoise vis-à-vis de la conjoncture économique globale et les choix stratégiques de ces grands groupes.
- Aujourd'hui, les ressources humaines présentes localement constituent quantitativement et qualitativement un facteur de fragilité pour ce secteur industriel. Historiquement, l'industrie locale était orientée sur des activités à faible valeur ajoutée (beaucoup d'ouvriers) n'ayant pas incité les actifs à s'orienter vers des formations initiales ou continues qualifiantes. Ces industries ont désormais évolué dans leurs métiers et leurs process et sont confrontées à des difficultés pour trouver une main d'œuvre davantage qualifiée.
- Complémentairement, une part importante des actifs, notamment issue du baby-boom des années 1950 – 1960, va partir à la retraite et nécessite de fait d'attirer un nombre important de nouvelles personnes vers ces métiers de l'industrie.
- Au-delà de l'adaptation de l'offre locale de formation initiale et continue, il s'agit bien de réinterroger les fondamentaux de l'attractivité résidentielle du Maine Saosnois pour les actifs :
 - A quelles étapes du parcours résidentiel le territoire ne répond-il pas aujourd'hui ?
 - Quels atouts du territoire pour maintenir voire attirer des ménages bi-actifs ?
 - Quels leviers indirects actionner pour traduire dans les faits la mise en avant d'un cadre de vie de qualité et alternatif aux grands pôles urbains ?



3. UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI PEINE À SE RENOUVELER MAIS DES TRANSITIONS AMORCÉES

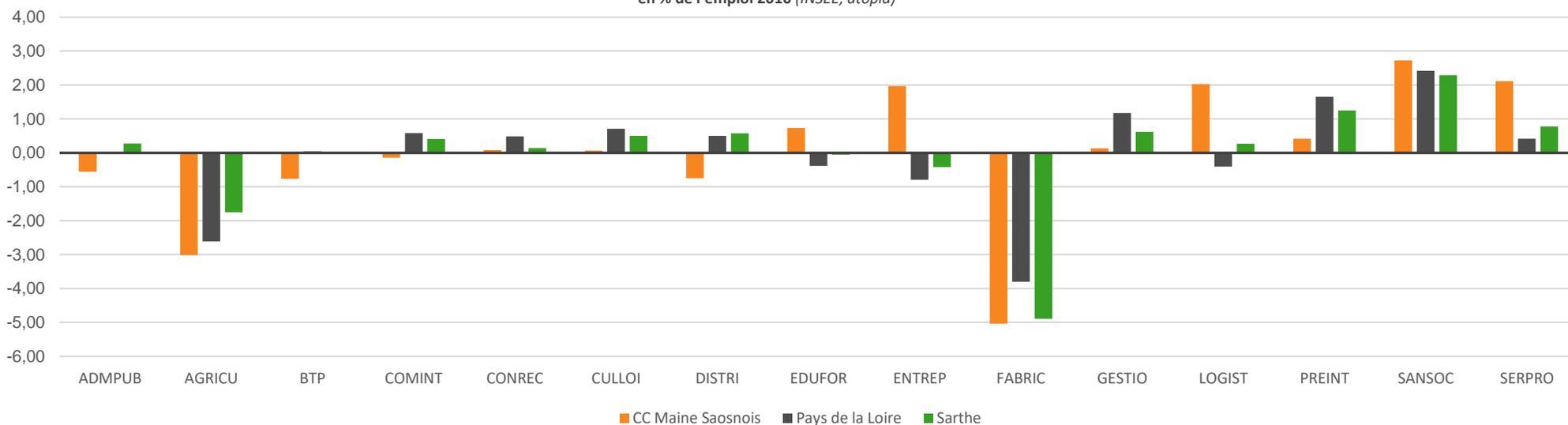
b. Un tissu productif en transition

- Si la tradition industrielle et agricole du Maine Saosnois est une réalité bien ancrée, force est de constater que cette tradition n'est pas une histoire figée et ces secteurs ont évolué et vont encore fortement muter dans les décennies à venir.
- L'industrie locale s'est adaptée, a repositionné ses savoir-faire sur des marchés porteurs et à plus forte valeur ajoutée : la métallurgie vers les secteurs de l'aéronautique, le textile vers la confection haut de gamme (entreprise Macosa), la plasturgie vers le secteur du luxe ou l'utilisation de technologies de pointe, etc. D'autres industries telle Drouin (fabrication de contreplaqués) sont attachées au territoire puisqu'elles trouvent localement la matière première nécessaire à leur production. Au-delà de satisfaire les besoins fonciers et immobiliers de ces entreprises, il s'agit bien de faire monter en gamme l'écosystème local de services directs et indirects à ces entreprises et leurs actifs (approche transversale sur les ressources humaines, sur l'écologie industrielle, sur la promotion/marketing du Maine Saosnois).
- Si le secteur agricole trouve aujourd'hui l'essentiel de ses débouchés sur les marchés nationaux voire européens, il présente également des opportunités pour répondre à d'autres demandes et augmenter localement sa valeur ajoutée. Le potentiel de transformation-commercialisation local à partir de signes de qualité reconnus (Label Rouge, agriculture biologique, etc.) apparaît significatif eu égard aux bassins de

populations voisins (agglomération mancelle notamment) mais également aux clientèles touristiques importantes aux portes du territoire (Le Perche) et à la volonté du Maine Saosnois de développer cette activité touristique.

- Le potentiel agronomique de certaines terres apparaît également propice au développement de l'agriculture biologique. Enfin, le secteur agricole présente des potentialités importantes pour contribuer à la transition énergétique, notamment par la production de biométhane à partir de résidus de culture ou de cultures intermédiaires sans obérer la vocation alimentaire première des sols.

Evolution par fonction économique de l'emploi entre 1999 et 2015
en % de l'emploi 2010 (INSEE, atopia)

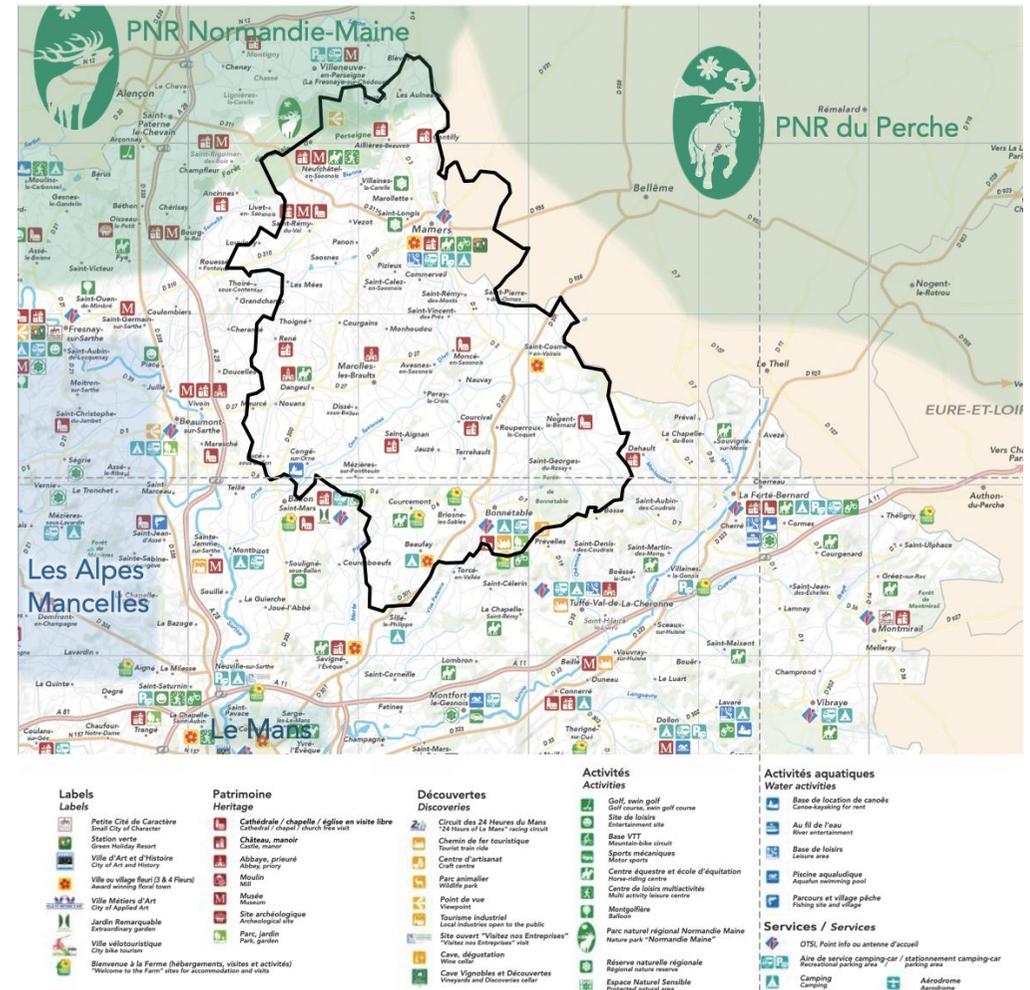


3. UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI PEINE À SE RENOUVELER MAIS DES TRANSITIONS AMORCÉES

c. Des aménités patrimoniales mais une réelle économie touristique qui reste à construire

- Entre PNR du Perche et PNR Maine-Normandie ou encore les Alpes Mancelles, le territoire Maine Saosnois ne dispose pas d'une visibilité touristique affirmée. Pourtant, la qualité et la diversité de son socle naturel, ses paysages parfois emblématiques (forêt et belvédère de la forêt de Perseigne), la présence de l'eau, un patrimoine architectural monumental ou vernaculaire de qualité offrent des perspectives intéressantes pour le développement d'une activité touristique articulée avec les grandes destinations reconnues régionalement.
- Un réel travail a été engagé dans cette direction mettant en valeur le slow tourisme à partir notamment de l'itinérance douce sous toutes ses formes (pédestre, équestre, cyclable), d'une politique d'informations bien structurée à partir de Mamers et Bonnetable mais également à la qualité de l'offre de spectacles culturels. Néanmoins, une insuffisante « mise en scène » de l'ensemble de ces aménités et la faible mobilisation coordonnée de tous les acteurs directs ou indirects (gestionnaires d'équipements, hébergeurs, agriculteurs, commerçants, prescripteurs, etc.) limitent encore à la création d'une réelle économie touristique sur le territoire.

Activités touristiques présentes sur le territoire (Calaméo, atopia)



3. UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI PEINE À SE RENOUVELER MAIS DES TRANSITIONS AMORCÉES

UN ENVIRONNEMENT GLOBALEMENT PRÉSERVÉ À LA FAVEUR D'UNE URBANISATION LIMITÉE MAIS LA NÉCESSITÉ D'UNE VIGILANCE ACCRUE SUR LES RESSOURCES NATURELLES

a. Une consommation foncière limitée

- Le Maine Saosnois conserve toujours l'essentiel de ses caractéristiques rurales et agrestes. L'urbanisation limitée du territoire du fait de l'essoufflement résidentiel s'est traduite par une faible artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers : 9,5 ha en moyenne par an sur les dix dernières années ont été artificialisés, dont 40% du total sur les quatre principaux pôles urbains. Si Mamers s'est historiquement développée selon une logique concentrique à partir de son centre historique, Bonnétable a davantage connu un développement de nature polynucléaire à partir des principaux axes de circulation. Les communes rurales qui ont connu une croissance significative de leur tâche urbaine sont essentiellement celles du Sud du territoire en lien avec l'attractivité mancelle ainsi que les communes qui ont bénéficié du desserrement résidentiel à partir des quatre pôles du Maine Saosnois.

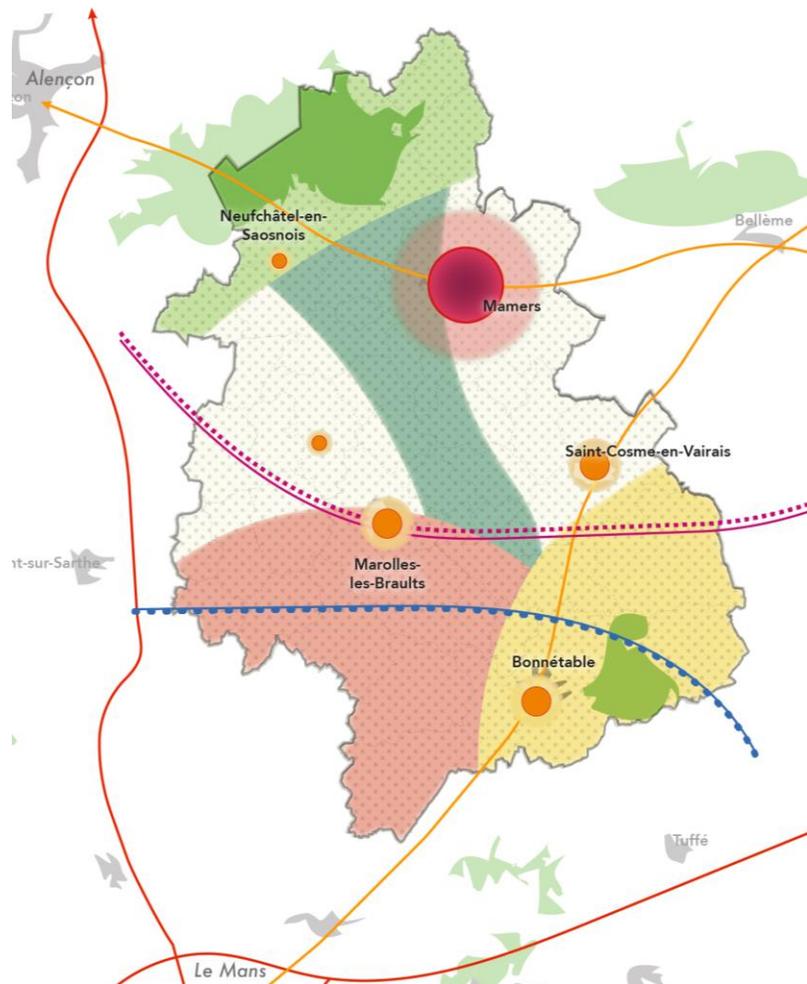
b. Des pressions diffuses sur les paysages et milieux et la nécessité d'une résilience accrue du territoire aux effets attendus du réchauffement climatique.

- Si les pressions sur les milieux naturels apparaissent moins prégnantes que sur d'autres territoires de référence, le Maine Saosnois présente pour autant plusieurs facteurs de vulnérabilité au regard du développement agricole, économique et urbain de ces dernières décennies :
 - Tendance à la simplification voire appauvrissement des paysages agricoles et naturels avec la diminution de la trame bocagère, davantage marquée sur la partie Nord du territoire qui a été largement remembrée. Les efforts engagés à travers différents programmes pour reconstituer cette maille bocagère ont néanmoins produit leurs premiers fruits ;
 - Faible qualité et insertion paysagère de certaines extensions urbaines (entrée de bourgs, lotissements) ou de bâtis agricoles (hangars) ;
 - Qualité physicochimique et écologique moyenne voire mauvaise de certains cours d'eau avec une vulnérabilité aux nitrates et pesticides en lien principalement avec certaines activités agricoles intensives ;
 - Insuffisant entretien et aménagement physique des cours d'eau, leurs berges et leurs ripisylve ; etc.

- De fait, la vigilance quant à la préservation des continuités des trames verte et bleue du territoire doit être accrue et interpelle une action concertée d'une multiplicité d'acteurs locaux.
- Une anticipation accrue des risques liés au changement climatique mérite également d'être mieux intégrée dans les pratiques et politiques d'aménagement. Ainsi, les différences importantes de débit des cours d'eau entré l'été (étiage sévère) et l'hiver (inondation) risque de s'aggraver dans les décennies à venir. Ce risque d'inondation par remontée de nappes ou débordement mérite une vigilance particulière, notamment dans les deux principaux pôles urbains du territoire et nécessite au-delà des calibrages des réseaux (eaux pluviales), une réflexion plus globale sur la résilience urbaine.

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

- Le profil global d'évolution du territoire peut être synthétisé par les éléments saillants ci-après :
 - Un positionnement territorial d'interface entre différentes influences et espaces géographiques dont le Maine Saosnois a tiré pour partie bénéfice mais dont les effets sont demeurés contenus ;
 - L'isolement relatif d'un territoire rural qui, en conséquence, a basé son développement sur la valorisation de ses propres ressources (agriculture, industrie, artisanat) et une organisation urbaine à partir de quatre pôles et un réseau de pôles de proximité ;
 - Une attractivité résidentielle en panne qui obère les économies présentielle et productive du territoire ;
 - Une armature urbaine (1 pôle urbain et 3 pôles ruraux) qui s'est fragilisée avec des effets impactant pour la qualité de vie des habitants et générateurs de coûts publics, sociaux et environnementaux ;
 - Un système productif local qui présente des fragilités mais un modèle en transition et porteur de renouvellement des activités ;
 - Un environnement globalement préservé et un cadre de vie rural de qualité, alternatif aux grands ensembles urbains.
- Le profil global d'évolution du territoire et les dynamiques infra territoriales sous-tendues sont explicités dans la carte de synthèse ci-après.
- Cette trajectoire met en lumière quelques questionnements fondamentaux sur la base desquels le parti d'aménagement et de développement durable du SCOT pourra se construire :
 - Quelles capacités du territoire à réactiver collectivement ses moteurs internes – quatre pôles – à défaut desquels les risques sous-jacents sont la stagnation du Maine Saosnois et l'effacement de toute solidarité territoriale au profit d'une juxtaposition de territoires pluriels – Saosnois, Marollais, plaine de Bonnétable - jouant chacun sa propre carte ?
 - Quels équilibres à trouver et quelles traductions concrètes quant à la volonté des acteurs locaux de préserver un territoire rural de qualité mais ouvert, attractif et innovant ? A défaut de volontarisme, quels risques sous-jacents d'une attractivité relative mais « subie » qui attirerait principalement des populations fragilisées ?
 - Quelles relations équilibrées et gagnant-gagnant entre les pôles urbains et les territoires patrimoniaux emblématiques périphériques et le Maine Saosnois ?
 - Quelles potentialités de valorisation complémentaire des ressources patrimoniales et naturelles du territoire sans altérer leur durabilité et leur qualité ?
 - Quelles formes de développement et quels leviers du Maine Saosnois pour répondre au défi du réchauffement climatique ?
 - Etc.



le Maine Saosnois - hors aire d'influence du Mans

Des mouvements migratoires déficitaires : départs des classes d'âges jeunes et installation progressive de retraités (transformation des résidences secondaires en résidences principales)

Précarisation : attractivité sur les ménages aux revenus faibles, risque d'isolement (dépendance à l'automobile, défi énergétique)

Parc de logements ancien et peu attractif : vacance résidentielle élevée, ancienneté des bâtiments (faible performance énergétique, délaissement)

Force de l'agriculture - préservation des paysages au global

le Maine sud

Dynamique démographique liée au profil familial des ménages (solde naturel positif) et une attractivité sur les populations urbaines de l'agglomération mancelle

Marché immobilier plus attractif qu'ailleurs

Dynamique d'urbanisation soutenue

Offre d'équipements et de services de proximité qui se constitue mais complémentarité avec l'offre supérieure du Mans

le Maine est

Malgré une attractivité de Bonnétable sur les populations extérieures du Maine Saosnois, une dynamique démographique stable du fait de la compensation des communes rurales

Un vieillissement rapide : attractivité des retraités, départ de plus jeunes

Dynamique d'urbanisation soutenue

Attractivité sur les communes du Gesnois Billurien

A l'exception d'un accès aux soins limité, une dimension de proximité assurée par des bourgs relais à Bonnétable, pôle local dont le rayonnement dépasse les limites du SCOT

le Coeur du Maine Saosnois

Déprise démographique forte : départ de tous types de classes d'âges

Vacance résidentielle forte non accompagnée d'un développement urbain en extension : une préservation des grands paysages mais menace sur les bâtiments

Précarisation et isolement : revenus faibles, peu voire pas d'offre de proximité (commerces) et dépendance aux déplacements carbonés

le Saosnois du PNR Normandie

Une dynamique démographique ambivalente : dans des espaces ruraux en diminution, un rééquilibrage porté par Neufchâtel-en-Saosnois, pôle local (attractivité résidentielle et rajeunissement)

Un fonctionnement organisé autour de Neufchâtel-en-Saosnois / Saint-Rémy-du-Val, en complémentarité de Mamers et d'Alençon,

Une facilité d'accès à ces pôles : transport collectif, routes (RN12, A28)

Vacance résidentielle forte dans les villages, mais non accompagnée d'un développement urbain en extension du fait de l'intégration des enjeux de préservation du PNR

Des ménages de classes moyennes (revenus, ouvriers et employés plus nombreux que sur le reste du territoire) et vieillissants

--- limite de l'aire d'influence de Mamers

--- limite de l'aire d'influence du Mans

les 4 Pôles

Dynamique de desserrement urbain sur les communes voisines qui fragilise le cœur du bourg (commerces, services)

Précarisation des populations urbaines : paupérisation, vacance du bâti des centres-bourgs, vieillissement avec le risque d'isolement (éloignement des familles, veuvage)

Mamers

Pôle très structurant à l'échelle de la moitié nord du territoire, avec de nombreux équipements et services liés à son statut de sous-préfecture

Marolles-les-Braults, Bonnétable, Saint-Cosme-en-Vairais

Rôle intermédiaire entre le pôle de Mamers et les communes plus petites : assurent une polarisation des équipements et services au niveau local

Le SRADET Pays de la Loire

- Le document est aujourd’hui en cours d’élaboration et son approbation est prévue fin 2020.
- Un premier diagnostic a été réalisé par le centre régional d’intelligence économique et de prospective de la Région Pays de la Loire, qui a permis de relever trois enjeux majeurs :
 - Une région dynamique tant au plan économique que démographique, tirée par l’attractivité de sa façade littorale et de ses métropoles, avec un point de vigilance sur certains territoires périphériques fragiles, notamment en matière de mobilité, de formation et de santé.
 - Un territoire globalement équilibré par une armature urbaine finement maillée, avec une attention particulière sur les centralités notamment en milieu rural.
 - Une région qui s’engage dans les adaptations requises par les transitions à l’œuvre, tout particulièrement en matière de numérique et d’énergie renouvelable, mais où les questions de l’eau et de l’artificialisation des sols demeurent préoccupantes.
- Cinq grands axes semblent se dégager des premières réflexions :
 - Construire une dynamique « Grand Ouest » qui serait génératrice d’attractivité et de développement.
 - Affirmer une ambition conciliant croissance bleue et protection sur les deux axes identitaires de la région Pays de Loire : la Loire et le littoral atlantique.
 - Renforcer l’équilibre territorial en résorbant les risques de fracture territoriale.
 - Préserver l’environnement naturel et agir pour une écologie positive tournée vers la croissance verte et l’innovation.
 - Mobiliser l’ensemble des acteurs ligériens pour construire des politiques qui s’adaptent aux enjeux de chaque territoire.

Le SRADET Normandie

- Ce document arrêté début 2019 sera définitivement adopté par la région Normandie en décembre 2019, après la prise en compte des éléments apportés via l’enquête publique. Ses principales ambitions sont formulées à travers les objectifs suivants :
 - Fonder l’attractivité internationale de la Normandie sur la robustesse et la capacité d’adaptation de son modèle de développement, en tirant appui sur son positionnement de carrefour portuaire et fluvial notamment.
 - Conforter le maillage du territoire pour répondre aux besoins des habitants, via un maillage métropolitain et un réseau de villes moyennes renforcés, une qualité de vie affirmée et un habitat adapté à chacun des habitants.
 - Créer les conditions du développement durable, via une meilleure politique de mobilité et d’intermodalité, une éducation au développement durable de l’ensemble des acteurs de la région et une politique d’aménagement qui garantit la préservation des ressources naturelles et des espaces.
- Selon le SRADET, le Maine Saosnois est un territoire de vie « transfrontalier », et à ce titre bénéficie d’une attention particulière du SRADET Normandie, qui pose comme objectif de développer de nouvelles coopérations inter-régionales. Les principales thématiques abordées dans cet objectif concernent les transports (ligne de train Alençon – Le Mans), la gouvernance des PNR Normandie-Maine et du Perche, et le développement des territoires ruraux dont fait partie Maine Saosnois.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de Maine Saosnois devra être compatible avec ces deux documents.

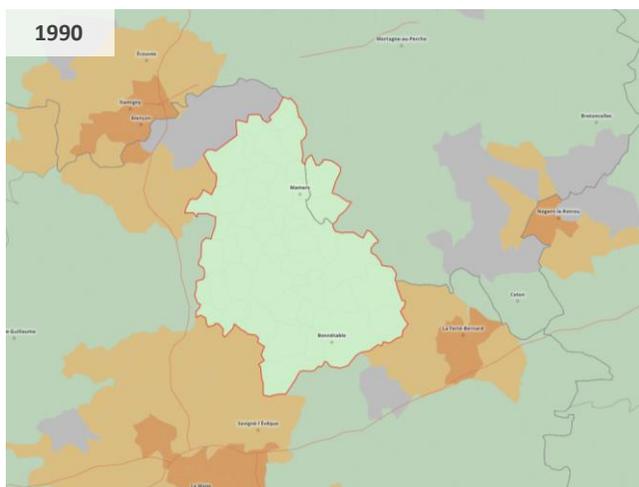
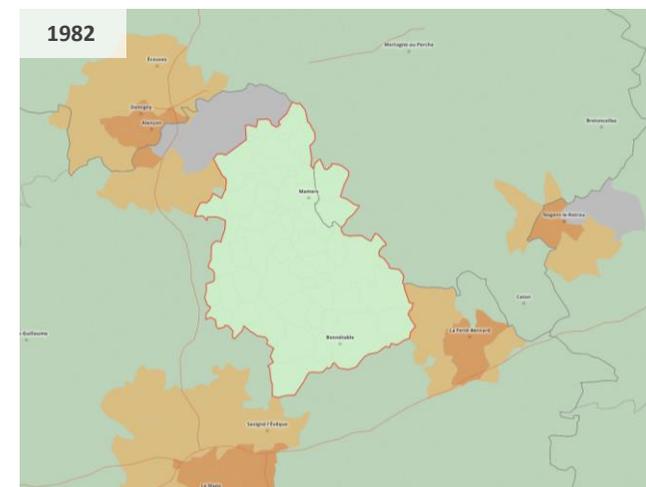
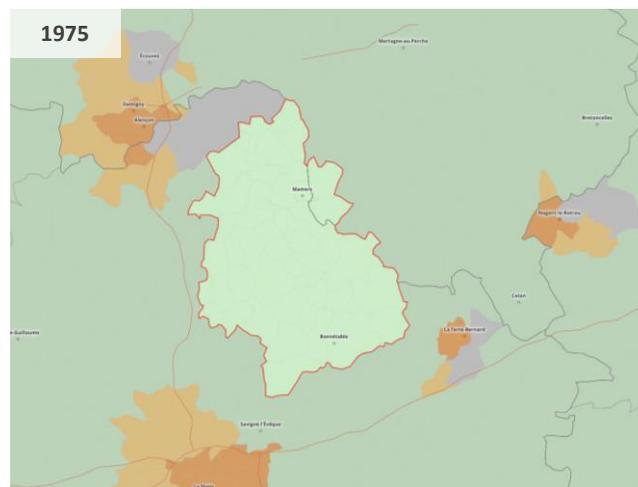
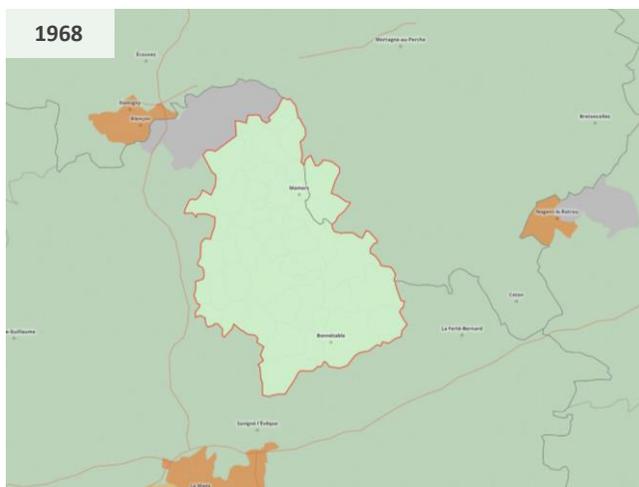
(Source : Région Pays de la Loire, Région Normandie)

DYNAMIQUE ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE

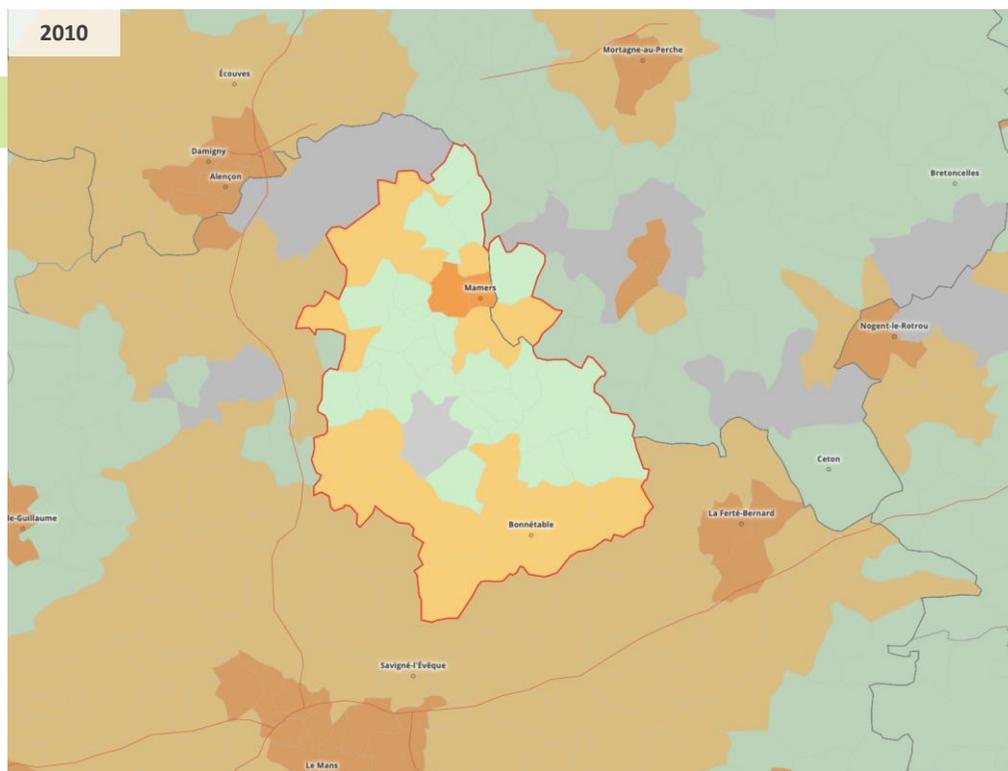
POPULATION, HABITAT, ÉQUIPEMENTS, MOBILITÉS

Démographie

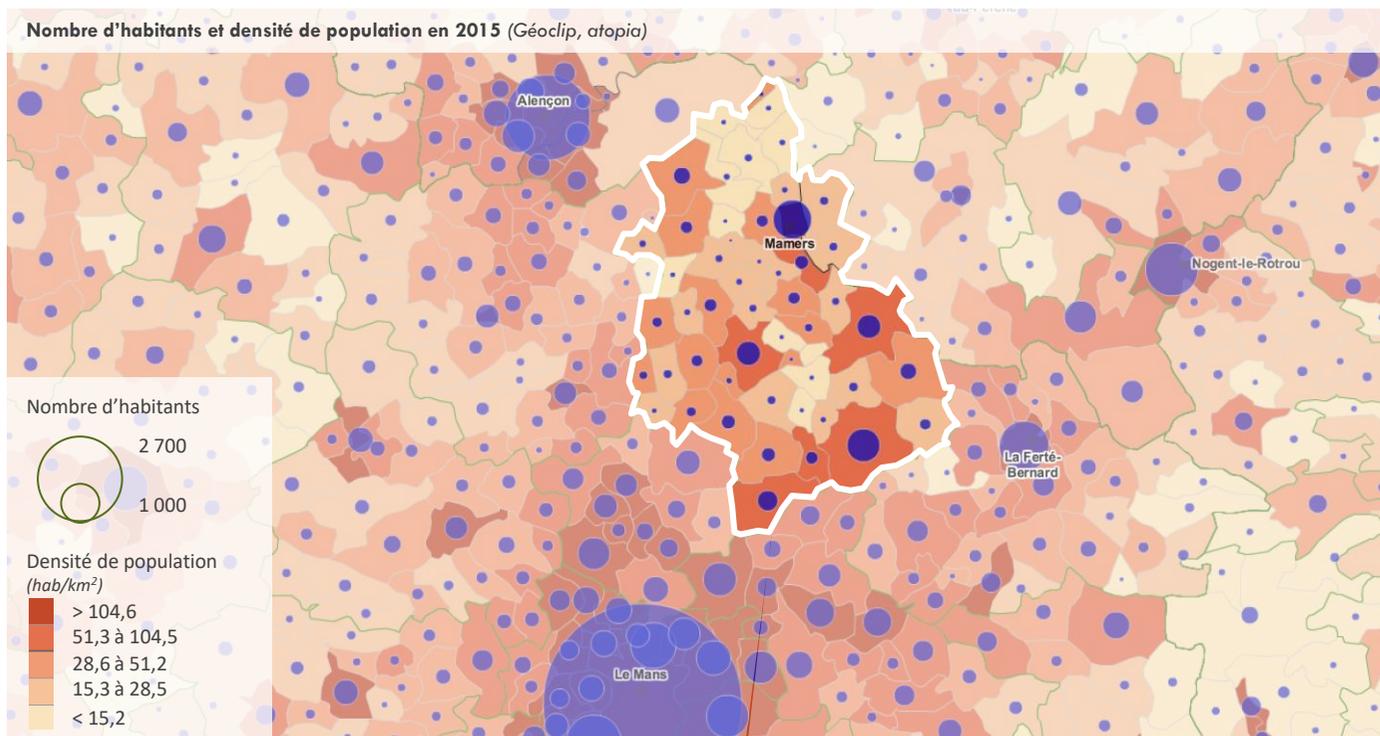
Evolution de la typologie communal « urbain / rural » depuis 1968 jusqu'à 201 (Géoclip, INSEE)



- Pôle urbain
- Couronne périurbaine
- Espace rural

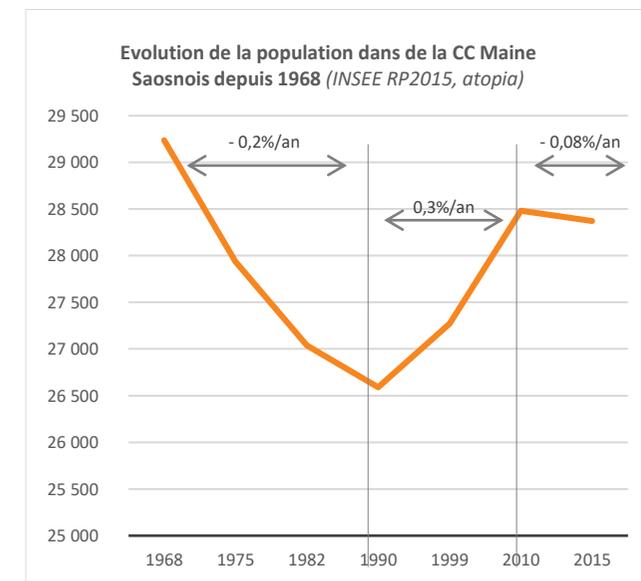
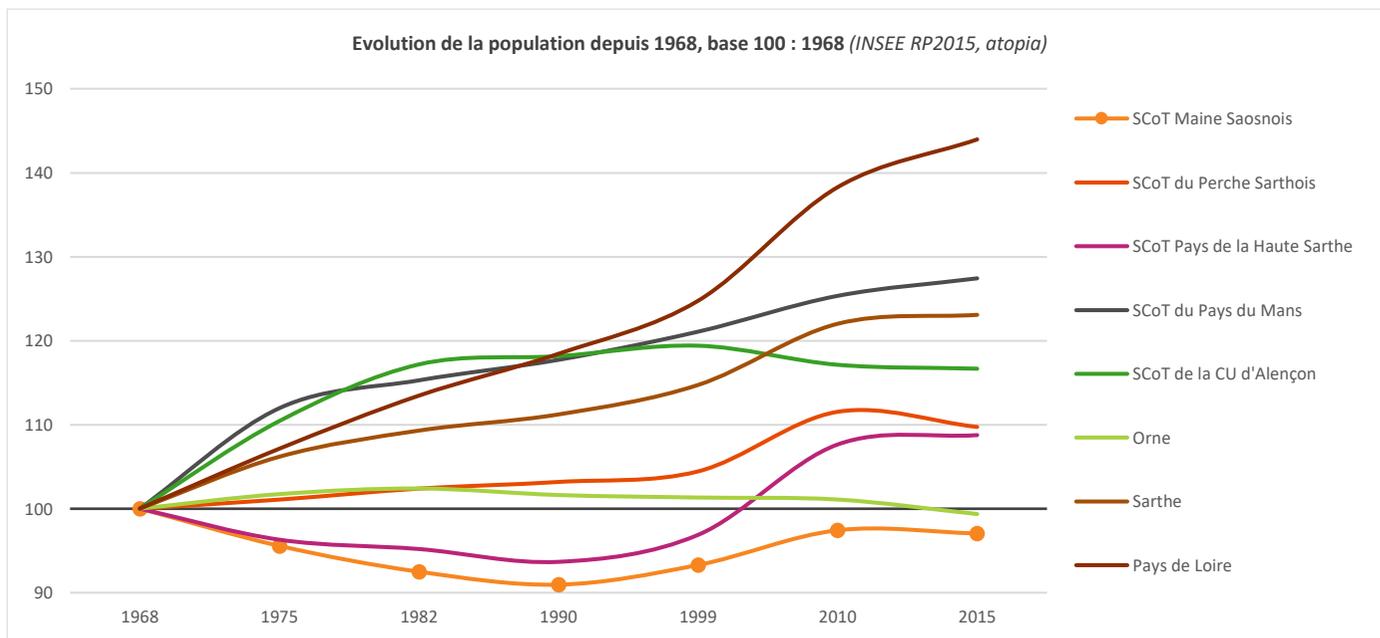


DEMOGRAPHIE - EVOLUTION DE LA POPULATION

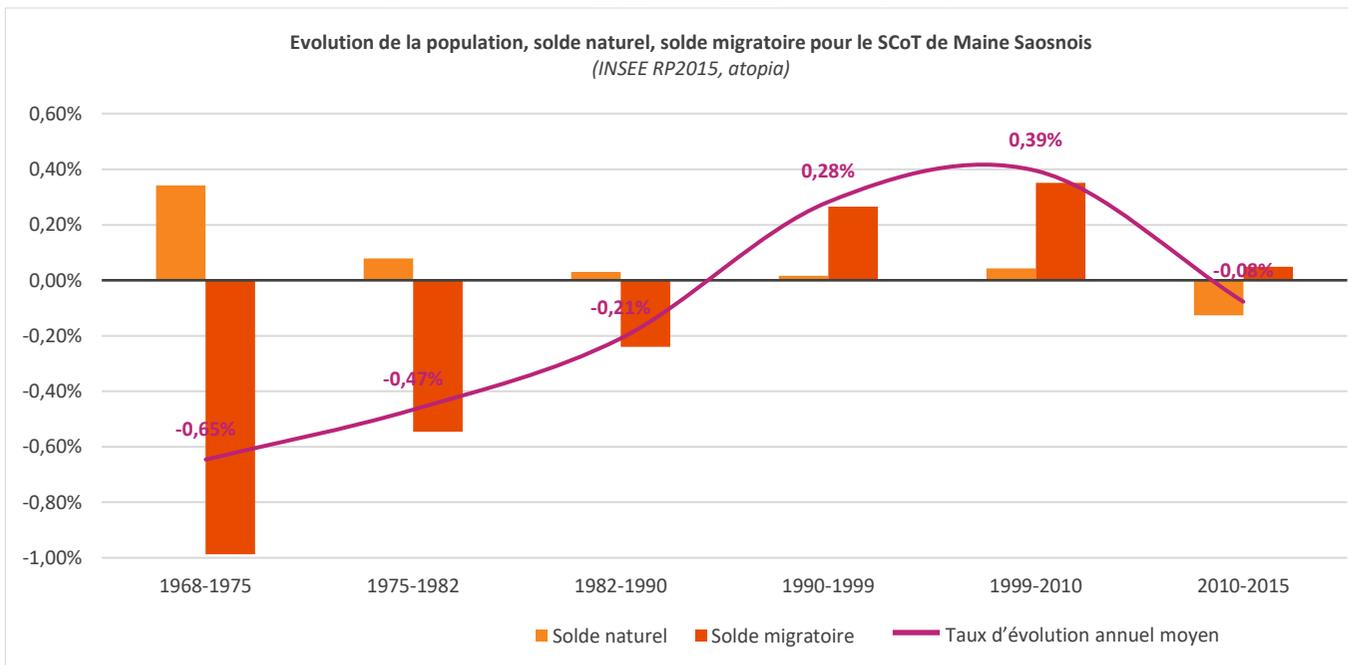
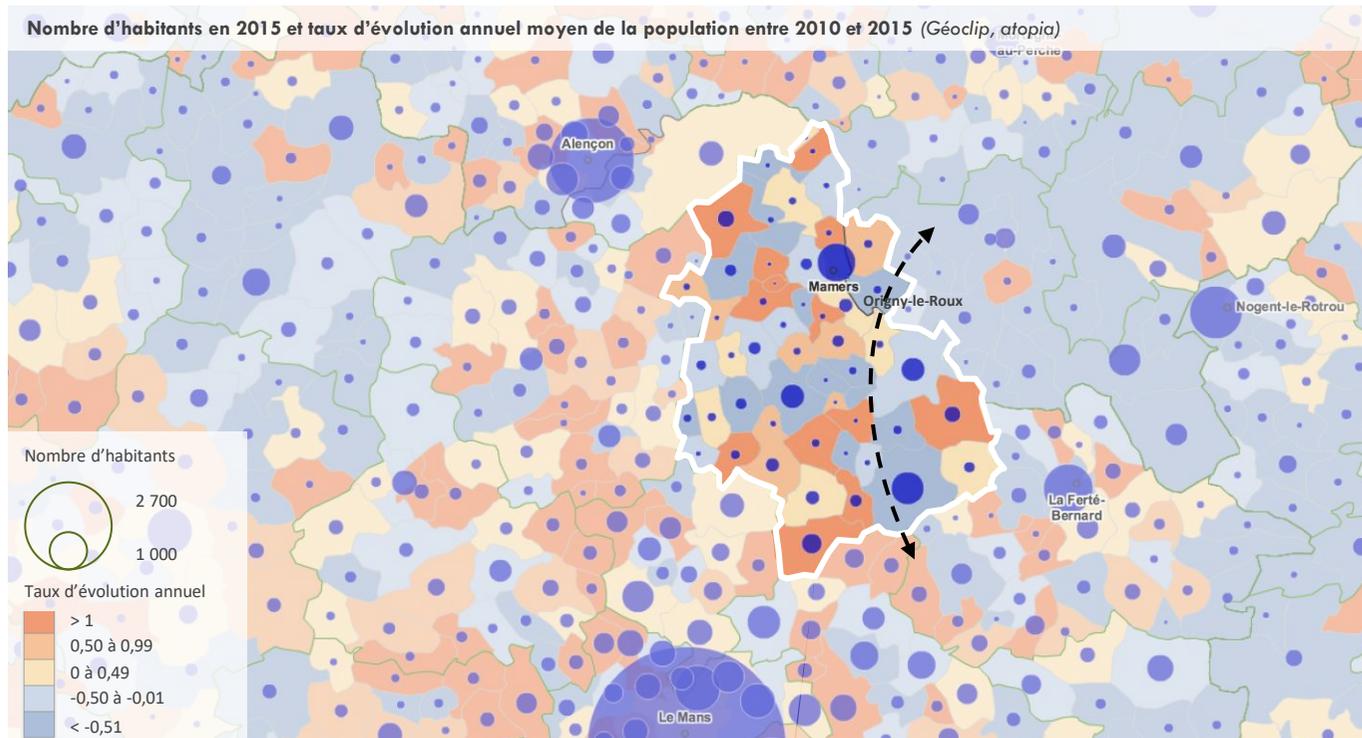


Une reprise démographique depuis 1990

- En 2015, le territoire de Maine Saosnois compte près de 28 370 habitants. Les communes de Mamers et Bonnetable apparaissent les plus peuplées avec respectivement 5 304 et 3 874 habitants.
- Le territoire connaît deux périodes dans son évolution démographique :
 - une première, baissière (-9% entre 1968 et 1990) liée à l'attractivité des villes alentours,
 - une seconde marquée par une relance, +1 781 habitants entre 1990 et 2015, liée au desserrement de l'agglomération mancelle et dans une moindre mesure de celle d'Alençon, au nord.
- Au regard des territoires de comparaison, Maine Saosnois enregistre une évolution démographique négative, -3% entre 1968 et 2015, contre +9% pour le Pays de la Haute Sarthe sur la même période.



DEMOGRAPHIE - PROFIL DE LA POPULATION



Une démographie en berne sur la dernière période

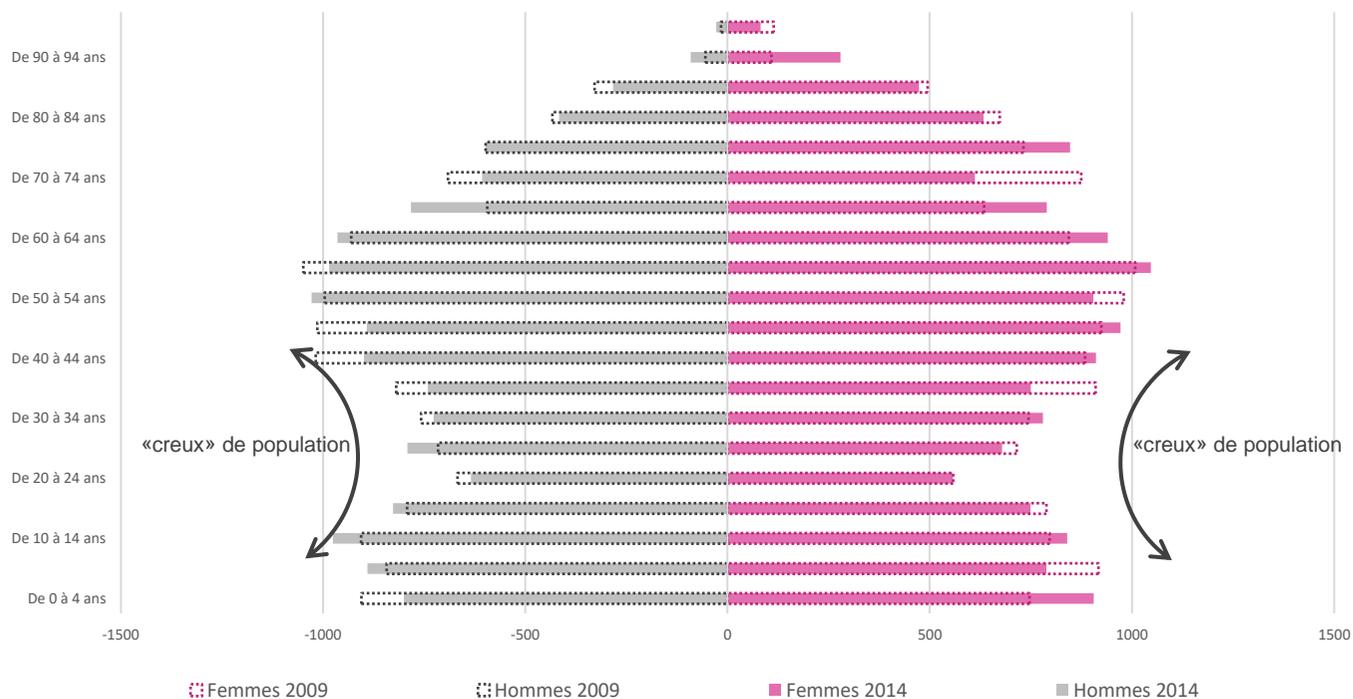
- Sur la période 2010-2015, le taux d'évolution annuel moyen de la population est égal à $-0,08\%/an$. Cette tendance baissière s'explique par un solde naturel négatif ($-0,13\%/an$) qui n'est pas compensé par le solde migratoire, trop faible.
- Au sein du territoire, la situation est contrastées, avec un quart sud-ouest plus dynamique (Beaufay, Briosne-lès-Sables, enregistre une croissance respective de 1,6 et 2,1%/an), alors que l'est et le cœur du territoire, soumis à des influences urbaines plus faibles, voient leur population diminuer, plus ou moins rapidement (Origny-le-Roux $-1,01\%/an$ par exemple).
- A l'exception de Marolles-les-Braults (avec $+0,83\%/an$), les 3 autres communes principales de Maine Saosnois voient leur population respective décliner (entre $-0,08\%/an$ à Saint-Cosmes-en-Vairais et $-0,63\%/an$ à Mangers), et au contraire, au profit des communes qui les entourent et qui parfois entretiennent des continuités bâties avec elles (ex. Saint-Longis et Saint-Rémy-des-Monts avec Mangers).

D'une manière générale, malgré la récente hausse démographique constatée depuis 1990, le territoire de Maine Saosnois reste encore fragile en termes d'attractivité résidentielle.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période
Solde migratoire : Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

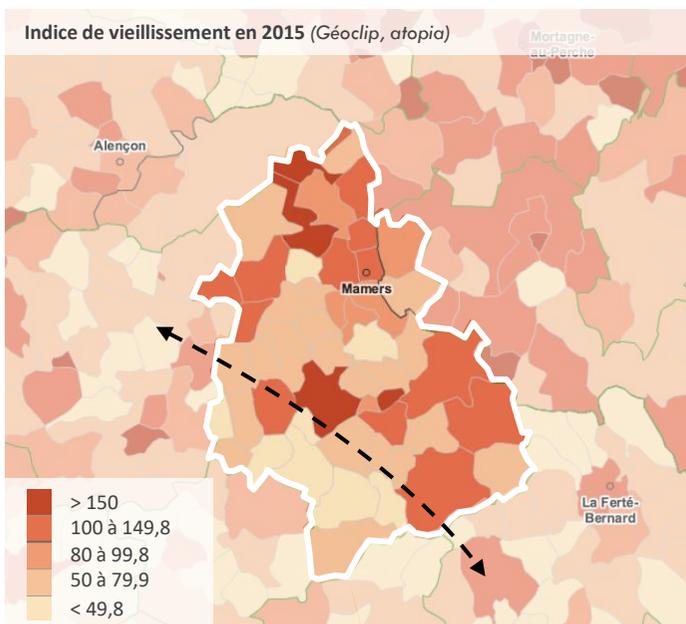
DEMOGRAPHIE - PROFIL DE LA POPULATION

Evolution de la pyramide des âges entre 2009 et 2014 (INSEE RP2015, atopia)

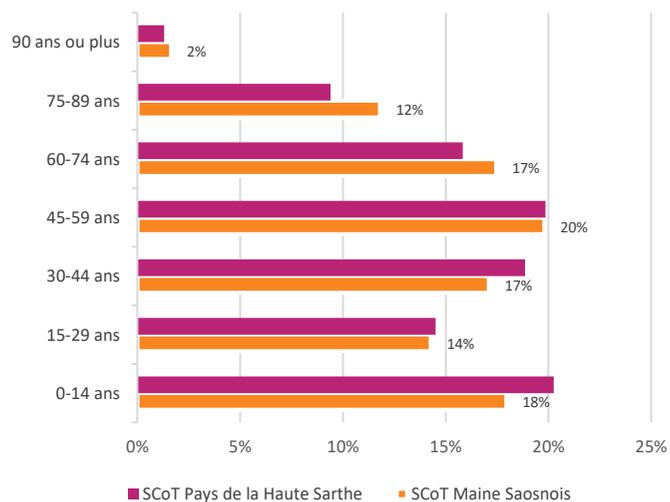


Une population plutôt âgée

- Le territoire de Maine Saosnois se démarque par sa part de personnes âgées de 75 ans et plus : 13% soit 3 812 personnes en 2015. Cette part est supérieure de 2 points au Pays de la Haute Sarthe.
- En revanche, les classes d'âges actives (entre 30 et 60 ans) sont moins représentées. Elles atteignent 37% (soit 10 466 personnes) contre 39% dans le Pays de la Haute Sarthe.
- L'évolution de la pyramide des âges entre 2009 et 2014 met en avant un épaississement du haut de la pyramide, c'est-à-dire des classes d'âge de 55 ans et plus. On note également une diminution du nombre de jeunes actifs (personnes âgées entre 20 et 35 ans).
- Au sein du territoire de Maine Saosnois, l'indice de vieillissement est hétérogène selon les communes. On observe un gradient sud-ouest/ nord-est, le sud-ouest du territoire étant plus jeune.
- L'indice de vieillissement apparait particulièrement faible dans les communes situées au sud du territoire et à proximité du Mans, en lien avec l'attractivité sur les jeunes ménages manceaux. C'est le cas de Courcemont (43,8) et Congé-sur-Orne (34,3). En revanche, cet indice est beaucoup plus élevé dans la partie nord-est du territoire, comme à Villaines-la-Carelle (247,8) et Contilly (117,4).



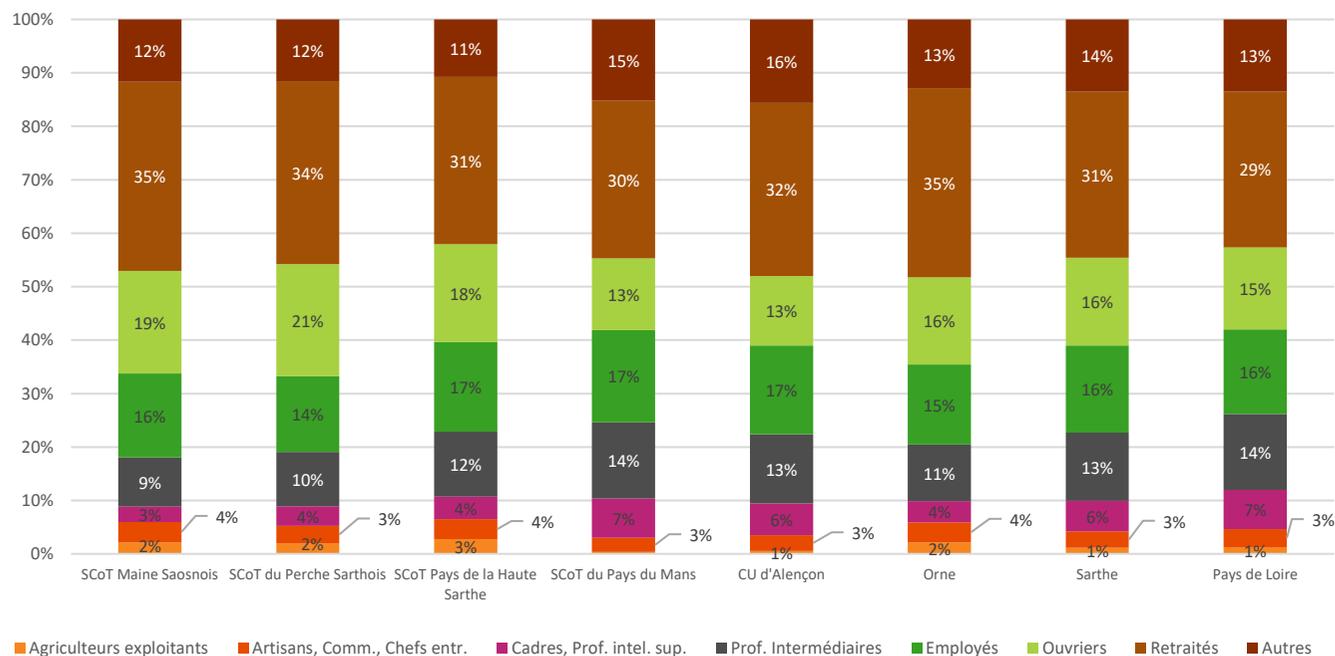
Répartition de la population par tranche d'âges en 2015 (INSEE RP2015, atopia)



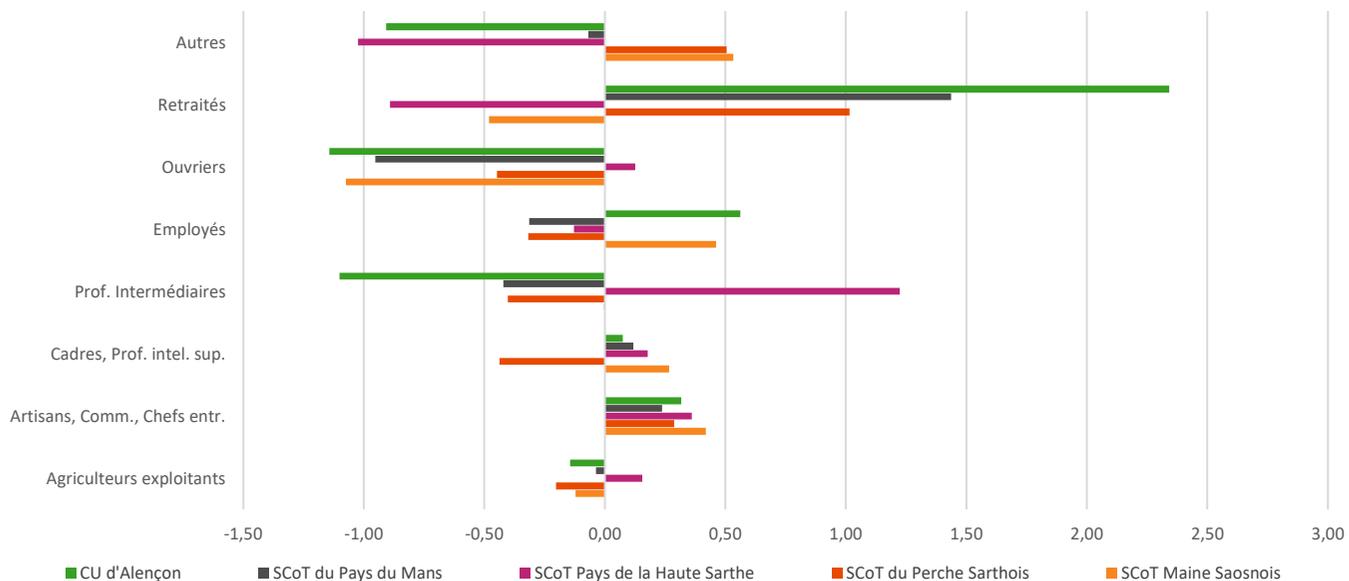
Indice de vieillissement : rapport du nombre de personnes âgées de 60 ans et plus sur celui des moins de 20 ans. Autour de 100, le rapport entre les deux classes est équilibré ; inférieur à 100, il est favorable aux jeunes ; supérieur à 100 il est favorable aux personnes âgées.

DEMOGRAPHIE - PROFIL DE LA POPULATION

Répartition de la population de 15 ans ou plus par CSP en 2015



Evolution de la répartition de la population de 15 ans ou plus par CSP entre 2010 et 2015

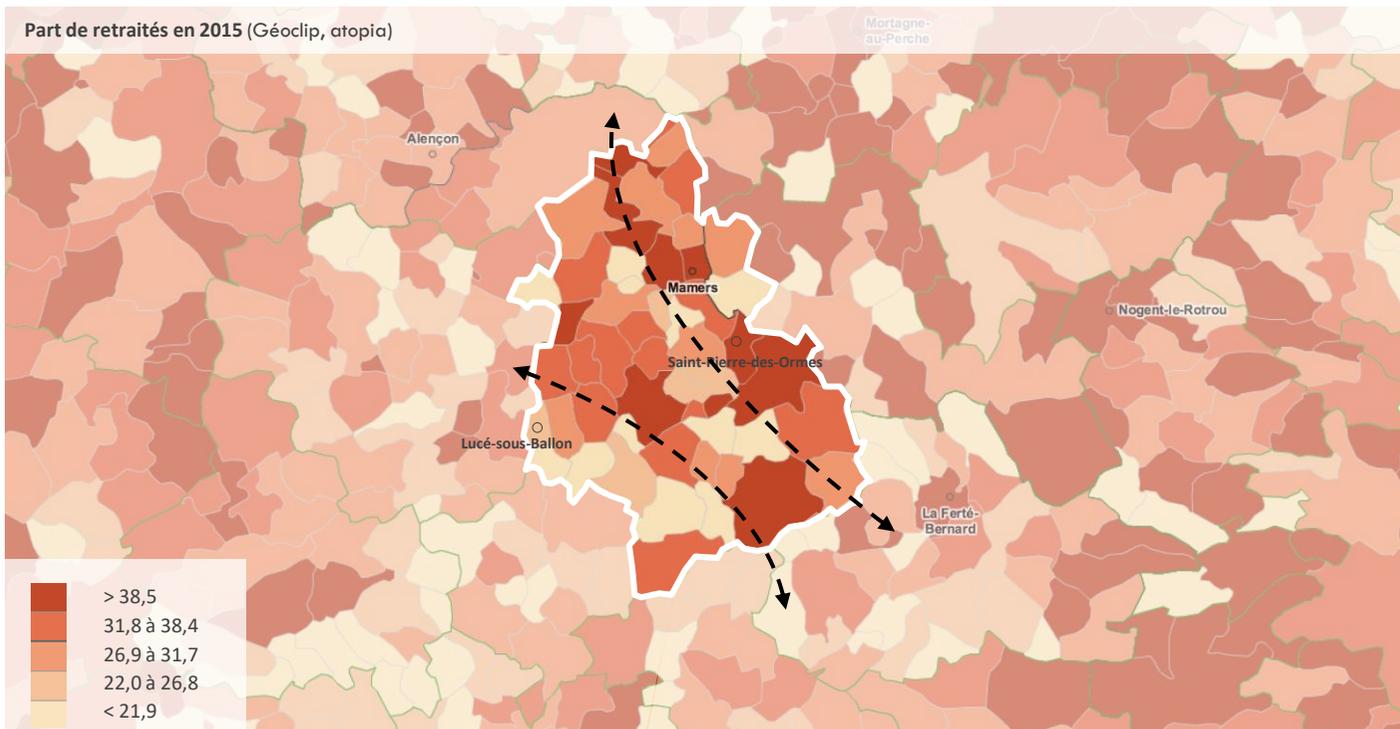


Une part importante de retraités, d'ouvriers et d'employés

- En 2015, le territoire de Maine Saosnois compte 12 364 actifs, soit 75% de la population en âge de travailler (entre 15 et 64 ans).
- Le territoire se démarque par une grande part de retraités, 35% contre 31% dans le Pays de la Haute Sarthe et 30% dans le Pays du Mans.
- Sur la dernière période intercensitaire, on observe une légère baisse de la part de retraités (-0,48 point). Cependant, cette baisse ne change pas significativement la proportion des retraités par rapport aux territoires de comparaison.
- Deux autres catégories socio-professionnelles sont bien représentées : les ouvriers (19% soit 4 496 personnes) et les employés (16% soit 3 669 personnes). Maine Saosnois compte une part d'ouvriers supérieure de 6 points par rapport à la CU d'Alençon et au Pays du Mans.
- En revanche, la part de cadres et de professions intermédiaires est plus faible, respectivement 3% et 9%. On recense 7% de cadres dans la CU d'Alençon et 12% de professions intermédiaires dans le Pays de la Haute Sarthe.
- Entre 2010 et 2015, le territoire connaît une baisse de la part d'ouvriers (-1,07 point). Elle se fait au profit de celle d'employés (+0,46 point) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+0,42 point).

(INSEE RP2015, atopia)

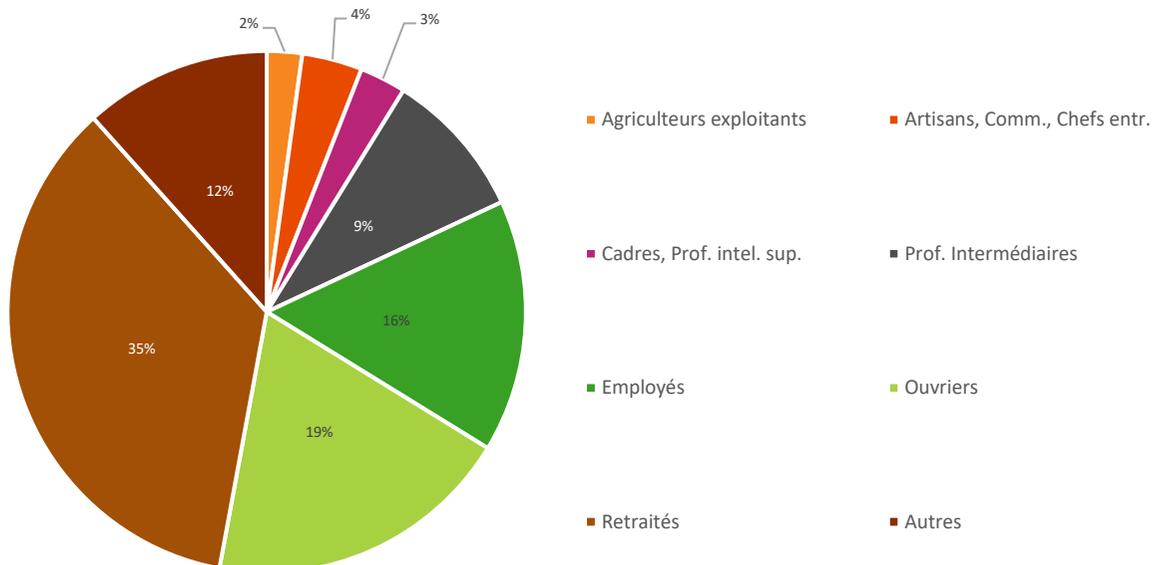
DEMOGRAPHIE - PROFIL DE LA POPULATION

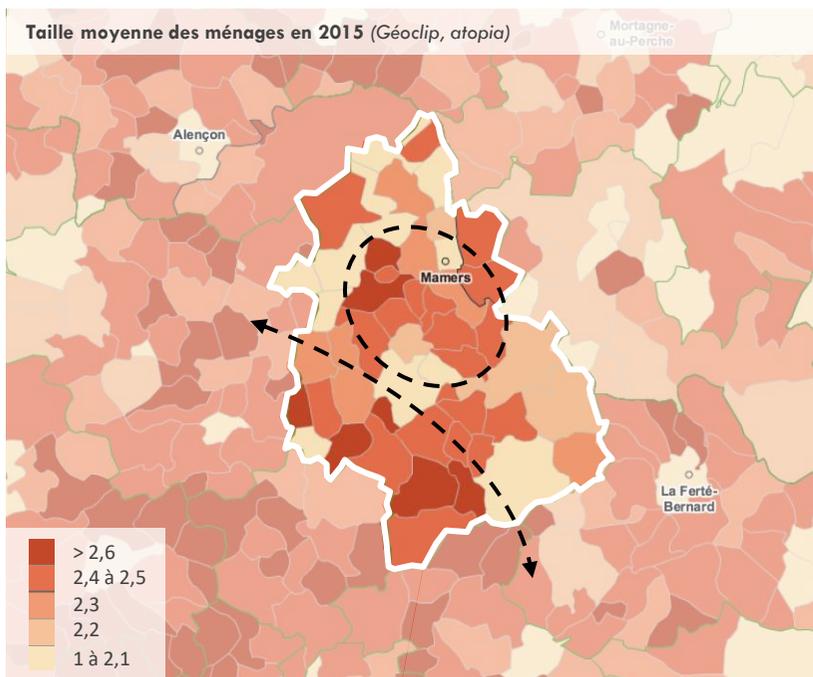


Des retraités plus nombreux au nord, à l'est et dans les pôles

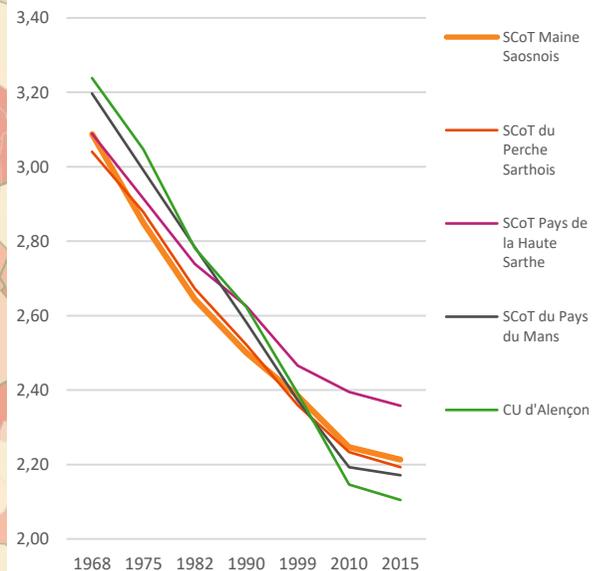
- La part de retraités subit une gradation d'ouest en est sur le territoire. La commune de Lucé-sous-Ballon, située à la limite ouest du territoire, compte 6% de retraités contre 42% pour la commune de Saint-Pierre-des-Ormes, située à l'est du territoire.
- De plus, le sud-ouest du territoire, porté par la dynamique du pôle urbain du Mans, enregistre une part plus faible de retraités. C'est le cas de Courcemont (14%) et Briosne-lès-Sables (20%), par exemple.
- Mamers, Bonnétable et Marolles-les-Braults, les trois communes les plus peuplées du territoire, enregistrent des parts élevées de retraités, respectivement 41%, 40% et 43%.

Répartition de la population de 15 ans ou plus par CSP en 2015 (INSEE RP2015, atopia)





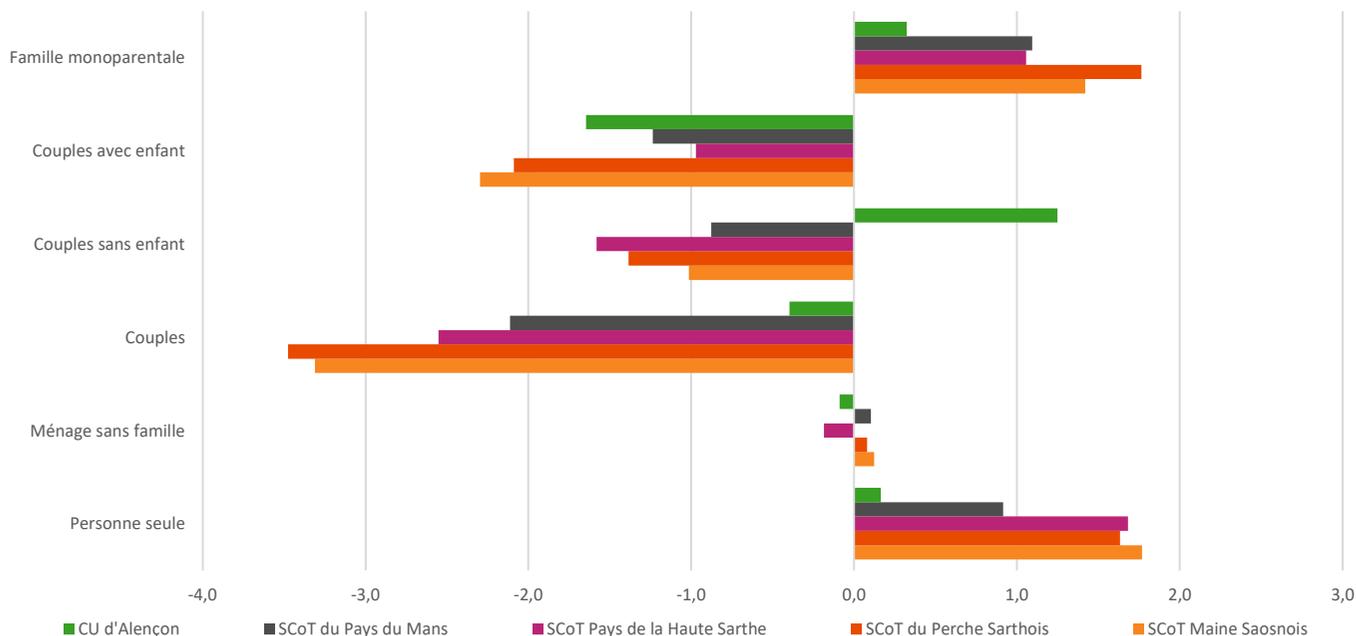
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968 (INSEE RP2015, atopia)

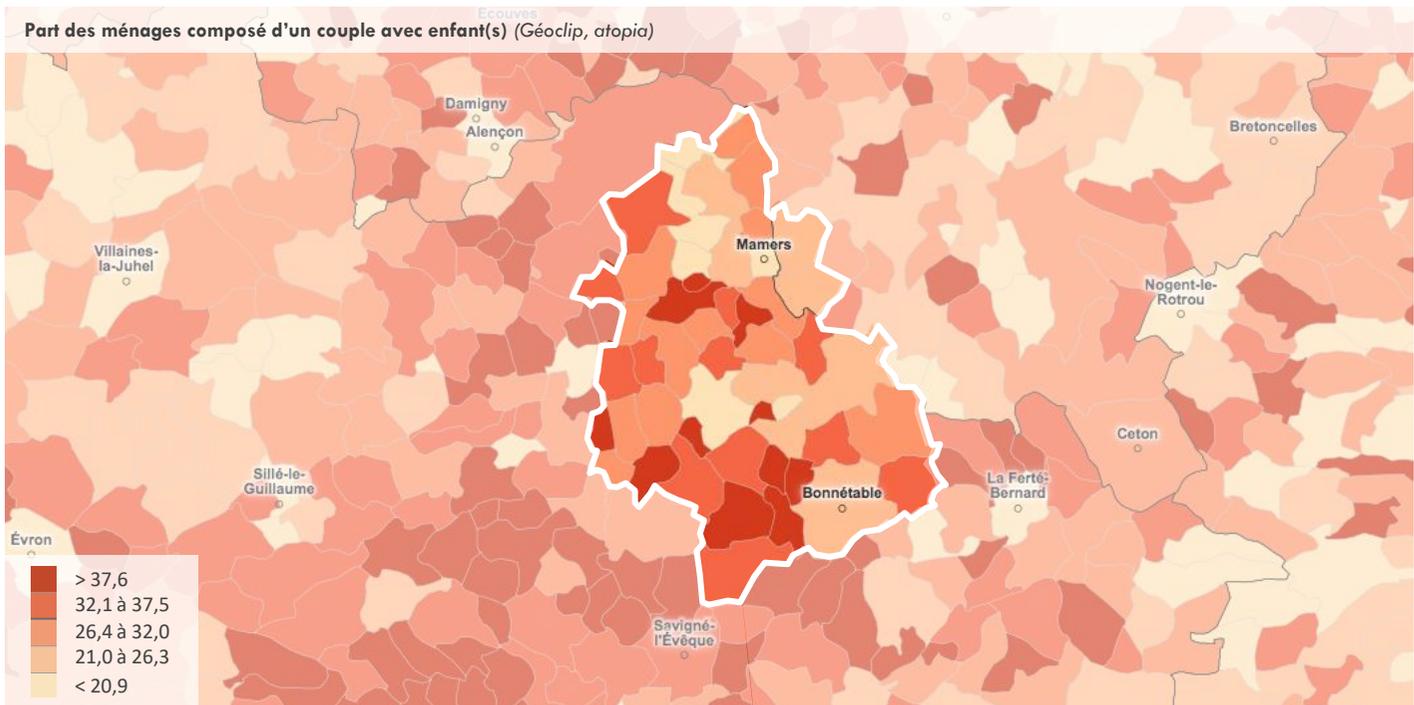


Un quart sud-ouest qui dispose de ménages familiaux

- Depuis 1968, la taille moyenne des ménages diminue. Elle passe de 3,09 pers/ménage en 1968 à 2,21 pers/ménage en 2015.
- Ce phénomène, appelé desserrement des ménages s'observe à l'échelle nationale et s'explique par des évolutions démographiques (baisse de la natalité, vieillissement de la population, ...) et sociales (augmentations des divorces et séparations, des familles monoparentales, ...).
- Cette tendance s'observe également dans les territoires limitrophes tels que le Pays de la Haute Sarthe (-0,73 pers/ménage entre 1968 et 2015).
- Entre 2010 et 2015, la part de couples (avec ou sans enfant) diminue fortement (-3 points). Cette diminution se fait au profit de la part de personnes seules (+1,8 point) et de familles monoparentales (+1,4 point).
- Au sein du territoire, les communes situées au sud-ouest sont composées de ménages de plus grande taille. C'est le cas, par exemple, de Beaufay (2,4 pers/ménage), de Courcemont (2,6 pers/ménage) et de Meurcé (2,6 pers/ménage).

Evolution de la composition des ménages entre 2010 et 2015, en points (INSEE RP2015, atopia)

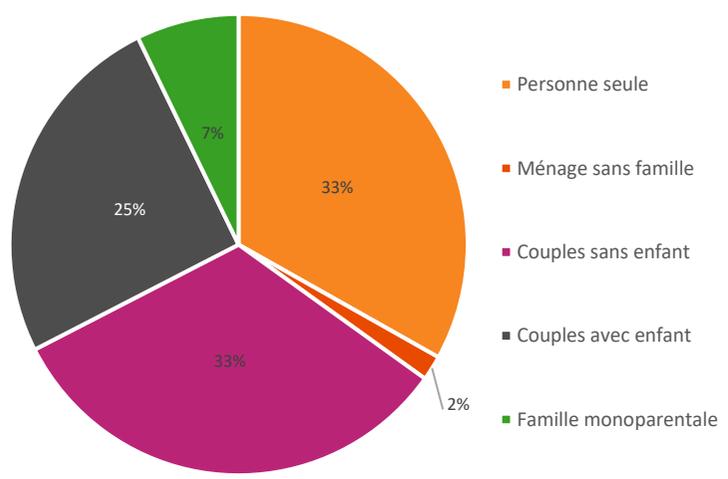




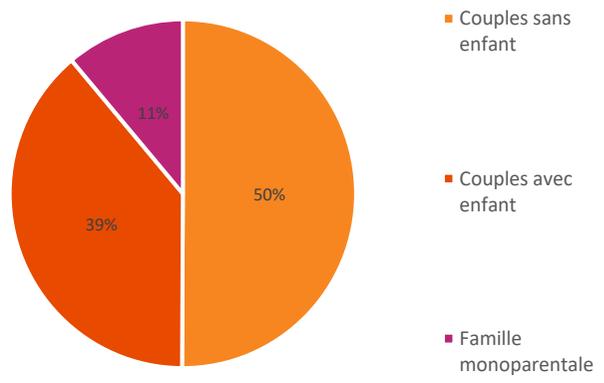
Une grande part de couples

- En 2015, le territoire de Maine Saosnois compte 12 552 ménages contre 12 378 en 2010, soit une augmentation de 1%.
- Malgré la diminution de la part de couples sur la dernière période, celle-ci reste importante au regard des territoires de comparaison.
- En effet, elle est égale à 58%, soit 7 266 ménages en 2015. Le SCoT du Pays du Mans compte 53% de couples et les départements de l'Orne et de la Sarthe respectivement 55% et 57% de couples parmi leurs ménages.
- Les personnes seules représentent un tiers des ménages du territoire de Maine Saosnois, soit 4 157 personnes. Cette part est sensiblement équivalente à celle des territoires de comparaison.

Composition des ménages en 2015 (INSEE RP2015, atopia)



Composition des familles en 2015 (INSEE RP2015, atopia)

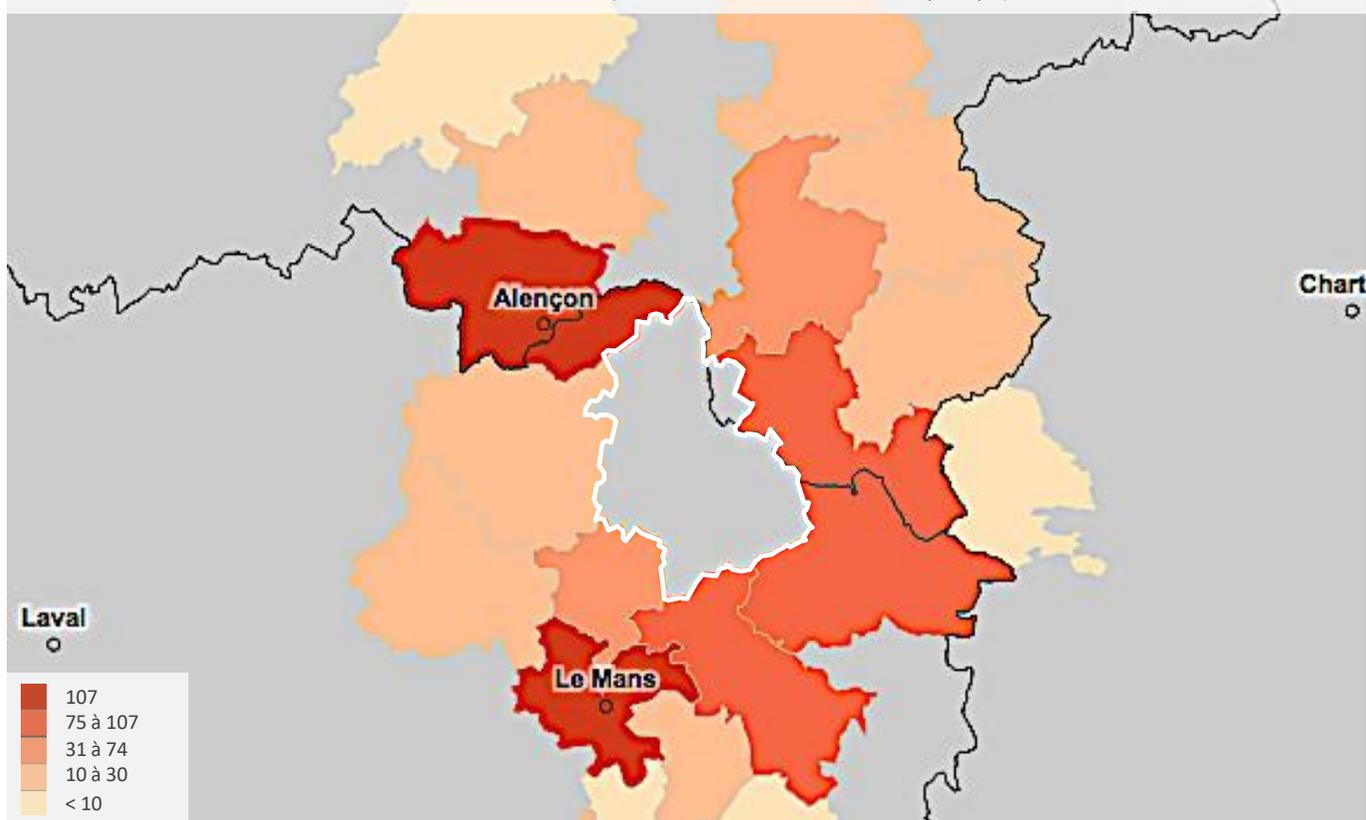


- Le territoire de Maine Saosnois compte 8 175 familles en 2015. Parmi elles, la moitié sont composées de couples sans enfant. Ce sont plutôt des personnes âgées. Les familles monoparentales représentent 11%, soit 909 familles.



