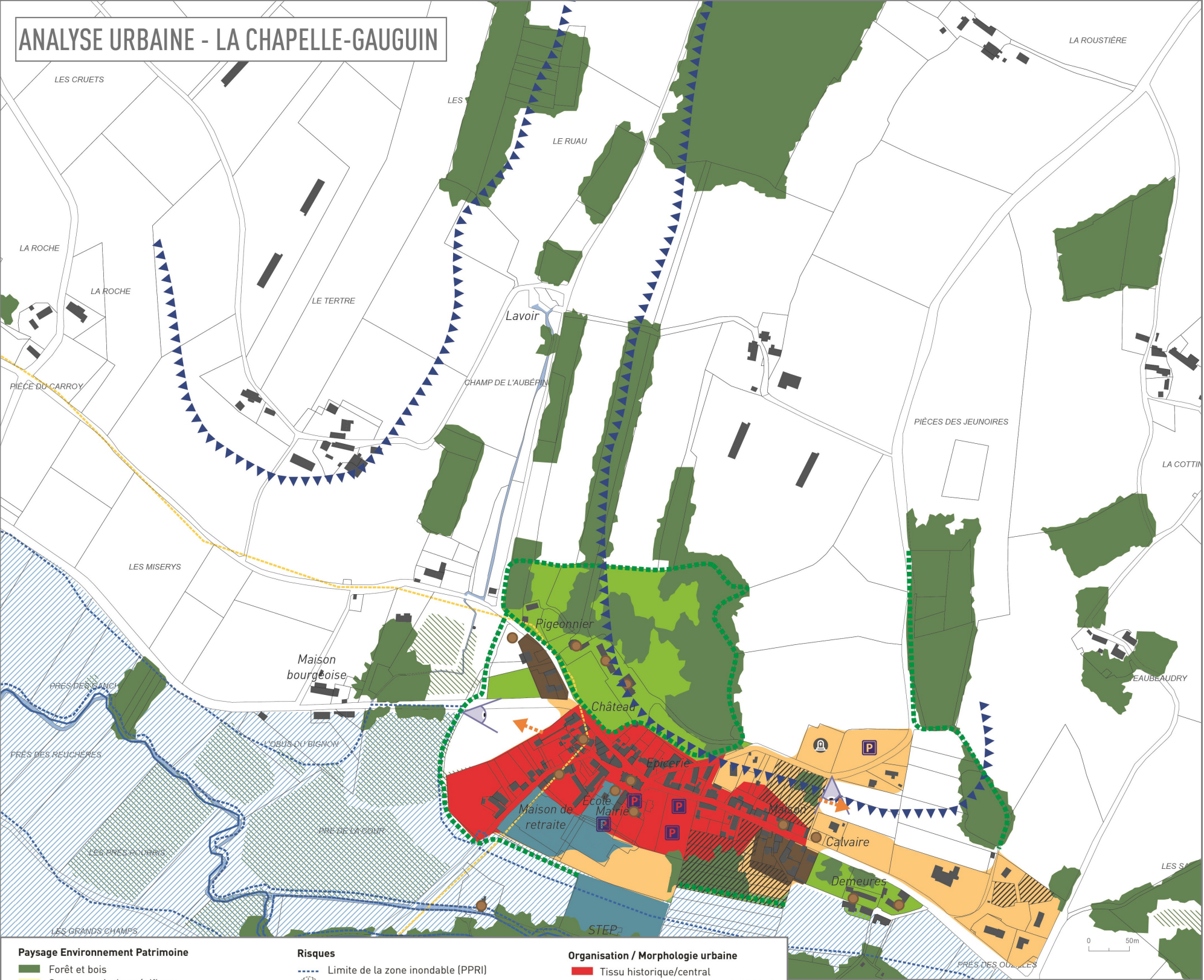


# ANALYSE URBAINE - LA CHAPELLE-GAUGUIN



## Paysage Environnement Patrimoine

- Forêt et bois
- Secteur agricole spécifique
- Siège d'exploitation agricole
- Composante paysagère
- Franges paysagère sensible de qualité
- Limites paysagères
- Alignements d'arbres
- Vallée / vallons
- Hydro +ZH
- Site inscrit
- Site classé
- MH (+ le tampon de 500m)
- Elément d'intérêt patrimonial
- Périmètre de protection environnementale (ZNIEFF, N2000, ENS)
- Entrée de bourg peu lisible
- Points de vue
- Coteaux

