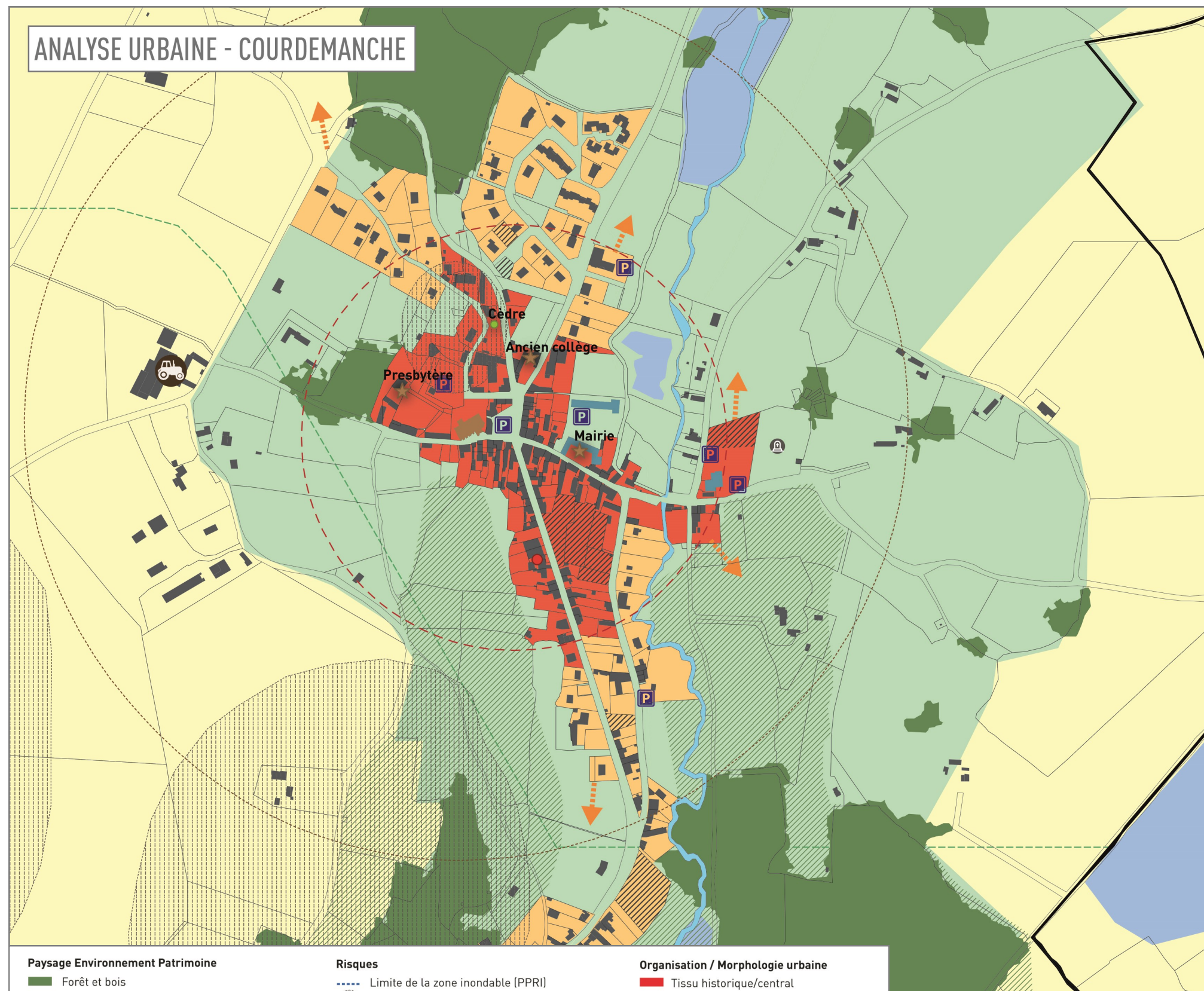


## ANALYSE URBAINE - COURDEMANCHE



### Paysage Environnement Patrimoine

- Forêt et bois
- Secteur agricole spécifique
- Siège d'exploitation agricole
- Composante paysagère
- Hydro +ZH
- Site inscrit
- Site classé
- MH (+ le tampon de 500m)
- Elément d'intérêt patrimonial
- Périmètre de protection environnementale (ZNIEFF, N2000, ENS)

### Risques

- Limite de la zone inondable (PPRI)
- Risque mouvement de terrain
- Ancien site industriel et d'activités de service répertorié (BASIAS)

### Mobilités

- Voie ferrée
- Gare
- Liaison douce existante (itinéraire vélo)
- Chemin de proximité
- Itinéraire de grande randonnée
- Stationnement

### Equipements/ Services / Commerces

- Cimetière
- Equipement public
- Commerce

### Organisation / Morphologie urbaine

- Tissu historique/central
- Tissu à dominante d'habitat individuel
- Tissu à dominante d'habitat collectif
- Tissu à dominante économique

### Enjeux

- Renouvellement urbain
- Dent creuse et enclave

### Secteur de projet par vocation

- Résidentiel
- Economique
- Equipement

# COURDEMANCHE

> Localisation : A l'extrême Nord du territoire de la CC Loir Lucé Bercé

> Document d'urbanisme 2017 : Carte communale de 2014

> Principales caractéristiques :

- Des espaces agricoles au potentiel agronomique reconnu. La commune accueille aujourd'hui 23 exploitations agricoles diversifiées (lait, poulet...)
- Un écart plus important sur la commune : Brive
- Un bourg inscrit au sein d'une zone aux sensibilités environnementales importantes et reconnues : présence d'un périmètre de ZNIEFF, présence potentielle de ZH (notamment le long de l'Etangsort, à l'Est de la centralité)
- Un bourg ondulé qui suit le relief, dégagant de belles perspectives
- Quelques éléments de patrimoine bâti marquant au sein du bourg : la Mairie, le Presbytère, l'ancien collège mais également l'Eglise, classée MH mais également sur le restant de la commune (maisons de maître notamment)
- Un patrimoine spécifique identifié : les anciennes champignonnières
- Un bourg touché par la vacance et qui présente quelques îlots d'habitat dégradé
- Présence de quelques commerces : coiffeur boulangerie, bar-restaurant, épicerie mais également d'une maison médicale. Et d'une pharmacie Des commerçants ambulants font également leur tournée sur la commune (poissonnier et boucher)
- Des activités culturelles régulières, la présence notable d'un théâtre

> Potentiel en dents creuses :

- Un projet de MAM en cours de réflexion en RU en face de la maison médicale
- Un potentiel de près de 0.8 ha identifié dans le tissu urbain existant dont une parcelle envisagée pour la réalisation d'une aire de jeux au Nord

> Secteurs de projets futurs envisagés :

- 5 secteurs de projets en extension potentiellement identifiés : 3 au Nord et 2 au Sud sur une surface totale estimée à ~ 5 ha

> Enjeux :

- Priorisation des secteurs de projets nécessaires à l'échelle intercommunale en fonction des objectifs logements définis par le SCoT
- Priorisation à la réhabilitation des logements vacants et dégradés
- Vigilance à l'intégration visuelle des opérations nouvelles, notamment au regard de la topographie du bourg
- Vigilance vis-à-vis des volontés d'urbanisation sur des sites jouxtant les zones de sensibilités environnementales reconnues