DEMOGRAPHIE - MIGRATIONS RESIDENTIELLES

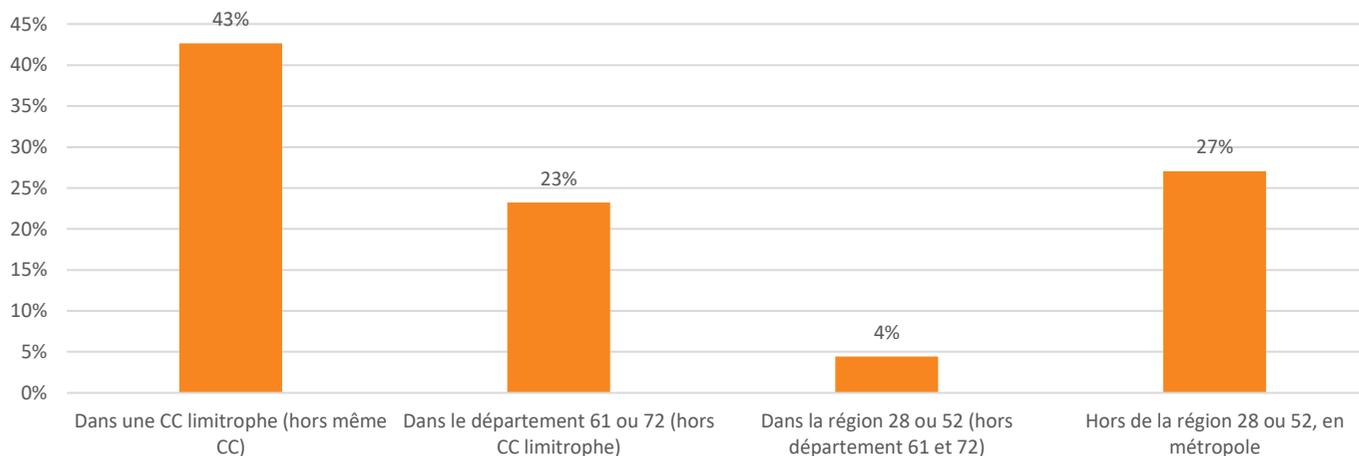
EPCI de résidence antérieure des néo-résidents de Maine Saosnois (INSEE Fichier MIGCOM 2014, Géoclip, atopia)



Une nouvelle population qui vient principalement des territoires voisins à Maine Saosnois

- En 2014, 1 128 personnes se sont installées sur le territoire de Maine Saosnois.
- Les communes accueillant le plus de nouveaux résidents sont Mamers (297 personnes), Bonnétable (181 personnes) et Saint-Cosme-en-Vairais (70 personnes).
- Les nouveaux habitants viennent principalement d'une communauté de communes limitrophe au territoire de Maine Saosnois (43%).
- On note que 27% des néo-résidents n'habitaient ni dans la région Normandie ni dans la région Pays de Loire l'année précédente.

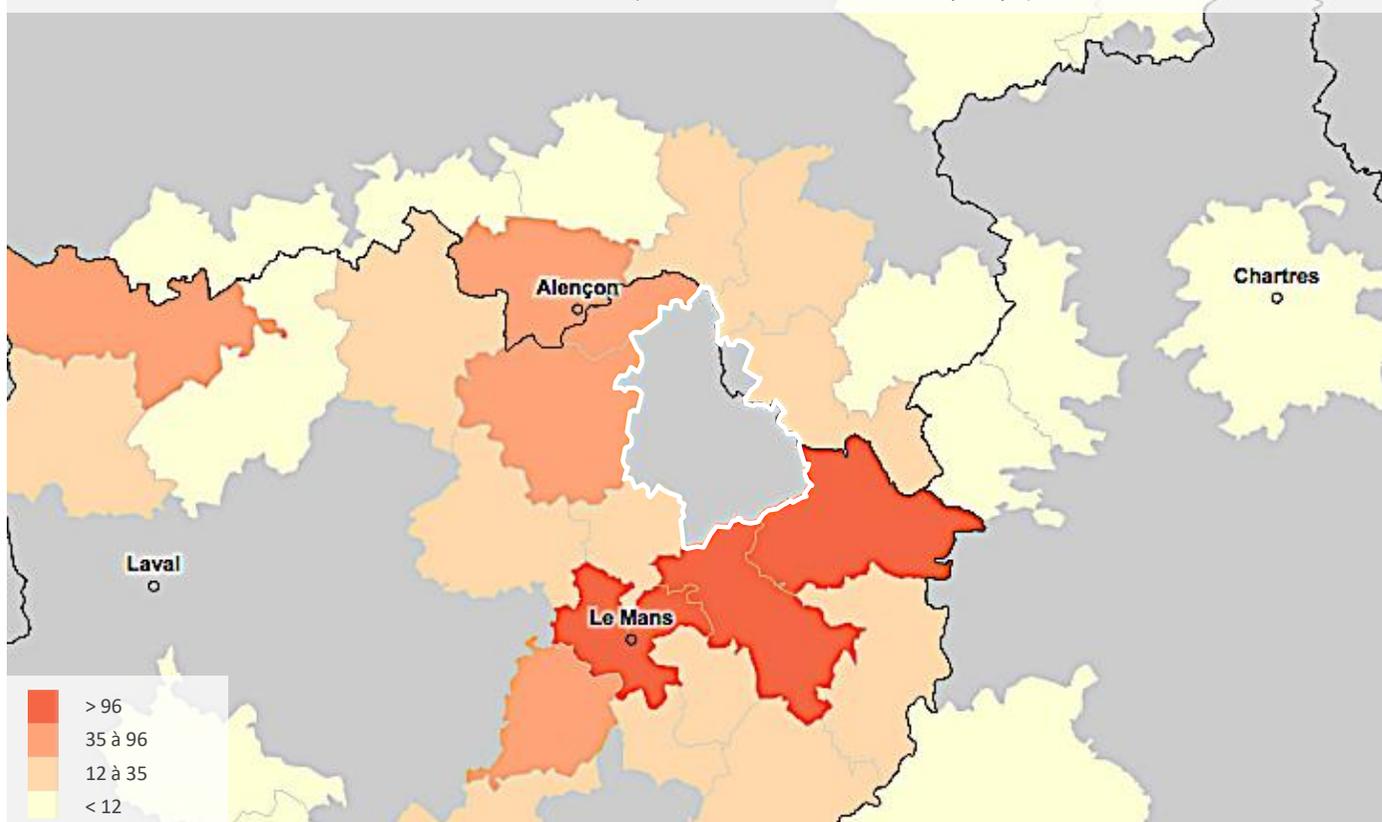
Lieu de résidence antérieure des néo-résidents (INSEE Fichier MIGCOM 2014, atopia)



Nouveaux habitants : sont considérés comme néo-résidents, les personnes extérieures au territoire de Maine Saosnois en 2013 et qui y emménagent en 2014.

DEMOGRAPHIE - MIGRATIONS RESIDENTIELLES

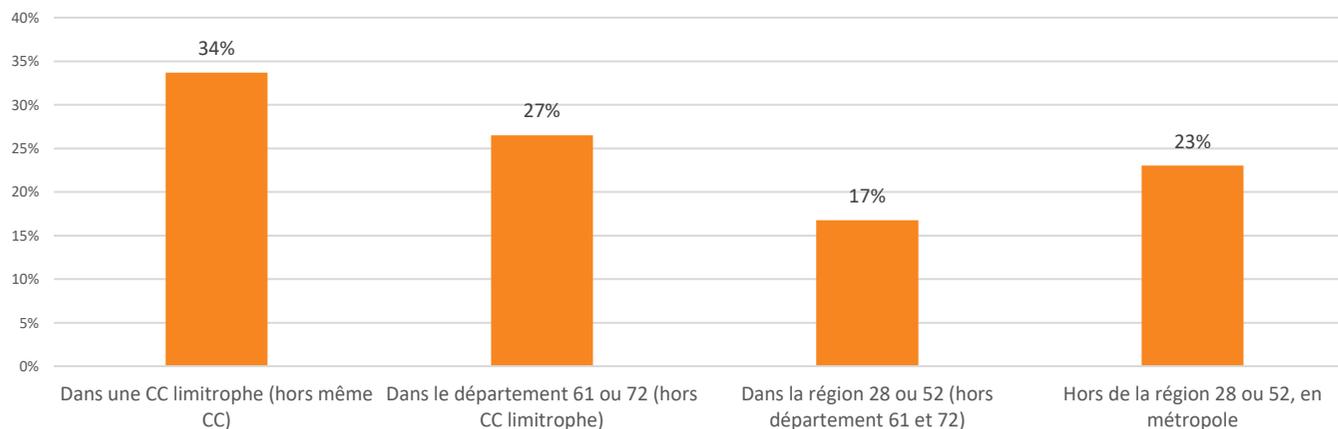
EPCI de résidence actuelle des anciens habitants de Maine Saosnois (INSEE Fichier MIGCOM 2014, Géoclip, atopia)



Une population sortante qui reste dans le département

- En 2014, 1 324 personnes quittent le territoire de Maine Saosnois.
- Les communes de Mamers, Bonnétable et Saint-Cosme-en-Vairais perdent le plus d'habitants, respectivement 343, 244 et 136.
- Un tiers de anciens habitants se dirige vers une communauté de communes limitrophe (34%, soit 446 personnes). La ville du Mans accueille 135 habitants par exemple.
- D'une manière générale, les entrées ne permettent pas de compenser les sorties. En 2014, le territoire de Maine Saosnois perd 196 habitants, ce qui correspond au faible solde migratoire enregistré sur la dernière période 2010-2015.

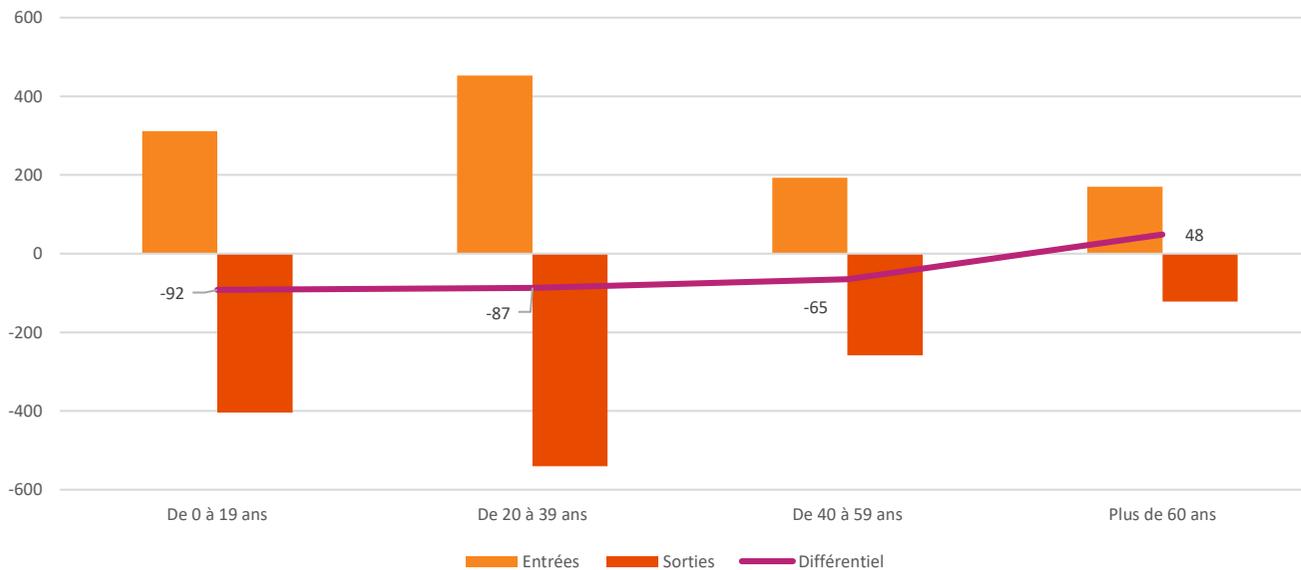
Lieu de résidence actuel des anciens résidents (INSEE Fichier MIGCOM 2014, atopia)



Territoire	Nombre d'arrivées en 2014	Nombre de départs en 2014	Différence entre les arrivées et les départs en 2014
Maine Saosnois	1128	1324	- 196
Mamers	297	343	- 46
Bonnétable	181	244	- 63
St-Cosme-en-Vairais	70	136	- 66

DEMOGRAPHIE – UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE SENIORS

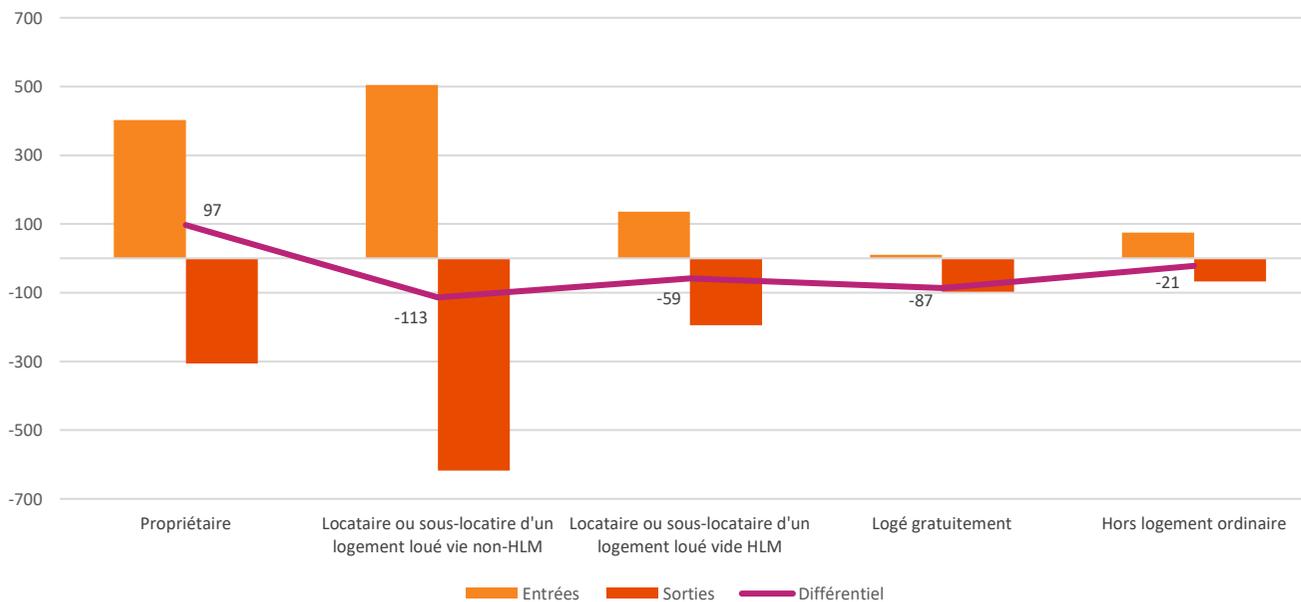
Rapport entrées/sorties et âge dans le territoire de Maine Saosnois



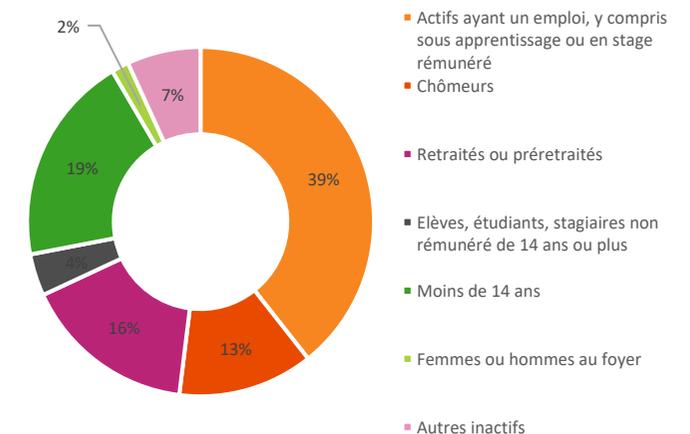
Une nouvelle population âgée et propriétaire

- En 2014, le territoire de Maine Saosnois subit un léger vieillissement de sa population. En effet, il perd une partie de jeunes (-92 personnes de moins de 20 ans) et gagne des personnes âgées de 60 ans et plus (+48 personnes).
- Ce sont donc principalement des retraités qui viennent s'installer dans le territoire. Ils représentent 16% des néo-résidents, soit 182 personnes.
- Ces chiffres reflètent le vieillissement du territoire mais également une opportunité économique que peut représenter l'arrivée de cette nouvelle population dans le territoire de Maine Saosnois (création de logements adaptés, mise en place de services dédiés, relance de l'économie et du commerce local, ...).

Rapport entrées/sorties et statut d'occupation du logement dans le territoire de Maine Saosnois



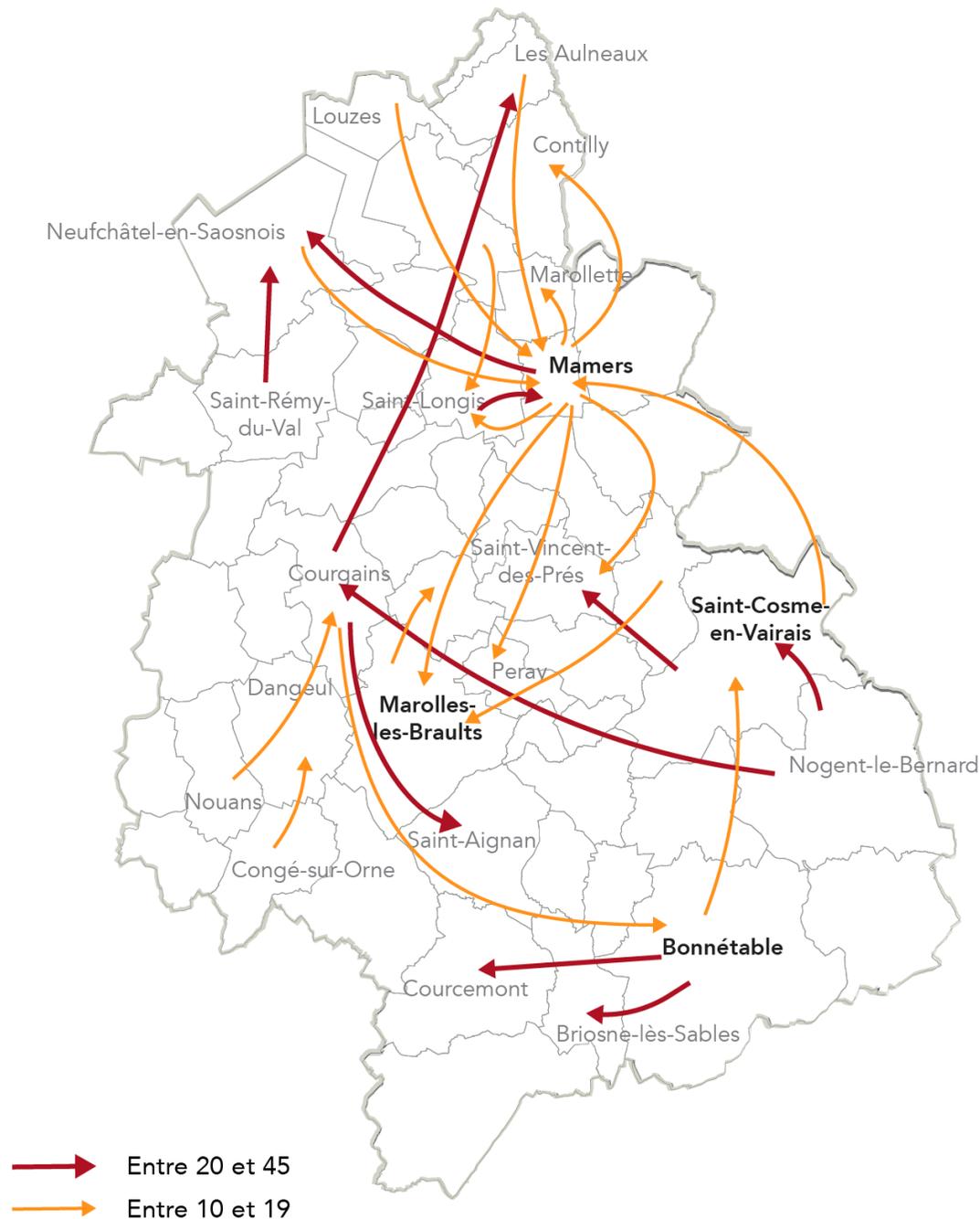
Type d'activité des néo-résidents du territoire de Maine Saosnois en 2014



(INSEE Fichier MIGCOM 2014, atopia)

DEMOGRAPHIE - MIGRATIONS RESIDENTIELLES INTERNES

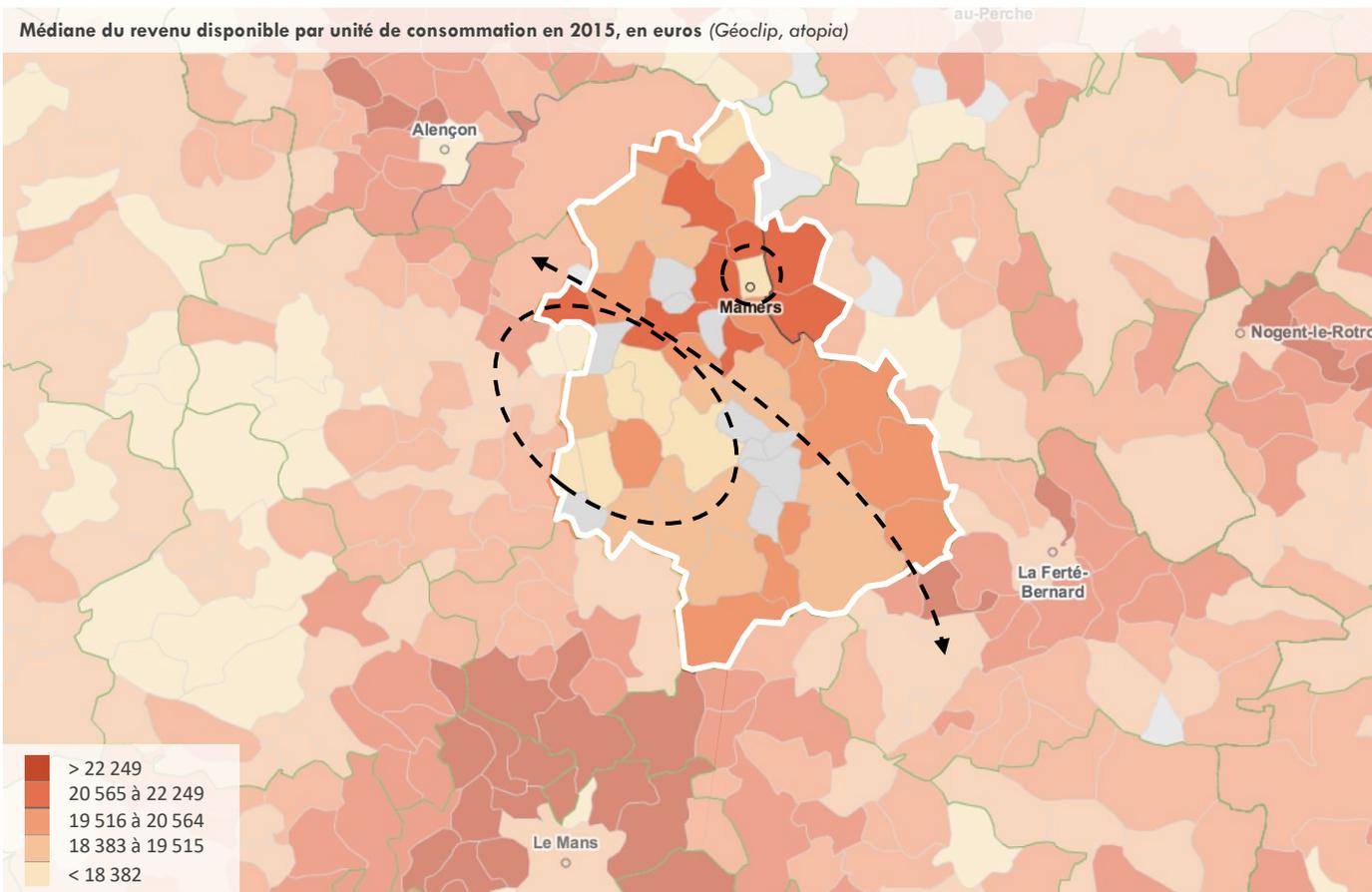
Migrations résidentielles internes (INSEE Fichier MIGCOM 2014, atopia)



Un départ du pôle urbain de Mangers

- En 2014, 645 habitants de Maine Saosnois déménagent à l'intérieur du territoire.
- Le pôle de Mangers subit un grand nombre de départs, à destination de la périphérie de la ville (Marollette ou Saint-Longis) ou à destination d'un autre pôle (Marolles-les-Braults). Cependant, les départs sont compensés par les arrivées dans la commune.
- Les pôles de Marolles-les-Braults, de Bonnéttable et de Saint-Cosme-en-Vairais voient peu de changement de leurs populations.
- De manière globale, on note plutôt un départ des quatre pôles structurants : 270 personnes quittent ces communes contre 216 nouveaux résidents.
- Les habitants de Maine Saosnois semblent privilégier une vie à la périphérie de la ville. En effet, les communes de Courgain, Saint-Vincent-des-Près et Neufchâtel-en-Saosnois enregistrent en moyenne 40 arrivées. Cela se traduit par une dynamique constructive plus soutenue dans ces communes (voir page «dynamique constructive» de la partie habitat).

DEMOGRAPHIE - REVENUS DES MENAGES ET LIEN A L'EMPLOI



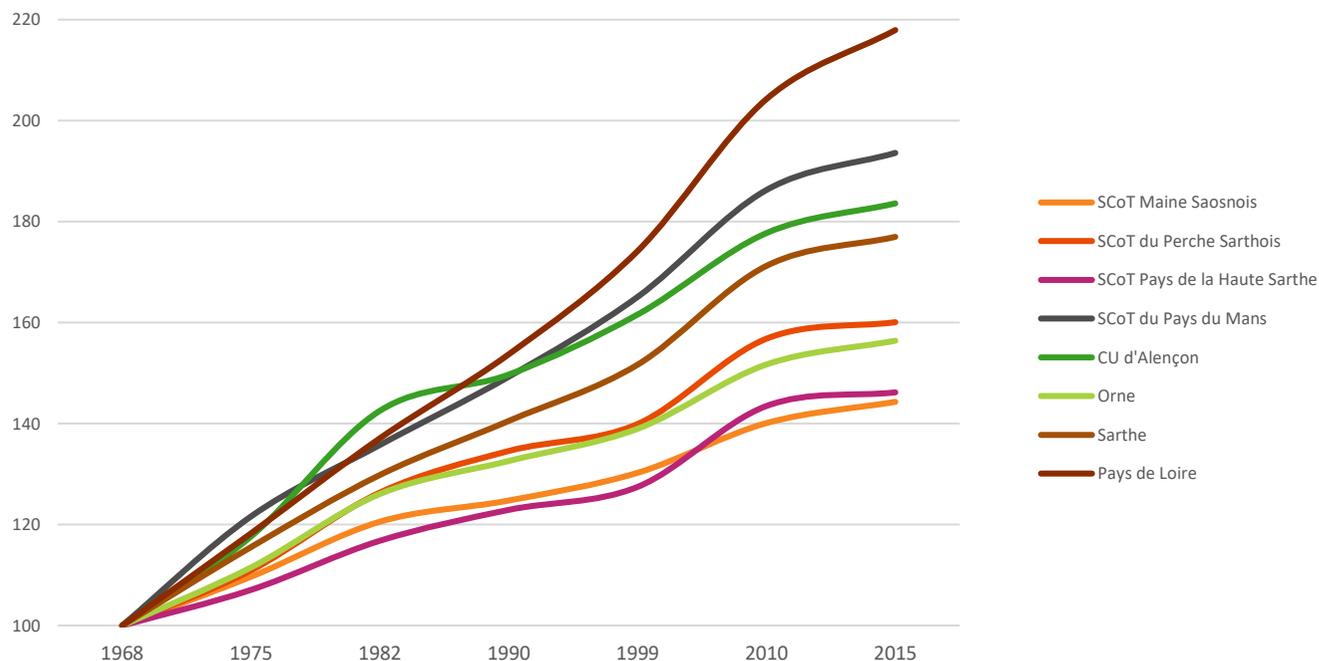
Une population aux revenus moyens

- En 2015, la médiane du revenu fiscal par unité de consommation s'élève à 21 309 € sur le territoire de Maine Saosnois.
- Au regard des territoires adjacents, le revenu fiscal est plutôt faible, inférieur de 1 000 € voire 4 000 €.
- 35% des foyers fiscaux sont imposés sur le territoire de Maine Saosnois. Cette part est sensiblement égale à celle de l'Orne (36%). Cependant, elle est inférieure à celle des autres territoires de comparaison : on note un écart de 9 points avec le SCoT du Pays du Mans.
- Enfin, on observe un effet de « couronne », lié à la périurbanisation, autour du pôle de Mamers, à l'instar de celui observé autour de La Ferté-Bernard, Alençon et Le Mans. Il existe aussi un risque de précarisation pour les pôles de Mamers et de Marolles-les-Braults.

	Part des foyers fiscaux imposés	Revenu fiscal moyen (en euros)
SCoT Maine Saosnois	35 %	21 309
SCoT du Perche Sarthois	40 %	23 061
SCoT Pays de la Haute Sarthe	37 %	22 943
SCoT du Pays du Mans	44 %	25 101
CU d'Alençon	41 %	23 282
Orne	36 %	22 068
Sarthe	41 %	24 173

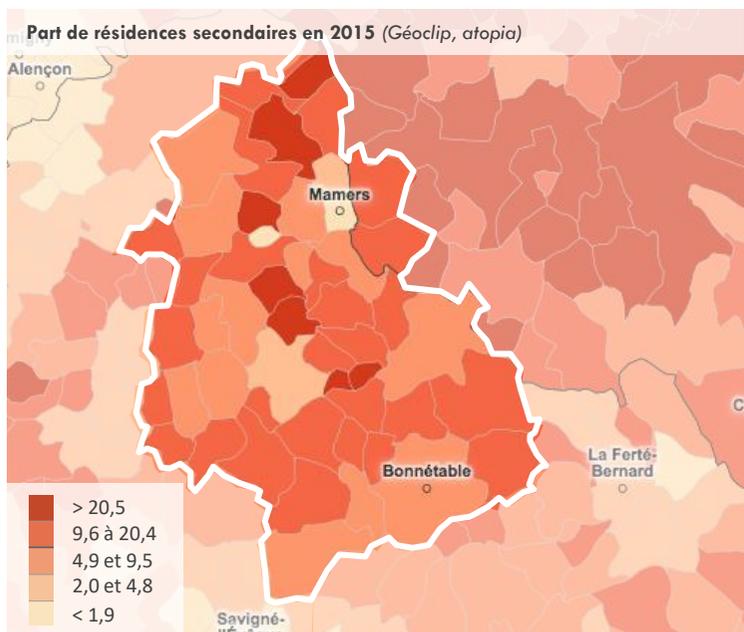
Habitat

Evolution du nombre de logements, base 100 : 1968 (INSEE RP2015, atopia)

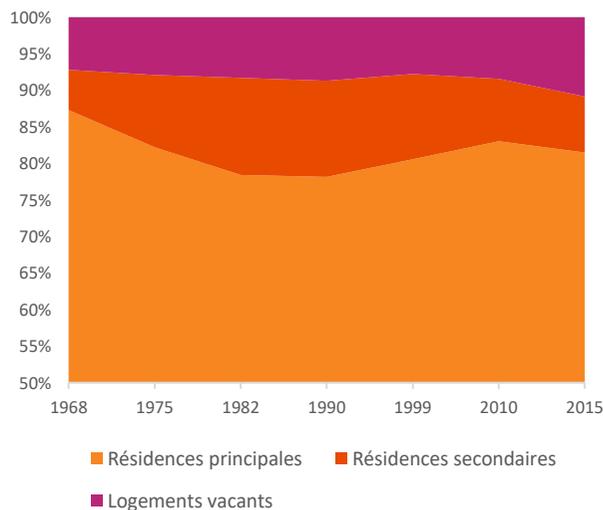


Une constante augmentation du parc résidentiel

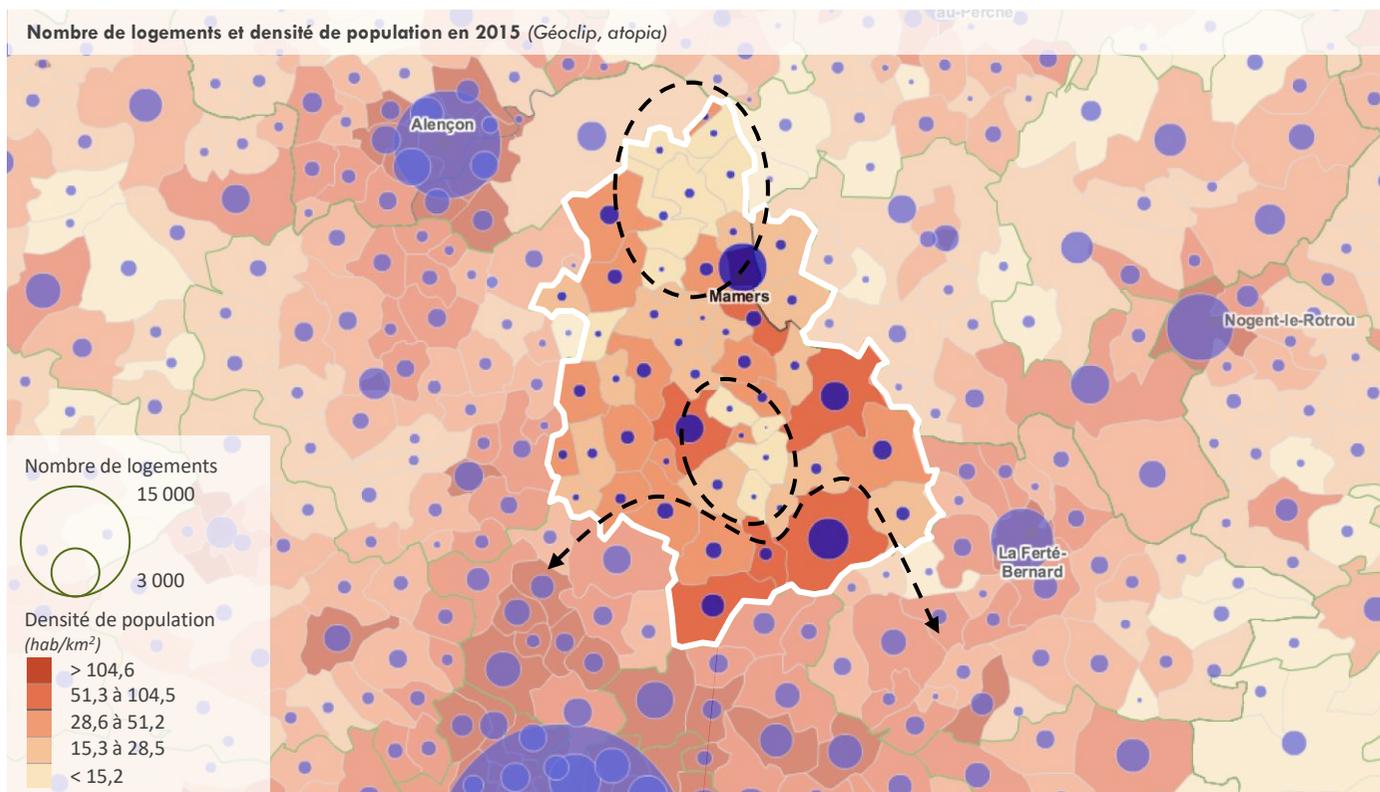
- Depuis 1968, le nombre de logements ne cesse d'augmenter. Le parc passe de 10 650 logements en 1968 à 15 367 logements en 2015, soit une augmentation de +44%. Cette croissance est particulièrement marquée entre 1982 et 2010, par la production moyenne de 74 logements par an. Sur la période 2010-2015, on recense la production moyenne annuelle de 89 logements.
- Au regard des territoires de comparaison, le territoire Maine Saosnois connaît une augmentation faible de son parc de logements. Le parc augmente de 71% dans la Sarthe et de 57% dans le SCoT du Perche Sarthois.
- Concernant les résidences secondaires, leur nombre augmente considérablement. Entre 1968 et 1999 : + 1 034 logements vacants sur le territoire. Depuis le début des années 2000, ce nombre diminue : en 2015 on compte 1 182 résidences secondaires sur le territoire.



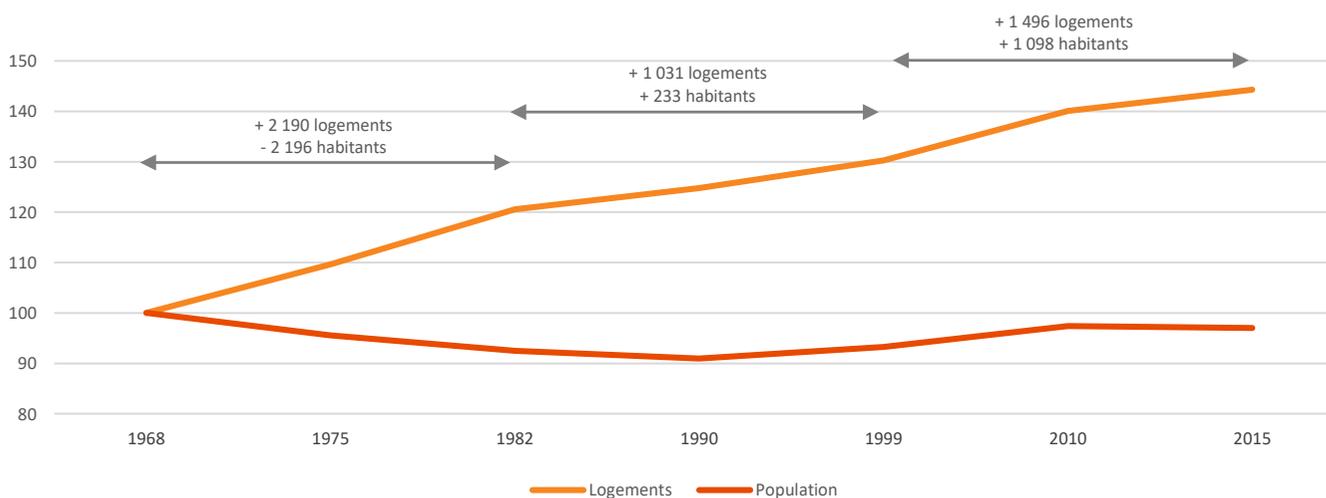
Evolution du nombre de logements en fonction de la typologie entre 1968 et 2015 (INSEE RP 2015, atopia)



HABITAT - PARC DE LOGEMENTS



Evolution du nombre de logements et d'habitants, base 100 : 1968 (INSEE RP2015, atopia)

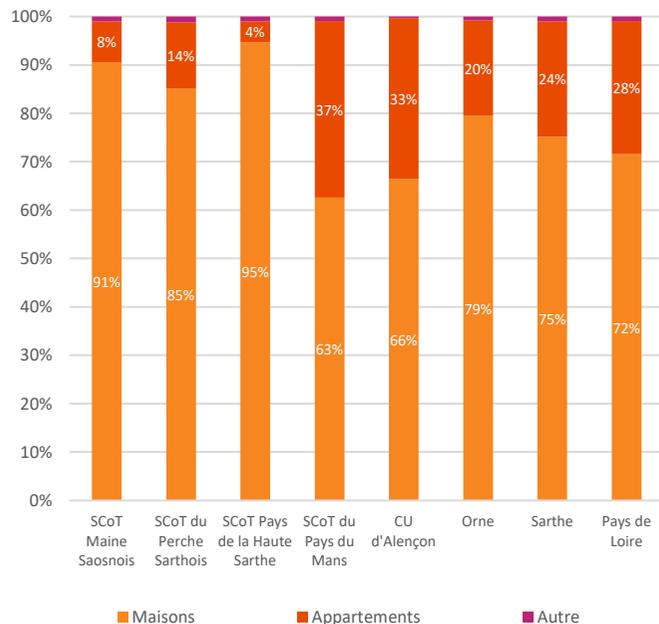


Un nombre de logements plus important dans les quatre pôles et dans le quart sud-ouest du territoire

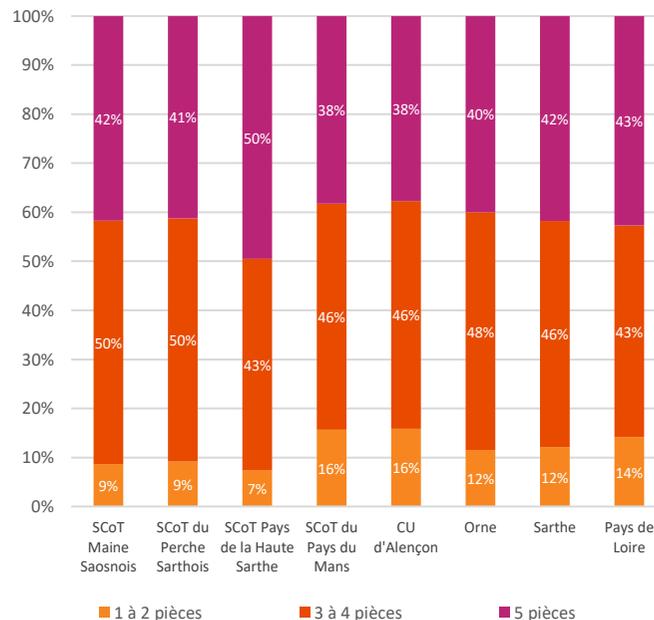
- En 2015, le territoire de Maine Saosnois compte 15 367 logements.
- Comme mentionné précédemment, le nombre de logements augmente depuis 1968. Dans le même temps, le nombre d'habitants est en légère baisse. En 2015, on compte 54 logements pour 100 habitants contre 52/100 habitants en 2010.
- Entre 1968 et 2015, le territoire Maine Saosnois gagne 4 717 logements et perd 865 habitants.
- A l'intérieur du territoire de Maine Saosnois, les villes de Mamers et Bonnétable concentrent le plus de logements (respectivement 3 063 et 2 185 logements).
- Les communes situées à proximité des voies d'accès au Mans, ont une plus grande densité de population mais également un plus grand nombre de logements. C'est le cas du pôle de Bonnétable avec 2 185 logements.
- En revanche, au nord du territoire, les communes ont des parcs résidentiels moins importants.

HABITAT - CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des types de logements en 2015



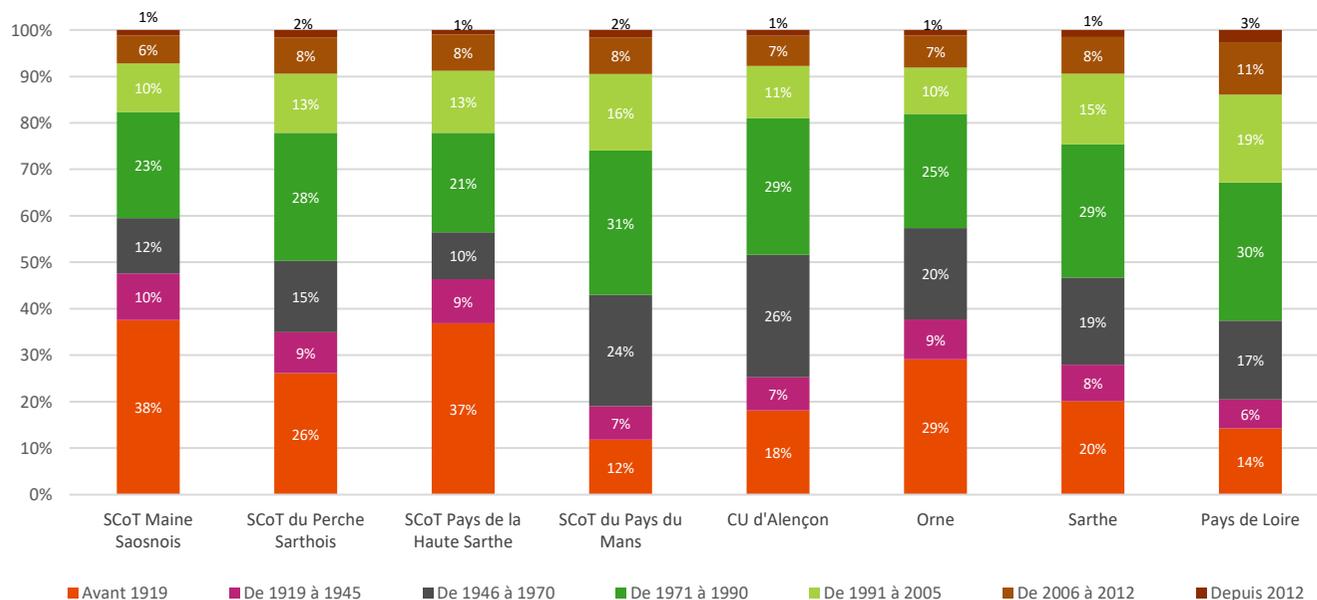
Résidences principales par nombre de pièces en 2015



Une part importante de logements individuels, anciens et de grande taille

- En 2015, plus de 90% des logements sont des maisons, ce qui représente 13 918 logements individuels contre 1 301 logements collectifs. Cette tendance est en lien avec le contexte rural du territoire.
- Au regard des territoires de comparaison, la part de logements individuels est nettement supérieure à celle des départements de l'Orne et de la Sarthe (79% et 75%). Elle se situe entre celle du SCoT du Perche Sarthois (85%) et du SCoT Pays de la Haute Sarthe (95%).
- 50% du parc de Maine Saosnois se compose de logements de 3 à 4 pièces. Cette part est comparable à celle du SCoT du Perche Sarthois. En revanche, elle est plus élevée de 7 points par rapport au Pays de la Haute Sarthe.
- Le territoire de Maine Saosnois enregistre une part faible (9%) de logements de petite taille (1 à 2 pièces). Elle est inférieure de 7 points par rapport aux territoires urbains de la CU d'Alençon et du Pays du Mans.
- Par ailleurs, le parc de logements du territoire de Maine Saosnois est assez ancien. 60% des résidences principales datent d'avant 1970. Cette part est particulièrement élevée, en comparaison avec les territoires limitrophes. Elle est de 50% dans le SCoT du Perche Sarthois et de 47% dans la Sarthe par exemple.

Période d'achèvement des résidences principales en 2015

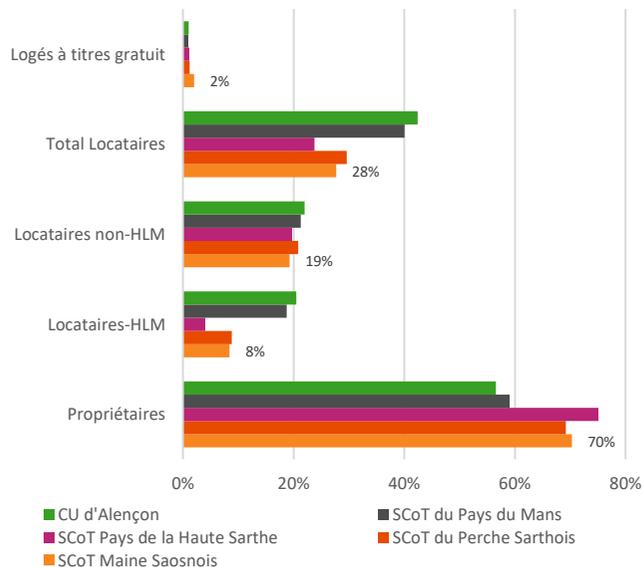


(INSEE RP2015, atopia)

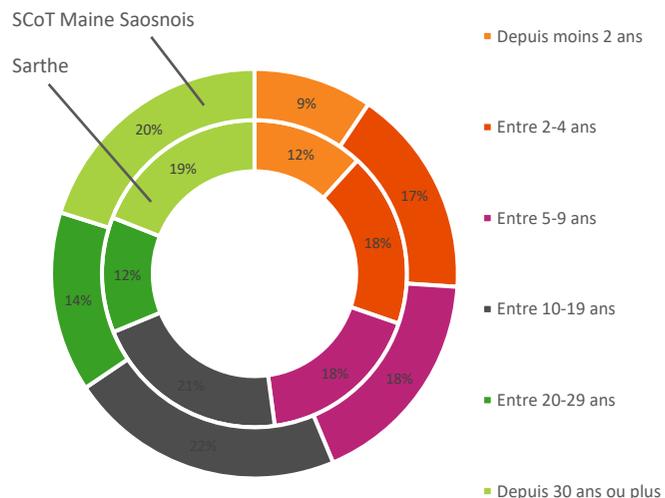


HABITAT - CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Statut d'occupation des résidences principales en 2015 (INSEE RP2015, atopia)



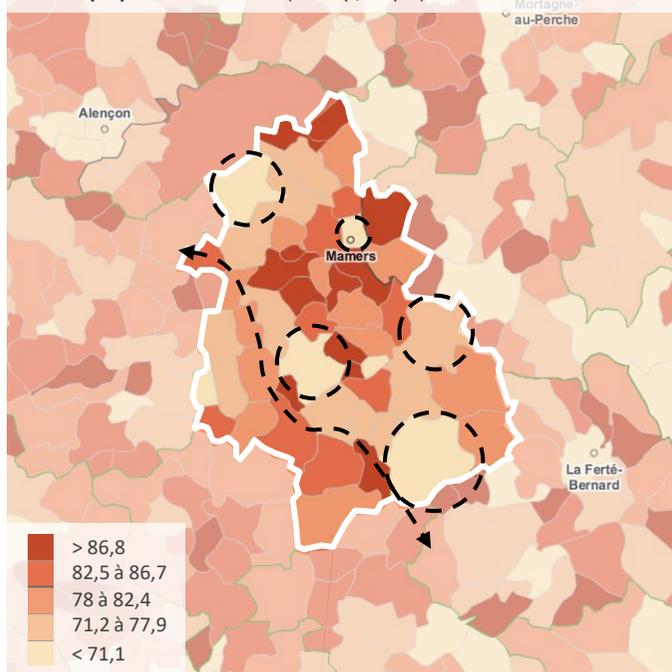
Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015 (INSEE RP2015, atopia)



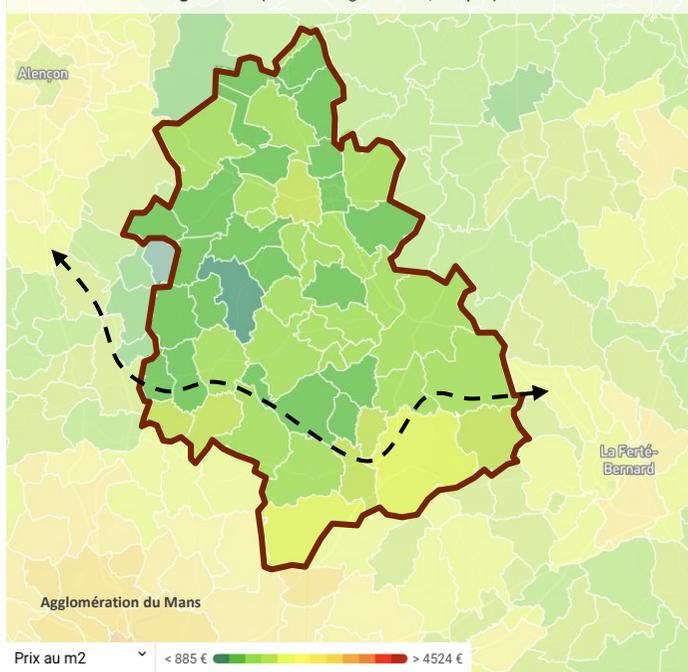
Une population propriétaire installée depuis au moins 10 ans sur le territoire

- En 2015, le territoire de Maine Saosnois compte 70% de propriétaires, soit 8 805 résidences principales occupées par des propriétaires. Les locataires non-HLM représentent 19% des résidences principales.
- La périphérie de Mamers enregistre la plus grande part de propriétaires : Saosnes (87%) et Saint-Rémy-des-Monts (87%) par exemple.
- La part de locataires est plus élevée dans les quatre pôles urbains, qui comptent également plus de logements sociaux.
- Les ménages du territoire de Maine Saosnois sont installés depuis longtemps sur le territoire. 56% y sont installés depuis au moins 10 ans, soit 7 052 ménages. Cette part est supérieure de 4 points par rapport au département de la Sarthe, qui compte 129 690 ménages installés depuis plus de 10 ans.
- Les ménages arrivés dans le territoire de Maine Saosnois depuis moins de 2 ans représentent 9%, soit 1 186 ménages. Cette part est inférieure de 2 points par rapport au département de la Sarthe.
- Le marché de l'immobilier ne semble pas tendu dans le territoire Maine Saosnois, hormis pour les communes situées au sud, à proximité de la ville du Mans. Alors que le prix immobilier moyen pour une maison était de 1 303€ / m² dans la Sarthe, il se situe entre 853€ / m² (Louzes) et 1 328€ / m² (Beaufay) sur le territoire.

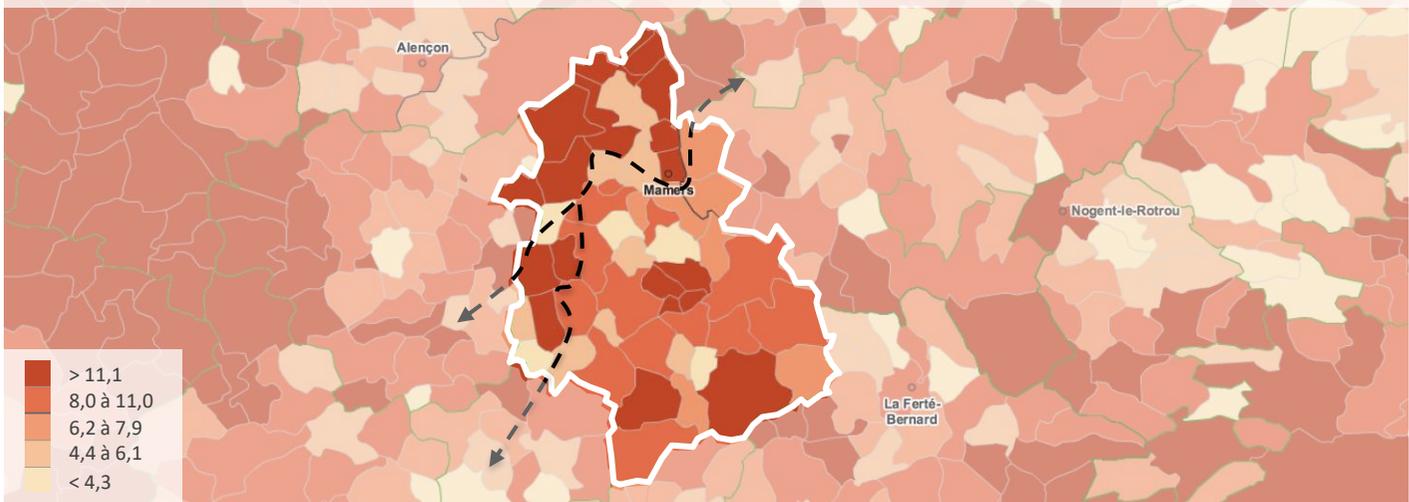
Part de propriétaires en 2015 (Géoclip, atopia)



Prix au m² des logements (meilleursagents.com, atopia)



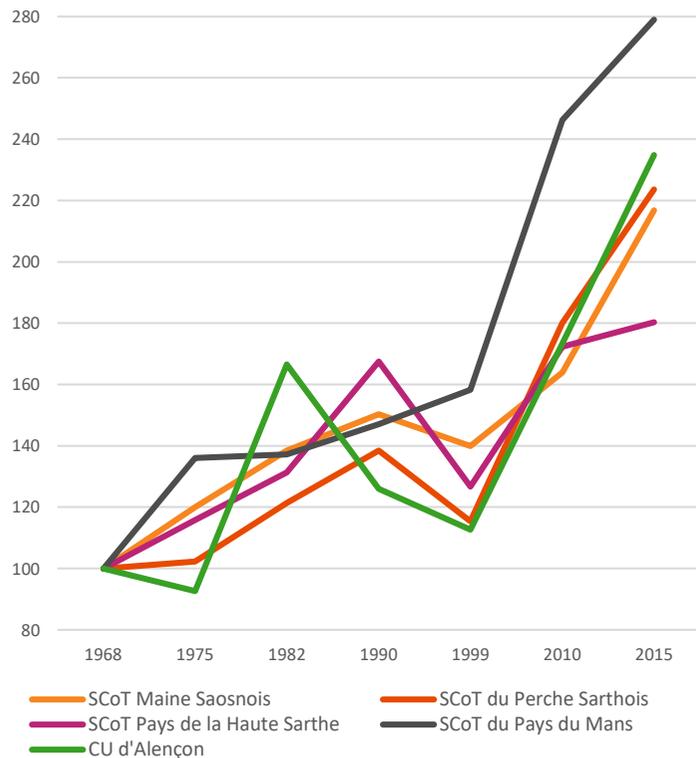
Part de logements vacants en 2015 (Géoclip, atopia)



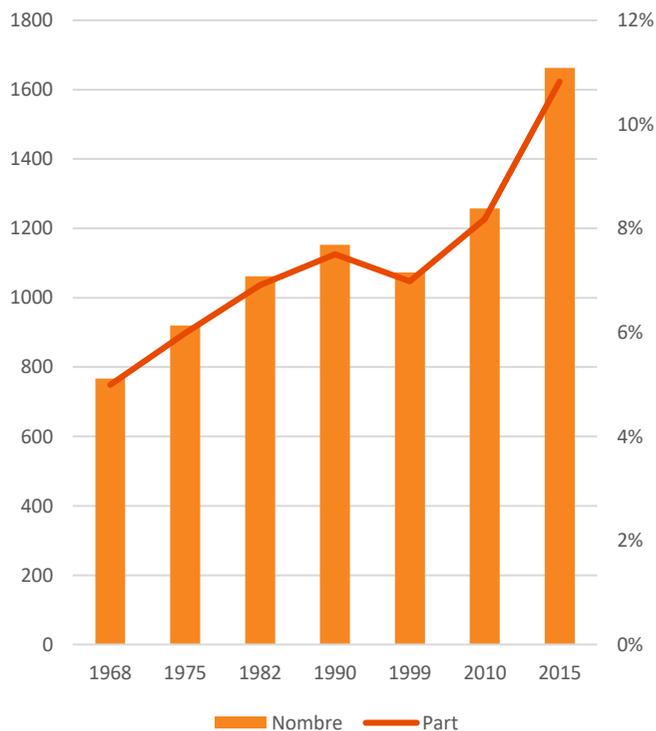
Une vacance résidentielle qui se renforce rapidement

- En 2015, le territoire de Maine Saosnois compte 1 663 logements vacants, soit 11% du parc résidentiel.
- On note que la part de logements vacants est plus élevée dans le nord du territoire dans les communes de Louzes (15%) et Louvigny (12%) par exemple.
- Maine Saosnois se caractérise par une explosion de la vacance sur la dernière période. Entre 2010 et 2015, on enregistre une augmentation de 400 logements. Cette tendance reflète une dynamique démographique en baisse. La hausse de logements vacants est plus rapide que celle de la population.

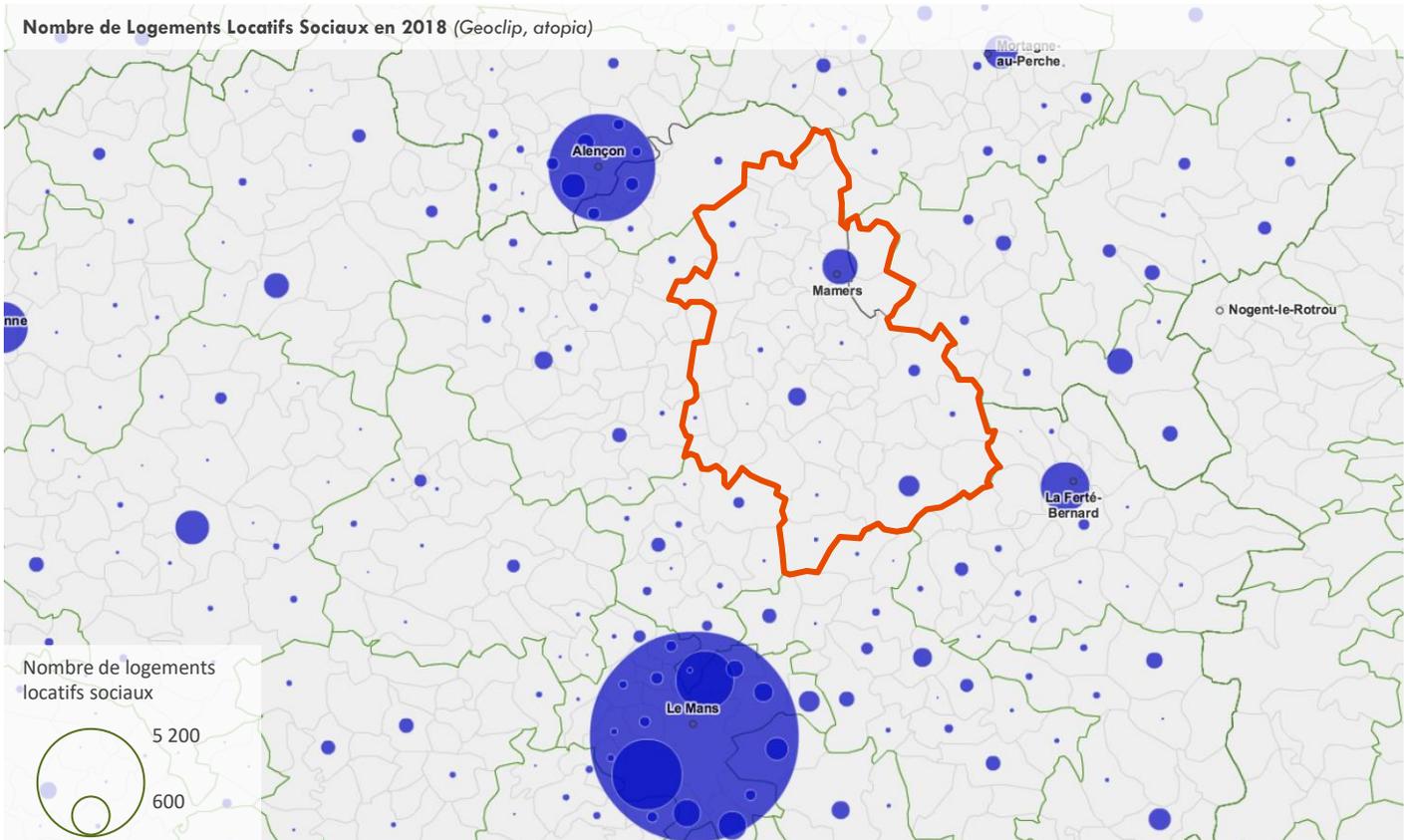
Evolution du nombre de logements vacants, base 100 : 1968 (INSEE RP2015, atopia)



Evolution de la vacance résidentielle à Maine Saosnois depuis 1968 (INSEE RP2015, atopia)



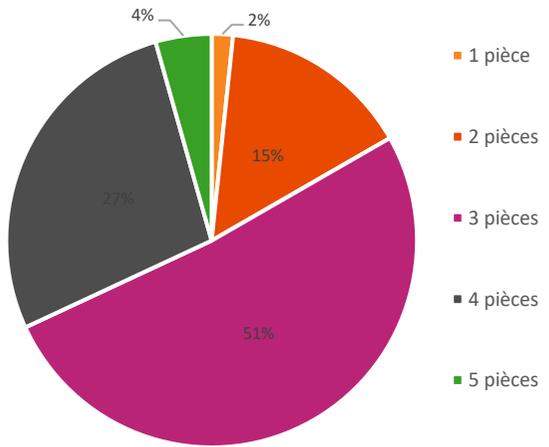
HABITAT - PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX



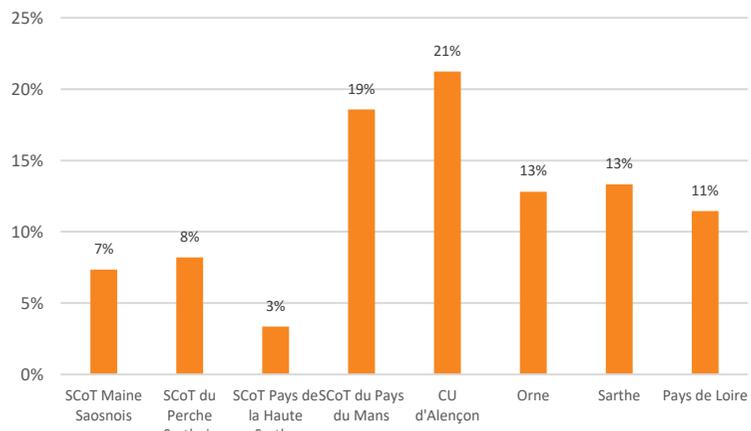
Un parc de logements locatifs sociaux de taille moyenne

- En 2018, le parc social est composé de 1 129 logements, ce qui représente 7% du parc résidentiel du territoire.
- Cette part est comparable à celle du territoire du Perche Sarthois (8%). Cependant, elle est nettement plus faible que dans les autres territoires de comparaison.
- Les logements locatifs sociaux du territoire de Maine Saosnois sont principalement composés de 3 pièces (51%, soit 583 logements).
- Les communes de Mamers, Marolles-les-Braults et Bonnétable ont les plus grandes parts de logements locatifs sociaux, respectivement 19%, 14% et 10%.
- Le parc social est ancien et peu attractif sur le territoire Maine Saosnois. En effet, près de 57% du parc date d'avant 1977. De plus, plus d'un quart des logements locatifs sociaux sont peu performants d'un point de vue énergétique et sont classés dans les catégories E, F et G.

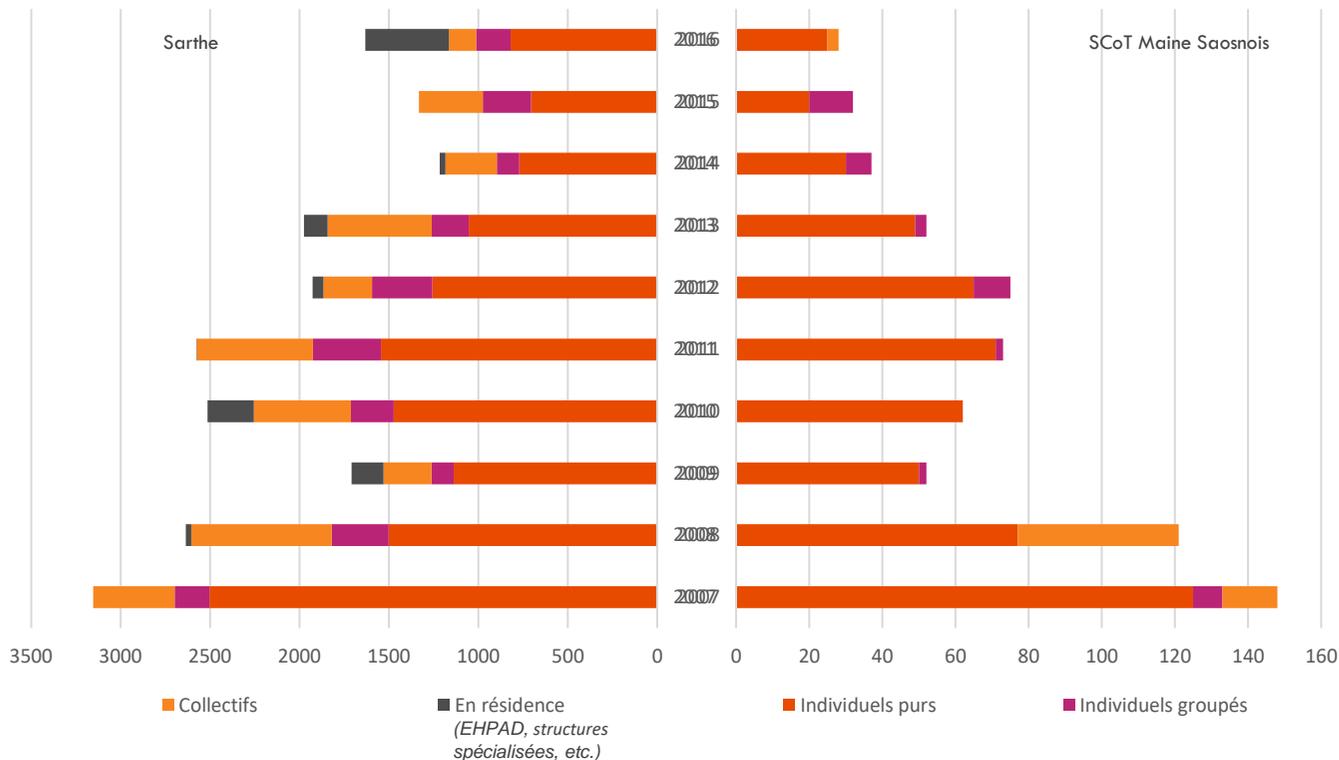
Logements sociaux par nombre de pièces en 2018 (RPLS 2018, atopia)



Part de logements sociaux dans le parc résidentiel en 2018 (RPLS 2018, atopia)



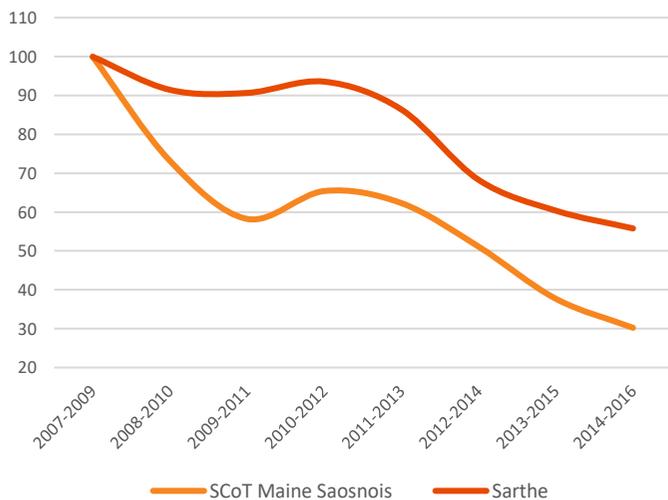
Type de logements commencés depuis 2007 (Sitadel, atopia)



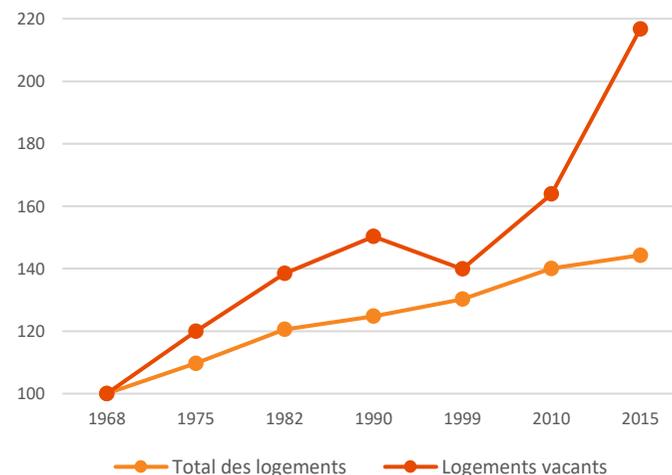
Une dynamique de construction qui se ralentit

- Depuis 2007, la dynamique de construction est de plus en plus faible sur le territoire de Maine Saosnois. Cette tendance est comparable à celle du département de la Sarthe.
- Sur la dernière période, 2014-2016, la dynamique de construction a diminué de 70% par rapport à la période 2007-2009.
- La spécialisation de logements se fait vers les logements individuels purs, en concordance avec le caractère rural du territoire.
- La construction de logements neufs est plus importante pour les communes situées au sud du territoire. C'est le cas de Beaufay et Briosne-lès-Sables, respectivement 4,8 et 5,8 logts/an pour 1 000 habitants.

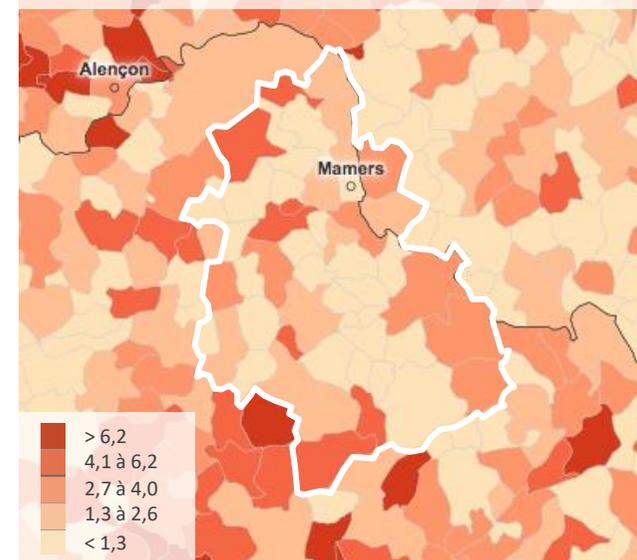
Dynamique de construction, base 100 : 2007 (Sitadel, atopia)



Evolution du nombre total de logements et de logements vacants entre 1968 et 2015 (INSEE RP2015, atopia)



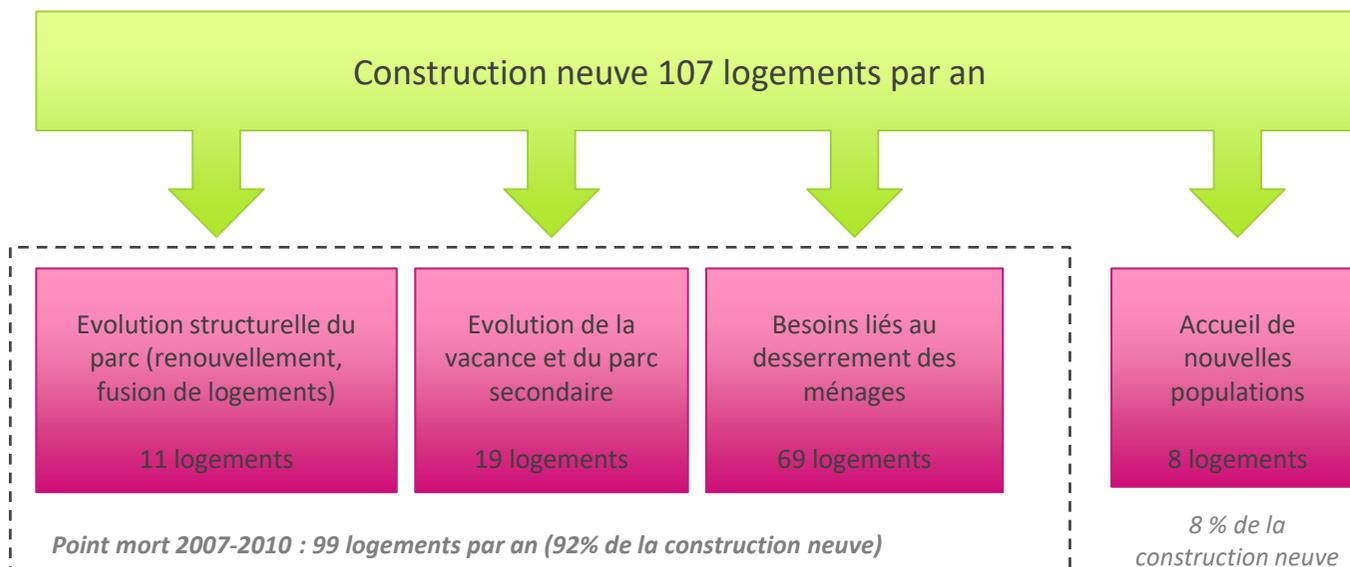
Nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants sur la période 2011-2015 (Geoclip, atopia)



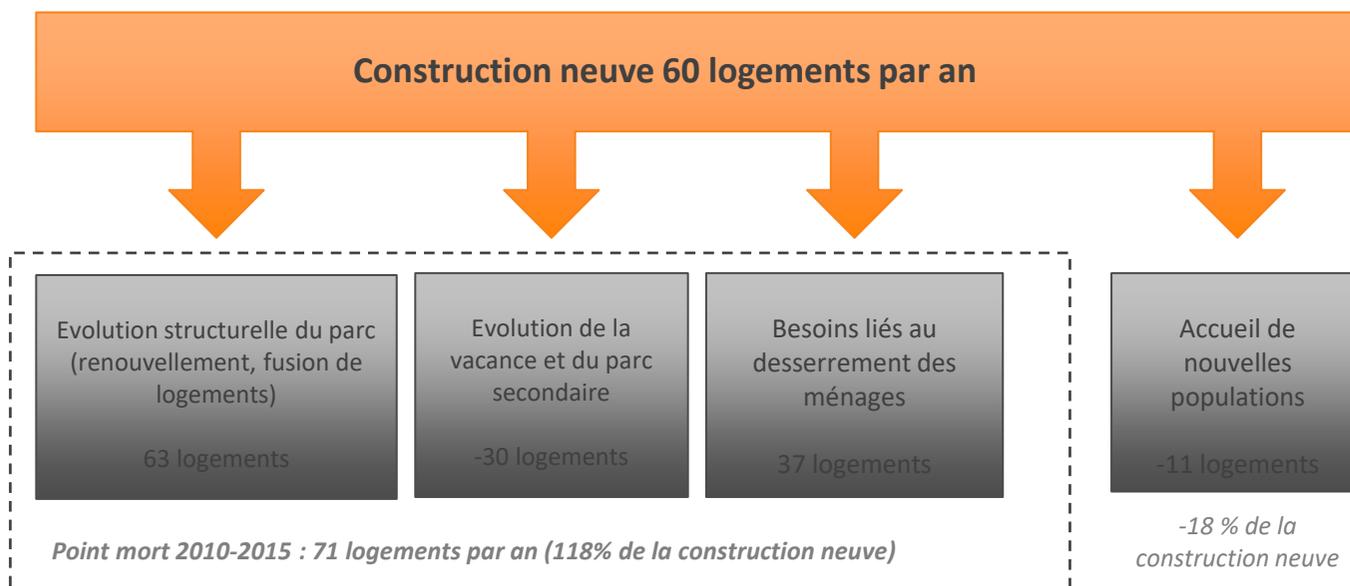
HABITAT – BESOIN EN LOGEMENTS

Parc de logement – Besoins en logement sur les deux périodes intercensitaires (MEDDE-Soes – Sit@del2, atopia)

Période 2007-2010 (du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2009)



Période 2010-2015 (du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2014)



Des besoins en logements qui diminuent sur la période 2010-2015

- Dans un contexte d'augmentation démographique, entre 2007 et 2010, la construction neuve a participé à hauteur de 8% à l'accueil de nouveaux habitants.
- Sur cette période, le point mort est de 99 logements par an, soit 92% de la construction neuve.
- Depuis 2010, la construction neuve de logements diminue : elle est de 107 logements par an entre 2007 et 2010 contre 60 logements par an sur la dernière période.
- Sur la période 2010-2015, le point mort est de 71 logements par an, soit 118% de la construction neuve.

Le point mort est la mesure de la production de logement nécessaire à la stabilité démographique, d'un recensement à un autre, compte-tenu des évolutions structurelles du parc existant. Les quatre caractéristiques du parc de logements sur lesquelles il s'appuie sont : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc, et la variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires.

HABITAT – DOCUMENTS SUPRA-TERRITORIAUX EN VIGUEUR

Une OPAH en place au sein de Maine Saosnois

- Une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat est actuellement en cours sur le territoire de Maine Saosnois depuis janvier 2017 pour une durée de 3 ans. Une vingtaine de communes sont concernées par le dispositif.

Le Plan Départemental de l’Habitat

- Le PDH 2017-2020 comporte trois grandes orientations qui sont valables pour l’ensemble du territoire : répondre au vieillissement de la population, maîtriser l’empreinte écologique de l’habitat et s’engager dans les politiques sociales.
- De plus, le plan identifie des orientations prioritaires pour les EPCI à dominante « rurale », comme c’est le cas pour le territoire de Maine Saosnois. Il est donc nécessaire de rénover le parc existant, en priorité avec les centres anciens, d’adapter l’offre pour répondre aux besoins des populations vieillissantes et enfin de développer des opérations d’habitat dans les pôles secondaires.

Le SRADDET Pays de la Loire

- Le document est aujourd’hui en révision, son approbation est prévue fin 2020.
- Cinq grands axes semblent se dégager :
 - Construire une dynamique « grand ouest » qui serait génératrice d’attractivité et de développement ;
 - Affirmer une ambition conciliant croissance bleue et protection sur les deux axes identitaires de la région Pays de Loire : la Loire et le littoral atlantique ;
 - Renforcer l’équilibre territorial en résorbant les risques de fracture territoriale ;
 - Préserver l’environnement naturel et agir pour une écologie positive tournée vers la croissance verte et l’innovation ;
 - Mobiliser l’ensemble des acteurs ligériens pour construire des politiques qui s’adaptent aux enjeux de chaque territoire.

Equipements et services

Chiffres-clés

Nombre d'équipements du territoire
775

Densité d'équipements globale
273 pour 10 000 hab.

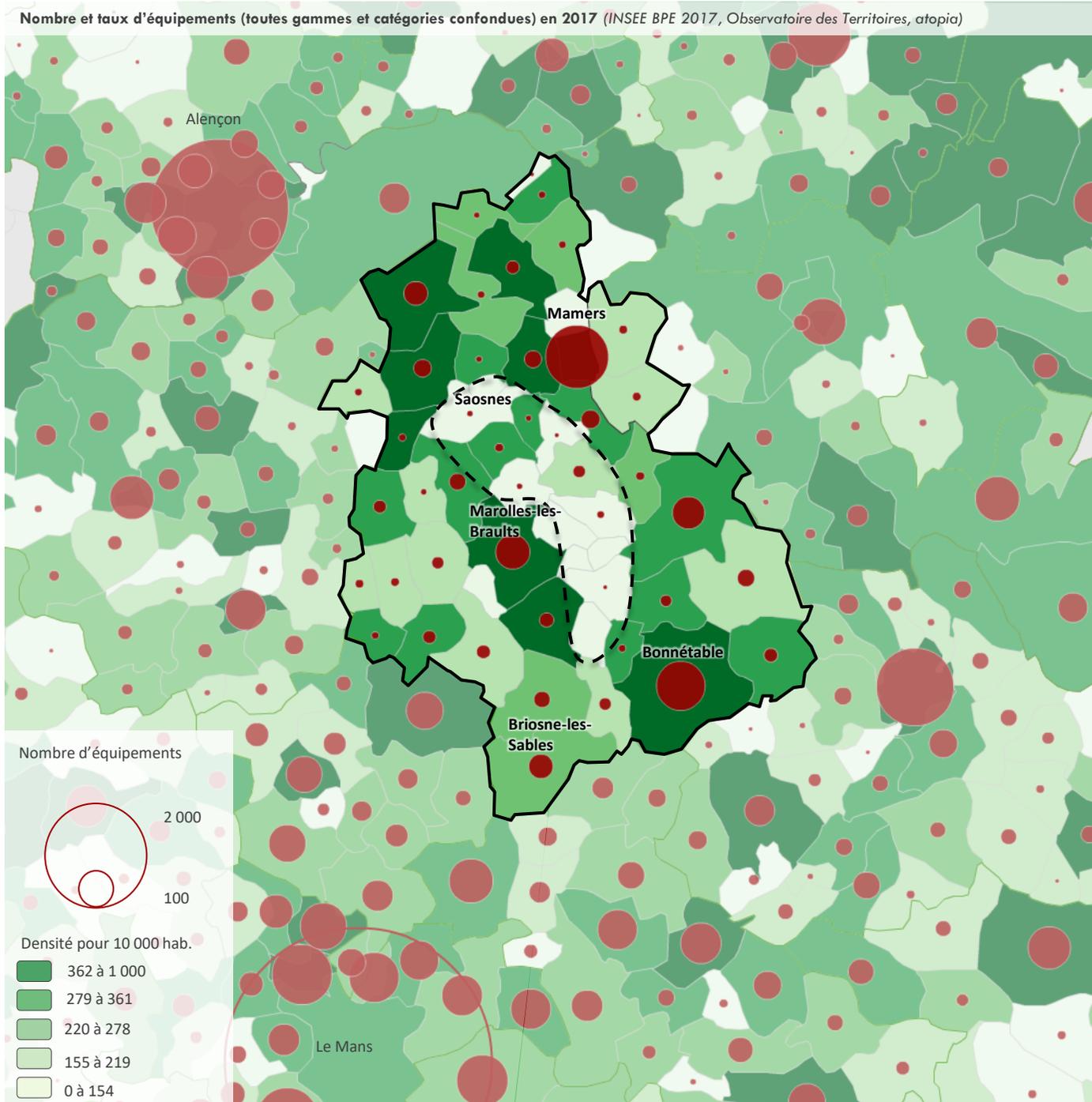
Densité d'équipements de proximité
204 pour 10 000 hab.

