

# AGIR POUR LA REVITALISATION

Les Petites villes  
de demain  
en Loir-et-Cher

41 Loir-et-Cher  
**c|a.u.e**

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

**PRÉFET  
DE LOIR-ET-CHER**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# L'ACCOMPAGNEMENT DES PETITES VILLES DE DEMAIN PAR LE CAUE



## LE CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Loir-et-Cher est un organisme départemental mis en place à l'initiative du Conseil départemental dans le cadre de la loi sur l'architecture de 1977.

Investi d'une mission de service public, le CAUE conseille et accompagne les collectivités dans leurs projets liés à l'architecture, l'urbanisme et l'environnement. Son rôle est de réfléchir à leurs politiques d'aménagement, de faire émerger les intentions, de définir les orientations programmatiques et de choisir le processus de projet le mieux adapté aux enjeux locaux. Le CAUE dispense également des conseils aux particuliers, s'adressant à toute personne ayant un projet de construction, de rénovation, d'extension, d'aménagement de cour et jardin. Il les aide à formuler et préciser leur projet.

## METTRE EN LUMIÈRE LES PROJETS DES ACTEURS DU LOIR-ET-CHER

Le CAUE de Loir-et-Cher a organisé une rencontre sur la revitalisation des territoires ruraux, le 7 juin 2023 à Mer. Cette journée a été l'occasion de faire le bilan de près de deux années de réflexion, de projets et d'accompagnement menées auprès de plusieurs communes rurales du département dans le cadre du programme Petites villes de demain, piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Cette rencontre "Agir pour la revitalisation des territoires ruraux" a proposé différents formats permettant de comprendre les enjeux des projets de revitalisation et les acteurs mobilisés.

L'exposition a présenté l'ensemble des plans-guides réalisés auprès des Petites villes de demain dans le cadre d'un partenariat avec la préfecture de Loir-et-Cher. En parallèle, plusieurs interventions d'acteurs de l'aménagement du territoire, lors d'une conférence sur la ruralité et d'une table-ronde, sont venues enrichir les échanges en présentant la démarche menée et les projets réalisés.

Ce livret est le catalogue d'exposition de l'évènement du 7 juin 2023. Il propose d'en faire la synthèse en expliquant la démarche de projet mise en œuvre pendant plusieurs mois, en présentant les différents travaux de réflexion réalisés par le CAUE dans chaque Petite ville de demain et en donnant la parole aux acteurs du territoire intervenus lors de cette journée.



# SO

## INTRODUCTION

8

### ÉDITORIAL

Catherine Lhéritier,  
présidente du CAUE de Loir-et-Cher

10

### LE MOT DU PRÉFET

Xavier Pelletier,  
préfet de Loir-et-Cher

12

### POINT DE VUE

"Faire émerger les bonnes pratiques  
et favoriser la cohérence dans  
l'aménagement des petites villes"

Dominique Consille, directrice du programme  
Petites villes de demain à l'Agence nationale  
de la cohésion des territoires)

14

Le CAUE au sein du dispositif  
Petites villes de demain

## LA DÉMARCHE "PLAN-GUIDE"

### Préparer les journées plans-guides

18

Qu'est-ce qu'un plan-guide ?

20

### POINT DE VUE

"Plus vite, plus haut, plus fort"  
Christophe Demazière (enseignant-  
chercheur en urbanisme)

22

Identifier les sujets

24

Réunir les acteurs du territoire

26

Proposer des outils d'animation

28

### POINT DE VUE

"L'ingénierie de l'État, un outil dans  
l'accompagnement des territoires"  
Patrice François (Direction départementale  
des territoires)

# MM

# AI

## Partager le diagnostic territorial

32

L'arpentage du territoire

34

L'identification des aménités

36

Les enjeux spatialisés

## Construire le projet de territoire

40

Le discours de projet

42

Le projet de revitalisation de la centralité

44

Le projet sur un espace ciblé

46

Stratégies de développement et patrimoines

48

### POINT DE VUE

"Le patrimoine de ces petites villes  
est un atout formidable pour relever  
les défis de demain"

Adrienne Barthélemy (Unité départementale  
de l'architecture et du patrimoine)

## Restituer les plans-guides

52

De la parole des acteurs au plan-guide

54

Composer les plans-guides

56

Expliquer par la cartographie

58

Du plan-guide aux projets

60

### POINT DE VUE

"Les campagnes du Loir-et-Cher : une grande  
diversité d'espaces ruraux qui s'inscrivent  
dans des systèmes territoriaux"

Jules Peter-Jan, urbaniste & consultant,  
coopérative Acadie

# RE

## LES PETITES VILLES DE DEMAIN DE LOIR-ET-CHER

66

Fiches de synthèse des plans-guides  
réalisés : Fréteval, Morée, Montrichard-  
Val de Cher, Beauce la Romaine, Mer,  
Neung-sur-Beuvron, Saint-Aignan, Bracieux,  
Mondoubleau, Montoire-sur-le-Loir, Selles-  
sur-Cher, Lamotte-Beuvron, Marchenoir,  
Oucques la Nouvelle

## GLOSSAIRE

94

Les villes petites et moyennes sont un échelon essentiel du maillage de nos territoires ruraux. Elles assurent des fonctions nécessaires de la vie quotidienne en donnant accès aux équipements, aux commerces et aux services, mais elles assurent également un rôle fort de lien social et de lieux de rencontre. Œuvrer quotidiennement à l'attractivité des territoires ruraux, c'est s'assurer de la vitalité de ces pôles urbains de proximité qui sont tantôt de petites villes, tantôt des bourgs.

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement est précisément à l'interface de plusieurs disciplines qui touchent les fonctions attractives des petites villes et villages. Une approche qualitative de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage doit aider à façonner les cadres de vie d'aujourd'hui et de demain en s'appuyant sur les spécificités des territoires. C'est la raison pour laquelle il est apparu naturel que l'équipe du CAUE s'investisse au cœur du programme "Petites villes de demain" en proposant une intervention sur mesure qui assure l'interface entre la stratégie générale et la mise en œuvre opérationnelle.

# ÉDITORIAL

## "...L'INTELLIGENCE COLLECTIVE NOUS AMÈNE PLUS LOIN..."

Il fallait cependant aller plus loin que sur le seul champ technique, en proposant une méthode qui favorise et garantisse une gouvernance partagée des projets. C'est ainsi que nous avons jugé opportun de construire ce partenariat avec les services de l'État pour fabriquer collectivement des plans-guides de référence pour les Petites villes, avec les élus bien sûr, mais également avec la société civile et les structures d'ingénierie locale. Le message porté par cette méthode est simple : l'expertise est intéressante mais l'intelligence collective nous amène plus loin, nous fait prendre de la hauteur et nous projette aisément dans l'avenir des territoires.

La présente publication a pour ambition de vous exposer en détail la méthode d'élaboration des plans-guides et les résultats que cela a produit. Elle est le témoignage des synergies à l'œuvre dans notre département et de l'étroite collaboration entre l'ingénierie locale, les collectivités et l'État.

Je profite de l'occasion pour remercier Grégoire Bruzulier, directeur du CAUE et toute son équipe pour leur engagement dans cette démarche et nos nombreux partenaires pour la concrétisation des projets !

**Catherine Lhéritier**  
Présidente du CAUE de Loir-et-Cher



### LA LOI DU 3 JANVIER 1977 SUR L'ARCHITECTURE

"L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence, des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sont institués."

*Intervention de Catherine Lhéritier, présidente du CAUE de Loir-et-Cher, lors de la rencontre "Agir sur la revitalisation des territoires ruraux" du 7 juin 2023.*



VIDÉO  
Paroles d'élus  
"La démarche participative"

# LE MOT DU PRÉFET

Les territoires ruraux regorgent d'atouts, de ressources territoriales, qui constituent de véritables richesses pour notre pays et le Loir-et-Cher. Ils ont cependant besoin d'accompagnements afin de les structurer et de les valoriser.

Les préfets de département, en lien avec l'Agence nationale de cohésion des territoires, dont ils sont les délégués territoriaux, ont reçu pour mission d'assurer une véritable équité territoriale afin de répondre aux attentes de ceux qui vivent en milieu rural et de permettre à ces territoires de révéler tout leur potentiel de développement en matière notamment de logement, de mobilités, de santé, ou de culture.

Cette ambition se traduit en Loir-et-Cher par le déploiement des programmes "Petites villes de demain", initié par Jacqueline Gourault lorsqu'elle était Ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, et "France ruralités".

Les bourgs-centres, situés en cœur de ruralité, ont en effet un rôle structurant avec leur offre de services, indispensable à l'attractivité de nos campagnes. Le programme "Petites villes de demain" a ainsi pour ambition d'améliorer la qualité de vie des habitants de ces communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités territoriales sur des dynamiques de développement qui doivent être durables. L'objectif est de renforcer les moyens à la disposition des élus des communes et de leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants, en articulant des fonctionnalités de centralités pour bâtir et concrétiser des projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

Dans notre département, 17 communes sont labellisées "Petite villes de demain" et de nombreuses initiatives ont déjà été lancées pour atteindre cet objectif ambitieux avec notamment la rédaction de plusieurs plans-guides grâce au CAUE 41, dont l'expertise et la qualité des travaux sont reconnues. D'ores et déjà, ce programme a permis des réalisations concrètes au profit des habitants, à l'instar des opérations conduites à Fréteval avec la reconversion du site de la fonderie ; à Bracieux, avec la mise en valeur d'éléments patrimoniaux à proximité du Beuvron ou encore à Beauce la Romaine avec l'aménagement du centre par la réutilisation de friches commerciales.

Cette dynamique d'accompagnement de la ruralité va se poursuivre, notamment grâce au déploiement du dispositif "Villages d'avenir" lancé à l'automne 2023, qui constitue un des quatre volets du plan "France Ruralités". Il s'adresse aux collectivités rurales de plus petite taille qui portent un ou plusieurs projets qui permettraient en se concrétisant de réaliser un saut significatif dans leur développement, mais qui se trouvent freinées par un défaut de portage en ingénierie.

Xavier Pelletier,  
Préfet de Loir-et-Cher



## "...D'ORES ET DÉJÀ, CE PROGRAMME A PERMIS DES RÉALISATIONS CONCRÈTES AU PROFIT DES HABITANTS..."

En Loir-et-Cher, deux chefs de projets "Villages d'avenir" ont été recrutés par la Préfecture pour accompagner les 21 communes ou grappes de communes labellisées (soit 56 communes). Ces chefs de projets sont chargés d'aider à l'émergence de projets portant notamment sur l'habitat, la transition écologique, le patrimoine, les services ou commerces, la transition numérique, la transition énergétique ou encore le développement des circuits courts. Ils mobiliseront pour ce faire toutes les offres d'ingénierie disponibles dans notre département. La mise en œuvre de ces deux programmes permettra d'aller au plus près des territoires ruraux pour leur apporter des réponses concrètes et faire aboutir les projets aux services de nos concitoyens. Les ruralités sont une part de notre identité collective ; vous pouvez compter sur mon engagement sans relâche en leur faveur.

Xavier Pelletier  
Préfet de Loir-et-Cher



VIDÉO  
Paroles des  
services de l'État  
"L'accompagnement  
de l'État"

# “FAIRE ÉMERGER LES BONNES PRATIQUES ET FAVORISER LA COHÉRENCE DANS L'AMÉNAGEMENT DES PETITES VILLES”



## DOMINIQUE CONSILLE



**DIRECTRICE DES PROGRAMMES ACTION CŒUR DE VILLE ET PETITES VILLES DE DEMAIN**

**Dominique Consille est directrice des programmes Petites villes de demain (PVD) à l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Cet établissement public a proposé au CAUE de Loir-et-Cher d'accompagner les communes lauréates pour enclencher la démarche de revitalisation et ainsi les inscrire dans une vision d'ensemble.**



*Intervention d'Emmanuelle Le Bris, directrice adjointe du programme Petites villes de demain à l'ANCT, lors de la rencontre "Agir sur la revitalisation des territoires ruraux" du 7 juin 2023 organisée par le CAUE de Loir-et-Cher*

Le programme national Petites villes de demain, politique prioritaire du gouvernement lancée le 1<sup>er</sup> octobre 2020 et porté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), vise à améliorer la qualité de vie des habitants dans les petites centralités et les territoires ruraux alentours.

Le programme Petites villes de demain, soutenu par l'association Petites Villes de France (APVF), est destiné aux communes de moins de 20 000 habitants, exerçant des fonctions de centralité. Il permet de doter les maires de moyens concrets pour concevoir et mettre en œuvre leurs projets de territoire.

Plus de 1 600 communes métropolitaines et ultra-marines ont ainsi accès aux trois piliers du programme : un soutien en ingénierie via les chefs de projet PVD, des financements sur des thématiques ciblées et enfin l'accès au Club PVD.

Dans le département du Loir-et-Cher, ce sont 17 communes qui ont été sélectionnées pour bénéficier de l'appui financier et de l'ingénierie du programme Petites villes de demain.

La dynamique du programme s'appuie sur un engagement à tous les niveaux de collectivités : communal et intercommunal, mais également départemental, régional, avec le soutien de l'État.

La force du programme repose en grande partie sur son agilité et sur la mobilisation des services de l'État, de ses partenaires la Banque des Territoires, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Cerema, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), pour accompagner les projets portés par les PVD avec le soutien de leurs intercommunalités. Ensemble, tous travaillent à renforcer la résilience des petites villes et à conforter une offre de services et d'aménagements ou d'équipements pour renforcer les services rendus aux habitants.

Trois ans après le lancement de ce programme cousu-main et partenarial, prévu jusqu'au terme du mandat municipal en 2026, le programme Petites villes est pleinement entré dans sa phase opérationnelle avec 80% des conventions cadres signées et 50% du budget initial engagé. Dans cette phase de mise en œuvre des projets, l'État et ses partenaires resteront pleinement mobilisés pour accompagner les collectivités et leur permettre de réaliser leurs projets.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les actions du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de Loir-et-Cher qui a organisé des ateliers plans-guides pour les communes bénéficiaires du programme. L'organisation de ces ateliers a permis de réfléchir aux besoins des territoires mais également de faire émerger les bonnes pratiques et de favoriser la cohérence dans l'aménagement des petites villes au niveau départemental. Nous nous félicitons de cette initiative portée par le CAUE au bénéfice des PVD. En effet, ce travail a produit des outils pleinement opérationnels qui pourront accompagner la dynamique du programme dans le département.



**VIDÉO**  
Ateliers plan-guide  
du CAUE 41 -  
Paroles d'acteurs

# LE CAUE AU SEIN DU DISPOSITIF PETITES VILLES DE DEMAIN

Durant deux années, de septembre 2021 à septembre 2023, le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de Loir-et-Cher a accompagné quatorze communes du département dans la mise en œuvre d'une réflexion globale sur la stratégie de "revitalisation" de leur centre-bourg.

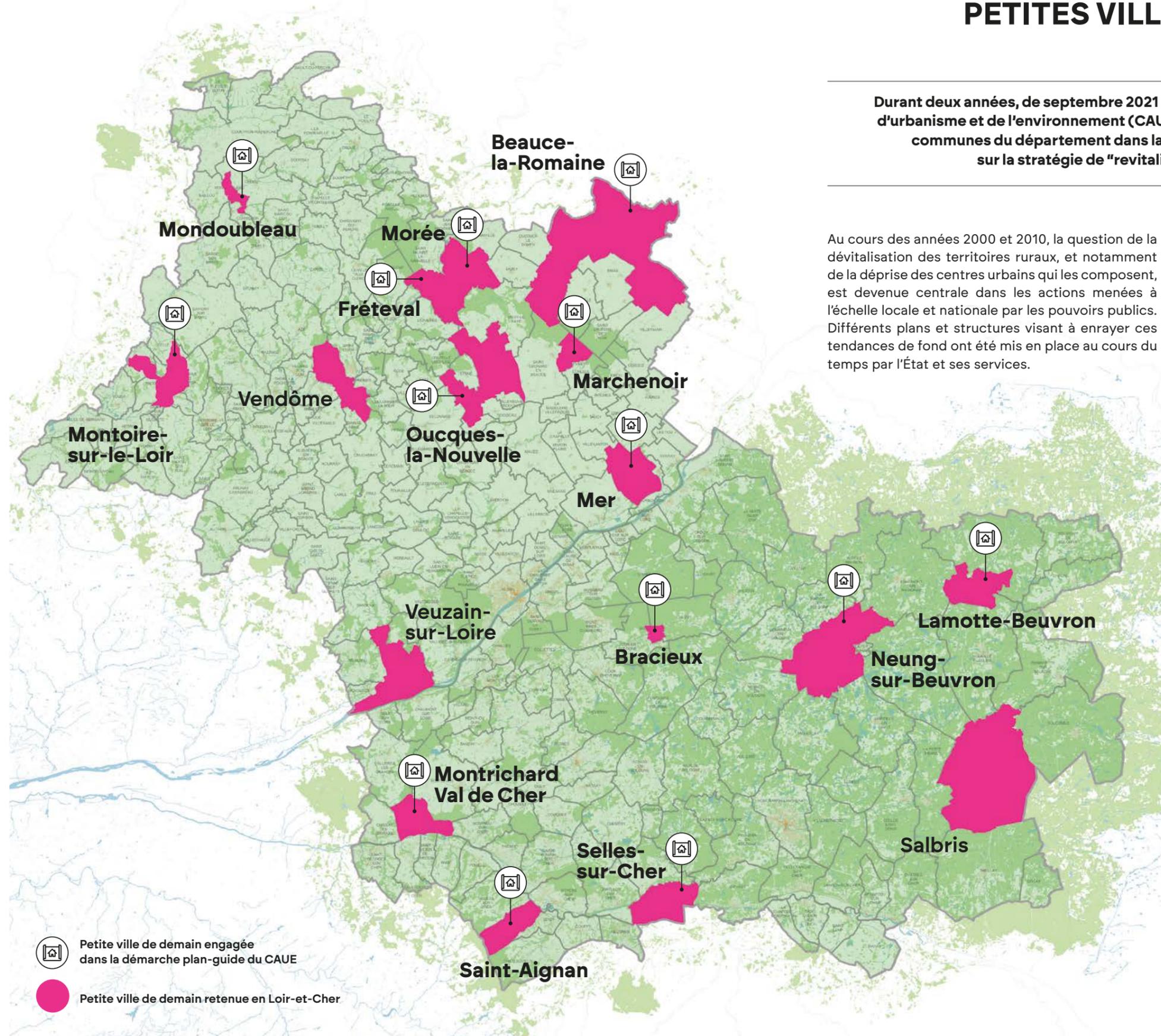
Au cours des années 2000 et 2010, la question de la dévitalisation des territoires ruraux, et notamment de la déprise des centres urbains qui les composent, est devenue centrale dans les actions menées à l'échelle locale et nationale par les pouvoirs publics. Différents plans et structures visant à enrayer ces tendances de fond ont été mis en place au cours du temps par l'État et ses services.

Initiée en 2014 avec l'AMI "Centre-Bourg", poursuivie en 2018 avec le programme "Action cœur de ville" et déclinée ensuite aux "Petites villes de demain" en 2020, la stratégie de l'État en faveur des centralités de proximité a trouvé un fort écho dans l'accompagnement que les CAUE pouvaient apporter dans ces territoires.

Ce processus long et complexe a abouti, en 2019, à la création de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Cet établissement public, instauré par la loi du 22 juillet 2019 et entré en fonctionnement le 1<sup>er</sup> janvier 2020, est le résultat de la volonté politique du Président de la République qui, en 2017, lors de la première Conférence nationale des territoires, a annoncé vouloir la mise en place de cette Agence nationale de la cohésion des territoires, guichet unique simplifiant la mise en œuvre de projets pour les villes moyennes et les territoires ruraux en difficulté et qui fait le lien entre l'État et les collectivités locales.

Piloté par l'ANCT, Petites villes de demain est un programme gouvernemental lancé en octobre 2020 par le ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et s'inscrivant dans la même démarche de revitalisation territoriale. Il s'agit d'un programme sur 6 ans destiné aux communes et communautés de communes de moins de 20 000 habitants considérées comme des centralités sur leurs territoires. L'objectif principal est d'améliorer la qualité de vie des habitants dans des communes présentant des fragilités économiques en accompagnant et en soutenant la mise en œuvre de leurs projets de territoire.

C'est dans ce contexte que le CAUE, présent depuis plus de quatre décennies aux côtés des communes de Loir-et-Cher, est apparu comme un outil d'ingénierie locale très utile pour les aider à identifier les enjeux, faire émerger une vision collective et construire une feuille de route cohérente pour les années à venir.





# LA DÉMARCHE PLAN-GUIDE

1

Préparer  
les journées  
plans-guides

## “CONSTRUIRE UNE DÉMARCHE COLLECTIVE EN ADOPTANT UNE MÉTHODOLOGIE COMMUNE”



Un atelier de projet à Oucques la Nouvelle

## QU'EST-CE QU'UN PLAN-GUIDE ?

**Le CAUE de Loir-et-Cher, en partenariat avec la Préfecture de Loir-et-Cher, a proposé aux collectivités qui le souhaitent, d'élaborer un plan-guide pour définir la stratégie de revitalisation de la petite ville. Le contenu du plan-guide est défini à l'occasion d'un travail collectif réalisé sur au moins une journée : la *journée plan-guide*.**

Les journées *plans-guides* se sont déroulées pour chaque Petite ville de demain, sur une ou plusieurs jours. Le programme de travail a été adapté à chaque commune tout en proposant à chaque fois le même processus de réflexion et des outils similaires. Cette méthodologie commune est l'un des fondements de la réussite de la démarche collective proposée : elle garantit un processus de réflexion équivalent sur chaque territoire et réunit des acteurs récurrents.

La première étape des journées *plans-guides* consiste à réaliser un diagnostic du territoire et de la centralité. Ce diagnostic prend forme à travers un arpentage des rues du centre-bourg ou du centre-ville, une découverte in-situ de l'état actuel de la commune. L'arpentage est accompagné de deux exercices en salle : un premier où l'on identifie sur un plan les fonctions principales de la commune (commerces, services, équipements, infrastructures, etc.) et un second au cours duquel chacun donne son point de vue sur les forces, les faiblesses et les opportunités de projets présents sur la commune.

La deuxième étape s'attache au projet de revitalisation. Elle débute par un exercice collégial sur la construction d'un discours de projet qui oriente les thèmes et problématiques des ateliers de projet. Elle se décline ensuite dans un temps de travail qui permet de construire une stratégie de revitalisation en identifiant des axes prioritaires de projets à l'échelle de toute la commune, ou des actions ciblées sur des espaces prioritaires : les principes de la revitalisation ne revêtent pas le même visage selon les communes.