## 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
- Centralité de commerces / équipements / services

## Organisation / Morphologie urbaine

- Tissu historique/central
- Tissu à dominante d'habitat individuel
- Tissu à dominante d'habitat collectif
- Hameau (bâti ancien)
- Tissu à dominante économique

## Enjeux

- Renouvellement urbain
- Dent creuse et enclave
- Concentration de la vacance

## Secteur de projet par vocation

- Résidentiel
- Economique
- Equipement

# LOIR-EN-VALLÉE

## La Chapelle-Gauguin

> Localisation : A l'extrême est du territoire de la CC Loir Lucé Bercé, en limite du Loir-et-Cher

> Document d'urbanisme 2017 : Règlement National d'Urbanisme

> Principales caractéristiques :

- Un bourg de forme linéaire à flanc de coteau ce qui implique un tissu urbain compliqué : petit bâti imbriqué, différence de niveaux, peu de jardins et de stationnement privés
- De nombreux logements vacants inadaptés par conséquent, en lien avec un bâti ancien (77% datant d'avant 1946)
- Un bourg cependant bien intégré à son site d'implantation avec des entrées de qualité bien préservées
- Une commune déléguée principalement agricole (part plus élevée d'agriculteurs exploitants dans la population)
- Un équipement majeur privé dans le bourg : la résidence du Tusson (EHPAD) qui explique la part importante de personnes âgées sur la commune déléguée
- Nombreux éléments de patrimoine bâti au sein du bourg : château et pigeonnier, demeures... et en campagne (lavoirs...)
- Une épicerie dans le bourg

> Potentiel en dents creuses :

- Peu de potentiel en dents creuses au vu de la configuration du bâti et deux parcelles vendues mais non construites dans le lotissement