Nombre d'équipements supérieurs
40

Nombre de collèges
5

Nombre d'équipements sportifs intermédiaires
18

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – NIVEAUX D'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

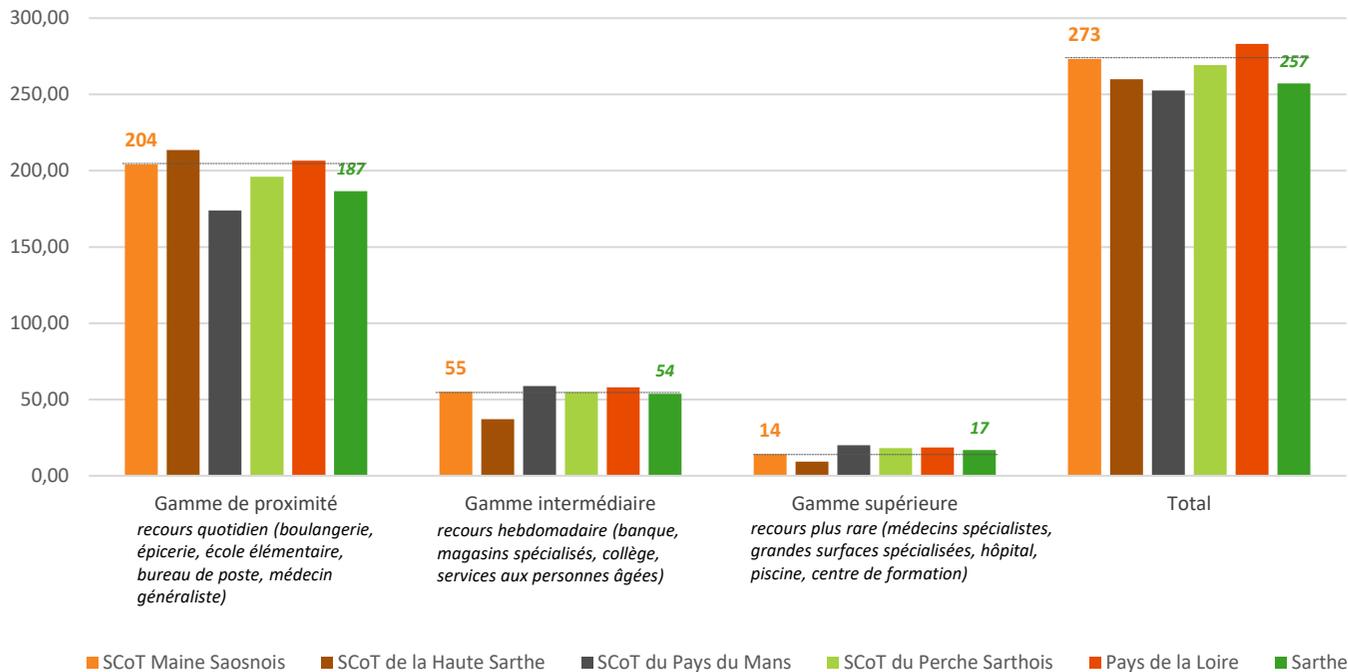


Une offre d'équipement structurée autour de 4 pôles

- Les équipements sont répartis de manière hétérogène sur le territoire.
- 4 communes sont identifiables comme des polarités d'équipements, possédant le plus d'équipements recensés par la Base Permanente des Équipements de l'INSEE en 2017 :
 - Mamers, sous-préfecture de la Sarthe (214 équipements),
 - Marolles-les-Braults (64 eq),
 - Saint-Cosme-en-Vairais (56 eq),
 - Bonnétable (146 eq).
- D'autres communes disposent d'un nombre et d'un taux d'équipement par habitant important, principalement au nord-ouest du territoire : Neufchâtel-en-Saosnois, Saint-Rémy-du-Val, Les Mées, Aillières-Beauvoir etc.
- Le centre du territoire, de Briosne-les-Sables à Suré, apparaît très peu fourni en équipements. Certaines communes n'ont ainsi pas d'équipements ou services recensés à la Base Permanente des Équipements.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – NIVEAUX D'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE

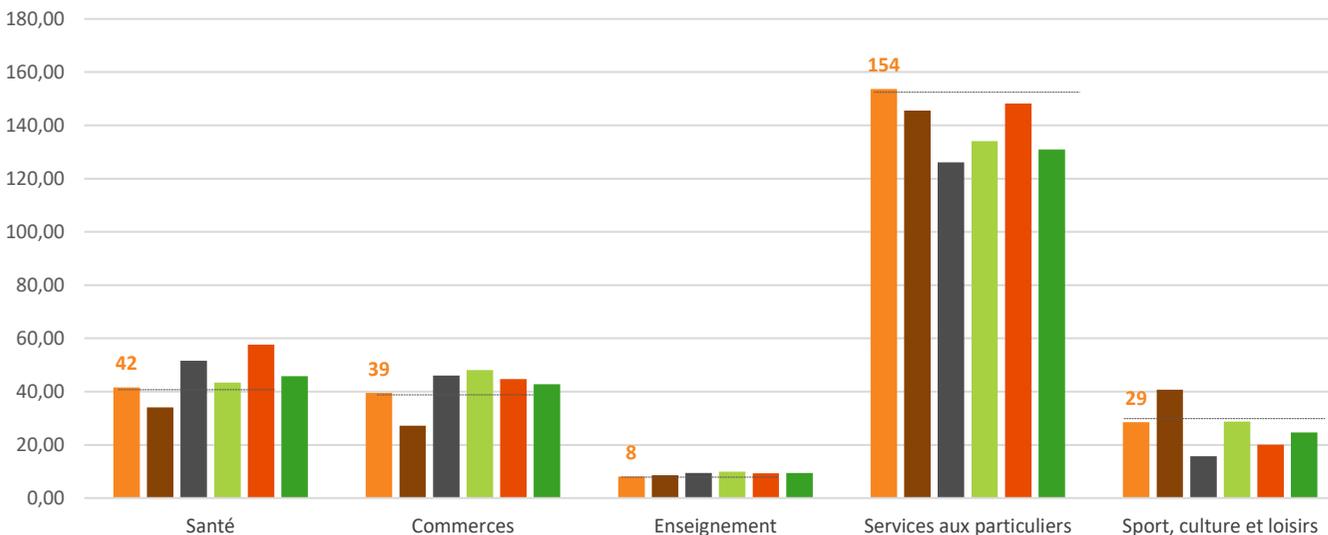
Densité d'équipements pour 10 000 hab. par niveau de gamme (INSEE BPE 2017, atopia)



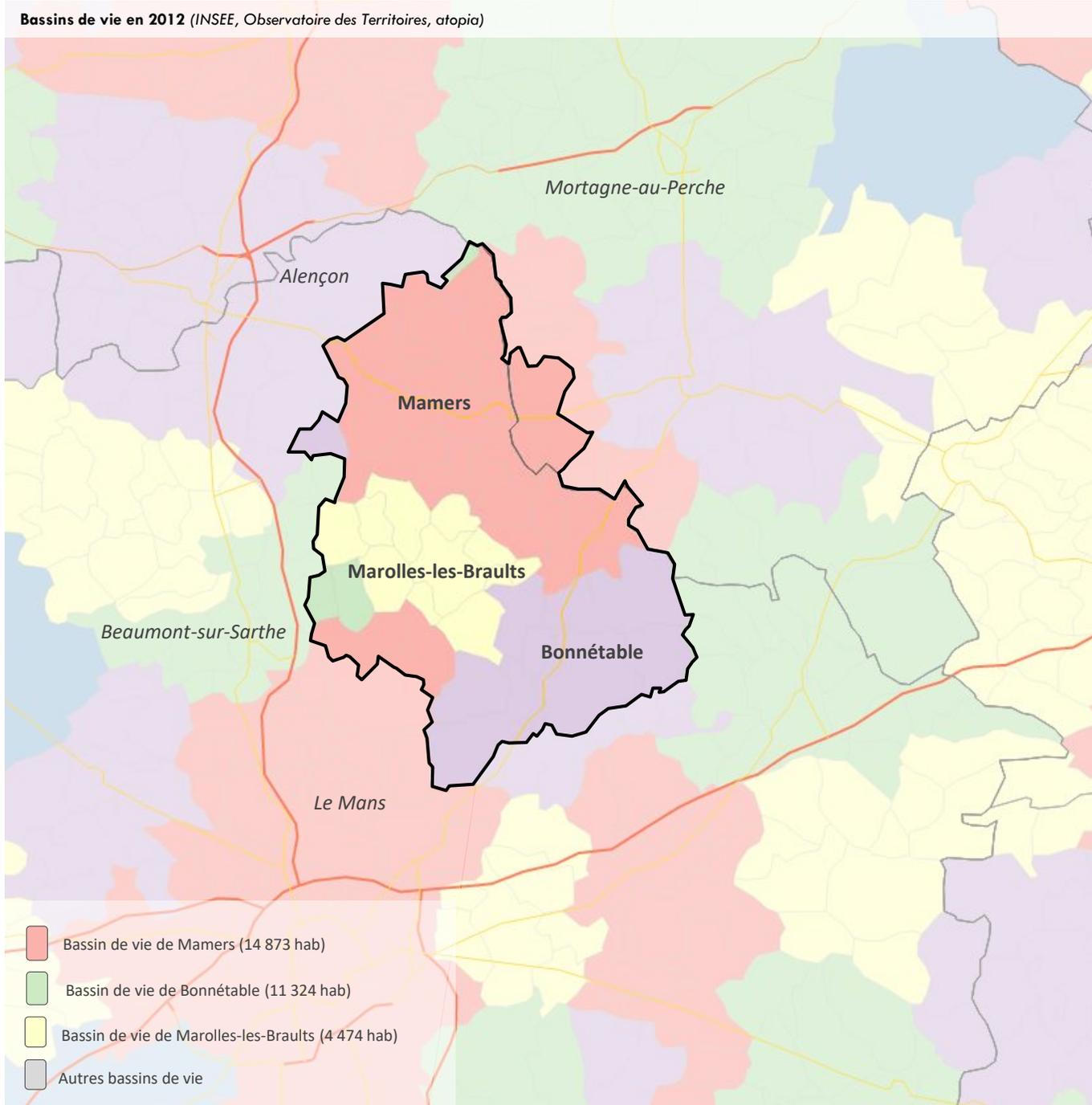
Une force des équipements de proximité, mais une dépendance aux grands pôles vis-à-vis des équipements intermédiaires et supérieurs

- Avec 273 équipements pour 10 000 habitants, le Maine Saosnois se situe légèrement au-dessus de la moyenne de la Sarthe (257eq/10 000hab). Plus densément équipé que les autres territoires de comparaison sarthois (ex : Perche Sarthois), il présente toutefois une densité plus faible qu'au niveau régional.
- Avec 204 eq/10 000 hab, la gamme de proximité est bien représentée sur le territoire par rapport au niveau départemental (187 eq/10 000 hab.). En revanche, ce niveau reste inférieur à celui atteint sur le SCoT de la Haute-Sarthe (213 eq/10 000 hab), et au niveau régional (207 eq/10 000 hab).
- Les densités d'équipements intermédiaires sont sensiblement identiques entre les différents territoires étudiés (autour de 55 eq/10 000 hab.) à l'exception du SCoT de la Haute Sarthe avec 30 eq/10 000 hab.
- Avec 14 eq/10 000 habitants, la gamme supérieure est plus faiblement représentée en proportion qu'au niveau des départements (17 et 20 eq/10 000 hab. pour respectivement la Sarthe et l'Orne), ce qui traduit une certaine dépendance aux pôles extérieurs (comme Le Mans).
- Les niveaux d'équipements de services de santé, de commerces, d'enseignement, sportifs et culturels se situent dans la moyenne sarthoise (env. 30/10 000). En revanche, le Maine Saosnois possède un très bon taux de services aux particuliers (artisans, banque etc.)

Densité d'équipements pour 10 000 habitants par catégorie (INSEE BPE 2017, atopia)



ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE



Un territoire articulé autour de 3 principaux bassins de vie

- Mamers rayonne sur une grande moitié nord du territoire. Son influence dépasse la limite du Maine Saosnois à l'est (communes de Pervençères, Igé etc.). Avec ses 66 équipements de la gamme intermédiaire (collège, banques, magasins spécialisés, équipements sportifs etc.), il s'agit du pôle le plus important du territoire. La limite entre le bassin de vie de Mamers et celui d'Alençon est la forêt de Perseigne, qui joue le rôle de barrière physique entre les deux territoires.
- Bonnétable rayonne au sud du territoire au-delà du Maine Saosnois (La Bosse, Torcé en Vallée etc.), au contact des bassins de vie de La Ferté-Bernard et du Mans.
- Marolles-les-Braults joue un rôle structurant sur une petite partie centrale du territoire et voit son influence limitée au sud par Le Mans, notamment en raison du rayonnement de son réseau routier.
- Le territoire est donc un territoire multipolarisé, autour de Mamers, Marolles-les-Braults et Bonnétable principalement, et légèrement sous l'influence de bassins de vie extérieurs.
- Un certain isolement du territoire vis-à-vis des axes structurants (A28, A11, D338, etc), a contribué à l'émergence d'un réseau de pôles.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – L'ACCESSIBILITÉ DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Synthèse des typologies de territoire issue du Schéma départemental d'amélioration de l'accès des services au public de la Sarthe
(Conseil Départemental de la Sarthe, NTC, 2017)

Le Schéma départemental d'amélioration de l'accès des services au public de la Sarthe

4 typologies de territoire aux enjeux différenciés

➤ Le Mans et sa première couronne (périmètre qui correspond globalement au SCOT du Pays du Mans)

- Densité de population élevée;
- Offres de services importantes;
- Déficients très localisés de l'offre : politique de la ville, etc.

➤ Seconde couronne périurbaine du Mans

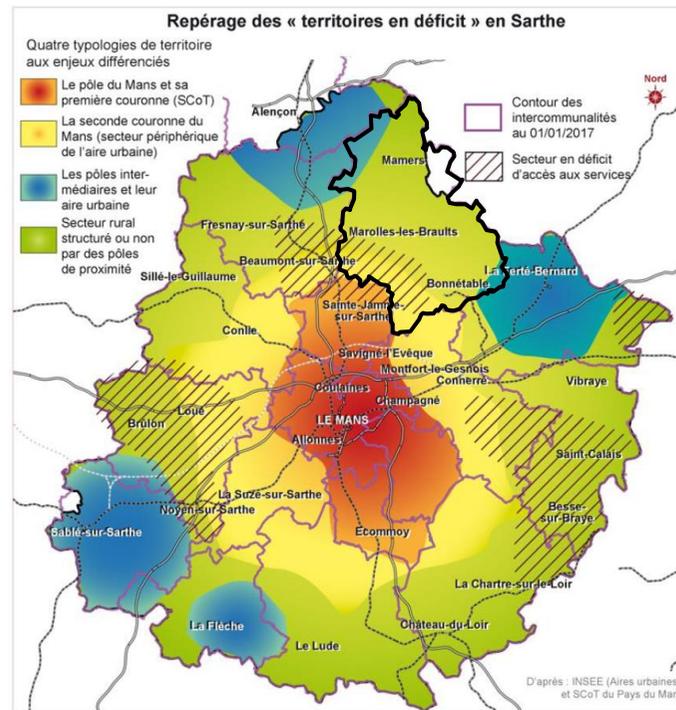
- Fortes dynamiques sociodémographiques : périurbanisation;
- Une offre de services en deçà des besoins croissants : absence d'un maillage territorial historique de services.

➤ Pôles intermédiaires et leur aire urbaine

- Dynamiques sociodémographiques contrastées;
- Une offre de services globalement bien structurée.

➤ Secteur rural structuré ou non par des pôles de proximité

- Dynamiques sociodémographiques faibles
- Une offre de services limitée et confrontée à des enjeux d'adaptation



Le département de la Sarthe a mis en place un Schéma d'amélioration de l'accès aux services au public, dans l'objectif de réduire les inégalités territoriales d'accès aux services et équipements.

Le schéma départemental d'amélioration de l'accès des services au public est prévu par l'article 26 de la loi du 4 février 1995 et précisé par le Décret n° 2016-402 du 4 avril 2016. Le schéma comprend :

- Pour l'ensemble du département, un bilan de l'offre, existante, avec sa localisation et son accès, une analyse des besoins de services de proximité et l'identification des territoires présentant un déficit d'accessibilité à ces services ;
 - Pour les territoires présentant un tel déficit, un programme d'actions d'une durée de six ans ;
 - Un plan de développement de la mutualisation des services au public.
- Le diagnostic de ce document fait ressortir une forte polarisation des services et équipements supérieurs sur l'agglomération mancelle, mais une seconde couronne plus faiblement pourvue alors que la population y augmente. Les pôles intermédiaires disposent d'une offre d'équipements plutôt bien structurée. Les secteurs ruraux, dont la dynamique démographique est faible, présentent une offre de services limitée, et principalement orientée vers la proximité voire la grande proximité.
- Le Maine Saosnois présente les caractéristiques suivantes selon ce document :

- Une partie sud-ouest du territoire entre Marolles-les-Braults et Bonnétable, seconde couronne mancelle, présentant un déficit d'accès aux services ;
- Une frange nord-ouest sous l'influence d'Alençon et de son offre bien structurée,
- Le reste du territoire, dont Mamers, se situe dans le secteur rural.

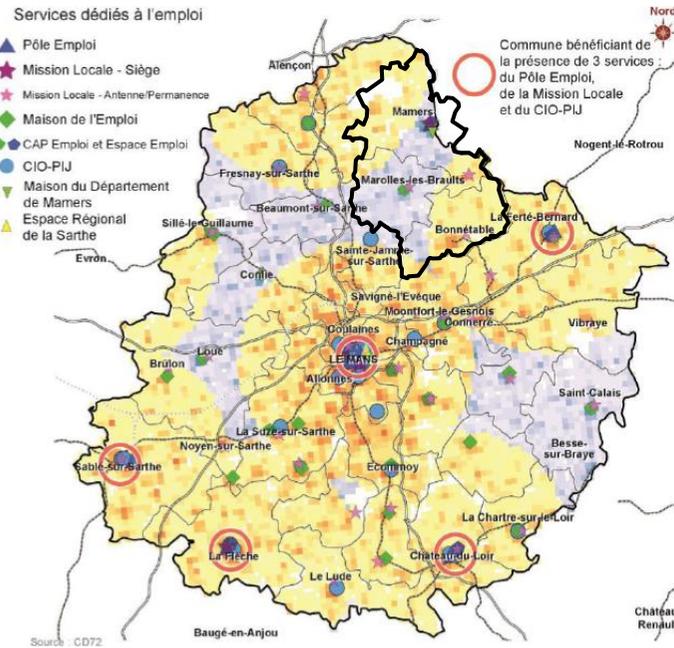
Arrêté en janvier 2018 pour une période de 6 ans, le Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accès des Services au Public (SDAASP) de la Sarthe dresse notamment un bilan de l'offre existante (avec sa localisation et son accès), une analyse des besoins de services de proximité et l'identification des territoires présentant un déficit d'accessibilité à ces services.

Concernant spécifiquement le territoire du Maine Saosnois, il confirme les effets de concentration des offres à partir des quatre principales polarités. Globalement, ces offres apparaissent satisfaisantes comparativement à la moyenne sarthoise même si Marolles-les-Braults propose une densité un peu plus faible de services de proximité.

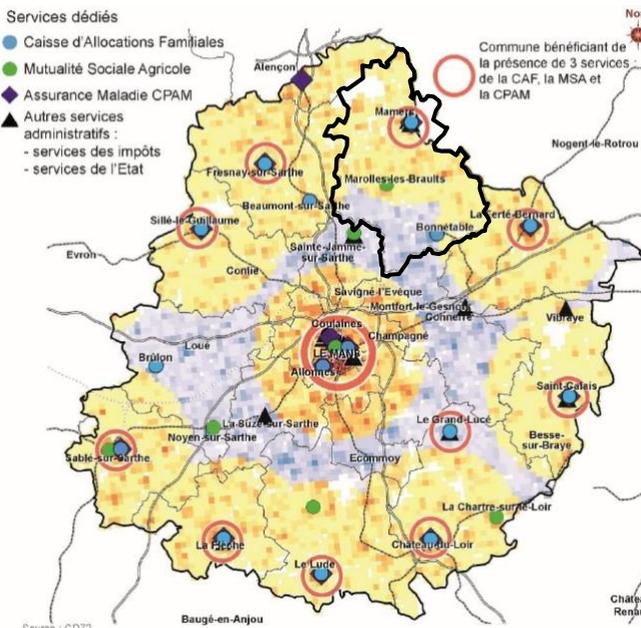
Par contre, le rayonnement de ces pôles sur leur aire d'influence apparaît davantage nuancé en raison de temps d'accès relativement conséquents, notamment vers le pôle de Bonnétable. Au regard de la dynamique de croissance démographique de la partie Sud de la CCMS, le SDAASP pointe la nécessaire vigilance quant à la consolidation des offres pour accompagner cette dynamique résidentielle.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – SERVICES PUBLICS

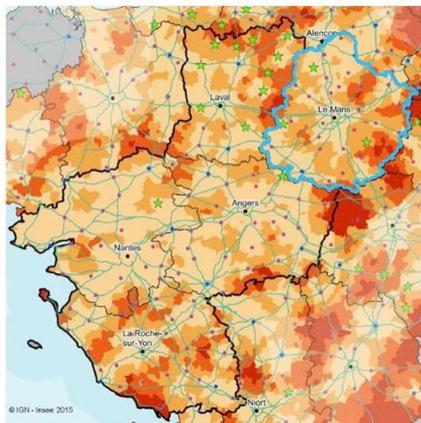
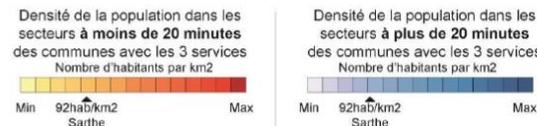
Accessibilité aux services publics dédiés à l'emploi (Conseil Départemental de la Sarthe, NTC, 2017)



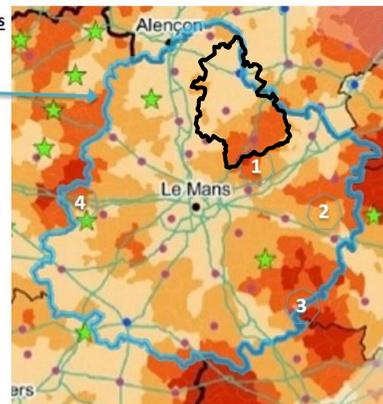
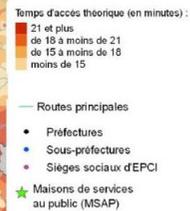
Accessibilité aux services publics administratifs (Conseil Départemental de la Sarthe, NTC, 2017)



Densité de population répartie en 2 catégories selon le temps d'accès aux services



Durée moyenne d'accès aux équipements de services



Des services publics administratifs dans les polarités du territoire, mais une absence des points d'information à destination des jeunes

- Le territoire comporte des services administratifs installés dans les quatre polarités principales :

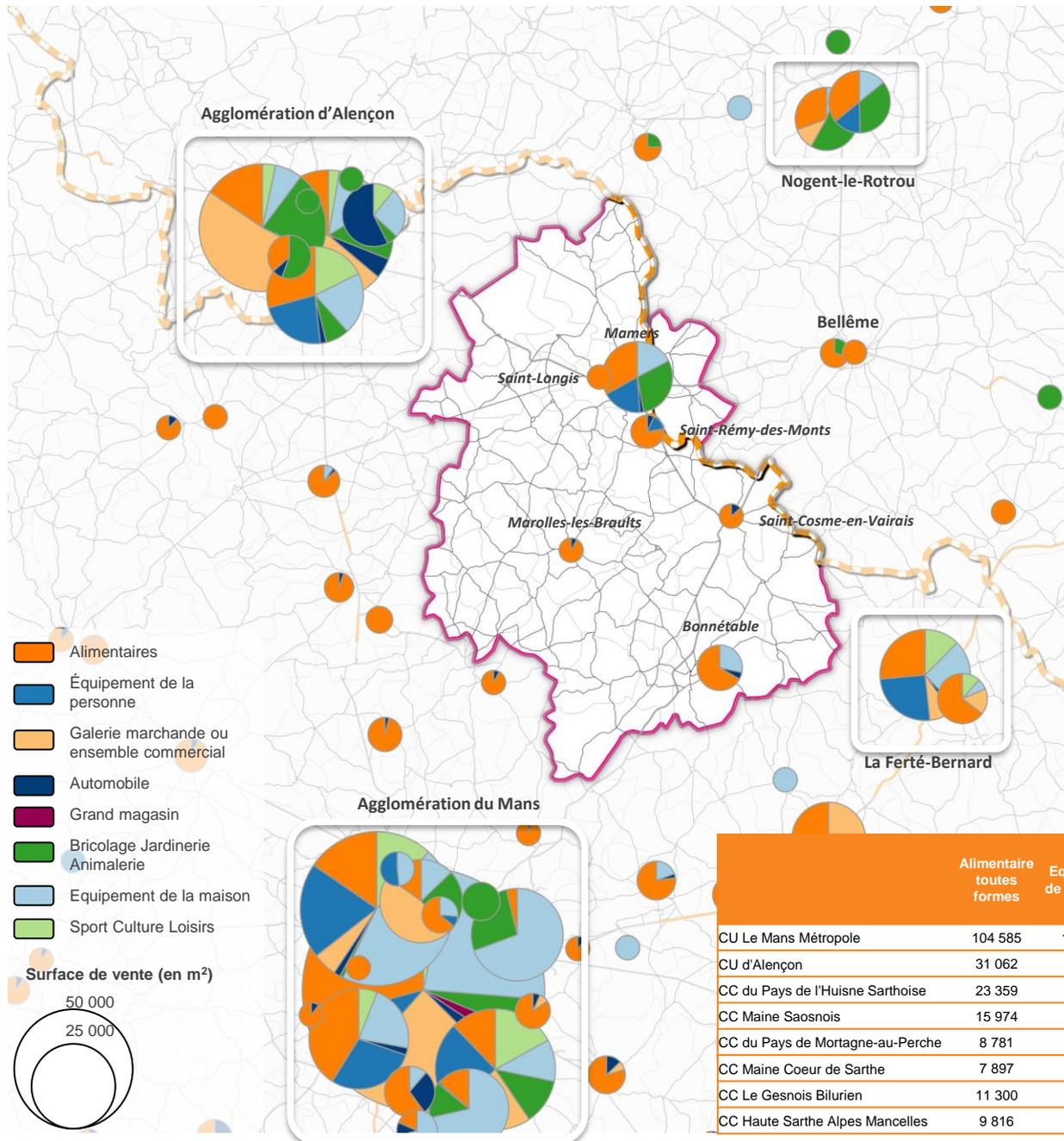
- Le rôle de sous-préfecture de Mangers est affirmé par la présence de nombreux services, comme le Pôle Emploi, la CAF, la MSA, la CPAM, le Trésor Public, ainsi qu'un Pôle Emploi et une Mission locale. Le Département y possède également une maison offrant un rôle d'information sur les compétences départementales.
- Marolles-les-Braults possède une antenne de la MSA, une antenne de la Mission locale et une Maison de l'emploi.
- Bonnéttable dispose d'une antenne de la Mission locale, ainsi que d'une permanence de la CAF.

- Il faut toutefois se rendre à La Ferté-Bernard ou Alençon pour disposer d'un Centre d'Information et d'Orientation (CIO) ou d'un Point Information Jeunesse (PIJ). Cette absence est à souligner.

- Selon le Schéma départemental d'Accès aux Services, les trois-quarts du territoire sont accessibles en moins de 20 min (de voiture) de Mangers, qui possède l'offre en services administratifs la plus importante. Néanmoins, la partie sud du territoire présente un temps d'accès théorique plus important, témoin d'un potentiel isolement aux services pour les populations les moins indépendantes sur le plan de la mobilité.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – GRANDS COMMERCES

Surfaces commerciales en 2019 – environnement commercial large au Maine Saosnois (inventaires commerciaux Sarthe et Orne, mise à jour - avis CDAC / CNAC 2008-2019, atopia)



Un contexte commercial large diversifié et très dense

- Le Maine Saosnois s’inscrit dans un contexte régional où émergent les polarités commerciales suivantes :
 - L’agglomération du Mans, avec une diversité de gammes (des discounters au grand magasin), de domaines commerciaux et de formats (Family village de Ruaudin, retail park de la ZA de la Tuilerie de Solesmes, Galeries Lafayette du Mans par exemple).
 - L’agglomération d’Alençon, avec une offre de boutiques spécialisées plus importante qu’ailleurs (30% des surfaces commerciales totales),
 - Celle de Nogent-le-Rotrou d’un rayonnement plus faible sur le territoire de projet (zone de chalandise limitée par son éloignement) ;
 - Celle de la Ferté-Bernard, qui bénéficie d’un rayonnement sur le sud du territoire grâce aux navettes domicile-travail des actifs saosnois.

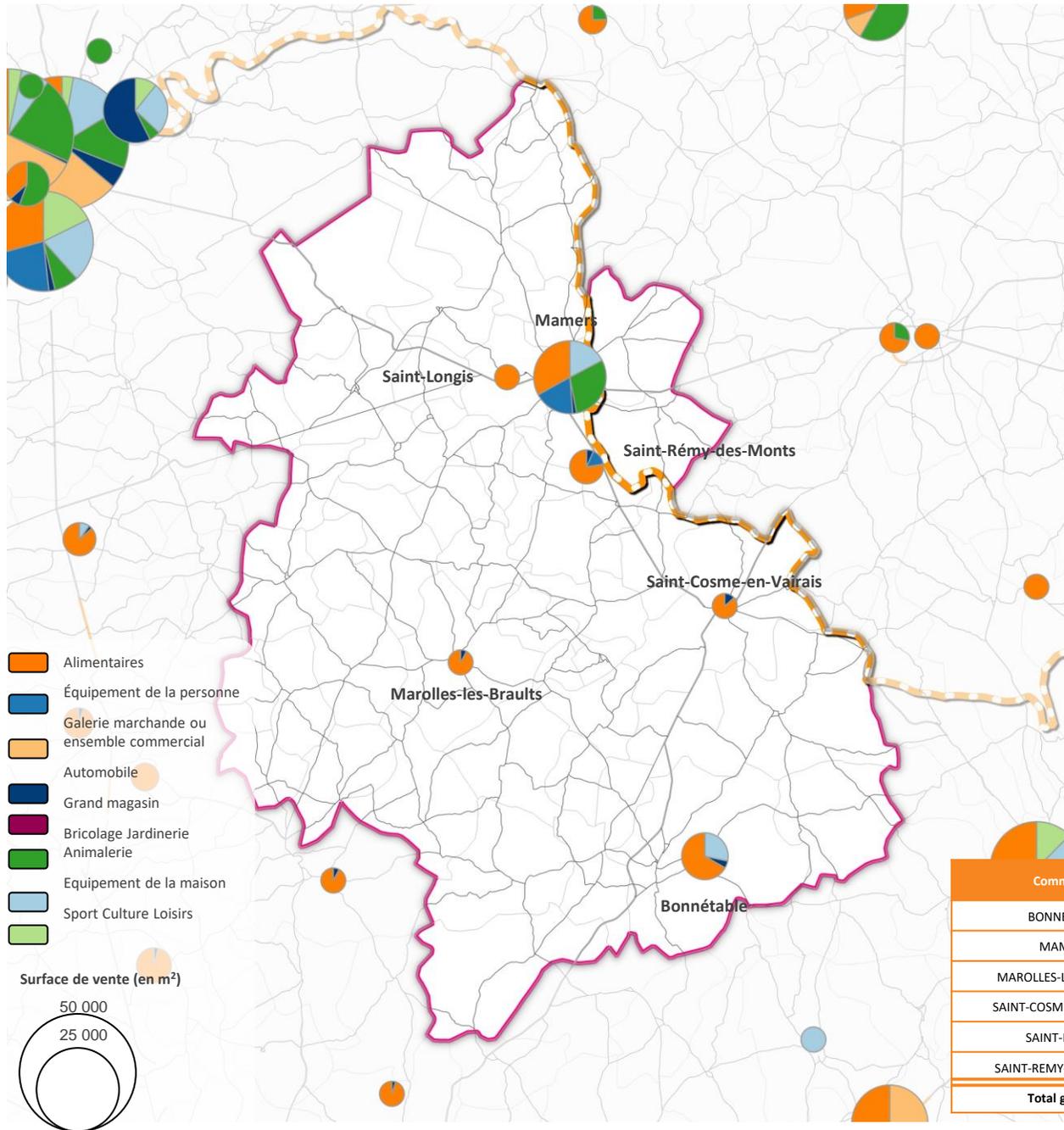
NB : l’inventaire commercial sarthois de 2007 ne comprenait pas les points de vente « Bricolage – jardinerie ». Ont donc été pris en compte ceux ayant fait l’objet d’une demande d’autorisation d’exploitation commerciale depuis 2007 (CDAC).

Surfaces commerciales en 200 – environnement commercial large au Maine Saosnois (inventaires commerciaux Sarthe et Orne, mise à jour - avis CDAC / CNAC 2008-2019, atopia)

	Alimentaire toutes formes	Équipement de la maison	Bricolage Jardinerie Animalerie Matériaux	Ensemble commercial (boutiques ou non spécifié)	Équipement de la personne	Sport Culture Loisirs	Automobile	Grand Magasin	TOTAL
CU Le Mans Métropole	104 585	134 336	32 274	63 342	58 350	25 994	10 905	6 000	435 786
CU d'Alençon	31 062	21 537	28 213	48 797	12 025	10 365	12 077		164 076
CC du Pays de l'Huisne Sarthoise	23 359	7 986	0	11 847	7 000	4 440	620		55 252
CC Maine Saosnois	15 974	4 874	4 975		3 638	0	1 131		30 592
CC du Pays de Mortagne-au-Perche	8 781	4 535	12 294	1 500	1 888	0			28 998
CC Maine Coeur de Sarthe	7 897	2 975	5 990	10 755		0	197		27 814
CC Le Gesnois Bilurien	11 300	2 590	0	600		0	531		15 021
CC Haute Sarthe Alpes Mancelles	9 816	350	0			0	362		10 528

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – GRANDS COMMERCE

Surfaces commerciales en 2019 (inventaires commerciaux Sarthe et Orne, mise à jour - avis CDAC / CNAC 2008-2019, atopia)



Un contexte commercial local spécialisé et polarisé

- Le Maine Saosnois développe une offre commerciale qui a vocation à répondre aux besoins hebdomadaires de la population (supermarchés, hypermarchés et discounters généralistes).
- Les autres offres commerciales sont présentes seulement dans l'agglomération Mamertine et à Bonnétable.

Les polarités commerciales du territoire sont :

- L'agglomération Mamertine, composée de Mamers, de Saint-Longis et de Saint Rémy des Monts
- Les communes de Saint Cosmes-en-Vairais, de Marolles-les-Braults et de Bonnétable.

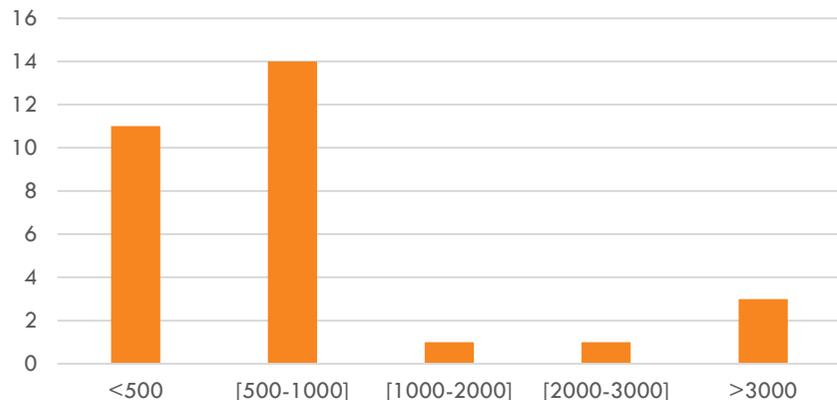
Total des surfaces de vente en 2020 (inventaires commerciaux Sarthe et Orne, mise à jour - avis CDAC / CNAC 2008-2019, atopia)

Communes	Alimentaire toutes formes	Automobile	Bricolage Jardinerie Animalerie Matériaux	Équipement de la maison	Total général
BONNETABLE	4 665	344		1 973	6 982
MAMERS	5 528	290	4 975	2 901	16 742
MAROLLES-LES-BRAULTS	1 200	101			1 301
SAINT-COSME-EN-VAIRAIS	979	150			1 129
SAINT-LONGIS	697				697
SAINT-REMY-DES-MONTS	2 905	246			3 741
Total général	15 974	1 131	4 975	4 874	30 592

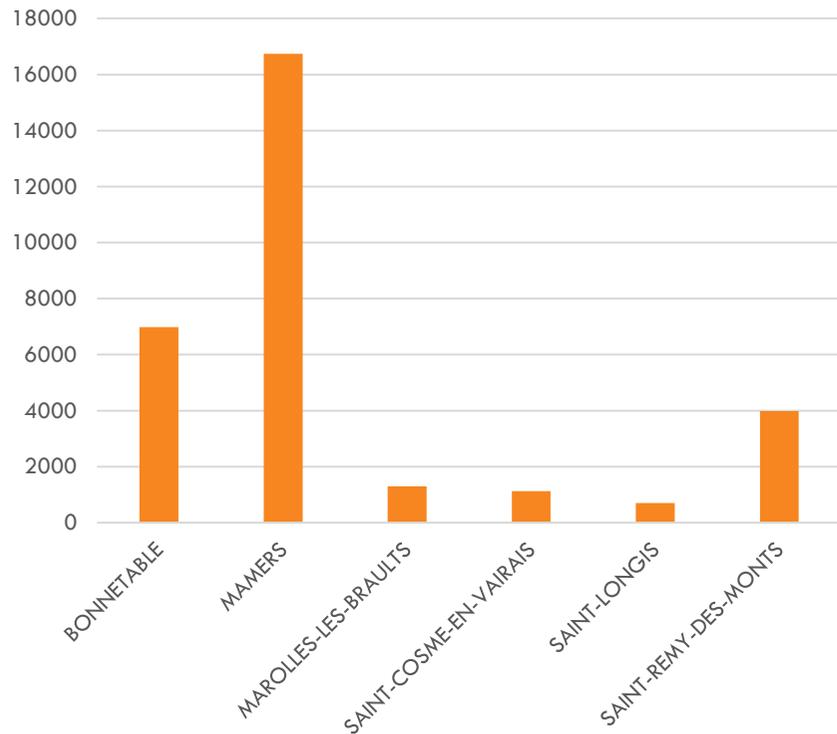
RÉPARTITION DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Nombre d'établissement présents par classe de taille de surface de vente

(inventaires commerciaux Sarthe et Orne, mise à jour – avis CDAC / CNAC 2008-2020, atopia)



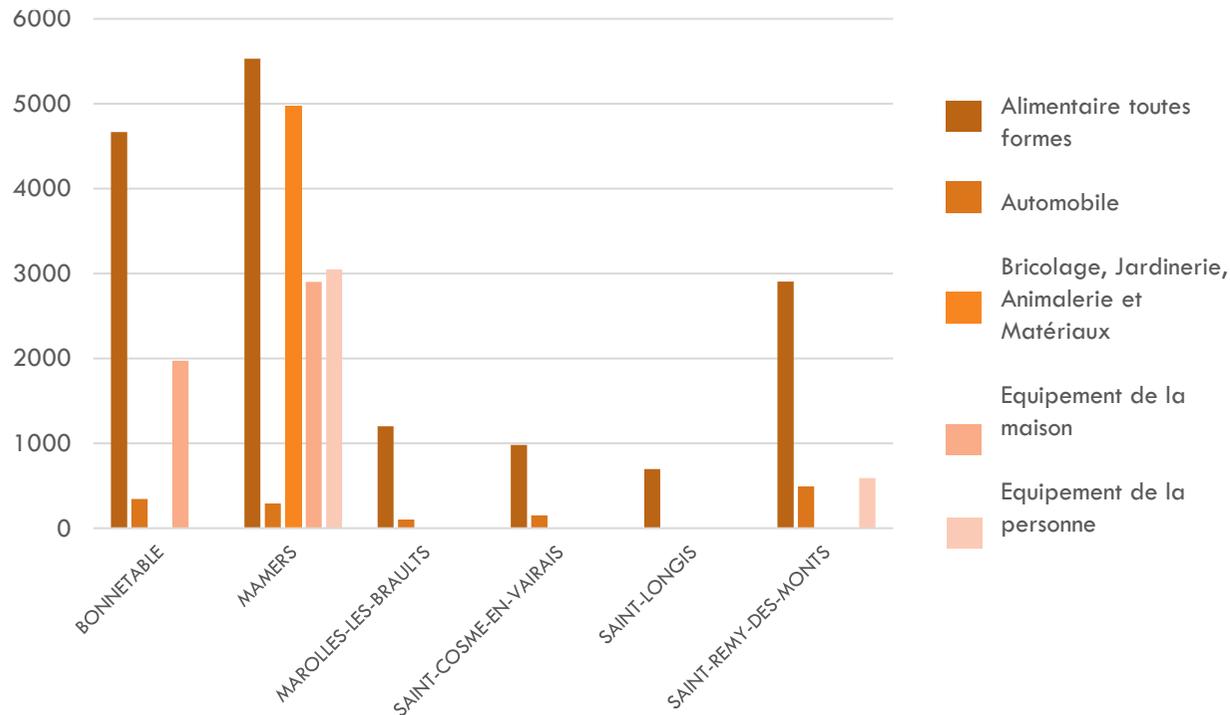
Surface totale de vente totale par commune (inventaires commerciaux Sarthe et Orne, mise à jour – avis CDAC / CNAC 2008-2020, atopia)



De grandes surfaces de vente polarisées

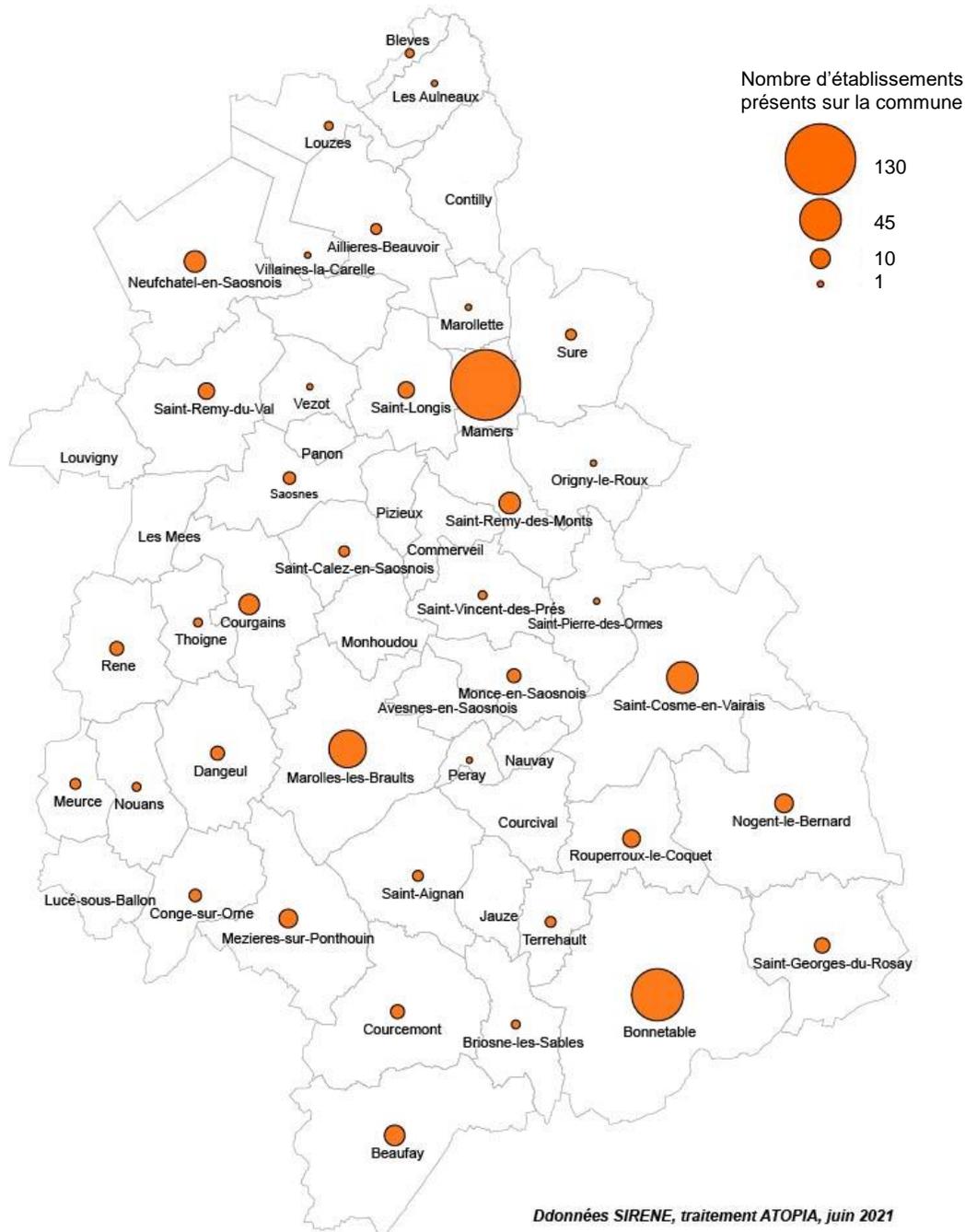
- Les surfaces de vente approuvées en CDAC se situent uniquement dans les pôles du territoire (Mamers, Bonnetable, Saint-Remy-Des-Monts, Saint-Cosme-En-Vairais, Marolles-Les-Braults et Saint-Longis)
- Une grande diversité des surfaces de vente est constatée sur la ville de Mamers, avec notamment les uniques grandes surfaces dédiées au Bricolage, à la Jardinerie à l'animalerie et aux matériaux.
- 36% des surfaces commerciales déclarées en CDAC ont des surfaces de vente inférieure à 500m2

Surface totale de vente totale par commune par type de commerce (inventaires commerciaux Sarthe et Orne, mise à jour – avis CDAC / CNAC 2008-2020, atopia)



RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Etablissements SIRENE commerciaux (base SIRENE, juin 2021, réalisation atopia)



Données SIRENE, traitement ATOPIA, juin 2021

Une polarisation des établissements sur le territoire

- Les établissements commerciaux sont répartis de manière inégale sur le au sein des communes du territoire.
- Les communes de Jauze, Panon, Les Mees, Louvigny Contilly, Pizieux, Commerveille, Monhoudou, Luce-sous-ballon et Avesnes-en-Saosnois ne recensent aucun établissement commercial déclaré sur le leurs territoires.
- La commune de Mangers présente la concentration la plus importante d'établissements commerciaux : 130.
- Les communes de Mangers, Bonnetable, Marolles-les-Brauls et Saint-Cosmes-en-Vairais concentrent une part importante des établissements situés sur le territoire.

ESPACES À DOMINANTE COMMERCIALE – AGGLOMÉRATION MAMERTINE



espace de centralité :

présence, non exhaustive, des services publics et privés de base (*banque, agence postale, mairie*), de l'église, de places publiques (avec espaces de stationnement ou non), et présence linéaires commerciaux de proximité (*boulangerie, restauration, etc.*)



espace commercial de périphérie :

Présence de commerces de grandes et moyennes surfaces, spécialisés ou généralistes, accompagnée ou non de commerces complémentaires (*concessions automobiles, commerce de carburants, etc.*)



Linéaire commercial de boutiques de centre-bourg

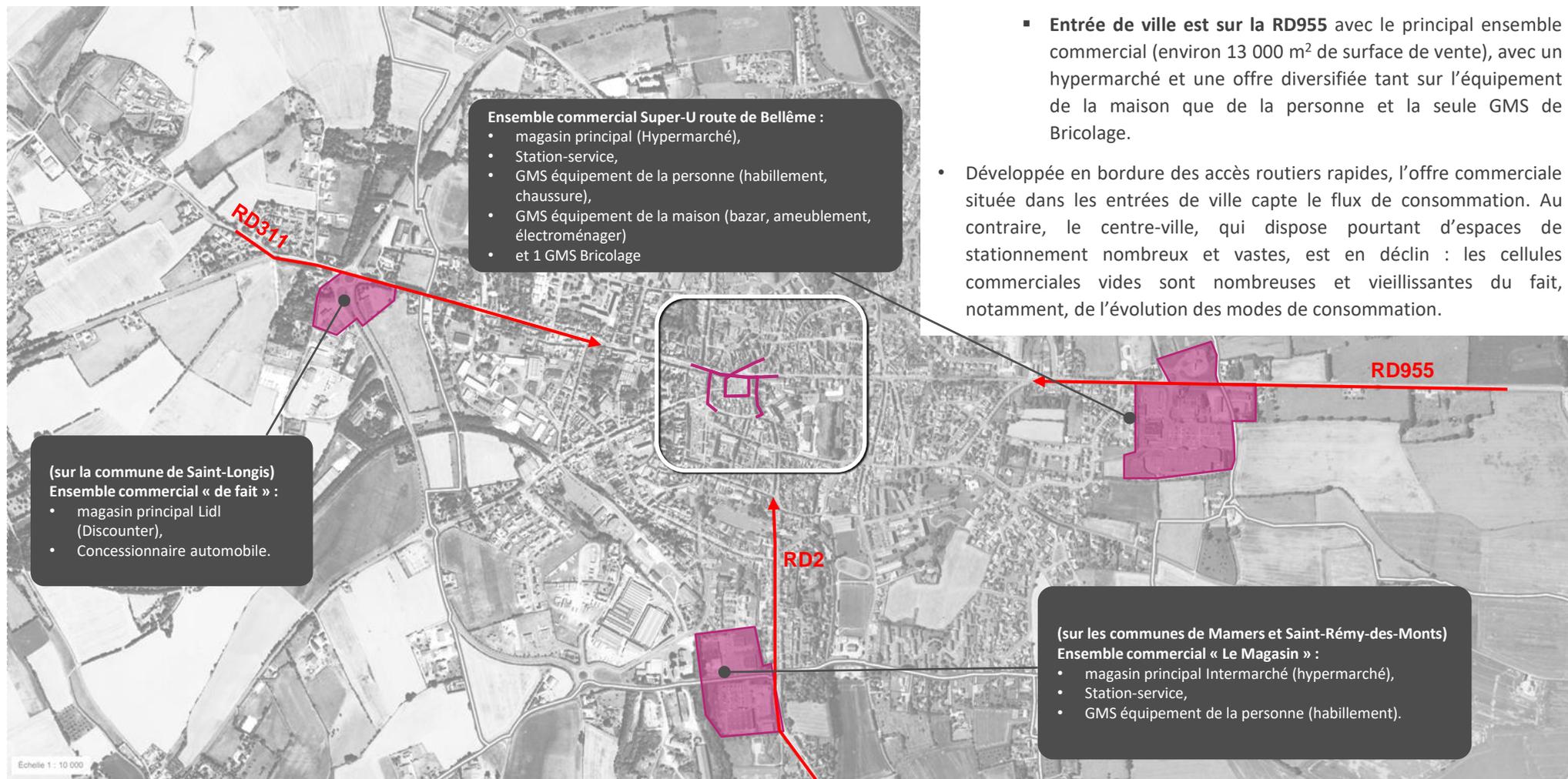


Établissement commercial isolé (*GMS, magasin spécialisé*)



Accès routiers principaux de la commune (*routes départementales*)

Organisation des espaces commerciaux dans l'agglomération de Mamers (IGN, Géoportail, atopia)



- L'appareil commercial de Mamers dispose d'une offre à la fois de grandes et moyennes surfaces (GMS), située sur 3 des 4 entrées de ville et de boutiques de proximité, dans le centre-bourg, et à proximité des espaces de sociabilité traditionnels :

- **Entrée de ville ouest sur la RD311**, organisée d'un carrefour giratoire (offre discountier isolée) ;
- **Entrée de ville sud sur la RD2**, avec 5000 m² de surface commerciale (hypermarché sur la commune de Saint-Rémy-des-Monts, GMS sur Mamers) ;
- **Entrée de ville est sur la RD955** avec le principal ensemble commercial (environ 13 000 m² de surface de vente), avec un hypermarché et une offre diversifiée tant sur l'équipement de la maison que de la personne et la seule GMS de Bricolage.

- Développée en bordure des accès routiers rapides, l'offre commerciale située dans les entrées de ville capte le flux de consommation. Au contraire, le centre-ville, qui dispose pourtant d'espaces de stationnement nombreux et vastes, est en déclin : les cellules commerciales vides sont nombreuses et vieillissantes du fait, notamment, de l'évolution des modes de consommation.

Centralité commerciale de Mamers



Types de commerces

- Alimentation
- Automobile
- CHR
- Culture Loisirs
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Hygiène beauté santé
- Services
- Non renseigné

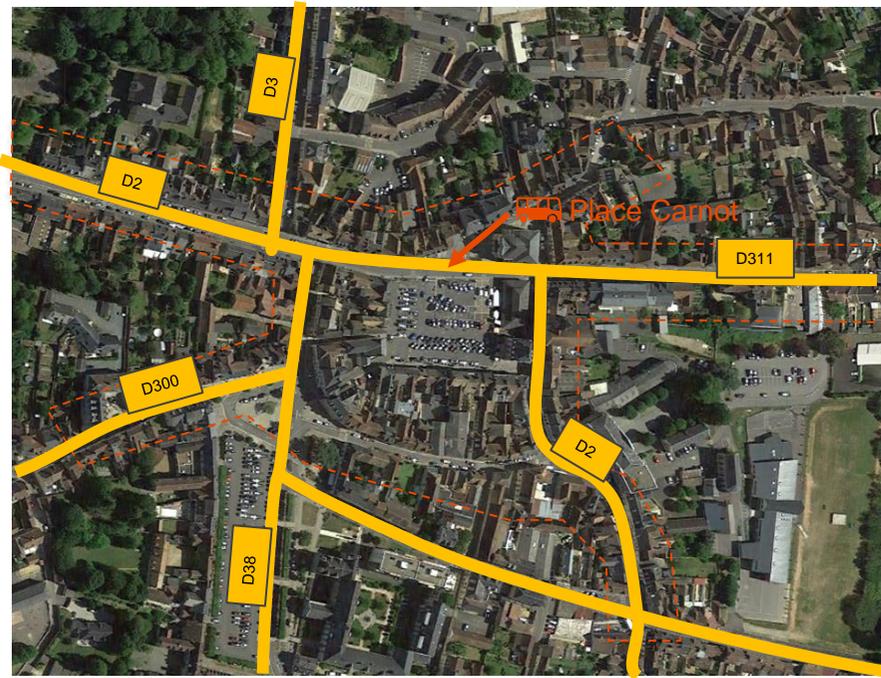
Organisation du centre-ville de Mamers

La centralité commerciale de Mamers s'organise autour du Parking de la Place Carnot ainsi que des rues l'entourant.

Une grande diversité de commerces est présente sur la zone : s'y trouve tous les types de commerces de proximité.

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Centralité commerciale de Mamers



Analyse des formes urbaines

Le cœur de la place Carnot est un parking accueillant un marché les lundi, vendredi et samedi. Cette place est très minéralisée et est ceinturée d'immeubles accueillant en rez-de-chaussée des commerces et à l'étage des logements.

Les rues parallèles à la place Carnot forment également une ceinture commerciale, dans lesquelles la typologie de bâtiments est identique et sont organisés autour des routes qui les traversent, comme le montre l'image du Nord de la place de la République.

Une opération de redynamisation du centre-ville est en cours, notamment concernant la réfection de la place Carnot et de quelques rues adjacentes.

Connexion avec son environnement

Étant au centre de Mamers, la centralité commerçante est à l'intersection de plusieurs routes départementales (D2, D3, D38, D300, et D311) entraînant d'importants flux de circulation traversant la ville et par conséquent cette centralité.

La ligne L212 des cars régionaux Aléop s'arrête à la Place Carnot. L'arrêt est desservi du lundi au samedi.



Place Carnot



Nord de la place de la République



Nord de la place Carnot

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Ensemble commercial de fait de la RD311



D238



D2

Connexion avec son environnement

L'ensemble commercial est situé à l'intersection de 3 routes départementales : la D311, la D2 et la D238.

La ligne L212s de car régionaux Aléop emprunte les routes départementales D2 et D238. Néanmoins, l'arrêt le plus proche « Cité Scolaire » est situé à 400m au Sud du Lidl et est desservi le lundi matin et le vendredi soir.

Les lignes 212/e/s s'arrêtent à l'arrêt « Place Carnot » situé dans le centre de Mamers à 800m de Lidl. Ces lignes desservent cet arrêt du lundi au samedi.

Analyse des formes urbaines

L'espace public est végétalisé, des alignements d'arbres sont présents entre les routes départementales et les bâtiments commerciaux, ainsi que de larges surfaces enherbées.

Les bâtiments constituant l'ensemble commercial sont du type « entrepôt industriel. Les matériaux utilisés pour les façades sont constituées de tôle en acier et de béton peint. « MS ravalement » est le seul commerce disposant d'une façade travaillée, composées d'un mixte de pierre et de briques enduites.

De larges espaces sont dédiés au stationnement, ne bénéficiant pas de traitement spécifique, uniquement d'enrobé noir.

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Ensemble commercial de la RD238



Connexion avec son environnement

L'ensemble commercial est situé à l'intersection de 2 routes départementales : la D2 et la D238.

Les lignes 212/e/s s'arrêtent à l'arrêt « Intermarché » situé sur la Route Départementale 2. Ces lignes desservent cet arrêt du lundi au samedi.

Analyse des formes urbaines

L'espace public est végétalisé, notamment le giratoire entre les routes départementales D238 et D2, servant d'entrée de Ville à la commune de Mamers. des alignements d'arbres sont présents entre les routes départementales et les bâtiments commerciaux, ainsi que de larges surfaces enherbées.



D238



D2



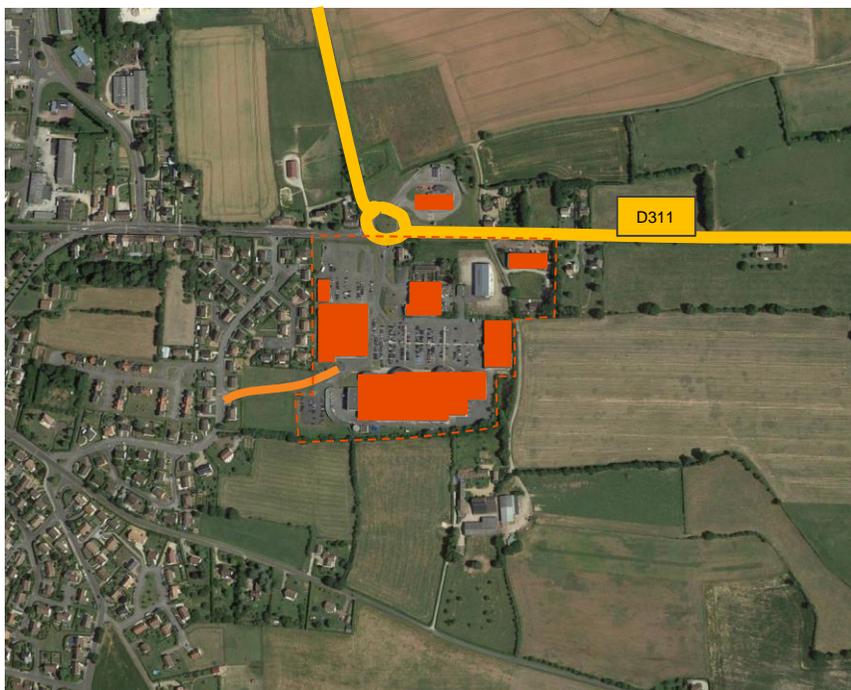
Giratoire entre la D2 et la D238

Les bâtiments constituant l'ensemble commercial sont du type « entrepôt industriel ». Les matériaux utilisés pour les façades sont de la tôle en acier.

De larges espaces sont dédiés au stationnement, le paysage d'Intermarché est l'unique bénéficiant d'un aménagement paysager constitué d'une alternance d'arbres et de places de stationnements.

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Ensemble commercial de la RD2



La Mare Gautier



D311

Connexion avec son environnement



Avenue de la Peupleraie

L'ensemble commercial est situé à l'intersection de 2 routes départementales : la D2 et la D238.

Aucun arrêt de car n'est recensé à proximité de l'ensemble commercial.

Une traversée piétonne fait le lien entre les lotissements situés à l'Ouest et la zone commerciale.

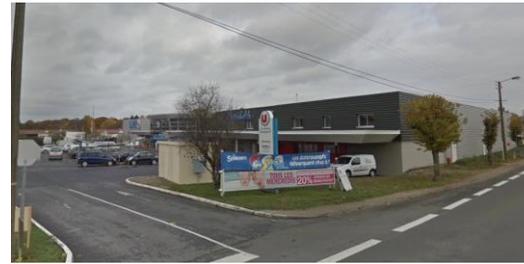
Analyse des formes urbaines

L'espace public est très minéral, notamment les voiries internes à la zone commerciale. De larges espaces sont dédiés au stationnement

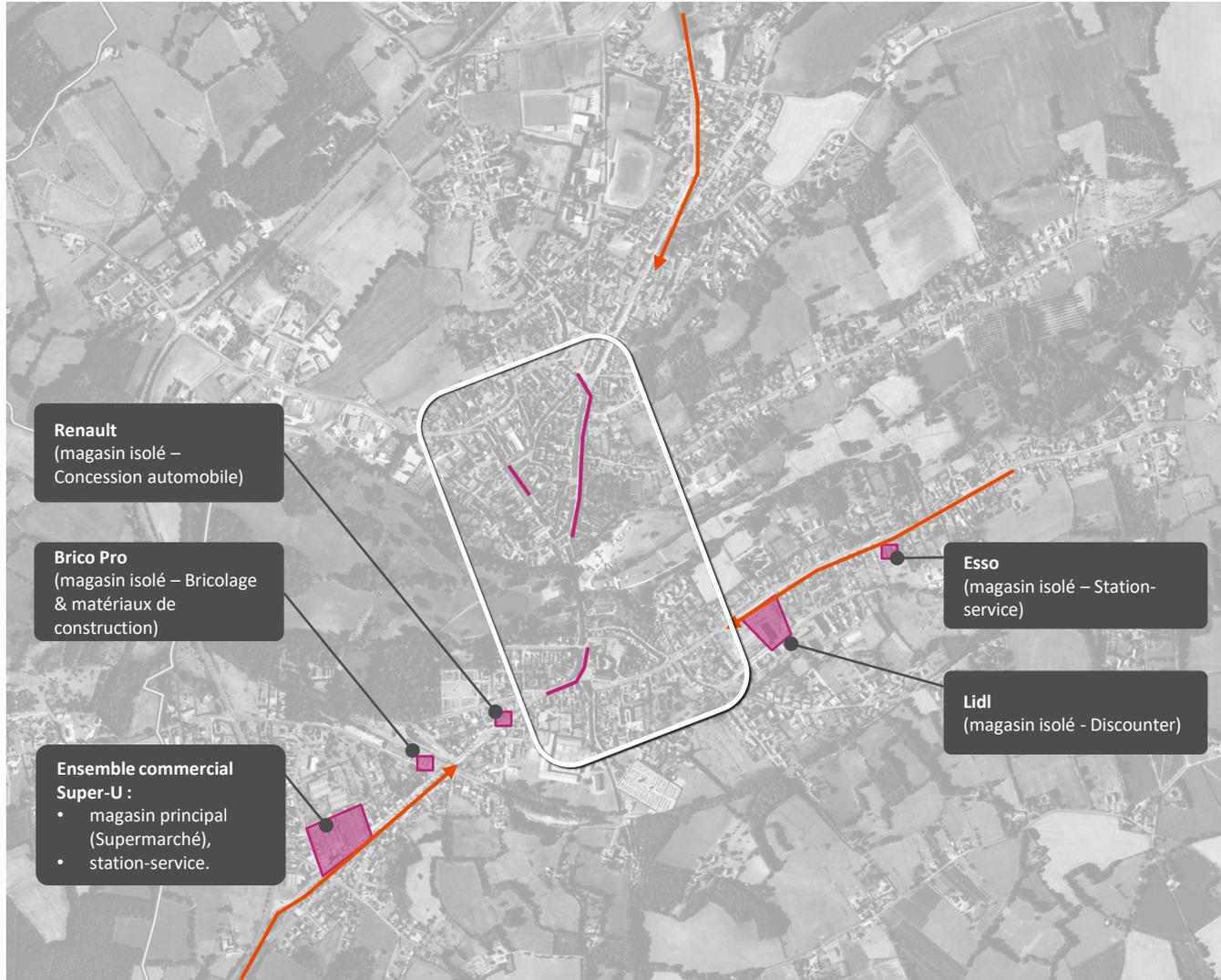
Les bâtiments constituant l'ensemble commercial sont du type « entrepôt industriel ». Les matériaux utilisés pour les façades sont de la tôle en acier.

De larges espaces sont dédiés au stationnement, le paysage d'Intermarché est l'unique bénéficiant d'un aménagement paysager constitué d'une alternance d'arbres et de places de stationnements.

ESPACES À DOMINANTE COMMERCIALE – BONNÉTABLE



Organisation des espaces commerciaux à Bonnétable (IGN, Géoportail, atopia)



- Bonnétable dispose d'une offre commerciale généraliste diversifiée et importante (4 500 m² de surface de vente environ, soit deux tiers de l'ensemble de l'appareil commercial soumis à autorisation d'exploitation) avec :
 - 2 discounters (Lidl et Netto) ;
 - 1 supermarché (Super-U) ;
 - 1 supérette (Cocci-market).
- La configuration de la commune, de part et d'autre de la vallée du Tripoulin, a organisé un développement sur les deux rives avec, en conséquence, un bourg éclaté. Ainsi, l'offre commerciale de proximité n'est pas linéaire : elle s'articule autour de l'église, et de la RD60a.
- Les GMS généralistes sont situées :
 - en bordure des axes routiers principaux (Super U sur la RD7b, à proximité du contournement ; Lidl sur la RD7),
 - dans des espaces contraignants si elles souhaitent étendre leurs surfaces de vente et/ou de stationnement (contexte pavillonnaire).

espace de centralité :

présence, non exhaustive, des services publics et privés de base (*banque, agence postale, mairie*), de l'église, de places publiques (avec espaces de stationnement ou non), et présence linéaires commerciales de proximité (*boulangerie, restauration, etc.*)



espace commercial de périphérie :

Présence de commerces de grandes et moyennes surfaces, spécialisés ou généralistes, accompagnée ou non de commerces complémentaires (*concessions automobiles, commerce de carburants, etc.*)



Linéaire commercial de boutiques de centre-bourg



Établissement commercial isolé (GMS, magasin spécialisé)



Accès routiers principaux de la commune (routes départementales)



Centralité commerciale de Bonnétable



Types de commerces

- Alimentation
- Automobile
- CHR
- Culture Loisirs
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Hygiène beauté santé
- Services
- Non renseigné

Organisation du centre de Bonnétable

La centralité commerciale de Bonnétable s'organise autour de la Place du marché et s'allonge le long des axes de circulation structurants que sont les rues du Maréchal Joffre et la Rue Saint-Etienne.

La part la plus importante du commerce se trouve aux alentours de la place du marché, mais une deuxième centralité urbaine moins importante est également visible autour de la Mairie.

Tous les types de commerces de proximité sont présents dans la zone.

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Centralité commerciale de Bonnétable



Analyse des formes urbaines

La place du marché de Bonnétable est constituée d'une place arborée autour de laquelle sont situés des stationnements. Le marché y prend place le mardi et le vendredi matin.

Les commerces s'organisent depuis cette place puis le long de la rue du Maréchal Joffre. Ceux-ci ont des typologies typiques des commerces de centre-ville.

D'importantes discontinuités sont à relever entre les commerces, notamment entre les alignements de commerces situés rue maréchal Joffre et celui situé à proximité de la Mairie. Des cellules commerciales vacantes sont à relever le long du linéaire commercial.

Connexion avec son environnement

La ligne L212 des cars régionaux Aléop s'arrête Place Charles De Gaulle et sur le parvis de l'Hôtel de ville. Ces arrêts sont desservis du lundi au Samedi.



Rue du Maréchal Leclerc



Rue du Maréchal Joffre



Place du marché

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Bonnétable - Ouest



Analyse des formes urbaines

Les commerces situés à l'Ouest de Bonnétable sont dispersés dans un tissu urbain hétérogène. On retrouve un tissu urbain de type industriel au Nord du Super U. Pour le reste, on retrouve majoritairement un tissu urbain en alignement le long de la départementale ou de type pavillonnaire.

Les bâtiments commerciaux (Super U, Renault et Brico Pro) sont de type industriel, détonant de la trame bâti environnante, comme le montre les illustrations à droite.

Connexion avec son environnement

L'armature commerciale Ouest de Bonnétable est située autour de la D7P. Le Super U est également à proximité de la D301, qui a un trafic plus important.

Un arrêt de car Aléop se situe à proximité de l'ancienne voie de chemin de fer. Celui-ci est desservi du lundi au samedi.

Les commerces sont localisés de manière diffuse dans la zone où s'intercale des zones d'habitation. L'interconnexion entre les commerces est difficile étant donné les distances les séparant.



Super U - Rue des lilas



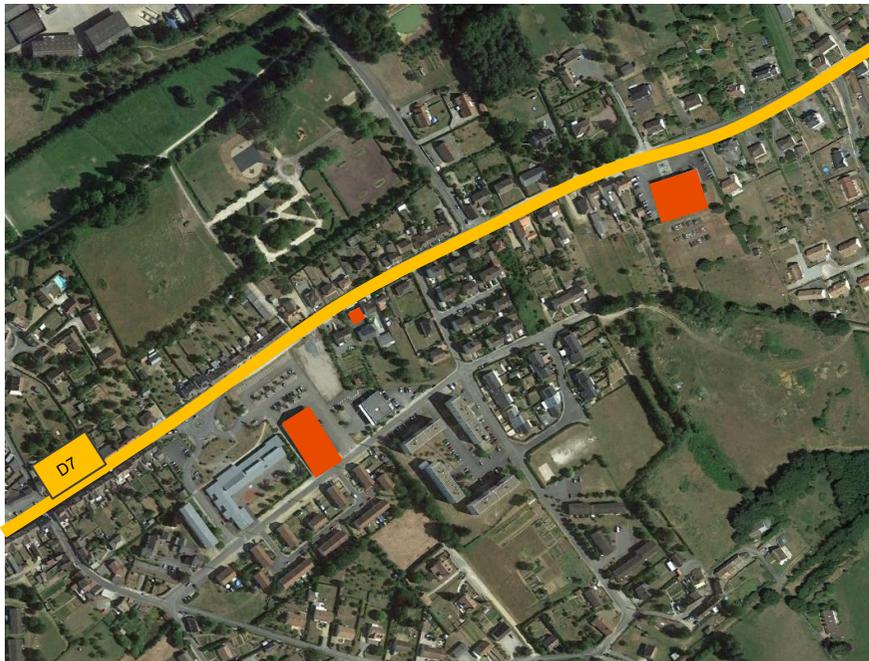
Renault - D7P



Brico Pro

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Commerce de la RD7



Analyse des formes urbaines

Les commerces (Lidl et le Garage Peugeot) situés le long de la D7 présentent des volumes ne respectant pas les formes urbaines environnantes. En effet, le tissu urbain majoritaire dans la zone est le pavillonnaire.

Les bâtiments de type industriel tel que les magasins présents le long de cette rue viennent modifier la morphologie de ce tissu.

De plus, le traitement des liens entre les habitations et les activités (comme le montre l'image rue pasteur) ne sont pas traités et peuvent être source de nuisances, notamment sonores pour les personnes résidant à proximité des zones de livraison par exemple.

Connexion avec son environnement

Les commerces sont situés le long de la D7. Aucun arrêt de bus, de transport en commun n'est recensé sur la zone.



16 Avenue de la Forêt



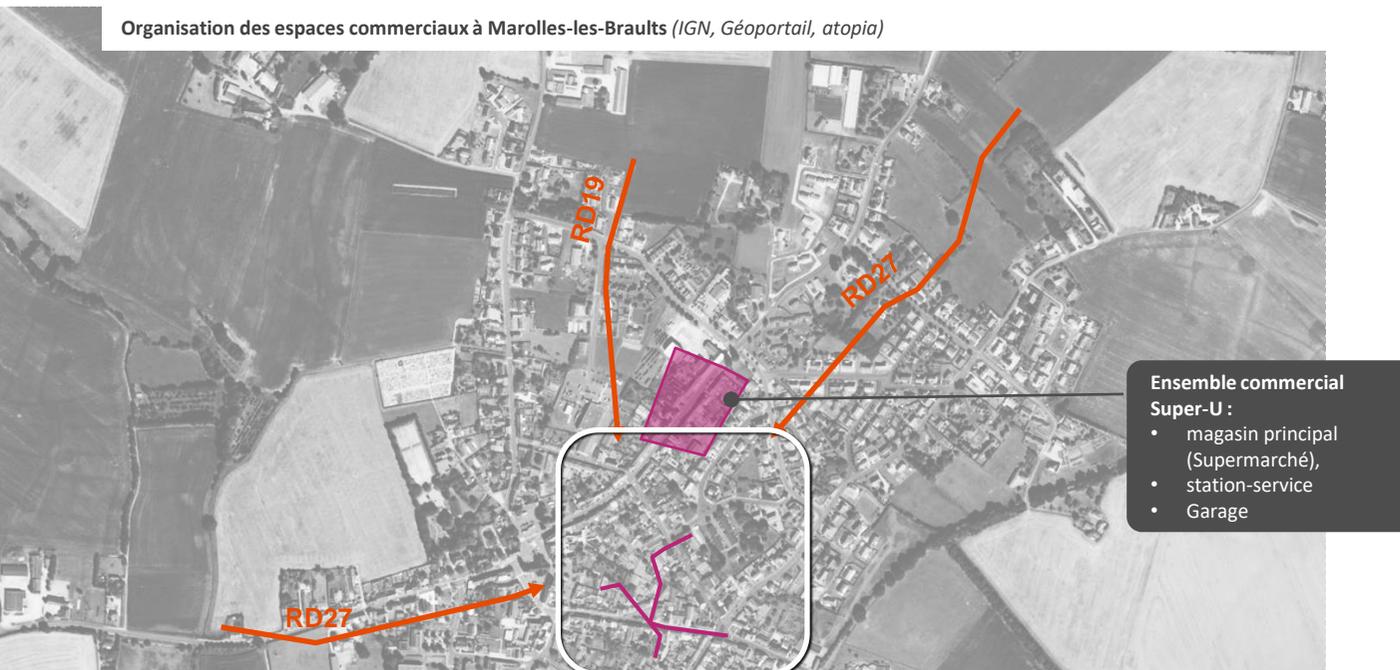
76 Avenue de la Forêt



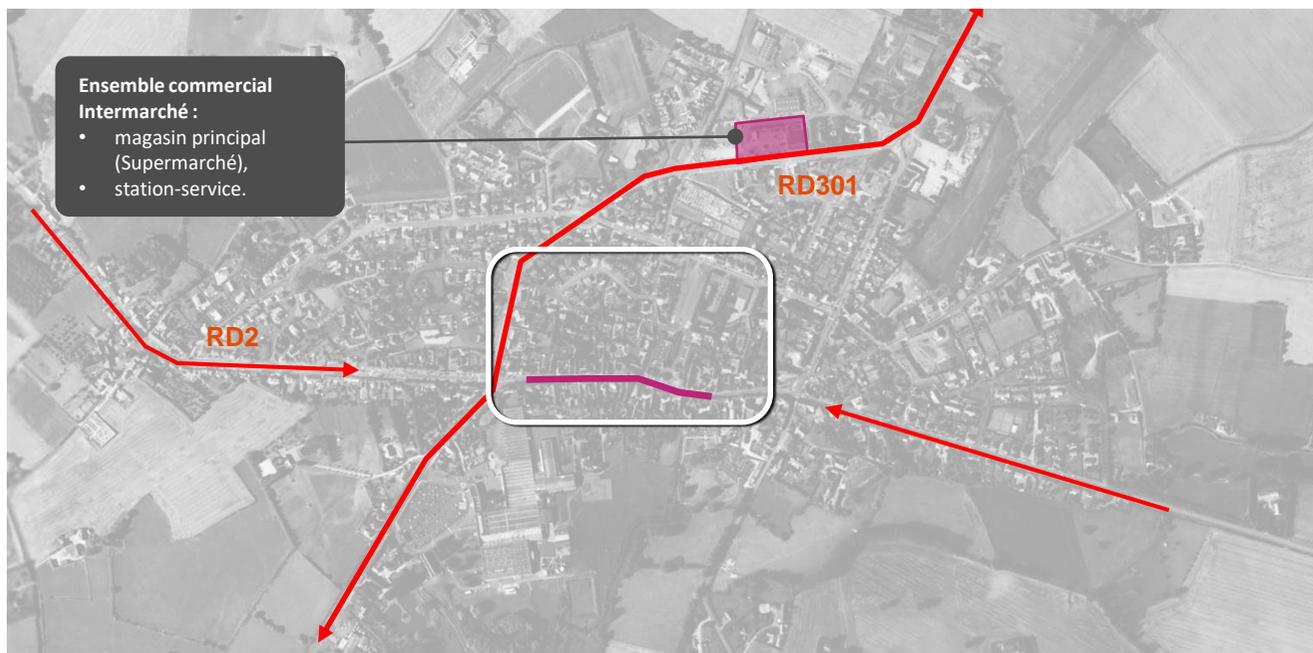
Rue Pasteur

ESPACES À DOMINANTE COMMERCIALE – MAROLLES-LES-BRAULTS et SAINT-COSME-EN-VAIRAIS

Organisation des espaces commerciaux à Marolles-les-Braults (IGN, Géoportail, atopia)



Organisation des espaces commerciaux à Saint-Cosme-en-Vairais



- A Marolles-les-Braults, l'offre commerciale est présente :
 - dans le centre-bourg, avec une diversité de commerces de proximité (restaurant, boulangerie, habillement, etc.),
 - dans l'ensemble commercial de la rue du Mohain, seulement composé d'un supermarché et d'une station-service d'enseigne Super-U.
- Ce dernier secteur s'inscrit dans un tissu bâti résidentiel et d'espaces ouverts au nord. Il dispose ainsi, hypothétiquement, de peu de capacité d'évolution de ses surfaces commerciales ou de stationnement.
- A Saint-Cosme-en-Vairais :
 - la RD2 constitue l'artère commerciale de proximité de la commune, en articulation avec les équipements et les services publics qui s'y égrènent.
 - l'offre en GMS se restreint à l'ensemble commercial Intermarché situé sur la RD301 (qui apparaît comme un contournement du centre-bourg).

espace de centralité :

présence, non exhaustive, des services publics et privés de base (*banque, agence postale, mairie*), de l'église, de places publiques (avec espaces de stationnement ou non), et présence linéaires commerciaux de proximité (*boulangerie, restauration, etc.*)

espace commercial de périphérie :

Présence de commerces de grandes et moyennes surfaces, spécialisés ou généralistes, accompagnée ou non de commerces complémentaires (*concessions automobiles, commerce de carburants, etc.*)

Linéaire commercial de boutiques de centre-bourg

Établissement commercial isolé (GMS, magasin spécialisé)

Accès routiers principaux de la commune (routes départementales)

Centralité commerciale de Marolles-les-Braults



Types de commerces

- Alimentation
- Automobile
- CHR
- Culture Loisirs
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Hygiène beauté santé
- Services
- Non renseigné

Organisation du centre de Marolles-les-Braults

La centralité commerciale de Marolles-les-Braults est organisée autour de la place de l'église, de la place des tilleuls et de la place Nationale.

On y retrouve notamment des activités liées à l'alimentaire avec des supermarché mais également quelques hôtels et restaurants.

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Centralité commerciale de Marolles-les-Braults



Analyse des formes urbaines

La centralité commerciale de Marolles-les-Braults est organisée autour de l'église et de l'air de stationnement se trouvant à proximité (image place de l'Église). Les commerces se trouvant autour de celle-ci ont une typologie classique de commerces de centre-ville.

Cette place est traversée par la D19, située entre un linéaire commercial et l'église.

La place des tilleuls, située derrière l'église est à l'abri des nuisances liées à la route. Néanmoins, cette place est organisée autour d'un parking arboré, laissant une place importante aux piétons.

Connexion avec son environnement

La ligne L211 des cars régionaux Aléop s'arrête à « Bibliothèque ». Cet arrêt est desservi du lundi au samedi.



Place de l'Église



Place Nationale



Place des Tilleuls

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Marolles-les-Braults, U Express



Analyse des formes urbaines

Le supermarché U express est situé au milieu d'un tissu pavillonnaire. Le bâtiment détonne vraiment des constructions alentours, comme l'illustre les images Rue des pommes d'amour et Rue Mohain.

Le supermarché ainsi que le garage ont tous deux des formes de type « industriel », utilisant pour leur façade de la tôle, dénotant des constructions environnantes étant principalement des pavillons aux façades travaillées ou des maisons plus anciennes.

Connexion avec son environnement

La zone commerciale est organisée autour d'un parking ayant deux entrées, une rue des pommes d'amour traversant une zone pavillonnaire. Une seconde rue Mohain au cœur d'une zone d'habitation.

La zone est située entre la D19 et la D27.



Rue des pommes d'amour



Rue des pommes d'amour



Rue Mohain

Centralité commerciale de Saint-Cosmes-en-Vairais



Types de commerces

- Alimentation
- Automobile
- CHR
- Culture Loisirs
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Hygiène beauté santé
- Services
- Non renseigné

Organisation du centre de Marolles-les-Braults

La centralité commerciale de Marolles-les-Braults est organisée autour de la place de l'église, de la place des tilleuls et de la place Nationale.

On y retrouve notamment des activités liées à l'alimentaire avec des supermarché mais également quelques hôtels et restaurants.

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Centralité commerciale de Saint-Cosmes-en-Vairais

Le point du jour



Analyse des formes urbaines



Rue Nationale



Rue Nationale



Rue Nationale

Connexion avec son environnement

La ligne L212/E/S des cars régionaux Aléop s'arrête à l'arrêt « Le point du jour ». Cet arrêt est desservi du lundi au samedi.

La centralité commerciale de Saint-Cosmes-en-Vairais est organisée autour de la rue Nationale. On y retrouve des commerces de proximité, mais éléments des équipements (Centre culture Atlantis, Mairie ainsi que la Salle des anciens).

On retrouve le long de cette voie départementale la place Saint-Denis, arborée autour de laquelle se retrouve des services essentiels tels que La Poste, et des commerces.

Les bâtiments de typologie villageoise forment un alignement la long de cette voie, le long duquel se trouve de manière éparse des commerces.

Des cellules commerciales vacantes sont relevées le long de ce linéaire.

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DE LA CONNEXION DES PÔLES D'ACTIVITÉ

Marolles-les-Braults, U Express



D301



Rue du Perche



Route de Bellême

Analyse des formes urbaines

Le supermarché Intermarché présent rue du Perche est situé au cœur d'une zone d'activité. On retrouve, au Nord, des bâtiments Artisanaux, dont la typologie industrielle rappelle celle du supermarché. Au rond-point entre la route de Bellême et la rue du Perche, se trouve un établissement restaurant attenant à un hôtel.

