

# ANALYSE URBAINE - LA CHARTRE-SUR-LE-LOIR - Centre-bourg



# LA CHARTRE-SUR-LE-LOIR

## Centre-bourg

> Localisation : Au sud-est du territoire de la CC Loir Lucé Bercé, en limite du Loir-et-Cher

> Document d'urbanisme 2017 : Plan d'Occupation des Sols

> Principales caractéristiques :

- Le bourg-centre du pôle relais La Chartre-Lhomme-Ruillé : un rôle important pour le territoire
- Un bourg de forme linéaire coincé entre le coteau et la zone inondable du Loir avec un risque d'effondrement le long du coteau (concentration de la vacance) et des insuffisances en terme de stationnement
- Une centralité touristique, commerciale et économique : 800 emplois, soit près de la moitié du secteur du Val-du-Loir, une quarantaine de commerces et services de proximité variés (2ème pôle commercial de LLB)
- L'activité touristique essentielle au fonctionnement des commerces : marché, afflux des résidents secondaires, artisanat d'art (brocantes...), restauration...
- Une activité commerciale en souffrance : nombreuses vitrines vacantes, concurrence des grandes surfaces, commerçants âgés sans repreneurs...
- Des éléments de patrimoine bâti : église St-Vincent inscrite, Tour Jeanne d'Arc, ensemble de rues XVII (rue nationale, place de la République)
- Une offre médicale importante pour le secteur du Val-du-Loir, en partie regroupée dans une maison médicale
- Des équipements structurants : collège, deux écoles primaires publique et privée, un camping et un hôtel, un EHPAD, centre de loisirs, équipements sportifs (salle de sports, piscine...)...
- Une population âgée (nombreux retraités) peu motorisée
- Une variété du parc de logements (habitat collectif et intermédiaire, parc locatif social et privé, taille diversifiée...)

> Potentiel en dents creuses (centre-bourg) :

- Un seul potentiel situé rue Nicolas mais stratégique (propriété communale) : possibilité d'une opération mixte habitat/stationnement