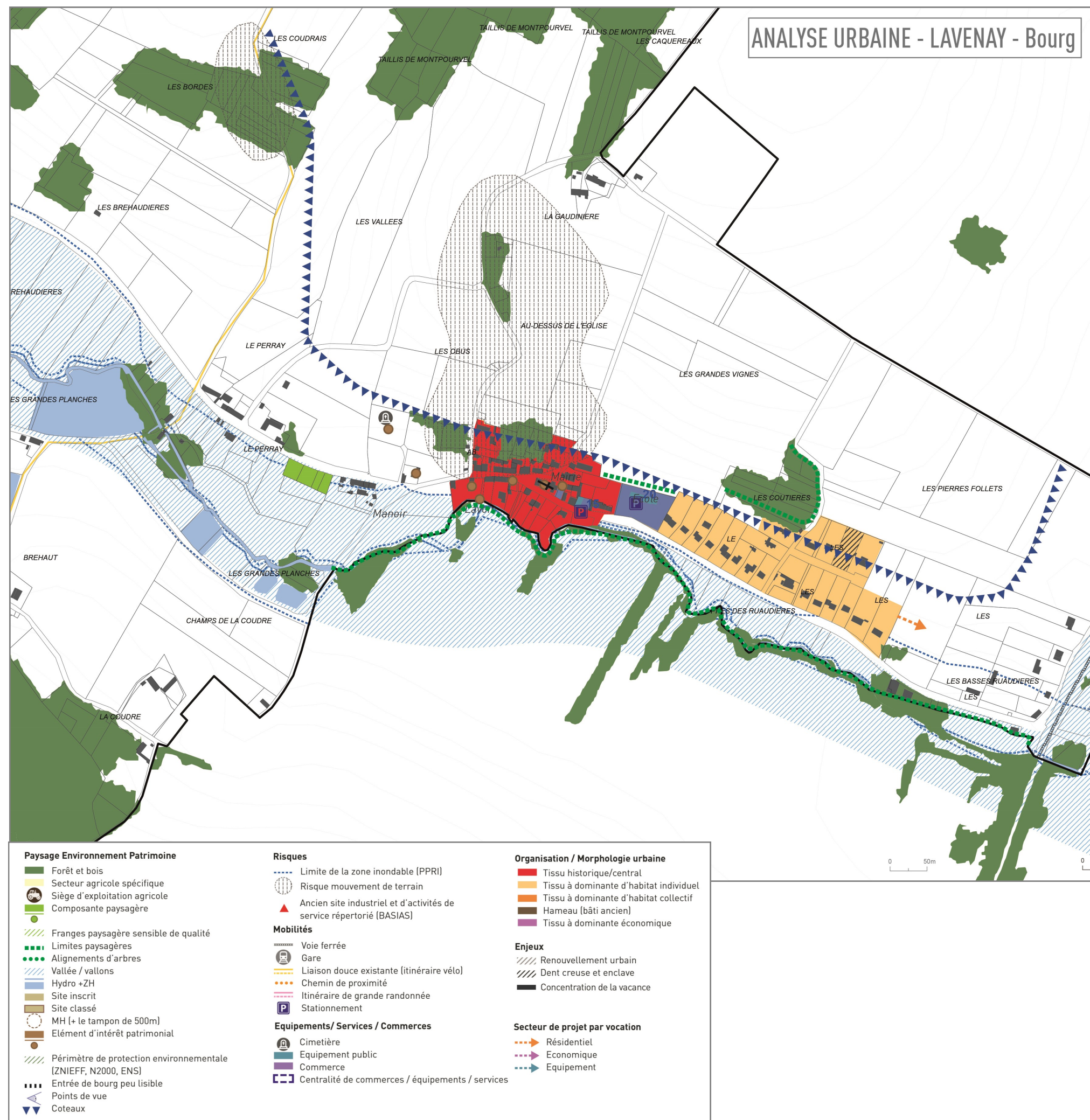
> Secteurs de projets futurs envisagés :

- Une extension du lotissement

> Enjeux :

- Le réaménagement du centre-bourg
- La reprise ou la démolition de logements vacants en centre-bourg





# LOIR-EN-VALLÉE

## Lavenay et Pont-de-Braye

> **Localisation** : A l'extrême est du territoire de la CC Loir Lucé Bercé, en limite du Loir-et-Cher

> **Document d'urbanisme 2017** : Règlement National d'Urbanisme

> **Principales caractéristiques** :

- La commune déléguée de Lavenay compte deux bourgs de forme linéaire coincés entre le pied de coteau et la zone inondable : Lavenay et Pont-de-Braye
- Une commune déléguée avec de nombreuses résidences secondaires
- Des habitants travaillant principalement à Bessé-sur-Braye (ouvriers de la papeterie), Montoir-sur-le-Loir et La Chartre-sur-le-Loir
- Une commune agricole avec de grandes exploitations céréalières (SAU moyenne de 167 ha)
- Quelques éléments de patrimoine bâti : lavoir et manoir à Lavenay, lavoir du hameau de la Vallée de la Flotte
- Un commerce multi-service à Pont-de-Braye
- Des entrées de bourg linéaires peu lisibles et des extensions non maîtrisées en campagne
- Une commune déléguée traversée par le GR325

> **Potentiel en dents creuses** :

- Quelques potentiels en dents creuses, surtout à Pont-de-Braye

> **Enjeux et projets futurs envisagés** :

- Réaménagement de la traversée des deux bourgs avec enfouissement des réseaux et aménagement de sécurité
- Aménagement et labellisation PDIPR des chemins de randonnées



## ANALYSE URBAINE - LAVENAY - Pont de Braye

LOIR-EN-VALLÉE

*Lavenay et Pont-de-Braye*

> **Localisation** : A l'extrême est du territoire de la CC Loir Lucé Bercé, en limite du Loir-et-Cher