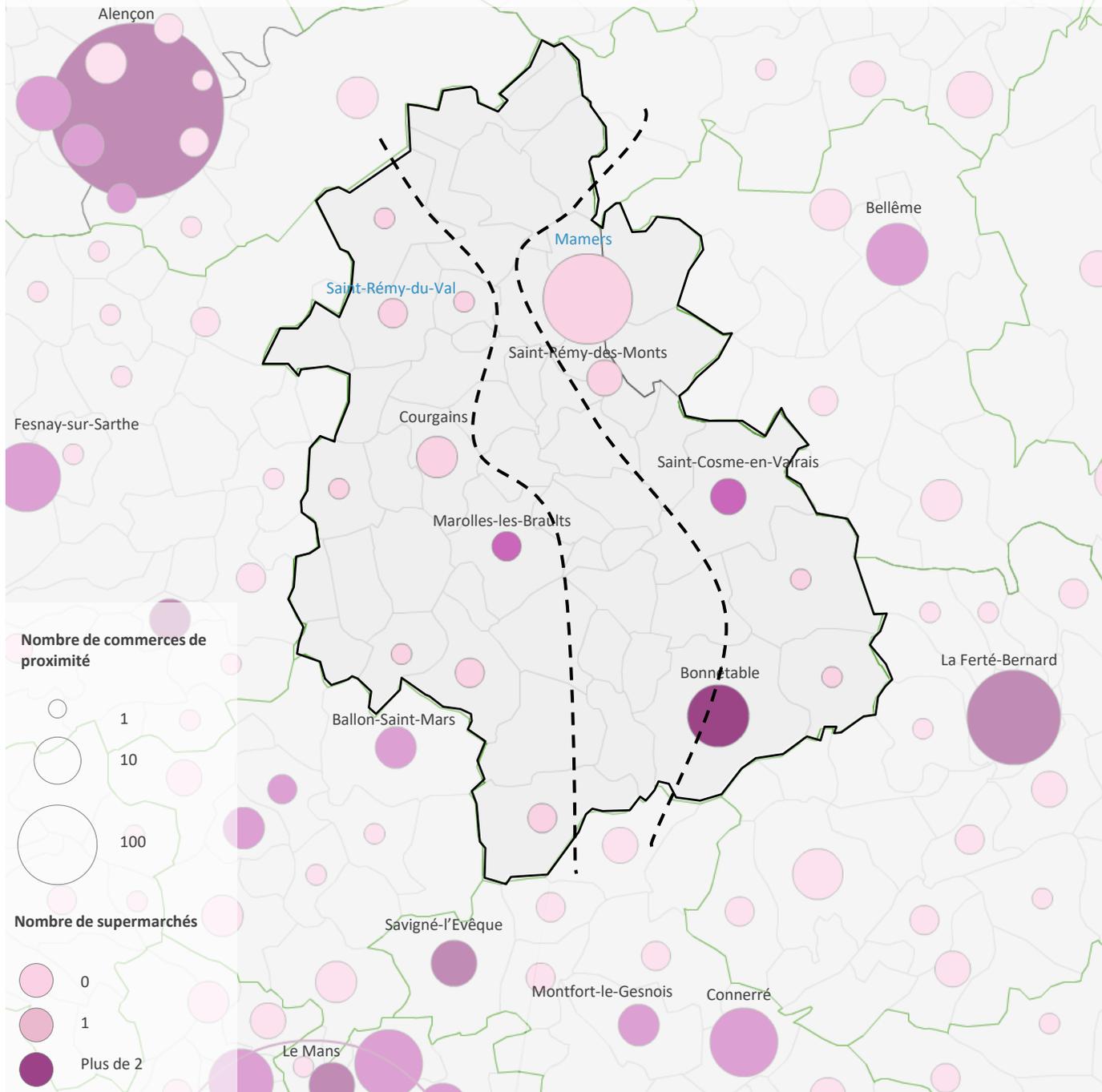
Le supermarché ainsi que le garage ont tous deux des formes de type « industriel », utilisant pour leur façade de la tôle, dénotant des constructions environnantes étant principalement des pavillons aux façades travaillées ou des maisons plus anciennes.

Connexion avec son environnement

La zone artisanale, est située en limite Nord de la tache urbaine de Saint-Cosmes-en-Vairais, le long de la D301.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – COMMERCES

Commerces de proximité et supermarchés en 2017 (INSEE, BPE 2017, Observatoire des Territoires, atopia)



Une offre de commerces de proximité concentrée dans les 4 anciens chefs-lieux de canton

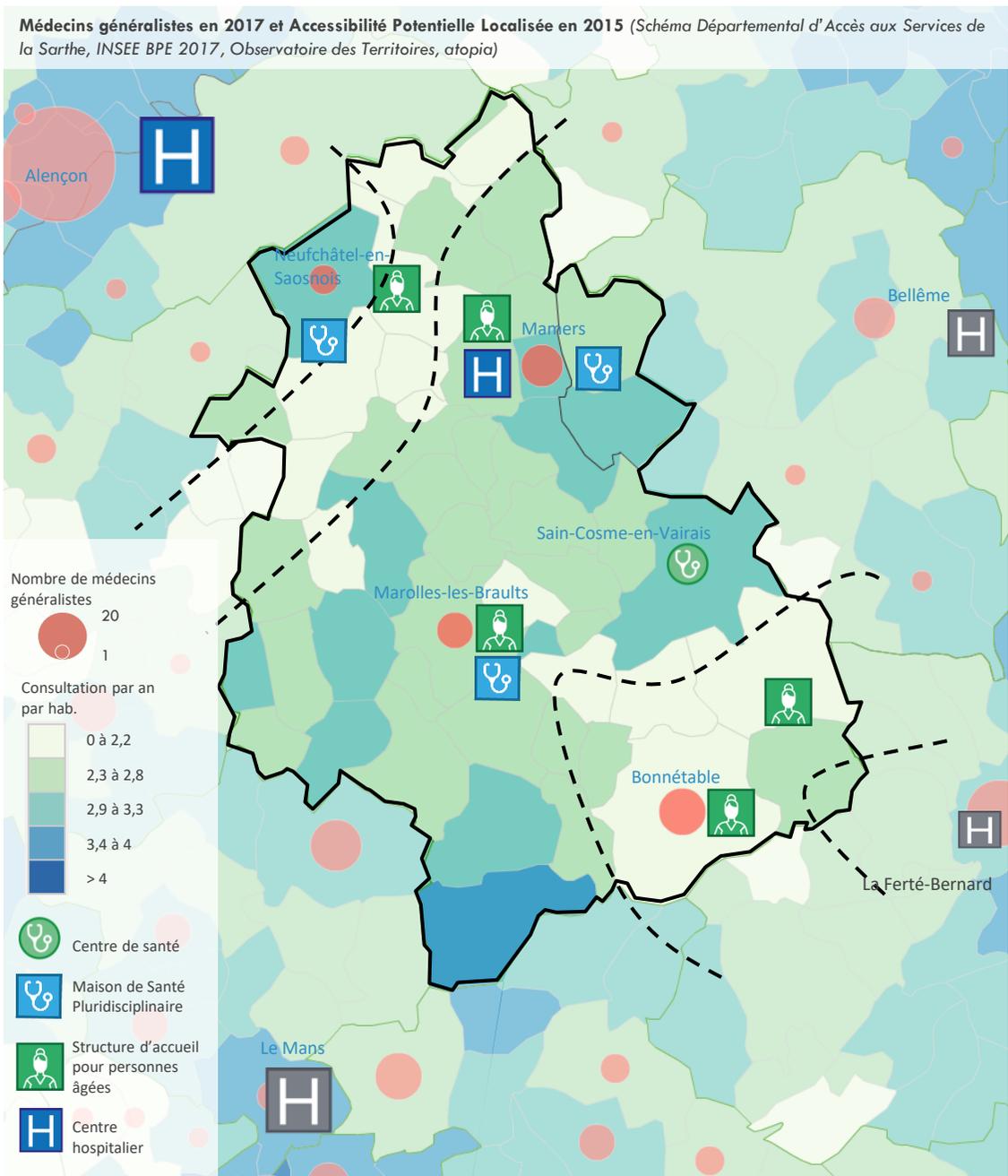
Selon la Base Permanente des Équipements, les commerces de proximité sont les boulangeries, boucheries, épiceries, supérettes et primeurs.

- Sur les 51 communes du territoire, 15 possèdent au moins un commerce de proximité, parmi lesquelles Mamers qui en possède 19 et Bonnétable qui en compte 10.
- Les autres communes et notamment la partie centrale du territoire, sur une bande s'étirant de Blèves à Briosne-les-Sables, ne possèdent pas de commerce de proximité, ce qui pose la question de l'accès aux produits alimentaires de base pour les personnes sans véhicule (jeunes, personnes âgées notamment).

Le supermarché est un magasin de moins de 2 500 m² vendant principalement des produits alimentaires, tandis que l'hypermarché est supérieur à 2 500 m² et vend une plus grande diversité de produits : électroménager, vêtements etc.

- 4 supermarchés sont présents sur le territoire, à Marolles-les-Braults, Bonnétable et Saint-Cosme-en-Vairais.
- Le pôle de Mamers compte deux hypermarchés : Inter-marché à Saint-Rémy-des-Monts et Super-U à Mamers. Un Lidl est également présent à Saint-Longis.

Une offre de services de santé moyenne

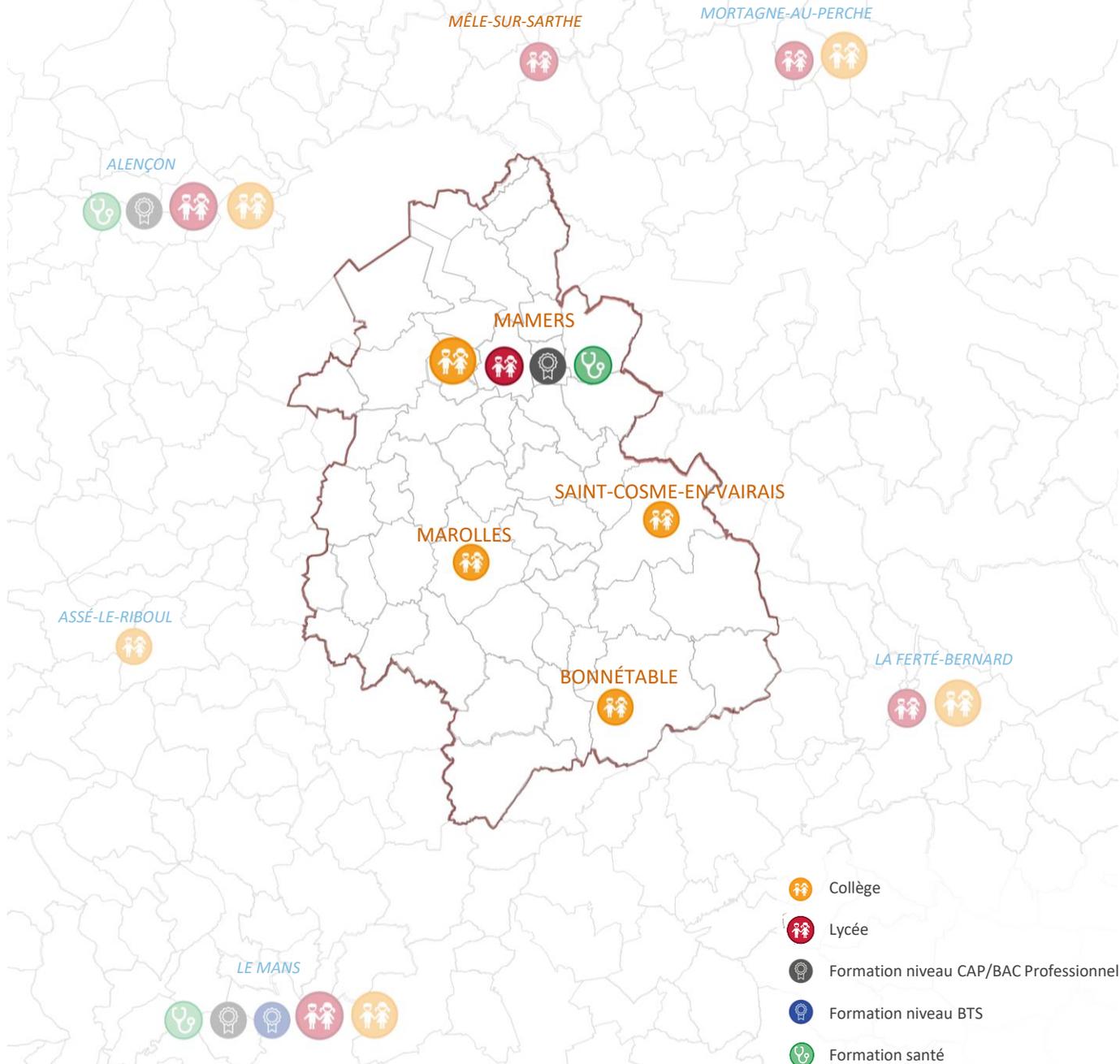


L'Accessibilité Potentielle Localisée est un indicateur à échelle communale, qui tient compte de l'offre et de la demande issue des communes environnantes. Il met en évidence des disparités d'offres de soins qu'un indicateur de santé basé sur des mailles plus larges (comme le bassin de vie) aurait tendance à masquer. L'APL tient également compte du niveau d'activité des professionnels en exercice ainsi que de la structure par âge de la population communale, qui influence les besoins de soins.

- Le Maine Saosnois présente une APL moyenne à faible (entre 2,3 et 2,8 consultations par an par hab.) sur certains secteurs du territoire (autour de Bonnétable et de Thoigné à Les Alneaux). Il s'agit d'une valeur plus faible que celles observées autour d'Alençon et du Mans.
- Le territoire compte 14 médecins généralistes, concentrés dans les 4 communes les plus importantes. Il compte également 9 EHPAD dont 4 à Mangers. Afin de compenser les départs à la retraite, il est important d'attirer de nouveaux médecins de manière à limiter la réduction de leur nombre.
- L'établissement hospitalier Alençon-Mangers est composé de deux sites :
 - A Alençon, le site hospitalier avec le plateau technique, les urgences et la maternité et la résidence des Pastels pour l'accueil des personnes âgées.
 - A Mangers, existent l'hôpital, l'unité de soins de longue durée, la maison de retraite et le foyer occupationnel.
- L'établissement fonctionne en Communauté Hospitalière de Territoire avec ceux de L'Aigle, de Mortagne-au-Perche, ainsi qu'avec les hôpitaux locaux de Sées et de Bellême. Cette coopération a pour objectif d'assurer une meilleure offre de santé dans le territoire rural. Les communes du sud du territoire sont cependant plus proches du centre hospitalier du Mans ou de l'hôpital de proximité de la Ferté-Bernard.
- Par ailleurs, le territoire compte trois maisons de santé pluridisciplinaires, situées à Mangers, Neufchâtel-en-Saosnois et Marolles-les-Braults. Un centre de santé est également ouvert à Saint-Cosme-en-Vairais. Ces structures permettent la mutualisation des moyens pour les professions de santé, et favorisent ainsi leur implantation sur le territoire.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – ENSEIGNEMENT ET FORMATIONS

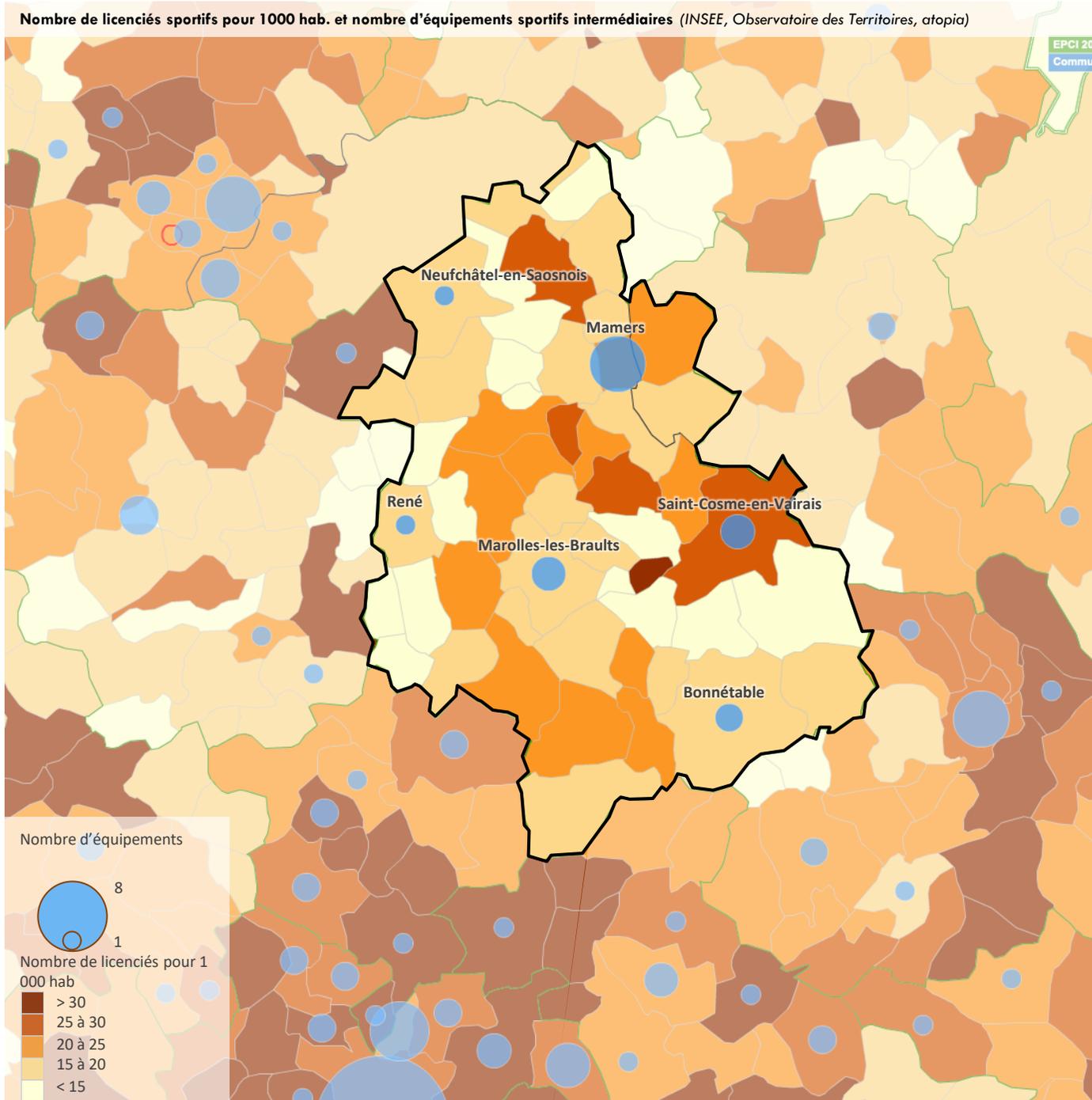
Établissements d'enseignement et de formation en 2017 (INSEE, ONISEP, atopia)



Des établissements d'enseignement jusqu'au lycée

- Sur le territoire, on compte 3 collèges : 2 à Mamers, 1 à Saint-Cosme-en-Vairais, 1 à Marolles-les-Braults et 1 à Bonnétable.
- Mamers dispose d'un lycée général et technologique, avec une section d'enseignement professionnel de niveau BAC assez variée : formations de CAP en second œuvre de bâtiment (menuiserie, mobilier), BAC pro santé (soins à la personne, classe préparatoire au concours d'aide-soignant), BAC pro métiers de l'accueil et de la vente, ainsi qu'une formation en technicien d'usinage.
- Aucune offre supérieure au BAC n'est disponible sur le territoire, les offres les plus proches se situent dans les lycées et les universités du Mans et d'Alençon.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – PRATIQUE SPORTIVE

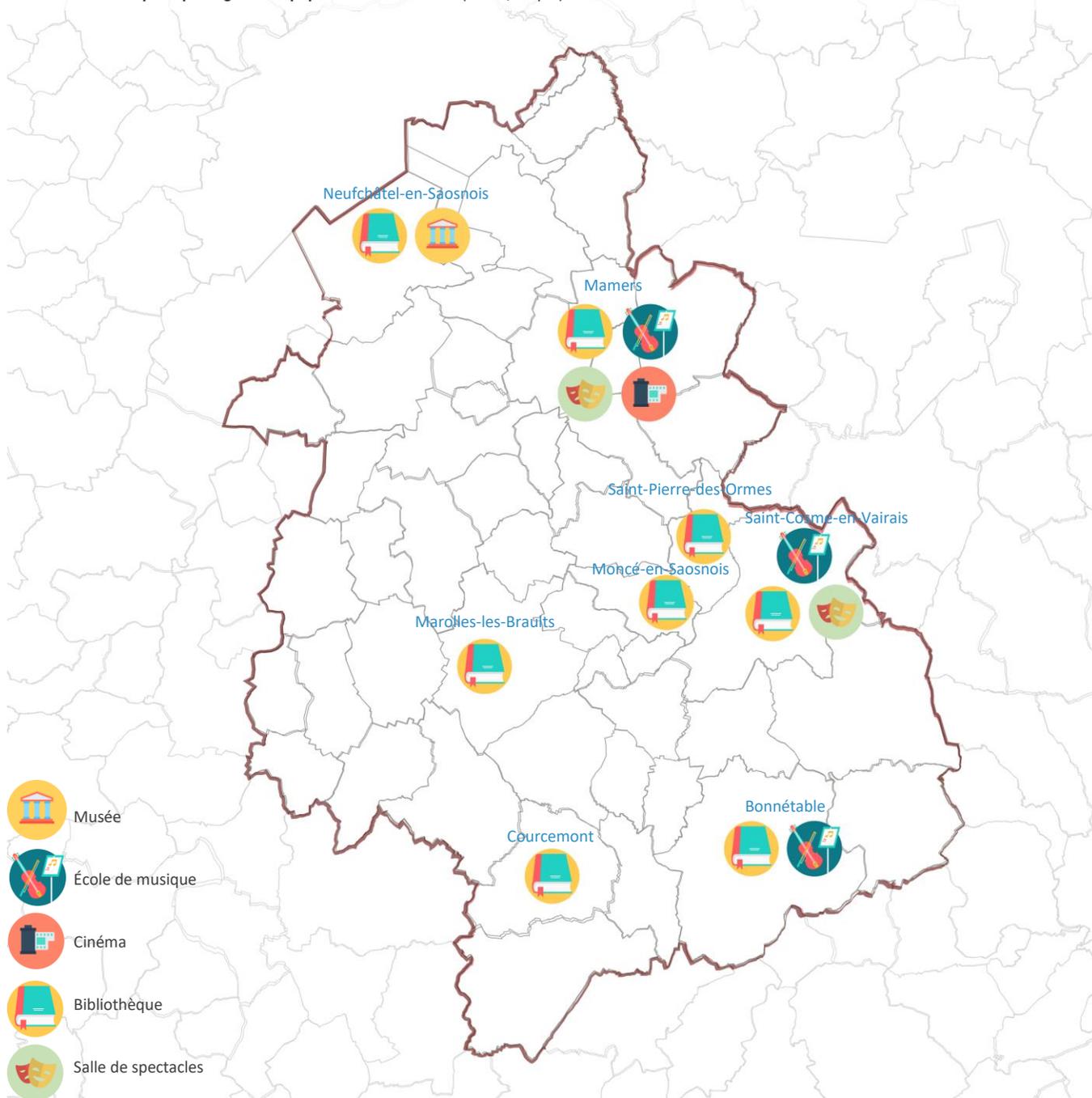


Une pratique sportive hétérogène

- La pratique sportive sur le territoire apparaît moyenne : on compte ainsi 19 licenciés sportifs pour 100 habitants, pour une moyenne dans le bassin de vie du Mans de 26 pour 100 hab. et 24 pour 100 hab à l'échelle française.
- Cette différence s'explique par une offre d'équipements sportifs moindre que dans les territoires urbains, mais aussi par une proportion plus faible de jeunes, plus enclins à être inscrits dans des clubs sportifs.
- Parmi les équipements sportifs importants du territoire, on peut citer :
 - la piscine de Mamers,
 - les stades d'athlétisme de Mamers, Bonnétable, Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais,
 - ainsi que les gymnases de Beaufay, Bonnétable, Mamers, Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais.
- Certains équipements sportifs font partie de complexes scolaires (ex. mur d'escalade de Neufchâtel-en-Saosnois), ou appartiennent à des structures privées (ex. centre de vacances Notre-Dame de Perseigne équipé en piscine ludique et terrain de basket).

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

Localisation des principaux grands équipements du territoire (INSEE, atopia)

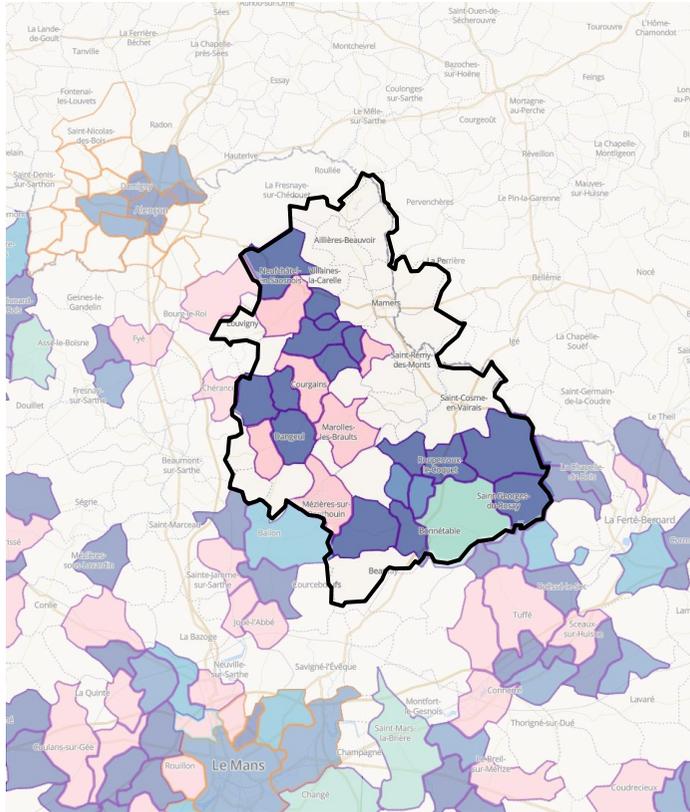


Des équipements de loisirs et culturels qui rayonnent

- Le Maine Saosnois dispose des équipements culturels et de loisirs suivants :
 - Un réseau local de 6 bibliothèques, qui fait partie d'un réseau départemental via l'organisme départemental Sarthe Lecture,
 - 3 écoles de musique communales à Mamers, Saint-Cosme-en-Vairais et Bonnétable, ainsi que 2 harmonies,
 - Les musées de Neufchâtel-en-Saosnois et Saint-Rémy-du-Val,
 - Un cinéma (Cinéamamers) au sein de l'espace Saugonna, et un théâtre (le théâtre municipal) à Mamers,
 - Atlantis, complexe culturel à Saint-Cosme-en-Vairais, comprenant plusieurs salles de spectacle dont la plus grande peut accueillir 400 personnes.
- Si ces équipements sont principalement à portée locale, les plus importants d'entre eux sont utilisés pour des manifestations culturelles au rayonnement départemental sinon régional, dont notamment :
 - Le festival de cinéma Mamers en Mars,
 - Le festival de théâtre amateur de Saint-Cosme-en-Vairais, ainsi que Mamers en Scène à Mamers,
 - Le festival Le Son des cuivres et Musiques Festi Rock à Mamers.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Taux de couverture 4G en 2018 (INSEE, Observatoire des Territoires, atopia)



Couverture FttH

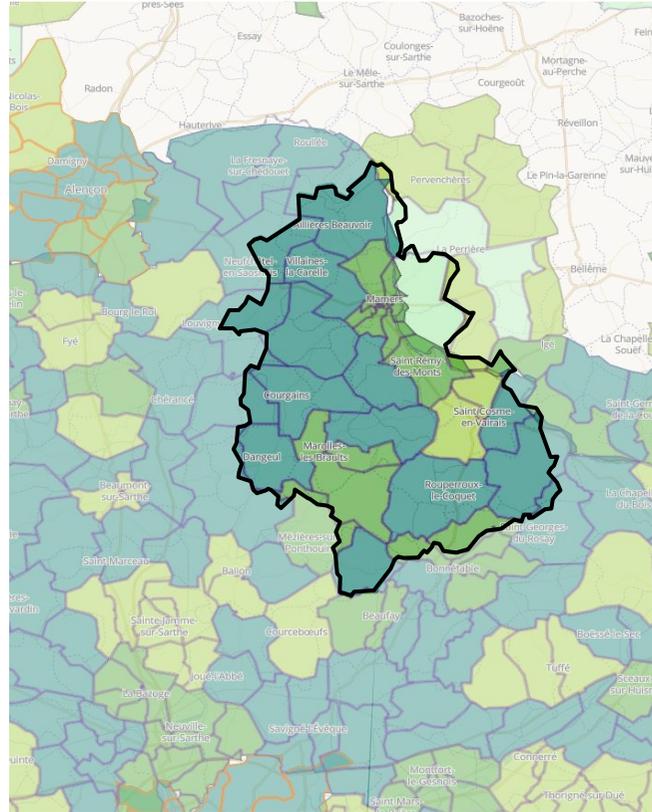
Taux de locaux raccordables

- Supérieure à 80%
- De 50% à 80%
- De 25% à 50%
- De 10% à 25%
- De 0% à 10%
- Aucune

Opérateurs d'infrastructure

- Zones très denses
- Orange
- SFR
- Un autre opérateur privé
- Réseau d'initiative publique
- Plus d'un opérateur
- Intentions de déploiements formulées par un ou plusieurs opérateurs privés

Part des locaux éligibles en débit supérieur à 30 Mb/s (INSEE, Observatoire des Territoires, atopia)



Prévisionnel

- Travaux en cours ou terminés
- Début des travaux cette année
- Début des travaux l'année prochaine
- Début des travaux dans deux ans ou plus
- Informations en cours de collecte

La durée typique des travaux est de 12 à 18 mois

Opérateurs d'infrastructure

- Orange
- SFR
- Autres
- Réseau d'initiative publique
- ZTD / Haute densité
- ZTD / Basse densité

Une couverture 4G théorique excellente mais un faible déploiement du Très Haut Débit

- Le déploiement de l'offre 4G par les opérateurs téléphoniques est monté en puissance ces dernières années, permettant de couvrir presque intégralement l'ensemble du territoire (et plus généralement de la Sarthe) en 4G.
- Le réseau Très Haut Débit est développé sous initiative publique, comme souvent sur les territoires peu denses, les opérateurs privés déployant le réseau dans les agglomérations.
- Le Très Haut Débit (supérieur à 30 MB/s) concerne actuellement peu de locaux et se concentre sur les communes de Marolles-les-Braults, Saint-Cosme-en-Vairais, Saint-Rémy-du-Val et Les Aulneaux.
- Le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire départemental, via la technologie FTTH (fibre chez l'habitant) est en cours. La fin des travaux est prévue en 2022 selon le Conseil départemental.

Chiffres-clés

Temps de parcours Le Mans-Mamers
50 min de voiture

Nombre de lignes de transport interurbain
3 vers Le Mans, Alençon, Bellême

Nombre d'aller-retours des lignes interurbaines par jour
2 à 5

Nombre de déplacements domicile-travail sortant du territoire en 2014
4 200

Nombre de déplacements domicile-travail entrant sur le territoire en 2014
2 100

Nombre de déplacements domicile-travail réalisés au sein du territoire
6 290

Taux de motorisation des ménages
87,2% en 2015

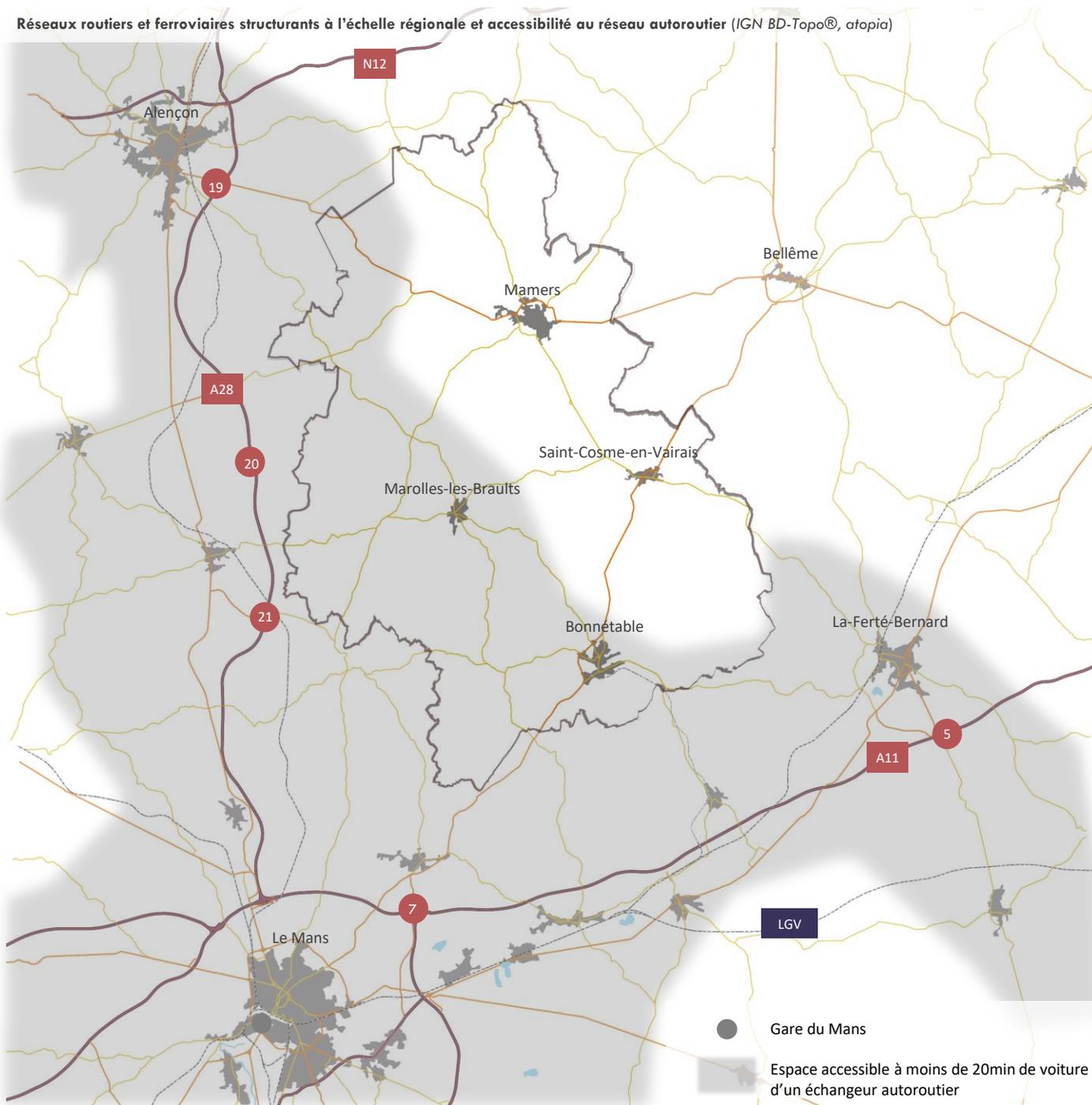
Taux de double-motorisation des ménages
42,1% en 2015

Part modale de l'automobile pour les déplacements domicile-travail en 2014
80%

Part modale des modes actifs (marche et vélo) pour les déplacements domicile-travail en 2014
9%

MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS – POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DANS SON CONTEXTE RÉGIONAL

Réseaux routiers et ferroviaires structurants à l'échelle régionale et accessibilité au réseau autoroutier (IGN BD-Topo®, atopia)

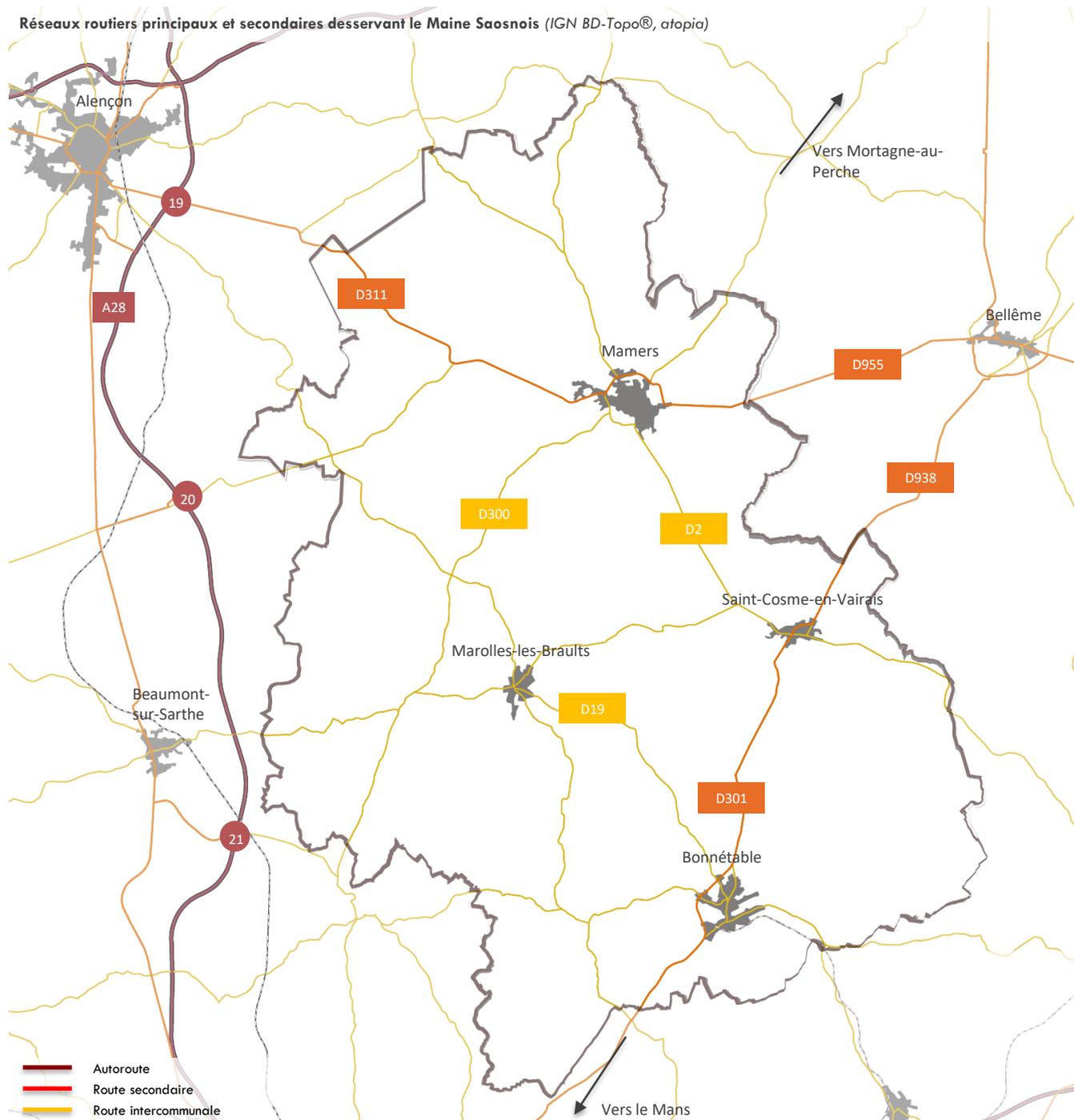


Un territoire tangenté par les grandes infrastructures de transport

- Le Maine Saosnois n'est pas traversé par les autoroutes ou les grandes lignes ferroviaires. Cependant, il se trouve à proximité de celles-ci, et donc plutôt bien connecté aux différentes infrastructures d'ampleur régionale du secteur :
 - A l'ouest, par l'autoroute A28 qui relie Abbeville à Tours via Rouen et Le Mans. Celle-ci est accessible en moins de 20 minutes depuis les deux tiers ouest du territoire grâce aux sorties 21 et 22.
 - Au nord, par la RN12 reliant Versailles à Alençon.
 - Au sud et à l'est du territoire, l'A11 relie Rennes à Chartres et Paris. Via La Ferté-Bernard, elle est accessible en 30 minutes depuis les communes du sud-est (Bonnétable, Saint-Cosme-en-Vairais).
- Le Mans est desservie par des trains à grande vitesse empruntant la LGV Atlantique, et permettant de se rendre à Paris, Rennes et Nantes notamment. La gare est située à 50 minutes (en voiture) de Mamers, 45 minutes de Saint-Cosme-en-Vairais et 40 minutes de Marolles-les-Braults.

MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS – RÉSEAUX ROUTIERS

Réseaux routiers principaux et secondaires desservant le Maine Saosnois (IGN BD-Topo®, atopia)



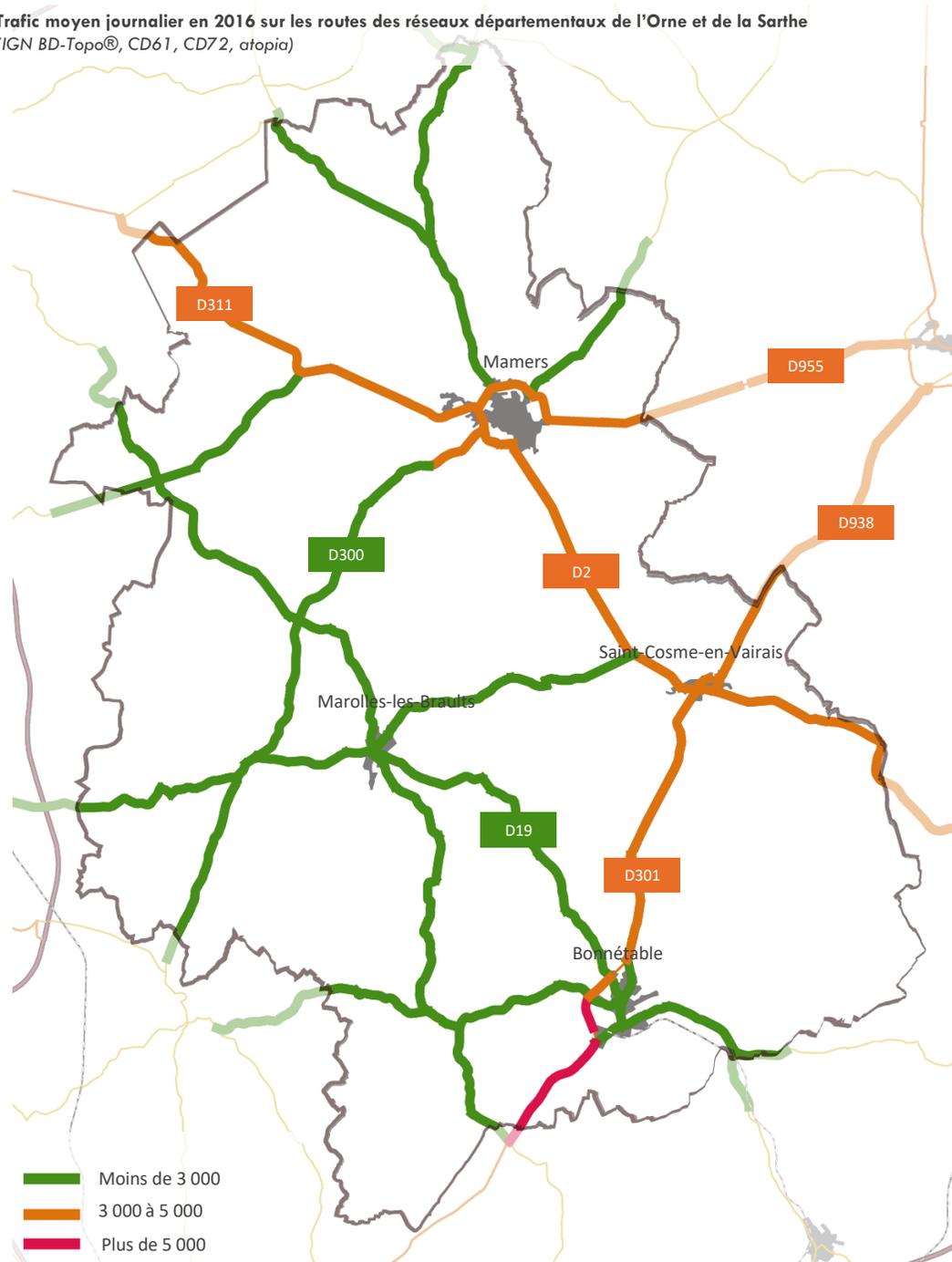
Un réseau principal qui dessert surtout le nord et l'est du territoire

- Le territoire est desservi par deux routes départementales importantes :
 - La RD311 dans la Sarthe, prolongée par la RD955 dans l'Orne, permet de relier Alençon en 25 minutes et Bellême en 15 minutes depuis Mamers.
 - La RD301 dans la Sarthe, prolongée par la RD938 dans l'Orne, relie Le Mans à Bonnétable en 30 minutes, Saint-Cosme-en-Vairais en 40 minutes, puis Bellême.
- Des contournements permettent de limiter le trafic de transit dans les bourgs de Mamers et Bonnétable.

Un réseau secondaire maillé

- Outre ce réseau magistral, les secteurs situés à l'est et au centre du territoire disposent d'un réseau maillé, connecté aux principaux bourgs du territoire. Les routes composant ce maillage sont notamment :
 - La RD300 entre Mamers et Souigné-sous-Ballon, prolongée par la RD931 dans l'Orne vers Mortagne. Cet axe, bien que secondaire, permet de relier facilement Mamers au Mans,
 - La RD2 reliant Mamers à La-Ferté-Bernard,
 - La RD19 entre Ancinnes, Marolles-les-Braults et Bonnétable.

Trafic moyen journalier en 2016 sur les routes des réseaux départementaux de l'Orne et de la Sarthe
(IGN BD-Topo®, CD61, CD72, atopia)

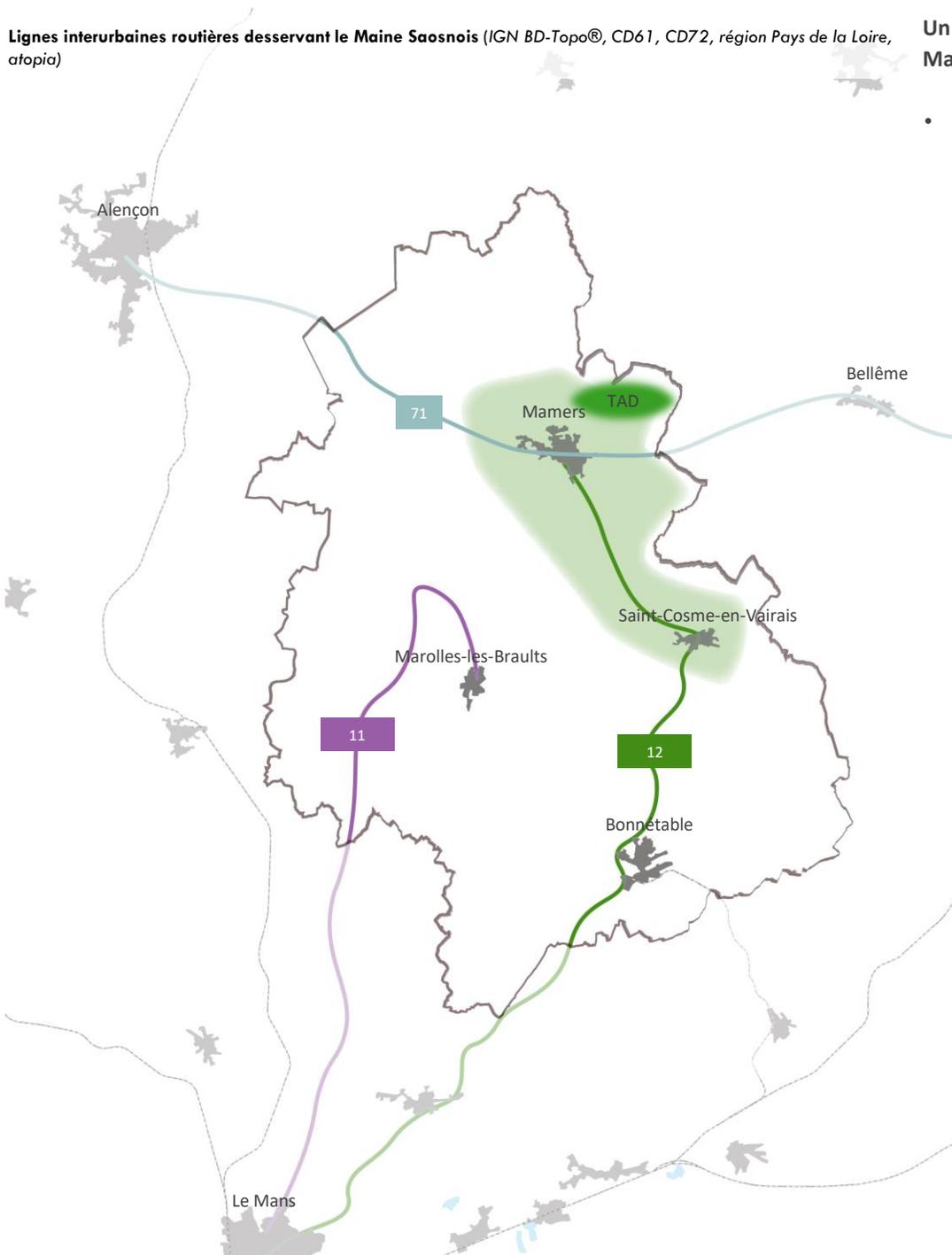


Un trafic routier qui reste modéré

- En marge des grands axes de trafics régionaux, le territoire est parcouru par un trafic routier faible à modéré.
- Les axes les plus fréquentés sont :
 - La RD301 de Bonnétable au Mans. Il s'agit de l'axe le plus fréquenté, dont le trafic se densifie au fur et à mesure que l'on s'approche de l'agglomération mancelle. Il enregistre environ 6 600 véhicules par jour entre Bonnétable et Torcé-en-Vallée.
 - Entre Bonnétable, Saint-Cosme-en-Vairais, Mamers, Bellême et Saint-Paterne, les RD2, RD301 et RD311 (ainsi que leurs prolongements numérotés RD955 et 938 dans l'Orne) sont fréquentées par un trafic compris entre 3 000 et 6 000 véhicules par jour.
 - Les autres routes du territoire absorbent un trafic plutôt faible, de moins de 3 000 véhicules par jour.
 - Les RD301 et 311 sont les principaux axes de transit poids-lourds du territoire : la RD301 est ainsi fréquentée par 600 camions, tandis que la RD311 en compte 300 quotidiennement.
 - Malgré ce trafic faible, cette circulation est susceptible de provoquer des conflits d'usage et certaines nuisances (engorgements) dans les centres des bourgs et des villages, où les rues sont plutôt étroites.

MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS – TRANSPORTS EN COMMUN ROUTIERS

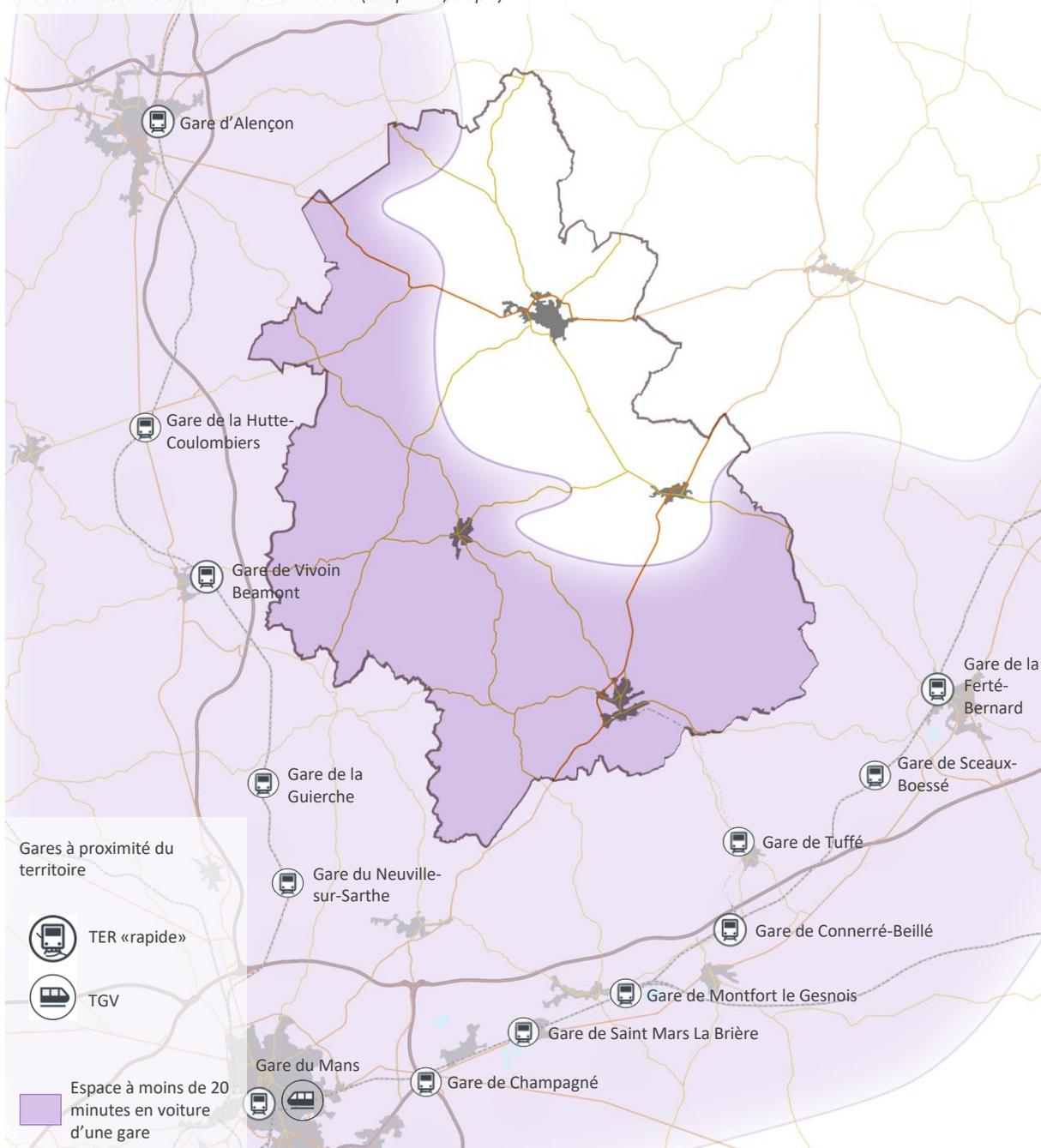
Lignes interurbaines routières desservant le Maine Saosnois (IGN BD-Topo®, CD61, CD72, région Pays de la Loire, atopia)



Un réseau interurbain qui répond principalement aux déplacements à destination du Mans et d'Alençon

- Le territoire est desservi par les services interurbains suivants :
 - La ligne 11 du réseau régional «Aléop» (Pays de la Loire) permet de relier Marolles-les-Braults au Mans avec 3 A/R par jour (2 allers le matin, un aller-retour à midi, 2 retours en fin d'après-midi) y compris pendant les vacances scolaires. Il faut environ une heure pour rejoindre Le Mans.
 - La ligne 12 du réseau régional entre Mamers, Saint-Cosme-en-Vairais, Bonnetable et Le Mans. Cette dernière dispose de deux types d'offres : une desserte «omnibus» à vocation scolaire, assurant des arrêts dans chaque commune de Mamers au Mans ainsi qu'une offre Express. Cette dernière comporte 4 allers-retours par jour et un temps de parcours de 1h15, la rendant attractive pour des actifs travaillant au Mans, mais aussi pour des trajets occasionnels.
 - La ligne 71 du réseau départemental de l'Orne permet de relier Bellême et Nogent-le-Rotrou à Alençon, en desservant Mamers. En période scolaire depuis Mamers, on compte 3 trajets vers Alençon et 5 vers Bellême, dont 3 sont prolongés à destination de Nogent-le-Rotrou. Quelques trajets supplémentaires sont réalisés les mercredis et vendredis pour s'adapter aux horaires des établissements scolaires.
 - Les communes de l'ancienne Communauté de communes du Saosnois bénéficient d'un service de transport à la demande : il est possible de se rendre à Mamers et Saint-Cosme-en-Vairais depuis toutes les communes, à des horaires et jours spécifiques adaptés aux marchés.
 - Si l'offre à destination des grandes villes aux alentours permet de répondre à une partie des besoins de déplacement, elle reste limitée en termes de nombre de trajets et d'amplitude horaire, qui correspondent surtout à des liaisons domicile-travail. Il est également à noter le peu de maillage en transports collectifs internes au territoire : celui-ci se résume au TAD sur l'ancienne Communauté de communes du Saosnois.

Distance accessible en 20 minutes en voiture (Géoportail, atopia)

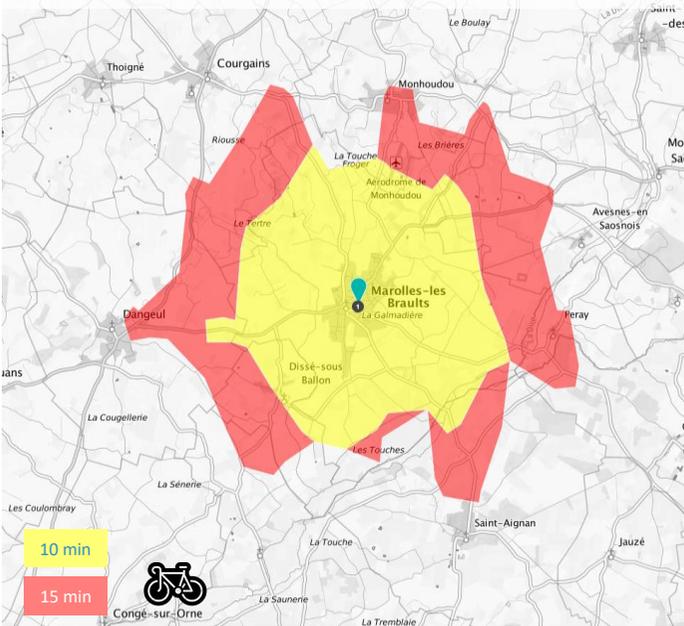


Une desserte ferrée à l'extérieur du territoire

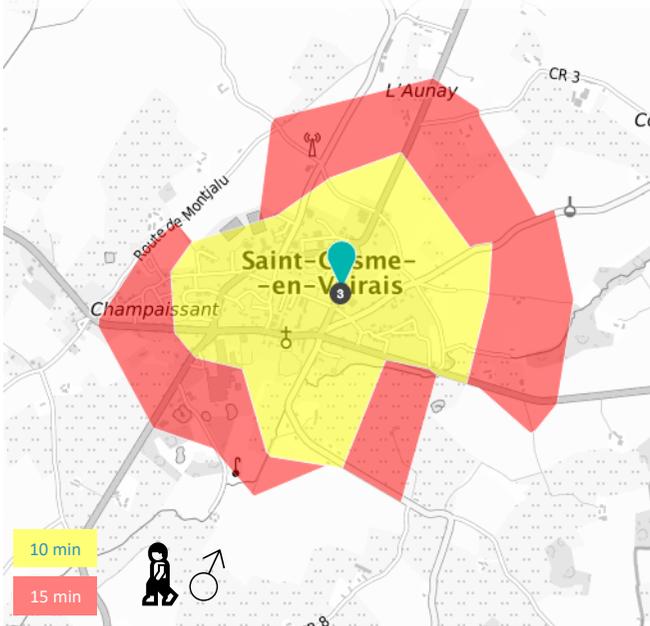
- Le territoire n'est plus desservi par une ligne de chemin de fer, mais il est bordé par les 3 lignes suivantes :
 - La ligne du Mans à Alençon et Mézidon. Cette ligne est le support d'une desserte TER «omnibus» entre Alençon et Le Mans (desservant les gares de La Hutte-Coulombiers, Vivoin-Beaumont, Teillé, Montbizot et La Guierche avec 9 A/R en semaine), ainsi que d'une desserte «rapide» entre Le Mans et Caen (desservant Montbizot et Vivoin-Beaumont avec 5 A/R en semaine, en plus de la desserte omnibus).
 - La ligne de Paris Montparnasse à Brest. Cette ligne est le support d'une desserte TER «omnibus» entre Le Mans et La Ferté-Bernard (7 A/R en semaine), ainsi que d'une desserte «rapide» entre Le Mans, La-Ferté-Bernard, Chartres et Paris (9 A/R en semaine). La gare desservie par cette offre la plus proche du territoire est celle de Cornerré-Beillé, qui permet de relier la capitale en 2h, auquel il convient de rajouter le temps nécessaire pour se rendre à la gare : 30 min depuis Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais, 40 min depuis Mamers.
 - La LGV Atlantique relie Paris-Montparnasse à Rennes. Elle est le support d'une desserte TGV depuis Le Mans vers Nantes (8 A/R par jour), Rennes (12 A/R par jour) et Paris en moins d'une heure (16 A/R par jour). Il est également possible de rejoindre Angers, Strasbourg, Marseille ou Lyon. La gare du Mans est accessible en 50 minutes de Mamers, 40 minutes de Marolles-les-Braults.
- Bien que le territoire ne soit pas directement desservi par les réseaux ferrés, il bénéficie toutefois des dessertes des alentours, notamment les réseaux grande distance depuis Le Mans ou le TER pour Paris.

MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS – MODES ACTIFS

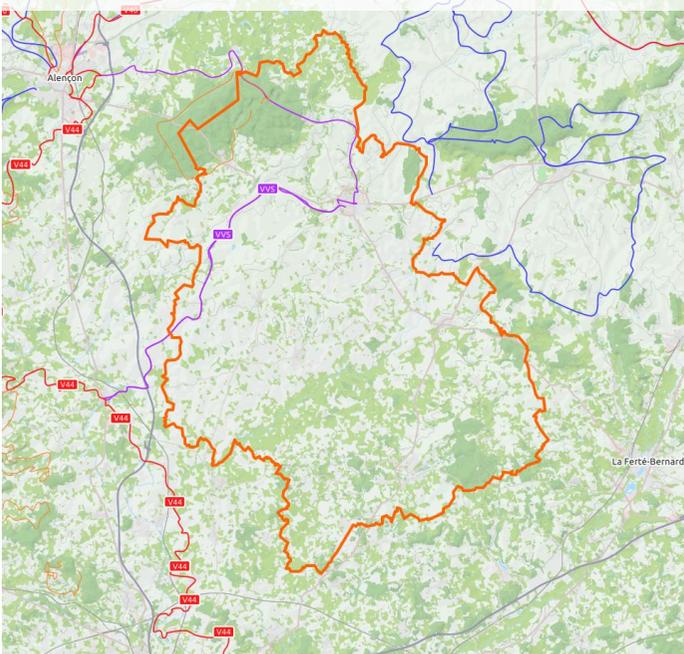
Distance accessible en 10 et 15min à vélo du centre de Marolles-les-Braults (Openrouteservice)



Distance accessible en 10 et 15min à pied du centre de Saint-Cosme-en-Vairais (Openrouteservice)



Véloroutes et variantes à proximité du territoire (Openstreetmap)

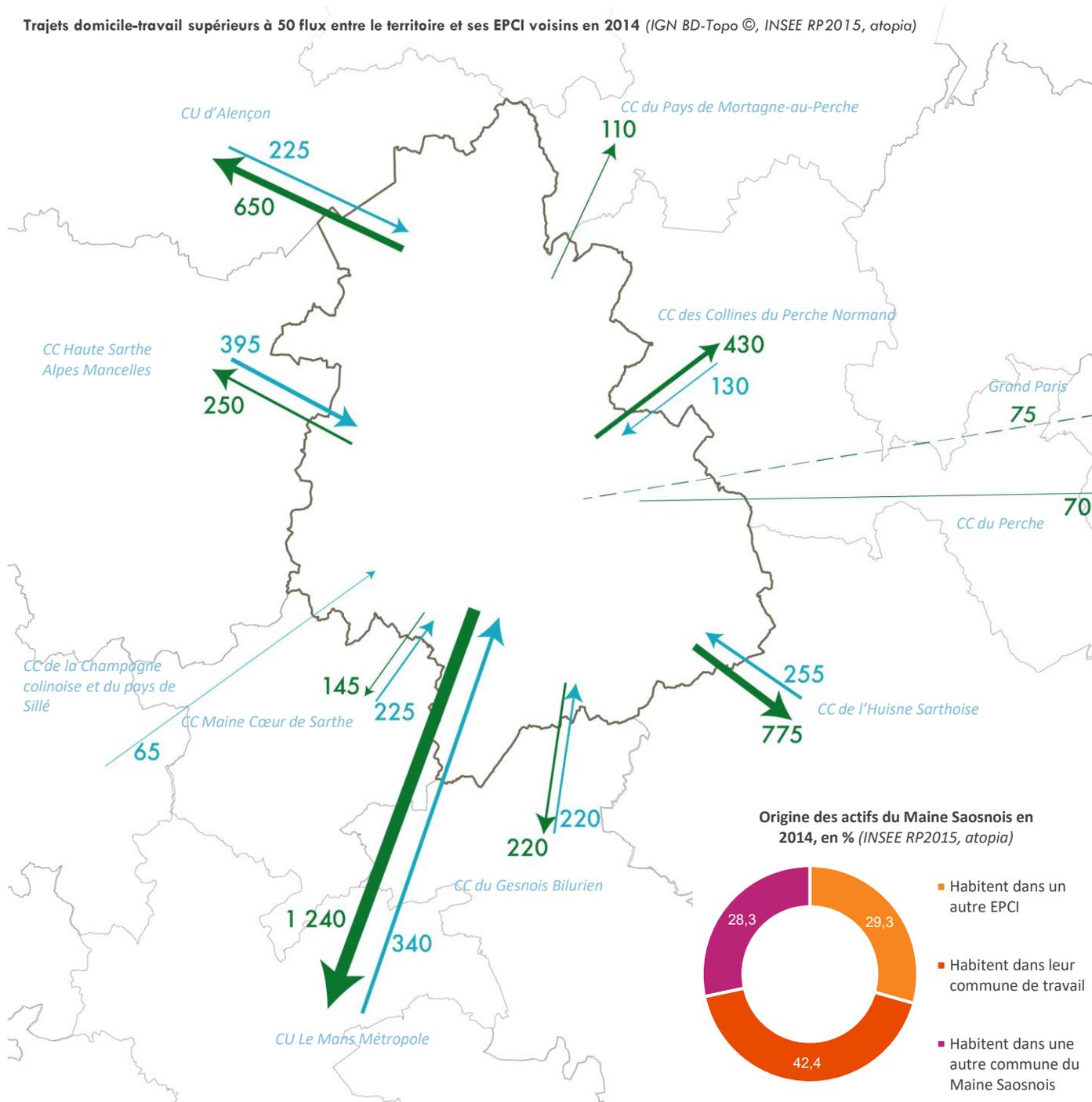


Des infrastructures douces à vocation de loisirs

- La marche à pied et le vélo sont des modes de transport bien adaptés aux déplacements de petite distance (courses, école, travail dans sa commune de résidence etc.) Par exemple, il faut moins de 15 minutes de marche pour relier le centre-bourg de Saint-Cosme-en-Vairais depuis l'Aunay, et moins de 15 minutes de vélo entre Marolles-les-Braults et Dangeul.
- Le territoire est traversé par la Voie verte du Saosnois, une ancienne ligne de train reconvertie en cheminement piéton et cycles sur 12km entre Mamers et Chérancé. Cette voie verte est également le support d'une variante de la Véloroute 44 entre Le Mans et Alençon, qui permet aux cyclotouristes de traverser la forêt de Perseigne et de découvrir de nombreux éléments touristiques du territoire. Cependant, cette infrastructure reste principalement dédiée au vélo loisir. La pratique du vélo utilitaire reste faible sur le territoire : il représente environ 1,5% des déplacements domicile-travail en moyenne, et 2,5% de ceux réalisés au sein de la commune de résidence. Si la distance d'un certain nombre de trajets reste un frein important, il est à souligner le peu d'infrastructures dédiées au vélo, augmentant le sentiment d'insécurité notamment sur les routes départementales. Leur développement permettrait de rendre le vélo plus attractif pour les trajets inférieurs à 5km.
- Les communes disposent généralement d'aménagements d'apaisement de la circulation, qui sont favorables aux déplacements doux : ralentisseurs, chicanes, etc. De plus, les cheminement piétons et trottoirs sont généralement continus, malgré quelques coupures ou conflits ponctuels (stationnement informel, trottoirs étroits par exemple).

MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS – FLUX DOMICILE-TRAVAIL

Trajets domicile-travail supérieurs à 50 flux entre le territoire et ses EPCI voisins en 2014 (IGN BD-Topo ©, INSEE RP2015, atopia)

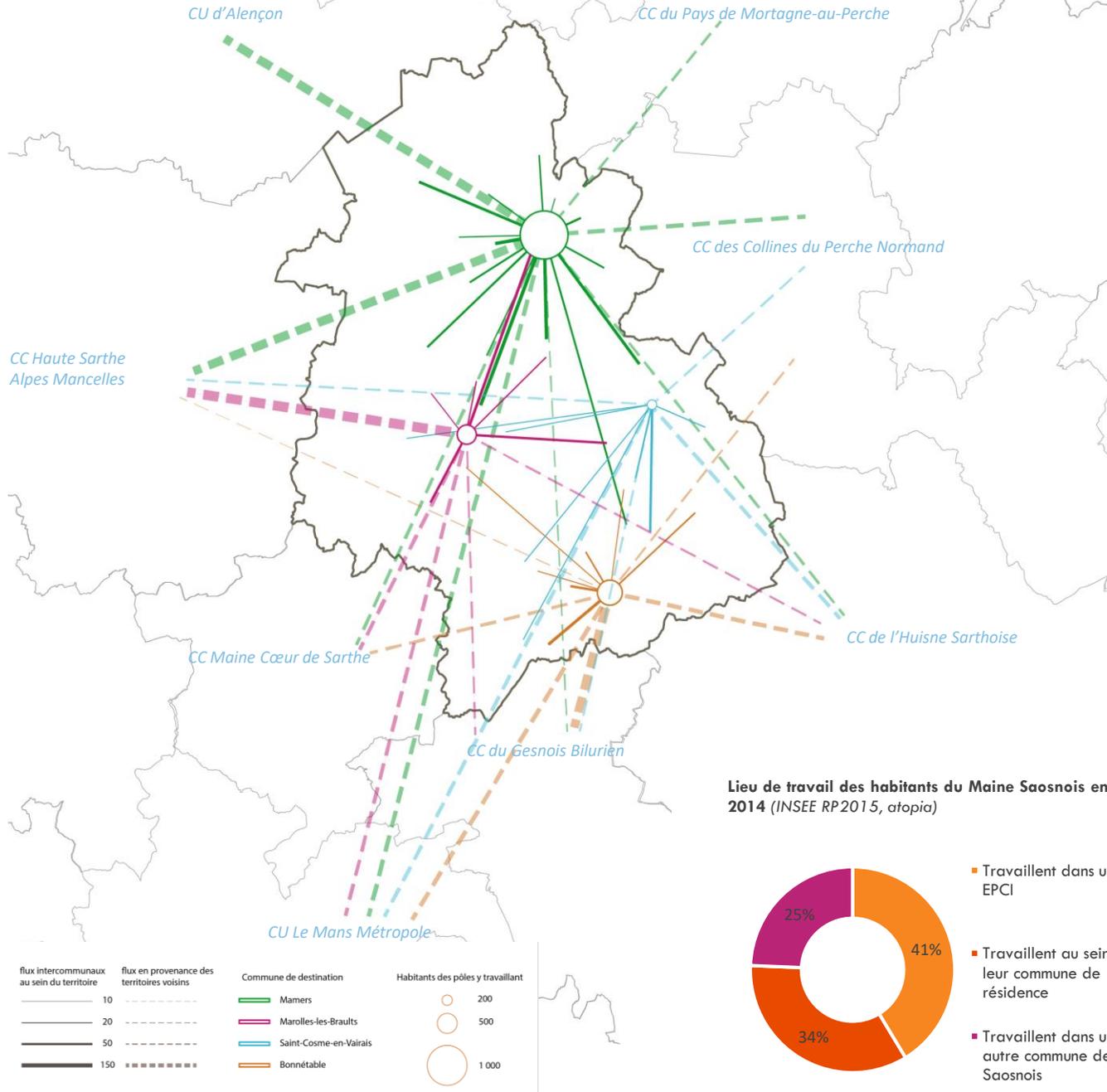


Un territoire polarisé par Le Mans, mais aussi par Alençon et La Ferté-Bernard

- Sur 10 345 actifs en 2014, 59% des actifs du territoire y travaillent également et 41% se rendent dans un autre EPCI, ce qui représente 4 200 déplacements sortants.
 - La CU du Mans est la principale destination des actifs du territoire avec 1 240 flux pendulaires enregistrés.
 - Les agglomérations de La Ferté-Bernard (775 flux) et d'Alençon (650 flux) exercent également une certaine attraction des actifs du territoire.
 - Les échanges avec la Communauté de communes des Collines du Perche normand (450 flux) sont également importants.
- ... et qui exerce une légère attraction sur les intercommunalités rurales à proximité**
- En retour, le territoire attire des actifs provenant d'autres intercommunalités :
 - la CC Haute Sarthe Alpes Mancelles (près de 400 flux) ;
 - la CC Maine Cœur de Sarthe (225 flux).
 - Ces arrivées n'empêchent pas le territoire de connaître une balance des flux entrants/sortants en sa «défaveur», de l'ordre de 1 actif entrant pour 2 sortants.

MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS – FLUX DOMICILE-TRAVAIL

Trajets domicile-travail supérieurs à 50 flux entre le territoire et ses EPCI voisins (IGN BD-Topo ©, INSEE RP2015, atopia)

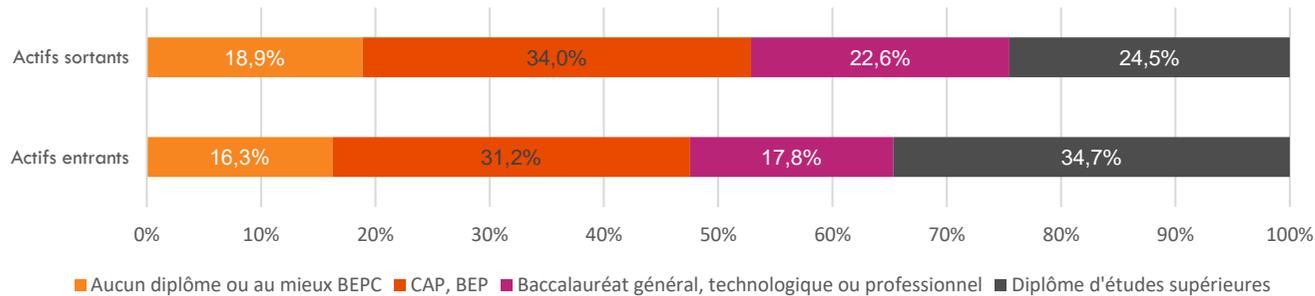


Des pôles internes facteurs d'attraction de flux internes, mais aussi en provenance d'autres territoires

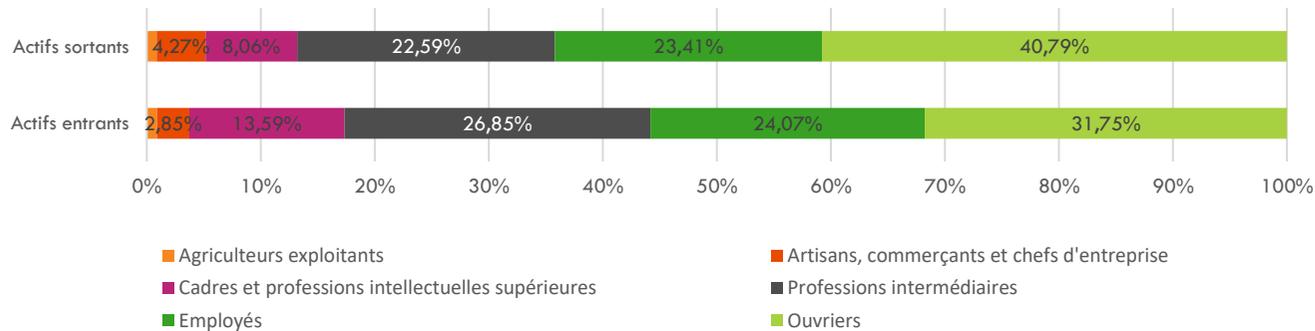
- Le territoire compte 4 pôles d'emplois générateurs de flux importants :
 - Mamers, le plus important du territoire, génère 920 flux internes, en provenance de tout le territoire, ainsi que 827 flux en provenance des territoires voisins, notamment la CU d'Alençon (150 flux) et la CC Haute Sarthe Alpes Mancelles (145 flux). 1 065 habitants de la commune y travaillent.
 - Bonnétable génère 400 flux internes et 425 flux provenant des territoires voisins, principalement du Gesnois Bilurien (180 flux), de l'Huisne Sarthoise et du Mans (85 flux chacun). 500 habitants de la commune y travaillent.
 - Marolles-les-Braults génère 423 flux internes et 315 flux provenant des territoires voisins, principalement de la CC Haute Sarthe Alpes Mancelles (150 flux) et de Maine Cœur de Sarthe (65 flux). 400 habitants de la commune y travaillent.
 - Saint-Cosme-en-Vairais génère 400 flux internes et 286 flux externes, principalement en provenance du Mans et de la CC l'Huisne Sarthoise. 200 habitants de la commune y travaillent.

MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS / ÉCONOMIE – CARACTÉRISTIQUES DES FLUX DOMICILE-TRAVAIL

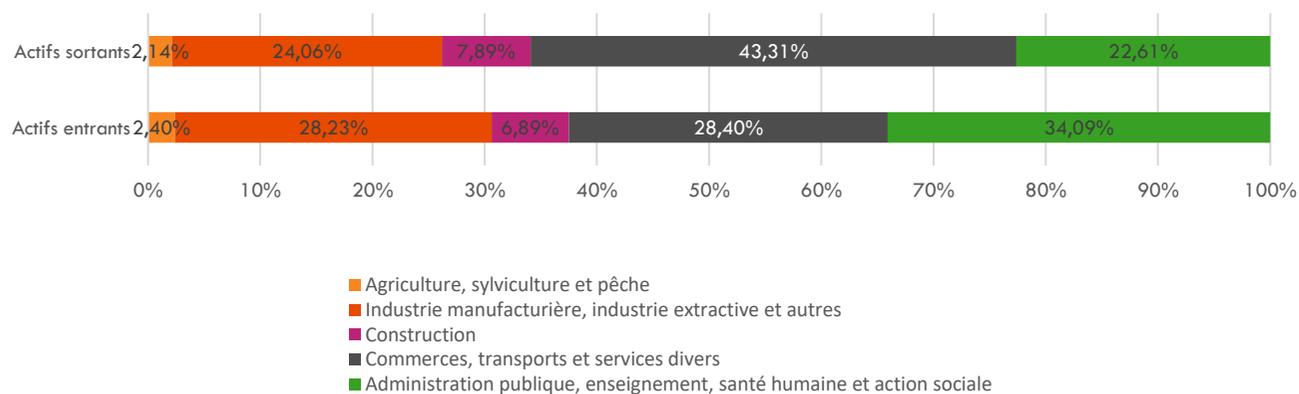
Niveau d'études des actifs entrants et sortants du territoire en 2014 (INSEE MOBPRO 2014, atopia)



Catégorie socio-professionnelle des actifs entrants et sortant du territoire en 2014 (INSEE MOBPRO 2014, atopia)



Domaine d'activité des actifs entrants et sortants du territoire en 2014 (INSEE MOBPRO 2014, atopia)

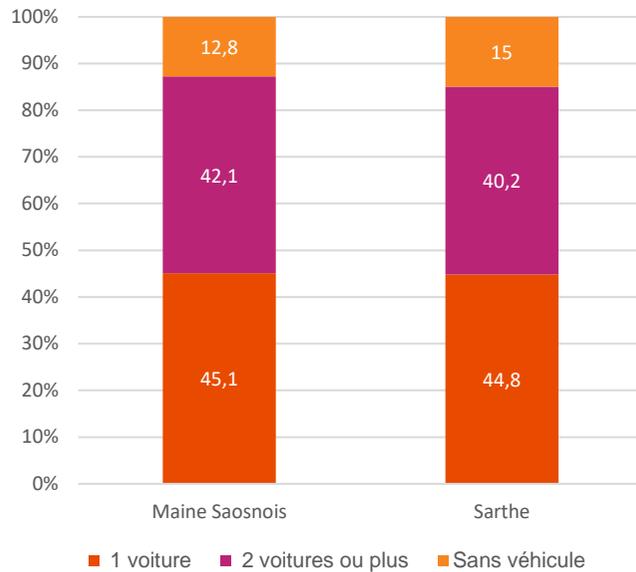


Un territoire qui fait appel à des actifs extérieurs qualifiés pour ses services publics, et qui abrite une population ouvrière travaillant à l'extérieur

- La comparaison des caractéristiques entre actifs entrants et actifs sortants fait apparaître que :
 - Le territoire voit venir travailler des actifs majoritairement diplômés des études supérieures, qui représentent près de 35% des actifs entrants, soit 10 points de plus par rapport au nombre d'actifs sortants du même niveau d'études.
 - Les ouvriers sont nombreux à habiter le territoire et à travailler à l'extérieur : ils représentent près de 41% des actifs sortants. À l'inverse, les cadres sont plus nombreux à venir sur le territoire (différentiel de 5,5 pts), ainsi que les professions intermédiaires (différentiel de 4 pts).
 - Le domaine d'activité des actifs sortants est majoritairement celui du tertiaire marchand (commerce, transport et services) : la proportion d'actifs sortants atteint en effet 43%, contre seulement 28% d'actifs entrants dans le même domaine. À l'inverse, les entrants sont plus nombreux à travailler dans les services publics : 34%, soit 11,5 pts supplémentaires par rapport aux sortants.
- On peut en déduire que le territoire dispose de populations moins diplômées et qualifiées que ses voisins, et attire ainsi des populations au meilleur niveau d'études pour répondre aux besoins d'emploi dans l'administration publique, l'enseignement et la santé. À l'inverse, le territoire fournit une population d'ouvriers, travaillant dans les services marchands des territoires voisins.

MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS – MOTORISATION DES MÉNAGES/USAGE DE LA VOITURE

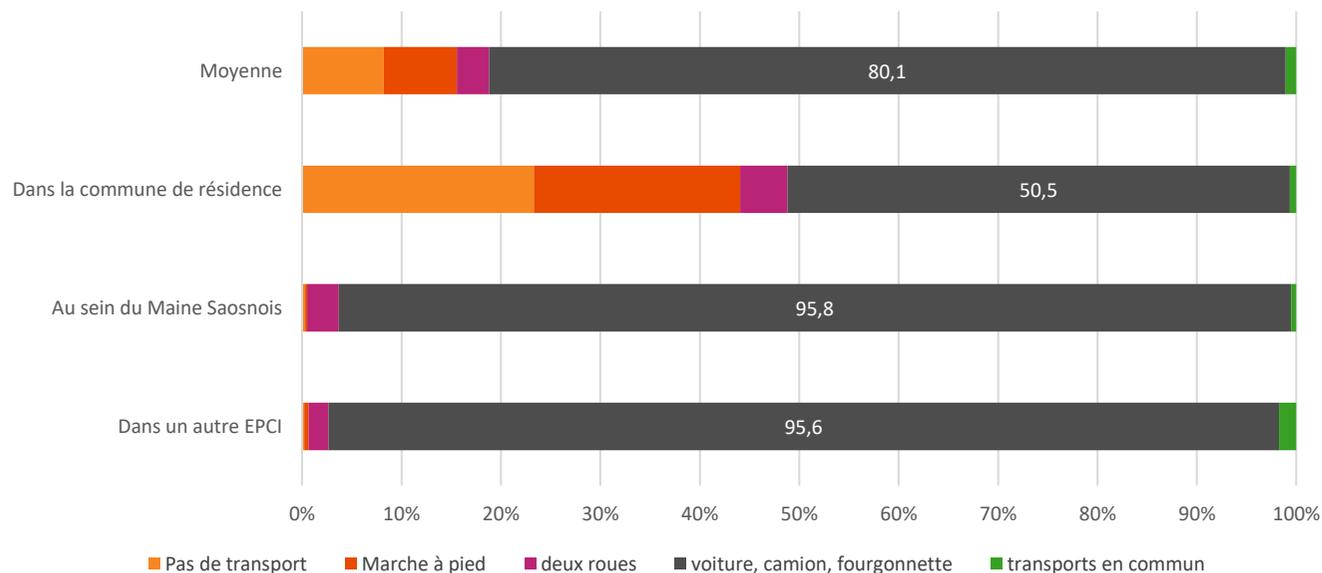
Motorisation des ménages en 2015
(INSEE RP2015, atopia)



Une prédominance des déplacements automobiles

- Au sein du Maine Saosnois, 87,6% des ménages possèdent au moins un véhicule, avec 42% de motorisation des ménages, soit un niveau très élevé est important. Cette motorisation multiple peut illustrer l'utilisation de la voiture pour se rendre au travail par les deux actifs du ménage.
- Ce fort taux de motorisation est corrélé à une utilisation importante du véhicule personnel pour les déplacements domicile-travail : il est en effet utilisé dans 80% de ces déplacements en moyenne. Si la voiture est utilisée dans seulement 50% des trajets au sein de la commune de résidence des actifs, elle représente 95% des autres destinations.
- Cependant, 12,8% des ménages ne possèdent pas de véhicule, ce qui est un potentiel facteur de difficulté à se déplacer à l'intérieur du territoire sur des longues distances.