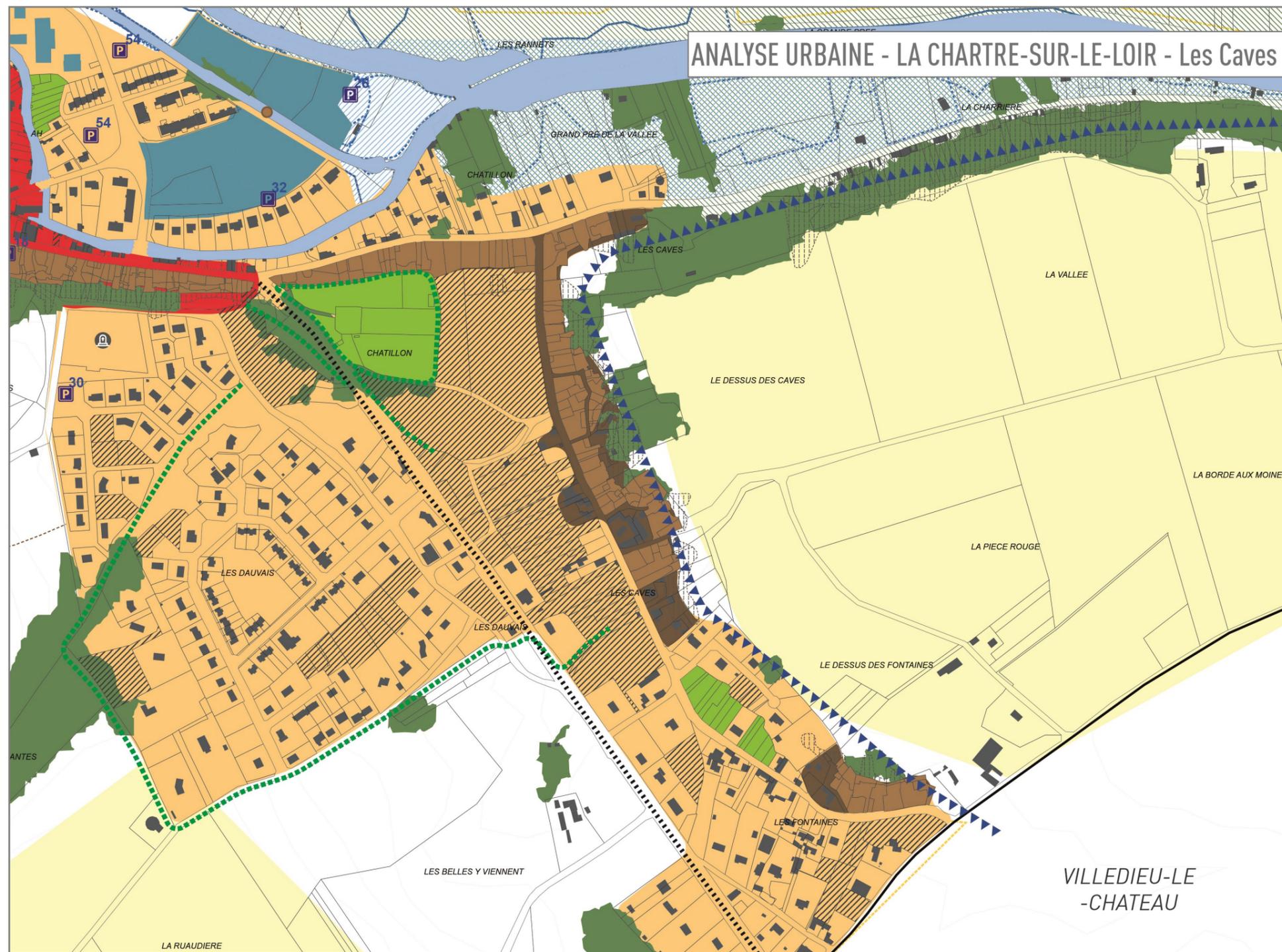
> Secteurs de projets futurs envisagés (centre-bourg) :

- Réaménagement de rues et de places

> Enjeux (centre-bourg) :

- Devenir des logements vacants en pied de coteau
- Maintien du commerce et reprise des vitrines vacantes (étude commerciale ?)
- Réaménagement du centre-bourg
- Protection des bords du Loir

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Paysage Environnement Patrimoine</b><br>Forêt et bois<br>Secteur agricole spécifique<br>Siège d'exploitation agricole<br>Composante paysagère<br>Franges paysagère sensible de qualité<br>Limites paysagères<br>Alignements d'arbres<br>Vallée / vallons<br>Hydro +ZH<br>Site inscrit<br>Site classé<br>MH (+ le tampon de 500m)<br>Elément d'intérêt patrimonial<br>Périmètre de protection environnementale (ZNIEFF, N2000, ENS)<br>Entrée de bourg peu lisible<br>Points de vue<br>Coteaux | <b>Risques</b><br>Limite de la zone inondable (PPRI)<br>Risque mouvement de terrain<br>Ancien site industriel et d'activités de service répertorié (BASIAS)<br><b>Mobilités</b><br>Voie ferrée<br>Gare<br>Liaison douce existante (itinéraire vélo)<br>Chemin de proximité<br>Itinéraire de grande randonnée<br>Stationnement<br><b>Equipements/ Services / Commerces</b><br>Cimetière<br>Equipement public<br>Commerce<br>Centralité de commerces / équipements / services | <b>Organisation / Morphologie urbaine</b><br>Tissu historique/central<br>Tissu à dominante d'habitat individuel<br>Tissu à dominante d'habitat collectif<br>Hameau (bâti ancien)<br>Tissu à dominante économique<br><b>Enjeux</b><br>Renouvellement urbain<br>Dent creuse et enclave<br>Concentration de la vacance<br><b>Secteur de projet par vocation</b><br>Résidentiel<br>Economique<br>Equipement |
|--|---|---|