Un atelier de projet à Lamotte-Beuvron

# PLUS VITE, PLUS HAUT, PLUS FORT !



## CHRISTOPHE DEMAZIÈRE

### ENSEIGNANT-CHERCHEUR EN URBANISME

**Christophe Demazière est enseignant-chercheur en urbanisme à l'université de Tours. Il est intervenu à l'occasion de la Journée sur la revitalisation des territoires ruraux organisée par le CAUE de Loir-et-Cher le 7 juin 2023 lors d'une table-ronde sur les démarches de revitalisation des territoires.**

Dans la plupart des pays européens, l'attrait qu'exercent les métropoles est souvent présenté comme un phénomène quasi inéluctable. Face à cela, la marginalisation des bourgs, villages ou petites villes qui maillent les espaces ruraux est-elle écrite d'avance ? Absolument pas ! En effet, certains pôles urbains des campagnes attirent ou fixent la population, créent de l'emploi, expérimentent en matière de mobilités ou de transition écologique... De plus, l'identification de certaines tendances défavorables a appuyé la mise en place de politiques publiques dédiées à la cohésion territoriale et à la revitalisation. En France, on peut citer Petites villes de demain, ou encore Villages d'avenir, qui a démarré fin 2023. Comme le montre ce recueil, ces programmes nationaux ne sont pas uniformisants ni descendants. Au contraire, ils cherchent à valoriser la diversité des territoires ruraux. Pour les décideurs locaux et leurs partenaires, ils sont donc une formidable opportunité de repenser le présent et l'avenir d'un territoire. Mais par quoi commencer et comment procéder ?

#### Cultiver l'intelligence collective et s'inscrire dans le temps long

L'intervention du CAUE 41 dans le programme Petites villes de demain du Loir-et-Cher me semble à la fois naturelle et, pour deux raisons au moins, exemplaire. Premièrement, l'élaboration d'un plan-guide dans des communes volontaires a cultivé l'intelligence collective. Croiser les regards et les expertises a permis une identification fine des spécificités paysagères, patrimoniales ou encore sociales de chaque territoire. De la même façon, la démarche a permis d'imaginer des actions diversifiées sur le plan thématique, mais qui font système et pourront prendre appui les unes sur les autres. Il apparaît également que poser in fine un même regard sur un territoire, que l'on soit élu communal ou intercommunal, acteur économique ou associatif, expert d'un service de l'État ou habitant, pourra peut-être favoriser un agir ensemble. La formation d'une coalition d'acteurs compte dans le portage des projets auprès des financeurs, puis dans leur réalisation et enfin dans leur réception habitante.

Deuxièmement, il faut admettre que la revitalisation des espaces ruraux s'inscrit dans un temps long et qu'elle prendra des formes bien différentes selon les cas. Le besoin d'échanger, ici à l'échelle du Loir-et-Cher, est donc réel. Ce deuxième type d'apprentissage collectif était l'objectif de la rencontre Agir pour la revitalisation des territoires ruraux, organisée par le CAUE 41 à l'occasion de l'exposition publique des plans-guides. L'échange a pu porter sur ce qu'on appelle les "bonnes pratiques", sur les outils comme sur les configurations d'acteurs favorables ou bloquantes.

Les politiques publiques d'aménagement doivent être intersectorielles, pluri-acteurs et multi-niveaux. Cette journée a donc permis d'ouvrir la "boîte noire" des processus de revitalisation en cours. Parmi les questions qui ont été mises en débat, j'en retiens quelques-unes :

- Comment les acteurs identifient-ils de façon originale et prospective les besoins du territoire, les attentes des habitants ?
- Comment le diagnostic local, d'autant plus riche qu'il est co-construit par un grand nombre d'acteurs, permet-il de déboucher sur une stratégie partagée ?
- Quels obstacles (administratifs, juridiques, financiers...) faudrait-il lever pour aller plus vite ?
- Quelles ressources supplémentaires faudrait-il pouvoir mobiliser, afin d'amplifier les dynamiques de revitalisation qui sont en train d'être engagées ?

En réponse, les débats ont montré que, pour les décideurs des territoires ruraux, les politiques publiques d'aménagement doivent être intersectorielles, pluri-acteurs et multi-niveaux. C'est à cette condition qu'on pourra mesurer, le temps venu, une amélioration concrète de la qualité de vie des habitants et que se réalisera un changement durable d'image des territoires ruraux.



**VIDÉO**  
Table-ronde sur  
les démarches  
de revitalisation  
des territoires



Table-ronde animée par Christophe Demazière lors de la rencontre "Agir sur la revitalisation des territoires ruraux" du 7 juin 2023 organisée par le CAUE de Loir-et-Cher



La friche de la fonderie de Fréteval

## IDENTIFIER LES SUJETS

La revitalisation des centres-bourgs des petites communes rurales est un sujet complexe qui fait intervenir de nombreuses thématiques liées les unes aux autres (habitat, commerce, patrimoine, économie, démographie, mobilités, etc.). Afin de développer une stratégie efficace et cohérente, différents sujets prioritaires ont été identifiés dans chaque commune.

Les *Petites villes de demain* et le CAUE ont construit des ateliers en fonction des thématiques et besoins spécifiques à chaque commune, notamment au regard des contextes territoriaux et des orientations politiques données par les élus.

Les *journées plan-guide* permettent aux participants de réfléchir au projet de territoire de la Petite ville de demain, de penser son attractivité, et son visage futur. Pour cela, différents enjeux sont explorés tels que le devenir des friches industrielles et commerciales, la question du logement et de l'habitat dégradé ou encore la place des mobilités douces.

Les contextes territoriaux sont très variés en Loir-et-Cher et les sujets ont été largement orientés par les dynamiques économiques et démographiques à l'œuvre. La vallée du Cher regorge d'un patrimoine riche et d'une bonne attractivité résidentielle, tandis que le binôme Fréteval-Morée doit accueillir l'implantation de l'usine Triangle et poursuivre la reconversion de l'ancienne fonderie. Les villes de Montoire, Lamotte-Beuvron et Selles-sur-Cher ont plutôt souhaité focaliser leur attention sur des espaces publics stratégiques en cœur de ville comme une place publique ou des parcours piétons. Mer et Mondoubleau ont concentré leurs efforts sur la reconquête du cœur historique des centres.

L'Espace Consigny de Mondoubleau



La collégiale de Saint-Aignan

“CADRER LES ENJEUX  
EN IDENTIFIANT LES SUJETS  
DE REVITALISATION”

## RÉUNIR LES ACTEURS DU TERRITOIRE

**En additionnant les compétences et les idées des différents acteurs du territoire, les journées plan-guide ont généré des débats riches et animés. Elles ont permis de confronter différents points de vue et de croiser les regards pour nourrir le projet.**

Parmi les acteurs du territoire invités à participer aux ateliers, on peut distinguer trois catégories. En premier lieu, on trouve les décideurs (politiques) c'est-à-dire les élus de la commune et de la communauté de communes ainsi que la préfecture de Loir-et-Cher qui pilote le programme Petites villes de demain ; viennent ensuite les équipiers composés des services et des structures d'ingénierie locales qui accompagnent la collectivité au quotidien : services de la commune ou de la communauté de communes, la DDT41, le Conseil départemental, le Cerema, l'Udap, l'Observatoire de l'économie et des territoires, l'Agence régionale de la biodiversité, l'Agence de développement touristique, l'Agence d'attractivité, etc. ; arrivent enfin des représentants de la société civile, qui pouvaient être différents en fonction des communes : représentants d'associations, de commerçants, entreprises locales, citoyens, etc.

L'équipe du CAUE assure l'animation des journées plan-guide, elle est généralement composée de plusieurs métiers : architecte, urbaniste et paysagiste. La plupart des journées plan-guide a été suivie par 6 à 8 personnes du CAUE. Un encadrement aussi important garantit le bon déroulé de la journée et des échanges démultipliés avec les participants.

On veille systématiquement à maintenir une diversité d'acteurs lorsque des groupes de travail plus petits sont formés. C'est aussi une manière de favoriser les échanges et de pousser chaque participant à sortir de la logique institutionnelle qu'il incarne.



La synthèse de fin de journée réalisée collectivement avec l'ensemble des participants à Lamotte-Beuvron



Le bilan de fin de journée à Saint-Aignan



Les participants sont répartis en trois groupes pour la journée plan-guide de Montoire-sur-le-Loir

“FAIRE PARTICIPER DES PROFESSIONNELS ET DES CITOYENS POUR CONSTRUIRE ENSEMBLE DES PROJETS”

## PROPOSER DES OUTILS D'ANIMATION

Les *journées plan-guide* se divisent en plusieurs ateliers de travail. Les ateliers réalisés en groupe s'effectuent à partir de fonds de plans élaborés spécialement par l'équipe du CAUE pour pouvoir analyser, réfléchir, spatialiser, colorier, flécher, hachurer, annoter, etc.

Ces fonds cartographiques sont une superposition de la vue aérienne de la commune et de couches extraites du Système d'information géographique (SIG) qui permettent d'avoir des données spécifiques pour travailler efficacement (courbes de niveaux, cadastres, document d'urbanisme, etc.). Afin de permettre aux participants de se prêter à l'exercice du dessin ou de la formalisation de schémas de principe, des légendes pré-renseignées sont proposées, elles prennent parfois appui sur du matériel de maquette (jetons, pions, formes diverses).

La grande diversité des outils mis à disposition a permis aux participants de verbaliser, d'illustrer et de formuler des idées et des grands principes de projet.

Selon les sujets traités et les différentes échelles de territoire, cette méthode de travail a été déclinée et ajustée lors de toutes les journées plan-guide en adaptant l'exercice ou le "jeu" proposé, au cas par cas. Le CAUE a ainsi pu préparer une dizaine de légendes différentes déclinables dans les 14 ateliers.

Chaque journée d'atelier pouvait nécessiter plus de 10 plans au format A0, une centaine de post-it, des dizaines de pions et d'images de références. Si la question logistique et matérielle peut sembler superflue, elle s'est avérée cruciale pour assurer le bon déroulé des animations et la bonne retranscription des échanges dans la formalisation des plans.



Les images de référence utilisées lors des ateliers de projet

## “PRÉPARER DES DOCUMENTS ET DES DONNÉES POUR NOURRIR LES ATELIERS”



Un exemple de fonds de plan à la fin d'un atelier projet à Oucques la Nouvelle

Pour préparer les ateliers, le CAUE collecte en amont la documentation nécessaire à une meilleure appréhension de la commune.

Le CAUE s'appuie sur toutes les données socio-démographiques disponibles sur le territoire, sur les études déjà réalisées ou encore sur les cartographies existantes permettant d'établir une "fiche technique" de la commune.

Lors des ateliers et sur les panneaux plan-guide, des documents-sources tels que la carte de Cassini, le cadastre napoléonien, la carte d'état-major, des cartes postales anciennes, des notices historiques ou l'Atlas des paysages sont utilisés afin de comprendre le contexte territorial, paysager, historique ou urbain.

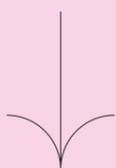
Lors des ateliers de scénarios de projets, l'utilisation d'"images de référence" représentant des aménagements urbains exemplaires et reproductibles dans le contexte de la commune sont utilisés par les participants pour appuyer et nourrir leurs réflexions.

Certaines *journées plan-guide* ont été ponctuées de présentations du CAUE ou de partenaires sur un sujet donné : l'Observatoire de l'économie et des territoires est intervenu à Beauce la Romaine et Morée pour analyser les dynamiques démographiques, le CAUE a réalisé des présentations sur l'habitat en centre ancien, le patrimoine ou les écoquartiers. Ces moments étaient aussi l'occasion de laisser les participants décanter les échanges de la matinée avant d'entreprendre la phase projet de l'après-midi ou de la journée suivante.

# “L'INGÉNIERIE DE L'ÉTAT, UN OUTIL DANS L'ACCOMPAGNEMENT DES TERRITOIRES”



## PATRICE FRANÇOIS



### DIRECTEUR ADJOINT DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

**Patrice François est directeur adjoint de la Direction départementale des Territoires (DDT) du Loir-et-Cher. Il est intervenu à l'occasion de la Journée sur la revitalisation des territoires ruraux organisée par le CAUE de Loir-et-Cher le 7 juin 2023. Il propose une analyse du rôle des services de l'État dans l'accompagnement des collectivités territoriales lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement du territoire.**

L'ingénierie de l'État est un outil dans l'accompagnement des territoires et des élus qui portent leurs projets. Il faut comprendre l'ingénierie territoriale comme l'ensemble des moyens et compétences, humaines et techniques, au service de l'élaboration des stratégies territoriales et de leur déclinaison en projets. L'enjeu pour les services de l'État est de soutenir l'émergence et la réussite des projets qui répondent aux priorités de l'action de l'État en matière d'aménagement du territoire, de transition écologique (sobriété des ressources – eau notamment, préservation de la biodiversité, maîtrise énergétique...), de développement économique, de révolution numérique, d'emploi, de logement...

Pour le faire, les préfets et les services déconcentrés de l'État doivent porter un rôle d'ensemblier, et parfois de vulgarisateur devant la diversité des réglementations, des financements et des enjeux qui peuvent parfois ressembler à des injonctions paradoxales. Il faut alors identifier les bonnes ressources à mobiliser au bon moment, avec l'ambition d'une offre opérationnelle et lisible, en visant la complémentarité entre les capacités d'ingénieries locales (par exemple via le travail des agents de la DDT ou du CAUE), ou nationales avec la mobilisation de l'expertise des agences de l'État (ANCT, Ademe, Agences de l'eau, Anah, ANRU, Cerema, Banque des territoires).



Intervention de Patrice François lors de la rencontre "Agir sur la revitalisation des territoires ruraux" du 7 juin 2023 organisée par le CAUE de Loir-et-Cher

### Les préfets doivent porter un rôle d'ensemblier

Deux étapes m'apparaissent particulièrement importantes : un accompagnement amont des projets, dès leur naissance, et une attention particulière à l'ingénierie financière.

L'accompagnement amont des projets est une étape essentielle parce qu'elle permet à la fois de bien saisir l'origine du projet, et d'identifier rapidement les grandes trajectoires administratives et techniques qu'il doit veiller à suivre. Les portés à connaissance que l'État est en capacité de mener, tout comme l'accompagnement méthodologique qui peut être porté par le CAUE par ces plans-guides par exemple, contribuent à identifier tous les aspects d'un projet et à faire en sorte qu'il se lance sur les bonnes bases.

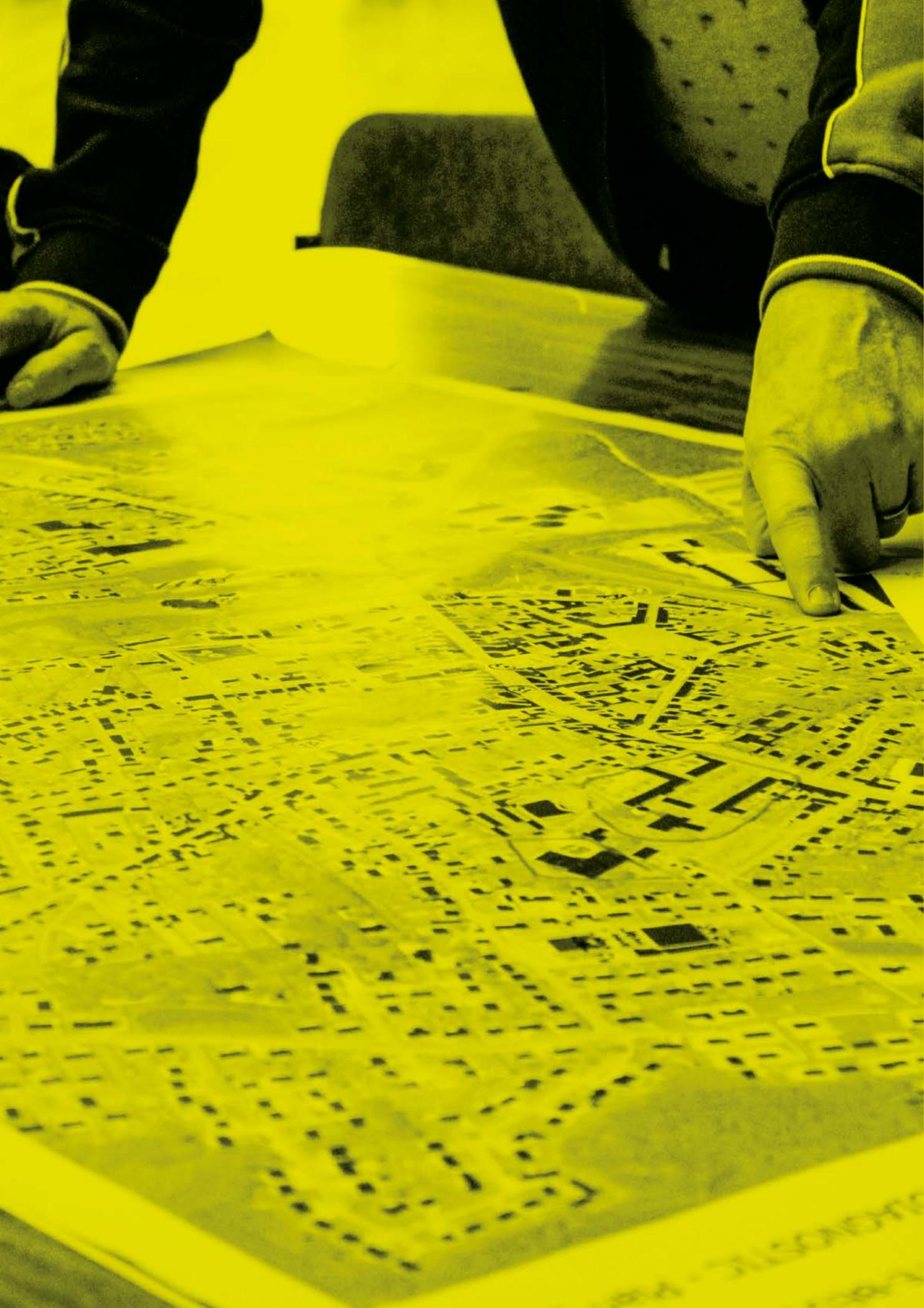
### Deux étapes importantes : l'accompagnement en amont des projets et l'ingénierie financière

Ensuite, la phase critique que peut constituer la recherche de financements : l'ingénierie financière a pris une grande importance au sein des services de l'État à mesure que les possibilités de financements sont devenues nombreuses et très finement adaptées à des typologies de projets. Ce large choix peut apparaître trop complexe pour des élus de communes rurales qui manquent parfois de ressources techniques pour identifier le bon

levier. Lors de la journée du 7 juin 2023 consacrée à la revitalisation des territoires ruraux, le Préfet de Loir-et-Cher a ainsi résumé le rôle de l'État dans ce domaine : "Faites-nous remonter vos besoins et vos envies. Nous trouverons les moyens financiers de vous accompagner".

Sur le chemin de la simplification, des évolutions sont toutefois à l'œuvre. La mobilisation du fonds vert, qui constitue un formidable outil de co-financement des projets au service de la transition énergétique et écologique, est basée sur l'outil "démarche simplifiée", accessible tout au long de l'année et donc mobilisable lorsque le projet est finalisé. Et là encore, un appui local à la complétude de la demande peut être proposé par les services de l'État. D'autres outils proposent directement de participer au financement du salaire d'agents en poste en collectivité : c'est par exemple le cas du programme PVD qui finance les chargés de missions en poste dans les EPCI ou les communes. C'est également le cas de contrats financés par l'Agence de l'eau pour aider les collectivités à mettre en place les actions rétablissant la bonne qualité des cours d'eau.

Enfin, n'oublions pas que derrière cet accompagnement en ingénierie, il y a avant tout des hommes et des femmes qui se croisent, échangent, travaillent et construisent ensemble des territoires dynamiques, attractifs et résilients pour demain.



# LA DÉMARCHE PLAN-GUIDE

2

Partager  
le diagnostic  
territoriaL



Le site du canal de la Sauldre de Lamotte-Beuvron

“FAIRE  
ENSEMBLE  
L'EXPÉRIENCE  
CONCRÈTE DE  
LA COMMUNE  
PAR LE REGARD”

## L'ARPENTAGE DU TERRITOIRE

Le plus souvent, la journée plan-guide débute par l'arpentage. Il s'agit de réaliser à pied, et parfois en bus - lorsque la zone géographique à traiter est particulièrement vaste - un parcours déterminé en amont par la commune et par le CAUE. Cet arpentage a pour objectif d'observer et d'identifier les différents points d'intérêt et de se rendre compte de la réalité du terrain. Cette marche "découverte" est commentée par un élu de la commune et par le chef de projet PVD qui présentent, au fur et à mesure du parcours, l'histoire des lieux et les espaces à enjeux ou faisant déjà l'objet d'un projet.

Ce moment est l'occasion d'observer, de prendre des notes, de recueillir un certain nombre d'observations. Cela permet également aux participants de faire connaissance, de lancer des discussions informelles, d'évoquer des sujets qui seront abordés plus tard dans la journée.

Prendre conscience de l'état actuel de la commune garantit aussi que le plan-guide s'inscrive dans une dynamique existante et ne procède pas de l'exercice de la page blanche. La commune a souvent des projets déjà dans les cartons : le plan-guide doit les prendre en considération et parfois les réinterroger.

Si les élus connaissent bien leur territoire, cet arpentage partagé a aussi pour objectif de décentrer le regard et d'amener chacun à regarder autrement ce qu'il pense voir. Il est possible de s'attarder sur un paysage du quotidien que certains trouveront beau, tandis qu'un bâtiment ou une parcelle en friche oubliée par les élus peut être un terrain de projet. L'arpentage permet aussi aux élus de partager avec les services de l'État certaines complexités pratiques auxquelles ils sont confrontés, comme la vacance d'un bâtiment, l'entretien de certains espaces ou la vétusté d'équipements publics.



La question des espaces publics végétalisés à Mondoubleau



Le parcours en bus pour découvrir la zone d'activités et les périphéries de Morée

# L'IDENTIFICATION DES AMÉNITÉS

Le premier atelier en salle consiste à identifier et relever sur une carte l'ensemble des composantes architecturales, urbaines et paysagères qui structurent la commune, les aménités.

Les participants sont divisés en plusieurs groupes. Aidés de l'animateur de l'atelier, ils recensent collectivement les composantes fonctionnelles de la commune et élaborent une cartographie sur un fond de plan.

Plusieurs catégories sont identifiées, elles constituent en quelque sorte le socle sur lequel est construit le territoire. Il est possible d'y retrouver : les éléments paysagers comme les cours d'eau, les espaces végétalisés, les arbres remarquables, les cônes de vue ; les éléments urbains qui concernent les îlots vacants, les friches urbaines, le bâti dégradé ; les éléments de mobilité qui regroupent les routes, les gares, les liaisons douces ou encore les stationnements et enfin, les pôles d'animation

rassemblant les commerces et zones d'activités, les équipements administratifs, scolaires, médicaux et de loisirs, etc. Cet exercice permet de faire un état des lieux et d'avoir une vision d'ensemble de la commune et de l'organisation du territoire. Les participants peuvent mieux comprendre et appréhender le fonctionnement de la commune, son rôle, ses activités afin de pouvoir ensuite réfléchir au mieux lors des ateliers de projet.