> Document d'urbanisme 2017 : Règlement National d'Urbanisme

> Principales caractéristiques :

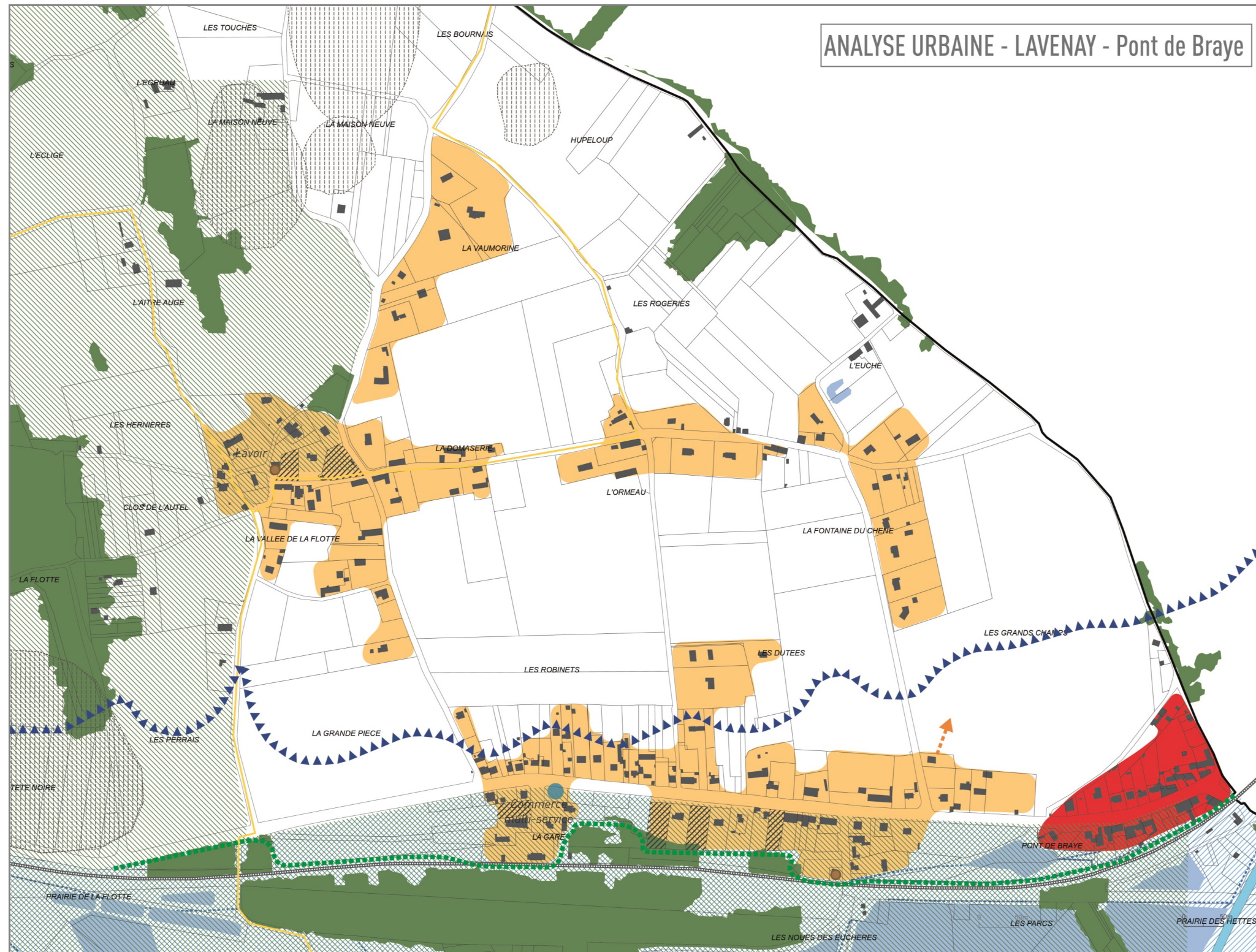
- La commune déléguée de Lavenay compte deux bourgs de forme linéaire coincés entre le pied de coteau et la zone inondable : Lavenay et Pont-de-Braye
- Une commune déléguée avec de nombreuses résidences secondaires
- Des habitants travaillant principalement à Bessé-sur-Braye (ouvriers de la papeterie), Montoir-sur-le-Loir et La Chartre-sur-le-Loir
- Une commune agricole avec de grandes exploitations céréalières (SAU moyenne de 167 ha)
- Quelques éléments de patrimoine bâti : lavoir et manoir à Lavenay, lavoir du hameau de la Vallée de la Flotte
- Un commerce multi-service à Pont-de-Braye
- Des entrées de bourg linéaires peu lisibles et des extensions non maîtrisées en campagne
- Une commune déléguée traversée par le GR325