# ANALYSE URBAINE - LA CHARTRE-SUR-LE-LOIR - Les Caves

# LA CHARTRE-SUR-LE-LOIR

## Les Caves

> Localisation : Au sud-est du territoire de la CC Loir Lucé Bercé, en limite du Loir-et-Cher

> Document d'urbanisme 2017 : Plan d'Occupation des Sols

> Principales caractéristiques :

- Le bourg-centre du pôle relais La Chartre-Lhomme-Ruillé : un rôle important pour le territoire
- Un bourg de forme linéaire coincé entre le coteau et la zone inondable du Loir avec un risque d'effondrement le long du coteau (concentration de la vacance) et des insuffisances en terme de stationnement
- Une centralité touristique, commerciale et économique : 800 emplois, soit près de la moitié du secteur du Val-du-Loir, une quarantaine de commerces et services de proximité variés (2ème pôle commercial de LLB)
- L'activité touristique essentielle au fonctionnement des commerces : marché, afflux des résidents secondaires, artisanat d'art (brocantes...), restauration...
- Une activité commerciale en souffrance : nombreuses vitrines videntes, concurrence des grandes surfaces, commerçants âgés sans repreneurs...
- Des éléments de patrimoine bâti : église St-Vincent inscrite, Tour Jeanne d'Arc, ensemble de rues XVII (rue nationale, place de la République)
- Une offre médicale importante pour le secteur du Val-du-Loir, en partie regroupée dans une maison médicale
- Des équipements structurants : collège, deux écoles primaires publique et privée, un camping et un hôtel, un EHPAD, centre de loisirs, équipements sportifs (salle de sports, piscine...)...
- Une population âgée (nombreux retraités) peu motorisée
- Une variété du parc de logements (habitat collectif et intermédiaire, parc locatif social et privé, taille diversifiée...)

> Potentiel en dents creuses (Les Caves) :

- Potentiel important dans un tissu bâti plus récent

> Secteurs de projets futurs envisagés (Les Caves) :