Tous les participants n'accordent pas la même importance à tous les équipements, et parfois certains équipements ne sont pas mentionnés, ce qui peut amener à interroger leur pertinence. Cette phase est essentielle pour comprendre quelles sont les principales préoccupations des élus, les équipements ou espaces dont ils sont fiers et ceux qui sont déjà en projet dans leurs esprits. Cet exercice relève pratiquement de la "carte mentale" car il fait appel au vécu et à la pratique du territoire par les habitants.



Lamotte-Beuvron



Oucques la Nouvelle



Morée

“CONNAÎTRE LE  
FONCTIONNEMENT DE LA  
COMMUNE POUR POUVOIR  
L'APPRÉHENDER”

# “IDENTIFIER LES ATOUTS, LES FAIBLESSES

Présentation d'un plan  
des enjeux réalisé à  
Saint-Aignan



Fabrication du plan des enjeux à Lamotte-Beuvron

# ET LES OPPORTUNITÉS DE LA COMMUNE”



Légende du plan des enjeux

## LES ENJEUX SPATIALISÉS

Après l'arpentage dans les rues de la commune et le diagnostic, l'atelier suivant vise à produire un plan des enjeux. Il s'agit d'un jeu de post-it à positionner sur le fond de plan.

Les participants sont invités à écrire sur ces post-it leurs observations, leurs opinions et leurs remarques relatives au fonctionnement et à la vitalité de la commune. Ces observations, issues également de la phase d'arpentage, sont divisées en trois catégories. Sur les post-it bleus, les atouts de la commune ; sur les post-it roses, les faiblesses ; sur les post-it jaunes, les opportunités, c'est-à-dire les potentiels d'un lieu.

Les participants sont toujours divisés en plusieurs groupes et effectuent le même exercice. La production de chaque groupe est ensuite mise en commun afin d'en faire une synthèse qui met en évidence les similarités et/ou les différences.

À ce stade de la journée plan-guide, des sujets convergents ou des problématiques liées à des lieux peuvent être soulevés : ils trouveront alors une traduction lors de la phase de stratégie de projet.

L'intérêt de cet exercice réside dans la connaissance inégale du territoire entre les participants. Certains vivent dans cette commune, d'autres y travaillent, d'autres encore la découvrent le jour même. Un même espace pourra ainsi recueillir des observations relevant de l'atout et de la faiblesse : une route départementale est un vecteur de circulation et d'échanges autant qu'une source de nuisance sonore et de pollution atmosphérique.



Les fonds de plan des trois groupes ayant réalisé le plan des enjeux à Bracieux



# LA DÉMARCHE PLAN-GUIDE

3

Construire  
le projet du  
territoire

# LE DISCOURS DE PROJET

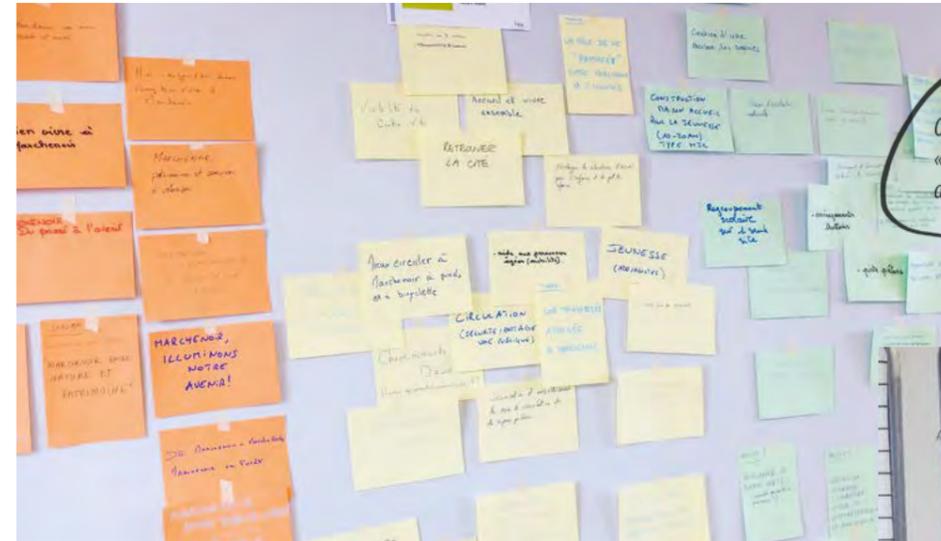
Après la phase de diagnostic et d'enjeux, la journée plan-guide se poursuit par un exercice de mise en discours du projet. Il s'agit d'établir un "mur" de mots-clés répartis en différentes catégories.

L'objectif de l'exercice est de faire émerger le discours de projet sur lequel sera bâti le programme de revitalisation. Chaque participant imagine un "slogan" pour l'avenir de la commune, un "thème" principal à traiter et un "projet phare" et concret à engager en priorité.

En partant des idées de chaque participant et en les conjuguant, l'équipe du CAUE essaie d'organiser le mur de mots pour lui donner une cohérence, en regroupant les thèmes similaires et en faisant émerger les volontés et les opinions convergentes. Ainsi, on parvient à dégager des consensus et à accorder les participants sur les secteurs de projet pour entamer la phase d'élaboration de la stratégie de projet.

Si plusieurs participants identifient un même thème - comme l'habitat vacant ou la qualité des espaces publics - cela oriente les priorités de la revitalisation. Les slogans permettent de mettre en récit le projet de territoire de la centralité, à travers des formes plus poétiques ou des jeux de mots évocateurs.

Cet exercice effectue la transition entre les ateliers de diagnostic et les ateliers de projet. Il transforme les enjeux identifiés en orientations de projet sur lesquelles réfléchir pour construire les actions à engager.



Le "mur" du discours de projet fabriqué à Mer et Marchenoir



La retranscription de l'exercice de discours de projet dans le plan-guide (extrait du panneau n°3 du plan-guide d'Oucques la Nouvelle)



**“FAIRE ÉMERGER DES THÉMATIQUES ET DES ESPACES DE PROJET”**



L'atelier sur le discours de projet à Mondoubleau

# LE PROJET DE REVITALISATION DE LA CENTRALITÉ

Après le discours de projet, les participants ont désormais toutes les cartes en main pour imaginer des projets réalisables et construire le programme d'action de la commune.

Lors de cet atelier, les participants sont à inviter à réfléchir à des solutions concrètes pour mettre en action leur stratégie de projet. À ce stade, avec l'appui des services de la commune et les partenaires, il est possible d'aborder l'opérationnalité de certains projets ou même la mise en œuvre d'outils concrets. Les élus peuvent identifier du bâti vacant stratégique, une rue dont la circulation pourrait être modifiée ou encore un équipement public à restructurer.

Pour accompagner les participants dans cette phase de projet, plusieurs outils ludiques ont été proposés. Ils facilitent les débats et font en sorte que les participants défendent leurs idées pour arriver à un consensus. :

- le jeu de rôle où chacun des participants autour de la table doit défendre les intérêts d'un usager de la commune (le piéton, le cycliste, l'automobiliste, le commerçant, etc.) ;



Atelier sur la restructuration des équipements du centre-ville d'Oucques la Nouvelle

- le jeu des figurines ou des pictogrammes : chaque participant doit positionner spatialement des figurines ou des pictogrammes représentant une action à mener (création d'un équipement, réorganisation du stationnement, végétalisation d'un espace minéral, etc.) ;
- les fiches-projet où chaque participant doit proposer un projet à l'ensemble du groupe, en définir l'usage, l'espace et la temporalité ;
- les images de références : une base de données d'images de références permet aux participants de se projeter et d'imaginer le visage futur de certains espaces clés de la commune.

Construire une stratégie de revitalisation, c'est mettre en résonance des thèmes prioritaires avec des espaces et des outils de mise en œuvre. Si les sujets abordés sont assez convergents d'un plan-guide à un autre, les stratégies de mise en œuvre diffèrent souvent : parfois la transformation de l'espace public est un moteur central du projet, parfois ce sont les équipements qui doivent enclencher une nouvelle attractivité.

Atelier sur la stratégie de revitalisation du cœur historique de Marchenoir



Atelier sur la requalification du bassin du Canal à Lamotte-Beuvron

“IMAGINER DES SCÉNARIOS DE PROJETS AFIN DE RÉPONDRE AUX PROBLÉMATIQUES DE LA COMMUNE”

# “RÉFLÉCHIR À L'AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PRÉCIS



Le rendu cartographique dudit scénario dans le plan-guide. L'accent est mis sur la place du piéton dans l'espace public. Un nouveau plan de circulation a été imaginé, plusieurs espaces de convivialité ont été créés ainsi que des petits équipements (points d'eau, kiosque, etc.). Le stationnement et la place du marché sont repensés et des nouveaux commerces sont installés sur la place

Le scénario d'un des groupes de travail lors de l'atelier de projet sur la requalification de la place Charles de Gaulle de Selles-sur-Cher



## AU SEIN D'UN PLAN STRATÉGIQUE GLOBALE”

## L'ATELIER DE PROJET CIBLÉ

Pour certaines communes, en parallèle de l'atelier de projet de revitalisation, un atelier de projet ciblé a été organisé afin de réfléchir à des scénarios de projet sur un secteur géographique resserré ou un sujet spécifique.

En effet, lorsque la commune n'a pas forcément besoin d'une stratégie de projet globale mais plutôt d'un accompagnement sur un sujet délimité, le CAUE opère un "zoom" et traite principalement de cet espace en prenant en compte le contexte global dans lequel il s'insère.

Ce projet ciblé peut concerner une friche industrielle (Fréteval), des friches commerciales (Neung-sur-Beuvron, Beauce la Romaine), une place (Selles-sur-Cher), un plan de déplacement (Montoire-sur-le-Loir) ou encore un espace paysager (Lamotte-Beuvron). Il concerne des lieux stratégiques dont la réhabilitation a des effets sur le fonctionnement global de la commune, c'est la raison pour laquelle ces lieux sont toujours replacés dans un contexte plus large : quelle relation existe-t-il entre le centre et la friche, comment accède-t-on à l'espace paysager, etc. ?

Les outils mobilisés sont les mêmes que pour l'atelier de revitalisation, mais ils revêtent toutefois un caractère plus opérationnel car les participants abordent très vite des questions d'aménagement. L'objectif est souvent de trouver de nouveaux usages, une nouvelle programmation et d'imaginer la transformation d'un espace à moyen terme.

À plusieurs reprises, des maquettes d'études ont été fabriquées le jour de l'atelier avec les participants. On compare alors les différentes maquettes afin de dégager les grands partis d'aménagements. Il est intéressant de voir qu'une réflexion sur un espace ciblé n'empêche en rien la vision globale portée par la commune. Au contraire, ces projets stratégiques enclenchent une politique de développement plus vaste : la réhabilitation d'une friche réinterroge l'offre de logements d'une commune, tandis qu'un aménagement paysager redessine le parcours des cheminements piétons.

## STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT ET PATRIMOINES

À l'occasion de plusieurs plans-guides, lorsque le diagnostic, le contexte ou les enjeux l'imposaient, un atelier dédié à la question des patrimoines a été construit en parallèle de l'atelier sur la revitalisation. Les patrimoines peuvent être un fort levier de développement, à condition de bien en comprendre les valeurs et les potentiels.

Les participants commencent par réaliser un travail de caractérisation des patrimoines. On identifie les éléments qui constituent le patrimoine d'une commune et on en définit les valeurs : patrimoine monumental, paysager, artistique, etc. Au cours de cette phase, les liens entre une facette de l'histoire d'une commune et les traces laissées dans la ville sont souvent décryptés : le quartier des tanneurs à Mondoubleau, le village protestant à Mer ou bien le noyau médiéval à Saint-Aignan. Parfois, cette approche assez exhaustive permet de révéler un pendant de l'histoire peu connu mais bien présent, comme la villégiature à Montrichard, avec les hôtels et la plage.

Le projet de valorisation des patrimoines ne propose pas seulement la restauration de quelques immeubles ou la mise en récit de la commune, il repose sur des projets articulant le récit patrimonial avec la stratégie de développement de la commune. Sont alors évoquées des notions de parcours, d'espace public, d'équipements, de logements, d'attractivité culturelle et touristique.

La thématique patrimoniale s'insère dans la stratégie globale de revitalisation : la mise en valeur des vestiges gallo-romain de la commune déléguée de Verdes (commune de Beauce la Romaine) permet un travail plus global sur la requalification des espaces publics, depuis la promenade des vestiges, jusqu'au parvis de la mairie et la cour d'école. Le projet repose ainsi à la fois sur une réappropriation du patrimoine et un retour à une pratique plus agréable des espaces publics par le piéton. Patrimoines et revitalisation ne font plus qu'un seul et même corps.

**“RÉFLÉCHIR  
AUX COMPOSANTES  
PATRIMONIALES DE LA  
COMMUNE DANS UNE  
DÉMARCHE DE VALORISATION”**



*L'arpentage dans les rues de Saint-Aignan*



*L'atelier de diagnostic patrimonial à Mondoubleau*

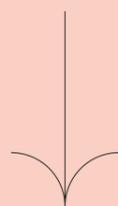


*Le donjon de Montrichard-Val de Cher, un atout pour le développement de la commune*

# “LE PATRIMOINE DE CES PETITES VILLES EST UN ATOUT FORMIDABLE POUR RELEVER LES DÉFIS DE DEMAIN”



## ADRIENNE BARTHÉLEMY



### ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Adrienne Barthélemy est chef de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Loir-et-Cher (Udap). Elle a participé à un grand nombre d'ateliers plans-guides au cours desquels elle a pu apporter son expertise sur les sujets de conservation et de valorisation des patrimoines. Dans ce témoignage, elle revient sur la nécessaire mise en œuvre de projets sur le temps long, notamment dans le domaine du bâti ancien en centres-bourgs.

Depuis des décennies, l'aménagement du territoire s'est consacré aux extensions urbaines, délocalisant logements et activités autour des villes et des bourgs. Le dispositif *Petites villes de demain* traduit une prise de conscience de la désertification des centres au profit de l'émiettement des périphéries. Aujourd'hui, préserver le foncier agricole nécessite une inversion des politiques d'aménagement : nous devons désormais nous concentrer sur les centres-villes et les animer en y replaçant services, commerces et habitants. Tant mieux ! On avait oublié qu'un territoire est un corps vivant : chaque ville a besoin d'un cœur en activité pour irriguer ce qui l'environne...

Il est grand temps : les déplacements en automobile et l'entretien de réseaux étendus coûtent cher ; le lien social s'est distendu. Il est grand temps, car nombre de ces centres anciens sont dans un état inquiétant : commerces fermés et vitrines vides ; bâti dégradé et volets clos.

Il s'ensuit une paupérisation, et l'on a parfois tendance à trouver la solution dans la mise en place de caméras de vidéo-surveillance. On cherche à juguler les symptômes, pas à résoudre la cause de la maladie...

#### Une prise de conscience de la désertification des centres au profit de l'émiettement des périphéries

Pourtant, les ateliers "plan-guide" pilotés par le CAUE ont montré tout le potentiel de ces centres de petites villes du département du Loir-et-Cher, ainsi que l'immense enthousiasme des nombreux élus, acteurs locaux, services de collectivités et de l'État. Si l'attachement aux lieux est manifeste, la connaissance de leur histoire est souvent à redécouvrir, la



Adrienne Barthélemy est intervenue lors de la table-ronde sur les démarches de revitalisations des territoires le 7 juin 2023 à l'occasion des rencontres "Agir sur la revitalisation des territoires ruraux" organisées par le CAUE de Loir-et-Cher

compréhension des atouts du tissu urbain ancien reste à partager. Pendant ces ateliers, nous avons tout d'abord analysé les forces, les faiblesses et les atouts des noyaux anciens de ces petites villes. À partir de ce diagnostic - trop souvent oublié dans les démarches de projet -, nous avons commencé, avec optimisme et une forme de gourmandise, à projeter les évolutions du fonctionnement de ces tissus, à imaginer les réutilisations de certains bâtiments vacants, à repenser les circulations au sein de ces villes, etc. Dans cet élan, souvent l'histoire des lieux nous a permis de comprendre l'état actuel de tel ou tel bâtiment, de telle ou telle place. Surtout, l'histoire des lieux est venue nourrir les projets, les amplifier, leur donner du sens.

#### Porter la question foncière pendant des années pour pouvoir remodeler des unités foncières cohérentes

Beaucoup de perspectives se sont ouvertes. Si certaines sont restées à l'état d'hypothèse, les ateliers ont démontré des capacités de réinvestissement, des potentiels de réutilisation.

Les difficultés demeurent immenses, la mise en œuvre de ces projets n'est certainement pas le plus simple ! Le monde de l'aménagement, du bâtiment est technique. La transformation d'une ville implique un temps long qui ne coïncide pas avec le temps électoral. Pourtant, la nécessaire revitalisation des petites villes est bien là et il faudra suivre ces politiques sur des décennies. La question de l'habitat est particulièrement complexe : il faut bien souvent porter le foncier pendant des années pour pouvoir remodeler des unités foncières cohérentes ; il convient de hiérarchiser ce qui mérite d'être conservé et ce qui peut ou doit être démolit ; il faut réhabiliter les immeubles mais aussi les cours et jardins envahis au fil des siècles. Bref, remettre sur le marché des logements de qualité est un long chemin, que bien souvent ni les particuliers, ni les élus ne peuvent parcourir seuls. Appelons de nos vœux des acteurs professionnels, tel l'établissement public foncier à compétence régionale (EPF), pour accompagner ces mutations !

Le patrimoine de ces petites villes, source de fierté, doit nous inciter à le faire revivre, à répondre aux besoins de notre temps, à recréer du lien.

Le patrimoine de ces petites villes, de belle qualité et intrinsèquement durable, est un atout formidable pour relever les défis de demain, dont ceux de la transition écologique.

# LA DÉMARCHE PLAN-GUIDE



4

Restituer les  
plans-guides

## DE LA PAROLE DES ACTEURS AU PLAN-GUIDE

À la fin de la journée plan-guide, les animateurs du CAUE et des référents de chacun des groupes constitués par les participants "affichent" leurs travaux et les présentent. Ces restitutions in situ ont parfois eu lieu en présence des sous-préfets. Elles ont l'avantage de présenter un état brut de la matière produite et de donner une première vision "à chaud" des travaux. La transparence induite par un tel exercice a souvent entraîné des débats riches et a parfois permis le dénouement de certaines situations complexes : faut-il installer du logement dans une ancienne friche ? La rue principale devrait-elle être piétonne ? Les extensions urbaines peuvent-elles être repensées ?

Les journées d'ateliers permettent de récolter une grande quantité d'informations : les schémas cartographiques, les annotations sur les fonds de plan, les prises de notes lors des débats, les photographies prises lors du diagnostic en marchant, les documents et les synthèses rédigées à la fin des ateliers. Ce travail manuscrit sert ensuite de base à la rédaction du plan-guide par le CAUE.

Le format proposé par le CAUE pour rendre compte du travail effectué pendant les journées plan-guide a été celui du panneau d'exposition. C'est un format privilégiant l'aspect graphique et visuel. Les panneaux de plan-guide retranscrivent les pistes de réflexion des participants avec le regard d'expertise de l'équipe du CAUE.

Le travail de rédaction des panneaux se fait sur la base de la matière récoltée lors des ateliers. Ainsi, les productions présentées aux élus et au public résultent du travail collectif des participants qui a conduit à des scénarios de projet partagés.

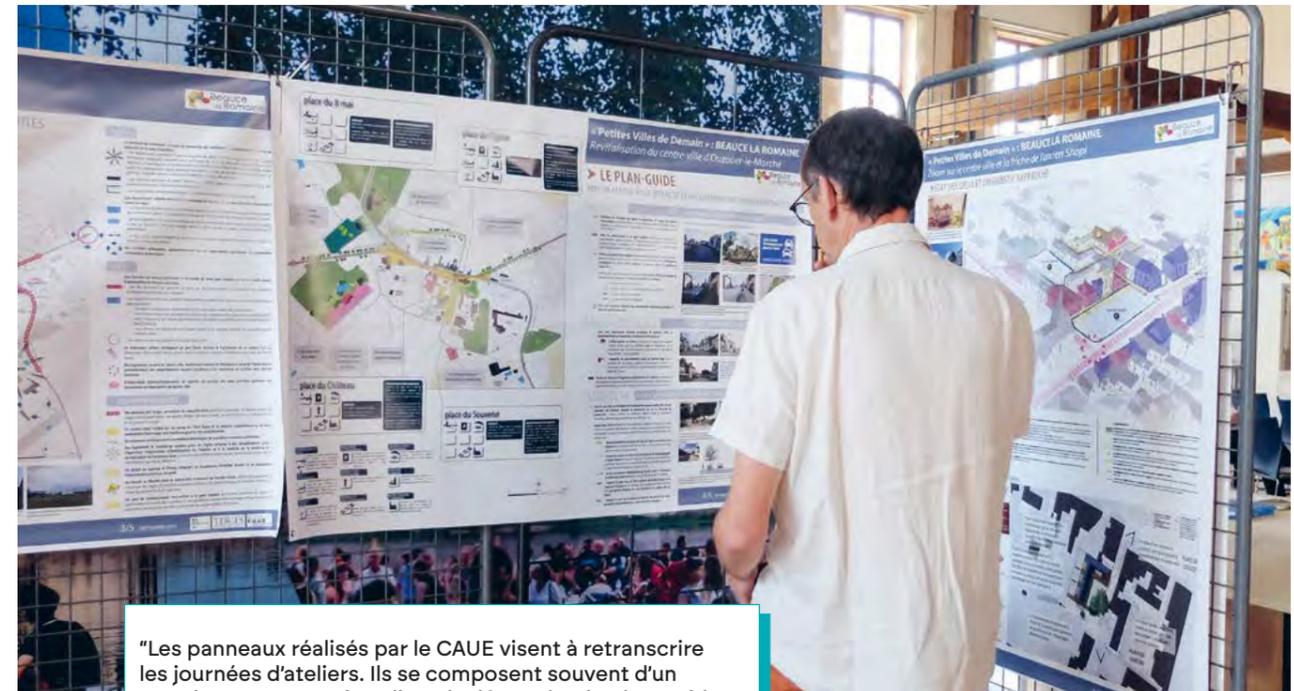
La mise en page suit le processus chronologique des ateliers : les premiers panneaux font l'exposé des ateliers de diagnostic et des enjeux puis les panneaux suivants concernent les ateliers de projet.