Mode de transport utilisé par les actifs pour leur déplacement domicile-travail en 2014
(INSEE RP2015, atopia)



Des initiatives en faveur des nouvelles pratiques de mobilité à affirmer

- Le territoire comprend une borne de recharge pour véhicules hybrides et électriques sur la commune de Nogent-le-Bernard. Le département soutient financièrement l'installation des bornes de recharge, sous la responsabilité des intercommunalités. Deux autres, à Marolles-les-Braults et Mamers, seront opérationnels en 2020.
- Il n'existe pas d'aire de covoiturage formalisée sur le territoire. La pratique du covoiturage reste marginale : les plateformes de mise en relation de conducteurs et passagers sous initiative privée (Blablacar, trajetalacarte, mobicoop) proposent 2 à 4 trajets par jour depuis et vers le territoire.

DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

FILIÈRES ÉCONOMIQUES, ESPACES D'ACTIVITÉS, AGRICULTURE, TOURISME

LEXIQUE ET DÉFINITIONS

Taux d'activité : nombre de personnes actives (en emploi ou en recherche d'emploi) sur la population totale

Taux d'emploi : nombre de personnes en emploi sur la population active.

Indice de concentration de l'emploi : rapport entre le nombre d'emplois au lieu de travail et le nombre d'actifs dits « occupés » (en emploi)

Population en âge de travailler : généralement, les 15 à 64 ans compris.

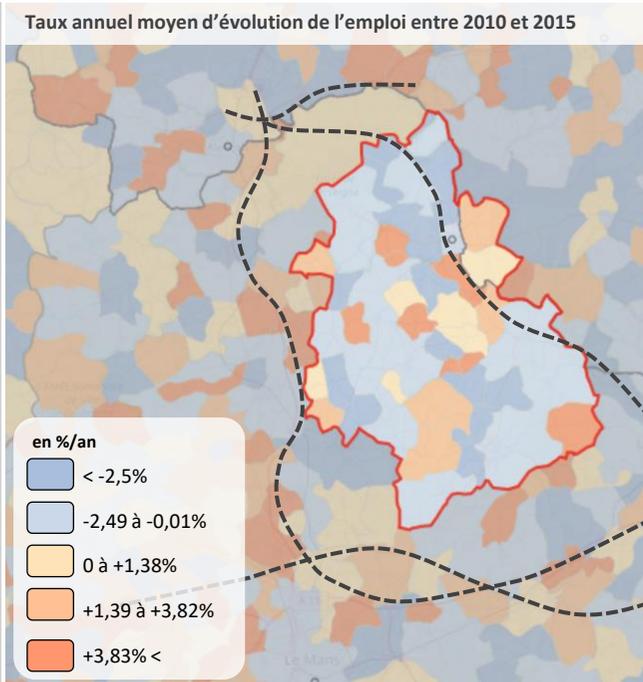
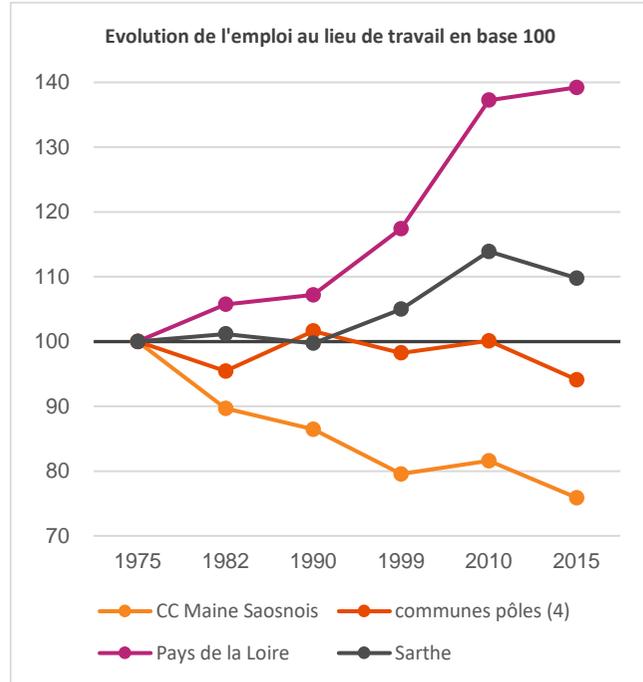
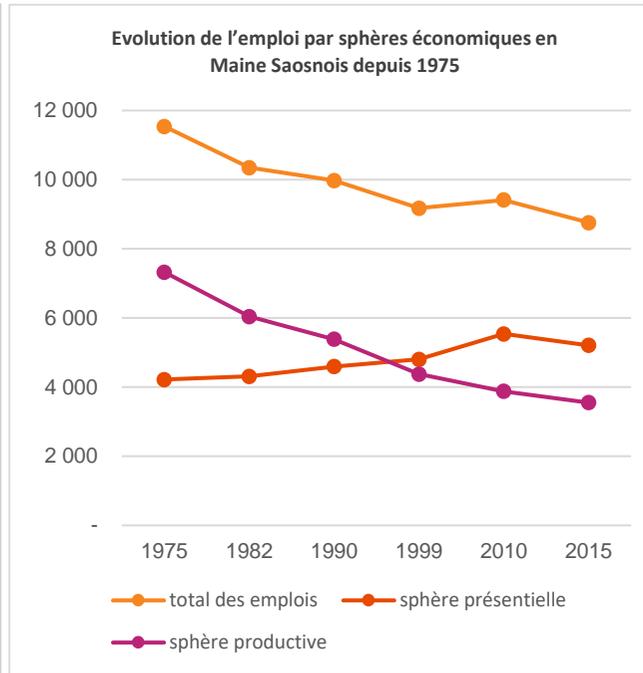
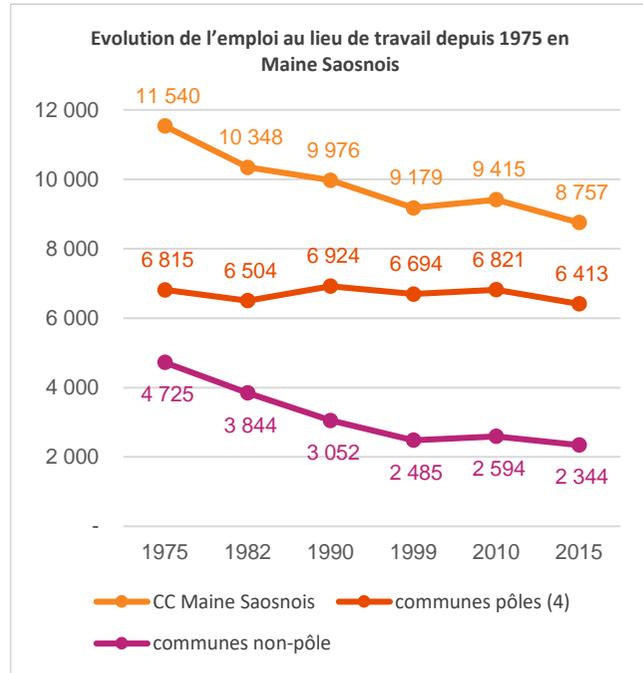
Spécialisation économique : rapport de la part d'une activité économique d'un territoire sur la part de cette même activité dans territoire de référence ; la spécialisation est identifiée lorsque le rapport est supérieur à 1.

Niveau d'insertion des jeunes de moins de 25 ans : rapport de la population des jeunes non insérés à l'ensemble de la population des 15-24 ans. On désigne sous le terme de jeunes non insérés les personnes de 15 à 24 ans qui ne sont pas inscrits dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur et n'ont pas d'emploi, fût-il occasionnel. La situation hors formation et hors emploi se prolonge, ou intervient régulièrement, chez les jeunes rencontrant des difficultés d'insertion sur le marché du travail : ces derniers enchaînent emplois de courte durée et périodes de chômage, ou ne trouvent pas d'emploi, voire se sont résignés à l'inactivité. Ces difficultés sont particulièrement fréquentes chez ceux qui ont quitté l'appareil de formation sur un échec scolaire, sans diplôme, et pour lesquels un retour vers la formation est souvent délicat. Ces jeunes sont menacés par la pauvreté et l'isolement relationnel. De plus, pauvreté et isolement se renforcent mutuellement et accentuent encore les difficultés d'accès à la formation et à l'emploi. Un processus d'exclusion sociale, amenant à une rupture durable des liens sociaux et institutionnels, peut s'enclencher. (INSEE)

ECONOMIE

DYNAMIQUE ECONOMIQUE – EVOLUTION DE L'EMPLOI

(INSEE, recensement de la population ; atopia)



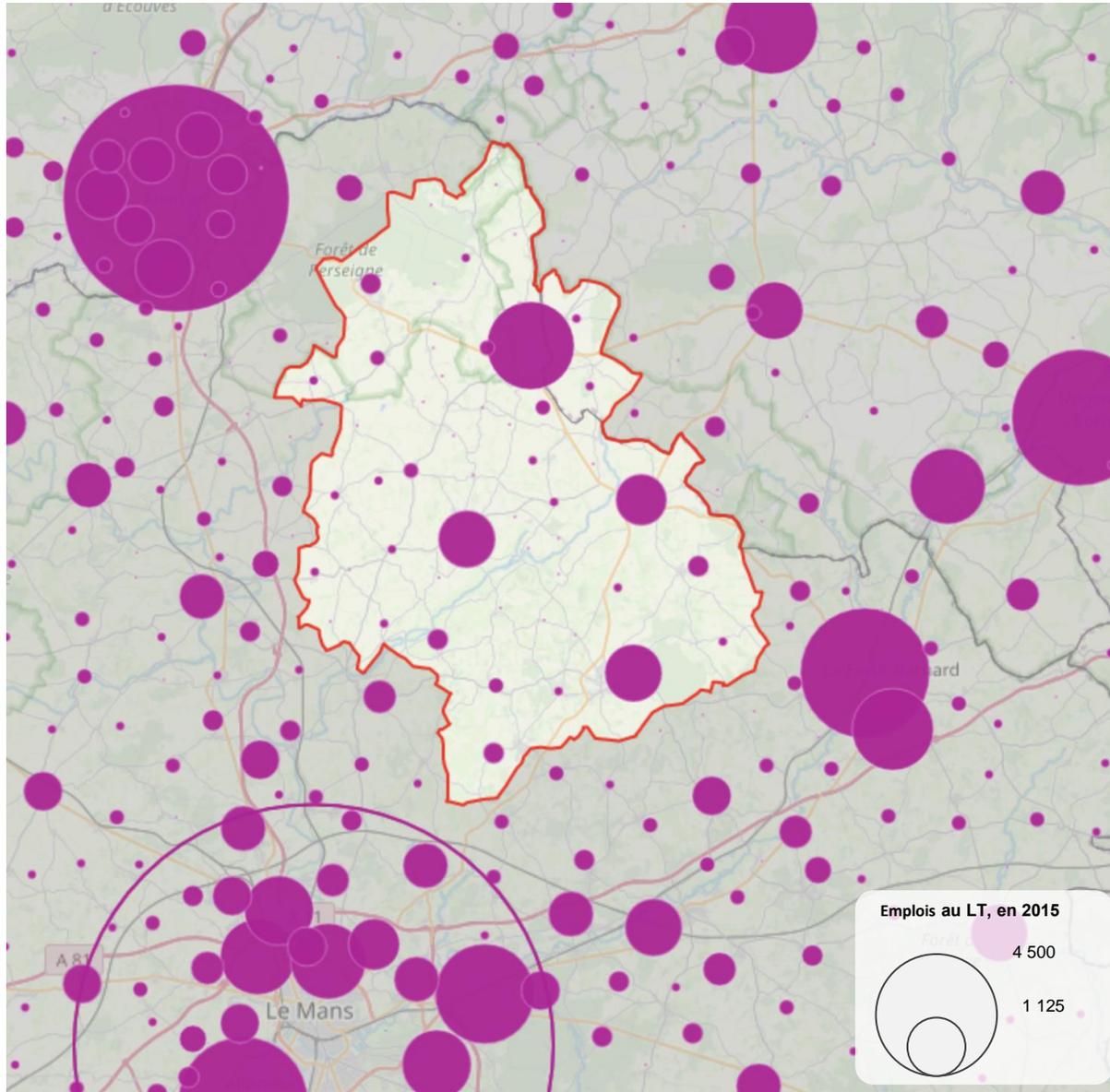
Un tissu de l'emploi qui se stabilise après la déprise des années 1990

- En 2015, le Maine Saosnois comptait 8 757 emplois, soit 4% du total de la Sarthe, et près de trois-quarts d'entre eux se concentrent dans les communes principales : Mamers (2851 emplois), Bonnétable (1334 emplois), Marolles-les-Braults (1289 emplois) et Saint-Cosme-en-Vairais (939 emplois).
- Sur le long terme, l'emploi du Maine Saosnois a baissé de 24% par rapport à 1975 (-2 783 emplois), soit à la fois une tendance contraire à ce qu'ont connu la région (+40%) et le département (+10%). Plus précisément, depuis 1975, 3 grandes périodes sont à distinguer :

1975-1999, période lors de laquelle la baisse de l'emploi est très rapide (-2360, soit -20% de l'emploi de 1975) .

- Elle est portée par les destructions nettes dans les communes non pôles (les emplois détruits, notamment industriels, ne sont pas remplacés, -2240), et dans la sphère productive (-2950 emplois).
- Dans cette période, l'emploi dans les pôles se recomposait (destruction de 650 emplois productifs et création de 530 dans les activités présentielles, en lien avec la tertiarisation de l'économie et les fonctions administratives liées à la sous-préfecture Mamers), et l'emploi total s'y maintenant globalement (oscillations autour de 6 730 emplois en moyenne) Dans le même temps, les Pays de la Loire et la Sarthe (+5%) enregistrent des créations dans un volume mesuré des emplois.
- C'est la période des fermetures des grandes unités de production manufacturière et mécanique telles que Moulinex. La rétractation de l'emploi dans les communes rurales et la certaine vigueur des pôles amènent à une concentration de l'emploi dans ces derniers, avec 73% de l'emploi du Maine Saosnois en 1999 (et en 2015).

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2015 (INSEE, recensement de la population, Openstreet maps 2019, atopia)



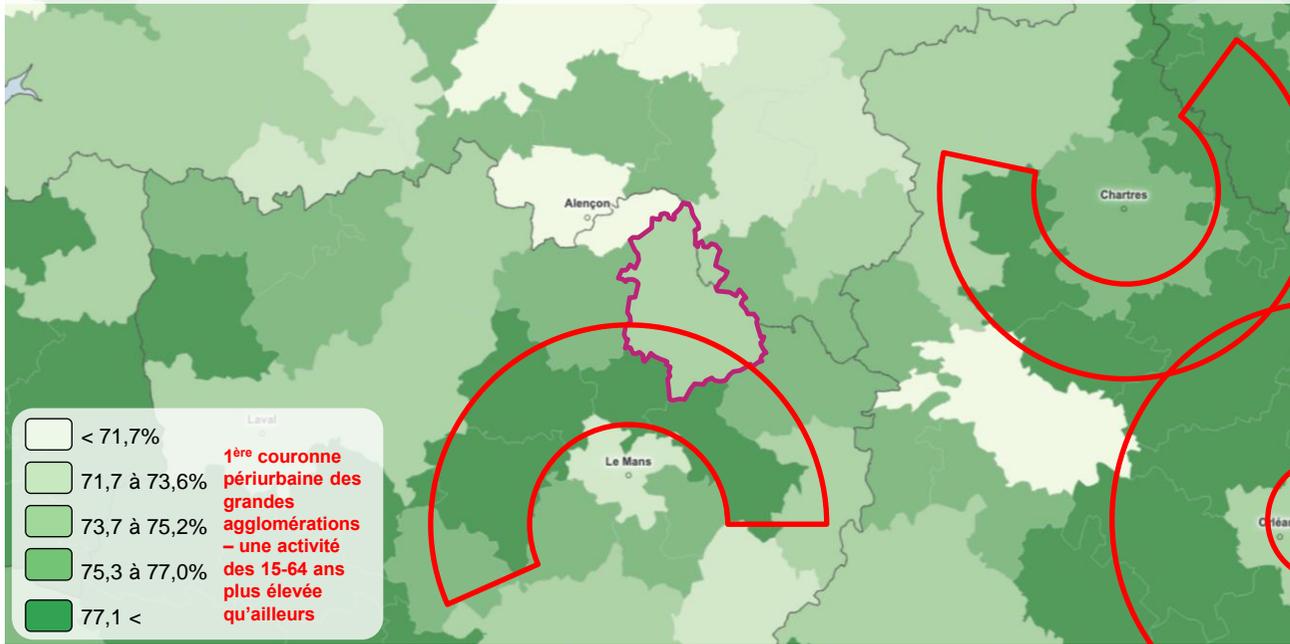
- **1999-2010, entre rebond conjoncturel et baisse structurelle**
 - Depuis 1999, les évolutions de l'emploi dans les pôles conditionnent celles du territoire intercommunal (évolutions synchrones) ; dans les communes rurales, l'emploi se stabilise (services à la personne, agriculture). Les créations d'emplois se concentrent plus dans les communes rurales (+390) que les pôles (+350).
 - Toutefois, malgré cette reprise apparente jusqu'en 2010, le Maine Saosnois décroche (+3% des emplois de 1999) des dynamiques régionale (+17%) et départementale (+8%). La désindustrialisation se poursuit et l'agriculture se concentre (-500 emplois productifs), la sphère des services (marchands et non-marchands) ; est pourvoyeuse d'emplois nouveaux (+735), soit un solde positif de +236 emplois.

- **2010-2015 : des pôles qui s'essouffent**
 - La dernière période intercensitaire note un nouveau repli de l'emploi, porté par les communes pôles (-410) tant dans la sphère productive que présente (respectivement -225 et -185 unités).
 - Cela souligne la fragilité de l'ensemble du Maine Saosnois quant à sa capacité à maintenir un appareil économique performant et qui dispose de peu de marge d'amortissement par les services, également fragilisés (recomposition des services publics, revenus locaux faibles).

- Cette évolution récente témoigne de la difficulté de l'appareil économique local à s'adapter aux marchés (montée en gamme, productivité accrue, problématique de formation de la main d'œuvre locale, etc.) ainsi qu'aux modifications des modes de vie (périurbanisation impliquant une moindre fréquentation des centres-bourgs et la déprise des services et commerces de proximité).

- Enfin, sur la dernière période intercensitaire, l'augmentation de l'emploi local s'appuie sur les réseaux routiers, aux abords des RD311/RD2, RD338, RD301.

Taux d'activité des 15-64 ans en 2015 (INSEE, recensement de la population, Observatoire des territoires, CGET, atopia)



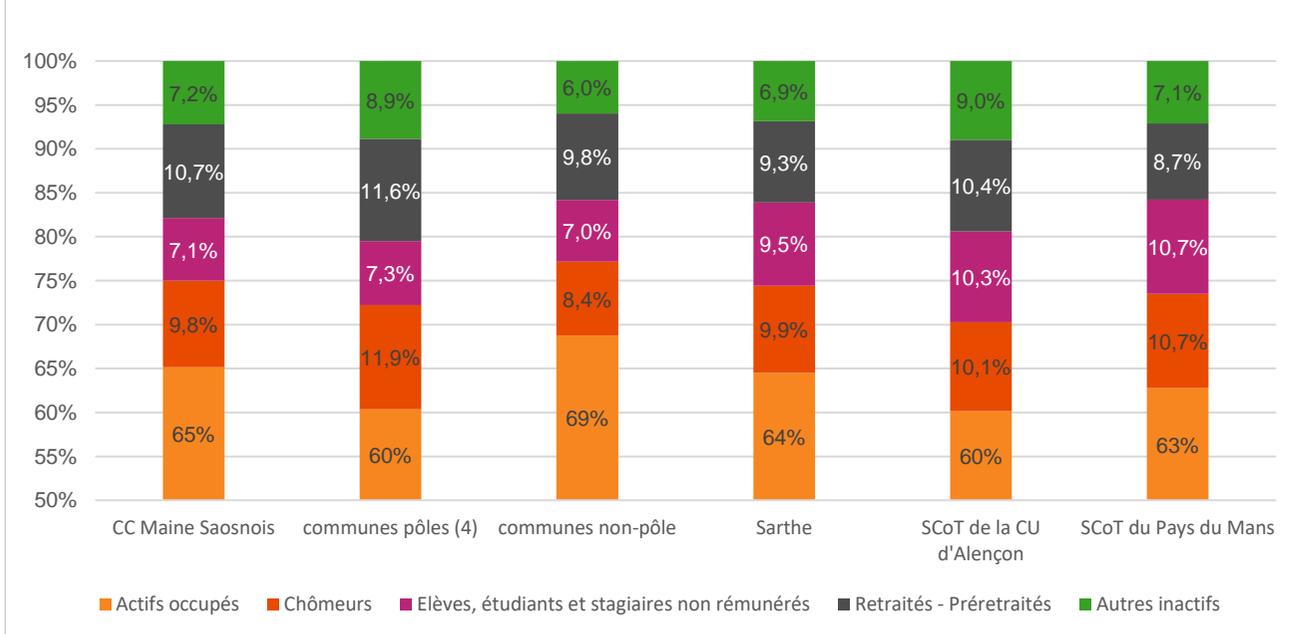
Une population active...

- En 2015, le taux d'activité de la population en âge de travailler était de 75,0% en Maine Saosnois, soit un niveau intermédiaire au Pays de la Loire (75,2%) et à la Sarthe (74,4%).
- Au regard des niveaux d'activités des territoires environnants, le Maine Saosnois apparaît comme un territoire de seconde couronne urbaine, par rapport au Mans :
 - Il occupe une situation intermédiaire avec un taux moindre que les secteurs plus urbains (77% et plus dans les CC Maine Cœur de Sarthe ou Gesnois Bilurien) et la Normandie, où l'activité est moins élevée (70% dans la CU d'Alençon, 72,6% dans l'Orne).
 - Il se distingue également par une part plus importante de personnes actives en emploi (65% contre 64% en Sarthe) pour un chômage moyen.

... surtout dans les communes rurales

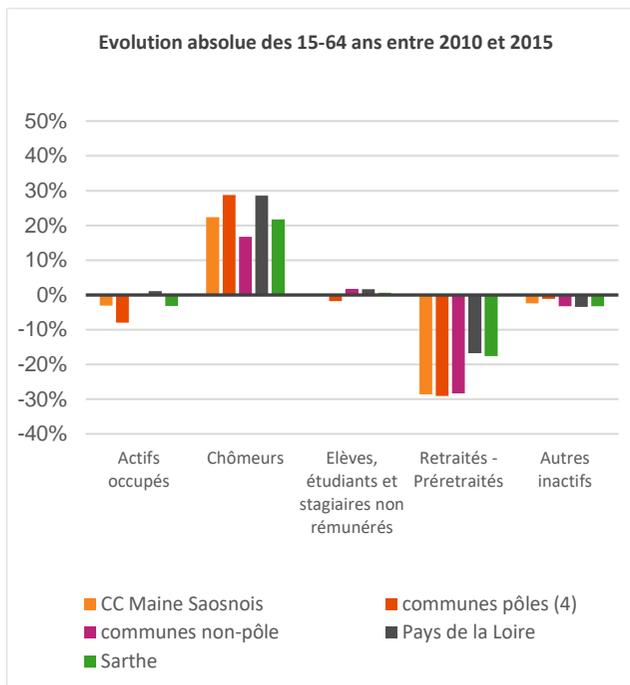
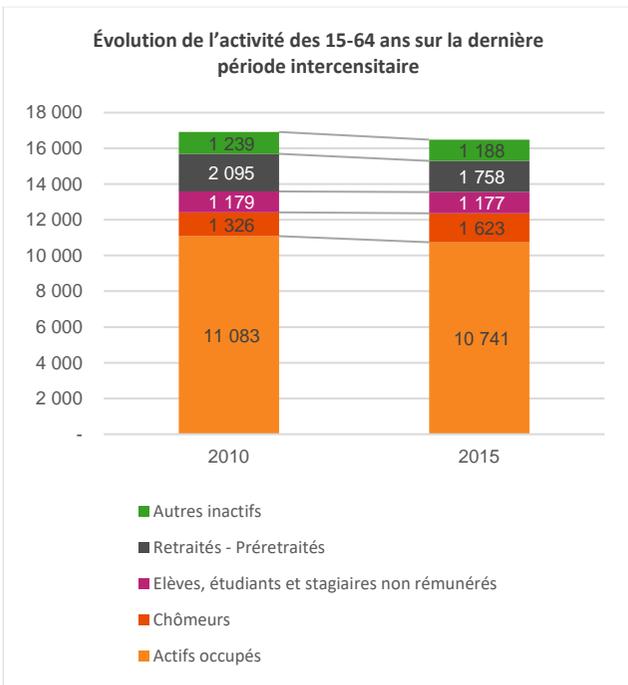
- Au sein du territoire intercommunal, à une échelle plus fine, les indicateurs d'activités mettent en évidence une distinction du profil socioéconomique de la population en âge de travailler entre communes pôles et non-pôles :
 - La population d'inactifs est plus importante du fait d'une surreprésentation des (pré)retraités (11,6%) et des personnes au foyer (8,9%) dans les pôles ;
 - Les personnes en recherche d'emploi y sont nettement plus importantes qu'en dehors (11,9% contre 8,4% dans les communes rurales),
- Ainsi, on peut relever, dans les communes principales du Maine Saosnois, qu'une population en âge de travailler est socialement plus fragile au regard de son éloignement à l'emploi. Au contraire, celle des communes rurales présentent un profil facilitant mieux l'intégration dans la société (effet de la périurbanisation liée au Mans).

Activité des 15-64 ans en 2015 (INSEE, RP2015 : exploitation principale, atopia)



DYNAMIQUE ECONOMIQUE – POPULATION ACTIVE

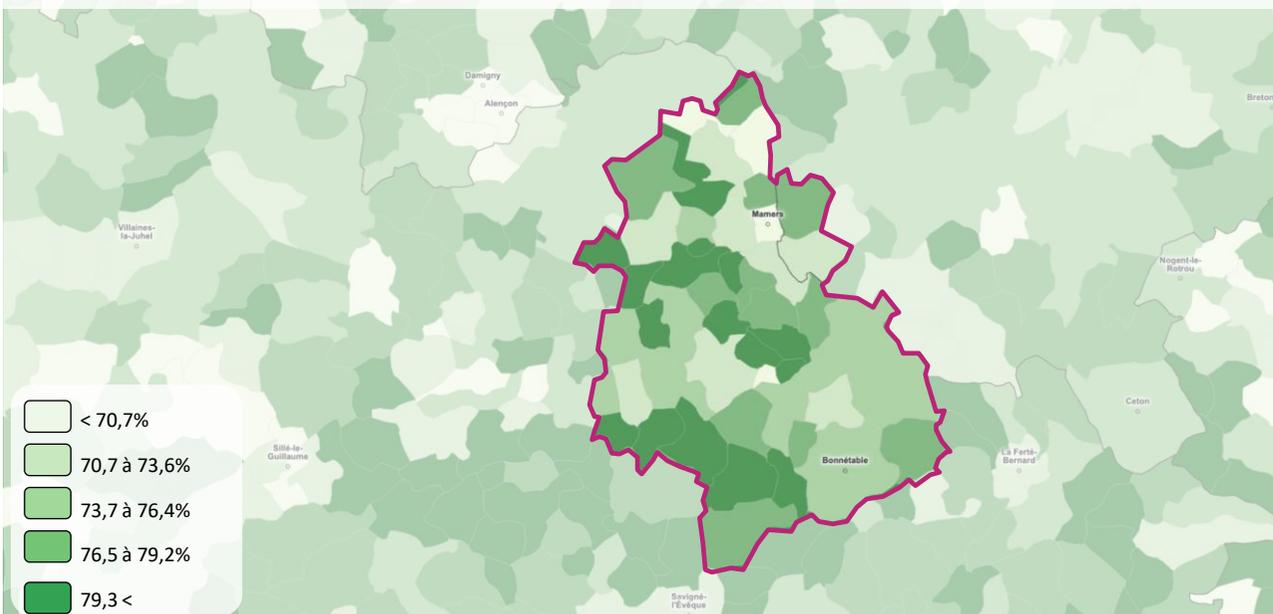
(INSEE, RP2015 : exploitation principale, atopia)



Des actifs qui se fragilisent sur le plan social

- Le Maine Saosnois présente une dynamique socioéconomique inquiétante sous plusieurs angles :
 - La population en âge de travailler a diminué de 435 personnes sur les 5 dernières années, en lien particulièrement avec le déclin démographique ;
 - Cette diminution s'enregistre au sein des typologies d'actifs (-342 actifs occupés) et d'inactifs (-340 retraités, -51 autres inactifs) et se conjugue à l'augmentation, dans le même temps, du nombre de chômeurs (+340 personnes).
- L'exposition de sa population active à un risque de relégation sociale est forte : elle est moins nombreuse, moins active (proche de l'emploi) et moins intégrée au marché de l'emploi (chômage).
- A l'échelle large, le chômage a augmenté partout sur la dernière période intercensitaire, mais cette hausse a été nettement plus forte dans les communes pôles qu'ailleurs en Maine Saosnois.
- Dans le même temps, la baisse des actifs occupés du Maine Saosnois est portée par la seule tendance observée dans les pôles (-8% du nombre de 2010).
- Ainsi, avec une distinction entre campagne et bourgs principaux sur le plan de l'activité et de l'emploi, ces derniers présentent des risques de fragilisation rapide de leurs populations, voire d'isolement, peu compatible avec les enjeux qui leurs sont spécifiques (rénovation énergétique des bâtiments notamment).
- Enfin, le nombre d'élèves, étudiants ou stagiaires se stabilise à l'échelle communautaire, témoignant de l'attractivité de l'offre locale d'enseignement initial (jusqu'au lycée professionnel) et des connexions potentielles avec l'offre supérieure du Mans, située à proximité.

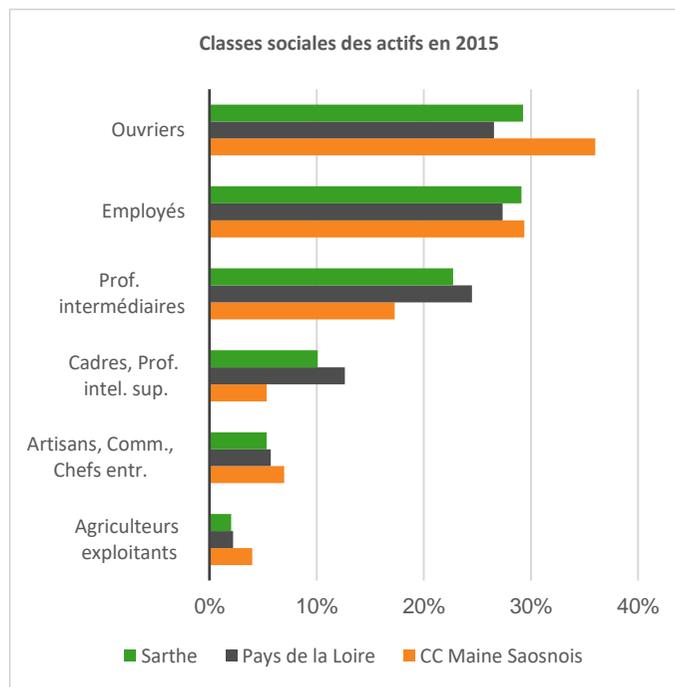
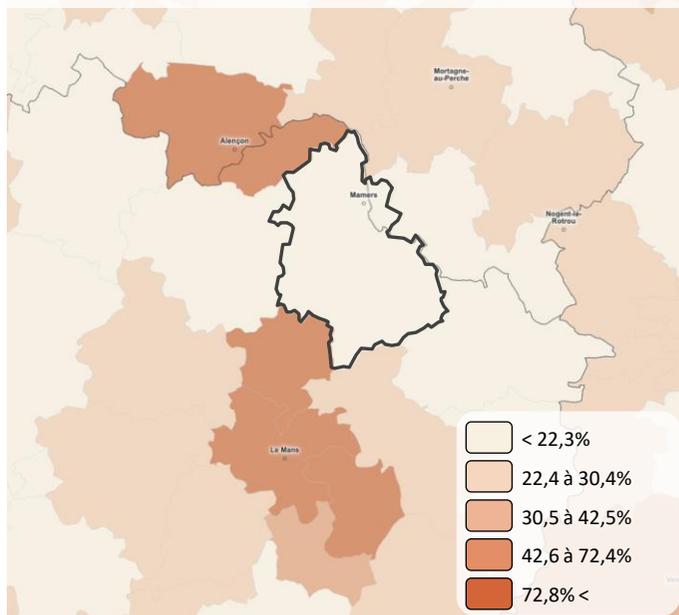
Taux d'activité des 15-64 ans en 2015 (INSEE, recensement de la population, Observatoire des territoires, CGET, atopia)



DYNAMIQUE ECONOMIQUE – POPULATION ACTIVE

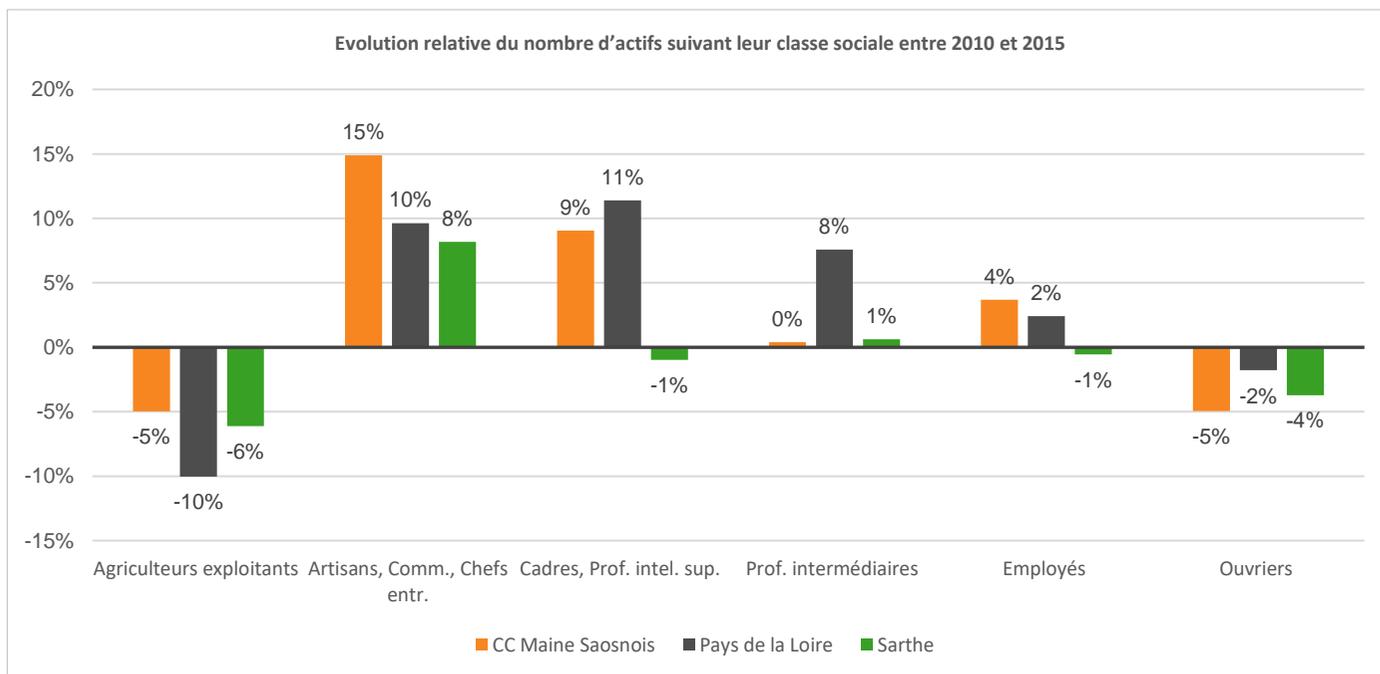
(INSEE, RP2015 : exploitation principale ; atopia)

Ratio Cadres / Ouvriers (INSEE, recensement de la population, atopia)



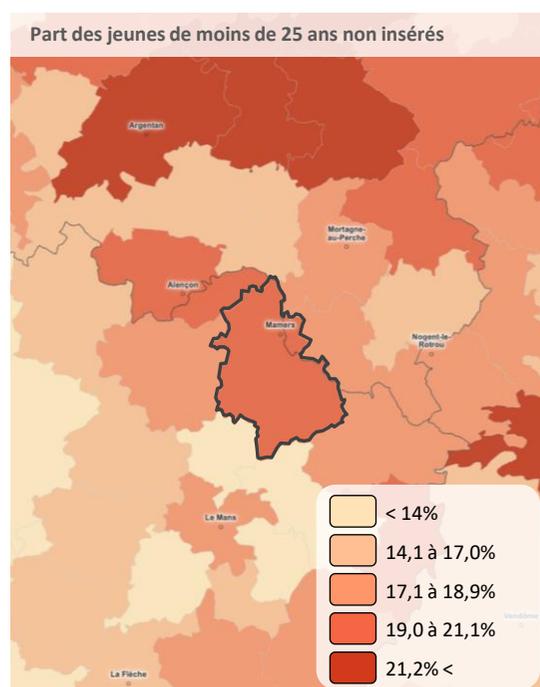
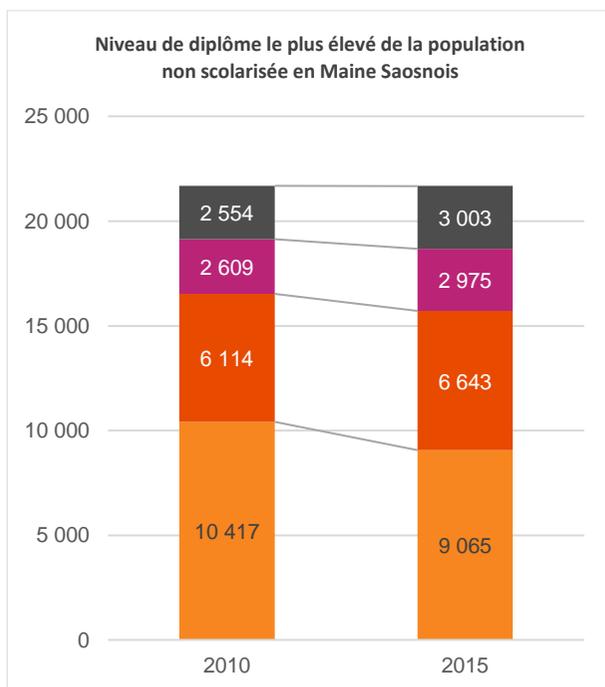
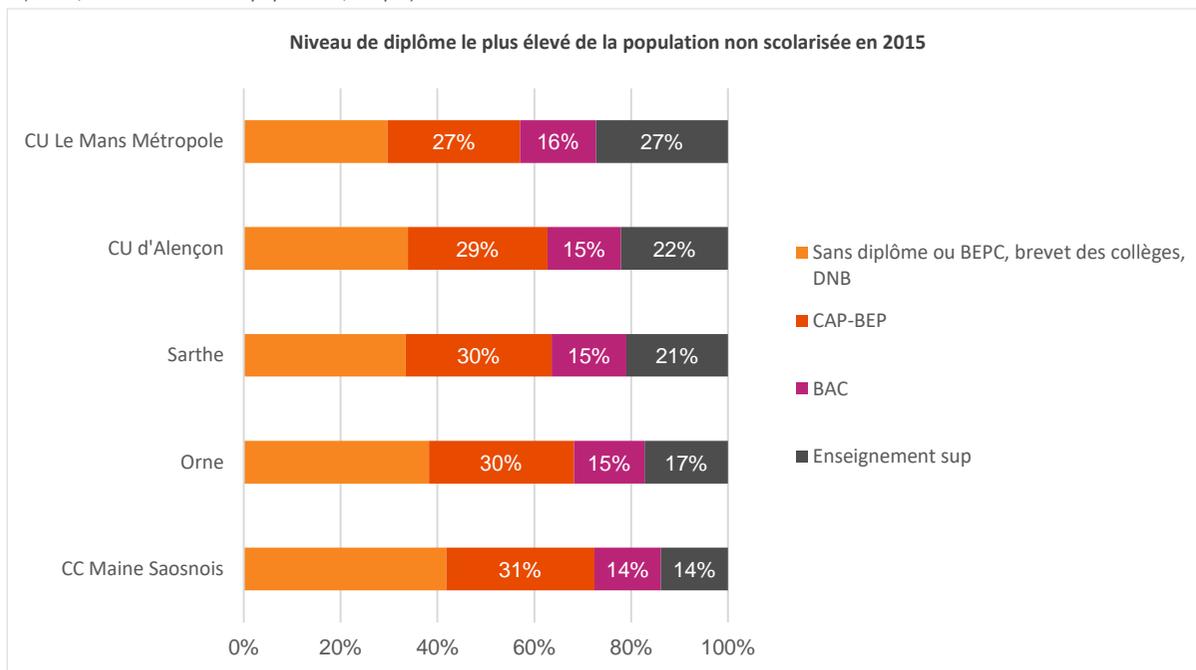
Une population active d'ouvriers et d'agriculteurs

- En lien avec les emplois industriels et agricoles du Maine Saosnois en 2015, le profil socio-économique des actifs présente une surreprésentation nette des ouvriers, des artisans et des agriculteurs exploitants par rapport aux profils départementaux et régionaux.
- Au contraire, les classes sociales plus aisées (professions intermédiaires et cadres professions intellectuelles supérieures) sont peu présentes (respectivement 17 et 5%).
- Sous l'angle du ratio entre le nombre de cadres et celui des ouvriers dans la population active, on observe un équilibre plus fort dans les territoires urbains et périurbains (CU du Mans, CU d'Alençon, CC Maine Cœur de Sarthe). Au contraire, le Maine Saosnois présente un déséquilibre (moins de 22 cadres pour 100 ouvriers) ce qui traduit sa plus forte dépendance aux professionnels encadrants des territoires voisins, mais aussi de son attractivité plus faible sur les classes sociales supérieures.
- Toutefois, la situation observée en 2015 ne doit pas masquer l'évolution sociale de la population active du Maine Saosnois avec un renforcement de la présence des artisans et des cadres (augmentation de leur nombre plus forte que dans la Sarthe) sur la dernière période intercensitaire, lorsque les ouvriers et les agriculteurs sont moins présents (sous l'effet de la destruction de l'emploi productif local notamment).



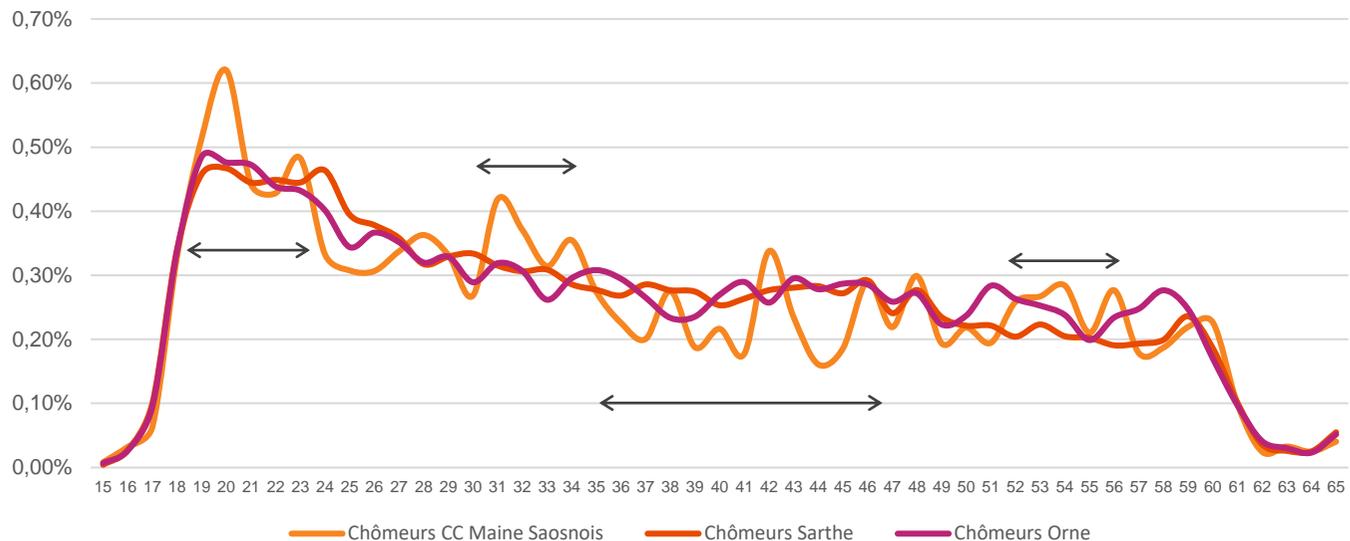
DYNAMIQUE ECONOMIQUE – POPULATION ACTIVE

(INSEE, recensement de la population, atopia)



- En 2015, la population non scolarisée du Maine Saosnois présentait un niveau de qualification faible :
 - 42% d'entre elle présentent un niveau inférieur à une formation professionnelle de base (CAP BEP), qui est quant à elle le niveau de formation principal (31%) ;
 - En lien avec la spécialisation socio-spatiale des actifs vue précédemment, les personnes de niveau BAC et plus sont sous-représentées par rapport aux communautés urbaines voisines (28% en Maine Saosnois contre 43% au Mans Métropole).
- Toutefois, l'évolution survenue lors de la dernière période intercensitaire met en évidence :
 - Une amélioration de la qualification de la population résidente : alors que les 15 ans et plus non scolarisés se stabilisent, seules les personnes de niveau de diplôme inférieur à CAP / BEP voient leur nombre diminuer (-1302 personnes) ;
 - Au contraire, l'ensemble des personnes de niveau CAP / BEP et plus augmente avec une croissance plus rapide de ce premier niveau, encore modeste, mais qui peut correspondre en partie aux besoins des entreprises locales.
- Ce niveau de qualification relativement faible de la population résidente constitue toutefois à la fois un frein dans la pérennisation de l'activité des entreprises locales mais aussi un indicateur de son exposition à des problématiques sociales importantes : la part des jeunes non insérés (les 15-24 ans non inscrits dans un établissement scolaire, et n'ayant pas d'emploi, fût il occasionnel) s'élève à 19,9% (contre 17,0% dans la zone d'emploi du Mans).
- Ces jeunes sont menacés par la pauvreté et l'isolement relationnel. De plus, pauvreté et isolement se renforcent mutuellement et accentuent encore les difficultés d'accès à la formation et à l'emploi. Un processus d'exclusion sociale, amenant à une rupture durable des liens sociaux et institutionnels, peut s'enclencher.

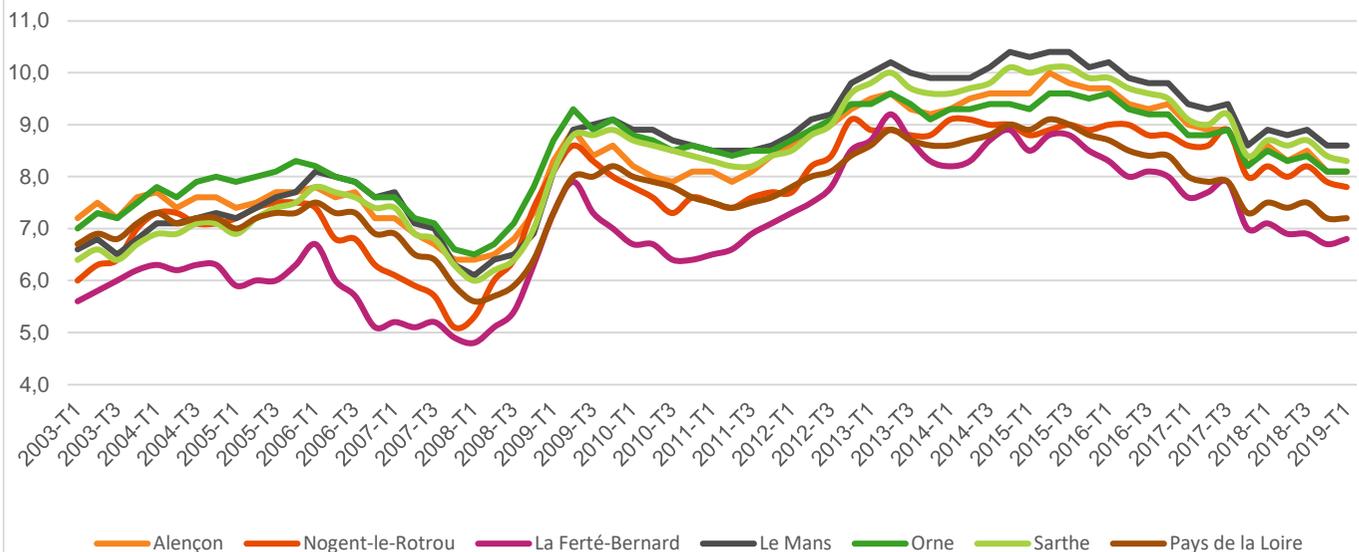
Répartition des personnes en recherche d'emploi dans la population active par classe d'âge en 2016
(INSEE, RP2016 exploitation principale, atopia)



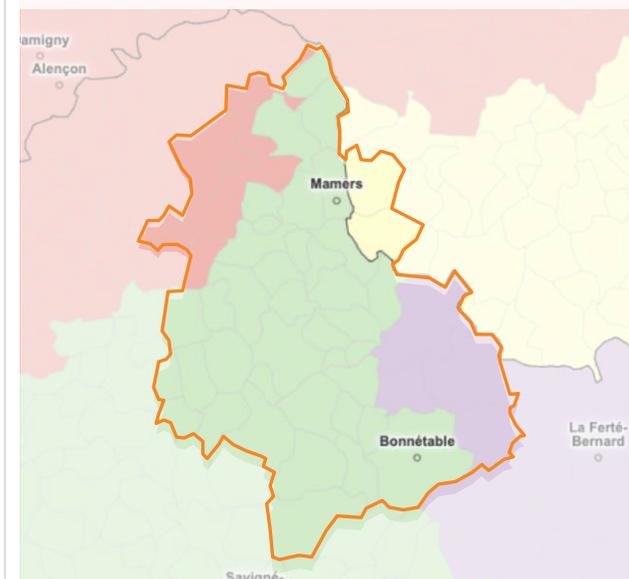
Un chômage des jeunes plus net mais un cœur actif en emploi : une intégration sociale par l'emploi inégale

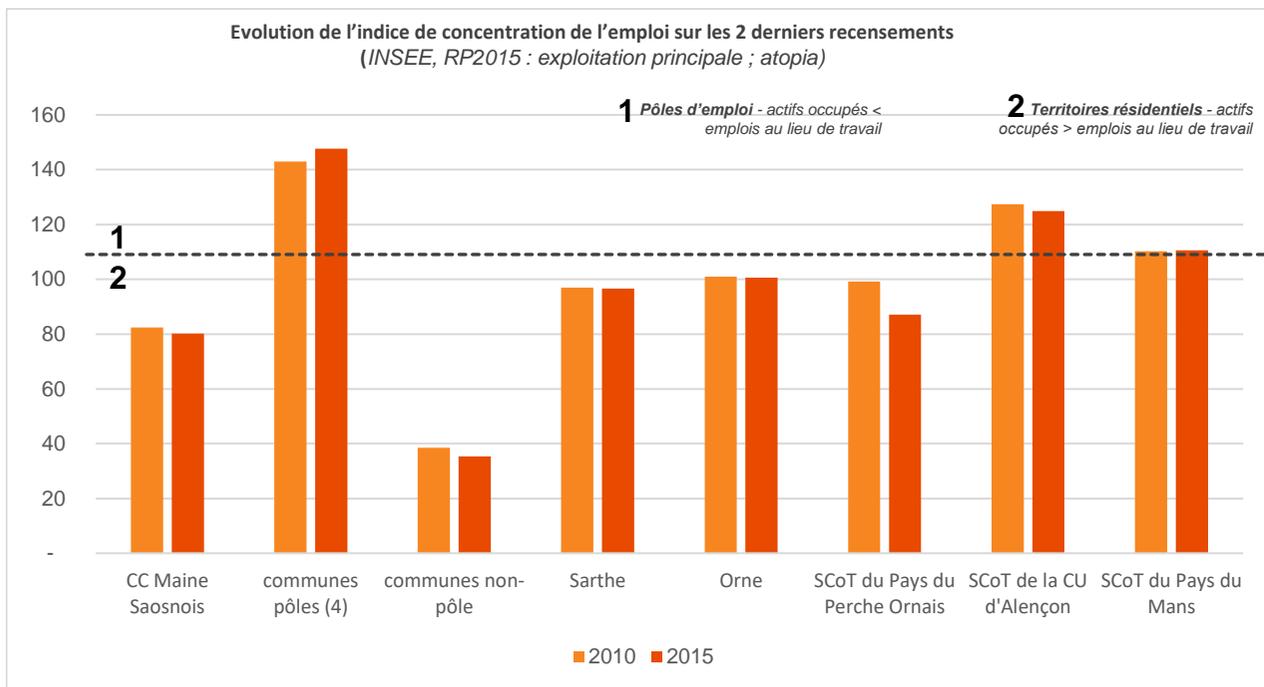
- La répartition par âge de Maine Saosnois met en évidence la difficulté des jeunes de moins de 20 ans à trouver un emploi (obtention d'un diplôme niveau BAC sans poursuite d'études) mais une sous-représentation des chômeurs d'âge moyen (35-50 ans), soit une population en âge de fonder une famille potentiellement mieux intégrée dans l'emploi.
- Depuis une quinzaine d'années, les zones d'emploi couvrant chacune en partie le territoire communautaire ont enregistré des fluctuations en matière de chômage ; après la crise des années 2008-2009 et son affermissement sur la première moitié des années 2010, la diminution du nombre de chômeurs est engagée depuis 2015, atteignant les taux du début de la crise.

Taux de chômage trimestriel dans les zones d'emplois du Maine Saosnois depuis 2003
(INSEE, Taux de chômage localisés par zone d'emploi, en moyenne trimestrielle, atopia)



Zone d'emploi en 2010 (INSEE ; Observatoire des territoires)





Une concentration de l'offre d'emploi dans les pôles de Mamers, Marolles-les-Braults, Saint-Cosme-en-Vairais et Bonnétable

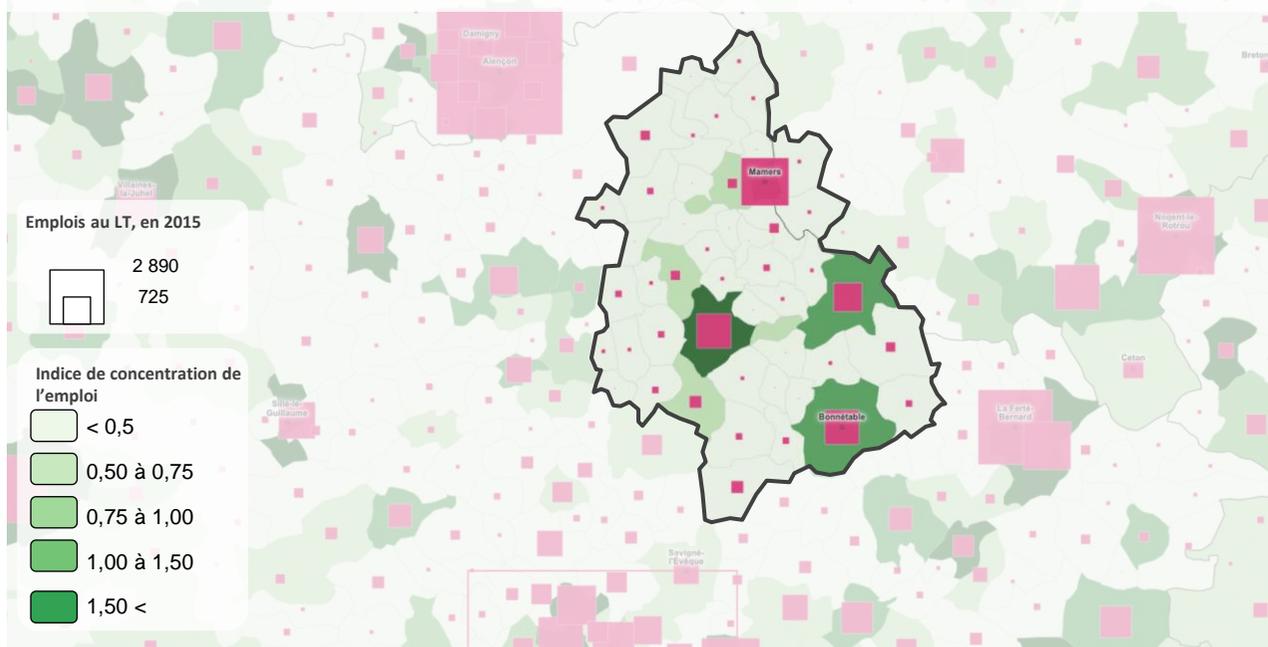
- En 2015, on comptait 0,82 emploi pour 1 actif occupés dans le Maine Saosnois, situation qui traduit une dépendance au tissu économique des territoires voisins, en premier lieu le Pays du Mans, la CU d'Alençon, où cet indicateur est supérieur à 1 pour 1.
- Les emplois du Maine Saosnois se concentrent dans l'une des quatre communes principales :

- Elles présentent, dans leur ensemble un rapport net de 1,43 emploi pour 1 actif, soit une véritable situation de pôle : leur population résidente occupée ne suffit pas pour faire fonctionner leur appareil productif.

Attention : cela ne doit ni masquer la problématique de recrutement des entreprises locales d'une main d'œuvre qualifiée et suffisante, ni celle de l'éloignement de certains types de population à l'emploi (qualification, savoir-être, etc.) identifié précédemment.

- Elles s'inscrivent en complémentarité avec les communes plus petites, où le marché de l'emploi est beaucoup plus restreint.

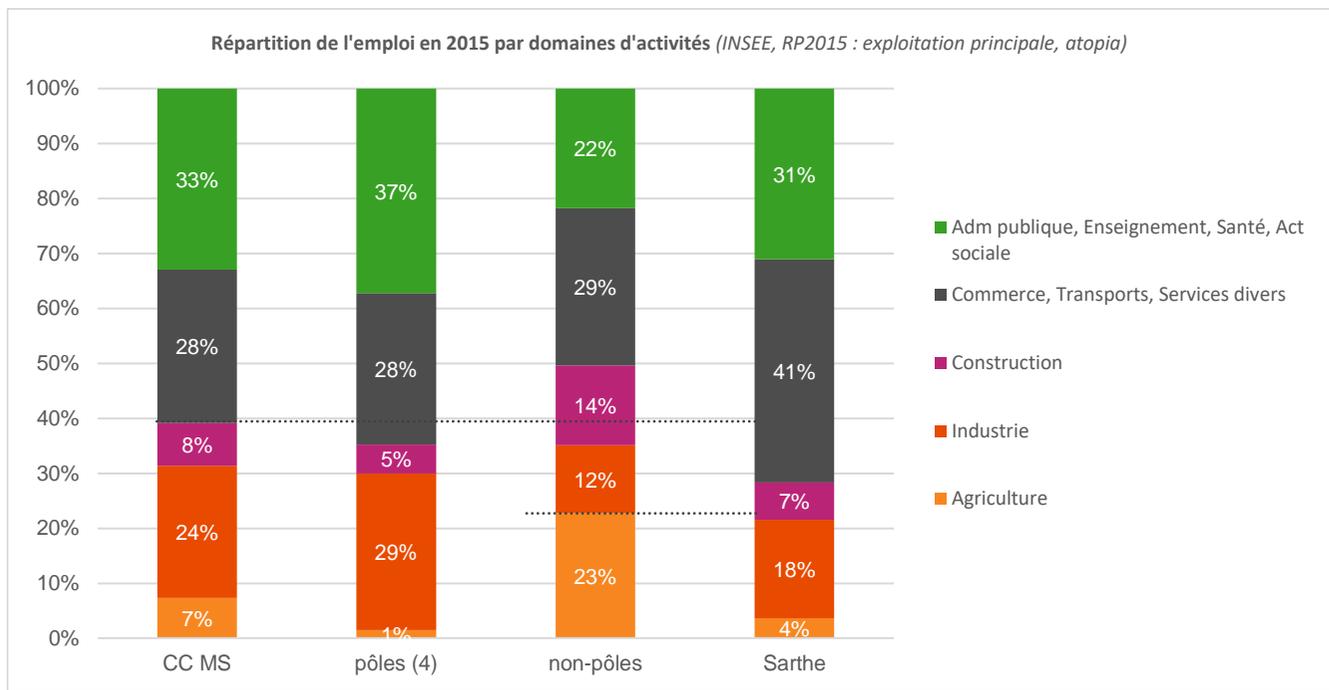
Indice de concentration de l'emploi et emplois au lieu de travail en 2015 (INSEE, recensement de la population, atopia)



- Sur la dernière période intercensitaire, l'indice de concentration de l'emploi a diminué de 2 points en Maine Saosnois, témoignant d'un repli plus net de l'emploi (-485) que des populations occupée (-310). Cette tendance est observée par ailleurs : stabilisation dans les départements, -2 dans la CU d'Alençon, -12 dans le Pays du Perche Ornaïs).

- En revanche, l'augmentation de cet indicateur dans les quatre communes pôles masque une situation plus problématique : la baisse des emplois y a été moins forte (-310) que celle des actifs occupés (-360). Cela signale donc un risque de fragilisation des pôles, moteurs économiques de tout le territoire intercommunal.

DYNAMIQUE ECONOMIQUE – TISSU DE L'EMPLOI LOCAL

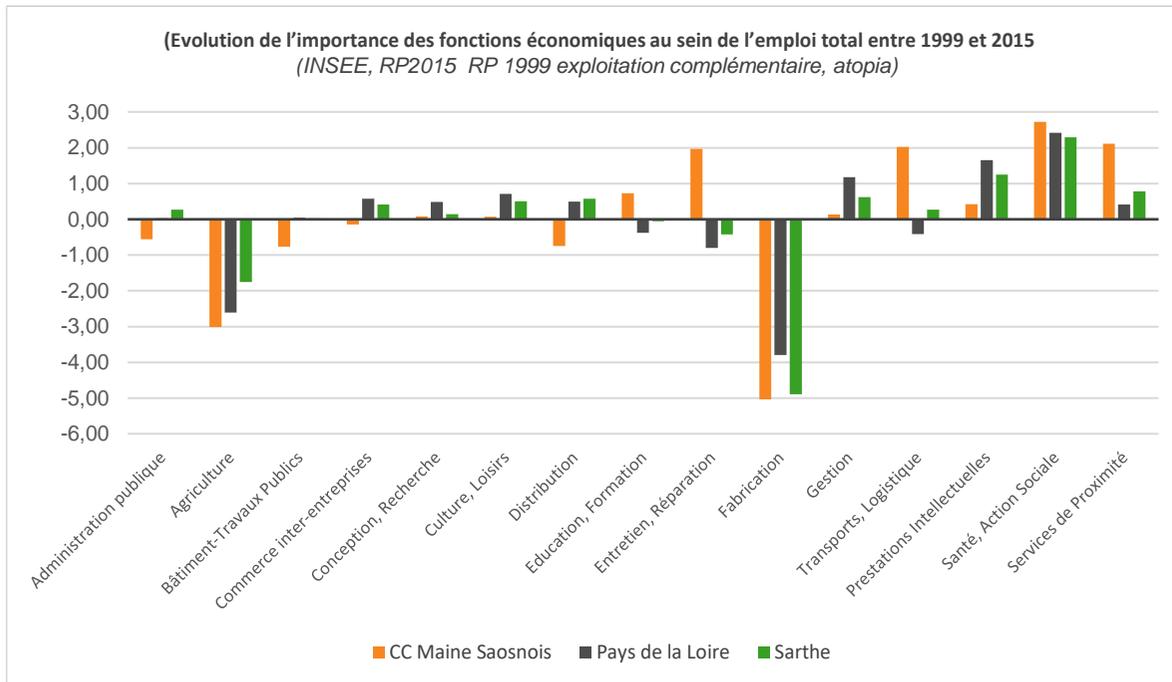
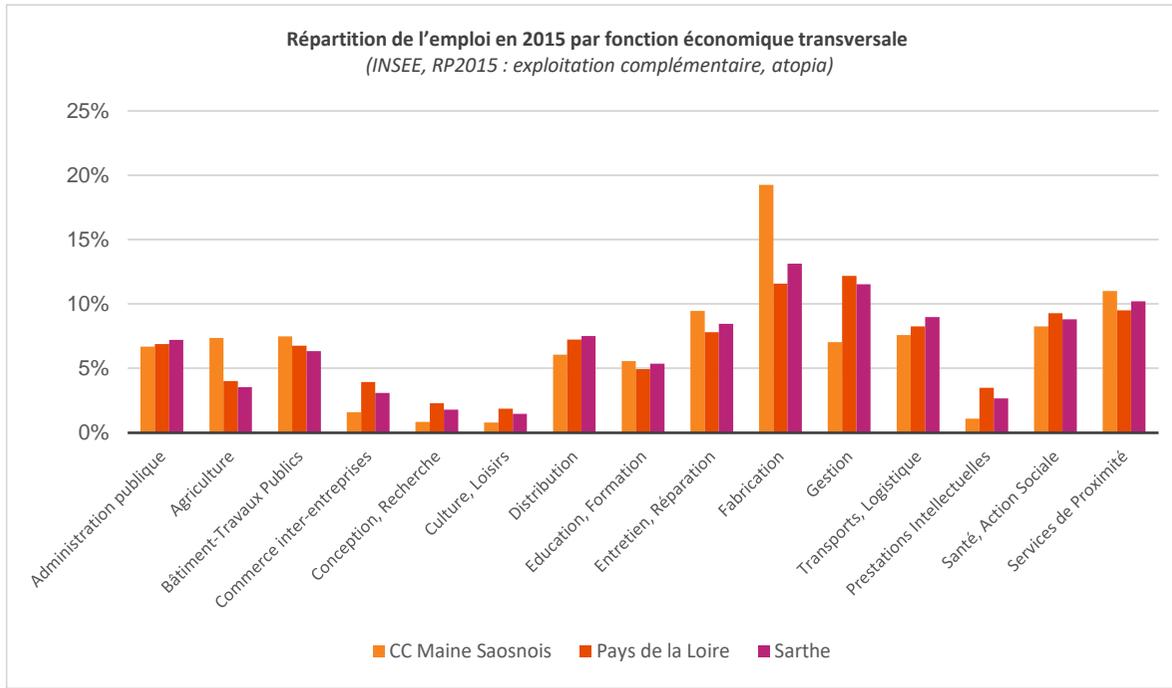


Un territoire industriel et agricole

- En 2015, la répartition de l'emploi du Maine Saosnois met en évidence une surreprésentation :
 - De l'industrie, qui représentait 24% de l'emploi total du Maine Saosnois, soit un niveau bien supérieur à la Sarthe (18% de l'emploi sarthois), département déjà reconnu comme fortement industriel ;
 - De l'agriculture (7% contre 4% en Sarthe).
- Au sein du territoire, certains domaines de l'emploi apparaissent être spécifiques à certains secteurs :
 - Les communes non-pôles concentrent l'emploi agricole, qui représente près du quart de l'emploi total, ainsi que ceux de la construction (en lien avec le tissu artisanal fort présent sur tout le Maine Saosnois) ;
 - Les communes pôles concentrent l'emploi industriel (près du tiers de la totalité de leurs emplois) et les services (marchands et non marchands).
- Malgré le statut de Mamers, sous-préfecture de la Sarthe, et les nombreux services de proximité présents dans les 3 communes pôles, le domaine des services y reste sous-représenté par rapport au niveau départemental (72% de l'emploi total contre 65% en Maine Saosnois).
- Le territoire de projet dispose donc de marges de progression dans la tertiarisation de son économie, vecteur de créations d'emplois « non délocalisables », lorsqu'il apparaît nécessaire de pérenniser l'emploi agricole et industriel.

Domaines d'activités des entreprises en 2015, hors agriculture (INSEE, recensement des établissements et des entreprises, atopia)





Un tissu économique qui demeure productif

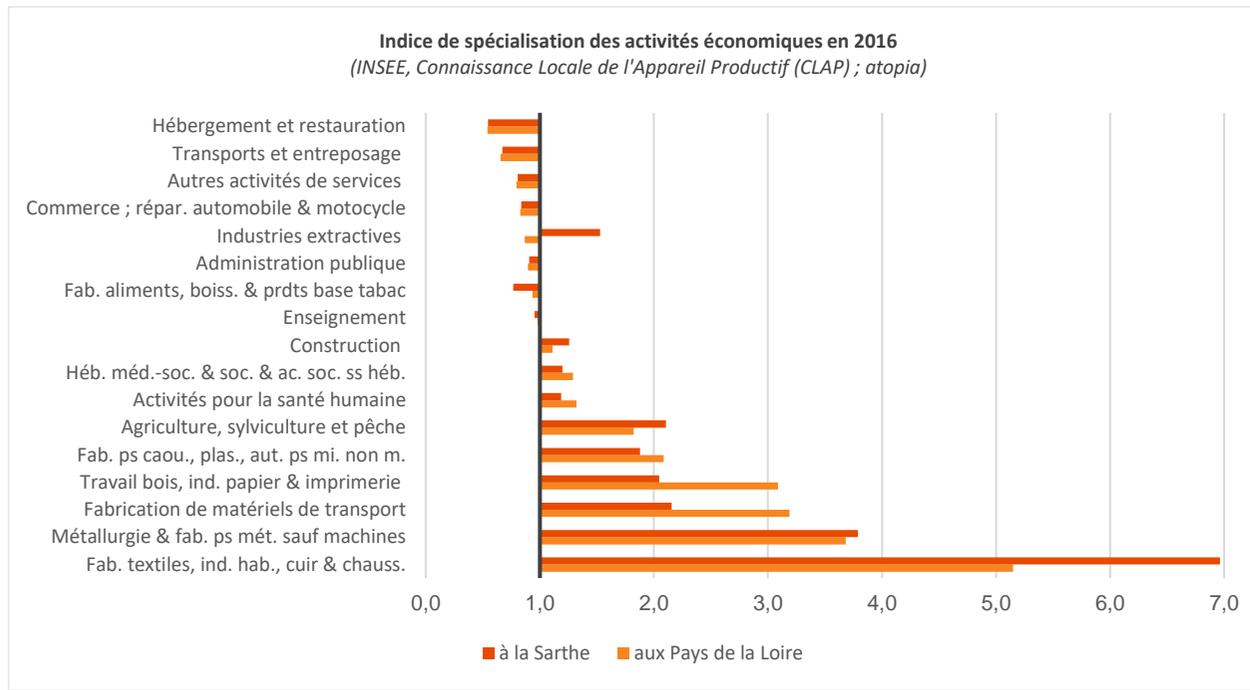
- En 2015, la répartition fonctionnelle de l'emploi du Maine Saosnois met en évidence les points suivants :
 - Des emplois dans l'agriculture et dans le secteur de la fabrication surreprésentés par rapport aux profils régional et départemental, en lien avec les savoir-faire pérennisés par les entreprises locales (métallurgie, aéronautique, confection,... soit autant d'activités du « faire ») ;
 - Une fonction « entretien / réparation » très fortement liée à la fois à la proximité à des agglomérations voisines nécessitant ces services, mais aussi en support aux activités productives spécifiques au Maine Saosnois et aux fonctions résidentielles (BTP notamment) ;
 - La force des services de proximité, démontrée dans la partie Equipements, est également bien visible avec une plus forte présence localement qu'ailleurs (11% de l'emploi saosnois contre 10% en Pays de la Loire).

- Au contraire, l'ensemble des fonctions de services et les fonctions dites métropolitaines sont déficitaires (conception recherche, gestion, commerce interentreprises, ...) du fait du profil rural du territoire.

Une tertiarisation de l'emploi qui se poursuit et qui monte en gamme ?

- Sur la dernière quinzaine d'années, les emplois au sein des fonctions économiques de services courants comme métropolitains ont vu leur poids se renforcer (par exemple, +2,1 pts de pourcentage pour les services de proximité, 2,7 pts pour la santé / action sociale).
- Pour certaines, il convient de nuancer ces évolutions par un rattrapage plus qu'un réel développement (emplois dans les transports/ logistique par exemple, qui demeurent à 8% de l'emploi en 2015, malgré une augmentation de plus de 2 pts depuis 1999).

DYNAMIQUE ECONOMIQUE – TISSU DE L'EMPLOI LOCAL



Le profil productif de l'emploi en Maine Saosnois s'appuie sur différents domaines d'activités sur lesquels il apparaît spécialisé :

- La fabrication textile (habillement, cuir, chaussures) avec 255 postes salariés, qui s'appuie sur des savoir-faire ancestraux (tradition du cuir à Mamers notamment depuis le monde moderne) ;
- La métallurgie et la fabrication de pièces métalliques hors machineries, avec 575 emplois, avec notamment le site d'Arconic Fixations Simmonds SAS à Saint-Cosme-en-Vairais ;
- La fabrication de matériels de transports, avec 433 postes salariés, notamment en lien avec l'entreprise Sarrel à Marolles-les-Braults ou Ouest Injection à Mamers (revêtement électrolytiques, sous-traitance pour les constructeurs automobiles) ;
- Le travail du bois, du papier et de l'imprimerie (226 postes) avec la société Drouin SA (fabrication de placage et de panneaux de bois), les imprimeries (Auffret Plessix à Mamers) et d'emballages cartonnés (Rey Emballages à Mamers) ;
- La fabrication de plastique et de pièces non minérales avec 244 postes (RPC Beauté à Marolles, leader mondial d'emballage pour les produits de beauté) ;
- L'agriculture, au-delà des exploitants agricoles, le territoire compte 200 postes dans ce domaine, avec SAS Benoist et Danish Crown (Bonnétable, sur la culture et les productions animales ; MG Trade à Marolles pour le négoce de bétail) ;
- Enfin, les activités en lien avec la santé humaine et l'hébergement médical, du fait du centre hospitalier intercommunal Alençon-Mamers.

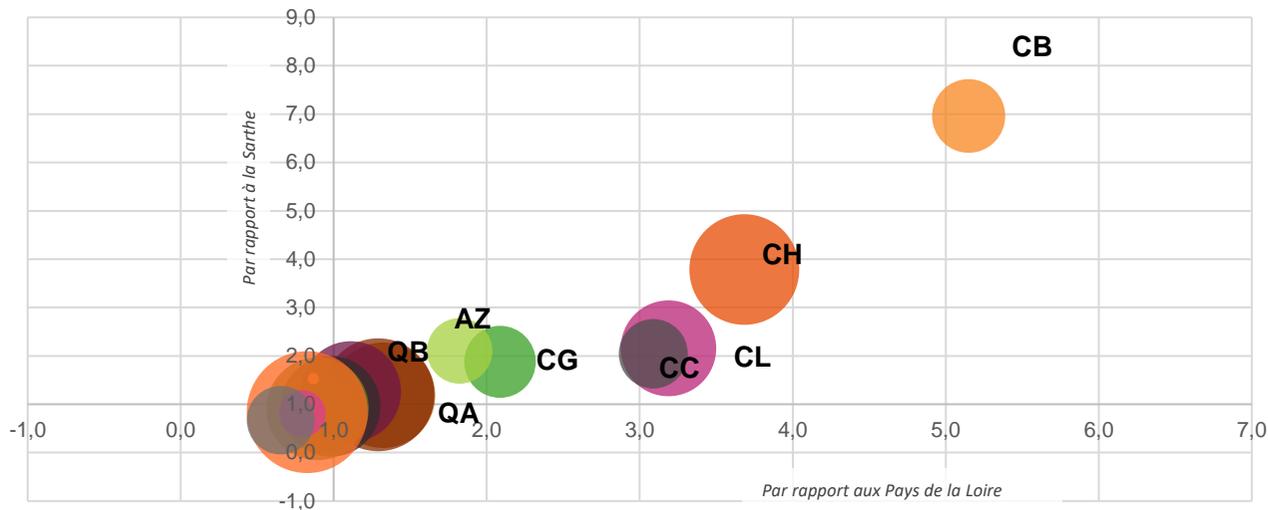
NA38 : Activités économiques en 38 postes (NA – A38)

AZ : Agriculture, sylviculture et pêche	HZ : Transports et entreposage
BZ : Industries extractives	IZ : Hébergement et restauration
CA : Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	JA : Edition, audiovisuel et diffusion
CB : Fabrication de textiles, industries de l'habillement, industrie du cuir et de la chaussure	JB : Télécommunications
CC : Travail du bois, industries du papier et imprimerie	JC : Activités informatiques et services d'information
CD : Cokéfaction et raffinage	KZ : Activités financières et d'assurance
CE : Industrie chimique	LZ : Activités immobilières
CF : Industrie pharmaceutique	MA : Activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques
CG : Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique ainsi que d'autres produits minéraux non métalliques	MB : Recherche-développement scientifique
CH : Métallurgie et fabrication de produits métalliques à l'exception des machines et des équipements	MC : Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques
CI : Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques	NZ : Activités de services administratifs et de soutien
CJ : Fabrication d'équipements électriques	OZ : Administration publique
CK : Fabrication de machines et équipements (non compris ailleurs)	PZ : Enseignement
CL : Fabrication de matériels de transport	QA : Activités pour la santé humaine
CM : Autres industries manufacturières ; réparation et installation de machines et d'équipements	QB : Hébergement médico-social et social et action sociale sans hébergement
DZ : Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	RZ : Arts, spectacles et activités récréatives
EZ : Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	SZ : Autres activités de services
FZ : Construction	TZ : Activités des ménages en tant qu'employeurs ; activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens et services pour usage propre
GZ : Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	UZ : Activités extra-territoriales

Spécialisation économique de l'emploi salarié en Maine Saosnois en 2016

(taille des bulles : nombre d'emplois – légende ci-contre)

(INSEE, Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP), atopia)



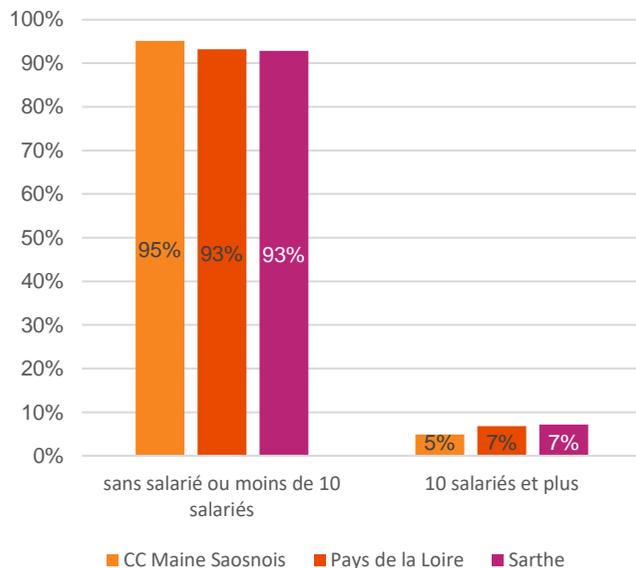
Un tissu économique dominé par l'artisanat...

- Sur les 2470 établissements économiques que comptait le Maine Saosnois en 2016, 68% étaient des entreprises unipersonnelles (pas de salariés) et 27% comptait moins de 10 salariés, ce qui au total, représente un tissu d'établissements de très petite taille légèrement plus nombreux qu'ailleurs (93% dans les Pays de la Loire et la Sarthe).
- Les établissements unipersonnels concernent environ trois-quarts des établissements agricoles et de commerces / services, lorsqu'ils ne sont que 61% dans l'industrie et 65% dans la construction.
- Au contraire des territoires de comparaison, le tissu économique de Maine Saosnois apparaît très diversifié, ce qui limiterait sa dépendance à un nombre restreint d'établissements de grandes tailles.

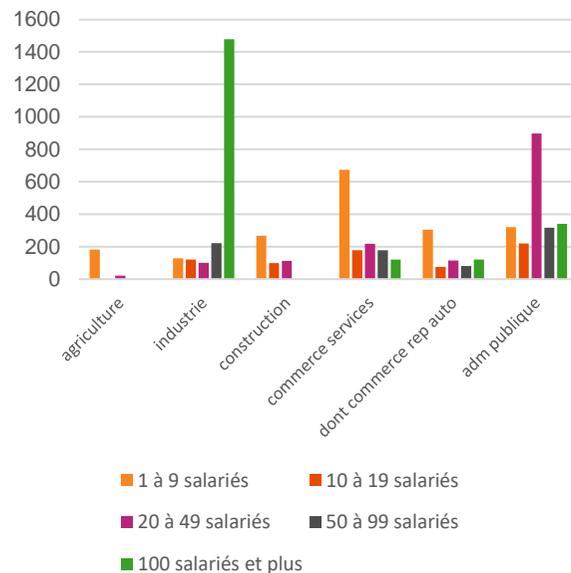
...mais qui demeure concentré dans quelques grands établissements

- Dans les faits, sur les 6192 postes salariés, 33% sont concentrés dans le seul domaine de l'industrie (2050 postes), 34% dans l'administration publique (2095 postes) et 22% dans les commerces et les services marchands :
 - la dépendance aux grands donneurs d'ordre reste forte, avec d'une part 9 établissements industriels concentrant 1700 postes (exposition aux décisions extérieures liées par exemple aux conjonctures macroéconomiques ou à la recomposition des unités de production au sein d'un groupe) ;
 - et d'autre part, 6 établissements publics concentrant 656 postes, qui présentent aussi une certaine exposition au regard des possibles changements de stratégie de déploiement des services publics sur les territoires par l'Etat.

Répartition des établissements suivant la taille du salariat en 31/12/2015



Etablissements économiques par taille de salariat et de domaines d'activités



(INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) 01/01/2016, atopia)

DYNAMIQUE ECONOMIQUE – TISSU DE L'EMPLOI LOCAL

ARCONIC (Saint-Cosme-en-Vairais)



SARREL (Marolles-les-Braults)



Etablissements de 50 salariés et plus (SIRENE, atopia)

Taille	Nom de l'établissement	Commune
500 à 999 salariés	ARCONIC FIXATIONS SIMMONDS SAS	SAINT COSME EN VAIRAIS
250 à 499 salariés	SARTHOISE DE REVETEMENTS ELECTROLYTIQUES	MAROLLES-LES-BRAULTS
200 à 249 salariés	CTRE HOSP INTERCOMMUNAL ALENCON MAMERS	MAMERS
100 à 199 salariés	CENTRE HOSPITALIER LOCAL DE BONNETABLE	BONNETABLE
100 à 199 salariés	DANISH CROWN DIVISION PORC	BONNETABLE
100 à 199 salariés	TRIGANO MDC	MAMERS
100 à 199 salariés	CC "MAINE SAOSNOIS"	MAROLLES-LES-BRAULTS
100 à 199 salariés	RPC BEAUTE MAROLLES SAS	MAROLLES-LES-BRAULTS
50 à 99 salariés	NEGO TRANSPORT	SAINT LONGIS
50 à 99 salariés	EHPAD	NOGENT LE BERNARD
50 à 99 salariés	R DROUIN SA	MEZIERES SUR PONTHOUIN
50 à 99 salariés	A P A J H	MAROLLES-LES-BRAULTS
50 à 99 salariés	EHPAD RESIDENCE LES CHANTERELLES	MAROLLES-LES-BRAULTS
50 à 99 salariés	COMMUNE DE MAMERS	MAMERS
50 à 99 salariés	FPGDIS	MAMERS
50 à 99 salariés	OUEST INJECTION	MAMERS
50 à 99 salariés	REY EMBALLAGES	MAMERS
50 à 99 salariés	BONNEDIS	BONNETABLE
50 à 99 salariés	COLLEGE LA FORESTERIE	BONNETABLE
50 à 99 salariés	MANUFACTURE DE CONFECTION DU SAOSNOIS	BONNETABLE

Trigano Caravanes Pliantes (Mamers)



Drouin – Contreplaqué (Mézières-sur-Ponthouin)



Plastivoire (Mamers)



Macosa (Bonnetable)



Zones d'activités économiques et sites d'activités à Mamers et dans les communes alentours (cadastre.gouv.fr ; atopia)

À mettre à jour pour arrêt



- La CCMS gère désormais la totalité des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire, soit à ce jour 13 espaces pour environ 105 ha occupés. Complémentairement, il faut souligner que certains des principaux établissements du Maine Saosnois sont implantés sur des espaces privatifs non aménagés et gérés par la puissance publique locale.
- L'implantation territoriale de ces ZAE apparaît cohérente avec l'armature économique du Maine Saosnois puisque notamment six espaces sont localisés dans le pôle urbain mamertin, représentant plus de 50% des superficies occupées. Les trois autres polarités recensent 5 espaces pour près de 40% des superficies occupées. Complémentairement, les sites de Courgains et Beaufay traduisent la volonté d'une accroche aux principaux axes de transports localisés sur le territoire ou en bordure de celui-ci.
- La dominante des activités actuellement implantées sur les différents sites reflète également la vocation industrielle et artisanale du Maine Saosnois avec toutefois une vocation davantage tertiaire et commerciale pour certains espaces mamertins. Sur ce pôle, il faut également mettre en exergue les politiques volontaristes engagées suite au départ de Moulinex avec la création d'un village d'entreprises dans les anciens bâtiments du groupe électroménager.
- Le Maine Saosnois dispose d'un peu plus de 12 ha de surfaces immédiatement disponibles à la commercialisation, tout particulièrement sur les sites « La Colinière » à Courgains et « Le Charme » à Bonnétable. Néanmoins, ces espaces se commercialisent difficilement. Les superficies disponibles à la commercialisation apparaissent très réduites voire nulles dans les autres pôles du territoire (Mamers, Marolles-les-Braults, Saint-Cosme-en-Vairais).