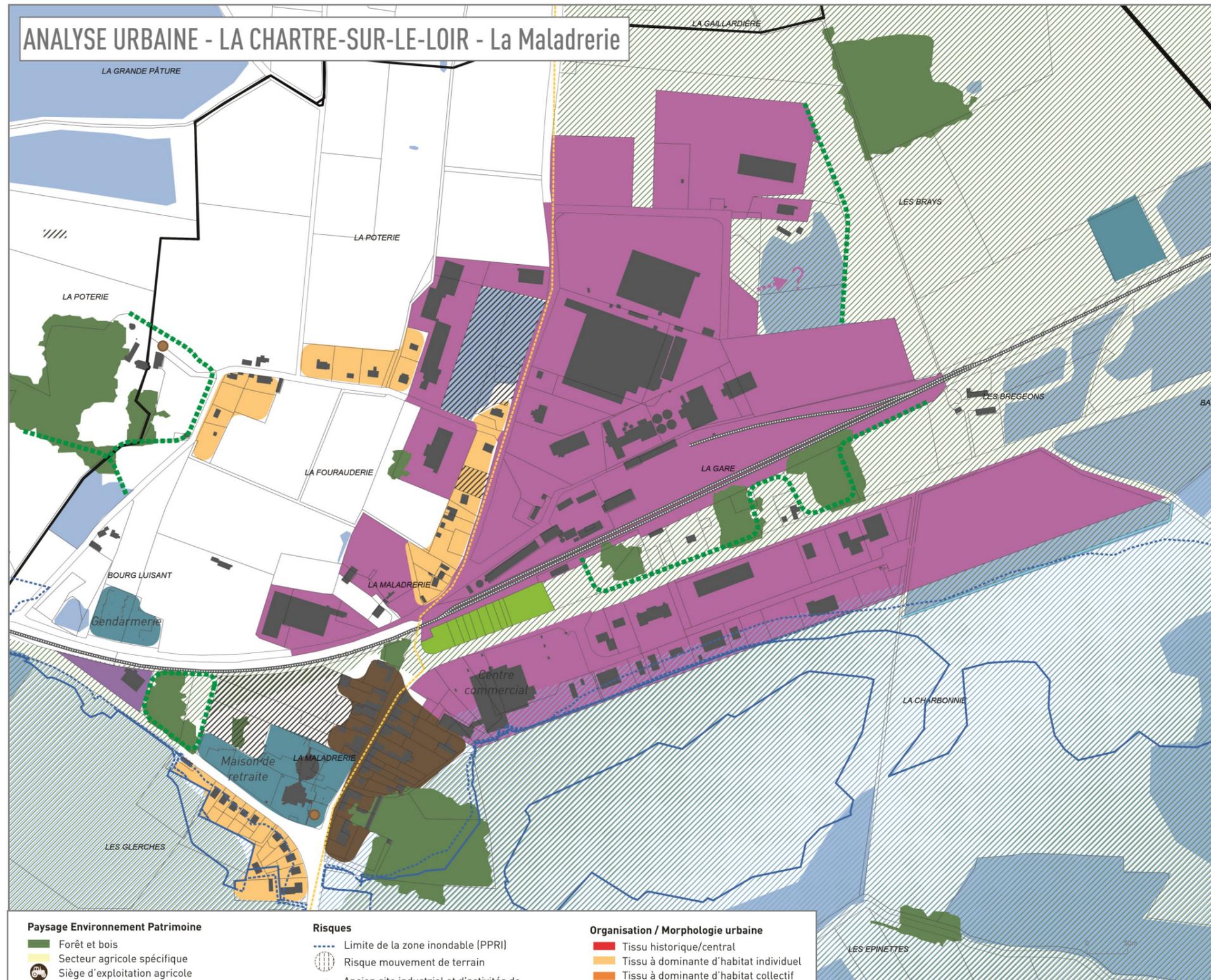
- Extensions pour l'habitat

> Enjeux (Les Caves) :

- Mobilisation des nombreux espaces libres dans le tissu urbain
- Amélioration de l'entrée de bourg au caractère très routier (lisibilité)

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Paysage Environnement Patrimoine</b><br>Forêt et bois<br>Secteur agricole spécifique<br>Siège d'exploitation agricole<br>Composante paysagère<br>Franges paysagère sensible de qualité<br>Limites paysagères<br>Alignements d'arbres<br>Vallée / vallons<br>Hydro +ZH<br>Site inscrit<br>Site classé<br>MH (+ le tampon de 500m)<br>Elément d'intérêt patrimonial<br>Périmètre de protection environnementale (ZNIEFF, N2000, ENS)<br>Entrée de bourg peu lisible<br>Points de vue<br>Coteaux | <b>Risques</b><br>Limite de la zone inondable (PPRI)<br>Risque mouvement de terrain<br>Ancien site industriel et d'activités de service répertorié (BASIAS)<br><b>Mobilités</b><br>Voie ferrée<br>Gare<br>Liaison douce existante (itinéraire vélo)<br>Chemin de proximité<br>Itinéraire de grande randonnée<br>Stationnement<br><b>Equipements/ Services / Commerces</b><br>Cimetière<br>Equipement public<br>Commerce<br>Centralité de commerces / équipements / services | <b>Organisation / Morphologie urbaine</b><br>Tissu historique/central<br>Tissu à dominante d'habitat individuel<br>Tissu à dominante d'habitat collectif<br>Hameau (bâti ancien)<br>Tissu à dominante économique<br><b>Enjeux</b><br>Renouvellement urbain<br>Dent creuse et enclave<br>Concentration de la vacance<br><b>Secteur de projet par vocation</b><br>Résidentiel<br>Economique<br>Equipement |
|--|---|---|