La volonté du CAUE était de réaliser des panneaux compréhensibles par le plus grand nombre. Il fallait rendre accessibles et lisibles les projets envisagés par les élus, et en donner une lecture cohérente d'ensemble : par exemple, l'implantation d'un nouvel équipement scolaire est aussi motivée par la réactivation d'un commerce de proximité et une requalification de place publique. Ces panneaux sont des outils pédagogiques permettant d'expliquer les projets et d'impliquer les citoyens à l'occasion de leur présentation.

*La synthèse des ateliers en fin de journée à Mer, en présence du secrétaire général de la préfecture*



## "RENDRE COMPTE DE LA DÉMARCHE DE CO-CONSTRUCTION AUPRÈS DU PUBLIC"



"Les panneaux réalisés par le CAUE visent à retranscrire les journées d'ateliers. Ils se composent souvent d'un premier panneau qui explique la démarche du plan-guide, qui recadre la Petite ville de demain dans son contexte historique, urbain, naturel et paysager. Ensuite, il y a les panneaux de diagnostic en fonction des problématiques à traiter et puis, les panneaux visant à émettre des premières hypothèses ou des premiers axes de projet avec des images de référence sur lesquelles la collectivité peut s'appuyer pour inspirer son projet de territoire."

Angélique Goblet, architecte au CAUE de Loir-et-Cher

*Exposition des panneaux plans-guides à l'occasion de la journée sur la revitalisation des territoires ruraux*

## "SYNTHÉTISER LE PROJET DE TERRITOIRE PAR LA CARTOGRAPHIE"

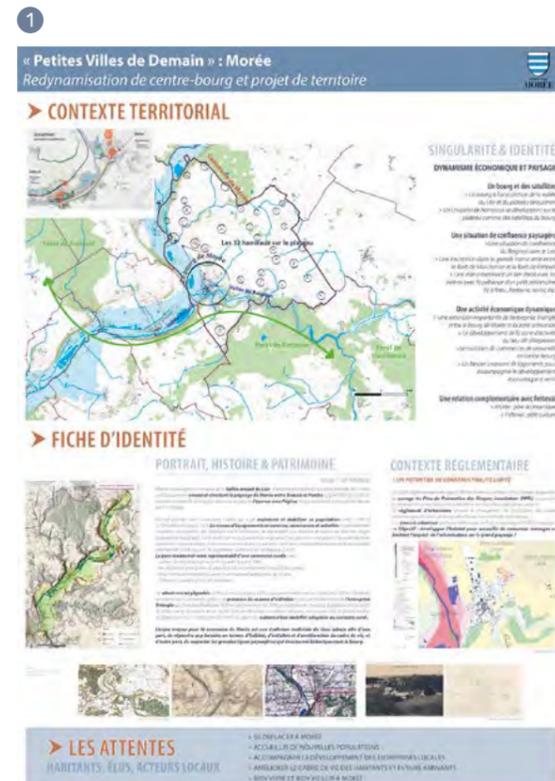
# COMPOSER LES PLANS-GUIDES

Sur un plan-guide type, souvent composé de quatre panneaux, l'organisation est la suivante :

- 1<sup>er</sup> panneau : le contexte territorial, la fiche d'identité, la cartographie historique (image 1) ;
- 2<sup>ème</sup> panneau : le diagnostic, l'état des lieux (image 2) ;
- 3<sup>ème</sup> panneau : les enjeux ;
- 4<sup>ème</sup> panneau : la stratégie, les projets (image 3).

Il est important que le plan-guide rende parfaitement compte de la démarche de projet - diagnostic, enjeux et stratégie - mais également des pistes d'actions pensées par la commune. La composition des panneaux est articulée de manière à démontrer la relation entre les différentes thématiques abordées et l'imbrication des différentes échelles.

Sur l'exemple de Fréteval, le premier plan-guide réalisé, la stratégie globale de restructuration du centre-bourg et la programmation de la reconversion de la friche industrielle sont imbriquées : la friche est au centre du projet de revitalisation car elle permet de réorganiser les équipements à l'échelle de la commune et même de l'intercommunalité dans les liens avec Morée.



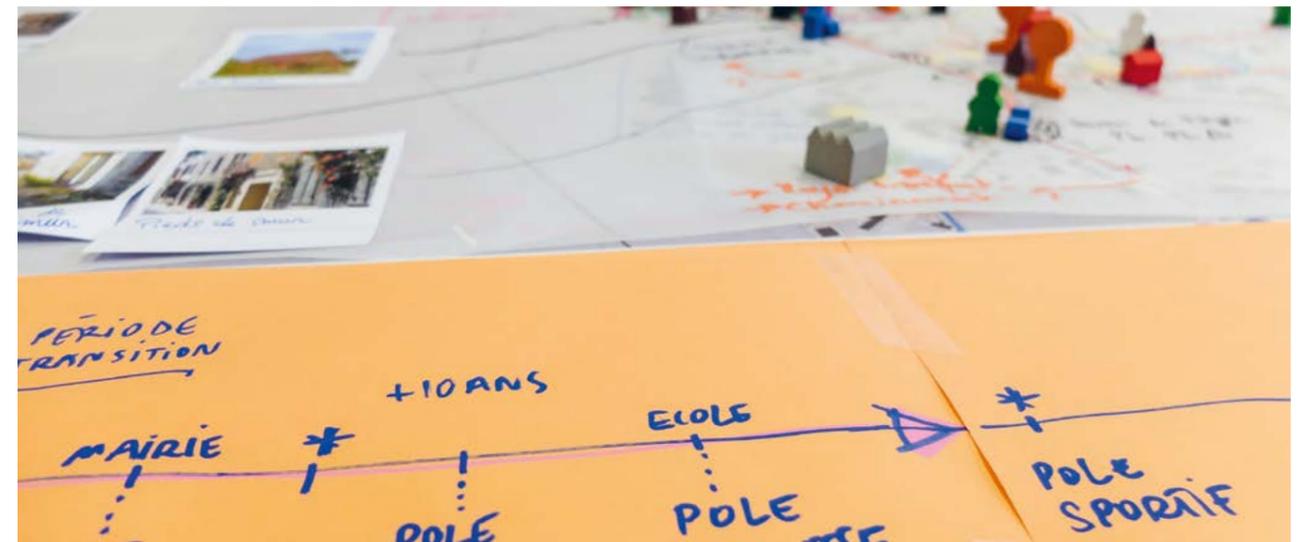
Pour de nombreuses communes, les panneaux présentant les projets autour des patrimones et ceux présentant la stratégie de projet de redynamisation du centre sont liés par des actions communes : la réhabilitation d'un équipement ancien peut bénéficier à la fois à l'attractivité d'un centre et à l'attractivité culturelle et touristique de la commune.



## “ORGANISER LE PLAN-GUIDE POUR RENDRE LISIBLE LA STRATÉGIE DE PROJET”

“La rédaction des panneaux de plans-guides se déroule en plusieurs étapes. La première est une étape de concertation : le principe est de réunir absolument toutes les informations délivrées lors des ateliers sur un seul même plan. La deuxième étape est de hiérarchiser ces idées, les découper en thématiques : la question des mobilités, de l'espace public, de l'habitat, de la nature en général, nature et biodiversité, autant de thématiques... Et ensuite, trouver un fil conducteur à travers une problématique pour pouvoir rédiger les légendes et la cartographie qui va participer à l'élaboration finale du panneau.”

Camille Pessemier, paysagiste au CAUE de Loir-et-Cher



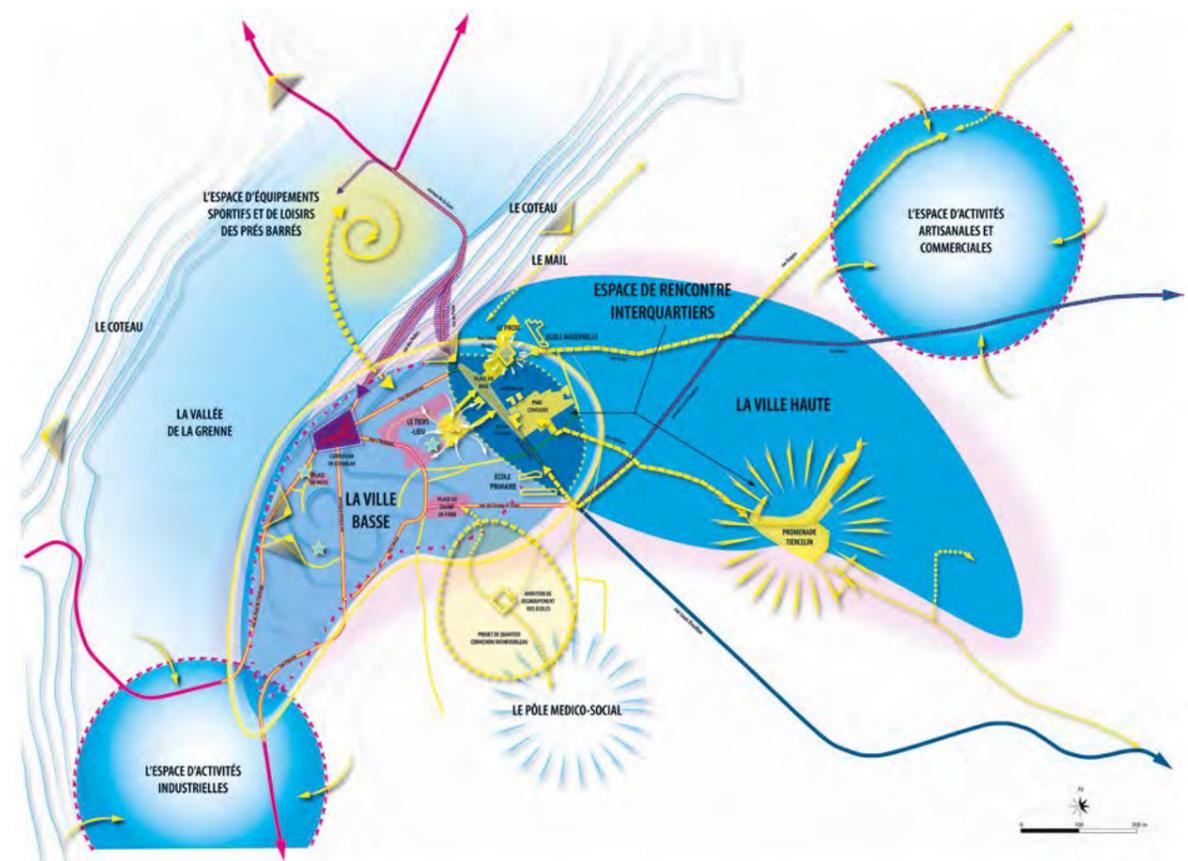
# EXPLIQUER PAR LA CARTOGRAPHIE

L'outil cartographique permet de comprendre de manière intuitive les mécanismes et le fonctionnement du territoire. Il présente une grande capacité de synthèse et montre la complexité des problématiques traitées tout en étant un langage très intuitif et compréhensible pour le grand public.

La traduction schématique de la réflexion collective développée au pendant les ateliers n'a pas vocation à être absolue et le principe même du plan-guide est de pouvoir proposer des pistes de travail et des actions sans engager fermement la commune dans un projet. On peut par exemple vouloir engager une réhabilitation des principales rues du centre-ville, sans pouvoir assumer financièrement la totalité des travaux. Dans ce cas, le plan de projet va aider à prioriser certains espaces.

La cartographie de synthèse et les cartes permettent également de rendre compte de certains questionnements qui n'ont pas été tranchés en atelier et font l'objet de plusieurs scénarios possibles.

"La cartographie nous a paru le moyen le plus facile et évident pour expliquer ce que les élus souhaitaient pour l'avenir de leur ville. Le plus important dans la création des cartographies, c'est qu'en un seul coup d'œil et en lisant un petit peu la légende, le lecteur puisse comprendre des idées et des aspirations des participants. Un côté très visuel, coloré qui donne envie de consulter les panneaux. Nous avons essayé de jouer sur les couleurs, sur les premiers et les seconds plans, sur les jeux de flèche et sur la symbologie afin d'apporter du dynamisme dans la lecture."  
Nellie Boivin, urbaniste au CAUE de Loir-et-Cher



Les enjeux divisés en atouts, faiblesses et opportunités à Mondoubleau (extrait du panneau n°3 du plan-guide de Mondoubleau)



Les enjeux identifiés dans le contexte du bourg d'Ouzouer-le-Marché (extrait du panneau n°3 du plan-guide de Beauce la Romaine)

## “UTILISER DES SUPPORTS CARTOGRAPHIQUES POUR EXPLIQUER ET COMPRENDRE”



Journée plan-guide d'Oucques la Nouvelle, la phase de projet

## DU PLAN-GUIDE AUX PROJETS

L'élaboration des plans-guides fut un pari et la démarche semble avoir porté ses fruits dans la mobilisation des acteurs locaux et l'apport d'une vision d'ensemble sur les stratégies de projets portés par les collectivités. Mais dès le départ, deux écueils semblaient pouvoir ternir la démarche : la difficulté de passage de la stratégie à la mise en action, d'une part, et la difficulté à hiérarchiser toutes les idées issues des ateliers, d'autre part.

En anticipant ces possibles obstacles, les élus et l'équipe du CAUE ont cherché, dans la formalisation des plans-guides comme dans le partage avec les partenaires, à prioriser au maximum les actions et à inscrire celles-ci dans un calendrier réaliste. L'expérience a prouvé que le plan-guide trouve généralement une traduction très concrète dans les mois qui suivent sa finalisation. Sur les quatorze villes accompagnées, quatorze se sont lancées à la suite de l'élaboration des plans guides, douze des quatorze villes accompagnées ont confié au CAUE des études pré-opérationnelles. Certains projets sont déjà très avancés, avec desancements de marchés publics de maîtrise d'œuvre architecturale (Beauce la Romaine, Neung-sur-Beuvron) ou d'espace public (Fréteval, Morée, Saint-Aignan).

Il s'agit de la démonstration par l'exemple que l'intelligence collective et la réflexion stratégique sont de réels leviers pour impulser et réaliser des projets sur les territoires. Les plans-guides sont ainsi le commencement d'une nouvelle dynamique de projet et la poursuite d'une relation de confiance entre l'ingénierie locale et les collectivités.

**“MOBILISER  
ET FAIRE  
DIALOGUER  
LES ACTEURS  
LOCAUX DANS  
UNE DÉMARCHE  
COLLABORATIVE”**

# “LES CAMPAGNES DU LOIR-ET-CHER : UNE GRANDE DIVERSITÉ D’ESPACES RURAUX QUI S’INSCRIVENT DANS DES SYSTÈMES TERRITORIAUX”



**JULES PETER-JAN**

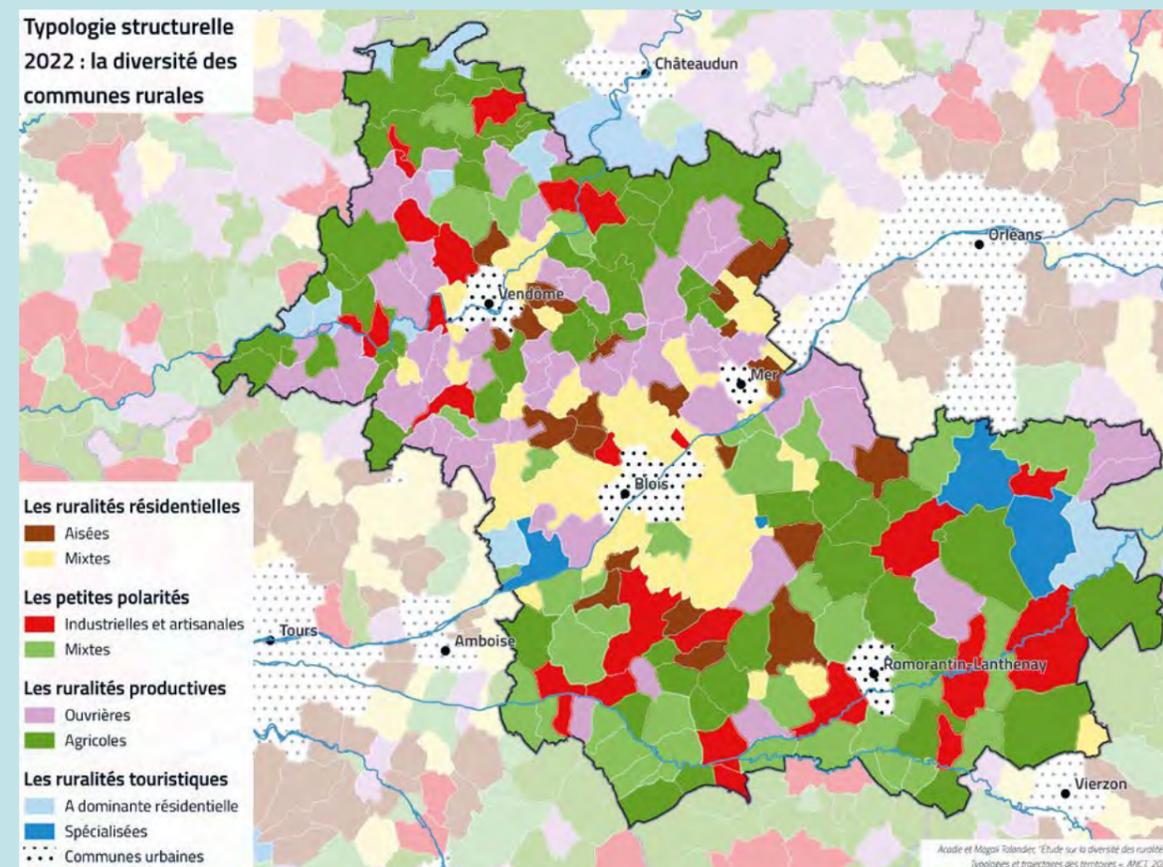
**URBANISTE & CONSULTANT**

Jules Peter-Jan est urbaniste chez Acadie, Coopérative conseil. Il est intervenu à l'occasion de la journée sur la revitalisation des territoires ruraux organisée par le CAUE de Loir-et-Cher le 7 juin 2023. Il est co-auteur d'une Étude sur la diversité des territoires qui analyse les différentes fonctions des territoires ruraux et met en perspective les problématiques qui se posent à ces territoires.

Des collines du Perche aux coteaux de la vallée du Cher, de quoi parle-t-on au juste quand on désigne les territoires ruraux du Loir-et-Cher ? D'après le zonage rural de l'INSEE (2020) – qui est défini à partir de la densité de population –, les communes rurales représentent 95% du territoire du département et 66% de sa population. Dans le même temps, une autre grille de lecture territoriale utilisée par l'INSEE, celle des aires d'attraction des villes (2020) – définies par les liens que constituent les mobilités domicile-travail – indique que 72% des communes du département et 53% de sa population sont considérées comme faisant partie d'une aire d'attraction d'une ville (Blois, Vendôme, Montrichard, Saint-Aignan, Montoire-sur-le-Loir, Romorantin-Lanthenay, Saint-Laurent-Nouan, Salbris, Orléans, Châteaudun, Vierzon). Ces deux lectures de l'espace rural peuvent paraître contradictoires au premier regard mais elles traduisent deux réalités qui se conjuguent dans la vie et la dynamique des espaces ruraux : les campagnes recouvrent la quasi-totalité du territoire du Loir-et-Cher et la majeure partie d'entre-elles connaissent de nombreuses interactions avec les principales agglomérations. Cette conjugaison des réalités et représentations des espaces ruraux se retrouve dans une récente étude produite pour l'Agence nationale de la cohésion

des territoires. L'objectif de cette étude<sup>1</sup> était de représenter la diversité des espaces ruraux et leurs fonctions et relations territoriales. À partir de ce portrait national, quelle lecture peut-on faire des espaces ruraux du Loir-et-Cher ?

La première typologie montre la diversité des communes rurales du département (carte 1). On retrouve ainsi des communes dites “résidentielles” qui forment un halo autour des villes (Blois, Vendôme), où l'on réside plus que l'on y travaille. Caractéristiques des espaces périurbains, elles se distinguent d'abord par leur dynamisme démographique et la croissance de leur parc de logements mais aussi par une forte pression foncière et des problématiques de mobilités, en particulier pour accéder aux emplois. Les communes rurales dites “productives” sont réparties sur l'ensemble du territoire, avec une distinction entre les communes où l'on retrouve une forte présence d'agriculteurs et les communes où l'on retrouve une forte proportion d'ouvriers dans la population, situées en particulier dans l'orbite du bassin parisien. Ces communes cumulent parfois certains indicateurs négatifs comme la perte d'habitants ou le vieillissement de la population : c'est là où les enjeux de revitalisation sont souvent les plus prégnants.



Typologie structurelle 2022 : la diversité des communes rurales. Acadie et Magali Talandier, “Étude sur la diversité des ruralités”, Typologie et trajectoires des territoires, ANCT 2023 (carte 1)

<sup>1</sup> L'étude a été réalisée par la Coopérative Acadie et Magali Talandier et publiée en février 2023. La publication complète, la méthodologie de l'étude ainsi qu'une synthèse sont disponibles sur le site de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, sur le lien suivant : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/kiosque/2023-etude-ruralites-etude-sur-la-diversite-des-ruralites-typologies-et-trajectoires-des>

**En Loir-et-Cher, plusieurs ruralités structurent l'organisation du territoire**

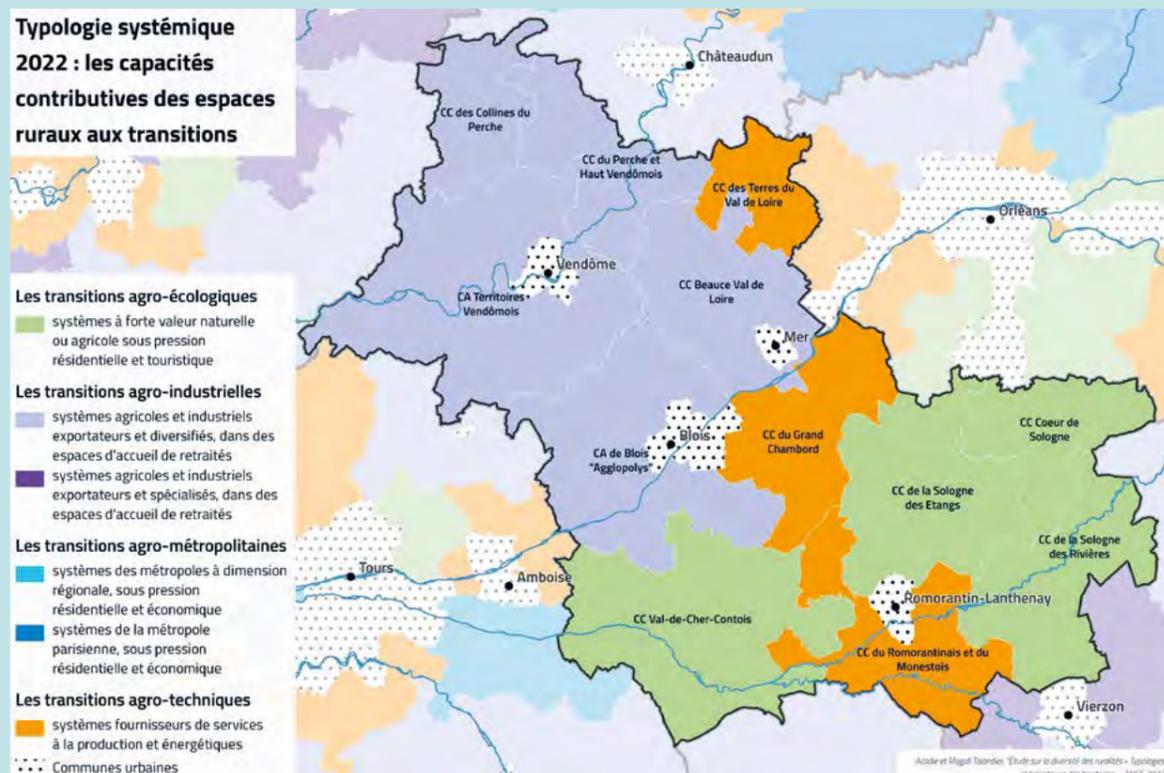
Une "famille" de la typologie est particulièrement intéressante : les petites polarités. Ces communes concentrent emploi, équipements et services de proximité. Elles jouent un rôle majeur en matière de structuration de l'espace rural mais aussi dans l'accueil de l'économie productive, dans le cas plus spécifique des polarités "industrielles et artisanales" (Morée, Salbris, Montoire-sur-le-Loir, etc.). De nombreuses tensions et contradictions locales traversent néanmoins ces centralités dans la mise en œuvre de projets et de politiques locales, comme par exemple des injonctions qui peuvent paraître contraires entre les modèles de développement de l'économie productive et la mise en œuvre des politiques de sobriété foncière. Enfin les communes dites "touristiques" sont faiblement représentées dans le département, ce qui peut surprendre le lecteur ayant connaissance des importantes dynamiques touristiques locales, mais cela tient à la définition nationale de la typologie.