- Les opportunités futures représentent à ce jour près de 11 ha à aménager. Ils sont déjà pour partie propriété de la communauté de communes ou alors propriété des communes et seront acquis et aménagés par l'intercommunalité au fur et à mesure des projets d'implantation d'établissements. Ce potentiel futur est très principalement localisé dans les principaux pôles urbains du territoire.
- Complémentairement, la communauté de communes dispose d'une réserve foncière de 2,8 ha qui pourrait être valorisée dans le cadre d'échanges de parcelles suite à la déclaration d'inconstructibilité des acquisitions qui avaient été réalisées sur la « ZAE Bellemare » à Saint-Longis.

Zone d'activités	Surface totale	dont occupée	dont disponible
ZAE du Saosnois	145 921 m ²	135 822 m ²	10 099 m ²
ZAE Charles Granger (ex Moulinex)	Pas de parcelles – uniquement des bâtiments		
ZAE de Bellevue	-	174 021 m ²	Projet d'extension de 30 000 m ² environ
ZAE du Haut Eclair	103 520 m ²	103 520 m ²	Néant
ZAE Bellemare	52 935 m ²	52 935 m ²	27 661 m ² (Réserve foncière – désormais inconstructible)
ZAE le Magasin	128 406 m ²	81 272 m ²	Néant
ZAE Les Loges	56 000 m ²	47 050 m ²	8 950 m ² (non propriété de la CDC)

FONCIER ECONOMIQUE

Zone d'activités économiques à Courgains (*cadastre.gouv.fr ; atopia*)



Zone d'activités économiques à Marolles-les-Braults (*cadastre.gouv.fr ; atopia*)



Zone d'activités	Surface totale	dont occupée	dont disponible
ZAE La Colinière	94 828 m ²	38 728 m ²	56 100 m ²
ZAE des Cytises	42 400 m ²	42 400 m ²	Projet d'extension de 25 920 m ²
ZAE La Gare	Environ 35 281 m ²	13 626 m ²	30 163 m ² (dont 3 014 m ² propriété de la CDC)
ZAE Le Charme	83 170 m ²	4 100 m ²	79 070 m ²
ZAE La Taille	Entièrement occupée – pas de disponibilité foncière		
ZAE de la Touche	212 036 m ²	129 708 m ²	82 328 m ² (non propriété de la CDC)

FONCIER ECONOMIQUE

Zone d'activités économiques et site industriel de Saint-Cosme-en-Vairais (*cadastre.gouv.fr ; atopia*)

ZONE DES CYTISES

SITE

À mettre à
jour pour
arrêt



Zone d'activités économiques à Beaufay (*cadastre.gouv.fr ; atopia*)

ZONE DE LA GARE





En synthèse

Après la fusion des 3 anciennes intercommunalités, la CC Maine Saosnois comprend :

- 8 zones d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire ancien ;
- 5 ZAE communales qui deviennent communautaire, du fait de la compétence communautaire en matière de zone d'activités.
- Une disponibilité de foncier économique concentrée sur les sites du Charme (Bonnétable) et de la Colinière à Courgains ;
- Au total, 12 hectares restent mobilisables sur les 90 ha de zones d'activités économiques ;
- Il demeure de nombreuses friches d'activités dans les espaces identifiés comme « aménagés » et « non disponibles ».
- Hormis ces 13 sites d'activités, le Maine Saosnois se caractérise par la présence de grands établissements industriels (à minima la Sarrel, Aconic, Macosa) et les espaces à vocation commerciale accueillant les grandes et moyennes surfaces à Mamers, Bonnétable et Saint-Rémy des Monts).

FONCIER ECONOMIQUE

Synthèse – Disponibilité foncière dans les espaces d'activités économiques (hors réserves foncières des sites industriels isolés) (CC Maine Saosnois)

	Occupée	Disponibles (hors réserves foncières)	Total
	1,5	0,0	1,5
	1,5	0,0	1,5
	6,7	1,1	7,8
	6,7	1,1	7,8
	0,0	0,0	0,0
COURC	6,9	0,0	6,9
ZAE LA COLINIÈRE	6,9	0,0	6,9
MAMERS	29,7	10,3	40,0
RUE CHARLES GRANGER	1,9	0,0	1,9
ZAE BELLEVUE	15,3	1,7	17,0
ZAE CHARLES GRANGER	0,0	0,0	0,0
ZAE DU SAOSNOIS	10,8	0,0	10,8
ZAE LE HAUT ECLAIR	1,8	8,6	10,4
MAROLLES LES BRAULTS	17,1	0,3	17,5
ZAE LA TOUCHE	13,0	0,0	13,0
ZAE LES LOGES	4,2	0,3	4,5
SAINT COSME EN VAIRAIS	4,6	0,0	4,6
ZAE LES CYTISES	4,6	0,0	4,6
SAINT LONGIS	5,3	0,0	5,3
ZAE BELLEMARE	5,3	0,0	5,3
SAINT REMY DES MONTS	8,1	0,0	8,1
ZAE LE MAGASIN	8,1	0,0	8,1
TOTAL CC Maine Saosnois	80,0	12,2	92,2

À mettre à jour pour arrêt

AGRICULTURE

Chiffres-clés

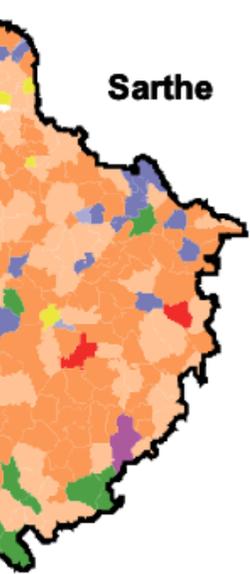
Surface Agricole Utilisée en 2010
40 694ha

Nombre d'exploitations en 2010
518

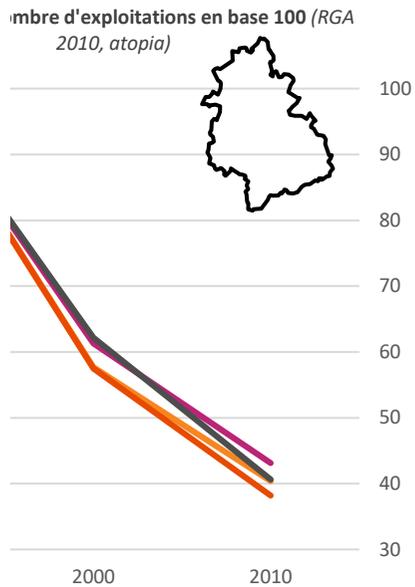
Nombre d'unités de gros bétail en 2010
49 646

Nombre d'exploitations en vente directe en 2019
13

Nombre d'exploitations en agriculture biologique en 2017
17

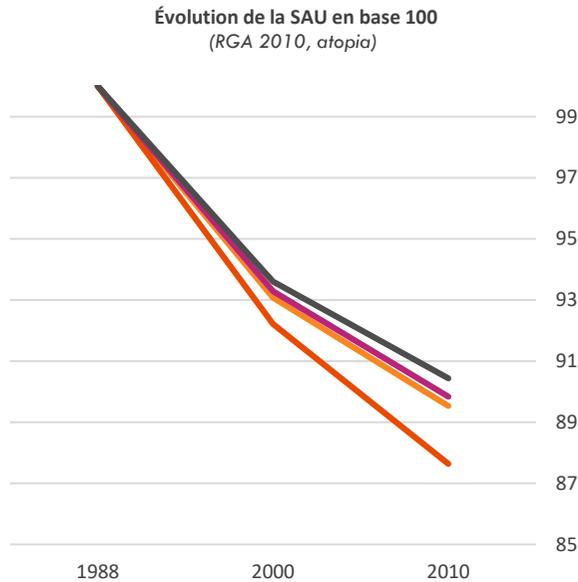


Sarthe



Maine Saosnois Sarthe Pays de la Loire

ACTIVITÉS AGRICOLES – DONNÉES DE CADRAGE



SCoT Maine Saosnois Sarthe Orne Pays de la Loire

Une dynamique de concentration des exploitations

- Entre 1988 et 2010, on constate :
 - Une baisse marquée du nombre d'exploitations, qui ne sont plus que 518 en 2010, soit 40% du nombre de 1988 (1283 exploitations). Cette tendance est identique à celle observée dans les départements ainsi qu'à l'échelle régionale ;
 - Une diminution de la surface agricole utile de l'ordre de 10% soit 5 000 ha de moins, conforme aux évolutions observées dans les départements de l'Orne et de la Région Pays de la Loire, tandis qu'elle est de 12% à l'échelle de la Sarthe. En 2010, la SAU du Maine Saosnois atteint 40 964 ha ;
 - La taille moyenne des exploitations est donc passée de 35,7 ha en 1988 à 79,1 ha en 2010, soit des exploitations plus grandes que dans l'Orne (32,2 ha à 67 ha) ou la Sarthe (30,3 à 69,4 ha).

Mayenne-et-Loire

production agricole

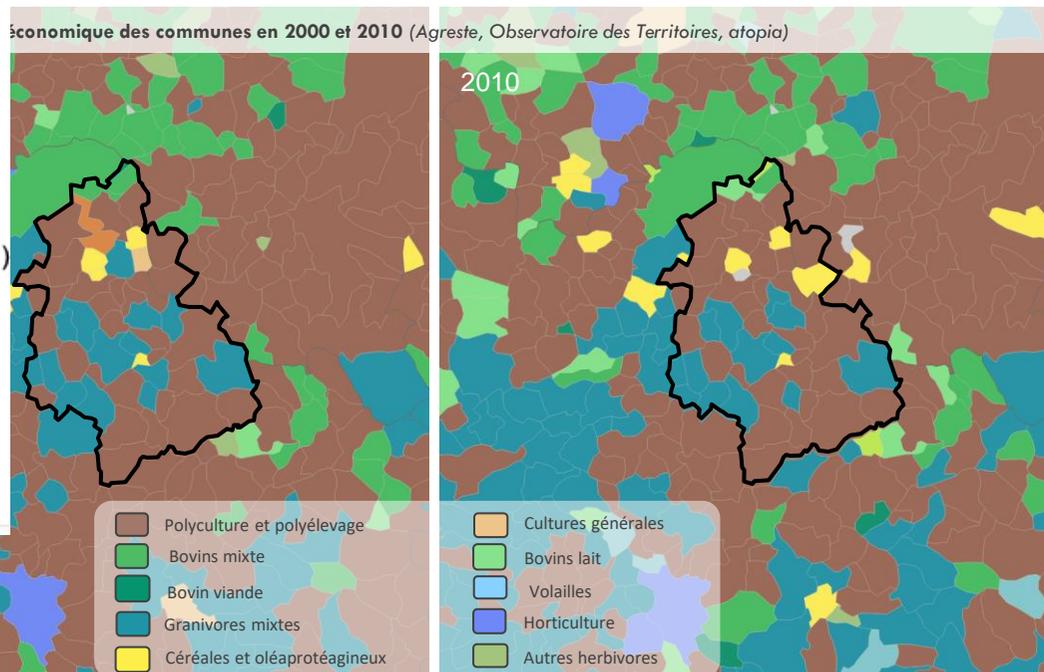
(vin, légumes, fruits, fleurs)

élevage herbivores

ovins ou/et volailles

élevage

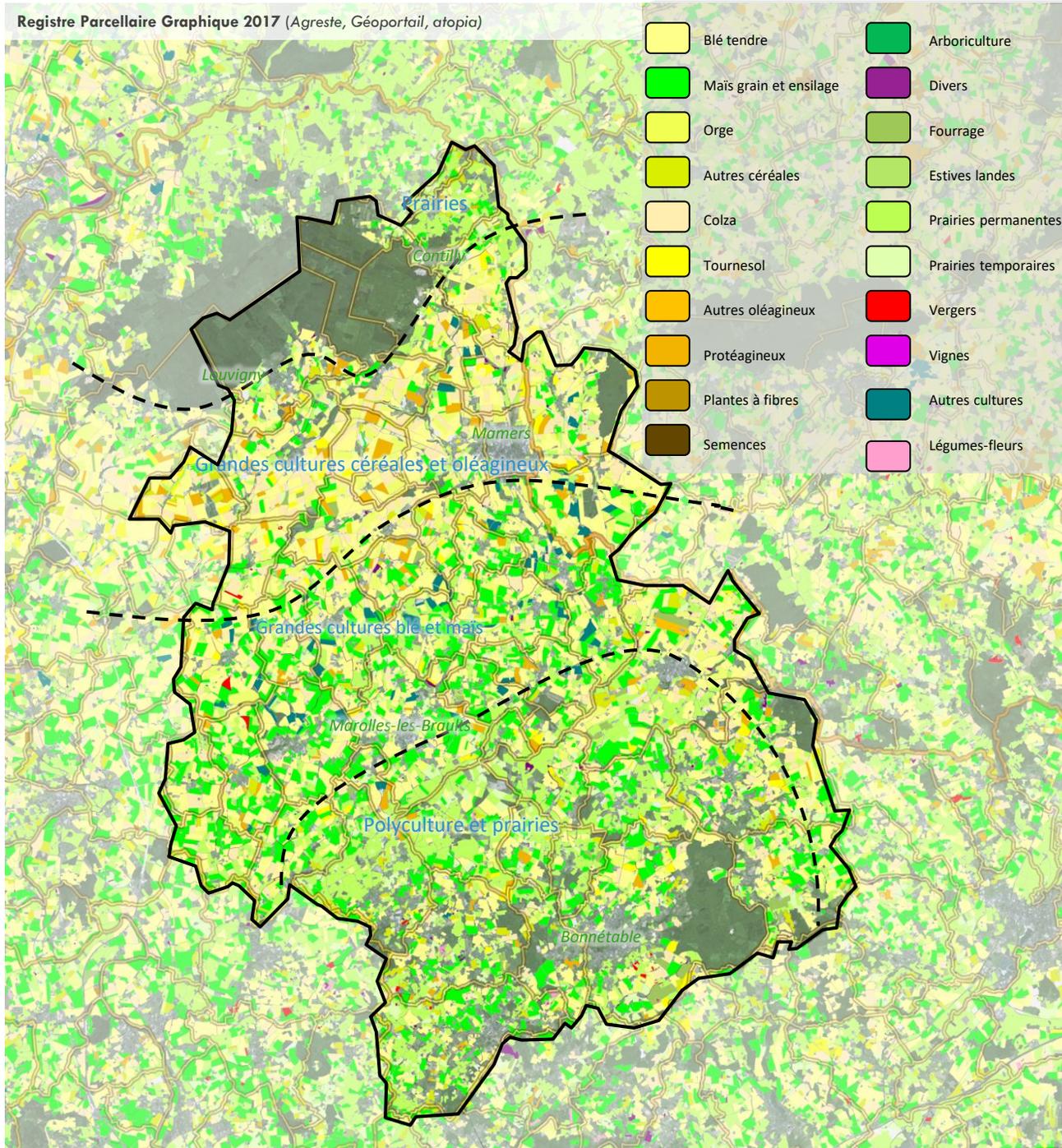
aménagement agricole 2010



Une orientation « polyculture et élevage » majoritaire qui se maintient

- Cette tendance à la concentration n'empêche pas le Maine Saosnois de conserver une orientation agricole, composée d'élevage et de polyculture : entre 2000 et 2010, l'orientation technico-économique des communes du territoire n'a que peu évolué : on compte ainsi 15 communes principalement concernées par des activités d'élevage en 2010 (contre 17 en 2000), et 4 principalement concernées par les cultures céréalières et générales en 2010 (contre 3 en 2000).
- Les autres communes conservent une vocation de polyculture et d'élevage.

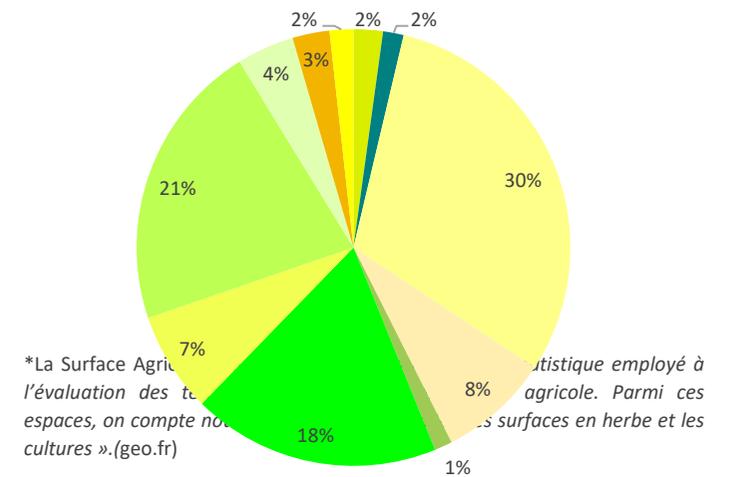
ACTIVITÉS AGRICOLES – DONNÉES DE CADRAGE



Un parcellaire agricole principalement dédié aux prairies au sud du territoire, et aux grandes cultures au nord

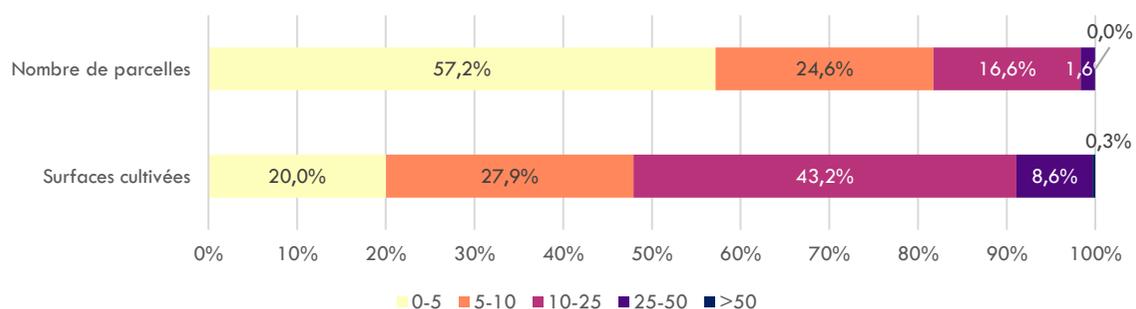
- Les surfaces agricoles du territoire se répartissent entre les terres labourables majoritaires (75%) et les prairies (25%).
- Le blé tendre représente à lui seul 30% de la SAU*. Il est cultivé principalement sur une large bande s'étendant au sud de la forêt de Perseigne, entre Mamers et Louvigny. Le maïs représente la seconde culture, avec 18% de SAU. Il est principalement cultivé sur la partie centrale du territoire.
- Les prairies sont principalement situées sur la partie sud du Maine Saosnois, mais également sur l'extrême nord-est du territoire, sur la commune de Contilly notamment (franges du bocage normand), traduisant une présence plus importante de l'élevage sur ces secteurs du territoire.

Répartition de la SAU par culture en 2017 (RPG 2017, atopia)

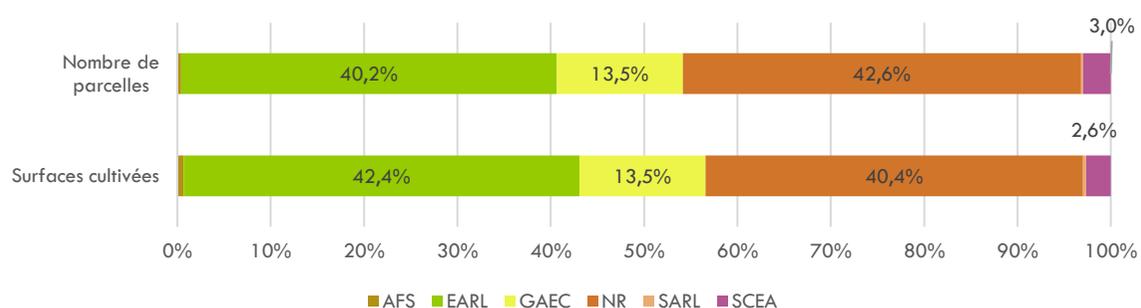


ACTIVITÉS AGRICOLES – DONNÉES DE CADRAGE

Répartition du nombre et des surfaces de parcelles cultivées par taille de parcelle (en ha) en 2014 (RPG 2014, atopia)



Répartition du nombre et des surfaces de parcelles cultivées par statut juridique d'exploitation en 2014 (RPG 2014, atopia)



Une répartition parcellaire relativement homogène, mais des petites parcelles plus nombreuses au sud-ouest du territoire

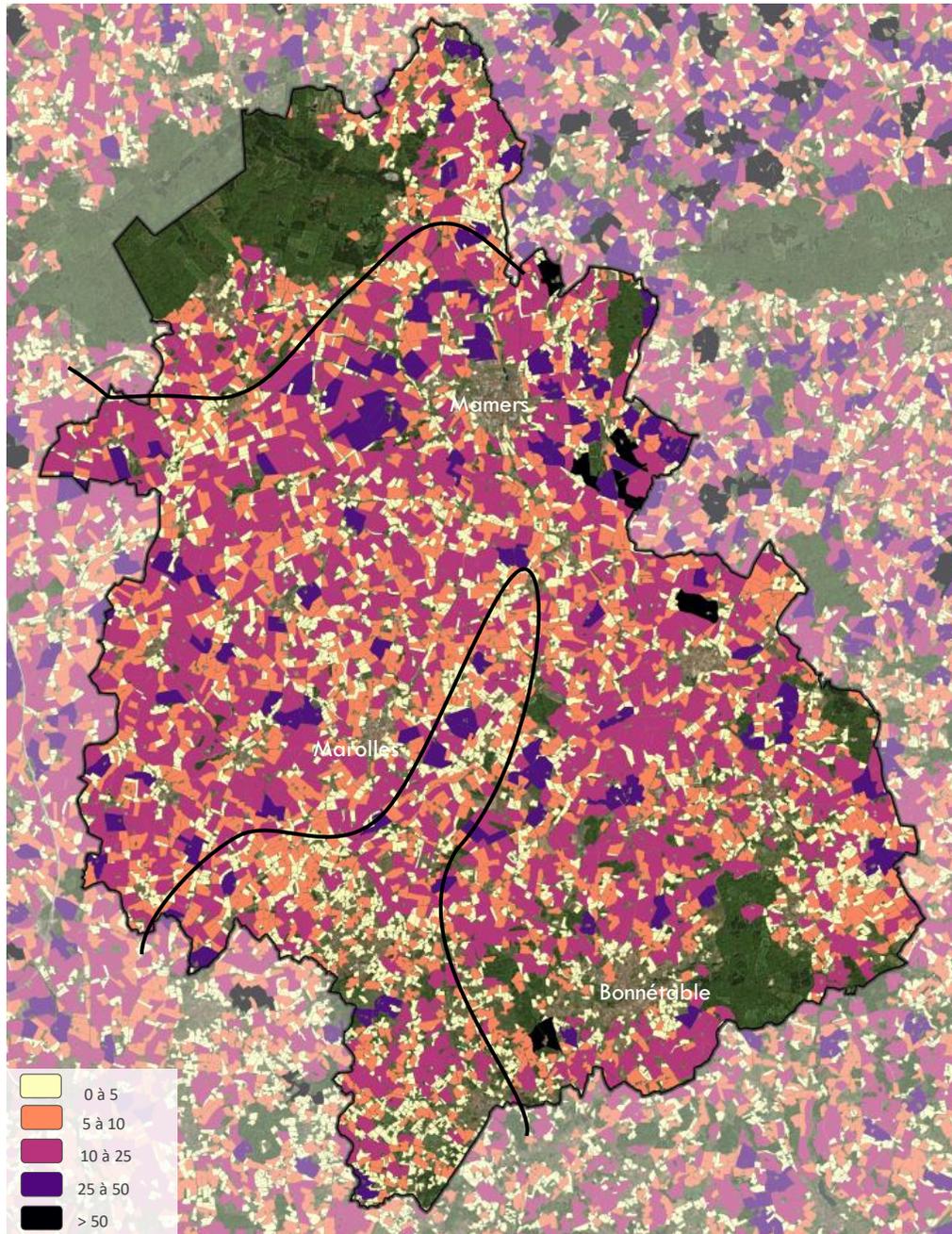
- Les petites parcelles (taille inférieure à 5ha) représentent la majorité des parcelles déclarées en nombre d'entités (57,2%), mais seulement 20% de la SAU. Elles sont localisées principalement au sud-ouest du territoire (cf. carte page suivante).
- Les grandes parcelles (entre 10 et 25 ha) représentent 16,6% des entités pour 43,2% de la SAU, soit sa part la plus importante. Elles recouvrent l'ensemble du territoire de manière relativement homogène, exceptée la frange sud-ouest.
- Les très grandes parcelles (supérieures à 25ha) ne représentent que 1,6% des entités pour 8,6% de la SAU. Elles sont surtout situées dans la plaine du Saosnois, mais aussi au sud-est du territoire.

Des entreprises agricoles majoritairement individuelles

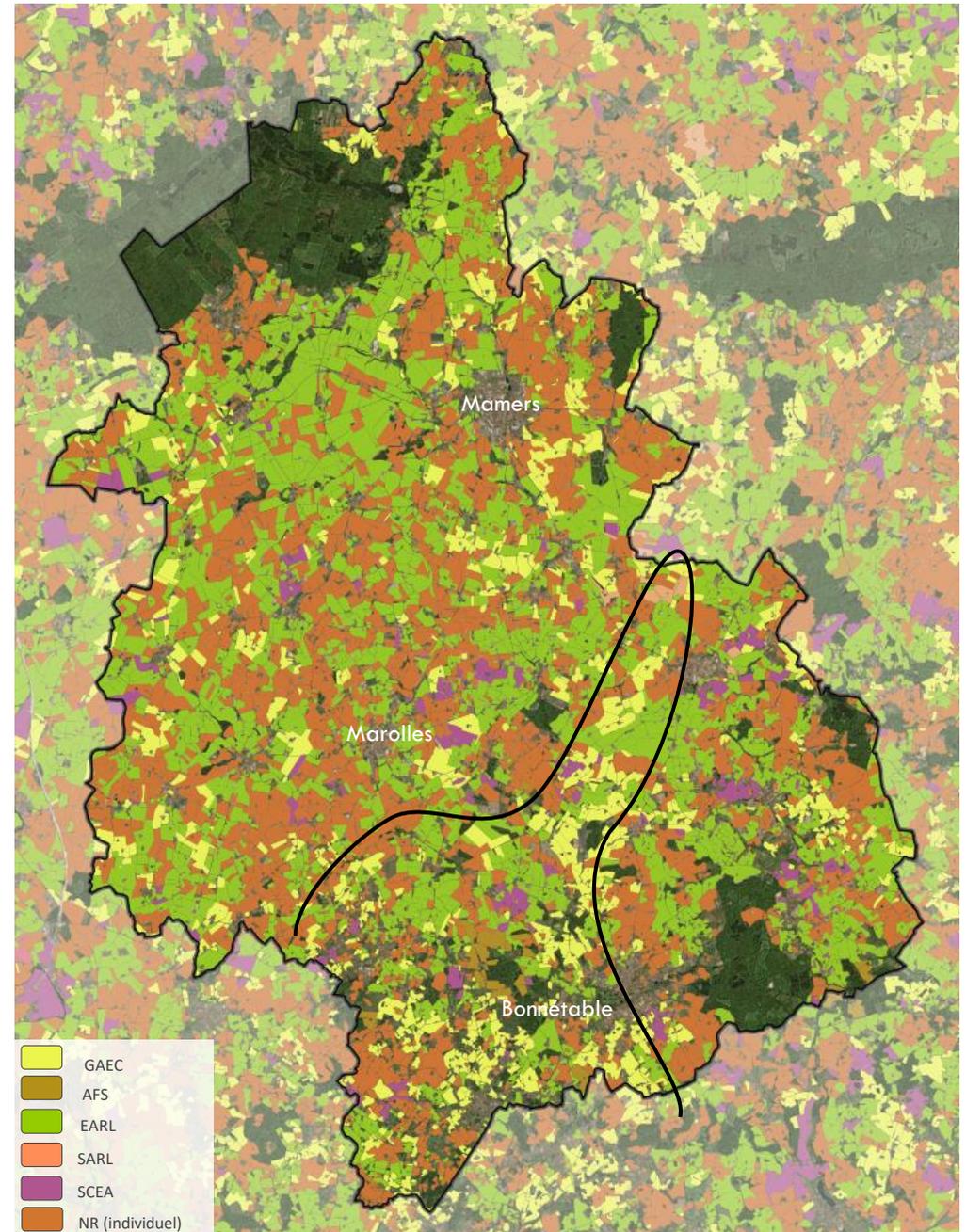
- Le mode d'exploitation individuel (NR) représente la majorité des parcelles cultivées (42,1%) pour une surface totale légèrement inférieure (40,4%).
- Parmi les formes entrepreneuriales, l'EARL (statut juridique souple en termes d'imposition et de responsabilité des associés) représente la très grande partie des parcelles cultivées, que ce soit en termes de nombre (40,2%) ou de superficie (42,6%).
- Le GAEC (statut plus contraignant mais assurant une meilleure rémunération des associés) est le second statut d'entreprise agricole présent sur le territoire, avec 13,5% du nombre de parcelles et de la SAU du territoire. Les parcelles en GAEC sont principalement situées sur une bande allant de Torcé-en-Vallée à Saint-Cosme-en-Vairais.
- Les SCEA, forme juridique ne demandant pas de capital social et assurant plus de droits sur le foncier à l'associé propriétaire non-exploitant (généralement le conjoint), représentent 3% des parcelles et 2,6% des surfaces cultivées.

ACTIVITÉS AGRICOLES – DONNÉES DE CADRAGE

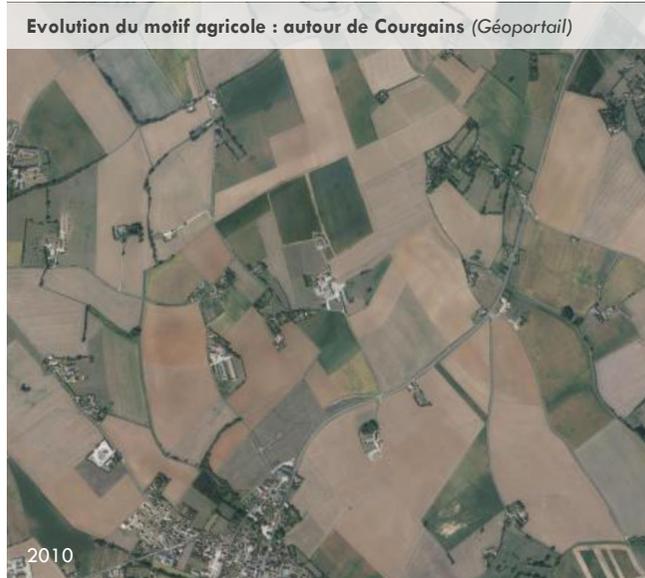
Taille des parcelles au RPG 2014 (Géoportail, RPG 2014, atopia)



Statut juridique des parcelles au RPG 2014 (Géoportail, RPG 2014, atopia)



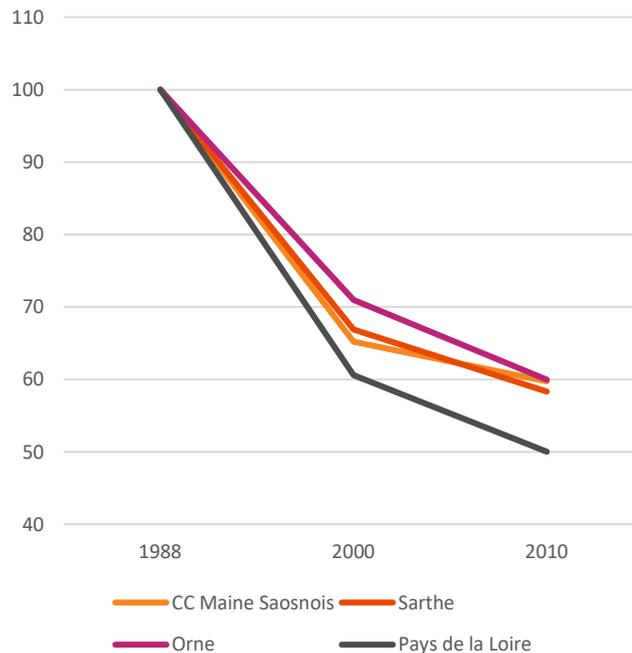
ACTIVITÉS AGRICOLES – ÉVOLUTION DE L'AGRICULTURE



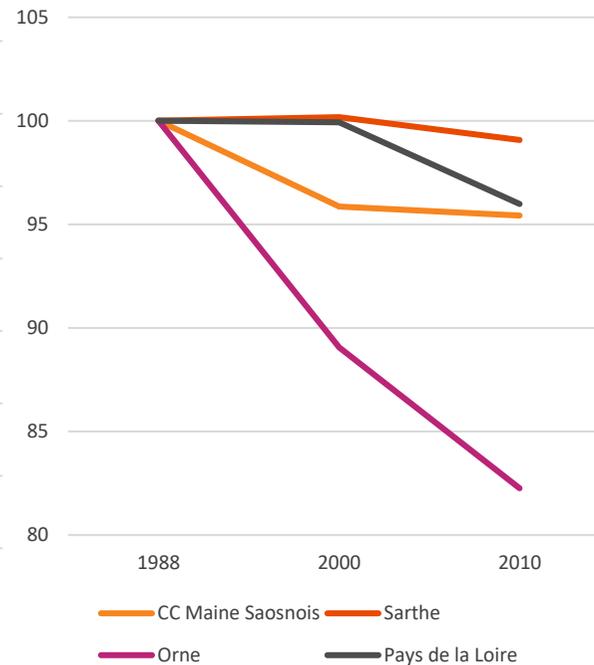
Un territoire agricole fortement en évolution

- Le motif agricole a fortement évolué par le remembrement. Les parcelles longues et étroites sont devenues de grandes surfaces favorisant la productivité agricole. Cependant, les parcelles sont plus monotones ce qui limite la variété dans la production agricole.
- Lors de cette évolution, de nombreuses haies bocagères ont disparu ce qui nuit au maintien et à la préservation de la biodiversité, à la protection des sols de l'érosion, etc.
- Entre 1988 et 2010, la surface des prairies a fortement diminué. En effet, sur le territoire du Maine Saosnois, il est passé de 16 507 ha à 9 865 ha en 2010. Ce chiffre reste en déclin depuis 1988 et montre une diminution dans la qualité faunistique et floristique présente sur le territoire.
- De même, le nombre de cheptels du Maine Saosnois est en diminution entre 1988 et 2000, passant de 52 026 à 49 646. Ainsi, en 22 ans, près de 2 400 cheptels ne sont plus présents sur le territoire.

Evolution de la surface des prairies
(RGA 2010, atopia)

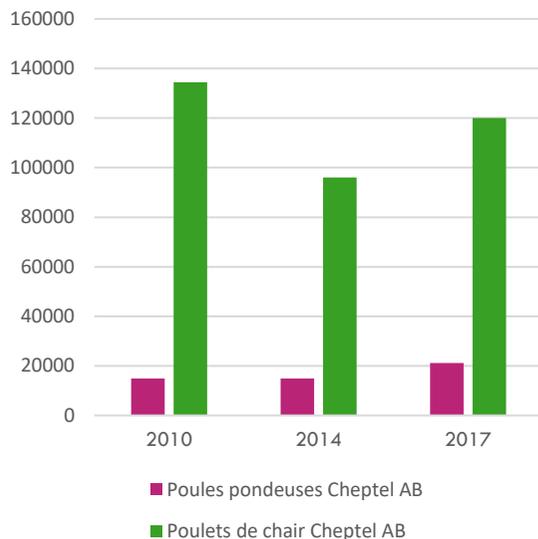


Evolution du cheptel (RGA 2010, atopia)

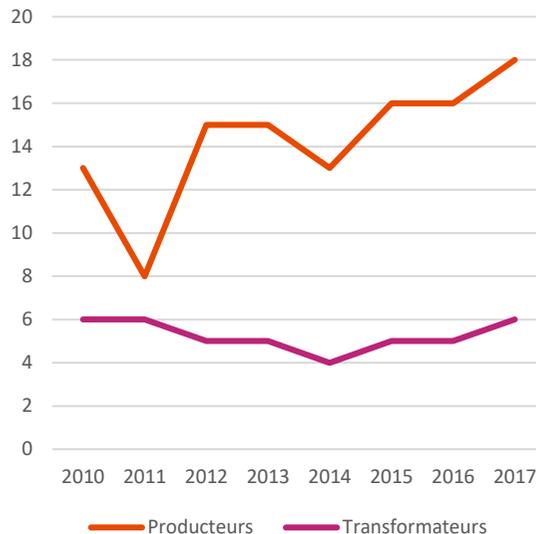


ACTIVITÉS AGRICOLES – L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE

Évolution du cheptel volaille en agriculture biologique entre 2010 et 2017



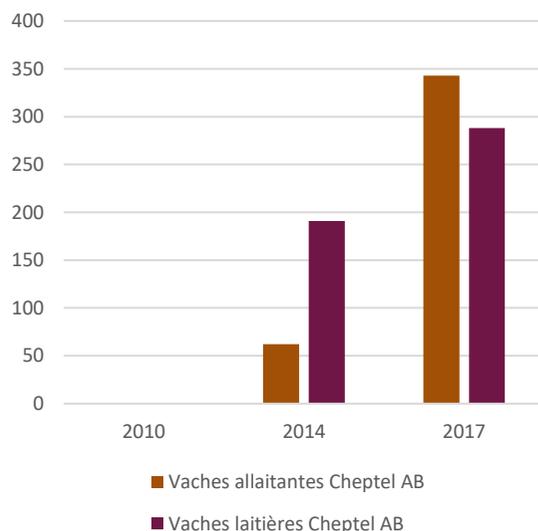
Nombre d'opérateurs engagés en agriculture biologique entre 2010 et 2017



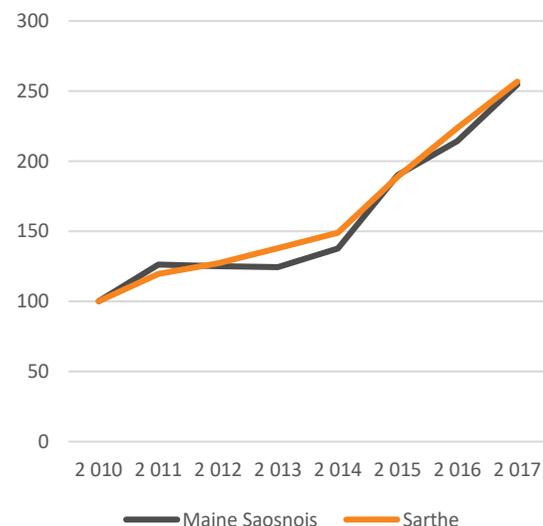
Une filière biologique qui se structure et se développe depuis 2014

- Entre 2010 et 2017, l'agriculture biologique a globalement progressé sur le territoire, avec certaines fluctuations :
 - La SAU dédiée à l'agriculture biologique est passée de 705 ha à 1 800 ha, soit une progression de 250%. Après une stagnation sur 2011-2015, ce chiffre augmente de manière très importante et continue jusqu'en 2017. La tendance observée sur le territoire est sensiblement identique à celle du département ;
 - Le nombre de producteurs engagés dans l'agriculture biologique a également progressé, passant de 13 en 2010 à 18 en 2017. Cependant, ce chiffre a connu des fluctuations importantes entre 2011 et 2014 ;
 - Le nombre de transformateurs engagés en bio a également varié : passant de 6 en 2011 à 4 en 2014, il augmente à partir de 2015 pour finalement revenir à son niveau initial en 2017 ;
 - Si le nombre de poulets de chair bio a fortement baissé entre 2010 et 2014, passant de 134 000 à 96 000, leur nombre remonte en 2017 sans atteindre le niveau initial (120 000 têtes). Le nombre de poules pondeuses a lui constamment augmenté (21 000 en 2017 contre 15 000 en 2010) ;
 - L'élevage bovin biologique s'est développé de manière importante sur le territoire : alors que le cheptel était nul en 2010, on compte 343 vaches allaitantes et 290 vaches laitières en 2017.
- Sur la période étudiée, l'agriculture biologique a mis un certain temps à se structurer, en témoignent les variations du nombre de producteurs et la stagnation de la SAU bio entre 2011 et 2013. Cependant, celle-ci semble prendre sa place depuis 2014, notamment en ce qui concerne l'élevage bovin.

Évolution du cheptel bovin en agriculture biologique entre 2010 et 2017



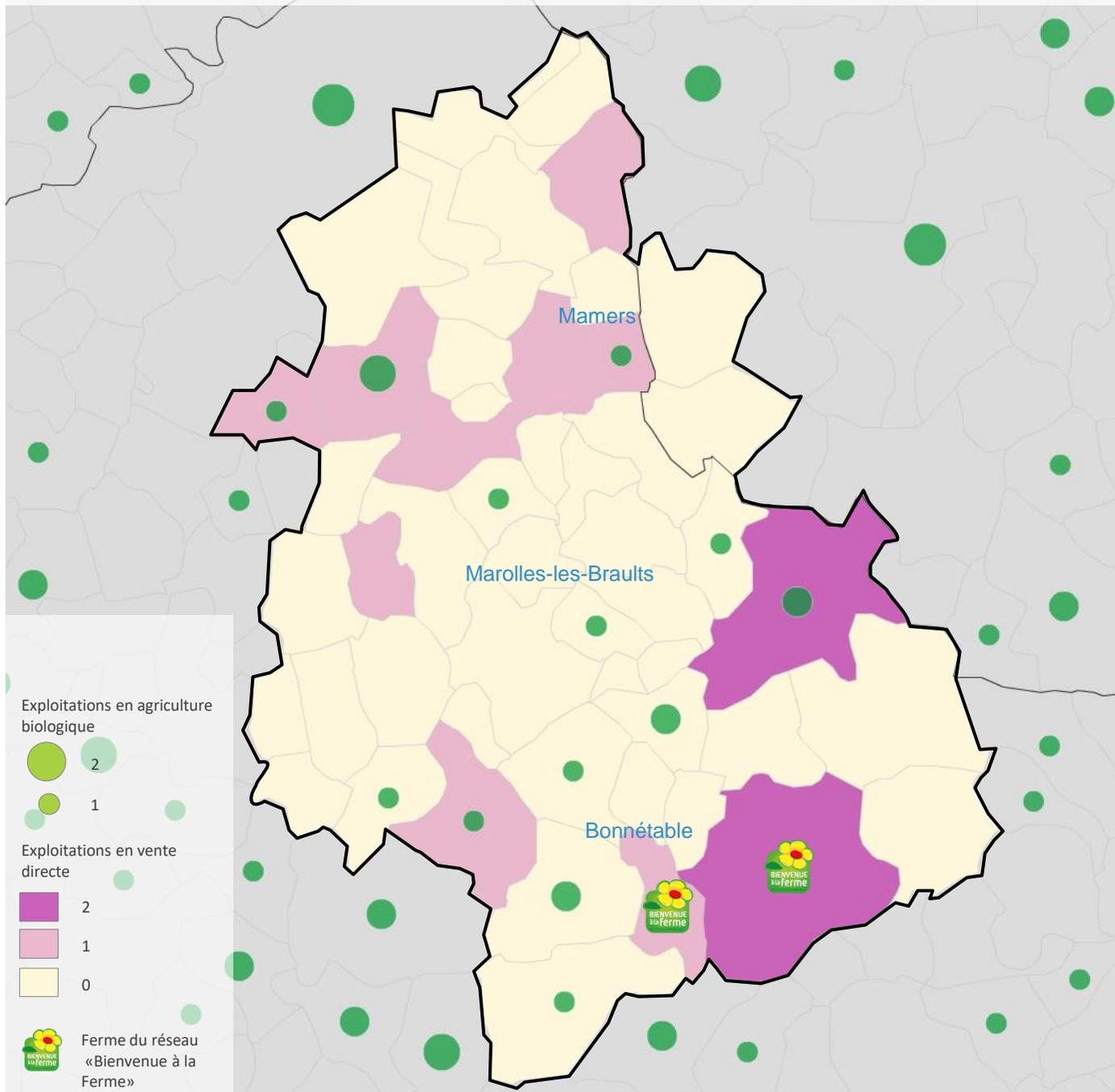
Évolution de la SAU biologique et en conversion entre 2010 et 2017



(agence bio, atopia)

ACTIVITÉS AGRICOLES – LES FILIÈRES COURTES ET BIOLOGIQUES

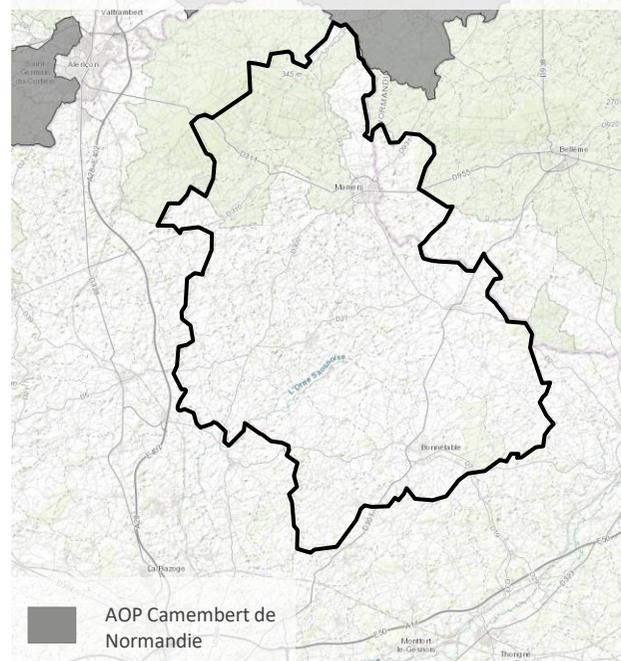
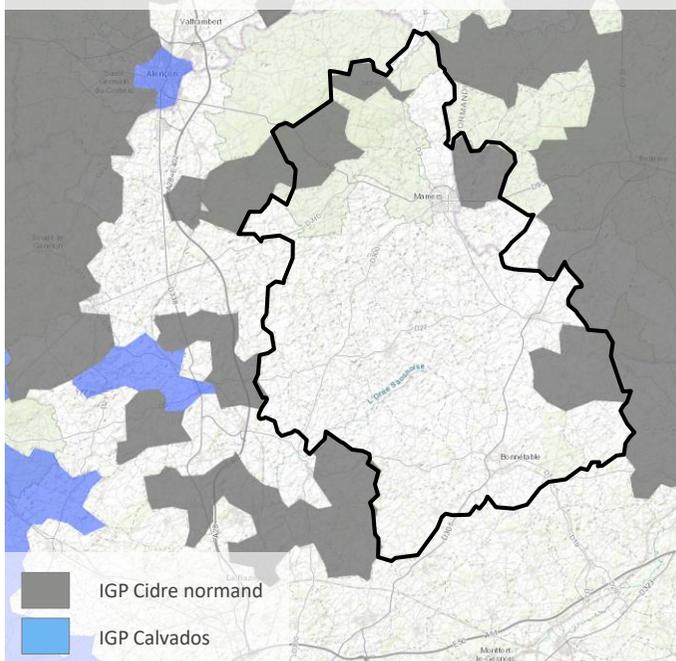
Nombre d'exploitations en agriculture biologique et en vente directe en 2017 (Agreste, acheteralsource, Agence Bio 2018, atopia)



- On compte également 13 exploitations en vente directe, parmi lesquelles 2 adhèrent au réseau «Bienvenue à la Ferme».

ACTIVITÉS AGRICOLES – LES APPELLATIONS D'ORIGINE

Cartographie des IGP Alcools et des AOP-AOC fromagères sur et autour du territoire (data.gouv.fr, INAO, atopia)



Des productions de qualité reconnues, en particulier celles en lien avec l'élevage

- À l'interface entre la Normandie et les Pays de la Loire, le Maine Saosnois bénéficie de nombreuses appellations d'origine permettant d'affirmer la qualité des productions agricoles.

- Il bénéficie des appellations suivantes :

- IGP Bœufs du Maine sur l'ensemble des communes ;

- AOC Cidre normand sur les communes normandes ainsi que Neufchâtel-en-Saosnois, Suré, Nogent-le-Bernard et Louzes;

- Le territoire est limitrophe de l'AOP «Camembert de Normandie», mais n'est pas concerné par l'appellation ;

- IGP Porcs fermiers de la Sarthe sur l'ensemble des communes exceptées celles en territoire normand ;

- IGP Volailles du Maine et Volailles de Normandie sur l'ensemble des communes ;

- IGP Volailles et Œufs de Loué sur l'ensemble des communes, qui est l'une des IGP viande et œufs les plus qualitatives et reconnues en raison de son cahier des charges strict (alimentation saine, contrôles récurrents, etc). Les produits de Loué bénéficient également du Label Rouge, attestant de la qualité gustative des produits.

- En dehors des labellisations, les Rillettes du Mans sont une production reconnue du territoire et en sont la principale production identitaire.

Bœuf du Maine (la-viande.fr)



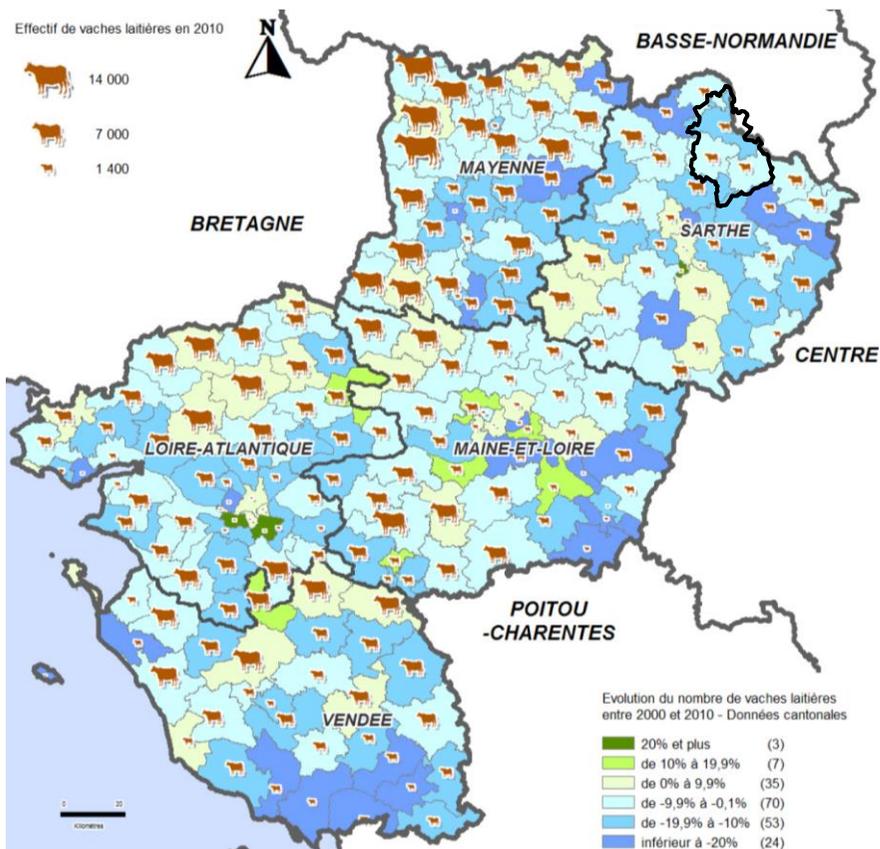
Volailles de Loué (agriculture.gouv.fr)



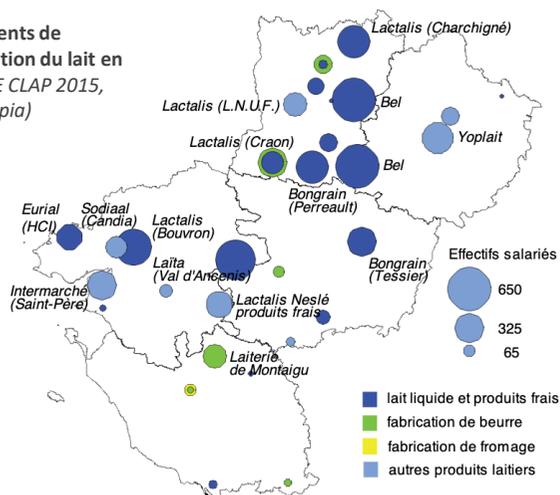
Les 5 grands principes des Volailles fermières Label Rouge

- Des races rustiques, sélectionnées pour leur croissance lente et leur qualité de chair.
- Un élevage fermier, en plein air ou en liberté, par petits groupes, dans de grands espaces herbeux et ombragés.
- Une alimentation composée à 100% de végétaux, à base de céréales, (70 à 75 % minimum selon les espèces), complétée par des protéines végétales (pois, soja...).
- Une durée d'élevage nettement plus longue, (environ le double des volailles standard), qui garantit une chair ferme et plus goûteuse.
- Une sécurité sanitaire, avec des conditions d'hygiène systématiquement contrôlées à toutes les étapes de la production.

Effectif de vaches laitières en 2010 (RGA 2010, DRAAF Pays de la Loire, atopia)



Établissements de transformation du lait en 2015 (INSEE CLAP 2015, DRAAF, atopia)



Un cheptel de vaches laitières plutôt faible en comparaison de la dynamique régionale

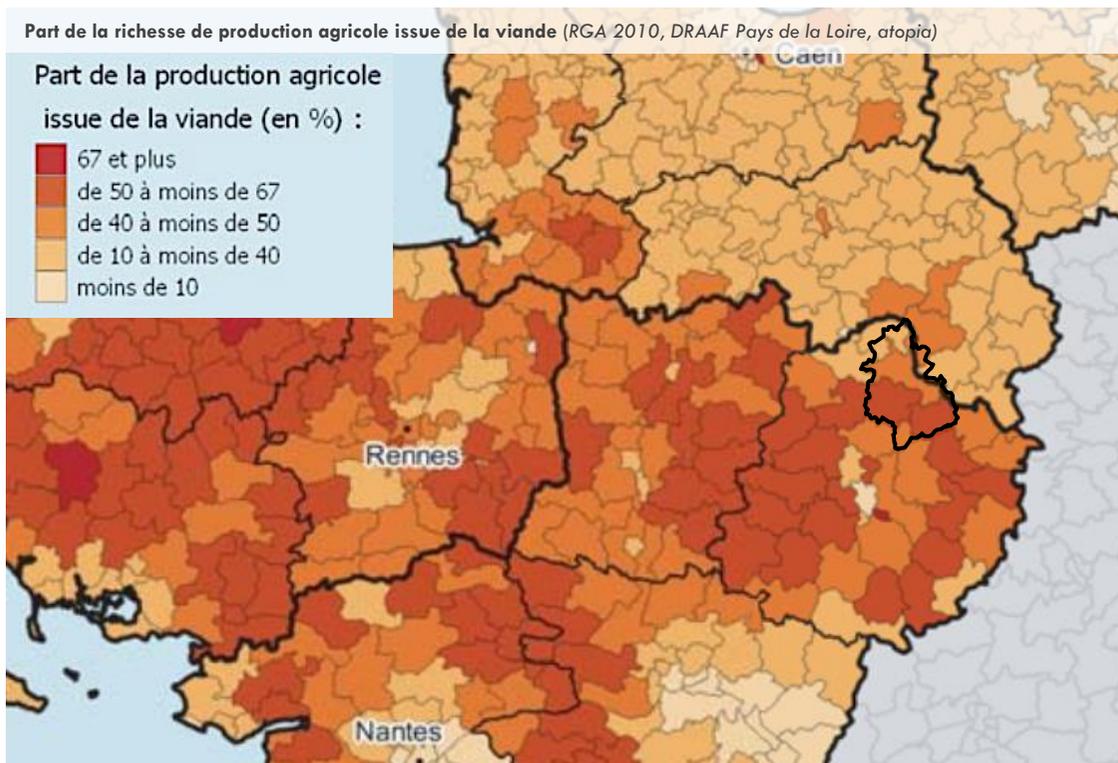
- La région Pays de la Loire comporte 515 000 vaches laitières en 2010, soit 14% du cheptel national. Il s'agit du second plus important troupeau laitier français.
- Sur le territoire régional, ce cheptel est principalement localisé en Mayenne (165 000 vaches) et en Loire-Atlantique (121 000). La Sarthe possède le troupeau le plus petit, avec seulement 61 000 bêtes. On en dénombre environ 10 000 sur le Maine Saosnois, soit un sixième du cheptel sarthois.
- Le territoire ne compte pas de filière de transformation du lait, pourtant générateur de valeur ajoutée à la production locale : l'établissement agro-alimentaire le plus proche est Yoplait à Le Mans (environ 300 salariés).

Une diminution du nombre d'animaux qui s'inscrit dans une tendance nationale, mais supérieure à celle observée en Pays de la Loire

- Sur le territoire, le nombre de vaches laitières a diminué de 10% environ entre 2000 et 2010.

ACTIVITÉS AGRICOLES – FILIÈRE LAITIÈRE

- Cette diminution est sensiblement identique à celle observée en Normandie (-10%) ou en France (-11,4%), mais bien plus importante que celle observée dans la région Pays de la Loire (seulement -6%).
- Sur le plan de l'élevage laitier, le Maine Saosnois se situe ainsi à la marge d'une dynamique régionale importante et résiliente par rapport à la conjoncture nationale, sans en bénéficier pleinement.

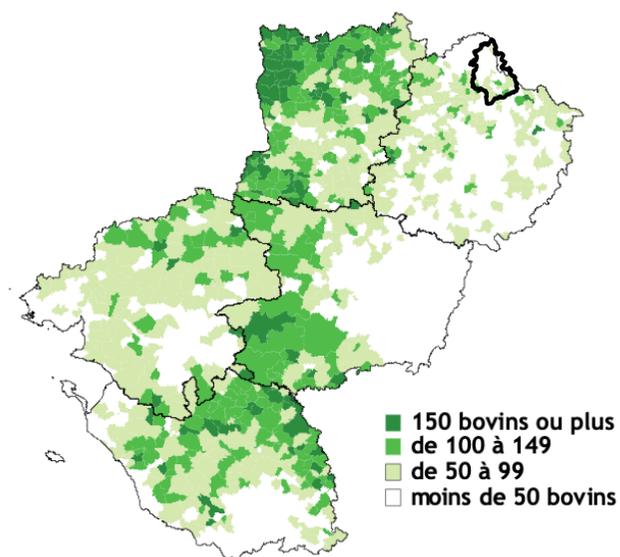


Une filière d'élevage bovin viande à haute valeur ajoutée mais faiblement structurée

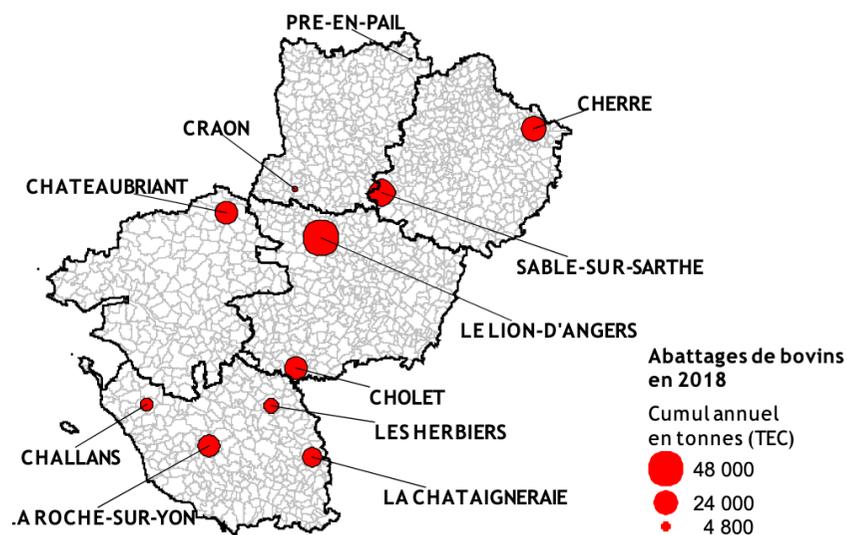
- Avec 453 000 vaches, la région Pays de la Loire possède 12% du cheptel national. Cependant, à l'instar des troupeaux de vaches laitières, celui-ci est principalement concentré sur un axe s'étirant de l'ouest de la Mayenne au sud de la Vendée.
- Le territoire comporte environ 8 000 bêtes en 2010 et présente une densité de bovins assez faible (généralement moins de 50 bovins par km²). Selon la DRAAF Normandie, la part de SAU dédiée à l'élevage viande seul est inférieure à 10% sur les deux communes normandes du territoire. Le même constat est observé quant à la part de SAU de polyculture-élevage viande.
- Le territoire ne comporte toutefois pas d'abattoir : les plus proches sont situés à Cherré et à Pré-en-Pail.
- L'élevage bovin apparaît ainsi faiblement structuré, mais constitue une source de revenus essentielle pour les agriculteurs le pratiquant.

ACTIVITÉS AGRICOLES – FILIÈRE VIANDE BOVINE

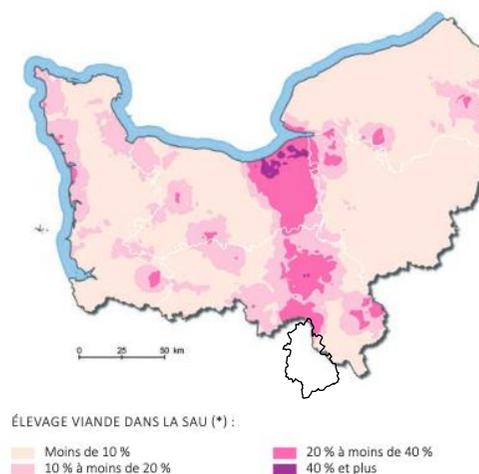
Densité de bovins au km² en 2019



Abattoirs en 2018

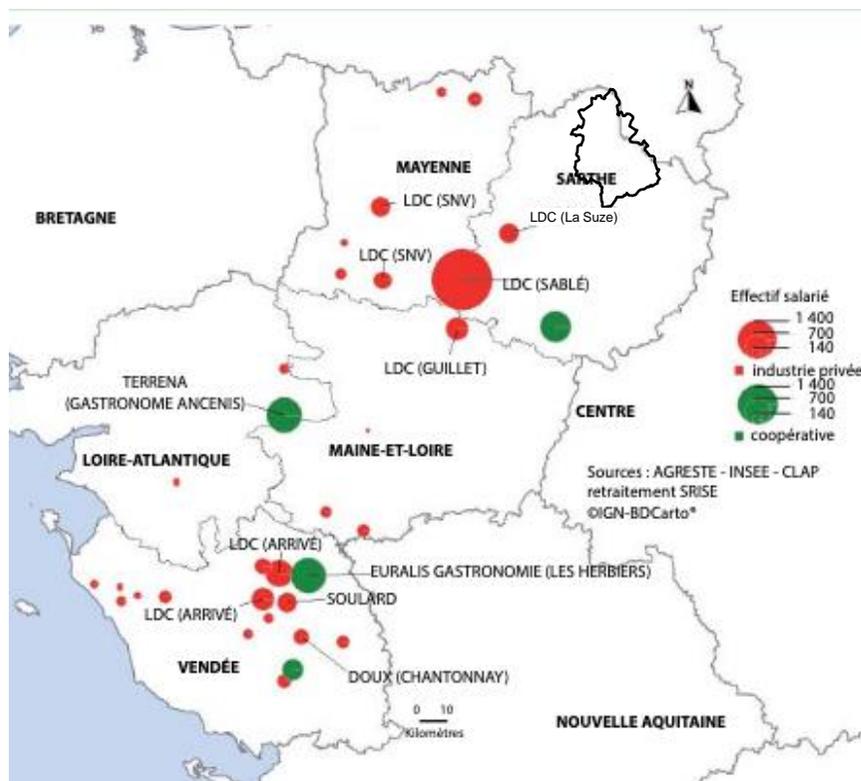


Part de la SAU dédiée à l'élevage viande en 2018 en Normandie



(IGN BD-Carto®, DRAAF, Agreste BDNI Bovine, atopia)

Établissements de transformation des volailles en 2016 (Note d'enjeux filière DRAAF Pays de la Loire ; INSEE CLAP 2015, atopia)



Une filière volaille importante à l'échelle de la région

- La région Pays de la Loire est la seconde région la plus productive de volailles, après la Bretagne.
- Cette réalité se partage entre la Vendée et la Sarthe, département où la volaille représente 26% de la valeur des biens agricoles produits en 2017. les AOC «Œufs et Volailles de Loué», ainsi que l'IGP «Volailles du Maine» et «Volailles de Normandie» permettent à la filière de se démarquer sur le plan qualitatif et d'en augmenter ainsi la valeur ajoutée.
- Cependant, à l'instar des filières bovine et lait, le territoire ne compte pas d'établissement de transformation des volailles. La plus importante industrie agroalimentaire en lien avec la volaille se situe à Sablé-sur-Sarthe (LDC).

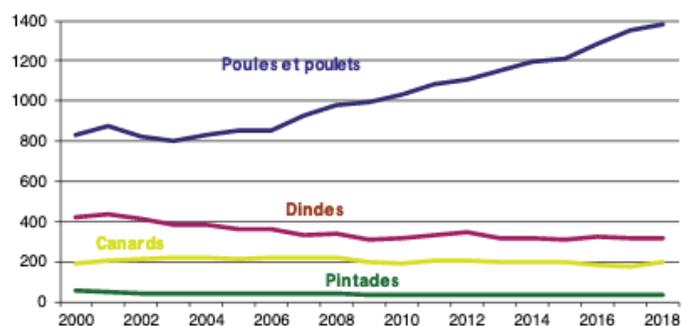
Une augmentation de la consommation et de la production de volaille sur les 10 dernières années, preuve d'une filière dynamique et qualitative

- À l'échelle française, la consommation de volailles a augmenté de 80% en 15 ans, principalement sur la viande de poulet.

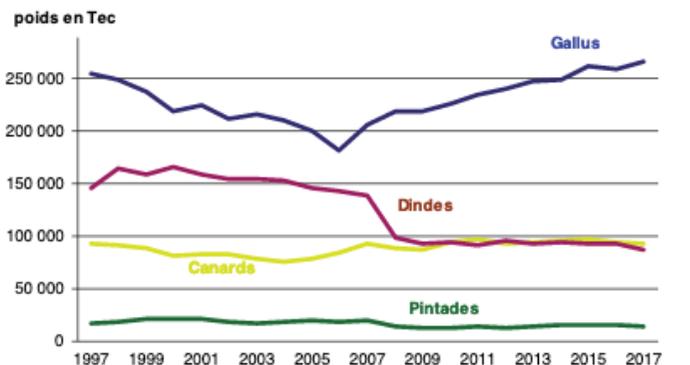
ACTIVITÉS AGRICOLES – FILIÈRE VOLAILLE

- Les productions régionales suivent cette tendance : tandis que le poids des Gallus atteint plus de 250 000 tonnes en 2017 (dépassant ainsi le niveau de production de 1997), celui de la dinde a chuté entre 2007 et 2009, pour se stabiliser désormais autour de 100 000 tonnes au même titre que les canards.

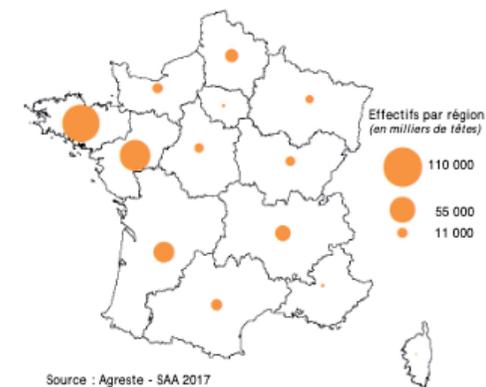
Une consommation de poulets en progression de 80 % en 15 ans (consommation française de volaille - en milliers de tonnes)



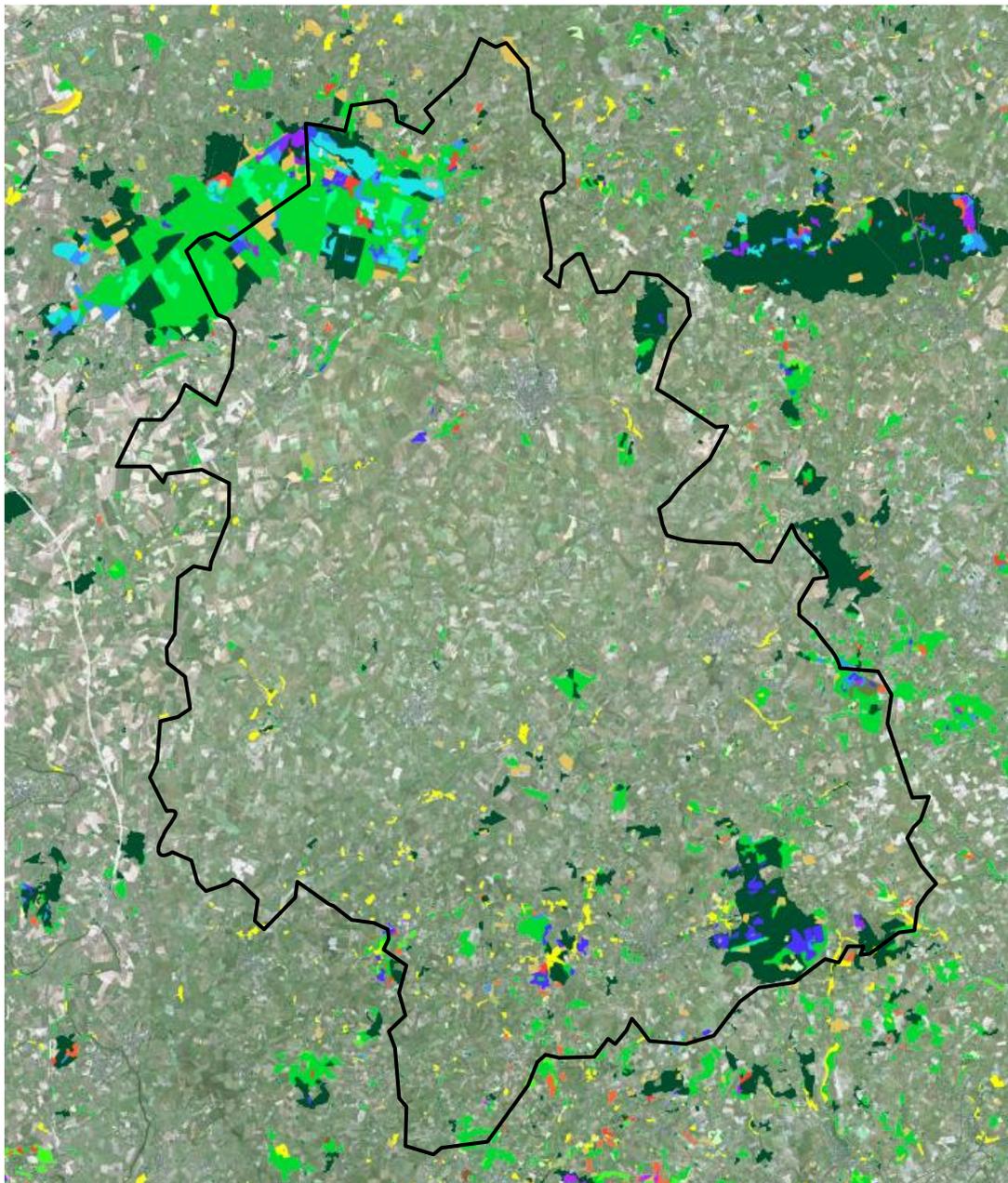
Les gallus concentrent 57 % de la production régionale de volailles



Bretagne et Pays de la Loire concentrent 58 % des effectifs de volailles en 2017



Carte forestière (Géoportail, ONF, atopia)



Les forêts de Perseigne et de Bonnétable, espaces verts privilégiés au cœur d'un territoire peu boisé

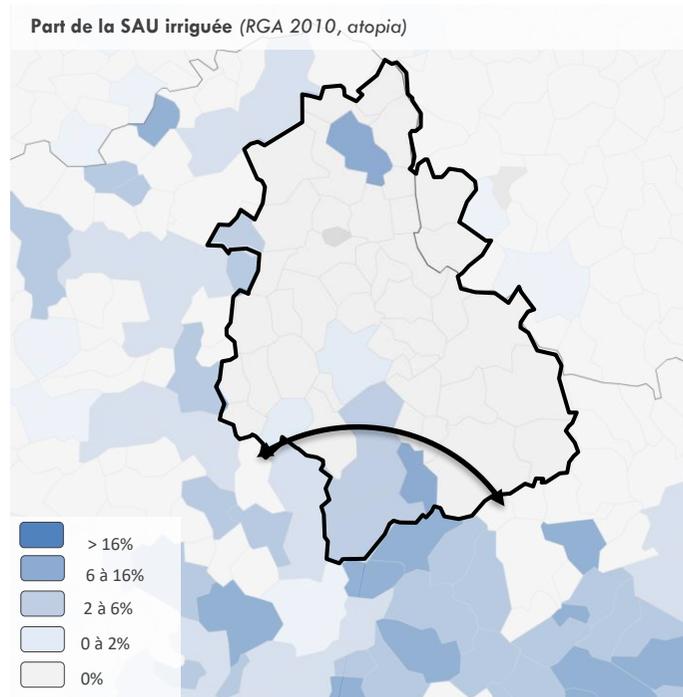
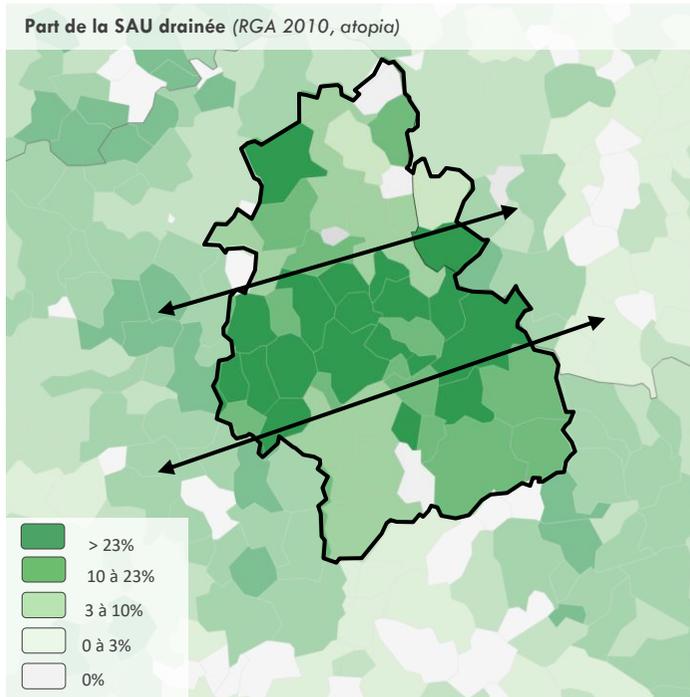
- Troisième région la moins boisée de France, les Pays de la Loire disposent tout de même de forêts remarquables, dont une située en partie sur le territoire : la forêt de Perseigne.
- Seule forêt domaniale (donc appartenant à l'État) du territoire, sa superficie de 5 100 ha accueille diverses essences de bois : chêne, châtaigner, hêtre mais aussi des conifères (pin sylvestre, sapin) sur sa partie est.
- Son exploitation reste néanmoins faible en comparaison de la forêt de Bercé, dont le bois de chêne est reconnu mondialement pour ses qualités. Perseigne est principalement un espace récréatif et de loisirs : randonnée, équitation, chasse, belvédère etc.
- Le bois de Bonnétable, composé en majorité de chênes, est privé. Il est donc exploité au bon vouloir de ses propriétaires, pour le bois de chauffage et la chasse notamment.

ACTIVITÉS SYLVICOLES

- Sur le reste du territoire, quelques boisements de feuillus sont observés, principalement au sud du Maine Saosnois. Leur faible dimension rend difficile la structuration de l'exploitation de ces boisements.

■ Forêt fermée sans couvert arboré	■ Forêt fermée de conifères purs en îlots
■ Forêt fermée de feuillus purs en îlots	■ Forêt fermée de pin maritime pur
■ Forêt fermée de chênes décidus purs	■ Forêt fermée de pin sylvestre pur
■ Forêt fermée de chênes sempervirents purs	■ Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur
■ Forêt fermée de hêtre pur	■ Forêt fermée de pin d'Alep pur
■ Forêt fermée de châtaigner pur	■ Forêt fermée de pin à crochets ou pin cembro pur
■ Forêt fermée de robinier pur	■ Forêt fermée d'un autre pin pur
■ Forêt fermée d'un autre feuillu pur	■ Forêt fermée à mélange de pins purs
■ Forêt fermée à mélange de feuillus	■ Forêt fermée de sapin ou épicéa
■ Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères	■ Forêt fermée de mélèze pur
■ Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus	■ Forêt fermée de douglas pur
■ Forêt ouverte sans couvert arboré	■ Forêt fermée à mélange d'autres conifères
■ Forêt ouverte de feuillus purs	■ Forêt fermée d'un autre conifère pur autre que pin
■ Forêt ouverte de conifères purs	■ Forêt fermée à mélange de conifères
■ Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères	
■ Peupleraie	
■ Lande	
■ Formation herbacée	

ACTIVITÉS AGRICOLES



Des surfaces agricoles fortement drainées dans le centre du territoire

- Contrairement aux espaces agricoles situés au sud du territoire entre Marolles-les-Braults et Le Mans, l'irrigation est plutôt peu utilisée sur le territoire. Cela traduit des ressources en eau disponibles et un substrat qui retient facilement l'eau.
- En revanche, la partie centrale du territoire est fortement concernée par la pratique du drainage des terres : cela représente plus de 23% des surfaces agricoles utilisées sur un grand nombre de communes entre Meurcé et Saint-Cosme-en-Vairais. Il s'agit également d'une conséquence de la nature humide du sol : le drainage permet de limiter la rétention d'eau dans les champs, préjudiciable à la bonne santé des cultures.
- De plus, la modification du réseau hydrographique augmente l'accroissement des risques naturels, notamment des inondations. En effet, la forme du réseau a évolué vers un profil rectiligne (initialement sinueux). Cette nouvelle forme accentue le débit du cours d'eau. Il s'agit donc de porter une attention sur les abords des cours d'eau (structure, présence du végétal) afin de limiter les débordements.

Impact des modification du réseau hydrographique (HARDY Environnement)

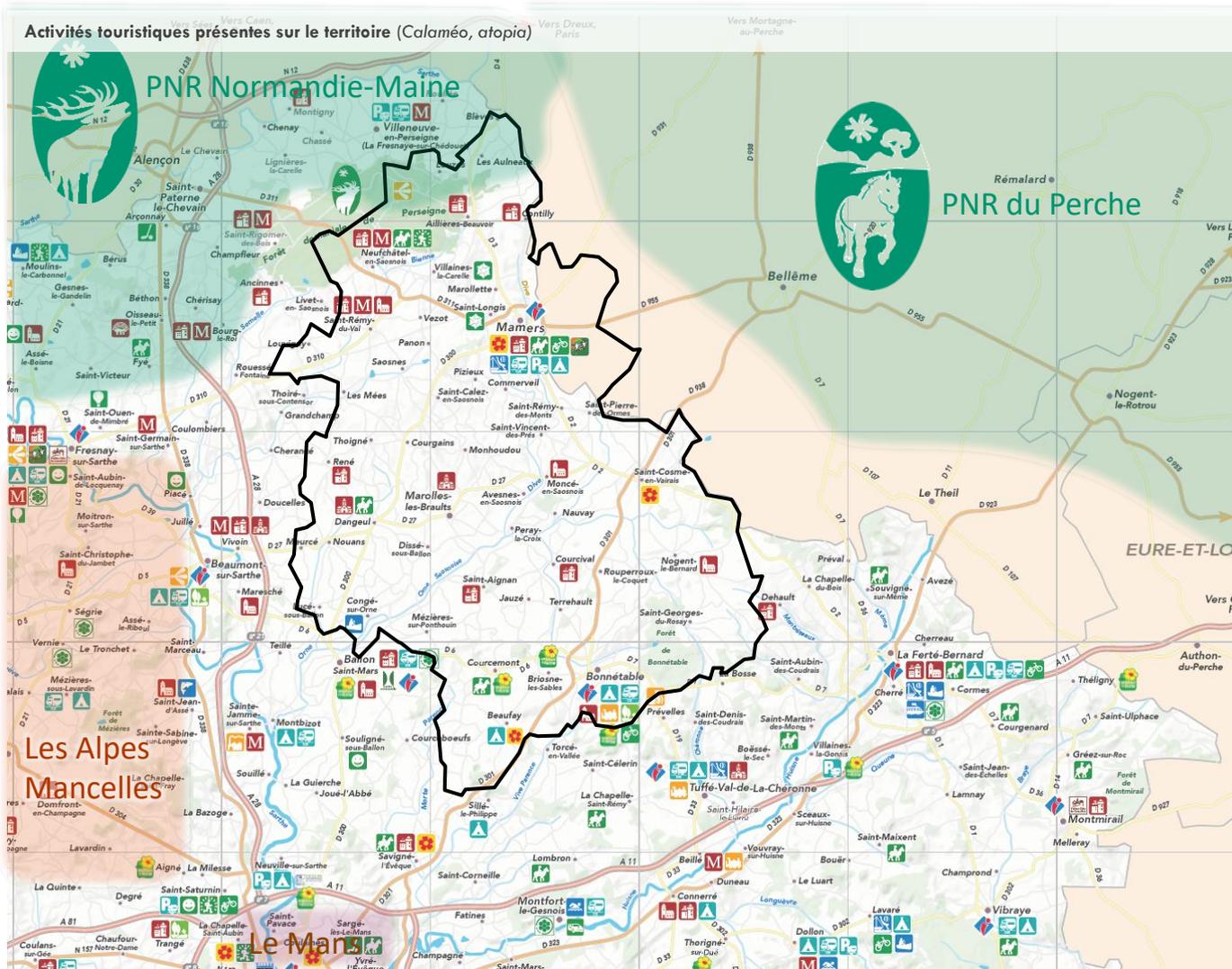
Incision et déplacement du lit



- ↳ Limite les capacités de débordement du lit
- ↳ Augmentation du débit de pointe

TOURISME

ACTIVITÉS TOURISTIQUES – POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE



Un positionnement touristique sous l'influence de 4 entités affirmées, reconnues et attractives

- Le Maine Saosnois se trouve à l'interface de 4 entités touristiques importantes :
 - Le Pays d'Alençon et la Porte de Normandie, bénéficiant des retombées induites par le PNR Normandie-Maine ;
 - Les Alpes Mancelles ;
 - Le Mans, son offre urbaine et le circuit automobile « les 24h du Mans », attraction majeure d'envergure internationale ;
 - Le PNR du Perche.
- Cette situation ambiguë, à cheval sur les 4 entités sans en faire pleinement partie, limite la reconnaissance comme entité touristique en elle-même et la valorisation de ses atouts patrimoniaux et naturels.

Une stratégie touristique à l'échelle du Maine Saosnois

- Les anciennes CC du Saosnois et du Pays Marollais, ainsi que l'ancienne CC Maine 301, ont réalisé toutes les 3 un diagnostic touristique de leurs territoires respectifs en 2013 et 2014.
- Ces diagnostics ont permis d'établir une stratégie qui se développe de la manière suivante :
 - Affirmer le Maine Saosnois comme un territoire de potentiel touristique grâce à ses ressources propres ;
 - Travailler avec les territoires voisins pour favoriser les touristes en itinérance : un territoire qui se visite facilement.