# ANALYSE URBAINE - LA CHARTRE-SUR-LE-LOIR - La Maladrerie



| Paysage Environnement Patrimoine                              | Risques  | Organisation / Morphologie urbaine     |
|---|--|--|
| Forêt et bois   | Limite de la zone inondable (PPRI)                                   | Tissu historique/central               |
| Secteur agricole spécifique                                   | Risque mouvement de terrain  | Tissu à dominante d'habitat individuel |
| Siège d'exploitation agricole                                 | Ancien site industriel et d'activités de service répertorié (BASIAS) | Tissu à dominante d'habitat collectif  |
| Composante paysagère  |  | Hameau (bâti ancien)                   |
|   |  | Tissu à dominante économique           |
| Franges paysagère sensible de qualité                         | <b>Mobilités</b>   |  |
| Limites paysagères  | Voie ferrée  | <b>Enjeux</b>                          |
| Alignements d'arbres  | Gare   | Renouvellement urbain                  |
| Vallée / vallons  | Liaison douce existante (itinéraire vélo)                            | Dent creuse et enclave                 |
| Hydro +ZH   | Chemin de proximité  | Concentration de la vacance            |
| Site inscrit  | Itinéraire de grande randonnée                                       |  |
| Site classé   | Stationnement  |  |
| MH (+ le tampon de 500m)                                      | <b>Equipements/ Services / Commerces</b>                             | <b>Secteur de projet par vocation</b>  |
| Elément d'intérêt patrimonial                                 | Cimetière  | Résidentiel                            |
| Périmètre de protection environnementale (ZNIEFF, N2000, ENS) | Equipement public  | Economique                             |
| Entrée de bourg peu lisible                                   | Commerce   | Equipement                             |
| Points de vue   | Centralité de commerces / équipements / services                     |  |
| Coteaux   |  |  |

# LA CHARTRE-SUR-LE-LOIR

## La Maladrerie

> Localisation : Au sud-est du territoire de la CC Loir Lucé Bercé, en limite du Loir-et-Cher

> Document d'urbanisme 2017 : Plan d'Occupation des Sols

> Principales caractéristiques :

- Le bourg-centre du pôle relais La Chartre-Lhomme-Ruillé : un rôle important pour le territoire
- Un bourg de forme linéaire coincé entre le coteau et la zone inondable du Loir avec un risque d'effondrement le long du coteau (concentration de la vacance) et des insuffisances en terme de stationnement
- Une centralité touristique, commerciale et économique : 800 emplois, soit près de la moitié du secteur du Val-du-Loir, une quarantaine de commerces et services de proximité variés (2ème pôle commercial de LLB)
- L'activité touristique essentielle au fonctionnement des commerces : marché, afflux des résidents secondaires, artisanat d'art (brocantes...), restauration...
- Une activité commerciale en souffrance : nombreuses vitrines vacantes, concurrence des grandes surfaces, commerçants âgés sans repreneurs...
- Des éléments de patrimoine bâti : église St-Vincent inscrite, Tour Jeanne d'Arc, ensemble de rues XVII (rue nationale, place de la République)
- Une offre médicale importante pour le secteur du Val-du-Loir, en partie regroupée dans une maison médicale
- Des équipements structurants : collège, deux écoles primaires publique et privée, un camping et un hôtel, un EHPAD, centre de loisirs, équipements sportifs (salle de sports, piscine...)...
- Une population âgée (nombreux retraités) peu motorisée
- Une variété du parc de logements (habitat collectif et intermédiaire, parc locatif social et privé, taille diversifiée...)

> Potentiel en dents creuses (La Maladrerie) :

- Quelques possibilités en matière économique et/ou d'équipements

> Secteurs de projets futurs envisagés (La Maladrerie) :

- Extensions économiques

> Enjeux (communs à la polarité La Chartre - Lhomme - Ruillé) :

- La lisibilité, l'image et la capacité d'accueil des zones d'activités aux abords de la RD 305
- Le maintien de coupures vertes entre les bourgs
- Le lien en modes doux entre les trois bourgs (actions du PDD)
- La signalétique touristique depuis l'axe principal