



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

ANALYSE URBAINE - LE GRANDE LUCÉ

LE GRAND LUCE

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

> **Document d'urbanisme 2017** : RNU

> **Principales caractéristiques** :

- Un territoire identifié comme pôle relai sur le territoire par le SCoT
- Une commune quasiment accolée à la commune de Villaines-sous-Lucé, simplement séparée par la Veuve
- 19 exploitations agricoles sont implantées sur le territoire communal
- Une richesse patrimoniale importante (bâtisses historiques de qualité, patrimoine végétal important mais également présence du château sur une grande emprise au Sud du bourg). Un projet de ZPPAUP non finalisé, un périmètre MH qui couvre le bourg.
- Des risques d'effondrement identifiés : instauration d'un PPRMT
- Un développement du bourg contraint vers l'Ouest (au Nord : la Veuve, au Sud : le château)
- Une centralité de qualité (place pavée entourée de locaux commerciaux), rues étroites, constructions à l'alignement...
- Une offre d'équipements et services satisfaisante

> **Potentiel en dents creuses** :

- Un lotissement en cours de commercialisation (~2 ha) à l'Ouest du territoire, au Sud de la rue de l'Hôtel de Ville : site viabilisé, des parcelles en attente de commercialisation (vente de 2 parcelles/an environ)
- Un potentiel intéressant d'1.5 ha identifié au Nord (à l'Est de la rue Léon Aubert)
- Une parcelle importante de 7000 m² environ au Sud de la rue du Trac
- Un site en renouvellement urbain identifié à l'extrême Nord du bourg sur ~2000 m²

> **Secteurs de projets futurs envisagés** :

- Des sites de projets d'extension envisagés et hiérarchisés dans le temps : ~20 ha, certains issus de l'ancien POS
- Une étude CAUE déjà réalisée sur le site en extension Ouest du territoire (Champ de la lune, en prolongement du site du château du Grand Lucé).
- Des parcelles à l'Est de la Zone d'Activités réservées à l'accueil d'une chaufferie bois, d'autres envisagées au Nord pour une possible extension au besoin (~4 ha)

> **Enjeux** :

- Priorisation des secteurs de projets nécessaires à l'échelle intercommunale en fonction des objectifs logements et besoins économiques définis par le SCoT
- Vigilance au développement du secteur Nord du fait de la présence potentielle de ZH (extension ZAE)
- Une attention à porter à l'intégration architecturale et paysagère des opérations nouvelles afin de conserver l'identité et la qualité historique du bourg