> Potentiel en dents creuses :

- Quelques potentiels en dents creuses, surtout à Pont-de-Braye

> Enjeux et projets futurs envisagés :

- Réaménagement de la traversée des deux bourgs avec enfouissement des réseaux et aménagement de sécurité
- Aménagement et labellisation PDIPR des chemins de randonnées



## Paysage Environnement Patrimoine

-  Forêt et bois
-  Secteur agricole spécifique
-  Siège d'exploitation agricole
-  Composante paysagère
- 
-  Franges paysagère sensible de qualité
-  Limites paysagères
-  Alignements d'arbres
-  Vallée / vallons
-  Hydro +ZH
-  Site inscrit
-  Site classé
-  MH (+ le tampon de 500m)
-  Élément d'intérêt patrimonial
- 
-  Périmètre de protection environnementale (ZNIEFF, N2000, ENS)
-  Entrée de bourg peu lisible
-  Points de vue
-  Coteaux





### 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
-  Centralité de commerces / équipements / services

### Organisation / Morphologie urbaine

- Tissu historique/central
- Tissu à dominante d'habitat individuel
- Tissu à dominante d'habitat collectif
- Hameau (bâti ancien)
- Tissu à dominante économique

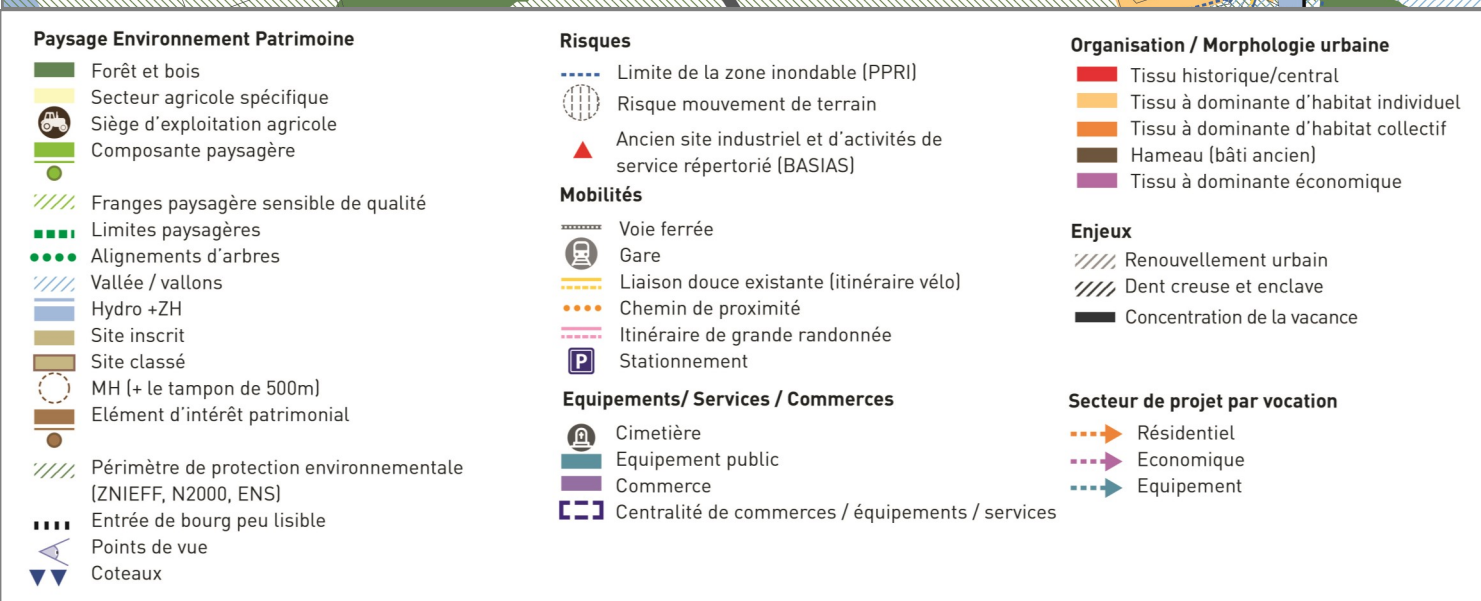
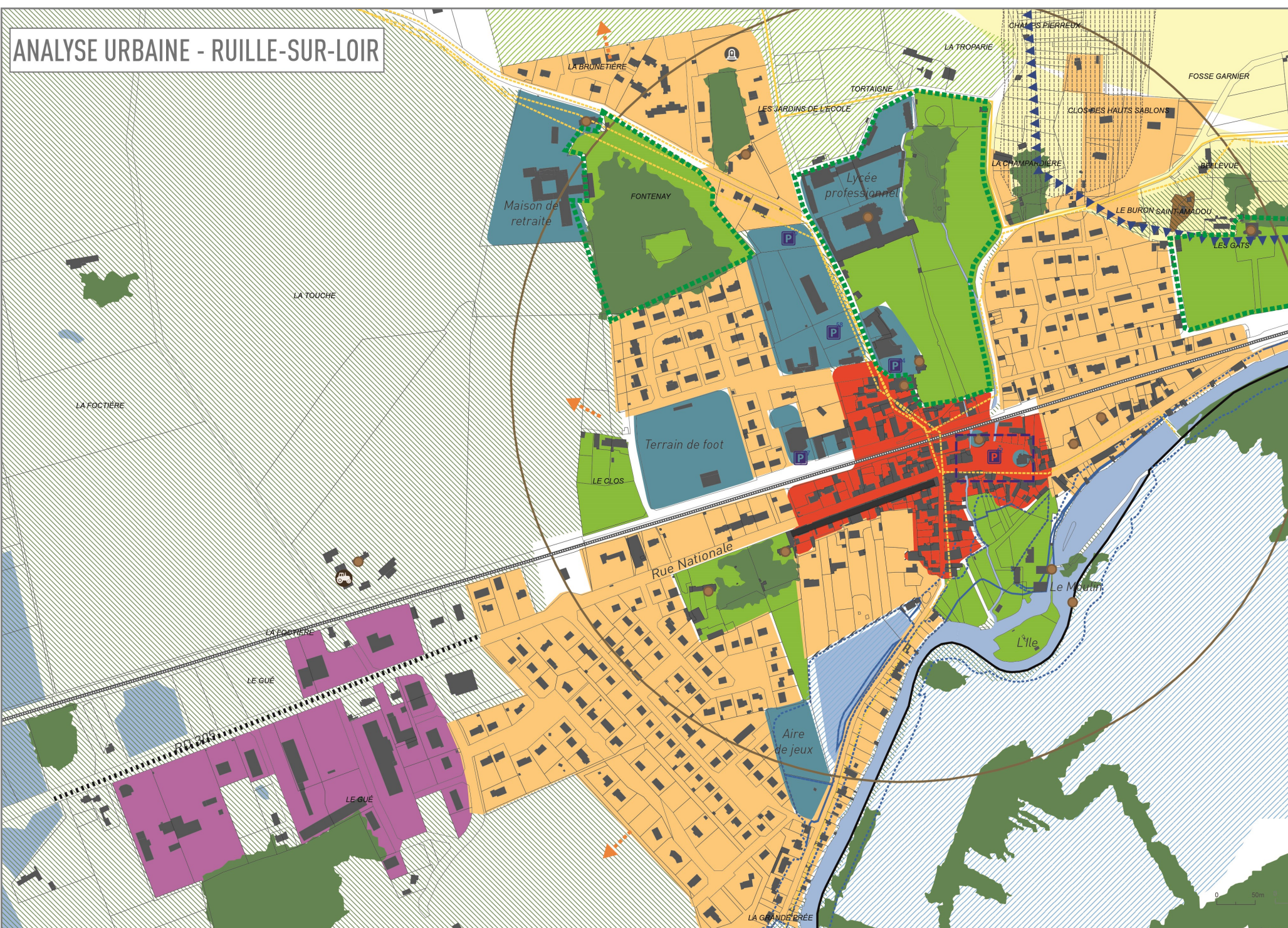
## Enjeux