Labels	Patrimoine	Découvertes	Activités	Activités aquatiques	Services / Services
<ul style="list-style-type: none"> Petit Cité de Caractère Station verte Ville d'Art et d'Histoire Ville ou village fleuri Ville Métiers d'Art Jardin Remarquable Ville vélotouristique Bienvenue à la Ferme 	<ul style="list-style-type: none"> Cathédrale / chapelle / église en visite libre Château, manoir Abbaye, prieuré Moulin Musée Site archéologique Parc, jardin 	<ul style="list-style-type: none"> Circuit des 24 Heures du Mans Chemin de fer touristique Centre d'artisanat Parc animalier Point de vue Tourisme industriel Site ouvert "Visitez nos Entreprises" Cave, dégustation Cave Vignobles et Découvertes 	<ul style="list-style-type: none"> Golf, swin golf Site de loisirs Base VTT Sports mécaniques Centre d'équitation Centre de loisirs multiactivités Montgolfière Parc naturel régional Normandie Maine Réserve naturelle régionale Espace Naturel Sensible 	<ul style="list-style-type: none"> Base de location de canoës Au fil de l'eau Base de loisirs Piscine aquacludique Parcours et village pêche 	<ul style="list-style-type: none"> OTSI, Point info ou antenne d'accueil Aire de service camping-car / stationnement camping-car Camping Aérodrome

ACTIVITÉS TOURISTIQUES – LE PATRIMOINE BÂTI



Logis des Moullins (office de tourisme du Saosnois)



Visite de Mamers (office de tourisme de Mamers)



Prieuré de Mayanne (office de tourisme du Saosnois)



Château de Courcival (enpaysdelaloire.com)



Prieuré de St-Symphorien (ouest-france.fr)

Une diversité patrimoniale déjà mise en valeur

- Le Maine Saosnois présente une diversité de patrimoines monumentaux qui permettent au territoire d'affirmer son cachet historique :
 - Les Buttes de Peray et Saint-Rémy-du-Val, sorte de «Ligne Maginot» médiévale, sont des mottes castrales bien conservées ;
 - 13 monuments vernaculaires : châteaux de Cherrepine, Logis de Moullins, ancien auditoire de justice de Contilly, etc ;
 - Le patrimoine religieux, représenté par le Prieuré de Saint-Symphorien-en-Saosnois ou de Mayanne et de nombreuses églises médiévales ;
 - La ville de Mamers dont des visites guidées sont proposées.
- Une partie de ce patrimoine est cependant privé, et n'est pas ouvert à la visite.
- La stratégie touristique portée par les acteurs locaux est de valoriser ce patrimoine, et en premier lieu de permettre aux habitants de se l'approprier, dans l'objectif d'approfondir la «culture touristique» du territoire.
- Le territoire comprend également 2 offices de tourisme, à Mamers et à Bonnétable.

(© Photos : Office de tourisme du Saosnois)

ACTIVITÉS TOURISTIQUES – LE PATRIMOINE NATUREL

Activités touristiques présentes sur le territoire (bienvenuealaferme.fr, sarthe.ffrandonnee.fr, atopia)



Forêt de Perseigne



Belvédère



Voie verte



Pêche



Équitation

(© Photos : Office de tourisme du Saosnois)

Un cadre naturel propice à une offre touristique «verte»

- Grâce à ses atouts naturels, le Maine Saosnois propose une offre touristique de pleine nature assez variée :
 - la Forêt de Perseigne, l'une des plus grandes de Sarthe, qui comprend notamment un point de vue depuis le point le plus haut du département. Il s'agit également de la porte d'entrée dans le PNR Maine-Normandie ;
 - la randonnée pédestre grâce aux nombreuses boucles jalonnées, et le passage des GR 22 et 235 ;
 - la Voie verte du Saosnois, de Mangers à Les Mées qui emprunte l'ancienne ligne de chemin de fer déposée. Elle joue le rôle de ligne directrice de l'itinérance touristique sur le Maine Saosnois, notamment en supportant une variante de la véloroute nationale V44 entre Alençon et Le Mans ;
 - la pêche, la baignade et le canoë sur les divers plans d'eau, dont la base de loisirs de Mangers ;
 - l'équitation grâce à 5 centres équestres et le développement de circuits de randonnée équestre. Il est possible de réaliser des balades en calèche dans les forêts de Perseigne et de Bonnétable (Pôle cheval à Beaufay).
- La stratégie touristique portée par le territoire vise à faire du Maine Saosnois un espace de nature et de respiration pour les habitants du Mans et d'Alençon, ainsi qu'une halte pour les touristes de passage.

ACTIVITÉS TOURISTIQUES – LE PATRIMOINE CULTUREL

Caractéristiques du patrimoine culturel (© Photos : Office de tourisme du Saosnois)

Concours de rillettes



Jeu de Galoche



Cheval percheron



Séchoir à chanvre



Vaches saosnoises



Espace Saugonna, à Mamers



Un patrimoine culturel valorisé

- Le Maine Saosnois fait valoir son patrimoine immatériel, ses productions locales et ses traditions en phase avec son caractère rural :
 - Les produits agricoles, comme les Rillettes du Mans, les cultures de chanvre, l'élevage bovin (race de vache saosnoise), qui sont mis en valeur par des initiatives comme la «route des bovins» ou le concours de rillettes ;
 - Le jeu de Galoche, un jeu d'adresse issu du patrimoine culturel local ;
 - Le cheval Percheron, patrimoine partagé avec le Perche et l'Orne.
- Le territoire accueille également des festivals, parmi lesquels il est possible de citer :
 - Le festival de films européens «Mamers en mars» ;
 - Le festival de théâtre amateur de Saint-Cosme-en-Vairais, ainsi que Mamers en Scène ;
 - Les festivals de musique rock et d'instruments en cuivre à Mamers, ainsi qu'une série de concerts de musique de chambre au prieuré de Mayenne.

ACTIVITÉS TOURISTIQUES – LES HÉBERGEMENTS

Bungalow au camping de Mamers (*tourisme-mamers-saosnois*)



Gîte de groupe à Marolles-les-Braults (*cybevasion*)



Hôtel de Neufchâtel-en-Saosnois (*booking.com*)



Camping de Bonnétable (*mapio.net*)



Gîte à Contilly (*iha.fr*)



Chalet ambiance Western à Mézières-sur-Ponthouin (*sarhetourisme.com*)

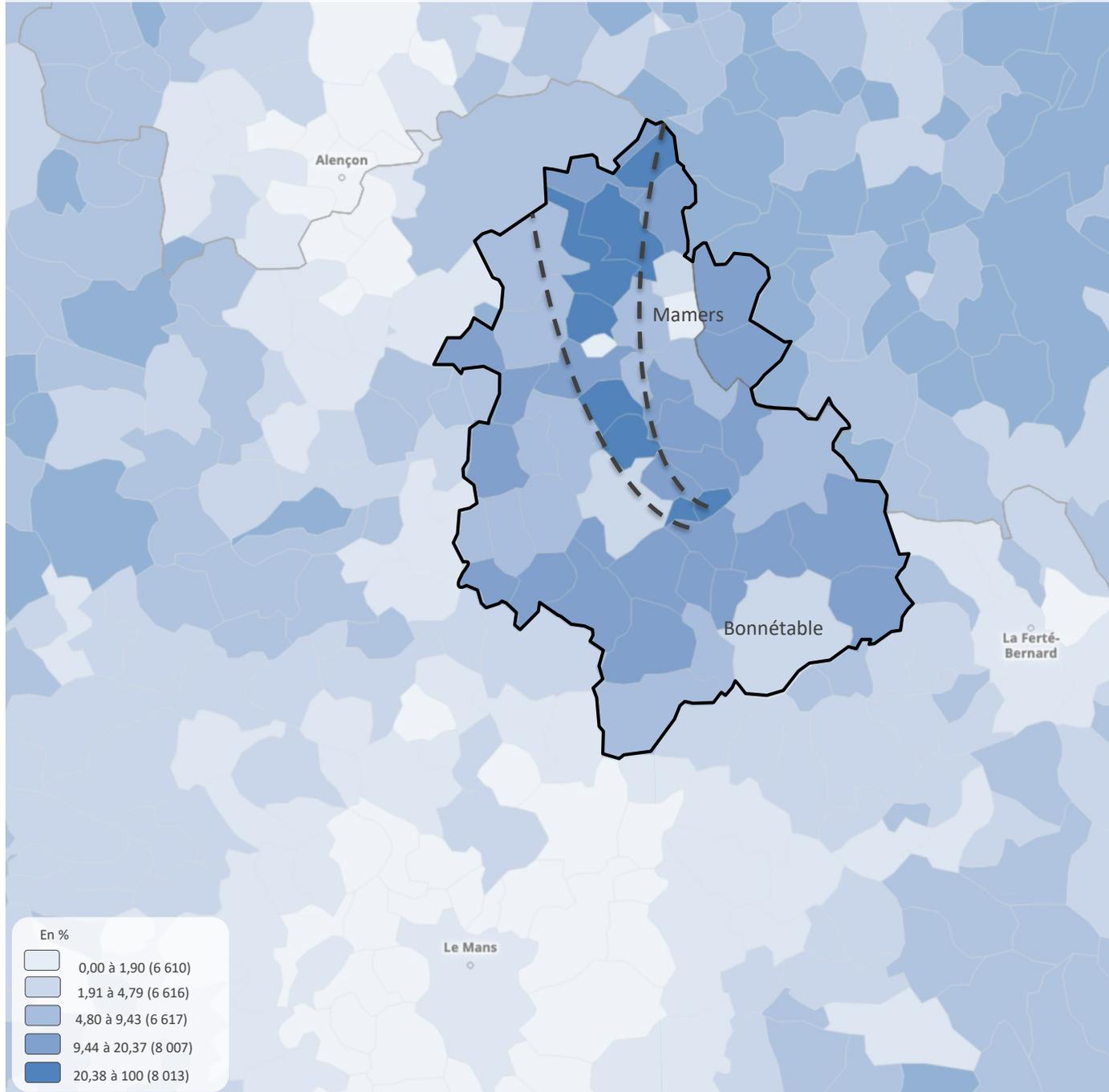


Une offre d'hébergements dominée par les gîtes et les chambres d'hôtes

- Les lieux d'hébergements touristiques du Maine Saosnois se répartissent entre :
 - 26 gîtes de groupe et 50 chambres d'hôtes, répartis dans les communes du territoire ;
 - trois gîtes de groupe totalisant 148 places ;
 - un camping de 40 emplacements, avec 8 mobil-homes et 1 bungalow disponibles à la location, à Mamers, et 1 de 25 emplacements à Bonnétable ;
 - deux aires de camping-car à Mamers et La Fesnaye ;
 - un hôtel 3 étoiles de 15 chambres à Neufchâtel-en-Saosnois ;
 - deux auberges.
- En 2013, le diagnostic touristique de l'ex-CC du Saosnois soulevait la faible touristicité du territoire : ses lits marchands représentent en effet seulement 2% de l'offre en hébergements du département. Cette offre est principalement dominée par les gîtes et les chambres d'hôtes, et les chambres d'hôtel qui représentent seulement 11% de l'offre (contre 25% à l'échelle départementale). La proportion de l'offre de camping est également faible, avec 29% contre 55% à l'échelle du département.
- Le territoire est cependant bien fourni en hébergements non marchands grâce à 1 182 résidences secondaires.

ACTIVITÉS TOURISTIQUES – LES HÉBERGEMENTS

Part de résidences secondaires et logements occasionnels (Géoclip, atopia)



Une présence de résidences secondaires et de logements occasionnels au cœur du territoire

- Par sa qualité de vie et ses éléments touristiques, le territoire du Maine Saosnois attire des habitants des villes présentes aux alentours.
- Ainsi, une concentration de résidences secondaires et de logements occasionnels est présente du nord au sud, dans les communes de Les Aulneaux, Aillières-Beauvoir, Villaines-la-Carelle, Vezot, Saint-Calez-en-Saosnois, Monhoudou, Peray ou encore Nauvay.
- Cet axe est attirant par sa situation au cœur du territoire (proche des pôles), des départementales (la D311 vers Alençon et Orléans, la D300 vers Le Mans) et de la qualité de vie recherchée (taille de logement, présence d'un jardin, qualité paysagère, etc).

PAYSAGE, CADRE DE VIE, URBANISME

FONDEMENTS DU PAYSAGE

Chiffres clés

Superficie du territoire
61 400km²

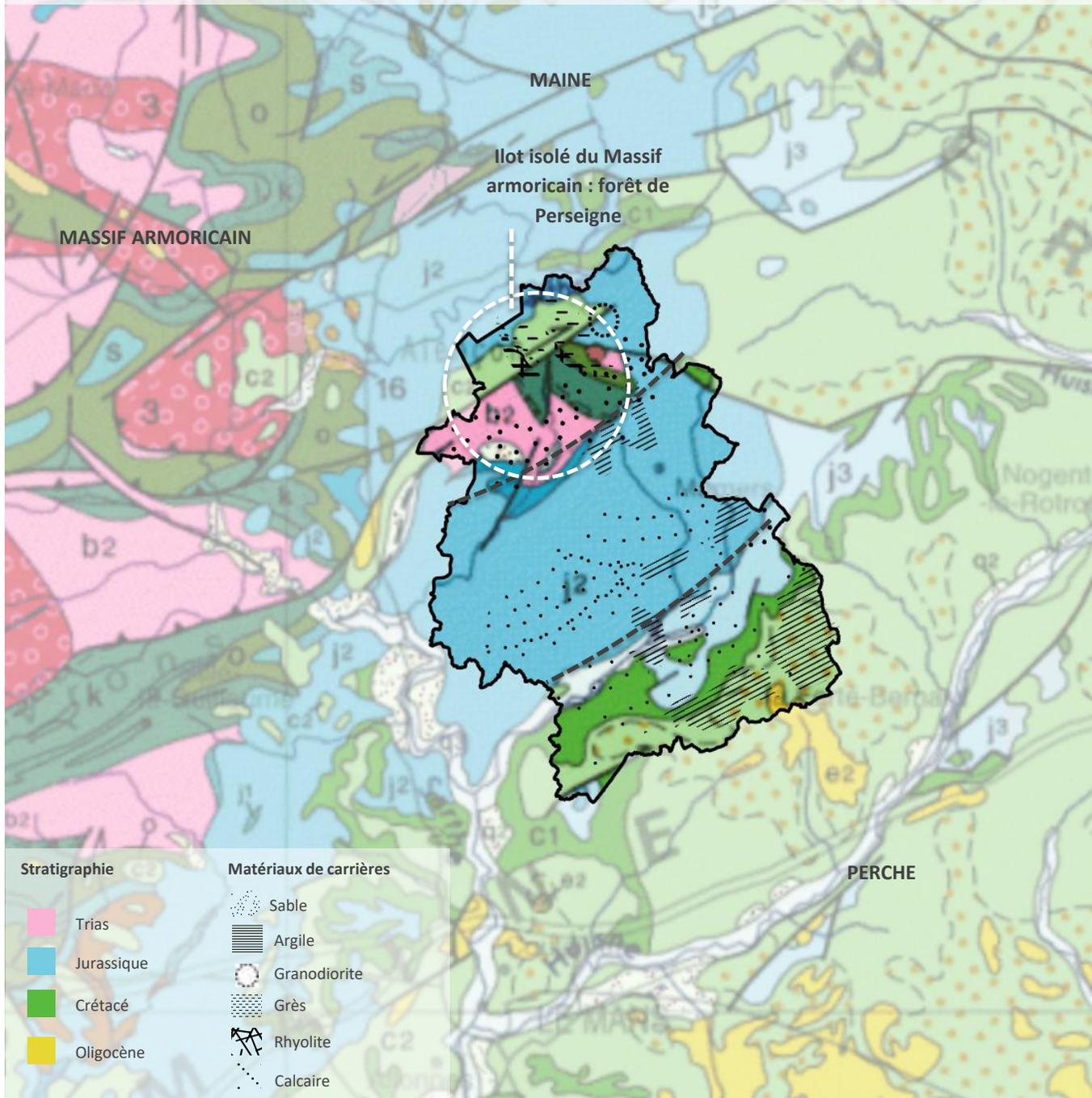
Nombre de grandes régions naturelles
2

Nombre d'édifices inscrits et classés aux Monuments Historiques
24

Nombre de Parc National Régional (PNR)
1

Nombre de NATURA 2000
2

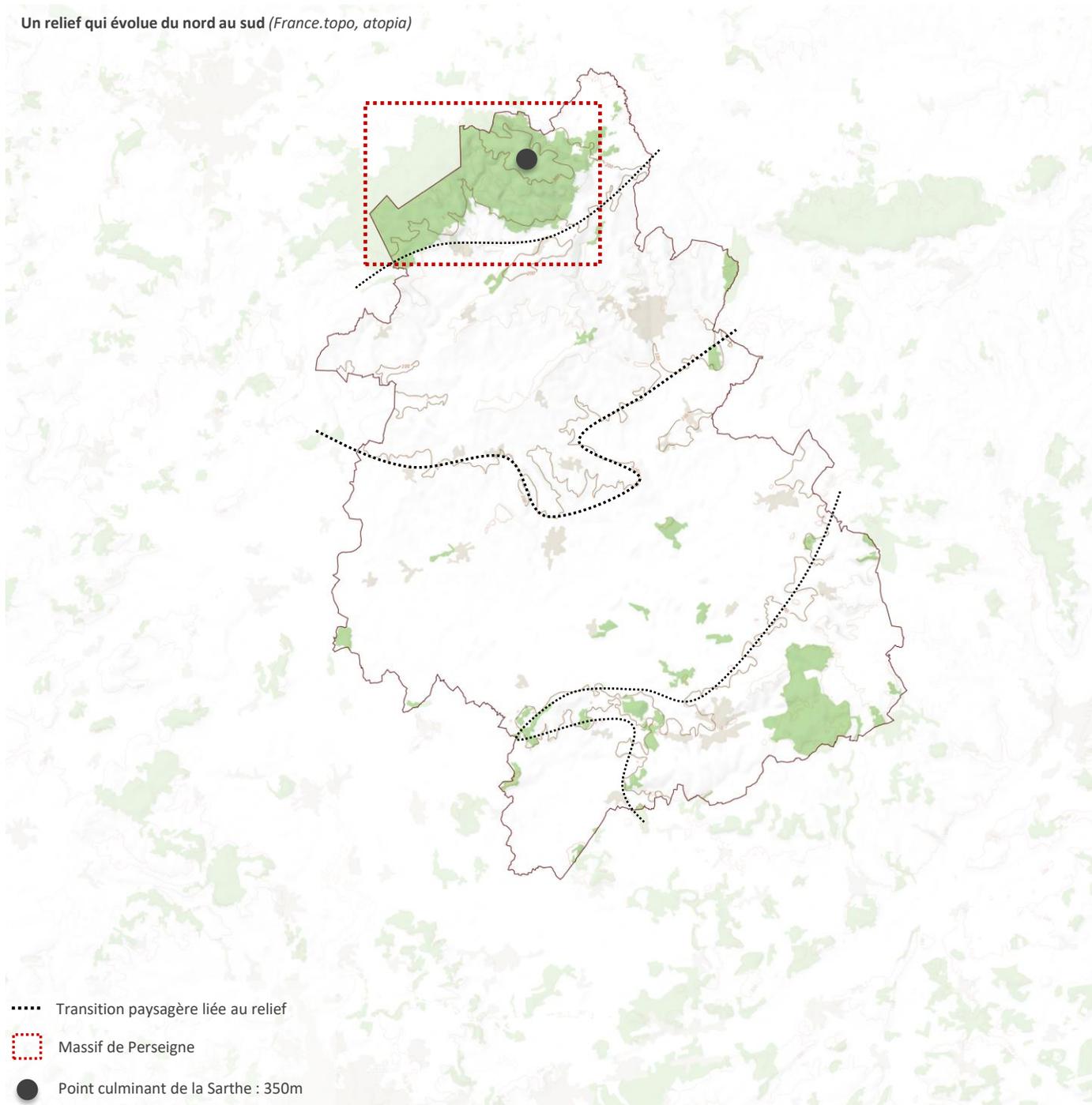
Compositions du territoire (Géopotail, BRGM, atopia)



Un sous-sol riche qui engendre plusieurs types de roches

- Le territoire Maine Saosnois prend place sur trois formations géologiques spécifiques. Ainsi, on retrouve du nord au sud :
 - le massif Armoricain, situé à l'ouest du territoire, issu de l'ère Trias et sur lequel se situe la forêt de Perseigne. Il s'agit d'un îlot isolé du massif sur lequel on retrouve des roches telles que le grès, le calcaire ou encore la craie ;
 - le Maine, issu de l'ère Jurassique, qui se compose principalement d'alluvions liés aux vallées, telles que des sables et des galets. On retrouve également des roches calcaires sur les plateaux ;
 - le Perche, issu de l'ère de l'Oligocène au Crétacé, qui se situe au bord du Bassin Parisien et qui se compose principalement de Marnes et de calcaires sableux ainsi que de colluvions.
- Ce positionnement géologique entre un massif montagneux et un bassin alluvionnaire engendre des transitions fortes sur le territoire. De cette situation résulte différentes entités naturelles et paysagères propres au Maine Saosnois.
- Ce socle géologique génère la formation d'une alternance de couches dures et molles en surface, entraînant des risques naturels tels que l'érosion (eau, vent, froid). En effet, les couches affleurantes « molles » se retrouvent érodées et les couches les plus dures ressortent.

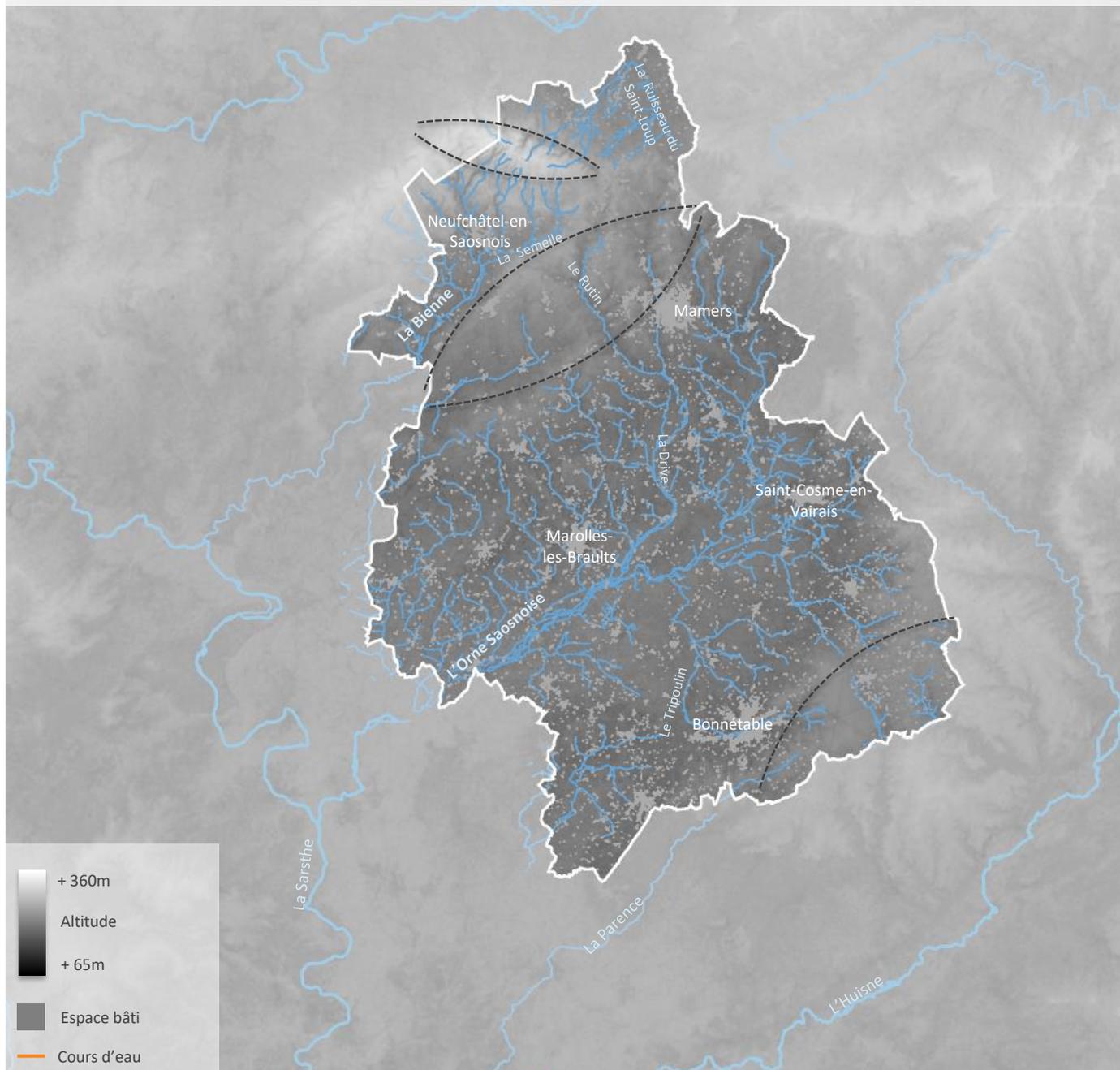
Un relief qui évolue du nord au sud (France.topo, atopia)



Le relief, une résultante de la nature du sous-sol

- La formation géologique du territoire avec des roches dures sur les zones hautes et des roches meubles sur les points bas, génère la formation de plateaux et de vallées.
- Cette charpente paysagère apporte des paysages dynamiques au sein du territoire avec des vallées sèches et humides qui entaillent les plateaux.
- Cette variation de hauteurs génère des transitions paysagères du nord au sud et amène des perceptions multiples et des vues remarquables sur les paysages du territoire (vues depuis les vallées, les coteaux, espaces ouverts ou intimes, etc).

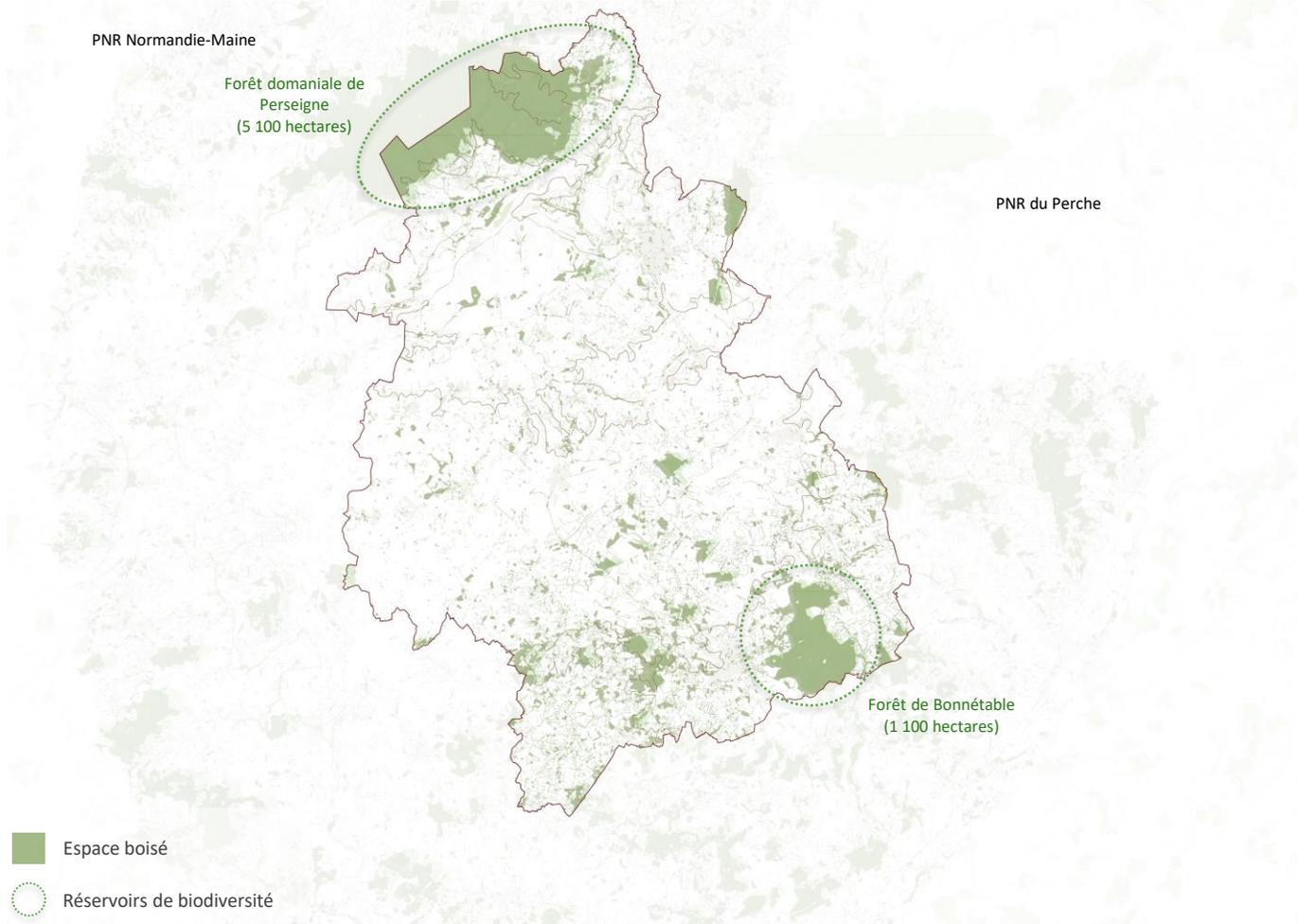
Réseau hydrographique (Géoportail, atopia)



Un réseau hydrographique important sur le territoire

- Le réseau hydrographie de Maine Saosnois se compose de deux principaux cours d'eau à savoir l'Orne Saosnoise et la Bièvre, qui traversent respectivement le territoire au centre et au nord.
- A ce réseau principal, s'ajoute de nombreux affluents qui entaillent les plateaux et forment ainsi un maillage dense et étendu (la Drive, le Tripoulin, la Parence, etc).
- L'ensemble de ce réseau, les grandes vallées humides majeures et les capillarités plus discrètes, génère sur le territoire une mosaïque de paysages liés aux milieux humides. Les charpentes paysagères des vallées (fond de vallée, coteaux et marges des plateaux) apportent du dynamisme et génèrent une diversité végétale proprement liée à une végétation ripisylve.

Une trame végétale irrégulière (Géoportail, maps, atopia)



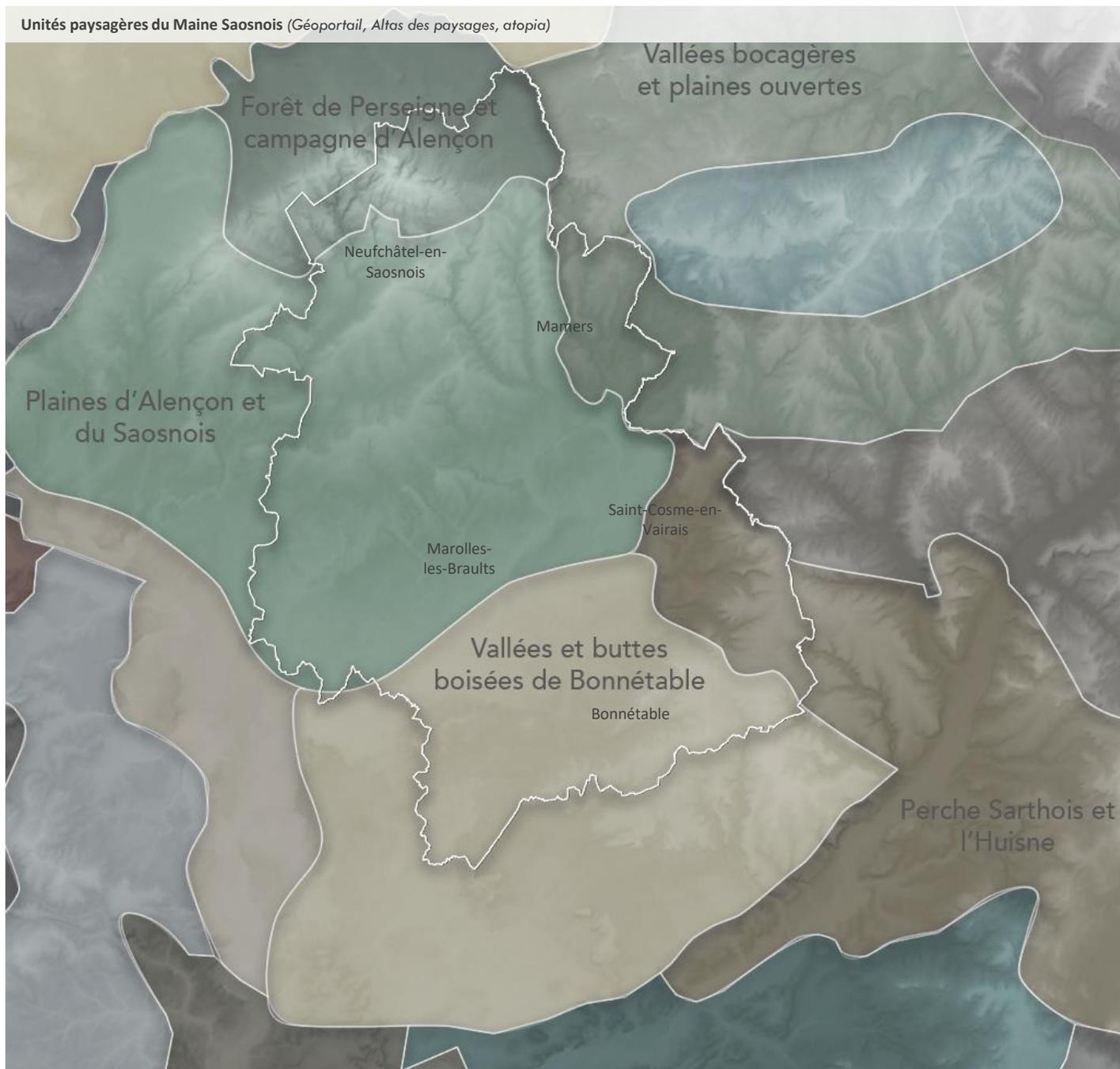
Un couvert végétal hétérogène

- Le couvert végétal est assez irrégulier sur le territoire. On recense tout d'abord deux gros massifs boisés principaux :
 - au nord, la forêt domaniale de Perseigne (1). Cet espace est un réservoir de biodiversité qualitatif sur le territoire ;
 - au sud, la forêt de Bonnétable (2) constitue également un réservoir de biodiversité mais de moindre ampleur. Ce boisement dense contraste avec les plaines agricoles périphériques.
- Dans les étendues d'openfield des plateaux au centre du territoire, on recense quelques motifs de végétaux ponctuels mais la trame verte est quasi inexistante à grande échelle.
- Au sud en revanche, on recense une densité végétale plus importante, avec des haies bocagères, de nombreux bosquets, des lignes végétales. Ces éléments structurent le paysage et produisent des transitions plus dynamiques (3).

PARTIE 2 : UNITÉS PAYSAGÈRES

- 1- La forêt de Perseigne et la campagne d'Alençon
- 2 - Les plaines d'Alençon et du Saosnois
- 3 - Le Perche Sarthois et l'Huisne
- 4 - Les vallées et les buttes boisées de Bonnétable
- 5 – Vallées bocagères et plaines ouvertes

LES UNITÉS PAYSAGÈRES

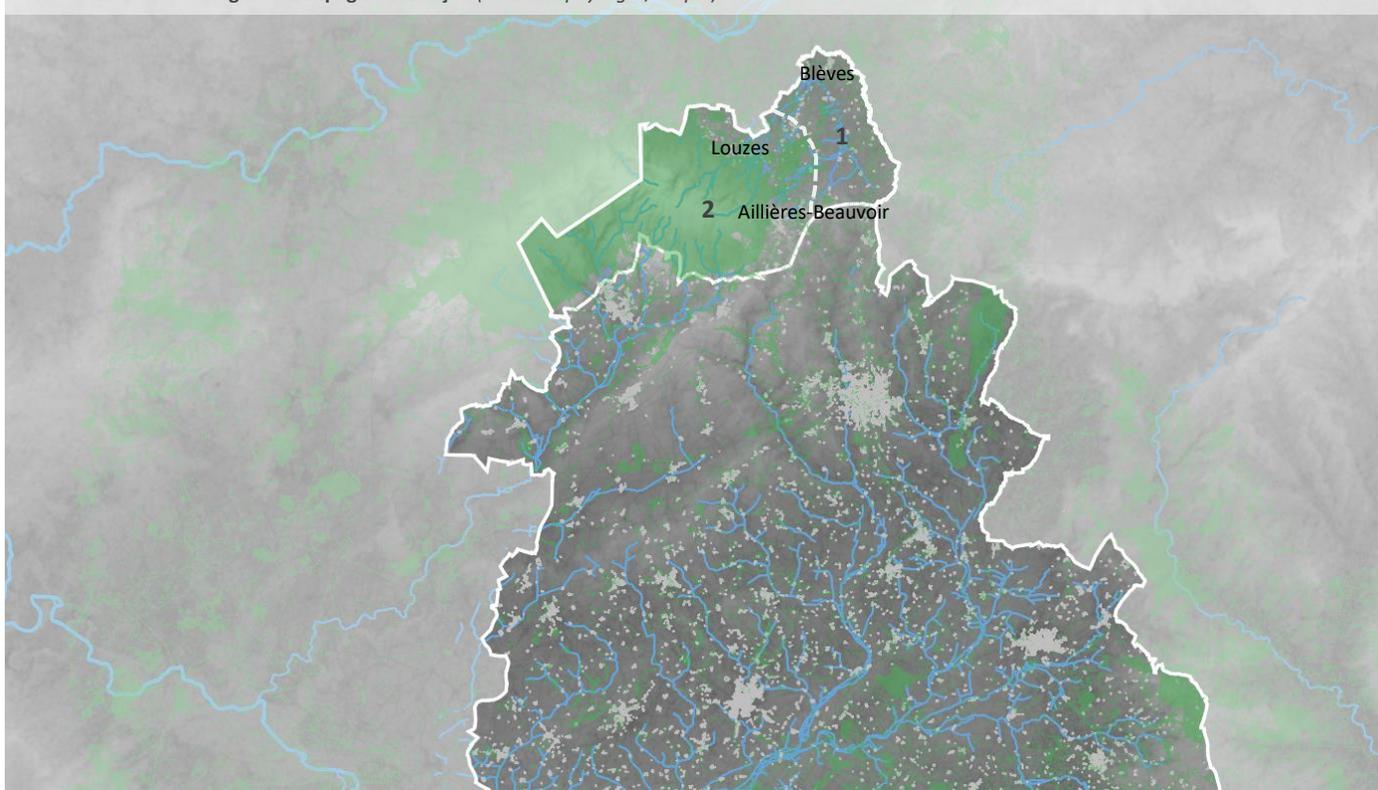


Des paysages qui alternent entre agriculture et bocage

- Le territoire est composé de cinq grandes unités paysagères :
 - au nord, la **forêt de Perseigne et la campagne d'Alençon** sont composées de paysages boisés et de vallons végétalisés ;
 - au centre, les **plaines d'Alençon et du Saosnois**, génèrent des paysages agricoles, de grandes étendues d'openfields très ouvertes.;
 - sur la limite est, le territoire est couvert par l'unité du **Perche Sarthois et l'Huisne**, espace de transition entre des vallées et des plaines bocagères qui engendrent un paysage mixte. Cette entité se divise en trois sous-unités dont seuls les entonniers du Perche sont présents sur le Maine-Saosnois ;
 - au sud, une séquence s'ouvre sur les **vallées et les buttes boisées de Bonnétable** qui génèrent des paysages marqués par un couvert forestier et une trame bocagère dense ;
 - au nord-est, les **vallées bocagères et les plaines ouvertes** sont composées d'un relief ondulé et bocager, de crêtes et de buttes boisées.

ENTITÉS PAYSAGÈRES - FORÊT DE PERSEIGNE ET CAMPAGNE D'ALENÇON

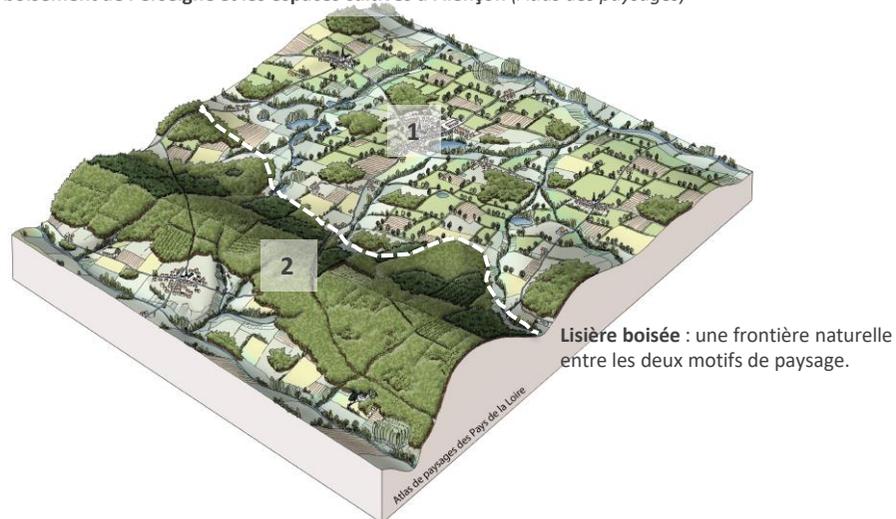
Plateau boisé de Perseigne et campagne d'Alençon (*Atlas des paysages, atopia*)



Un paysage mixte, entre une forêt dense et des espaces bocagers

- Cette entité se compose de deux paysages différents : la forêt de Perseigne à l'ouest et la campagne d'Alençon à l'est. Cette séquence du territoire est très favorable à la biodiversité et au développement de la trame verte.
- Le paysage boisé est composé principalement de feuillus (chênes, hêtres, douglas, etc.). Ce point haut génère, aux marges de l'entité, de nombreux points de vue.
- Le paysage à l'est de l'entité se compose d'une trame bocagère dense et de nombreux bosquets sur les buttes formées par le relief.
- Quant aux implantations bâties, celles-ci sont principalement présentes dans les vallées (proximité avec les cours d'eau, protection contre les aléas par le relief et le végétal). Elles se distinguent à travers différents points de repères (clochers, corps de ferme, etc).

Une transition paysagère entre le boisement de Perseigne et les espaces cultivés d'Alençon (*Atlas des paysages*)



- 1 La campagne d'Alençon
- 2 La forêt de Perseigne

ENTITÉS PAYSAGÈRES - FORÊT DE PERSEIGNE ET CAMPAGNE D'ALENÇON

Ambiances liées aux séquences paysagères : contraste entre l'espace boisé de la forêt de Perseigne et les plaines bocagères d'Alençon (*Atlas des paysages, google maps*)

Immersion dans la forêt de Perseigne



Ouverture dans la forêt de Perseigne



Vue panoramique depuis la forêt de Perseigne



La campagne agricole d'Alençon : grandes plaines ouvertes



Trame végétale qui structure la campagne d'Alençon



Campagne d'Alençon



Vue depuis la forêt de Perseigne : évolution d'un espace boisé vers de grandes plaines agricoles

ENTITÉS PAYSAGÈRES - FORÊT DE PERSEIGNE ET CAMPAGNE D'ALENÇON

Des paysages dynamiques produits par la topographie (*google maps, atopia*)

La forêt de Perseigne génère une lisière qui marque la transition entre les deux paysages



Un paysage de bocage dans la campagne d'Alençon



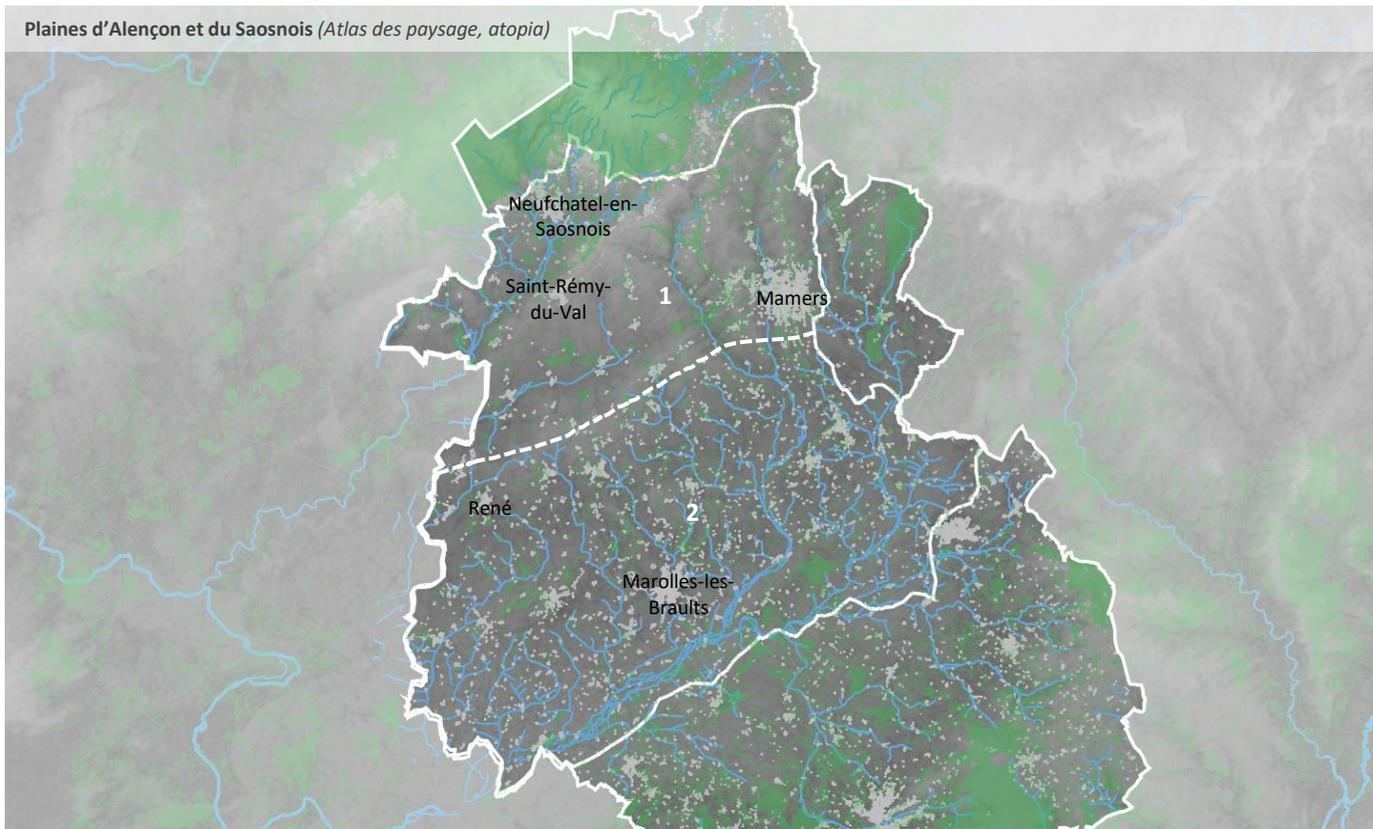
La campagne d'Alençon : un paysage vallonné



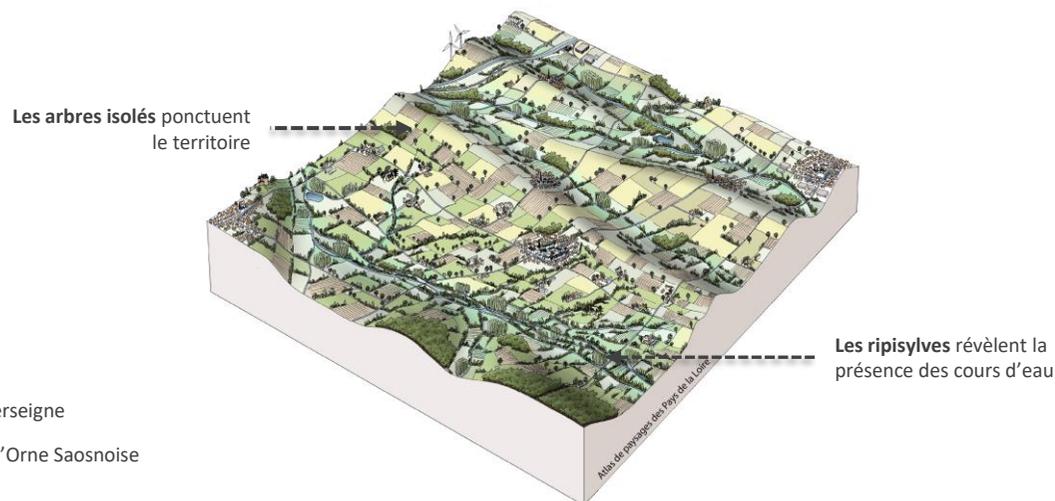
Un paysage vallonné, structuré par des motifs divers

- La forêt de Perseigne et la campagne d'Alençon présentent une topographie assez forte et progressive.
- Tout d'abord, le relief de la forêt de Perseigne est assez important (avec un point culminant sur toute la Sarthe à 350m). Ce relief crée une rupture/transition avec le reste du territoire du Maine Saosnois et accentue d'autant plus la masse boisée de la forêt.
- Dans la campagne d'Alençon, les différents affluents de la Sarthe modèlent le paysage avec leurs coteaux, atteignant 150m d'altitude. Ces ondulations apportent un mouvement dans la lecture paysagère et engendrent de nombreuses ambiances et vues sur cette entité.

ENTITÉS PAYSAGÈRES – PLAINES D'ALENÇON ET DU SAOSNOIS



Un paysage agricole dynamisé par de nombreux vallons (*Atlas des paysages*)



1 La plaine de Perseigne

2 Les plaines de l'Orne Saosnoise

Une étendue d'openfield agricole vallonnée

- Cette entité paysagère à dominante agricole se distingue en deux sous-unités :
 - la plaine de Perseigne d'une part, marquée par un relief imposant qui permet de profiter de nombreuses vues lointaines ;
 - les plaines de l'Orne Saosnoise d'autre part, ponctuées de nombreux éléments de patrimoine : châteaux, prieurés, halles à grains, etc.
- Sur cette entité, le paysage se traduit par de grandes mosaïques agricoles issues du remembrement, principalement des cultures céréalières.
- Le végétal est présent sous forme de ponctuations végétales (haies, arbres isolés, etc) et de lignes boisées qui génèrent des points de repères au milieu des étendues cultivées.

ENTITÉS PAYSAGÈRES – PLAINES D'ALENÇON ET DU SAOSNOIS

Topographie de l'entité très marquée et structurante (*Atlas de paysages, maps*)

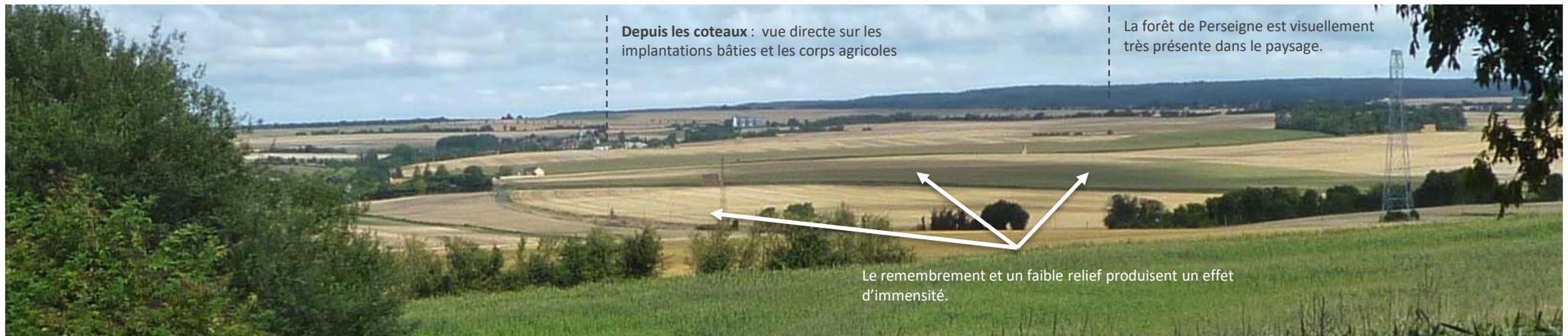


Des structures de vallons qui limite le regard



De nombreuses vues qualitatives depuis la plaine

- Les plaines d'Alençon et du Saosnois sont rythmées par de nombreuses ondulations très amples (croupes).
- Le paysage est mis en scène, se décomposant depuis certains points de vue en une multitude de strates aux occupations diverses : boisements, alignements d'arbres, bosquets, cheminements, villages encastrés dans le relief.
- La sensation d'ouverture domine cette séquence et la diversité des vues fait presque oublier l'omniprésence agricole.



Depuis les coteaux : vue directe sur les implantations bâties et les corps agricoles

La forêt de Perseigne est visuellement très présente dans le paysage.

Le remembrement et un faible relief produisent un effet d'immensité.

ENTITÉS PAYSAGÈRES – PLAINES D'ALENÇON ET DU SAOSNOIS

Un paysage fortement agricole (*google maps*)

La profondeur du paysage permet d'atténuer l'uniformisation des monocultures céréalières.



Les trames végétales soulignent les lignes de crêtes des vallons et accentuent les ouvertures.



Les fonds des vallées humides génèrent une ambiance bucolique : le paysage se referme sur une végétation ripisylve imposante.



Des parcelles de vergers ressortent dans le paysage de bocage.



Les croupes font onduler les terres agricoles et stratifient le paysage.



La présence des haies encadrent les cheminements et sont favorables à la petite faune.



En progressant vers le sud, le paysage est moins pourvu en motifs végétaux.



Au nord, on ne recense que très peu de bosquets et d'arbres isolés.



Dans les espaces de bocage, on recense de nombreuses prairies pâturées.



Comparaison du paysage du Maine Saosnois (Géoportail)

Agrandissement des parcelles agricoles : près de Marolles-les-Braults



Diminution des haies bocagères : près de Neufchâtel-en-Saosnois



Une évolution des pratiques agricoles qui a modifié le paysage des plaines d'Alençon et du Saosnois

- Suite au remembrement des parcelles agricoles sur des terres autrefois bocagères, les parcelles se sont agrandies et la monoculture céréalière domine désormais le paysage. De plus, suite à la modernisation des moyens et des pratiques, les haies bocagères ainsi que tous les petits éléments de patrimoine tels que les murets ont été supprimés peu à peu jusqu'à devenir des reliquats.
- Ainsi, d'un paysage intime et structuré, comportant de multiples motifs et couleurs, le paysage agricole a évolué vers un modèle plus ouvert, étendu et simplifié.
- La disparition de ces haies bocagères provoque :
 - une monotonie dans le paysage ;
 - une augmentation du ruissellement qui modèle les sols et augmente les zones d'inondations ;
 - une diminution des abris pour la biodiversité et une diminution de la variété de la faune ;
 - une rupture de la continuité écologique ;
 - un contact immédiat avec les éléments naturels (absence de protection végétale).

La Bienne, un cours d'eau camouflé et révélé par la trame végétale



L'Orne Saosnoise, un cours d'eau davantage intégré dans les communes

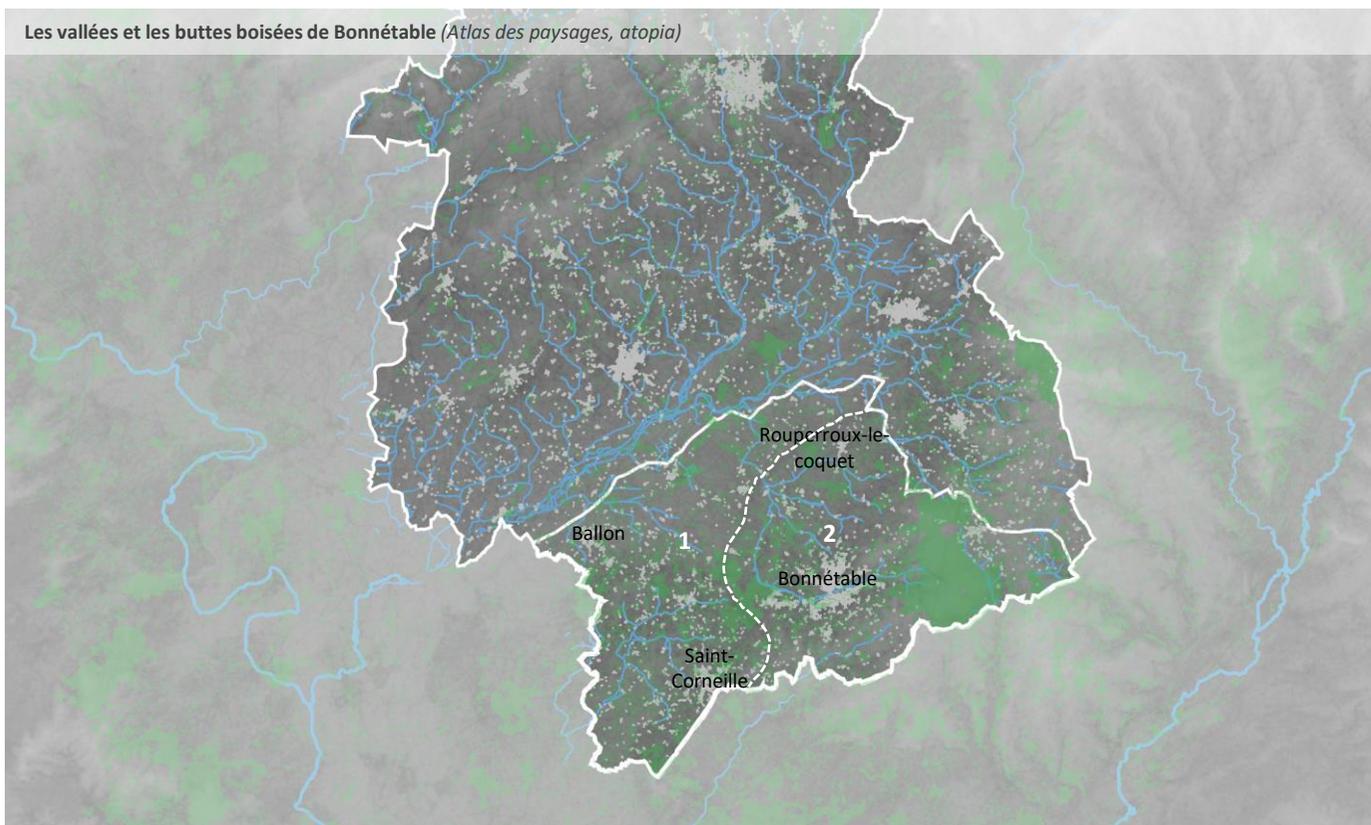


(google maps)

Un réseau hydrographique qui entaille le plateau agricole

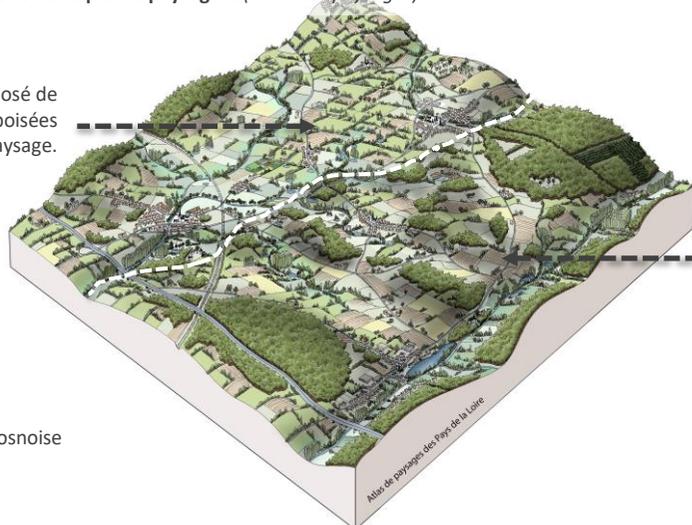
- La présence de nombreux cours d'eau engendre un paysage d'eau lié au milieu humide, avec une végétation qui lui est propre, mais également une charpente paysagère constituée :
 - d'un fond de vallée humide, avec le lit majeur du cours d'eau, une végétation sur les berges, des prairies humides pâturées ou non ;
 - de coteaux, doux ou abrupts, sur lesquels se développent des terres agricoles ou des boisements sur les pentes les plus accidentées ;
 - des marges des plateaux, qui constituent la transition entre le plateau et la vallée.

Les vallées et les buttes boisées de Bonnétable (*Atlas des paysages, atopia*)



Une trame végétale dense au sein de cette séquence paysagère (*Atlas des paysages*)

Le bocage est composé de nombreuses collines boisées qui structurent le paysage.



Les buttes boisées de Bonnétable encadrent le paysage et le rendent plus intimes.

1 Le bocage entre Huisne et Orne Saosnoise

2 Les buttes boisées de Bonnétable

Une entité fortement boisée

- Dans les vallées et les buttes boisées de Bonnétable, on relève deux grands sous-ensembles paysagers :
 - le bocage entre Huisne et Orne Saosnoise, au paysage faiblement ondulé et bordé de collines boisées. Cette séquence comprend un important réseau hydrographique (puits, mares, fossés) associé à une végétation ripisylve dans les fonds des vallées (saules, frênes, peupliers, peupleraies).
 - les buttes boisées de Bonnétable, marquées par des collines boisées qui encadrent le paysage. Les espaces sont plus intimes et structurés par de nombreux motifs végétaux.
- Cette entité, caractérisée par un paysage de bocage dense, présente une agriculture plus diversifiée que le nord du territoire. Ainsi, on relève différentes occupations agricoles avec la présence notamment de bâtiments avicoles, de maraîchages, d'arboricultures fruitières, de pépinières, etc.
- De plus, la présence du bâti traditionnel rural est mis en valeur et réparti sur l'ensemble de cette entité. L'élevage y est également très important, favorisé par la persistance des trames bocagères et des prairies.

ENTITÉS PAYSAGÈRES - LES VALLÉES ET LES BUTTES BOISÉES DE BONNÉTABLE

Des espaces plus intimes produits par les vallées (*google maps, rapport de présentation PLU*)

Les vallons procurent des espaces plus intimistes



Les croupes générées par le relief apportent du dynamisme



Les structures végétales cadrent les vues



Un territoire en mouvement issu des multiples vallées sèches et humides

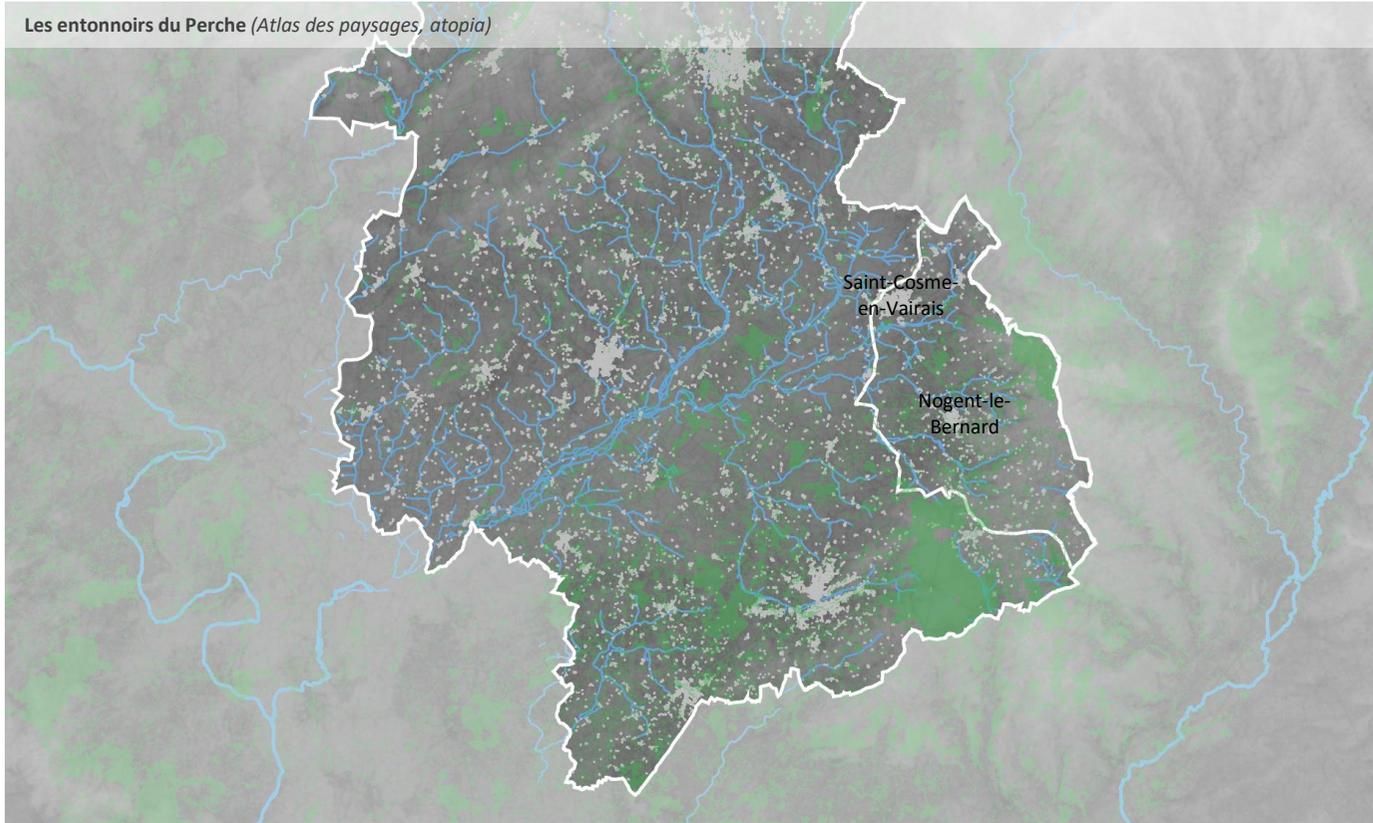
- Cette partie du territoire est marquée par de nombreuses vallées humides mais également des vallons secs. Cela engendre une distinction du plateau en deux sous-ensembles :
 - à l'ouest : un plateau constitué de buttes boisées ;
 - à l'est : un plateau entaillé de vallées aux nombreux motifs végétaux.
- Les vues panoramiques engendrées par le relief révèlent des continuités écologiques, des éléments bâtis (corps de ferme, bourgs), mais également des diversifications des surfaces agricoles. Ces vues montrent la présence dense et homogène du bocage.
- Cependant, le territoire présente une disparition importante des lignes de vergers, principalement situés sur les coteaux. Face au développement des cultures céréalières, l'enclavement des terres agricoles et l'étalement urbain, l'activité arboricole a progressivement disparu des paysages.
- L'alternance entre les champs ouverts et les massifs boisés est une composition paysagère caractéristique des vallées de Bonnétable.

ENTITÉS PAYSAGÈRES - LES VALLÉES ET LES BUTTES BOISÉES DE BONNÉTABLE

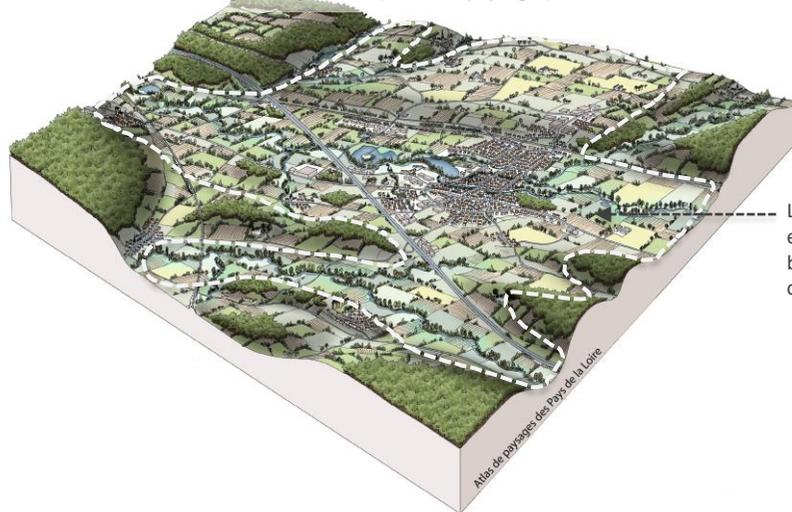
Caractéristiques des vallées et des buttes boisées de Bonnétable (*google maps, Atlas des paysages, rapport de présentation PLU*)



Les entonnoirs du Perche (*Atlas des paysages, atopia*)



Une séquence structurée par des boisements sur les marges des plateaux (*Atlas des paysages*)



Les plateaux ouverts sont encadrés par les espaces boisés. Leur présence sur les coteaux accentue le relief.

Une entité entre agriculture et bocage

- Issue de l'entité paysagère du Perche Sarthois et l'Huisne, cette séquence du territoire se situe dans la continuité des paysages des vallées et des buttes boisées de Bonnétable. Son sous-sol principalement argileux a permis aux cours d'eau tels que la Même, le Rosay, le Courtéan, la Mortêve, etc, de creuser le territoire.
- Moins bocagère que son entité voisine au nord, cette séquence du territoire fait la transition entre les plaines cultivées à l'ouest et le bocage dense des buttes de Bonnétable.
- Cette entité se caractérise par de grands plateaux agricoles ouverts issus du remembrement, ponctuée de grands bosquets de feuillus sur les marges du plateau.
- On retrouve deux communes importantes sur cette séquence, encadrées dans les fonds de vallées et sur les flancs des coteaux : Nogent-le-Bernard et Saint-Cosme-en-Vairais.

ENTITÉS PAYSAGÈRES – LES ENTONNOIRS DU PERCHE

Des ondulations qui mettent en scène le territoire (*Atlas de paysages, maps, atopia*)



Une séquence paysagère qui met en scène les paysages périphériques du Maine Saosnois

- Cette entité est marquée par une topographie présentant de grandes vallées à fonds plats et peu encaissées. Ces larges étendues favorisent le développement agricole, notamment pour les cultures de céréales.
- Les vues panoramiques de ce paysage mixte sont exposées sur des étendues boisées denses et révèlent des points de repères bâtis tels que des corps de ferme et des bourgs traditionnels.
- Les vues sur le territoire montrent l'implantation du bocage et fait ressortir les mosaïques de couleurs des terres cultivées.

ENTITÉS PAYSAGÈRES – LES ENTONNOIRS DU PERCHE

Typologie de motifs végétalisés constituant l'entité (google maps)

Les routes sont structurées avec des végétaux.



Masse de feuillus qui constitue une lisière dense avec les espaces cultivés.



Trame végétale qui structure l'espace agricole.



Vallée de la Même



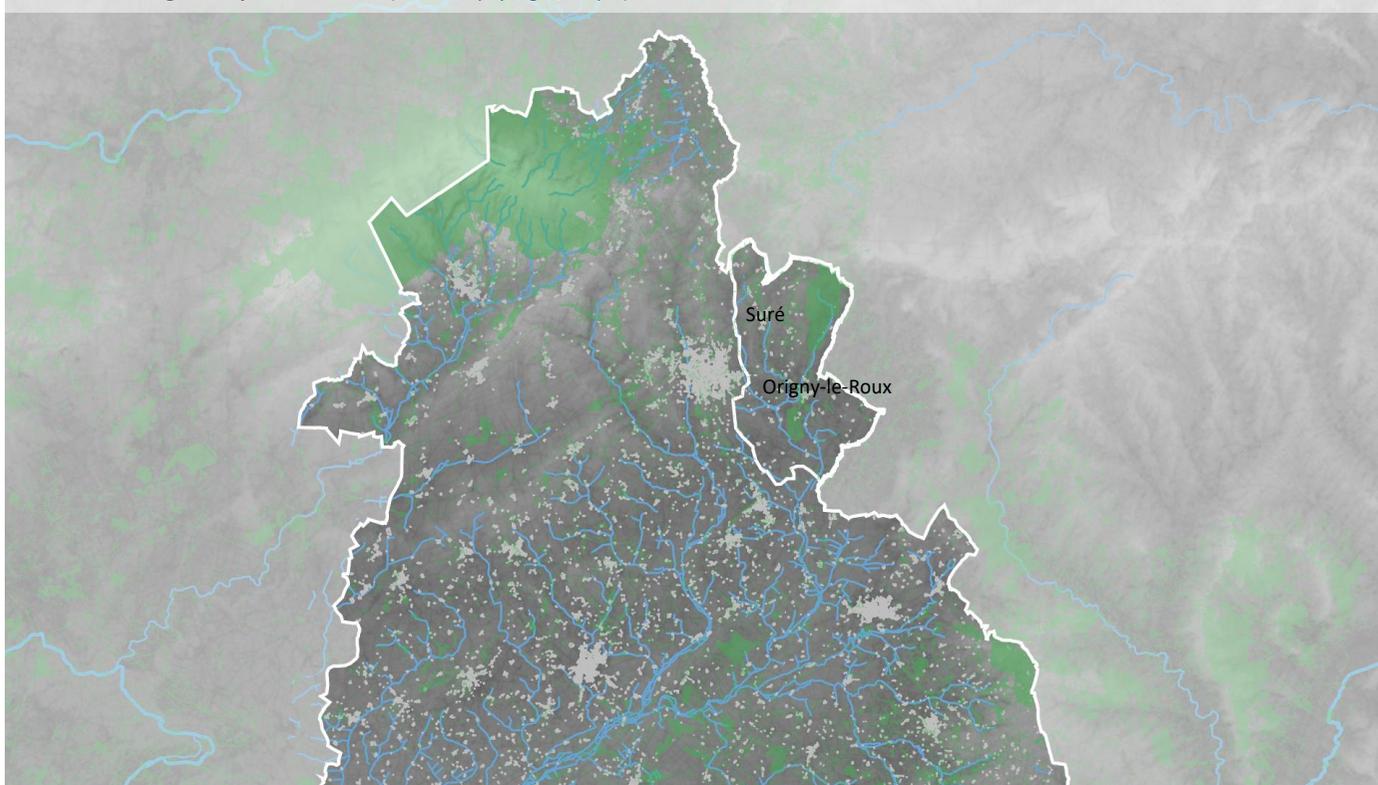
Les peupleraies sont des repères végétaux lointains



Des panoramas remarquables sur le territoire



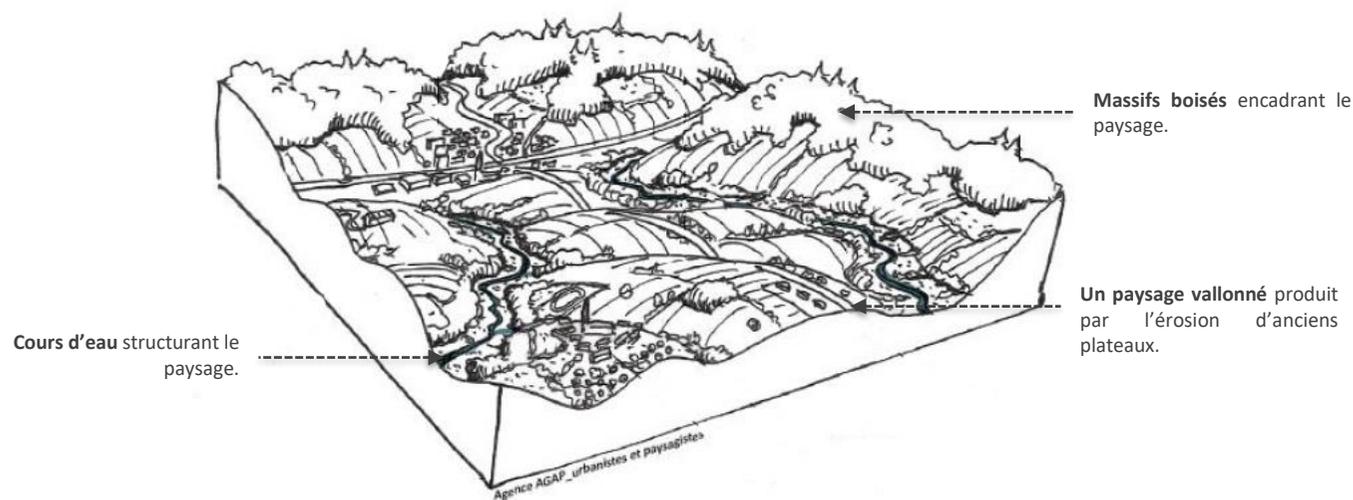
Les vallées bocagères et plaines ouvertes (*Atlas des paysages, atopia*)



Un territoire de mixité et de transition : entre vallons agricoles et un couvert végétal dense

- Cette entité est principalement composée d'une alternance entre des vallons agricoles et des croupes boisées.
- Le paysage de bocage qui s'en dégage est très dense avec de nombreuses haies, des vergers (principalement des pommiers) et de nombreux boisements. L'ensemble de ces éléments végétaux favorisent les continuités écologiques.
- Les croupes sont occupées par des cultures agricoles de grandes superficies et de nombreuses prairies pâturées et fourragères principalement à l'ouest de l'entité.

Un paysage qui se rapproche plus du bocage que de la plaine agricole (*Atlas des paysages*)



ENTITÉS PAYSAGÈRES – PAYSAGE MIXTE : VALLÉES BOCAGÈRES ET PLAINES OUVERTES

Contraste entre des paysages intimistes et ouverts (*maps, Atlas des paysages*)

Les plateaux agricoles qui ondulent



Des encadrements de végétaux qui délimitent les parcelles cultivées



De grands espaces cultivés encadrés par des haies denses

- Bocage et agriculture s'entremêlent pour former un paysage unique sur le territoire. Les vallonnements mettent en avant des bosquets ponctuels et les haies stratifiées, composées d'arbres feuillus et d'arbustes denses.
- On retrouve des motifs ponctuels dans la plaine agricole, avec des corps de ferme, des silos, des chemins agricoles, etc. Cette séquence permet d'apprécier la multitude des motifs et des espèces végétales que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire.

ENTITÉS PAYSAGÈRES – PAYSAGE MIXTE : VALLÉES BOCAGÈRES ET PLAINES OUVERTES

Motifs végétalisés constituant l'entité (*Atlas des paysages, google maps*)

Des vallons stratifiés en bosquets, haies et espaces agricoles



Masses boisées sur les marges du plateau



Les peupleraies sont très présentes sur cette entité



L'accumulation des lignes végétales génère des vues courtes



Les paysages d'élevage sont très présents sur cette entité



On retrouve de vastes étendues agricoles entre les structures végétales.



DYNAMIQUES ET ÉVOLUTIONS TERRITORIALES

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX

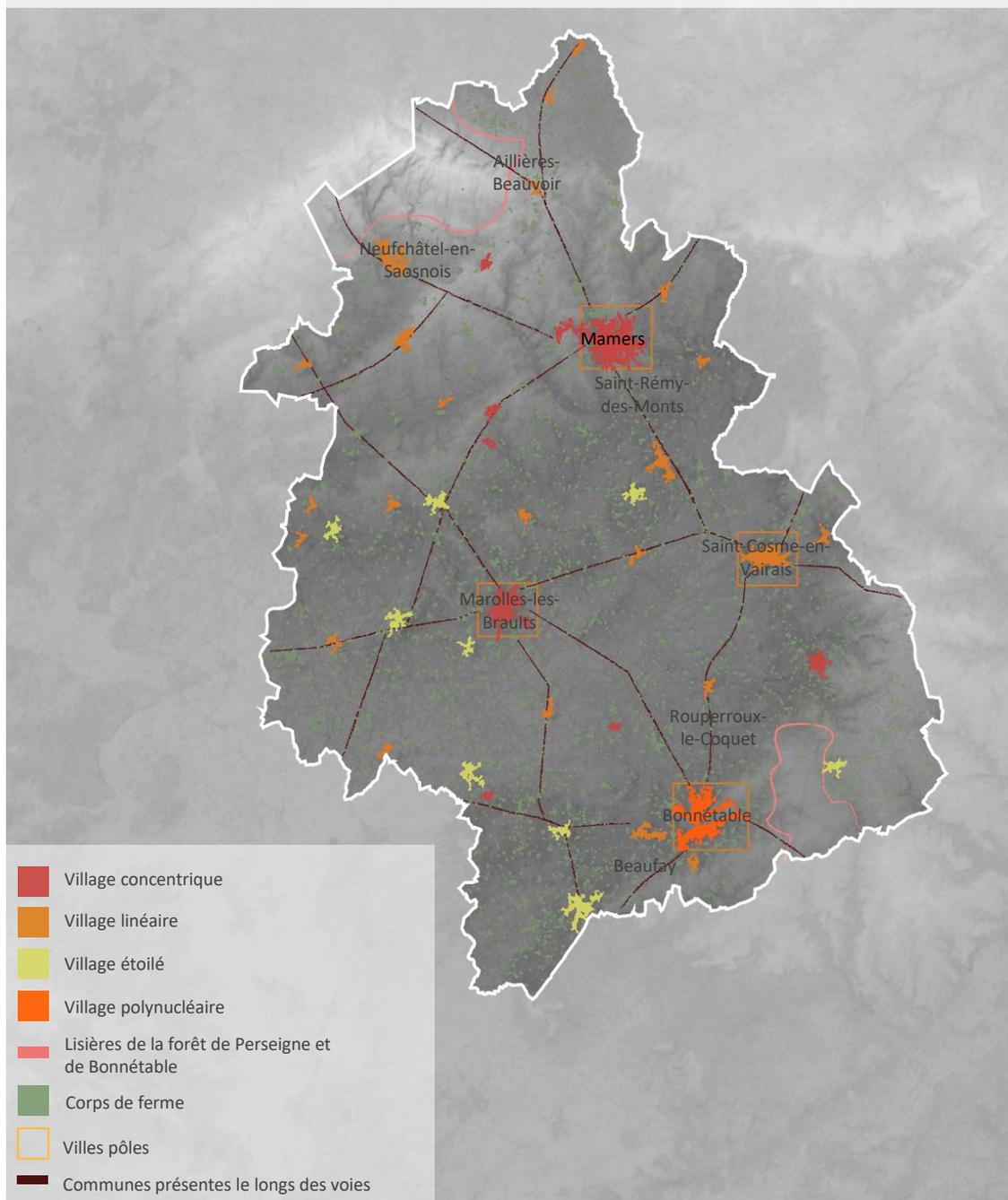
Dynamiques présentes sur la carte de Cassini (Géoportail)



Un territoire traditionnellement agricole

- On recensait sur le territoire de Maine Saonnois, dès le XVIIIème siècle, la présence de plusieurs villes, notamment Mamers (1), Bonnétable (2), ou encore Saint-Cosme-de-Vaire (aujourd'hui Saint-Cosme-en-Vairais (3)). Déjà importantes à l'époque, elles sont aujourd'hui les plus denses et dynamiques sur le territoire.
- Sur la carte de Cassini, associée aux espaces urbains, on remarque que l'occupation humaine s'est structurée autour :
 - des cours d'eau (4) avec des moulins, des lavoirs, etc ;
 - des gros bourgs avec des représentations liées aux activités agricoles (9) avec des corps de ferme (4) et des moulins à vent (5).
- La forêt de Perseigne est déjà bien affirmée (7), tout comme le relief ainsi que les multiples boisements et la forêt de Bonnétable sur le territoire. L'ensemble de ces espaces semblent avoir été préservés jusqu'à aujourd'hui (7).

Les formes urbaines (Géoportail, atopia)



Des formes urbaines liées à la géomorphologie

- Le territoire Maine Saosnois présente six typologies d’implantations bâties :
 - Les villages groupés : développés autour de leur cœur historique, notamment Mamers, Marolles-les-Braults, etc ;
 - La ville polynucléaire : possédant deux noyaux historiques, notamment à Bonnétable ;
 - Les villages linéaires : le long des axes de communication comme Saint-Cosme-en-Vairais, Neufchâtel-en-Saosnois, etc.;
 - Les villages en étoile : le développement est présent sur plusieurs axes de communication notamment à Courgain, Dangeul, etc. ;
 - Les villages lisières : villages présents en bordure de forêt comme à Neufchâtel-en-Saosnois, Villaines-la-Carelle, Aillières-Beauvoir, etc. ;
 - Les nombreux corps de ferme et habitations rurales.
- Pour chacune de ces typologies ...
 - Mamers est caractérisée par un développement groupé ;
 - Bonnétable est un bon exemple de forme polynucléaire.;
 - Saint-Rémy-des-Monts est issu d’un développement linéaire.;
 - Beaufay représente un développement de village étoilé ;
 - Aillières-Beauvoir présente les enjeux associés au développement proche des lisières ;
 - Roupperroux-le-Coquet qui comprend de nombreux corps de ferme.