**En Loir-et-Cher, différents systèmes territoriaux en interaction**

Les différents systèmes territoriaux dans lesquels s'inscrivent les espaces ruraux sont décrits dans une seconde typologie à l'aide de l'analyse de données de flux de biens, de personnes, de services ou de ressources. Dans le cas du Loir-et-Cher (carte 2), elle révèle les nombreuses interdépendances et interactions des territoires ruraux. La Sologne et la Vallée du Cher sont identifiés comme des systèmes agro-écologiques, qui articulent espaces protégés et réserves de biodiversité, pratiques agricoles à forte valeur ajoutée (par exemple la viticulture) et forte pression résidentielle et touristique, contribuant aux ressources naturelles en même temps qu'à l'économie présente du département. Les espaces ruraux du département au nord de la Loire s'inscrivent, eux, dans des systèmes agro-industriels aux moteurs multiples : le modèle agricole beauceron de grandes cultures, et un tissu industriel hérité de la déconcentration industrielle de l'agglomération parisienne (notamment dans les secteurs de l'automobile, de la pharmacie-cosmé-



Conférence de Jules Peter-Jan sur les "typologies et trajectoires des territoires"



Typologie systémique 2022 : les capacités contributives des espaces ruraux aux transitions. Acadie et Magali Talandier, "Étude sur la diversité des ruralités", Typologie et trajectoires des territoires, ANCT 2023 (carte 2)

tologie et de l'agro-alimentaire). La compétitivité (agricole et industrielle) est sans doute le premier défi posé à ces espaces productifs, où la population active vieillit, et les ressources humaines (savoir-faire) et naturelles (sols, eau, énergie, etc) doivent être préservées.

Le long de la vallée de la Loire et à proximité de l'autoroute A85, on retrouve les espaces ruraux inscrits dans les systèmes agro-techniques, c'est-à-dire qui produisent de l'énergie et fournissent des services environnementaux (comme le traitement de l'eau et des déchets) et techniques (comme l'accueil d'activités logistiques). Ce sont des espaces clés en matière de transition écologique et énergétique, mais qui peuvent aussi être source d'inquiétudes et de conflits au niveau local ou national.

**Construire des politiques publiques qui prennent en compte la diversité des territoires et leurs interdépendances**

Ce rapide portrait des campagnes loir-et-chériennes en montre la multiplicité et leurs inscriptions dans des trajectoires de vie, circuits économiques, et réseaux environnementaux, alimentaires ou énergétiques. À partir de ce constat, comment construire des politiques différenciées en fonction de cette diversité et qui prennent en compte ces interdépendances ? Certaines politiques locales, départementales ou même nationales, accompagnent, parfois réparent et souvent renforcent

les fonctions de certaines communes. C'est par exemple le sens du programme "Petites villes de demain" qui vise à redynamiser les centralités rurales au service de leur territoire.

D'autres politiques publiques sont à inventer pour accompagner et faciliter les interdépendances – entre les villes et les campagnes par exemple – et les transformer en véritables politiques de réciprocités, dont les sujets thématiques ne manquent pas : sur les mobilités, les énergies renouvelables, l'alimentation locale, etc. L'avenir des territoires ruraux et leur inscription dans des trajectoires de transition passera forcément dans la combinaison de ces enjeux et dans le dialogue territorial, défis que les acteurs du Loir-et-Cher (et leurs partenaires) auront à relever demain.



VIDÉO  
Conférence de Jules Peter-Jan sur les "typologies et trajectoires des territoires"

# LES PLANS-GUIDES RÉALISÉS PAR LE CAUE 41





# MORÉE

1 084 HABITANTS / 25 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PERCHE & HAUT VENDÔMOIS  
VALLÉE DU LOIR



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

La salle des fêtes Daniel Avrain de Morée  
25 novembre 2021

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- › se déplacer à Morée
- › accueillir de nouvelles populations
- › accompagner le développement des entreprises locales
- › améliorer le cadre de vie des habitants
- › bien vivre et bien vieillir à Morée

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- › l'habitat : la densification de l'existant, l'urbanisation de zones identifiées au PLUi, l'information et l'accompagnement des propriétaires en centre-bourg pour la réhabilitation du bâti ancien
- › la mobilité : la sécurisation du cœur du bourg, la création d'une voie verte, le développement d'un réseau de liaisons douces entre les pôles d'attractivité, la requalification des entrées de bourg, la structuration des espaces de stationnements
- › le cadre de vie : la mise en valeur de la trame verte au travers d'un parcours
- › le fonctionnement et les équipements : la mise en réseau et la qualification des pôles, l'amélioration de l'offre des services

### LE FAIT MARQUANT

40 PARTICIPANTS AUX ATELIERS RÉPARTIS DANS LES DIFFÉRENTS GROUPES DE TRAVAIL

### TÉMOIGNAGE

"Une journée faite de dialogues, de réflexions et de propositions pour construire le futur de la commune. Auprès des élus et des habitants de Morée, l'équipe du CAUE a pu reproduire les méthodes d'animation des ateliers proposées à Fréteval !"  
Camille Pessemier, paysagiste au CAUE41



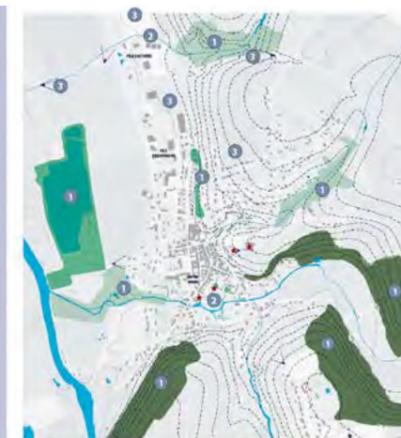
## FONCTIONNEMENT



> UN FONCTIONNEMENT AUTOUR DE 4 PÔLES D'ANIMATION :

- Le pôle du centre-bourg :** des commerces qui résistent à la désertification du monde rural (commerces de proximité, supérette, etc.) et un regroupement d'équipements scolaires et culturels
- Le pôle d'activités :** une zone d'activités qui tend vers un développement conséquent grâce à l'évolution de l'entreprise Triangle projetant la création de 300 emplois à long terme
- Le pôle d'équipements :** un pôle scolaire qui regroupe les équipements nécessaires au parcours de l'enfant : collège, divers équipements sportifs.
- Le pôle de loisirs :** une commune qui ne dispose pas aujourd'hui d'un service de restauration à l'année, service toutefois partiellement rendu par la guinguette du camping qui propose une restauration rapide à la belle saison

## CADRE DE VIE



> UNE TRAME PAYSAGÈRE STRUCTURANTE :

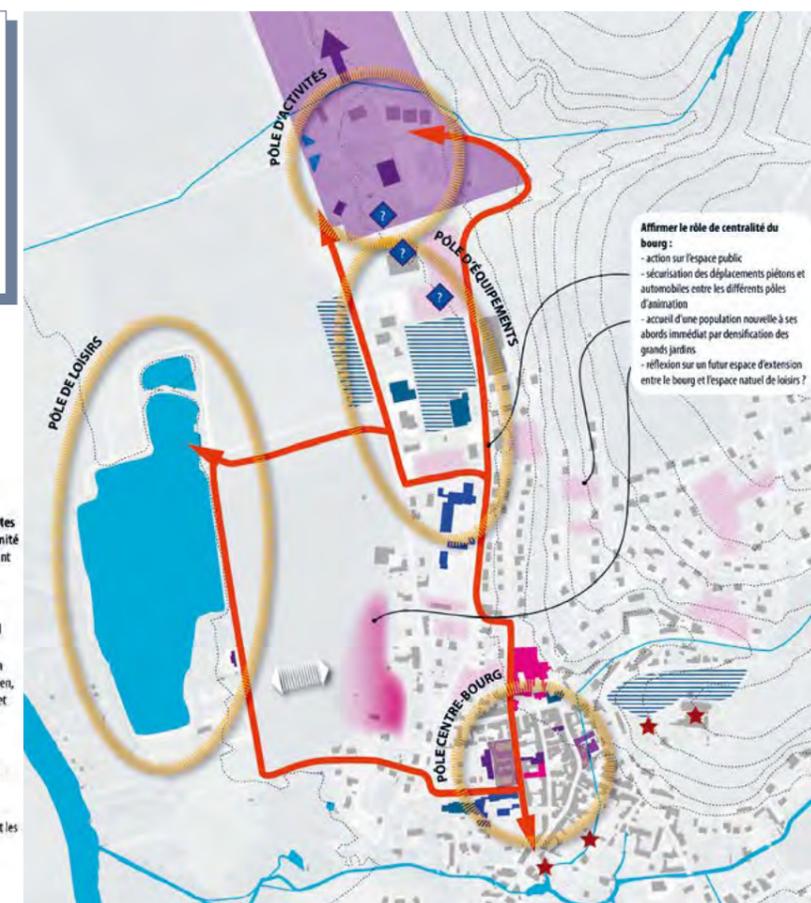
- Un bourg en situation de confluence paysagère,** entre la Beauce et le Perche, entre le plateau agricole et la vallée du Loir, offrant un paysage contrasté inscrit dans une trame verte et bleue à une échelle élargie
- L'eau, un réseau présent mais peu perceptible :** le petit patrimoine lié à l'eau est peu visible, l'eau traverse la zone d'activités mais n'est pas lisible
- Un bourg entre vallée et plateau, accroché au coteau :** une situation paysagère délicate et fragile, qui génère de fortes covisibilités et qui est sensible aux mauvaises implantations

Le diagnostic déployé par thématiques (l'habitat, la mobilité, le fonctionnement entre les pôles d'animation et la trame paysagère de la commune) permet à la commune d'avoir une analyse détaillée des structures visibles ou invisibles qui sont à l'œuvre dans son organisation et son développement. Ici, le diagnostic du "Fonctionnement" préfigure le scénario de projet ci-dessous (extrait du panneau n°2 "État des lieux" du plan-guide).

La thématique "fonctionnement & équipements" du diagnostic explique la nécessaire mise en réseaux et le développement des différents pôles d'animation de la commune (extrait du panneau n°4 "Revitalisation de centre-bourg. Scénario" du plan-guide de Morée).

## FONCTIONNEMENT & ÉQUIPEMENTS

- FONCTIONNEMENT ET EQUIPEMENTS**  
Affirmer et qualifier les 4 pôles d'animation du bourg :
- Intensifier le cœur de bourg et ses deux placettes accueillant les commerces et services de proximité en qualifiant les placettes, créant une halle, améliorant les devantures, végétalisant les trottoirs, signalant/informant
  - Densifier le pôle d'équipements du collège, y sécuriser les déplacements et qualifier l'avenue du 11 novembre
  - Qualifier le pôle d'activités du nord du bourg en valorisant le registre de l'eau à l'image du centre ancien, envisager l'accueil de nouvelles activités artisanales et de services et accompagner le développement de l'entreprise Triangle par un traitement paysager s'inspirant du registre des boisements de coteau
  - Aménager, qualifier, signaler le cheminement doux permettant de relier tous les pôles
- Compléter l'offre de services et équipements en se donnant les moyens d'accueillir notamment une crèche, un restaurant et de nouveaux services médicaux



**Affirmer le rôle de centralité du bourg :**  
- action sur l'espace public  
- sécurisation des déplacements piétons et automobiles entre les différents pôles d'animation  
- accueil d'une population nouvelle à ses abords immédiats par densification des grands jardins  
- réflexion sur un futur espace d'extension entre le bourg et l'espace naturel de loisirs ?

# MONTRICHARD-VAL DE CHER

COMMUNE NOUVELLE DE MONTRICHARD & BOURRÉ

3 675 HABITANTS / 19 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE CHER CONTROIS VALLÉE DU CHER



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

L'Espace culturel et sportif de Montrichard  
23, 24 & 25 février 2022

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- > mieux circuler à Montrichard
- > le patrimoine comme levier touristique
- > définir l'attractivité de la commune
- > organiser les projets

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- > le renouvellement urbain : la réhabilitation d'îlots et secteurs stratégiques en centre-ville
- > la mobilité : la piétonnisation du centre-ville, les parkings-relais aux portes de la ville, la valorisation des venelles, l'aménagement des axes majeurs de déplacement entre les pôles
- > le cadre de vie : la renaissance de la station balnéaire et l'aménagement du Parc-Plage, la conservation du donjon comme symbole et point d'appel touristique, végétaliser et valoriser les places
- > le récit patrimonial : une promenade sur le coteau et sur les rives de Cher, la mise en valeur des portes fortifiées et des remparts, la valorisation des circuits touristiques



### LE FAIT MARQUANT

3,5 KILOMÈTRES PARCOURUS LORS DE L'ARPENTAGE DANS LES RUES DE MONTRICHARD

### TÉMOIGNAGE

"Au détour du quai Jean Bart, le long du Cher, une jolie rencontre avec Franck Blenet, le concepteur passionné d'une maquette de la ville et de la forteresse de Montrichard. Réalisée au 1/100e, elle permet de visualiser un état du bâti du XII<sup>e</sup> siècle et une multitude de petits détails que l'on ne perçoit plus au sein de la ville."

Angélique Goblet, architecte au CAUE41

## SYNTHÈSE DES ENJEUX

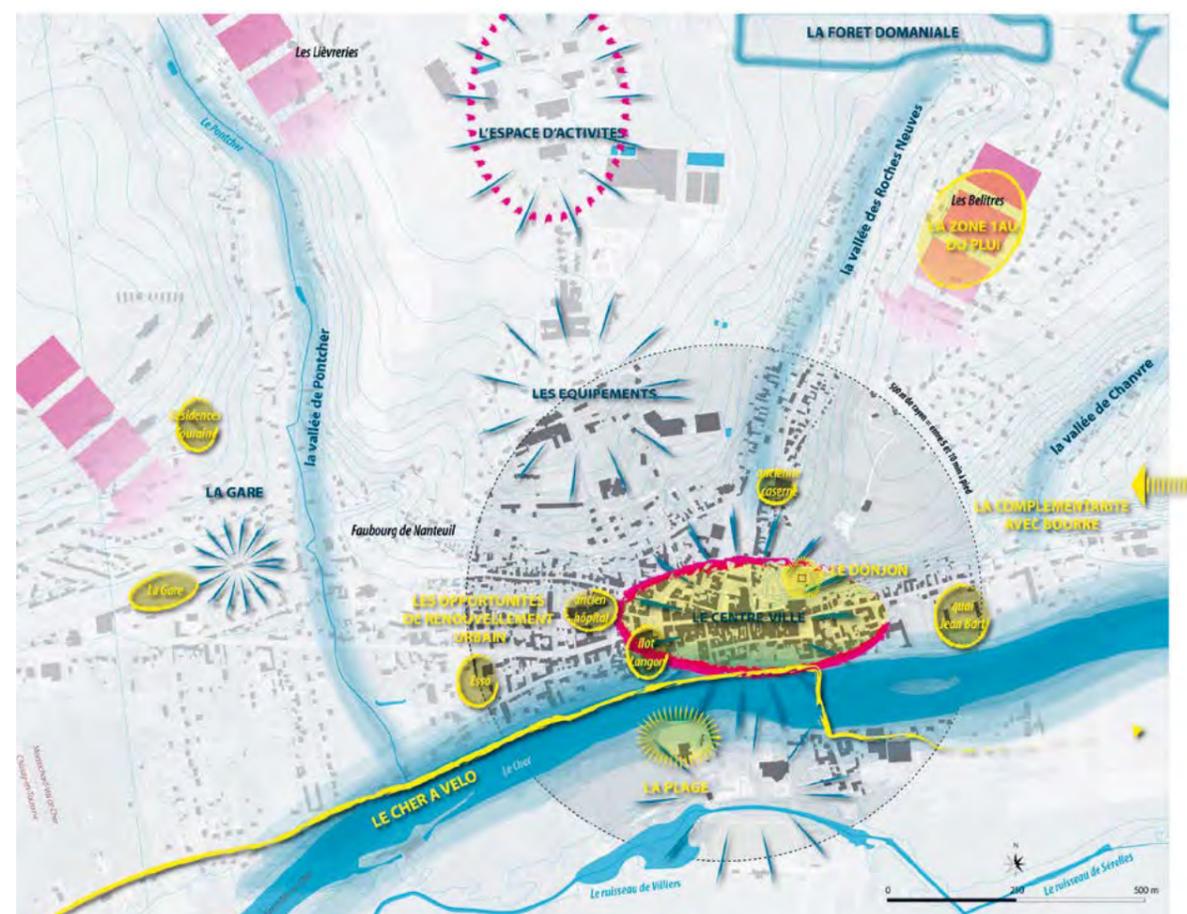
La synthèse des enjeux présentée au sein du plan-guide est un compte rendu de l'atelier du "plan des enjeux" que les groupes de travail effectuent lors de la phase de diagnostic. L'identification des enjeux est une réflexion collective découlant de l'arpentage, de l'expérience des habitants de la commune et des professionnels participant aux ateliers (extrait du panneau n°2 "Revitalisation du centre-ville. Diagnostic" du plan-guide de Montrichard-Val de Cher).

- LES OPPORTUNITÉS**  
Des actions en cours ou prévues à court terme initiant un nouvel essor touristique de la ville et valorisant les liens entre le centre-ville et le Cher :
- mise en sécurité et nouvelle muséographie du site du donjon
  - rénovation des établissements de la Plage afin de renouer avec le riche passé balnéaire de Montrichard
  - sécurisation et qualification de la véloroute du Cher à Vélo (Coeur de France à Vélo) dans la continuité du tronçon Bières/Chenonceaux et poursuite du tracé en direction de Saint-Aignan (Zooparc de Beauval)
- Des réflexions en cours visant à soutenir le dynamisme commercial, à doper l'offre en équipements, à réduire la vacance et à offrir une nouvelle offre en logements pour les familles, les personnes âgées... :
- des tranches urbaines propices à des opérations de renouvellement urbain dont la programmation reste à définir : le bâtiment administratif des Résidences Touraine, l'ancienne caserne des pompiers, la station Esso à l'interface du quartier de la Gare et du centre-ville, l'ancien hôpital aux portes du centre-ville, l'îlot Langou dans le centre-ville (ancienne Halle aux Affaires et Imprimeries La Montrichardaise), le Quai Jean Bart s'ouvrant sur la vallée du Cher
- Une zone à urbaniser identifiée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) à étudier
- Une complémentarité s'affirmant entre les communes déléguées de Montrichard et Bourré en matière d'offre en commerces, services de santé, emplois et activités et sites touristiques

- LES +**
- 5 pôles d'attractivité : le centre-ville, la gare, les équipements de Mont Garnis, l'espace d'activités du Clos de la Bonneterie et la Plage de Montrichard :
- un centre-ville présentant une véritable offre en commerces diversifiés, équipements administratifs et culturels, services de santé et à la personne, stationnements et espaces publics de rencontres, ainsi qu'un patrimoine urbain et bâti de qualité (venelles, placettes, ancien donjon, demeures anciennes, villas des bords de Cher, maisons à colombages...)
  - une desserte ferroviaire favorisant les trajets domicile-travail ainsi que les déplacements touristiques
  - une offre en équipements de plus grande envergure : école maternelle et élémentaire, collège, salle des fêtes, hôpital de proximité...
  - ... complétée par un site de baignade et de loisirs et par des équipements sportifs au sud du Cher
  - une vaste zone d'activités accueillant une cinquantaine d'entreprises, soit près de 700 emplois

Des paysages et une topographie marquée animant le cadre de vie et générant des panoramas et perspectives valorisantes sur le patrimoine bâti : la vallée du Cher, la forêt domaniale, les vallées de Pontcher, les Roches Neuves, Chamvre et leurs coteaux boisés

- LES -**
- Un centre-ville perturbé par une circulation automobile et poids-lourds soutenue, des façades délabrées, un nombre de logements et commerces vacants important, des équipements touristiques vieillissants (absence de renouvellement de l'offre hôtelière et de restaurants de plus haut standing) et une place du Champ de Foire essentielle au fonctionnement urbain (parc de stationnement aux portes du centre) mais à l'aspect très peu qualitatif tranchant avec le cachet du centre ancien
- Un étalement urbain important comparé à la densité du centre-ville : des quartiers excentrés, y compris celui de la gare, se retrouvant déconnectés des pôles d'attractivité par leur éloignement géographique, éloignement amplifié par les jeux de relief entre vallées et coteaux et par l'absence notoire de liaisons douces et de transports en commun
- Une zone d'activités arrivée à saturation et générant un trafic poids-lourds incompatible avec la structure urbaine du centre ancien



# BEAUCE LA ROMAINE

COMMUNE NOUVELLE D'OUZOUER-LE-MARCHÉ, LA COLOMBE, MEMBROLLES, PRÉNOUVELLON, SEMERVILLE, TRIPLEVILLE & VERDES

3 436 HABITANTS / 136 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES TERRES DU VAL DE LOIRE  
PETITE BEAUCE



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

📍 La salle des fêtes Marcel Brisset  
d'Ouzouer-le-Marché

📅 11 mars 2022

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- › un meilleur partage des espaces publics
- › une réorganisation des services publics et de leur accessibilité
- › l'accueil de nouveaux habitants en centre ancien
- › une amélioration des cheminements piétons
- › des projets intégrant la gestion de l'eau