-  Renouvellement urbain  
 Dent creuse et enclave  
 Concentration de la vacance

### Secteur de projet par vocation

- ➔ Résidentiel
- ➔ Economique
- ➔ Equipement





# LOIR-EN-VALLÉE

## Ruillé-sur-Loir

> **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** :

- Un bourg centre à l'échelle de la commune nouvelle de Loir-en-Vallée et participant au pôle relais La Chartre-Lhomme-Ruillé
- Un bourg-carrefour de forme compacte implanté dans le lit majeur du Loir ayant tendance à s'étendre de façon linéaire le long de la RD305 vers La Chartre
- Le second pôle d'emploi du secteur du Val-du-Loir
- Une commune déléguée agricole de grande superficie avec de nombreuses exploitations principalement sur le plateau et des spécificités : champignonnières et viticulture
- Des éléments de patrimoine bâti : église St-Pierre et Paul et manoir de l'Aurière (MH), mais aussi des maisons de bourg en tuffeau, de nombreux parcs dans le bourg, le Moulin de l'Ile...
- Une douzaine de commerces et de services de proximité le long de la rue Nationale où se concentre quelques logements vacants
- Une offre médicale
- Des équipements structurants : lycée professionnel technique et communauté religieuse de la Providence, deux EHPAD, deux écoles primaires publique et privée, un camping et un hôtel
- Des nuisances sonores générées par les traversées de poids-lourds

> **Potentiel en dents creuses** :

- Quelques potentiels en dents creuses, notamment des parcelles encore disponibles en lotissement