TYPOLOGIES DES VILLAGES – ORGANISATION URBAINE

Caractéristiques des formes urbaines dans le Maine Saosnois (*Atlas du paysage, google maps*)

Corps de ferme

Quartier pavillonnaire non intégré au paysage

Le clocher devient un élément de repère dans le paysage

La zone urbaine présente sur les coteaux est davantage visible et peu intégrée dans le paysage

L'absence de lisière arborée qui favorise la visibilité directe sur le développement urbain



Insertion bâtie de la commune de Villaines-la-Carelle dans le paysage

Habitat groupé sur un coteau



Habitat diffus et intégré dans le paysage



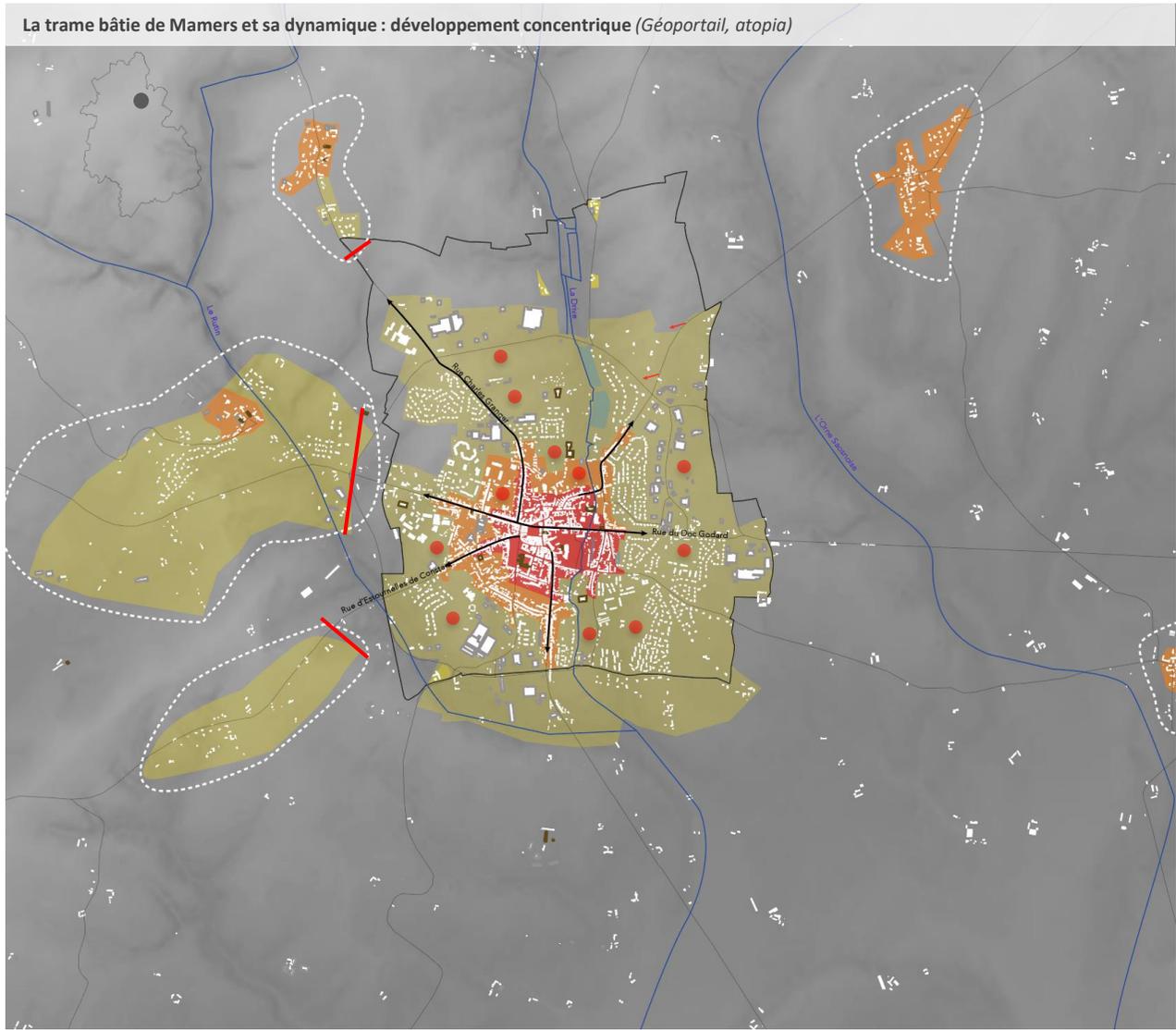
Des corps de ferme isolés



Des formes urbaines réparties différemment en fonction du relief

- Les communes du Maine Saosnois sont réparties différemment sur le territoire, parfois contraintes par le relief ou par la présence de certains boisements ou cours d'eau. On recense notamment :
 - Les villages situés sur des plateaux dissimulés par des buttes boisées ;
 - Les villages positionnés dans les fonds des vallées et à flanc de coteau ;
 - Les villages présents sur les crêtes et dont le développement se fait sur les coteaux ;
 - Les nombreux corps de ferme qui viennent ponctuer le paysage et renforcer l'identité rurale et agricole du Maine Saosnois.

TYPLOGIE DES TISSUS BATIS – DÉVELOPPEMENT CONCENTRIQUE

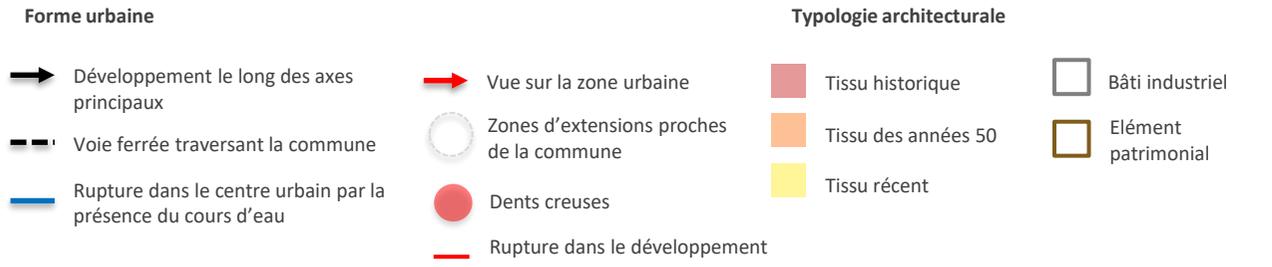


Histoire de la ville de Mamers

- Positionnée à la jonction entre l’Orne et la Sarthe, la ville est traversée par le cours d’eau de la Drive et est encadrée par l’Orne Saosnoise et le Rutin.
- Considérée comme une ville majeure du Saosnois dès le X^{ème} siècle, la ville devient un atout fort pour le territoire du Maine Saosnois.

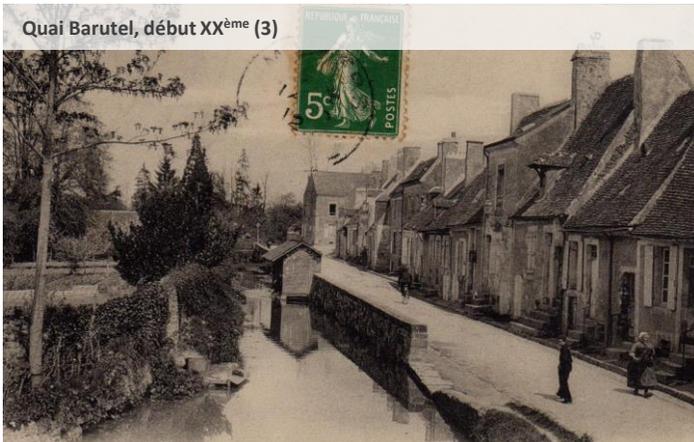
Développement urbain concentrique

- Mamers est une ville qui s’est développée de manière concentrique, c’est-à-dire qu’elle s’est développée autour de son église et des halles aux grains.
- De nombreux espaces se détachent de la commune présentant un développement déconnecté. Au sein de Mamers, le développement est groupé (pour les zones pavillonnaires) ou linéaire (pour les zones industrielles).
- Des zones industrielles sont présentes en périphérie de la commune. Ces espaces sont les premiers que l’on voit en entrant dans la ville.



TYPLOGIE DES TISSUS BATIS – DÉVELOPPEMENT CONCENTRIQUE

Comparaison urbaine de Mamers (Delcampe.net, maps)

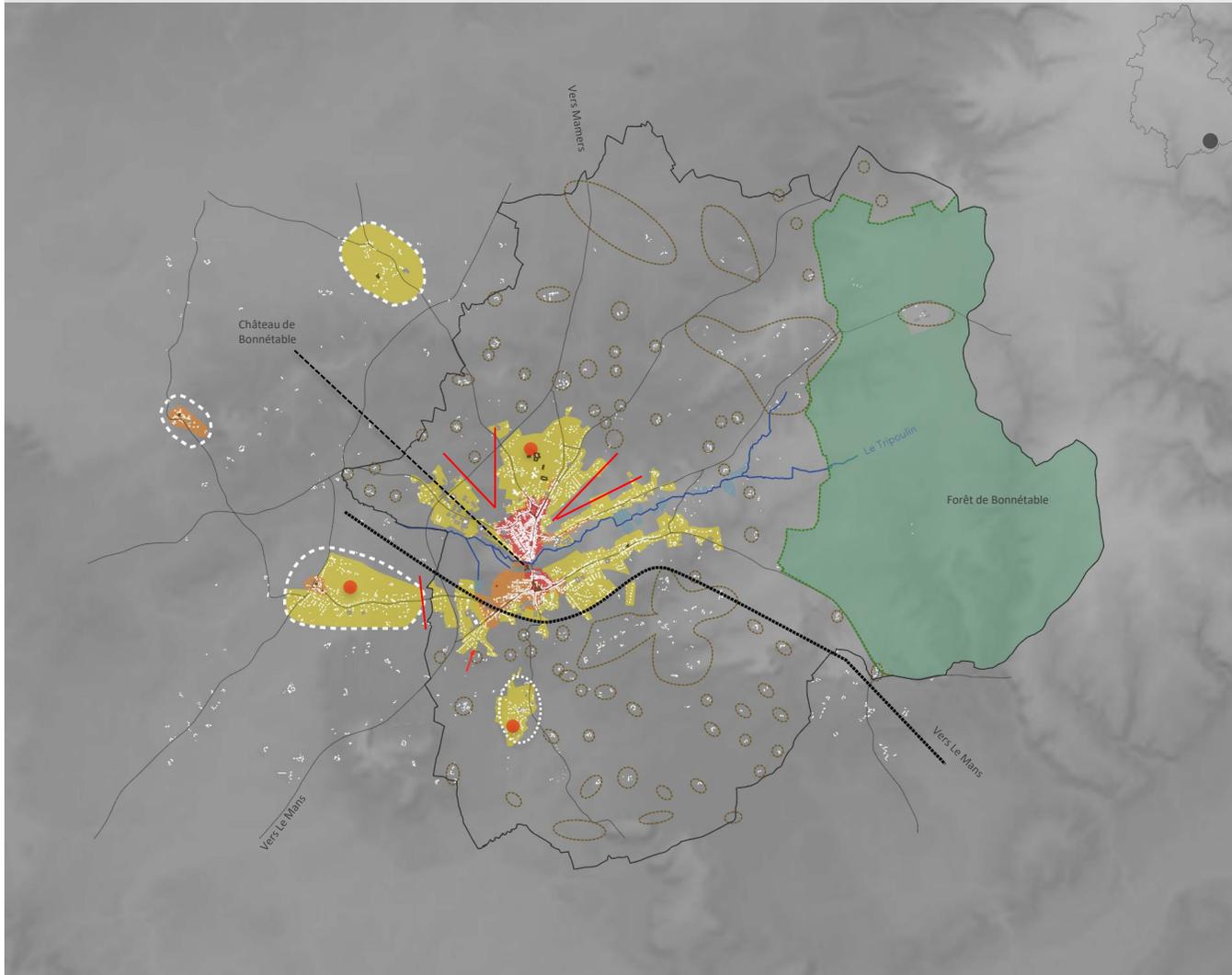


Un centre-ville préservé

- Le centre-ville de Mamers a conservé de nombreux éléments architecturaux qui le caractérisent. En effet, les halles aux grains, l'église Saint-Nicolas (1) ainsi que les architectures qui encerclent la place Carnot (1 et 2) sont toujours présentes et ont subi peu d'évolution.
- Toutefois, les revêtements des sols (disparition des pavés), la présence du mobilier urbain (arrêt de bus, bancs, attache-vélo, etc), la fonction actuelle de la place Carnot (espace de stationnement de véhicules) marquent une évolution dans le centre-ville.
- Certaines rues, comme le quai Barutel, aujourd'hui Alphonse Adet (3), ont subi de fortes modifications.

TYPLOGIE DES TISSUS BATIS – DÉVELOPPEMENT POLYNUCLÉAIRE

La trame bâtie de Bonnétable et sa dynamique : développement polynucléaire (Géoportail, atopia)



Forme urbaine

- Développement le long des axes principaux
- Voie ferrée traversant la commune
- Rupture dans le centre urbain par la présence du cours d'eau et des étangs
- Vue sur la zone urbaine

Typologie architecturale

- Forêt de Bonnétable
- Zones d'extensions proches de la commune
- Rupture dans le développement
- Dents creuses
- Tissu historique
- Tissu des années 50
- Tissu récent
- Corps agricoles
- Bâti industriel
- Élément patrimonial

Histoire de la ville de Bonnétable

- Située sur l'axe Le Mans/Paris, la ville de Bonnétable est fortement traversée au XI^{ème} siècle. Cette liaison entre la capitale et la province lui a permis de se développer et de devenir un point stratégique et commercial.
- Au XI^{ème} siècle, la ville est touchée par la guerre de Cent Ans. Sa forteresse fût détruite et son château occupé par les anglais.
- Ce château a permis un développement économique (manufacture de faïences et de poteries) et renvoie à la seigneurie très présente à Bonnétable. Ce monument, de style renaissance et néo-gothique, est inscrit sur la liste des monuments historiques de France depuis 1991.

Développement urbain polynucléaire

- La ville de Bonnétable présente un développement polynucléaire, c'est-à-dire qu'elle s'est développée de part et d'autre de la rivière, avec un développement plus important sur la rive gauche. Le pont permet de relier ses deux séquences de tissu historique.
- Le tissu urbain récent se développe le long de différents axes, ayant pour limite les terres agricoles périphériques.
- Toutefois, on relève des ruptures dans le tissu de la commune qui engendrent des morcellements urbains, plus ou moins éloignés du tissu principal.

TYPOLOGIE DES TISSUS BATIS – DÉVELOPPEMENT POLYNUCLÉAIRE

Comparaison urbaine de Bonnétable (Delcampe.net, google maps)

Place du marché, début XX^{ème} (1)



Place du marché, 2016



Les halles, 1924 (2)



Ecole de musique et de danse, 2019 (sarthe.fr)



Rue Nationale, 1940 (3) (sarthe) – Rue Nationale



Rue du maréchal Leclerc, 2016

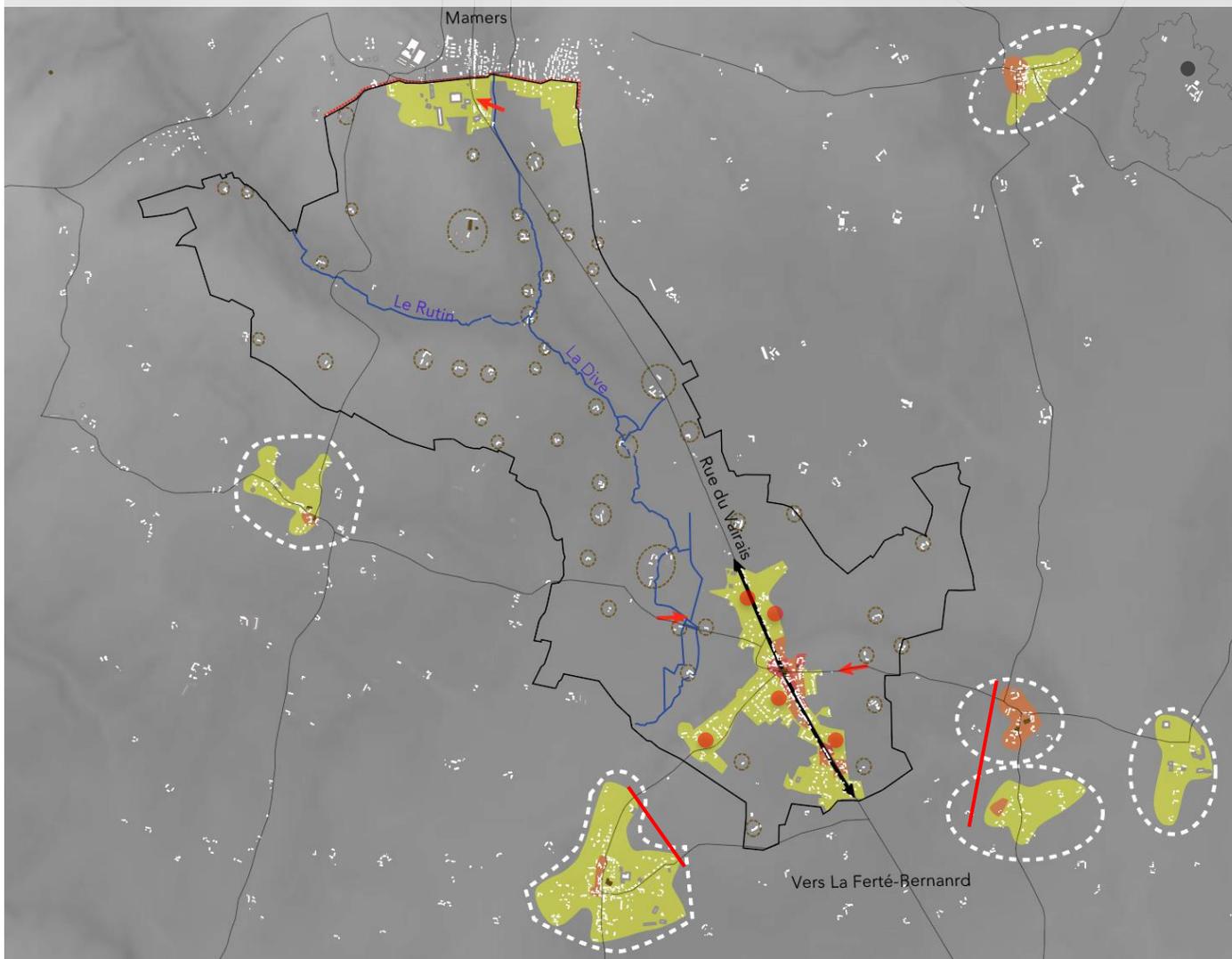


Un centre-ville réhabilité

- Le centre-ville de Bonnétable conserve sa structure historique. Seuls des usages ont évolués et certains ont transformés l'image de la ville.
- La place du marché (1) conserve sa fonction première et est devenue un espace de stationnement pour les véhicules. Leur présence dénote avec le centre historique (présence de commerces, lieu de passage et de rencontres, etc).
- Dans une optique de valorisation du tissu ancien, certaines architectures ont subies des réhabilitations, notamment les anciennes halles devenues une école de musique et de danse depuis 2018 (2). Le projet associe la modernité des matériaux (acier, verre) à la forme traditionnelle du bâti.
- Enfin, quelques architectures de pans de bois ponctuent la commune et renvoient aux inspirations architecturales de type normande (3).

TYPLOGIE DES TISSUS BATIS - DÉVELOPPEMENT LINÉAIRE

La trame bâtie de Saint-Rémy-des-Monts et sa dynamique : développement linéaire (Géoportail, atopia)



Forme urbaine

- Développement le long des axes principaux
- Voie ferrée traversant la commune
- Cours d'eau qui fait lien entre les corps agricoles

- Vue sur la zone urbaine
- Zones d'extensions proches de la commune
- Rupture dans le développement
- Dents creuses

Typologie architecturale

- Tissu historique
- Tissu des années 50
- Tissu récent
- Corps agricoles
- Bâti industriel
- Élément patrimonial

Développement urbain linéaire

- La commune présente une dynamique d'évolution linéaire le long de la rue du Vairais, sur laquelle s'est développé le bourg historique, avec une place historique et un alignement bâti traditionnel. Ce modèle de développement linéaire favorise l'étalement urbain.
- Au nord de la commune, à sa limite, on relève un développement périurbain issu de la pression générée par la proximité avec la commune de Mamers. On recense notamment le prolongement d'une zone d'activité, ainsi que des opérations récentes de logements individuels.
- On recense de nombreux corps de ferme réparties ponctuellement entre les deux zones urbanisées. Ces exploitations sont implantées autour de la Départementale 2 et des cours d'eau de la Dive et du Rutin.

TYPLOGIE DES TISSUS BATIS – DÉVELOPPEMENT POLYNUCLÉAIRE

Comparaison urbaine de Saint-Rémy-des-Monts (*Delcampe.net, google maps*)

L'église, début XX^{ème} (1)



L'église, 2009



Rue du Tertre, début XX^{ème} (2)



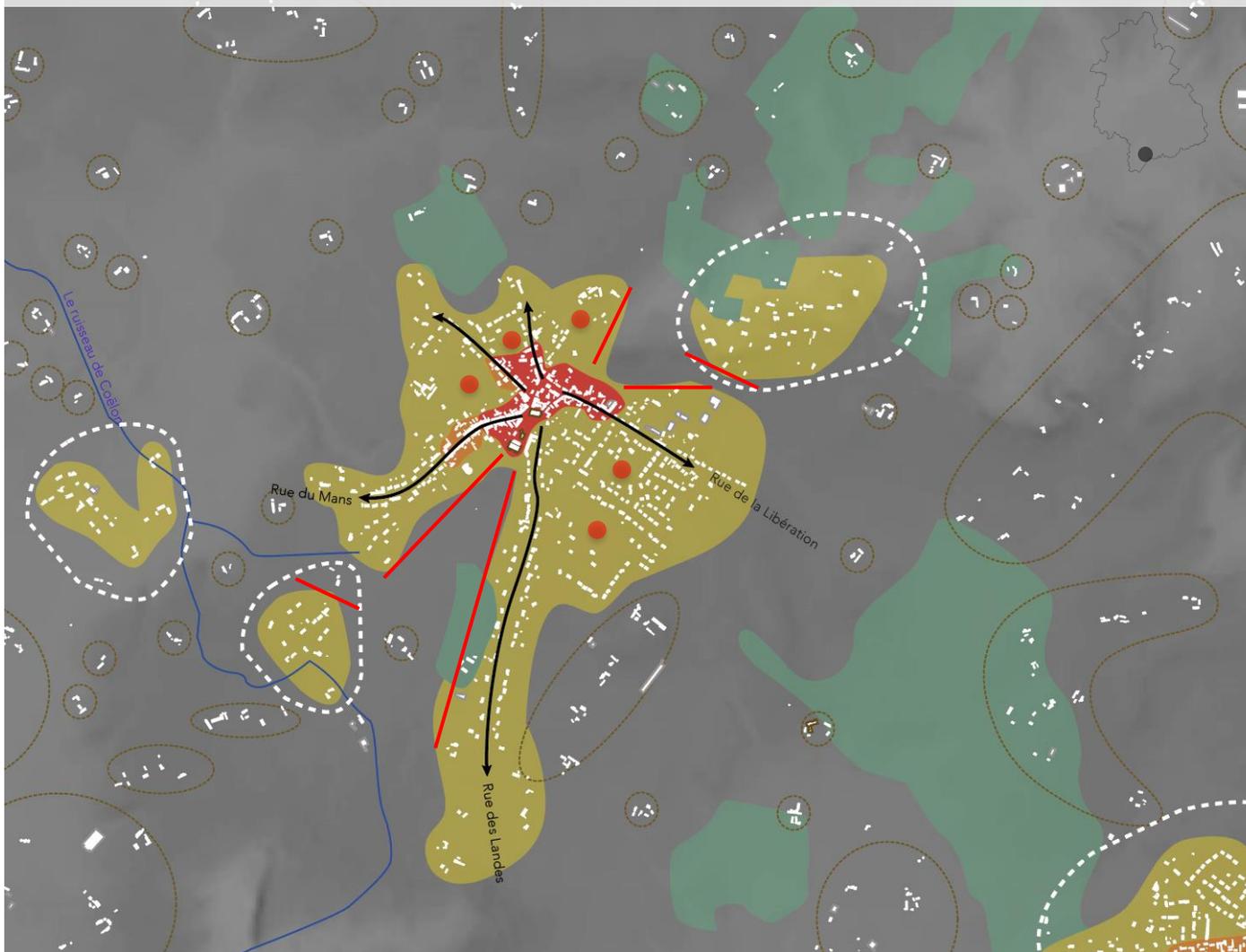
Rue du Tertre, 2009



Une identité patrimoniale conservée

- Le centre-bourg de Saint-Rémy-des-Monts conserve sa structure historique. L'habitat a très peu évolué, maintenant ainsi les éléments architecturaux traditionnels : murets en moellons, tuiles sur les toitures, etc.
- Le végétal est très présent, notamment autour de l'église et du monument aux morts (1).

La trame bâtie de Beaufay : développement étoilé (Géoportail, atopia)



Développement urbain étoilé

- Le village de Beaufay présente un développement en « étoile ».
- La commune s'est développée autour d'un centre ancien relativement restreint. Son développement récent s'est effectué de deux façons :
 - La première, le long de certains axes de circulation tels que la rue des Landes, la rue de la Libération ou encore la rue du Mans. On relève également un développement radial entre les axes historiques de circulation cités ci-avant.
 - La seconde, concerne un développement en dehors de la continuité urbaine traditionnelle avec des opérations récentes qui génèrent des ruptures importantes avec le bourg. Ainsi, ce développement morcelé a un impact sur la qualité du paysage et sur la fonction du village.

Forme urbaine

- ➔ Développement le long des axes principaux
- +— Voie ferrée traversant la commune
- Cours d'eau qui fait lien entre les corps agricoles
- ➔ Vue sur la zone urbaine

Typologie architecturale

- Zones d'extensions proches de la commune
- Espaces boisés
- Rupture dans le développement
- Dents creuses
- Tissu historique
- Tissu des années 50
- Tissu récent
- Corps agricoles
- Bâti industriel
- Élément patrimonial

TYPOLOGIE DES TISSUS BATIS

Caractéristiques des évolutions urbaines de Maine Saosnois (google maps, rapport de présentation PLU)

Tissu ancien



Tissu des années 50



Tissu récent



Caractéristiques	Tissu ancien	Tissu des années 50	Tissu récent
Hauteur	R+2+C	R+C ou R+1+C	R+C pour les pavillons et R+1 ou R+2 pour les logements collectifs
Forme parcellaire	Longue et étroite	Longue et étroite/carrée	Rectangulaire, carrée
Positionnement du bâti	Aligné avec d'autres bâtis	Aligné avec d'autres bâtis	En milieu de parcelle, espacé aux autres bâtis
Densité	45-50 habitations/hectare	25-30 habitations/hectare	10-15 habitations/hectare
Présence d'un jardin	Etroit et de petite taille	En fond de parcelle ou autour de l'habitation	Tout autour de l'habitation
Façade	Enduits de couleurs ocre, blanc ou gris / Présence de pierres sur certaines façades	Enduits de couleurs ocre, blanc ou gris	Enduits de couleurs ocre, blanc ou gris
Eléments de décoration	Encadrement mouluré, corniches, chaînage d'angle etc	-	-

LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT – DES ELEMENTS URBAINS TRES VISIBLES

Éléments urbains qui marquent les paysages (Atlas des paysages, google maps)

Vue sur le développement pavillonnaire de Mamers



Près de Villaines-la-Carelle



Zone industrielle située en entrée de Marolles-les-Braults



Zone industrielle située en entrée de Bonnétable



Développement agricole près de Marolles-les-Braults



Bâti agricole présent près de Nogent-le-Bernard



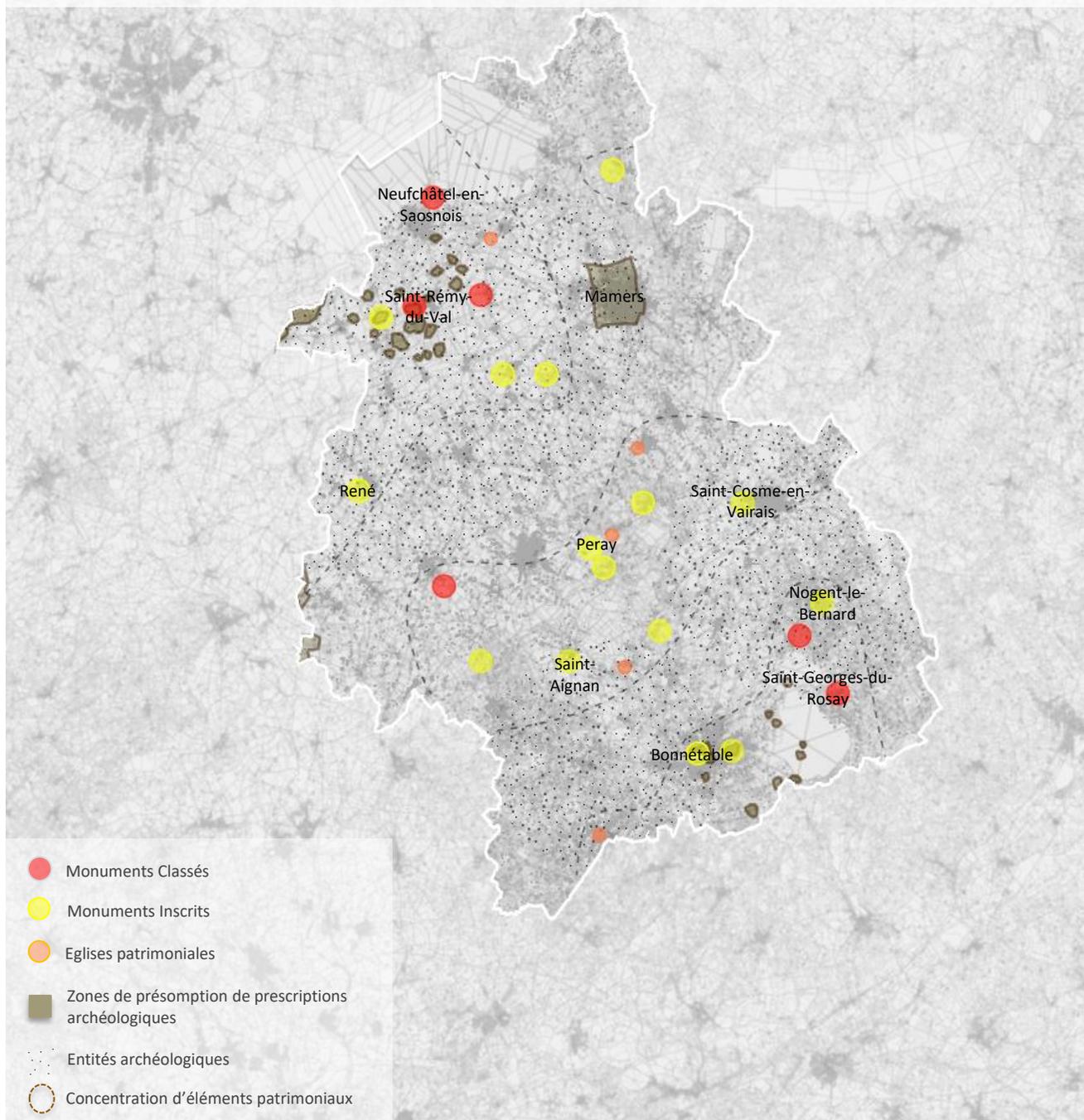
Des éléments urbains qui marquent le paysage

- Le développement urbain récent introduit de nombreux enjeux de paysage sur le territoire. Les nouvelles opérations en périphérie des bourgs sont exposées directement sur les terres agricoles. Ces opérations engendrent des nouveaux logements qui ne respectent pas les caractéristiques du bâti traditionnel et créent des contrastes disharmonieux dans les communes.
- La présence de bâtiments industriels en entrée de ville peut générer des frontières urbaines nettes, notamment par leurs dimensions, les matériaux et les couleurs.
- Les ceintures végétales traditionnelles, autrefois très présentes autour des bourgs, tiennent un rôle très important pour la qualité des entrées des villages et l'insertion paysagère.

PATRIMOINE URBAIN

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX – ÉLÉMENTS IDENTITAIRES AU TERRITOIRE

Monuments Historiques et églises patrimoniales (Atlas.patrimoine.culture.fr, atopia)



De nombreux éléments patrimoniaux

- Le territoire Maine Saosnois comporte un patrimoine riche qui se compose principalement d'architectures religieuses (églises, chapelles, presbytères), civiles (châteaux, halles, manoirs), etc.
- On recense trois secteurs de concentration majeurs d'éléments de patrimoine sur le Maine Saosnois :
 - Le premier au nord-ouest possède des éléments civils (manoir à Neufchâtel-en-Saosnois, château de Vezot, etc) et religieux (église à Montrenault, presbytère à Pizieux, etc) ;
 - Le deuxième, au centre du territoire présente un patrimoine religieux (Prieuré de Mayanne à Dangeul, l'église de Moncé-en-Saosnois, etc) et civil (principalement des châteaux notamment à Courcival, Saint-Aignan, etc) ;
 - Le dernier, au sud du territoire comprend principalement des églises (église de Saint-Georges-du-Rosay, église de Nogent-le-Bernard, église de Bonnétable, etc).
- Ces éléments de patrimoine se situent principalement sur les crêtes ou en fond de vallée ce qui accentue leur visibilité.
- Les communes de Mamers, Bonnétable et Saint-Rémy-du-Val font l'objet, depuis 2016, d'un arrêté archéologique.

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX – ÉLÉMENTS IDENTITAIRES AU TERRITOIRE

Sites classés ou inscrits présents au Maine Saosnois (*monumentum*)

Château – Bonnétable



Ancien presbytère – Pizieux



Église de Champessant St Médard - Saint-Cosme-en-Vairais



Menhir de Courtevrais – Nogent-le-Bernard



Manoir de Verdigné – Avesnes-en-Saosnois



Halles – René



Des éléments protégés qui ponctuent le territoire

- Sur les 51 communes qui constituent le Maine Saosnois, 18 possèdent des monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques (MH) :

Communes	Nombre de MH (Totalité : 24 MH sur le Maine Saosnois)	Noms des MH
Avesnes-en-Saosnois	1	Manoir de Verdigné
Bonnétable	2	Château / Eglise
Contilly	1	Ancien auditoire de justice
Courcival	1	Château
Dangeul	1	Prieuré de Mayenne
Mézières-sur-Ponthouin	1	Eglise et enclos de Ponthouin
Moncé-en-Saosnois	1	Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul
Neufchâtel-en-Saosnois	1	Abbaye de Perseigne
Nogent-le-Bernard	2	Eglise de Champessant / Menhir
Peray	1	Eglise Saint-Jouin
Pizieux	1	Ancien presbytère
René	3	Eglise Saint Pierre / Les Halles
Saint-Aignan	1	Château et son parc
Saint-Cosme-en-Vairais	1	Eglise de Champessant
Saint-Georges-du-Rosay	1	Eglise paroissiale
Saint-Rémy du Val	2	Eglise / Manoir du moulin
Saosnes	1	Eglise
Vezot	2	Château de la cour / Eglise Saint-Denis

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX – ELÉMENTS IDENTITAIRES AU TERRITOIRE

Eglises patrimoniales présentes sur le territoire Maine Saosnois (*atlas des patrimoines, monumentum, rapport de présentation PLU*)

Eglise Saint-Rémy – Villaines-la-Carelle



Eglise Saint-Viventien – Saint-Vincent-des-Près



Eglise Saint-Barthémély – Jauzé



Eléments vernaculaires présents sur le territoire Maine Saosnois (*Pays d'art et d'histoire*)

Le théâtre, Mamers (*mairie de Mamers*)



Les lavoirs, Mamers (*lavoirs en sarthe*)



Ancien moulin, Mamers



Les différents fours à chanvre



Château, Courcival (*ilatou-sarthe*)



Pigeonnier du manoir, Nogent-le-Bernard



Un patrimoine vernaculaire reconnu

- Cinq communes comportent des églises d'intérêt patrimonial :
 - Villaines-la-Carelle ;
 - Saint Vincent-des-près ;
 - Avesnes-en-Saosnois ;
 - Jauzé ;
 - Beaufay.

- Par leur importance, ces églises ont obtenu des aides financières permettant ainsi leur rénovation (partiellement ou en totalité) lors du XIX^{ème}.

- A cette liste, s'ajoute l'ensemble des éléments qui constitue le patrimoine vernaculaire du Maine Saosnois.

- Ce patrimoine bâti témoigne des appropriations et modes de vie principalement ruraux. En effet, nous pouvons retrouver de nombreux corps de ferme, des pigeonniers, des éléments liés à l'eau tels que les lavoirs, les moulins, de nombreux châteaux et manoirs et des bâtiments publics tels que les mairies-écoles, etc.

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX – ELÉMENTS IDENTITAIRES AU TERRITOIRE

Les maisons de faubourg traditionnelles de Mamers (*rapport de présentation PLU*)



Les maisons de faubourg rénovées de Mamers (*rapport de présentation PLU*)



Des éléments patrimoniaux menacés

- Par la forte activité de tissage à Mamers, des maisons de tisserands forment ses quartiers. Elles s'identifient par la « boutique » semi-enterrée, la cave avec porte, une ou deux fenêtres le plus souvent sous le perron et le logement au-dessus.
- De petite taille, ces habitats ne correspondent plus aux besoins actuels. Il s'agit de s'interroger sur le devenir de ces habitats et les possibilités de réhabilitation (extension du rez-de-chaussée, modification de la pente de toiture, réunion de deux maisons, etc.), tout en limitant les impacts visuels (modification de l'entrée principale, enduit sur la façade, association de matériaux et de couleurs, etc.).

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX – ÉLÉMENTS IDENTITAIRES AU TERRITOIRE

Palettes des matériaux et des couleurs présents sur le territoire (google maps)



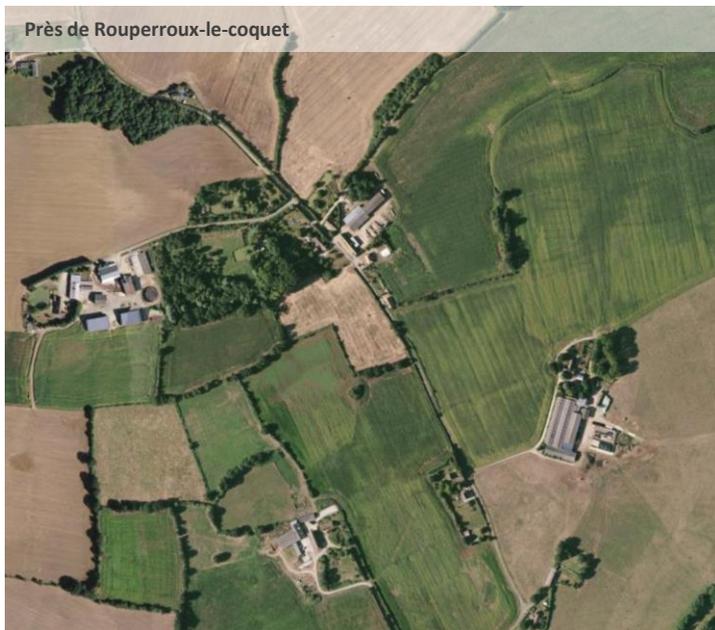
De nombreux matériaux présents issus du sous sol

- Le Maine Saosnois présente des paysages urbains harmonieux produits par la variété de matériaux issus de son territoire. En effet, on relève notamment la pierre calcaire, du grès et de l'argile qui étaient utilisés en masse pour les constructions anciennes, les murets, les puits, etc.
- Ainsi, le Maine Saosnois peut se caractériser par la diversité de ses matériaux qui forme des paysages urbains spécifiques :

- des tons sombres avec l'utilisation du grès et du granodiorite ;
- des tons oranger avec l'emploi du sable et l'argile ;
- des tons plutôt blanc avec le calcaire.

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX – ELÉMENTS IDENTITAIRES AU TERRITOIRE

Espaces agricoles : les corps de ferme (google maps)



Des corps agricoles qui ponctuent le territoire

- On recense beaucoup de corps de ferme sur le territoire, isolés des bourgs et aux formes diversifiées.
- Ces éléments liés au patrimoine agricole sont à protéger. Il est également important d'apporter une attention particulière sur l'intégration des extensions modernes (espace de stockage agricoles, de fournitures, de serres, ...) qui s'oppose à la typologie architecturale traditionnelle par les dimensions, les couleurs, les matériaux et les implantations.

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX – ELÉMENTS PROPRES AUX UNITES PAYSAGERES

Caractéristiques des corps de ferme du Maine Saosnois (*Atlas du paysage*)

Caractéristiques du bâti rural des unités de la forêt de Perseigne et campagne d'Alençon et des plaines d'Alençon et du Saosnois (1)



Cour de ferme

Annexes agricoles

Bâtiment agricole

Caractéristiques des corps agricoles propres à l'unité de la vallée et des buttes boisées de Bonnétable (2)

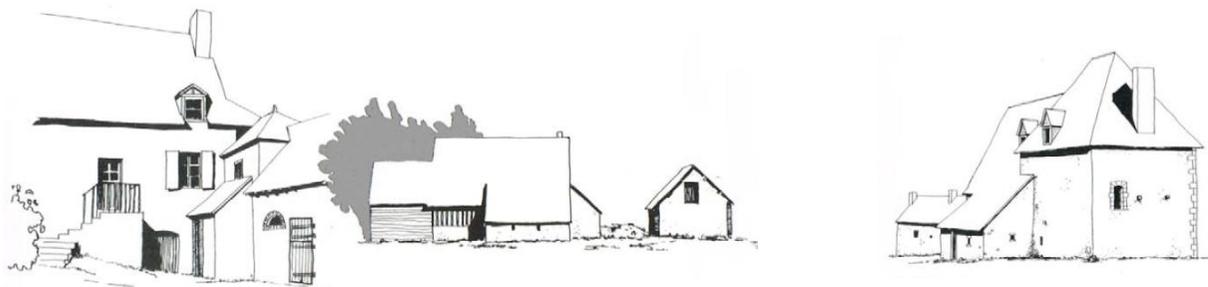


Habitat

Habitat

Grange

Caractéristiques des corps agricoles de l'unité du Perche sarthois et l'Huisne (3)



Habitat à étage

Groupement de bâtiments agricoles

Habitat

Des typologies de corps de ferme propre aux unités paysagères

- Au sein de l'unité paysagère de la forêt de Perseigne, le bâti agricole traditionnel présente une variété de couleurs issues des matériaux locaux (claires par le calcaire, orangés par la tuile ou l'argile, grises par le granit et le schistes). Le bâti traditionnel reprend les codes normands notamment le colombage, les volumétries bâties organisées en U ou en L et les cours ouvertes (1).
- Dans l'unité paysagère des plaines d'Alençon et du Saosnois, les fonctions agricoles (granges, étable, remise, cellier, etc.) sont organisées en enfilade et juxtaposées autour d'un logis. La cour comporte un jardin potager ou encore un verger.
- Le bâti agricole de la vallée et des buttes boisées de Bonnétable reprend la forme traditionnelle en U ou L avec un puits au centre de la cour. Le bâti présente des nuances de jaune issues de l'utilisation des sables de la vallée de la Sarthe.
- Dans l'unité du Perche sarthois et de l'Huisne, le bâti agricole reprend également les formes en L ou U avec des cours généralement ouvertes. Le bâti est imposant (maison à étage, présence de nombreuses dépendances, etc.).
- Les corps agricoles sont souvent situés en fond de vallée et protégés des aléas naturels par les trames végétales présentes sur les coteaux.

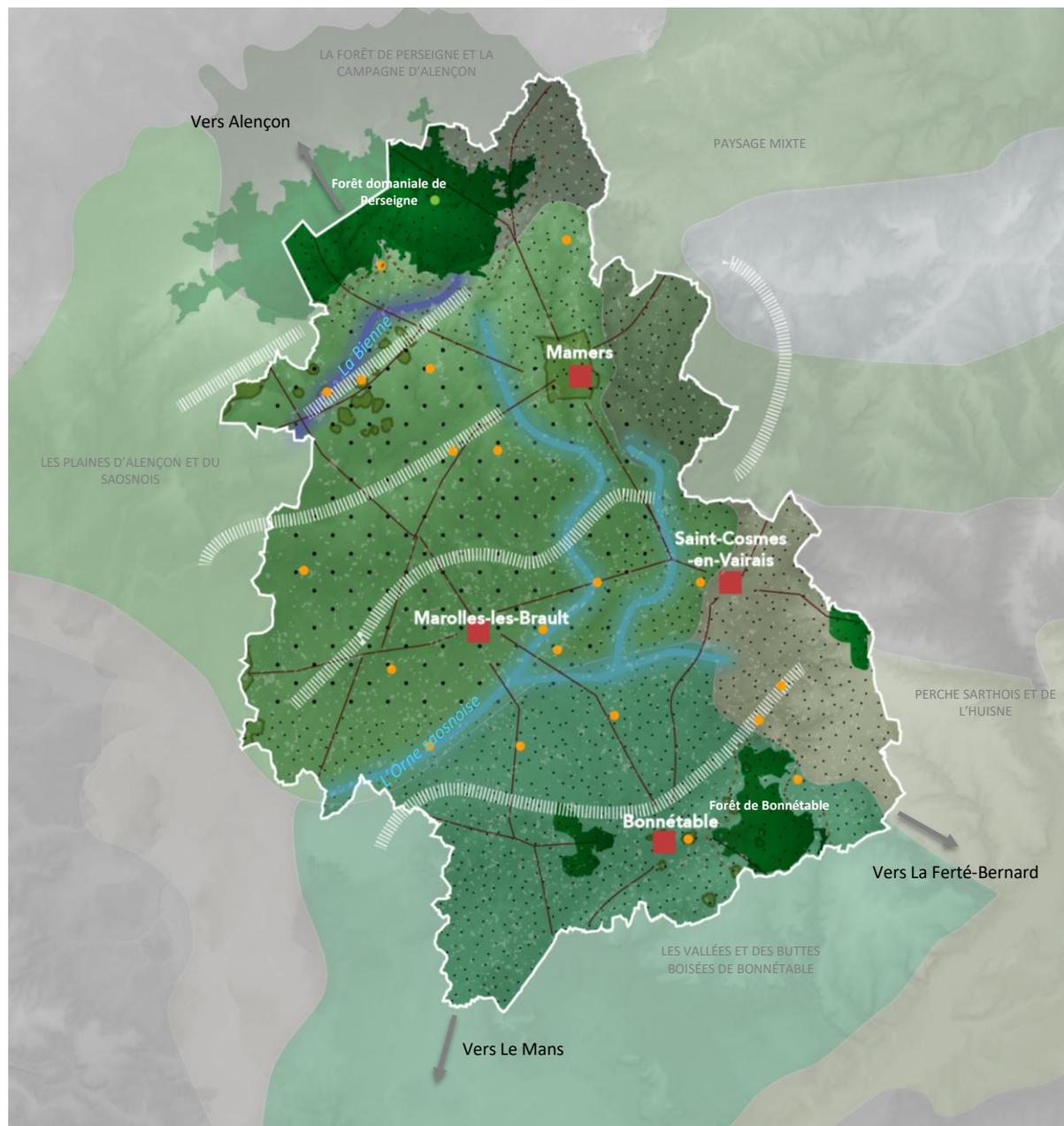
CARTE DE SYNTHÈSE

Composants architecturaux

- Pôles urbains dynamisant le Maine Saosnois
- Villages présents le long des axes de communication
- Villages présents le long des lisières
- Corps agricoles, éléments identitaires du Maine Saosnois
- Monuments inscrits ou classés isolés

Composants paysagers

- Front de cuestas
- L'Orne Saosnoise : cours d'eau davantage accessible visible et physiquement
- La Bienne : cours d'eau davantage intégré dans le paysage
- Espaces boisés
- Point culminant de la Sarthe : 350m
- La forêt de Perseigne et la campagne d'Alençon : grands paysages, de vallons forestiers débouchant sur un patrimoine de qualité
- Les plaines d'Alençon et du Saosnois : champs ouverts et ondulés
- Paysage mixte : vallées et de plaines bocagères
- Les vallées et des buttes boisées de Bonnétable : paysage marqué par un réseau hydrographique fort ainsi qu'un couvert forestier et un bocager dense
- Perche Sarthois et de l'Huisne : plateaux ouverts comportant de grandes cultures, des vallées et un habitat traditionnel
- Bocage fermé : présent sur le relief et sur les sols argileux
- Bocage ouvert : issu du remembrement, présent sur les plaines et sur les sols de calcaire



BILAN FONCIER

BILAN FONCIER

Chiffres clés

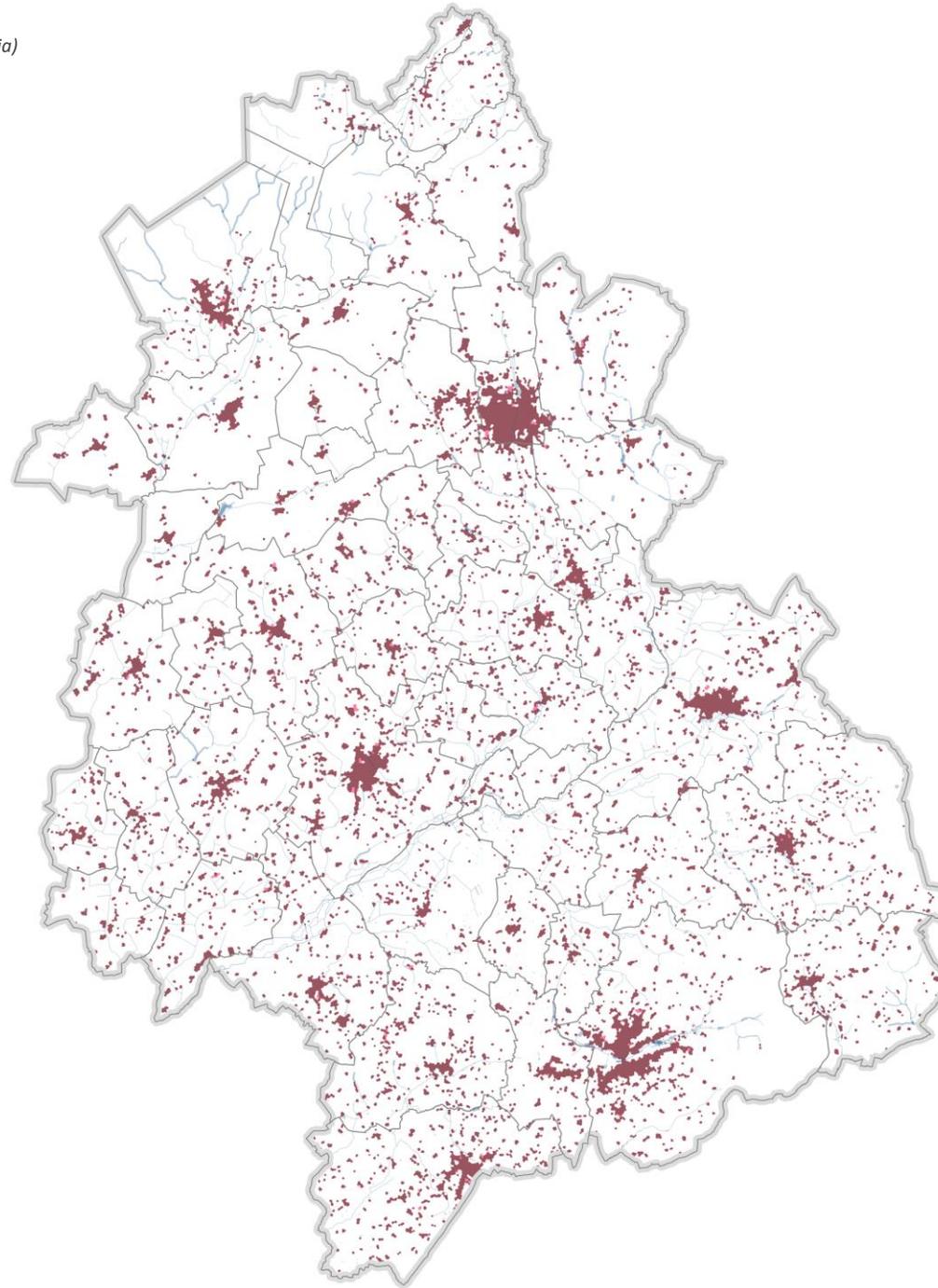
Extension de l'urbanisation entre 2008 et 2018

95,49

Consommation par an

9,55

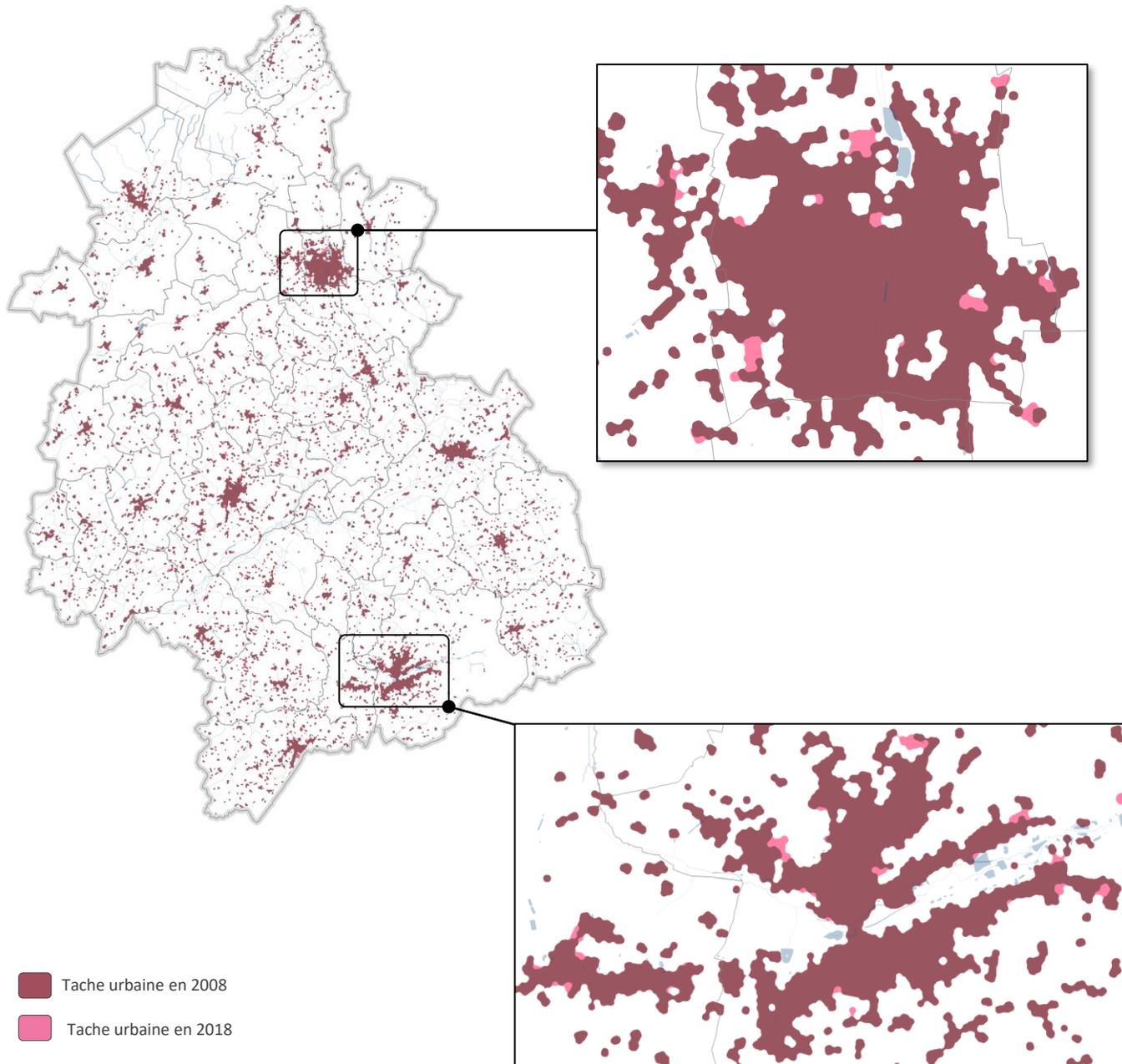
Evolution de la tache bâtie entre 2008 et 2018 (DGFIP, atopia)



 Tache bâtie en 2008

 Tache bâtie en 2018

**Analyse d’évolution de la tache urbaine
2008 - 2018**

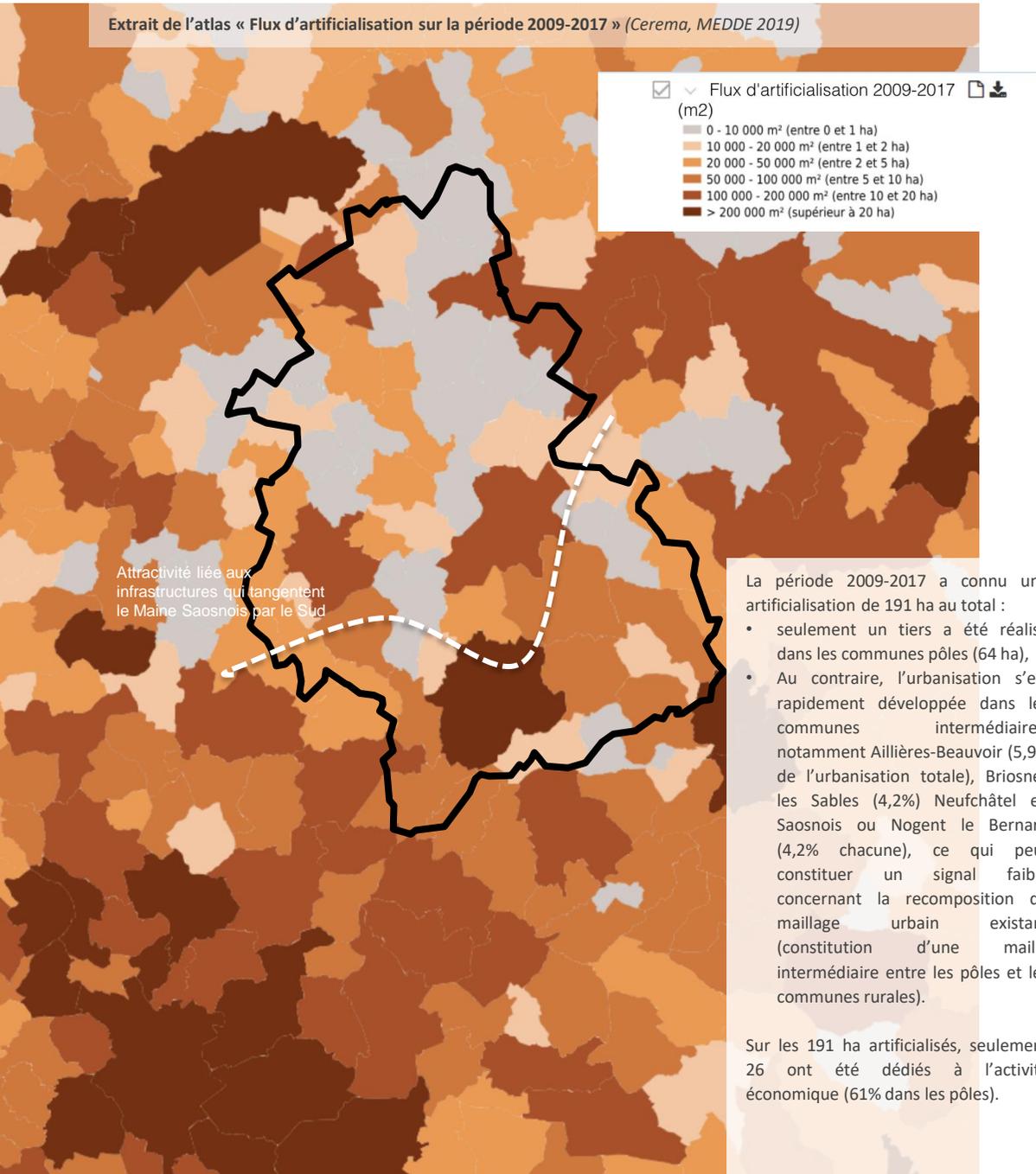


- Cette étude de consommation foncière se base sur la donnée de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Elle ne concerne que le foncier mobilisé pour le développement du parc de logements, les constructions liées aux activités économiques dont agricoles, et des équipements.
- Entre 2008 et 2018 sur le territoire du Schéma de Cohérence Territorial de Maine Saosnois, la tache urbaine s’est étendue de 95,49 hectares soit une progression annuelle de 9,55 hectares.
- Cette augmentation représente 8,97 % de la tache urbaine de 2008 et concerne particulièrement les communes de Mamers et Bonnétable.

	en hectares
tache urbaine en 2008	4 406
tache urbaine en 2018	4 801
Évolution de la tache urbaine entre 2008 et 2018	95,49
Évolution annuelle de la tache urbaine	9,55

	2008	2018	Consommation 2008/2018	Consommation par an
Tache urbaine générale	4 405,59	4 800,98	95,49	9,55
Tache bâti indifférent	4 557,19	4 657,15	99,96	10,00
Tache bâti industriel	296,88	361,34	64,46	6,45
Somme des taches	4 854,07	5 018,49	164,42	16,44
Part du territoire en %	7,66	7,82		
Territoire MS	61 397,21			

Extrait de l'atlas « Flux d'artificialisation sur la période 2009-2017 » (Cerema, MEDDE 2019)



Extrait de l'atlas « Flux d'artificialisation sur la période 2009-2017

Commune	Artificialisation 2009 - 2017 (ha)	Part communale dans l'artificialisation de la CCMS	dont zones d'activités (en ha)
Aillières-Beauvoir	11,2	5,9	0,0
Avesnes-en-Saosnois	2,4	1,2	0,0
Beaufay	10,9	5,7	0,1
Blèves	1,1	0,6	0,0
Bonnétable	34,6	18,1	4,8
Briosne-lès-Sables	8,0	4,2	0,3
Commerveil	0,6	0,3	0,0
Congé-sur-Orne	3,7	1,9	0,0
Contilly	1,5	0,8	0,0
Courcemont	4,3	2,3	0,8
Courcival	0,4	0,2	0,0
Courgains	2,4	1,2	0,1
Dangeul	2,0	1,1	0,3
Dissé-sous-Ballon	1,7	0,9	0,0
Jauzé	0,7	0,4	0,0
Les Aulneaux	5,4	2,8	0,0
Les Mées	0,5	0,2	0,0
Louvigny	1,9	1,0	0,6
Louzes	1,2	0,6	0,0
Lucé-sous-Ballon	0,9	0,5	0,0
Mamers	2,7	1,4	2,0
Marolles-les-Braults	10,5	5,5	3,5
Marollette	0,4	0,2	0,0
Meurcé	0,1	0,1	0,0
Mézières-sur-Ponthouin	3,1	1,6	0,0
Moncé-en-Saosnois	1,1	0,6	0,1
Monhoudou	0,7	0,3	0,3
Nauvay	0,4	0,2	0,0
Neufchâtel-en-Saosnois	8,1	4,2	1,3
Nogent-le-Bernard	8,0	4,2	0,1
Nouans	1,0	0,5	0,0
Origny-le-Roux	0,9	0,5	0,0
Panon	0,0	0,0	0,0
Peray	0,1	0,0	0,0
Pizieux	0,5	0,3	0,0
René	5,1	2,7	0,7
Rouperroux-le-Coquet	2,6	1,4	0,0
Saint-Aignan	7,0	3,7	0,0
Saint-Calez-en-Saosnois	0,2	0,1	0,0
Saint-Cosme-en-Vairais	16,4	8,6	5,8
Saint-Georges-du-Rosay	9,0	4,7	0,0
Saint-Longis	2,1	1,1	0,1
Saint-Pierre-des-Ormes	0,2	0,1	0,0
Saint-Rémy-des-Monts	2,5	1,3	0,0
Saint-Rémy-du-Val	0,8	0,4	0,0
Saint-Vincent-des-Prés	2,6	1,4	1,0
Saosnes	1,9	1,0	0,0
Suré	0,5	0,3	0,0
Terrehaut	1,3	0,7	0,0
Thoigné	1,7	0,9	0,0
Vezot	0,1	0,0	0,0
Villaines-la-Carelle	4,1	2,2	4,0
TOTAL MAINE SAOSNOIS	191	100,0	26
dont Total Pôles (4)	64	33,6	16

DENSITÉS

FONCIER – DENSITES DE REFERENCE SUR LE TERRITOIRE

localisation sur les plans	Commune	Adresse / localisation	type de bâti	année de construction	Surface (en m ²)	NB Logements	densité brute moyenne (log/ha)
	Courgains	Clos Château Girard	lotissement linéaire	années 2000	4 140	6	14,5
	Courgains	Champs Marin	lotissement	années 2000	27 900	25	9,0
1	Mezieres sur Ponthouin	lotissement du fourniquet	lotissement	années 2000	12 530	14	11,2
2	Neufchâtel-en-Saosnois	extension est	lotissement	années 2000	37 770	41	10,9
3	Neufchâtel-en-Saosnois	rue du Clairêt	lotissement linéaire	années 2010	9 810	8	8,2
4	Beaufay	rue Belhêtre	lotissement	années 2010	49 510	50	10,1
5	Beaufay	rue des allouettes	lotissement	années 1980 - 2000	45 470	49	10,8
6	Beaufay	rue de Pambourg	lotissement	années 2000	25 500	16	6,3
7	Beaufay	lotissement en cours de commercialisation	lotissement	années 2010	13 790	17	12,3
8	Bonnétable	rue Laennec	cité ouvrière	1960-80	15 620	43	27,5
9	Bonnétable	rue Joliot Curie	cité ouvrière	1960-80	11 220	34	30,3
10	Bonnétable	rue des Bordelières	immeuble	1960-80	10 570	79	74,7
11	Bonnétable	rue Casimir Lefaucheux	lotissement	1980-2009	42 200	29	6,9
12	Bonnétable	rue des Bleuets	lotissement	1945-1980	56 590	54	9,5
13	Saint-Cosme-en-Vairais	rue des écoles	lotissement	1945-1980	28 760	42	14,6
14	Saint-Cosme-en-Vairais	rue des lilas	lotissement	années 1980 - 2000	20 100	21	10,4
15	Saint-Cosme-en-Vairais	rue du Québec	lotissement	1945-1980	64 130	70	10,9
16	Saint-Cosme-en-Vairais	rue des coquelicots	immeuble + lotissement pavillonnaire	années 1980 - 2000	17030	37	21,7
17	Marolles les Braults	rue du Minot	lotissement	années 1980 - 2000	22960	18	7,8
18	Marolles les Braults	résidence du Bonio	lotissement	années 1980 - 2000	18190	25	13,7
19	Marolles les Braults	rue Jean Monnet	lotissement	années 2000	47450	55	11,6
20	Mamers	rue des chenes	lotissement	1945-1999	86530	96	11,1
21	Mamers	rue de la vallée pommier	lotissement	1945-1980	40420	59	14,6
22	Mamers	allée des vignes	immeuble	1945-1980	32630	115	35,2
23	Mamers	rue du coteau	lotissement	1945-1980	16040	36	22,4
24	Mamers	chemin de la tallerie	lotissement	1945-1980	17560	30	17,1
25	Mamers	rue Edmond Rottier	tissu bâti ancien	avant 1945	11550	59	51,1
26	Mamers	rue des colombes	lotissement	années 2010	38630	39	10,1

Légendes des cartes pages suivantes
(sur ces cartes sont localisées les opérations ci-contre)

Carte « Parcellaire suivant l'année de construction du premier logement »

-  Parcelle cadastrale
-  Bâtiment en 2019

Année de construction du logement

-  antérieure à 1945
-  1945-1980
-  1980-1999
-  1999-2009
-  depuis 2009

Carte « Densité nette bâtie »

-  Parcelle cadastrale

Densité nette parcellaire (nombre de logement(s) par ha)

-  0
-  1 à 10
-  11 à 15
-  16 à 50
-  51 et plus

FONCIER – DEVELOPPEMENT FONCIER

Parcellaire suivant l'année de construction des logements et densité nette bâtie (en nombre de logements par surface parcellaire) (MINFI, Fichiers fonciers ; atopia)



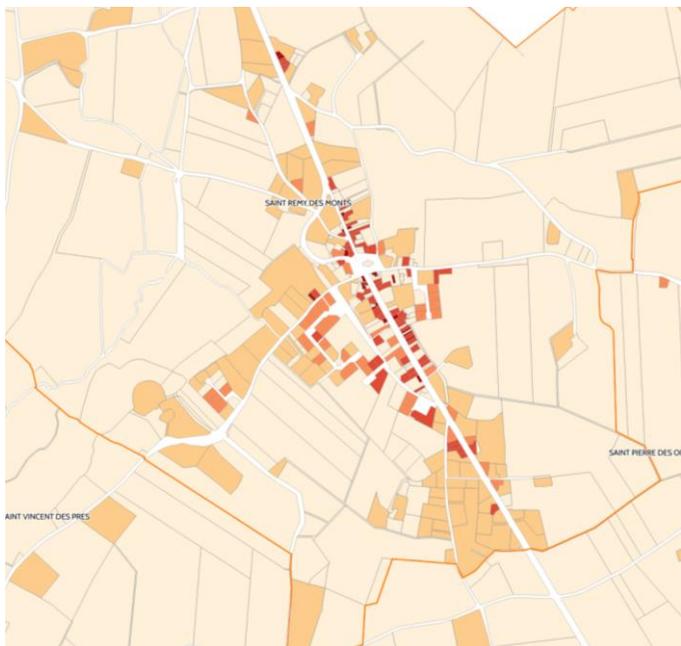
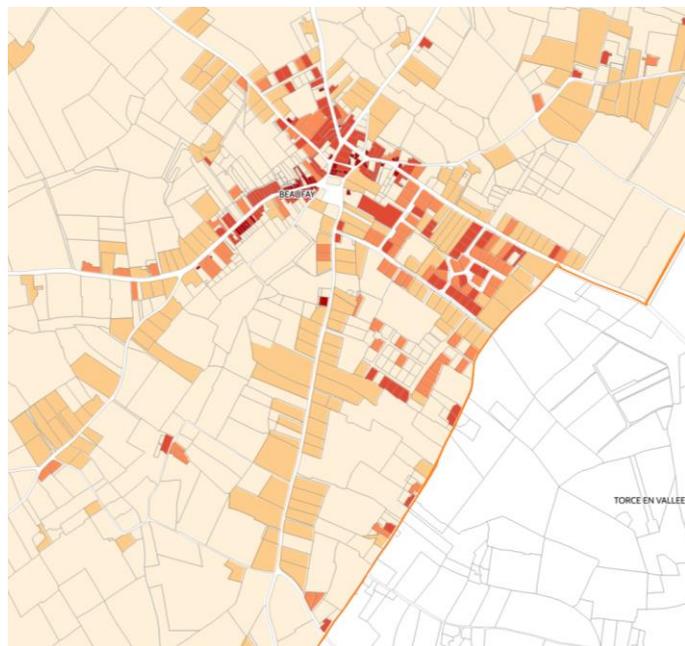
BEAUFAY



SAINT-REMY-DES-MONTS

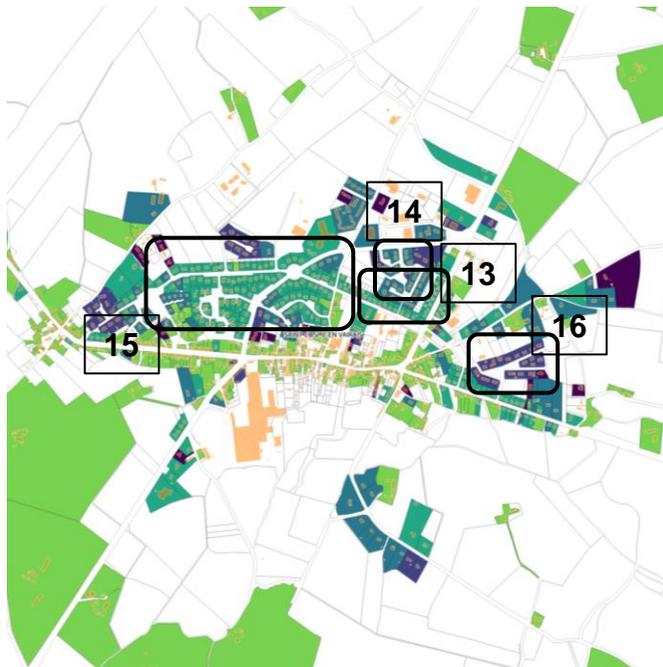


NEUFCHÂTEL-EN-SAOSNOIS

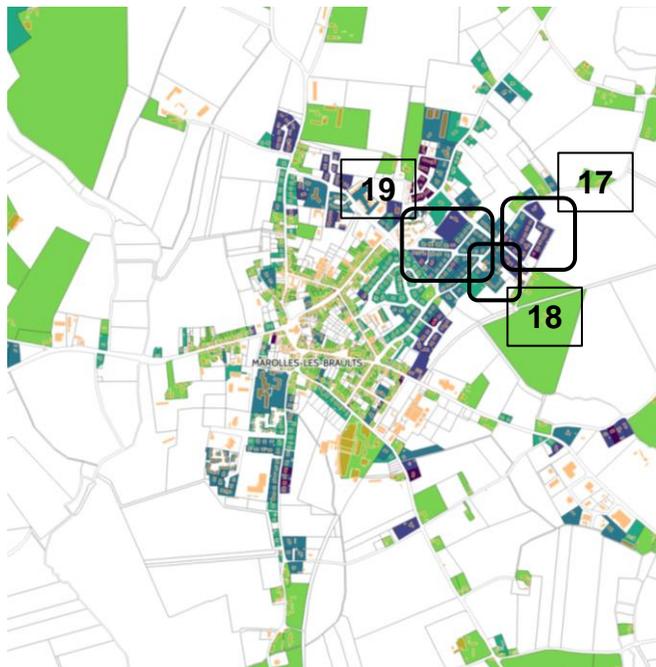


FONCIER – DEVELOPPEMENT FONCIER

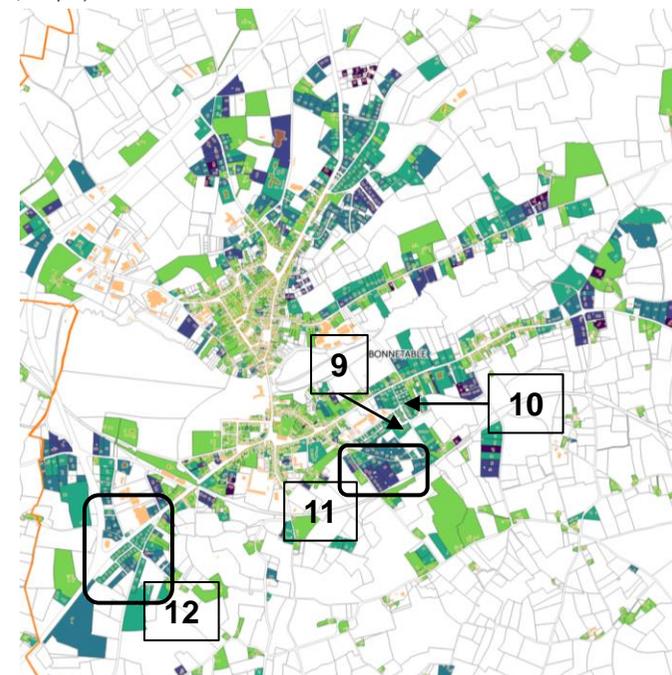
Parcellaire suivant l'année de construction des logements et densité nette bâtie (en nombre de logements par surface parcellaire) (MINFI, Fichiers fonciers ; atopia)



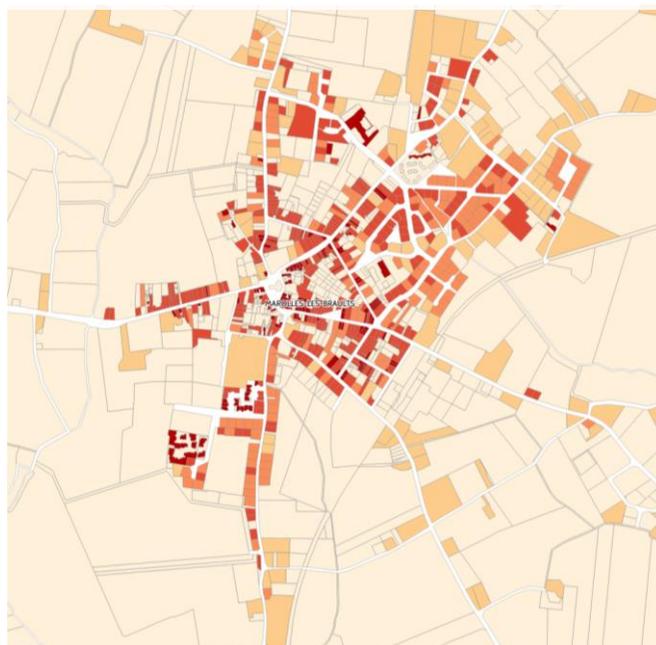
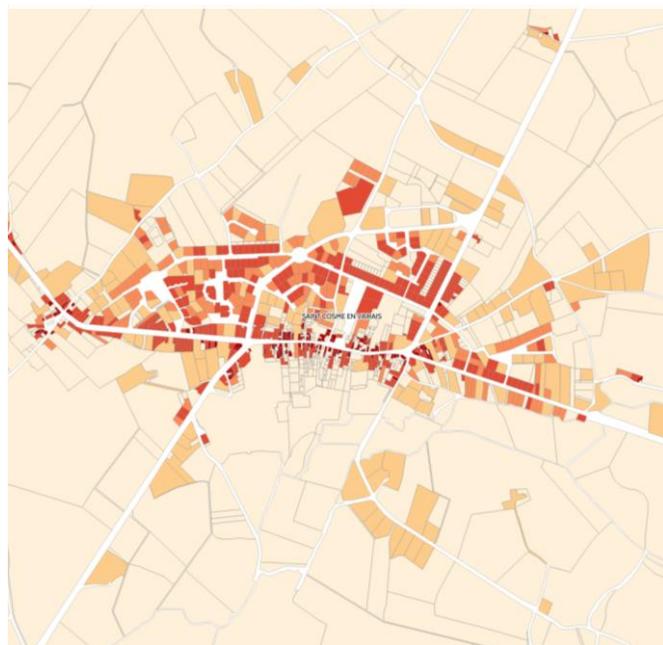
SAINT-COSME-EN-VAIRAIS



MAROLLES-LES-BRAULTS

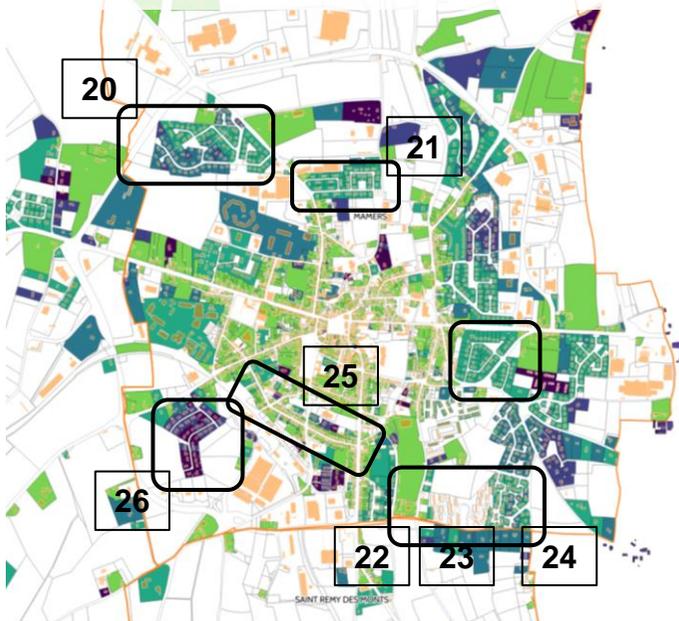


BONNETABLE



FONCIER – DEVELOPPEMENT FONCIER

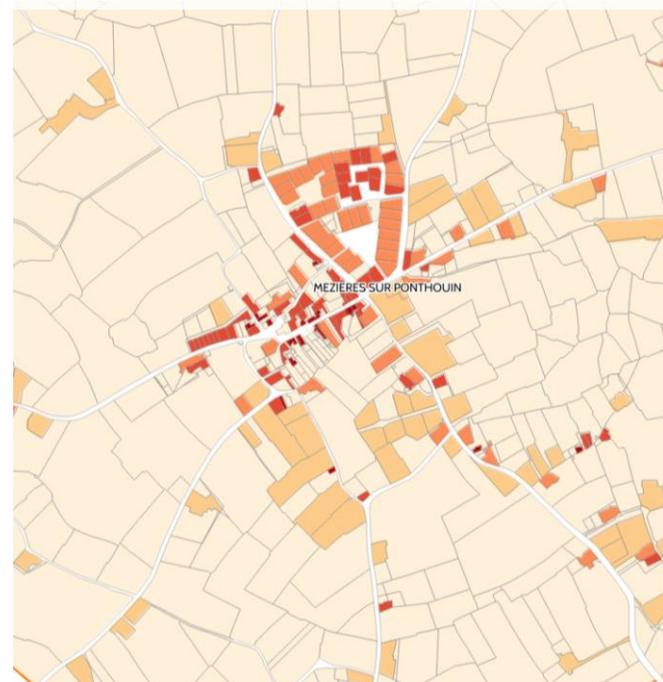
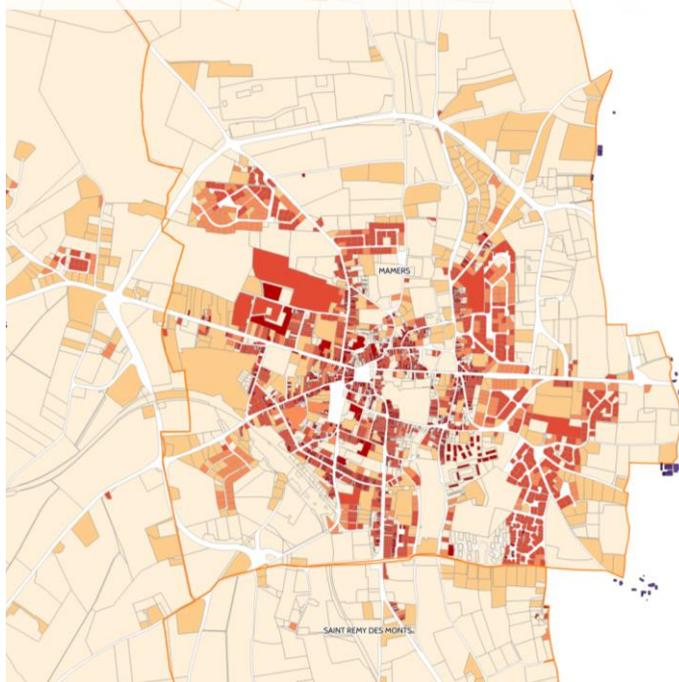
Parcellaire suivant l'année de construction des logements et densité nette bâtie (en nombre de logements par surface parcellaire) (MINFI, Fichiers fonciers ; atopia)



MAMERS



MÉZIÈRES-SUR-PONTHOUIN



- Ces cartes ci-contre et ci-avant mettent en évidence une corrélation négative entre l'ancienneté des bâtiments de logements (hors espaces ruraux en dehors du tissu bâti constitué) et la densité de logements.
- Ainsi, malgré certaines opérations de logements post- 1945 correspondant au développement de l'industrie sur le territoire présentant une densité très élevées (supérieure à 30 log/ha), avec les cités ouvrières de Mamers ou de Bonnétable par exemple, les opérations des années 2000 et 2010 apparaissent spécialisées sur des logements de types individuels purs ou groupés, en lotissement, et souvent en extérieur de bourg, sans lien direct avec le centre.