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

À OUZOUER-LE-MARCHÉ :

- › la réhabilitation de l'ancienne supérette : la programmation urbaine concernant la friche commerciale sur la place du bourg
- › les mobilités : la signalétique, la valorisation des aires de stationnement périphérique
- › le cadre de vie : l'aménagement des espaces autour de la gestion intégrée des eaux pluviales

À VERDES :

- › le cadre de vie : la préservation du patrimoine, notamment la voie romaine
- › le tourisme : l'accueil des camping-cars, la réhabilitation de l'ancien hôtel du commerce
- › la mobilité : l'accès à l'école et la création d'un parvis végétalisé devant la mairie



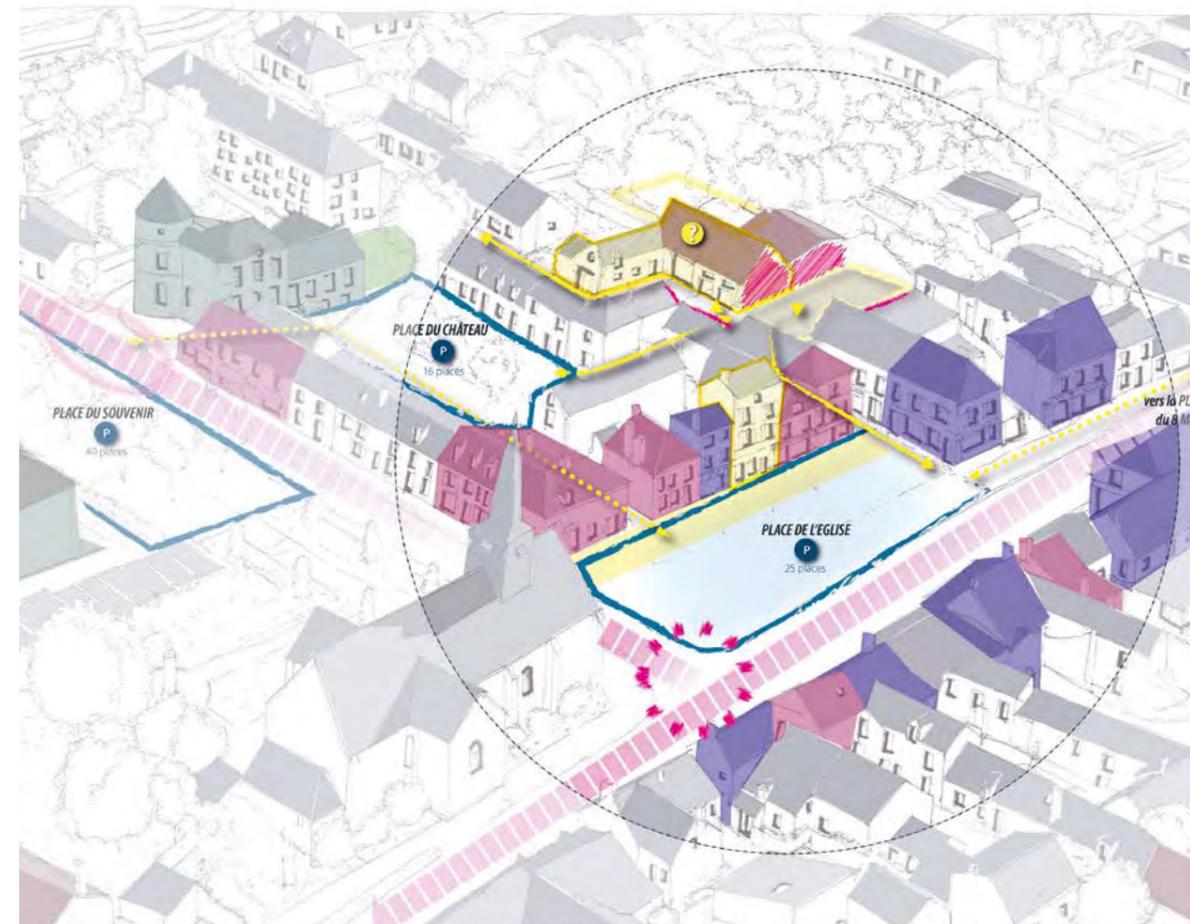
### LE FAIT MARQUANT

AUTOUR DU CAUE, UNE DIZAINE DE SERVICES DE L'ÉTAT ET D'ASSOCIATIONS MOBILISÉE POUR PARTICIPER AUX ATELIERS

### TÉMOIGNAGE

"Pour décaler le regard et réfléchir collectivement à un meilleur partage des espaces publics, nous avons proposé, lors de la phase projet, un "jeu de stratégie" qui permettait de repenser la proportion de l'espace dédié à la voiture, au piéton, à la végétalisation tout en intégrant l'enjeu de la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour lutter contre les inondations ponctuelles"  
Nina Fenateu, paysagiste au CAUE41

## ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC RAPPROCHÉ



### LES +

- La morphologie très linéaire du centre-ville : une succession de places généreuses reliant le centre et offrant du stationnement utile à la fréquentation des commerces et services : la place de l'Église, véritable centralité commerciale, la place du Château, historiquement cœur du château et utilisé par les riverains, la place du Souvenir, faisant office de parvis et mail de l'école, et la place du B. Mai, qui devient le prolongement de la place commerçante
- Immeubles accueillant un commerce de proximité en RDC, participant au dynamisme du centre-ville. Ces commerces sont répartis autour de la place de l'Église, le long de la rue du commerce (D357) et par extension autour de la place de l'Abreuvoir
- un marché hebdomadaire historique, qui contribue à la renommée de la commune, au cœur du centre-ville
- des équipements qui restent présents en centre-ville et participent à son dynamisme, et ce malgré une organisation par pôles. Les équipements sont structurants et nécessitent des espaces publics de rencontres

### LES -

- Une situation de «bourg-carrefour» liée à la fonction de centralité indispensable au maintien des commerces et services de proximité mais engendrant :
  - des flux traversants qui génèrent du bruit, de l'insécurité routière, de l'inconfort, sans retombées économiques particulières sur le territoire
  - un carrefour dangereux, et à gestion difficile pour les poids-lourds et les engins agricoles, générant un congestionnement récurrent des axes traversants, point noir à proximité directe de l'école et des commerces
  - un besoin conséquent en stationnement qui occupe la quasi-totalité des espaces publics
  - une mise au second plan du piéton qui ne trouve pas sa place au milieu des voitures en stationnement ou en circulation et qui dispose de cheminements discontinus et souvent inaccessibles aux Personnes à Mobilité Réduite et des traversées d'axes routiers peu sécurisés

Immeubles accueillant une cellule commerciale en RDC mais aujourd'hui utilisée pour une activité de service (banque, assurance, agence immobilière), entraînant ainsi une tertiarisation de la place commerçante historique et réduisant le nombre de commerces de proximité. Cette tendance renforce la pression des grandes surfaces sur les petits commerces et, à long terme, compromet le dynamisme du centre-ville.

La démolition de la friche Shopi va générer une mise à nu de plusieurs façades et pignons déteriorés et inesthétiques qu'il conviendra de renforcer et traiter

### LES OPPORTUNITÉS

- La démolition de l'ancien Shopi génère la libération de foncier en cœur de ville dense, à proximité immédiate des commerces et équipements et offre l'opportunité de réinventer des usages, de nouvelles circulations piétonnes, de création d'espaces de convivialité, d'accueil d'un nouvel équipement et/ou de logements : une programmation sur mesure en plein centre-ville
- Foncier en cours d'acquisition par la commune afin d'augmenter la surface constructible et faciliter les connexions et l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain
- Immeubles vacants, propriétés communales, espaces de projets à intégrer dans la réflexion programmatique de l'ensemble de l'opération de reconstruction de l'actuel et de revitalisation du centre-ville
- Ensemble de fermes et granges attenant à l'ancien bâtiment du Shopi sur lequel se pose la question d'une réhabilitation ou d'une démolition selon la qualité architecturale, la programmation envisagée et les études d'accès à la parcelle
- La configuration de la place de l'Église offre l'opportunité de dégager un espace de parvis pour permettre une meilleure accessibilité aux commerces et de mettre la voiture à distance
- Dessiner un parcours piéton qui rende le centre-ville agréable à la balade et la flânerie :
  - cheminement piétons existants à conforter et sécuriser pour établir des connexions douces fluides entre les différents espaces du centre-ville

Pour orienter au mieux le projet de réhabilitation de la friche commerciale, un diagnostic rapproché du bâtiment et du contexte urbain est effectué. Les opportunités identifiées lors de ce diagnostic permettent de dégager des orientations de projets (extrait du panneau n°5 "Zoom sur le centre-ville et la friche de l'ancien Shopi" du plan-guide de Beauce la Romaine).

# MER

6 211 HABITANTS / 26 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BEUCE VAL DE LOIRE  
VALLÉE DE LA LOIRE



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

La Halle de Mer  
22, 23 mars & 7 juillet 2022

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- › valoriser la commune et le territoire en s'appuyant sur son identité et son histoire
- › se déplacer vers et dans Mer
- › préserver l'activité en centre-ville
- › accompagner le développement des entreprises locales et de la zone d'activités
- › améliorer le cadre de vie des habitants
- › accueillir de nouvelles populations

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- › le cadre de vie : la mise en valeur paysagère de la vallée de la Tronne traversant la ville et du patrimoine bâti issu de l'histoire industrielle de la commune
- › les mobilités : la captation des flux vers le centre-ville (signalétique, stationnement, réseau de mobilités douces, piétonnisation)
- › les équipements et services : la protection du commerce de proximité en centre-ville, la création d'espaces de convivialité, la mise en valeur des portes d'entrée de centre-ville
- › l'habitat : la stratégie de densification et d'urbanisation (mutation d'îlots vacants, dispositifs d'aides aux propriétaires, etc.)
- › la définition de secteurs à enjeu : la gare, la halle, l'église, la place de l'Hôtel-Dieu



### LE FAIT MARQUANT

PLUS DE 200 POST-IT UTILISÉS LORS DE L'ATELIER DE PLAN DES ENJEUX, PREUVE DE LA GRANDE COMPLEXITÉ DES ENJEUX TRAITÉS !

### TÉMOIGNAGE

"Les ateliers Petites villes de demain ont été vraiment intéressants car ils ont associé des acteurs très divers dans des champs professionnels variés : urbanistes, paysagistes, membres associations de Mer, élus, services techniques, etc. Cela permet d'avoir des approches complémentaires, de faire parler entre eux des gens qui n'ont pas l'habitude d'échanger."

Jean Coly, adjoint à l'urbaniste à la mairie de Mer

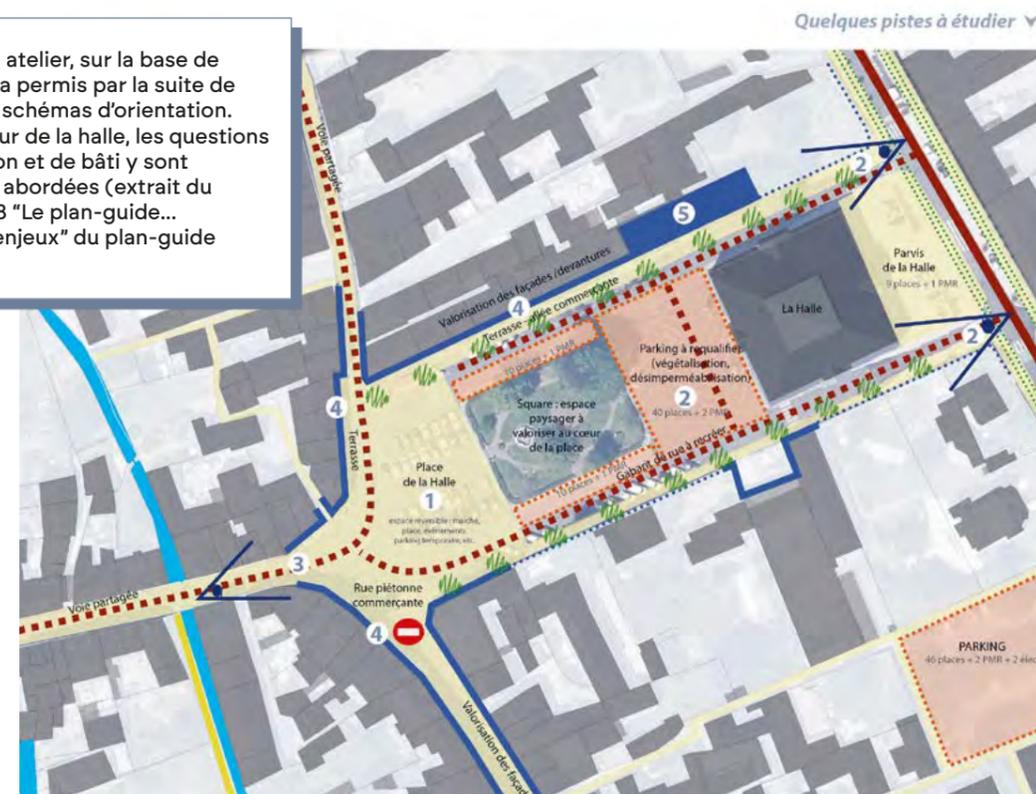
## SECTEUR DE LA HALLE UN LIEU DE VIE ET D'ANIMATIONS

- 1/ Le renouveau d'une centralité piétonne : une place, un lieu de vie, de convivialité et d'animations -> espace réversible**
  - la relocalisation du marché
  - une place au cœur des commerces
- 2/ La reconnexion et la continuité entre l'avenue Maunoury et la centre-ville commerçant :**
  - des perspectives et des ouvertures visuelles de part et d'autre de la Halle
  - le piéton au cœur du projet et des espaces publics (zone de rencontre)
  - les parkings à réorganiser pour les retirer des premiers plans visuels
- 3/ La gestion différenciée des voies de circulation et du stationnement selon le plan de déplacement et des mobilités du centre-ville (étude CEREMA) :**
  - une zone de rencontre, occupée ponctuellement par le marché ou d'autres événements
  - une voie piétonne pour la rue commerçante (accès réservé possible)
  - des voies partagées : rue Jacques Bizeray et Simon Héme
  - des sens de circulation à préciser pour fluidifier les déplacements
  - des parkings à réglementer pour faciliter l'accès aux commerces et assurer une rotation dans le fonctionnement du stationnement.
- 4/ La valorisation des façades commerciales :**
  - une opération façade pour encourager la réhabilitation et la préservation du patrimoine
  - la mise en place de terrasses et de parvis dans le cadre de la requalification des espaces publics
  - l'encadrement par la définition d'un périmètre et de typologie de commerces et de recommandations spécifiques (devanture, enseigne, etc.)
- 5/ Un bâtiment à réinvestir : «l'hôtel du commerce»**
  - une reconversion stratégique pour le développement du centre-ville : équipement, restauration, tiers-lieux culturel, etc.
  - une étude de marché et un appui de la collectivité (EPCI/ commune)
  - le lancement d'un appel à projet : projet alternatif et dynamique



Lors de la journée d'atelier maquette des secteurs à enjeux, les participants ont participé à l'élaboration des scénarios de projets (photographie du secteur de la halle après l'atelier).

Le travail en atelier, sur la base de maquettes, a permis par la suite de réaliser des schémas d'orientation. Sur le secteur de la halle, les questions de circulation et de bâti y sont notamment abordées (extrait du panneau n°8 "Le plan-guide... Secteurs à enjeux" du plan-guide de Mer).



# NEUNG-SUR-BEUVRON

1 243 HABITANTS / 63 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA SOLOGNE DES ÉTANGS  
SOLOGNE



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

📍 La salle de la Forge de Neung-sur-Beuvron  
📅 7 avril 2022

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- › préserver et conforter la dynamique commerciale et culturelle du centre-ville
- › valoriser l'espace de loisirs autour du Beuvron
- › valoriser l'histoire des lieux
- › se déplacer à pied ou à vélo en sécurité
- › créer un lieu dédié aux manifestations

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- › la dynamique commerciale et culturelle : le renforcement de l'offre commerciale (friche, marché, etc.), la relocalisation de la bibliothèque et de la salle de musique en centre-bourg
- › le cadre de vie : le fleurissement des rues, la désimperméabilisation de la cour d'école, la poursuite de l'aménagement de la zone de loisirs
- › les mobilités : les déplacements piétons et la mise en valeur des liaisons douces entre les pôles de vie (école, santé, zone de loisirs, etc.)
- › la friche Vival : la réhabilitation d'une friche commerciale sur la place principale du bourg et l'aménagement d'un nouvel espace public



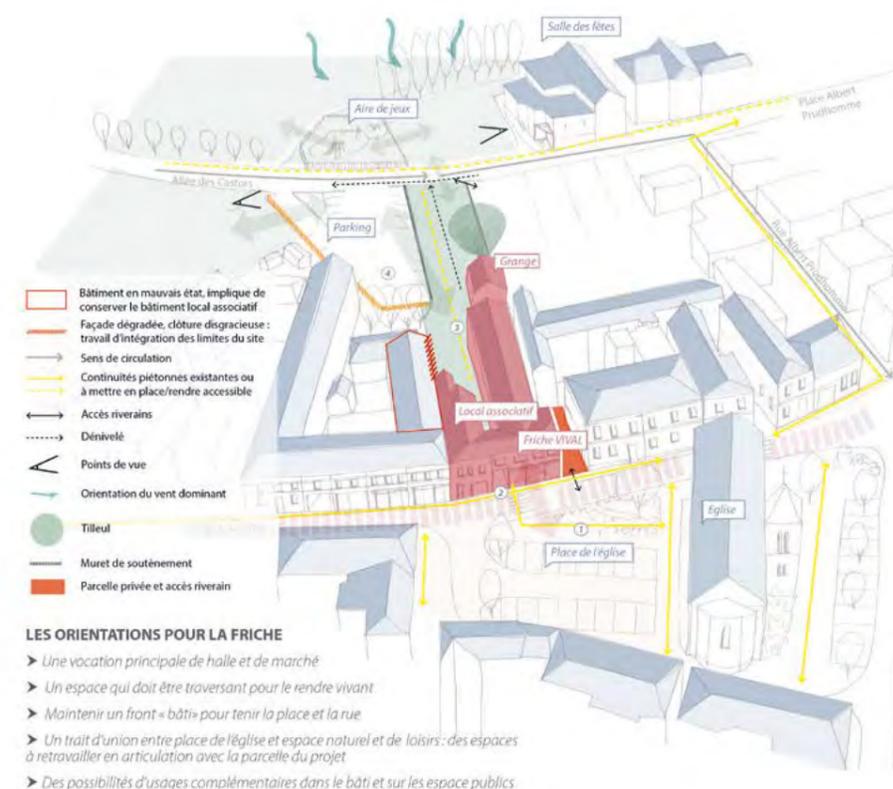
### LE FAIT MARQUANT

LES DÉBATS ONT FAIT ÉMERGER UNE PROPOSITION VALIDÉE PAR LES ÉLUS : UNE HALLE EN RETRAIT DE FAÇADE AVEC UN PARVIS À L'AVANT ET UN JARDIN PUBLIC À L'ARRIÈRE !

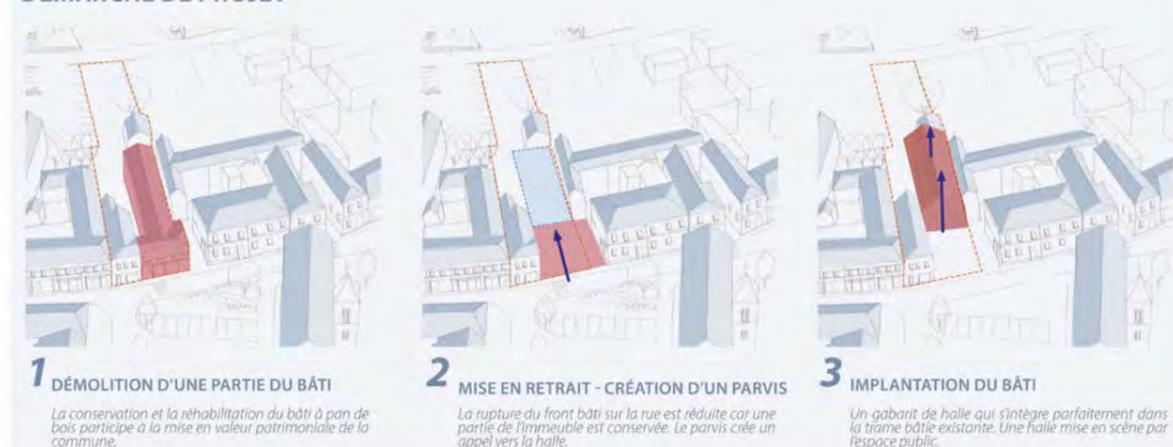
### TÉMOIGNAGE

"L'originalité du format et des rendus a vraiment permis à l'ensemble des élus du conseil municipal d'appréhender toutes les facettes du projet, c'est-à-dire de bien comprendre tout le contexte, de le construire petit à petit avec un timing adapté à la réflexion et d'aller vers une solution qui fasse consensus auprès de tous les élus"  
Mélodie Jacques, paysagiste au CAUE41

## DIAGNOSTIC ET ENJEUX DE LA FRICHE ET DE SES ABORDS



## DÉMARCHE DE PROJET



Le diagnostic global sur la commune effectué au préalable permet de comprendre en profondeur son fonctionnement et de pouvoir répondre à ses besoins en construisant une feuille de route cohérente. L'état des lieux de la friche procède du même principe. La démarche de projet ci-dessus montre l'exemple d'un projet possible pour le futur programme d'action de la commune (extrait du panneau n°5 "Zoom sur la friche Vival" du plan-guide de Neung-sur-Beuvron).

# SAINT-AIGNAN

2 839 HABITANTS / 18 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE CHER CONTROIS  
VALLÉE DU CHER



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

📍 La salle des fêtes de Saint-Aignan  
📅 5 & 6 mai 2022

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- › un équilibre entre l'offre en hébergements touristiques et l'offre pour les habitants et les personnes souhaitant s'implanter durablement sur le territoire
- › une invitation à destination des visiteurs de Beauval à fréquenter le centre ancien
- › un meilleur partage des espaces publics du centre-ville

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- › la cité du quotidien : la réhabilitation du bâti par l'incitation à la rénovation ou des opérations de reconstruction d'îlots dégradés, le maintien du front commercial, une place de la Paix plus conviviale
- › le cité beauvalienne : la fluidification de la circulation, donner envie aux touristes de rester dans la commune, la régulation du stationnement, les parcours piétons entre la ville ancienne et l'île-plage, la scénographie (signalétique, végétalisation, etc.) du Cher et des entrées de ville
- › le récit patrimonial : la scénographie urbaine, la conservation et la valorisation du patrimoine bâti, les angles de vues, les devantures commerciales



### LE FAIT MARQUANT

2 MILLIONS DE VISITEURS EN 2022 POUR LE ZOO DE BEAUVAL ET DONC AUTANT DE VISITEURS DU TERRITOIRE SAINT-AIGNANAIS : DES ENJEUX IMMENSES À TRAITER POUR LA COMMUNE !