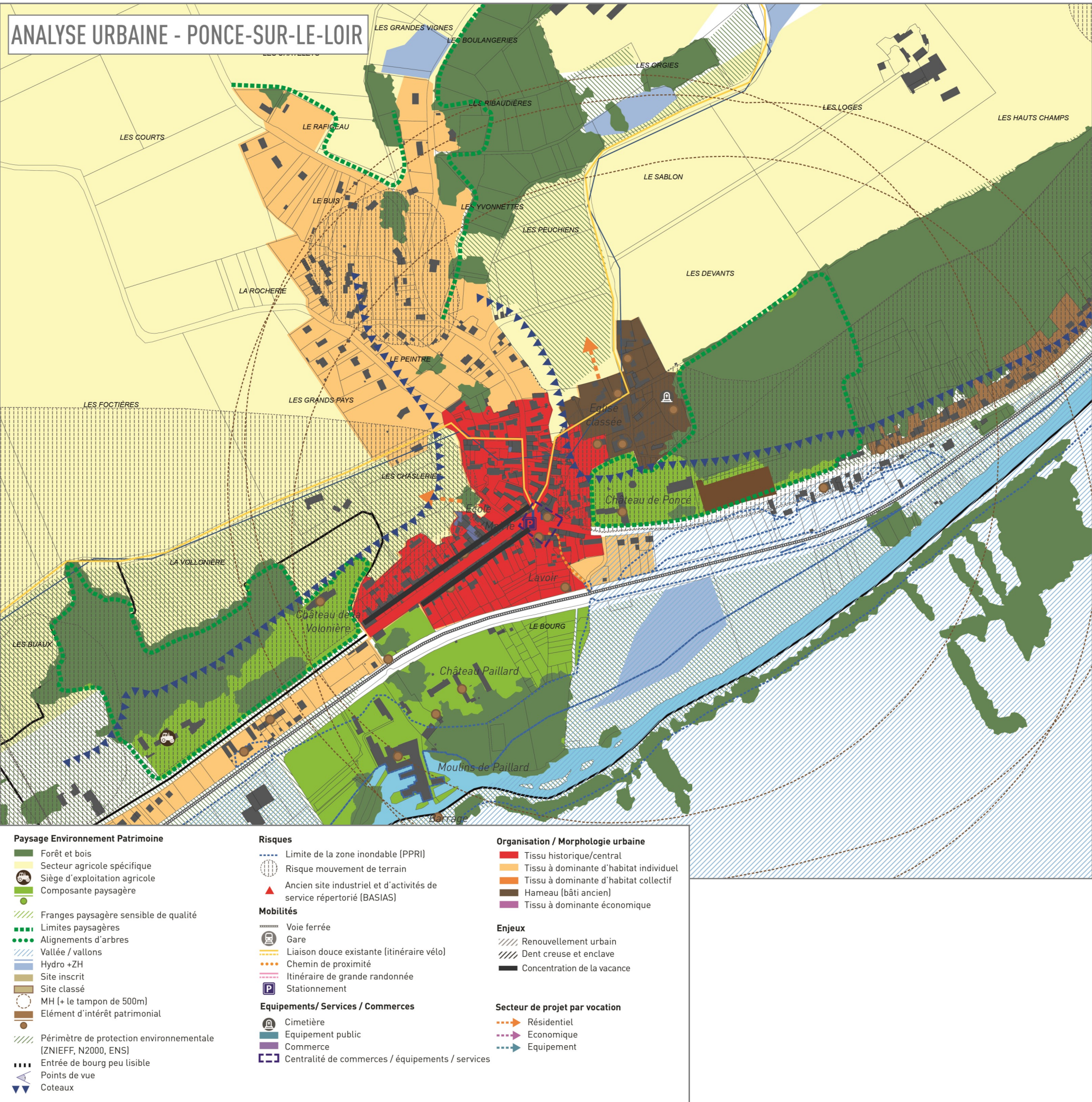
> **Secteurs de projets futurs envisagés** :

- Parking de covoiturage et bornes de recharge pour véhicules électriques
- Aménagement de l'aire de jeux
- Extension du camping
- Programme envisagé de réhabilitation de maisons vides dans le bourg

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

- La qualité des entrées de bourg
- Le positionnement des extensions pour l'habitat (choix à opérer)
- L'aménagement de circulations cyclables et piétonnes dans le bourg
- *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*





# LOIR-EN-VALLÉE

## Poncé-sur-le-Loir

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

> Document d’urbanisme 2017 : Règlement National d’Urbanisme

> Principales caractéristiques :

- Un bourg de forme linéaire coincé entre le pied de coteau et la zone inondable
- Un bourg très riche sur le plan patrimoine bâti : église classée de St-Julien, château Renaissance de Poncé et son parc classés également, ancien site industriel des moulins de Paillard (papeterie) reconvert en centre d’art contemporain, château de la Volonière, lavoir, sites trgo-lodytes ...
- Maisons en tuffeau de la rue principale : une richesse patrimoniale mais des résidences secondaires ou principales vacantes

> Potentiel en dents creuses :

- Quelques dents creuses pouvant répondre aux faibles besoins en logements neufs du bourg

> Secteurs de projets futurs envisagés :

- Entretien et amélioration des chemins de randonnées
- Travaux d’accessibilité pour les PMR
- Travaux de restauration de l’église

> Enjeux :

- Aménagement de la traversée de bourg
- Logements vacants en centre-bourg
- Aménagement de l’ancien terrain de camping