### TÉMOIGNAGE

"L'objectif, c'était d'avoir un œil extérieur grâce à l'ensemble des invités présents : les administrations, les communautés de communes, l'ensemble des collectivités et puis l'accompagnement du CAUE avec des paysagistes, des architectes qui nous ont permis d'ouvrir des voies nouvelles pour la commune."

Éric Carnat, maire de Saint-Aignan

## DES PRIORITÉS, DES CONTRAINTES, UN IDÉAL

Au cours des ateliers, les participants ont été invités à s'exprimer sur l'avenir de Saint-Aignan en un mot. Leurs expressions ont pu être classées en 6 grandes thématiques, puis analysées par chacun au regard de 3 possibilités : cet objectif doit-il constituer une **priorité** un **idéal** ou est-il **trop contraint** pour devenir réalité ? L'issue de cet exercice a permis de déterminer un discours de projet qui fonde les bases du Plan Guide de Saint-Aignan.



### LE DISCOURS DU PROJET



Le discours de projet, passerelle entre la phase diagnostic et la phase projet, permet de synthétiser les enjeux identifiés sous la forme de mots-clés puis de slogans. À Saint-Aignan, on remarque un intérêt tout particulier pour la cohabitation, l'identité de la commune, la circulation ou encore le bâti dégradé. La démarche collective met donc en évidence la volonté d'améliorer la qualité de vie au quotidien des habitants et oriente la stratégie de revitalisation vers ces sujets (extrait du panneau n°5 "Le plan-guide. Vers un centre-ville conciliant tourisme et qualité de vie" du plan-guide de Saint-Aignan).

## LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE



- 1/ Valorisation des quais et du mail = un travail de connection visuelle du Cher à la ville
- 2/ Rétablissement du statut d'espace public majeur pour la place de la Paix : un lieu de rassemblement, de centralité, où il fait bon se retrouver et se poser confortablement = un espace convivial !
- 3/ Embellissement et réunification des axes commerçants de la ville jusqu'à la place de la Paix : soin et homogénéité des devantures et enseignes commerciales, suppression de certain mobilier urbain qui surcharge le parcours du piéton et gêne son cheminement et dans son appréhension du paysage urbain (plots de sécurité, bacs à fleurs...) = une meilleure lecture et pratique du centre historique
- 4/ Ouverture et valorisation des angles de vues sur la ville historique depuis les axes extérieurs = une visibilité et un appel à pénétrer et découvrir le centre ancien
- 5/ Mise en valeur des pépites architecturales de Saint-Aignan en témoignant de la richesse culturelle et de la variété de son architecture non monumentale du XVI<sup>e</sup> au milieu du XX<sup>e</sup> siècle = une incitation à des restaurations respectueuses du patrimoine bâti, que ce dernier soit remarquable ou non
- 6/ Prolongement et animation du lien fort entre la ville et la culture américaine (festival de Jazz, cycle de films américains au cinéma...) = une autre spécificité de la ville à découvrir
- 7/ Accompagnement du renouveau du couvent des Bernardines, futur pôle culturel pouvant accroître l'attractivité touristique de la ville = une nouvelle raison de venir visiter Saint-Aignan !

Le patrimoine revêt une importance fondamentale à Saint-Aignan. La commune possède un patrimoine bâti d'une très grande richesse et la présence du zoo de Beauval fait de cette dernière une place touristique majeure du département. L'atelier de "récit patrimonial" permet d'identifier les axes prioritaires d'aménagements qui révéleraient les richesses patrimoniales et culturelles afin de rendre la commune attractive pour les touristes et une source de fierté pour les habitants. Repérer les différentes phases historiques, les éléments matériels et immatériels qui fondent l'identité de la commune permet de mettre en œuvre la stratégie de valorisation culturelle et de faire du patrimoine un levier de développement touristique (extrait du panneau n°4 "Le récit patrimonial. Les composantes matérielles" du plan-guide de Saint-Aignan).

# BRACIEUX

1 321 HABITANTS / 3 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHAMBORD SOLOGNE



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

La salle du conseil de la mairie de Bracieux  
29 juin 2022

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- › traverser Bracieux, s'arrêter à Bracieux
- › accueillir les touristes et conforter le rôle de proximité pour ses habitants
- › rendre "visibles" les atouts de la commune

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- › la traversée de la commune par la route départementale
- › l'interface entre la rue et les équipements, les abords des éléments patrimoniaux
- › la création de parvis de l'église et d'une halte cyclotouriste, les parkings-relais
- › la gestion des différents usages (voitures, piétons, espaces commerçants)
- › les flux touristiques et le stationnement
- › la priorisation des modes de déplacements doux et la réduction de l'aspect "routier"
- › la valorisation des seuils et devantures commerciales
- › les entrées de ville et le redimensionnement des voies
- › la nature en ville le long de la traversée

### LE FAIT MARQUANT

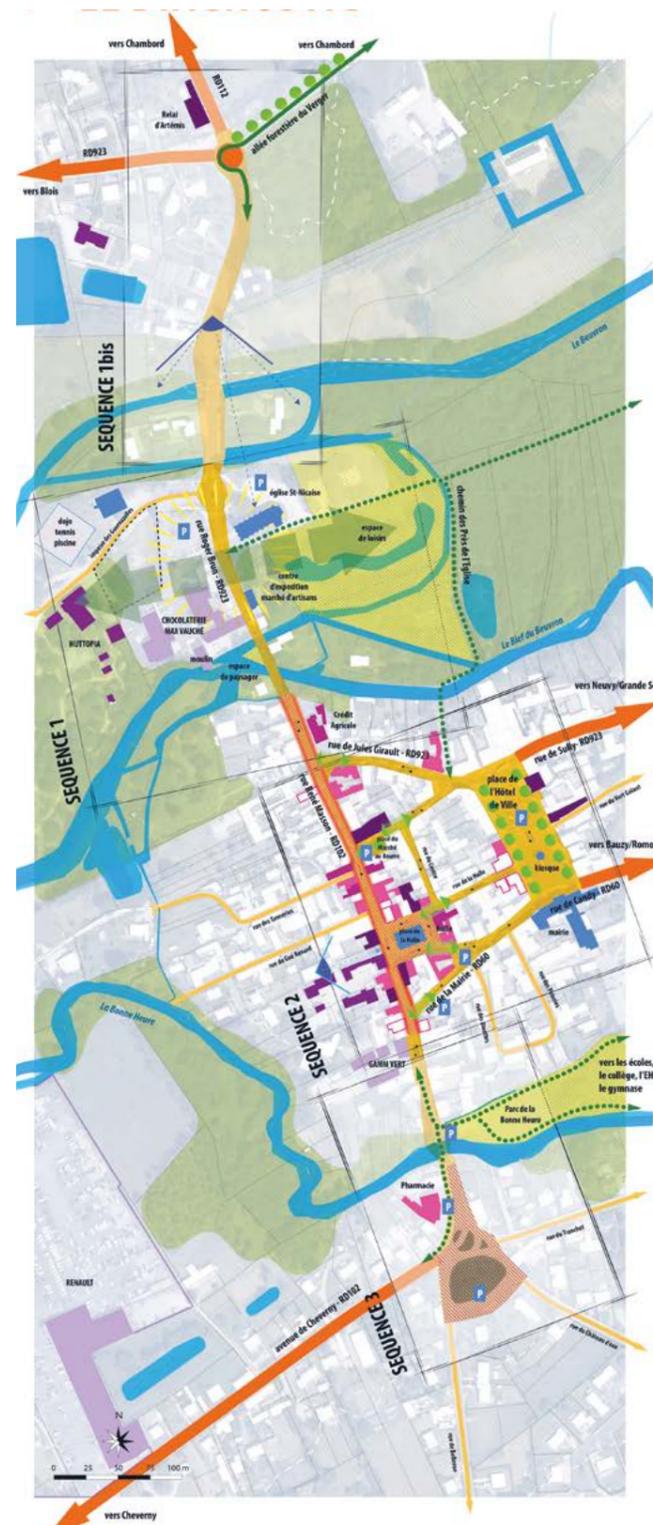
LA TRAVERSÉE DE VILLE ÉTUDIÉE LORS DE CE PLAN-GUIDE, VÉRITABLE COLONNE VERTÉBRALE DE LA COMMUNE : 600 M DE VOIE QUI STRUCTURENT SON FONCTIONNEMENT !

### TÉMOIGNAGE

"Entre les ateliers du matin et de l'après-midi, le déjeuner qui nous attendait sous le préau de l'école a été l'occasion d'un moment de convivialité très joyeux, où tous les participants ont continué à partager et échanger dans la continuité des ateliers... Un petit air de pique-nique estival !" Camille Pessemier, paysagiste au CAUE41



## LE DIAGNOSTIC



### L'ENTRÉE NORD SANS DYSFONCTIONNEMENTS DU CARREFOUR DU CERF À L'ÉGLISE SAINT-NICAISE

- Une entrée marquée par :
  - un rond-point accueillant la sculpture d'un cerf dans un tissu urbain relâché
  - par le restaurant du Relai d'Artemis présentant une façade de qualité
  - par la remarquable allée arborée du Verger
- Un rond-point à l'intersection de la route de Blois et de la route de Chambord sur lequel débouche le circuit vélo touristique du château de Chambord depuis l'allée du Verger
- En venant de Chambord, entrée présentant une belle perspective sur le clocher de l'église et les abords boisés du Beuvron, permettant ainsi de percevoir l'implantation de la ville

### LA NATURE EN ENTRÉE DE VILLE : LE BEUVRON, L'ÉGLISE ET LA CHOCOLATERIE

- Un espace verdoyant, un espace de respiration avant l'entrée dans la ville, une vitrine attractive mettant en scène l'église, la chocolaterie, le presbytère accueillant des expositions...
- + des difficultés à comprendre que l'espace fonctionne aussi de manière transversale avec une promenade dans la vallée, à l'est, et des équipements sportifs et le site d'hébergement touristique HUTTOPIA, à l'ouest
- + une liaison douce vers le centre-ville traversant la vallée du Beuvron signalée discrètement et peu mise en valeur
- + des espaces délaissés privés à forts potentiels (chemin d'usage, parc, etc.)
- = un site multifonctionnel peu lisible générant ainsi une cohabitation difficile entre piétons, cyclistes et automobiles

### LA TRAVERSÉE COMMERCANTE : DU CREDIT AGRICOLE AU GAMM VERT

- Une ambiance très minérale avec une présence importante de la voirie, de voitures stationnées longitudinalement ou autour de la halle, créant un effet couloir amplifiant les nuisances de l'important trafic poids-lourds et rendant les commerces peu visibles et engageants
- Des déplacements piétons difficiles avec des trottoirs étroits, des différences de niveau, des terrasses rompant le cheminement
- Une vacance commerciale relativement importante, un manque d'harmonie des devantures commerciales
- Des pénétrantes sous forme d'un réseau de venelles reliant l'axe nord-sud à la place de la Halle et la place de l'Hôtel de Ville et un plan de circulation en sens unique incitant à stationner sa voiture et à rejoindre à pied les commerces, services et restaurants du centre-ville
- Depuis l'impasse, une belle vue cadrée sur la halle, permettant de prendre du recul

### L'ENTRÉE SUD : UNE AMBIANCE ROUTIÈRE ENTRE LE GAMM VERT ET L'AVENUE DE CHEVERNY

- Une rupture paysagère au passage du pont de la Bonne Heure, un cheminement piétonnier connectant les écoles, le collège, l'EHPAD non signalé
- Un élargissement sur un vaste carrefour au gabarit très large, disproportionné, entraînant de la confusion pour comprendre son fonctionnement et laissant une place très importante à la voiture par rapport à son utilisation effective

Le point de départ du plan-guide de Bracieux est la question de la traversée de ville de l'entrée nord à l'entrée sud. À partir de ce sujet d'étude, il est possible d'évoquer une multitude de sujets ayant un rapport avec cette traversée. Ici, c'est l'occasion d'évoquer la place de la nature en ville, des déplacements doux le long de la voie, de la circulation, de la vacance commerciale, le stationnement ou encore le plan de circulation. L'aménagement de la commune doit se penser de manière globale car les thématiques sont souvent entremêlées et interdépendantes (extrait du panneau n°2 "Le diagnostic" du plan-guide de Bracieux).

# MONDOUBLEAU

1 310 HABITANTS / 4 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES COLLINES DU PERCHE  
PERCHE



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

La mairie de Mondoubleau  
& la maison Consigny  
14 juin & 12 juillet 2022

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- › (re)qualifier les espaces publics pour révéler la ville aux habitants
- › s'inscrire dans un projet collectif avec les autres communes
- › sensibiliser au patrimoine naturel, bâti et immatériel afin de promouvoir un tourisme vert et réanimer les richesses locales

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- › la démarche de valorisation touristique et l'approche stratégique du " récit commun patrimonial " dans le cadre de la labellisation Petites Cités de Caractère
- › la diversification et le développement de l'offre d'équipements et du petit commerce
- › la mise en réseau des espaces publics par un maillage de liaisons douces
- › la biodiversité en cœur de bourg
- › le rééquilibrage des espaces publics et rues afin de repenser leurs usages (place du marché, rue saint-Denis, place du pâtis, rue du champ de foire, espace Thiercelin)
- › l'attractivité, la polarité et l'interaction avec le territoire, le lien et l'attachement des habitants avec leur territoire



### LE FAIT MARQUANT

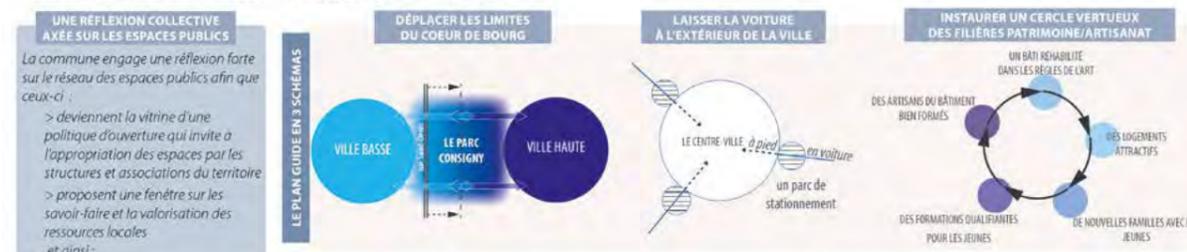
PLUS DE 140 GOMMETTES UTILISÉES PAR LES PARTICIPANTS LORS DE L'ATELIER DE DISCOURS DE PROJET !

### TÉMOIGNAGE

"Le fait d'avoir eu tout ces partenaires en même temps nous a permis d'avoir un diagnostic partagé et cela nous fait gagner beaucoup de temps lors des réunions de travail puisqu'on fait référence à ces journées. Cela sert de base de travail pour les projets que nous menons."

Fanny Mazeaud, adjointe à l'urbanisme à la mairie de Mondoubleau

## RETROUVER UNE FONCTIONNALITÉ OPÉRANTE



En introduction de la phase de stratégie de projet, ces diagrammes synthétisent les enjeux identifiés. Le plan-guide s'est concentré sur l'espace public et sur les manières de le repenser pour faire évoluer son usage et son appropriation. Le rééquilibrage des partages de l'espace public, les espaces végétalisés la place des habitants dans ces espaces, ou encore leur attractivité et leur convivialité ont été les sujets à enjeux traités dans les différents scénarios de projet (extrait du panneau n°6 "Le plan-guide. Les espaces publics" du plan-guide de Mondoubleau).

Le diagnostic patrimonial permet de recenser les composantes matérielles et immatérielles présentes dans la commune et est une étape préalable à la phase de "récit patrimonial" (extrait du panneau n°2 "Le diagnostic. Inventaire patrimonial" du plan-guide de Mondoubleau).

## INVENTAIRE PATRIMONIAL



# MONTOIRE-SUR-LE-LOIR

3 698 HABITANTS / 21 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION TERRITOIRES VENDÔMOIS  
VALLÉE DU LOIR



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

La salle des fêtes de Montoire-sur-le-Loir  
26 septembre 2022

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- › mettre en valeur des parcours connectant des espaces stratégiques
- › développer les modes de déplacements doux reliant les équipements
- › assurer l'accessibilité des espaces publics du centre-ville

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- › les liaisons entre les pôles d'équipements
- › le profilage des rues en voie partagée et la réorganisation de la voirie
- › les cheminements piétons et les déplacements doux
- › l'accessibilité des espaces publics du centre-ville, la stratégie d'aménagement et la végétalisation des places
- › le déplacement des personnes à mobilité réduite
- › les abords du Loir (cheminements, baignade, passerelle, etc.)
- › la mise en œuvre d'un nouveau plan de circulation
- › la sécurisation des voies et le délestage du trafic poids-lourds

### LE FAIT MARQUANT

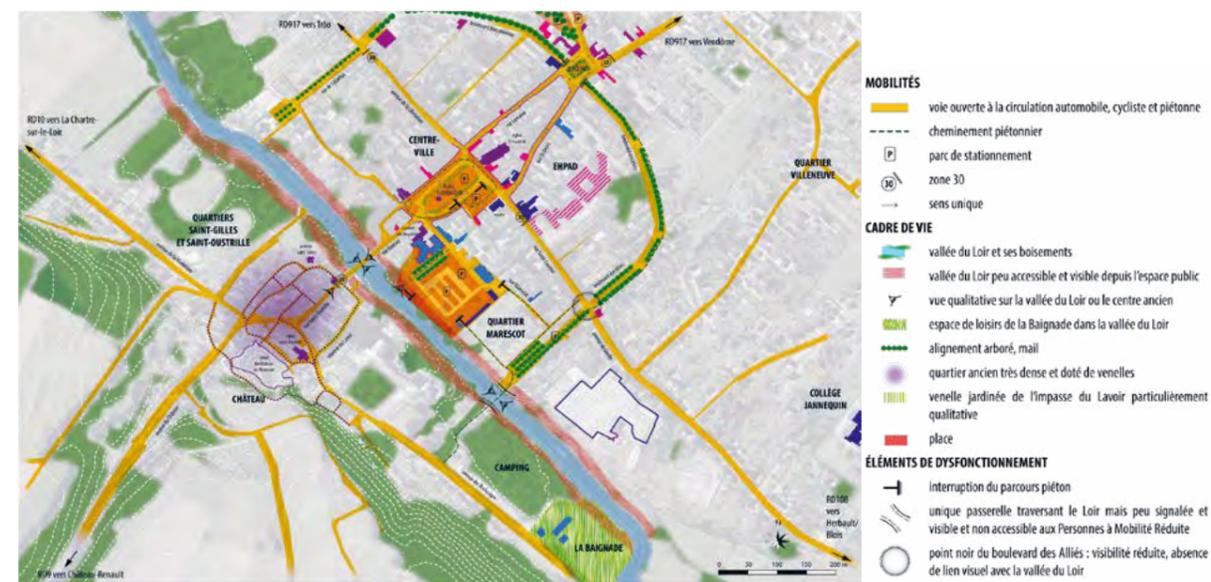
3 PARCOURS PIÉTONS IDENTIFIÉS PRÉCISÉMENT PAR LA COMMUNE POUR ANALYSER 3 SECTEURS STRATÉGIQUES

### TÉMOIGNAGE

"Un format inédit sur une échelle resserrée pour ce plan-guide : trois groupes répartis sur des secteurs différents (Gambetta, L'Hospitalet, Marescot) de la commune afin d'analyser au mieux le fonctionnement des espaces stratégiques et de mettre en valeur des parcours qui connectent les différents équipements."  
Camille Pessemier, paysagiste au CAUE41



## SECTEUR 2 : MARESCOT, UNE VALLÉE DU LOIR PEU ACCESSIBLE ET PEU VISIBLE



Le diagnostic par secteur revient sur les constats effectués par chaque groupe lors de l'arpentage. L'accent est mis sur la place du piéton avec un intérêt porté sur la sécurité de ce dernier, sur la qualité des espaces publics traversés et sur la continuité des cheminements (extrait du panneau n°2 "Le diagnostic" du plan-guide de Montoire-sur-le-Loir).

## SECTEUR 2 : MARESCOT, VALORISER LES ABORDS DU LOIR



### Revêtements de sol



Le schéma d'organisation des usages permet de comprendre la manière dont doit être aménagée la voirie afin d'avoir une meilleure cohabitation des usages et une végétalisation de cet espace minéral. Les images de référence permettent de s'appuyer sur des exemples transposables dans le contexte de la commune (extrait du panneau n°4 "Le plan-guide" du plan-guide de Montoire-sur-le-Loir).

# SELLES-SUR-CHER

4 459 HABITANTS / 26 KM<sup>2</sup>  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS  
VALLÉE DU CHER



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

La salle des fêtes de Selles-sur-Cher  
9 novembre 2022

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- › valoriser le centre-ville en s'appuyant sur son identité autour du Cher et son histoire
- › conforter l'animation et la convivialité autour de la place Charles-de-Gaulle et de l'axe commerçant
- › améliorer le cadre de vie des habitants : mettre en confort les déplacements et amener du végétal en plein cœur de ville

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- › le fonctionnement et les usages de la place Charles-de-Gaulle : la végétalisation, le stationnement, les espaces de convivialité, les commerces, le plan de circulation, les jours de marché, les pieds de façade, les cheminements vers les parkings-relais, etc.
- › le stationnement, la circulation et l'accessibilité entre les pôles et le centre
- › le cadre de vie des habitants, les continuités piétonnes et les îlots de fraîcheur dans la ville
- › l'axe commerçant, le maintien du linéaire commercial et des devantures
- › la qualification des entrées de ville et l'incitation à y stationner pour délester le centre-ville du stationnement

### LE FAIT MARQUANT

LA PLACE CHARLES-DE-GAULLE EST UN ESPACE IMPOSANT EN CŒUR DE VILLE DE PRÈS DE 8000 M<sup>2</sup> !

### TÉMOIGNAGE

"La place est souvent le lieu stratégique qui structure le fonctionnement de la commune et les habitudes au quotidien des habitants. À Selles-sur-Cher, la place Charles-de-Gaulle est, par ses dimensions, sa localisation et son usage, un enjeu majeur pour la vitalité et l'image de la commune."  
Nellie Boivin, urbaniste au CAUE41



## LE DISCOURS DU PROJET

### LES MOTS CLÉS

Animation/convivialité  
Carrefour/point de rencontre  
Façades Agrément visuel  
Marché  
Plantations  
Limitation parking  
Désimperméabilisation  
Centralité/attractivité  
Activités multiples (France services, tourisme, etc.)

### LES PRIORITÉS

Améliorer l'usage des espaces publics  
Cadrer les usages éditoriaux  
Établir l'usage et réhabilitation des façades  
Cadrer la circulation piétonne

### LA PLACE DE DEMAIN EN UN SLOGAN

Place de marché place de convivialité  
Place de la vie  
Cohérence historique  
A bas le centre commercial vers le centre commerçant !  
Charles De Gaulle, la place to be  
Premier le temps de goûter aux plaisirs de la vie  
Une place gentille  
Revisions en vert !  
Tout sauf la voiture !

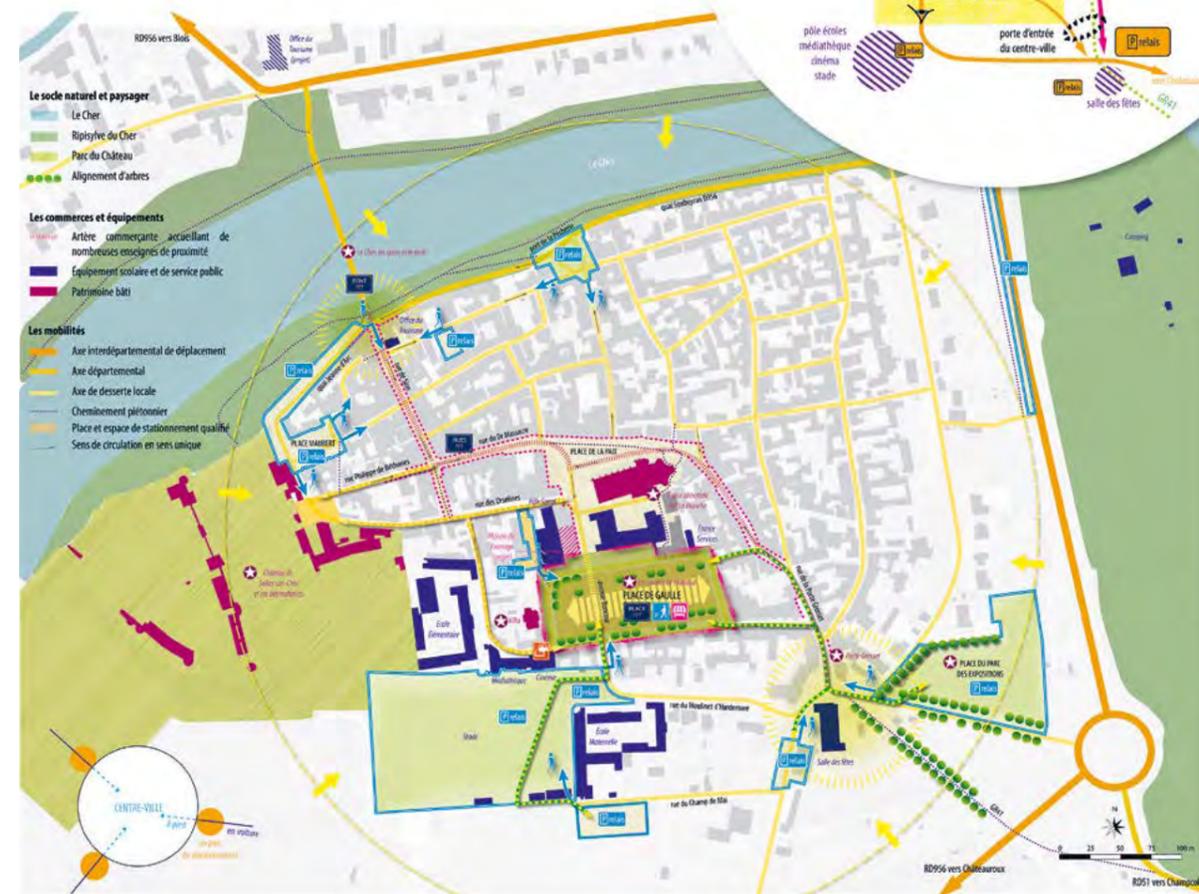
EN RÉSUMÉ

Trois concepts clés  
- Rencontre et centralité  
- Convivialité et animation  
- Végétalisation

Trois axes de projet  
- La place Charles de Gaulle, cœur du centre de Selles-sur-Cher  
- La place Charles de Gaulle, lieu d'urbanité  
- La place Charles de Gaulle, une histoire et une nature libérée

Les propositions des participants lors de l'atelier de discours de projet montre un intérêt pour le partage raisonné de l'espace entre les usagers et la volonté de retrouver une place à échelle humaine, plus conviviale et accueillante (extrait du panneau n°4 "Des scénarios pour la place Charles de Gaulle" du plan-guide de Selles-sur-Cher).

## LA PLACE CHARLES DE GAULLE : UNE OPPORTUNITÉ POUR LA MISE EN VALEUR GLOBALE DU CENTRE-VILLE



Le plan-guide met au centre des problématiques la question de la place Charles de Gaulle et se décline ensuite en trois axes : le parcours à pied du centre-ville, la qualification des entrées de ville et le visage de la place Charles de Gaulle (extrait du panneau n°3 "Le plan-guide" du plan-guide de Selles-sur-Cher).

# LAMOTTE-BEUVRON

4 611 HABITANTS / 23 KM<sup>2</sup>  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE SOLOGNE  
SOLOGNE



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

📍 La salle des fêtes de Lamotte-Beuvron  
📅 31 janvier 2023

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- › partager une vision commune sur les potentialités du site du canal de la Sauldre
- › valoriser le potentiel touristique du site au niveau local
- › faire du canal de la Sauldre le cœur de ville et un lieu de vie
- › créer une dynamique autour d'un projet de valorisation territoriale

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- › l'aménagement du site du canal de la Sauldre
- › la zone humide comme aire pédagogique de biodiversité et la revégétalisation de certaines zones du site du canal
- › les équipements touristique (aire de camping-car) et culturels (halle, théâtre de verdure, etc.) autour du canal
- › la valorisation touristique de la commune et du territoire
- › la création d'une dynamique autour d'un projet de valorisation territoriale
- › l'entrée de ville (traitement différencié du sol, signalétique, etc.)
- › l'histoire de la commune (mémoire du canal, sentier d'interprétation, signalétique)



### LE FAIT MARQUANT

LE BASSIN DU CANAL TERMINE LE CANAL DE LA SAULDRE QUI FAIT PRÈS DE 47 KM DE LONG.

### TÉMOIGNAGE

"Creusé au moment du Second Empire, le "port" de Lamotte-Beuvron qui termine le canal de la Sauldre est un endroit historique et emblématique contribuant grandement à l'attractivité et au dynamisme de la commune. Une analyse globale et approfondie était nécessaire pour orienter le projet dans la bonne direction et réussir son aménagement."

Mélodie Jacques, paysagiste au CAUE41

## LES ENJEUX ATOUTS, FAIBLESSES ET OPPORTUNITÉS



Le diagnostic s'effectue à l'échelle de la commune. Cela permet de comprendre le fonctionnement global et les dynamiques afin de pouvoir ensuite effectuer un zoom sur le site du canal de la Sauldre. L'identification des "faiblesses" et des "opportunités" à l'échelle de la commune est utile pour l'émergence des orientations de projet autour du site du canal (extrait du panneau n°3 "Les enjeux" du plan-guide de Lamotte-Beuvron).

### ATOUTS

- Un patrimoine architectural et une histoire forte (une église, un château, un manoir, etc.)
- Une riche activité économique (agriculture, commerces de proximité, artisanat, etc.)
- Une grande diversité de services et d'équipements pour répondre aux besoins des habitants (pour tous âges, sports, culture, etc.)
- Une présence végétale forte (bois et champs) et d'espaces naturels et « apaisés » en cœur de ville (canal, bosquets, parcs, etc.)
- Une animation estivale importante (concerts, fêtes, etc.)
- Une singularité (histoire du canal, église, etc.)
- Un axe historique très passant (la route départementale, la route nationale, etc.)
- Des axes de circulation plutôt aérés et larges (voies de circulation, etc.)
- Des nombreux parkings répartis le long de cet axe

### FAIBLESSES

- Une mobilité pas toujours évidente (notamment pour les liaisons interquartiers)
- Le canal de Beuvron peu mis en valeur en entrée de ville (sur les pontons, etc.)
- Un manque au niveau des équipements d'accueil des touristes (équipements de nuit, etc.)
- Un flux important sur la RD2020 avec un franchissement complexe (pontons, etc.)
- Des parcours doux peu avenants et sécuritaires (sentiers, etc.)
- Un manque de visibilité de l'offre de services et d'équipements (signalétique, etc.)
- Un accès à la forêt domaniale peu bon

### OPPORTUNITÉS

- Des lieux communaux (église, etc.) qui peuvent être réutilisés pour des équipements de proximité (bibliothèque, etc.)
- Le site de l'ancienne cartonnerie (à réhabiliter) pour renforcer le site du canal
- Le ponton du Canal de Beuvron dans un espace de rencontre et de convivialité
- Une nouvelle centralité (pour toutes générations confondues)
- La présence de bois (à réhabiliter) pour créer une histoire nouvelle
- Le parc Beugnot (à réhabiliter) pour créer un espace de rencontre
- La présence du Parc Équestre (à réhabiliter) pour créer un espace de rencontre
- Des axes est-ouest (à réhabiliter) pour créer un espace de rencontre
- Une histoire et un patrimoine à mettre en avant
- Une entrée de ville et entrée de site à mutualiser et valoriser

VIDÉO  
Une journée d'atelier  
plan-guide Petites  
villes de demain  
avec le CAUE

# MARCHENOIR

679 HABITANTS / 9 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BEAUCHE VAL DE LOIRE  
PETITE BEAUCHE



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

La mairie de Marche-noir  
23 mars & 6 avril 2023

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- > mettre en place une stratégie de développement urbaine à long terme
- > étudier l'ensemble du fonctionnement des centres-bourgs et des pôles d'équipement
- > porter un regard sur les qualités des espaces publics
- > analyser les opportunités foncières
- > maintenir un équilibre avec Oucques

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- > la traversée de bourg réaménagée et apaisée
- > la prise en compte de la préservation des sols dans le développement de la commune
- > l'identification du patrimoine local et la création d'un parcours autour de "Marchenoir, place forte de la Petite Beauce"
- > la dimension paysagère des espaces publics
- > le maintien de l'activité économique autour des commerces de proximité et l'accueil de nouveaux artisans
- > la réorganisation des équipements pour optimiser le fonctionnement : des pôles d'équipements à implanter ou regrouper
- > la requalification des espaces publics : dimension paysagère et connexion des éléments d'intérêt

### LE FAIT MARQUANT

MARCHENOIR ÉTAIT UNE PLACE FORTE IMPORTANTE AU MOYEN-ÂGE, À L'ÉTAGE DE LA MAIRIE SE TROUVE UNE REPRÉSENTATION TRÈS INTÉRESSANTE DE LA CITÉ FORTIFIÉE ENTOURÉE DE SES DOUVES !

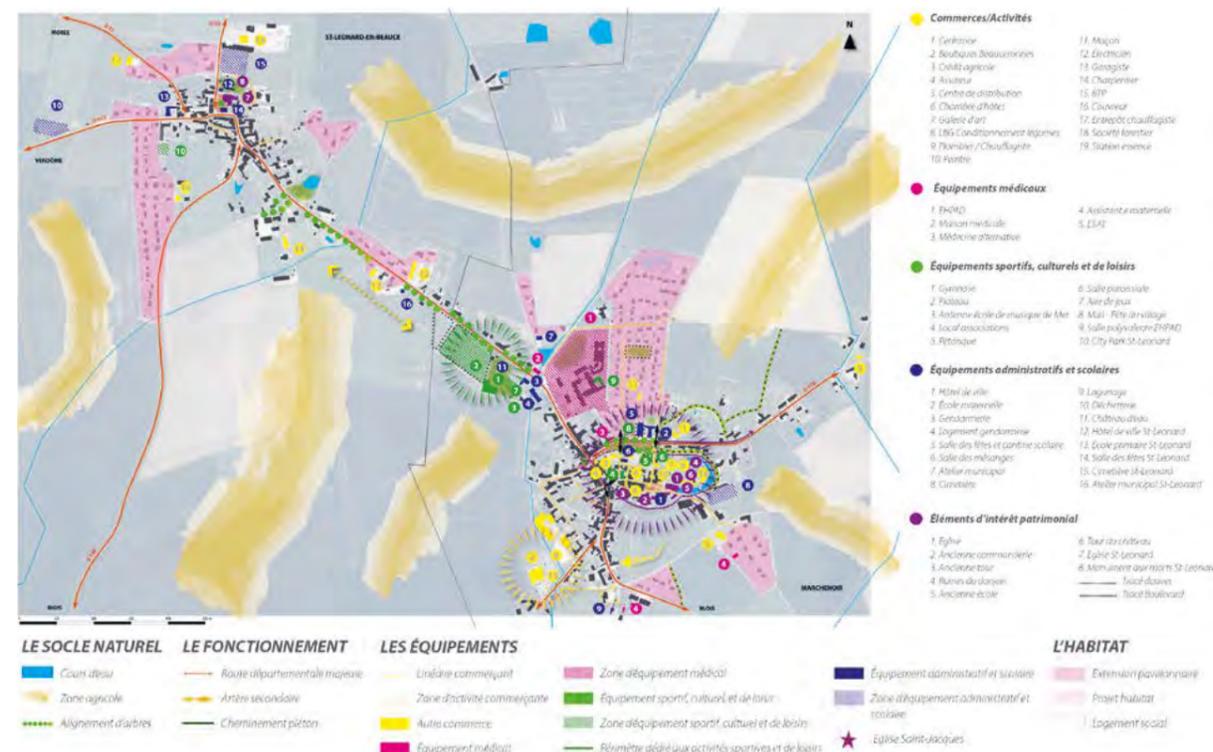
### TÉMOIGNAGE

"Lors de notre parcours dans le village, nous avons invité les élus et les habitants à nous raconter, nous décrire leurs pratiques, leurs habitudes quotidiennes. À notre grande surprise, le patrimoine faisait partie des grands oubliés du quotidien."

Aateca Sabbar, architecte-urbaniste au CAUE41



## RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS



Le relevé des composants montre les différents équipements qui composent Marche-noir et la commune limitrophe de Saint-Léonard-en-Beauce et met en évidence les liens entre les deux communes (extrait du panneau n°2 "État des lieux & Enjeux" du plan-guide de Marche-noir).

Le diagnostic permet de définir et de hiérarchiser les enjeux qui devront être traités lors de la phase projet (extrait du panneau n°2 "État des lieux & Enjeux" du plan-guide de Marche-noir).

## VERS DES THÉMATIQUES DE PROJET

### 1/ UNE HISTOIRE ET UN PATRIMOINE SINGULIERS

- Des traces de l'histoire et du patrimoine de Marche-noir**
  - > Des bâtisses de grande qualité architecturale à valoriser et redécouvrir
- Un cœur de bourg historique préservé**
  - > Un patrimoine bien réhabilité à valoriser
- Des traces de la cité médiévale**
  - > Un développement du bourg autour de l'enceinte historique, de ses douves et des portes à l'est et à l'ouest à identifier
- Des alignements, des arbres, des arrière-plans de grande qualité**
  - > Des éléments contribuant au patrimoine local à préserver

### 2/ DE NOMBREUX PARCOURS // CONTRAINTES DE LA TRAVERSE

- Un réseau de liaison douce bien développé :**
  - > Un parcours de balade et de découverte au travers de ruelles, de venelles, des cheminements, etc. agréables et apaisés à valoriser et marquer.
- Des interactions fortes avec les communes voisines :**
  - > Des complémentarités entre les communes induisant des flux importants à renforcer.
- Une cohabitation parfois complexe**
  - > Des sections étroites générant un sentiment d'insécurité pour les piétons ou les vélos ; une traverse à requalifier et à sécuriser.

### 3/ UNE VIE ET UNE ANIMATION IMPORTANTES DANS LE VILLAGE

- Un pôle sportif et de loisirs à mi-chemin entre Marche-noir et Saint-Léonard-en-Beauce**
  - > Un lieu de vie et d'animations à renforcer (répondre aux besoins de toutes les générations)
- Un secteur regroupant les structures médicales**
  - > Des services à penser dans un ensemble cohérent (facilité d'accès, accessibilité, parking, cheminements, proximité et complémentarité)
- Une centralité liée aux équipements communaux**
  - > Des équipements qui drainent au quotidien et qui génèrent de l'animation dans le cœur de bourg, une dynamique à préserver
- Un pôle commerçant délocalisé en périphérie**
  - > Une activité commerciale déportée en dehors du village à reconnecter

# OUCQUES LA NOUVELLE

COMMUNE NOUVELLE D'OUCQUES, BEAUVILLIERS, SAINTE-GEMMES & BAIGNEAUX

1 702 HABITANTS / 49 KM<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BEAUCHE VAL DE LOIRE  
PETITE BEAUCHE



## LES JOURNÉES D'ATELIERS

- L'ancien hôtel de ville d'Oucques
- 23 mars & 13 avril 2023

## LES ATTENTES DE LA COMMUNE AVANT LES ATELIERS

- mettre en place une stratégie de développement urbain à long terme
- étudier l'ensemble du fonctionnement des centre-bourgs et des pôles d'équipements
- porter un regard sur les qualités des espaces publics
- analyser les opportunités foncières
- maintenir un équilibre avec Marchenoir

## LES GRANDS AXES DE PROJETS ÉMERGEANT DES ATELIERS

- la création d'un "lieu hybride" pouvant accueillir animation culturelle, bibliothèque, bar, etc.
- la reconexion des lieux de vie : sécurisation des carrefours, réseau de venelles, cheminements piétons, etc.
- le maintien de l'activité économique, dans le centre-bourg et dans les zones d'activités
- la dimension paysagère des espaces publics et la nature en ville : parc, venelles plantées, trottoirs végétalisés, alignements d'arbres, etc.
- la préservation et la valorisation du patrimoine
- la mise en valeur de "l'îlot" de centre ancien du bourg : préservation des linéaires de façades, espace de projet potentiel, etc.



### LE FAIT MARQUANT

LA COMMUNE POSSÈDE DE TRÈS NOMBREUX ET GÉNÉREUX ESPACES PUBLICS VÉGÉTALISÉS ET PLUS D'ARBRES QUE D'HABITANTS !

### TÉMOIGNAGE

Pendant la journée plan-guide, le maire de la commune a invité l'ensemble des participants à déjeuner au bistrot ouvrier "La Renaissance", une parfaite immersion dans la vie locale !  
Grégoire Bruzulier, directeur du CAUE41



DYNAMIQUE	<b>VILLE ACTIVE</b> PETITE VILLE ENTRE BLOIS ET CHATEAUDUN Une dynamique territoriale forte - À mi-chemin entre Blois et Châteaudun, Oucques-la-Nouvelle fait l'objet d'une forte attractivité. Un axe nord-sud très fréquenté avec un flux quotidien important mais qui génère des nuisances sonores et de l'inconfort pour les vélos. Un développement, une histoire et une richesse liés à l'activité agricole locale. Une activité économique historiquement ancrée dans le territoire : commerces de proximité, activités, zone artisanale. Besoin : compléter l'offre pour proposer une alternative pour l'artisanat.	<b>UN COEUR DE VILLE À RESTAURER</b> UN POTENTIEL PAYSAGER ET PATRIMONIAL EN COEUR DE VILLE : DES OPPORTUNITÉS Développer les parcours piétons vers les zones d'habitat périphériques en s'appuyant sur le réseau existant : venelles, cheminements, etc. La présence d'édifices patrimoniaux au d'intérêt historique et immatériel (église Saint Jacques le Majeur, la Halle, Place du Château, le Moulin de Long, la Casokade, etc.) Des grandes ouvertures sur le paysage de Beauce : une silhouette de bourg telle une « coque en cœur de Beauce » Des entrées de villes à valoriser.
	<b>VILLE ATTRACTIVE</b> UNE OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS RAYONNANT SUR LE TERRITOIRE Un réseau bien développé de liaisons douces (cheminements, venelles) entre les différents équipements, pôles et zones d'habitat mais un réseau peu valorisé et identifié. Une grande diversité des services et équipements - Une animation forte et une implication du monde associatif (Cavalade, fête locale, etc.) Une offre à compléter pour répondre aux attentes de tous (jeunes et seniors) Besoin : lieux de vie et de rencontres ouverts à tous.	Des espaces littéraires peu valorisés - un réseau de placettes développé mais des espaces très mineurs et non qualifiés, la placette « hêtres », les squares, la zone de loisirs, autres espaces animés, etc. Des espaces publics qui offrent des opportunités de long de la départementale : un espace de « ville où l'on respire » Des projets à mettre en place autour du parc : bâti vieillissant et ou délaissé, patrimoine de Beauce : -rhabilitation et changement de destination (maisons) aband. et espace résiduel non traité (lots dégradés et bâtiments vacants -sûr en fin de vie (riche à anticiper) Une problématique autour de ruie : un réseau unitaire qui réduit un potentiel de déconnexion important des eaux pluviales.



La Grande Rue : une rue dynamique avec de nombreux commerces et services qui bénéficient de la fréquentation de l'axe Blois-Châteaudun tout en générant parfois une cohabitation difficile avec le piéton



Une friche d'un ancien garage sur l'axe principal à proximité du bourg de l'espace disponible et une implantation propice à l'installation d'une nouvelle activité commerciale ou artisanale



Le passage du Moulin : une liaison douce vers le bourg pour les quartiers ouest, jouxtant un îlot ancien au bâti dense et parfois très dégradé



La place du Château : une place patrimoniale par ses alignements bâtis, le monument et l'église en fond de perspective, mais à dominante routière en dehors des temps festifs et de marché



Le square Henri Vincenot, une respiration en accroche de l'axe principal à valoriser : un lieu d'histoire, d'intérêt patrimonial par la présence des ses arbres remarquables, et point de chute du Revillon



Des espaces peu qualifiés autour de la zone de loisirs et des écoles : des usages à organiser (entrée de l'école, stationnement, parcours piéton) et un accès aux espaces de loisirs à valoriser depuis la rue de Châteaudun

Le plan des enjeux permet d'identifier rapidement le fonctionnement urbain de la commune et les problématiques à traiter (extrait du panneau n°2 "Diagnostic. Atouts, faiblesses et opportunités" du plan-guide d'Oucques-la-Nouvelle).

# GLOSSAIRE

**ABF**

Architecte des Bâtiments de France

**Ademe**

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ou Agence de la transition écologique)

**ADT**

Agence de développement touristique

**AMI**

Appel à Manifestation d'Intérêt

**Anah**

Agence nationale de l'habitat

**ANCT**

Agence nationale de la cohésion des territoires

**ANRU**

Agence nationale pour la rénovation urbaine

**APVF**

Association des Petites Villes de France

**CAUE**

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

**CC**

Communauté de communes

**Cerema**

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

**DDT**

Direction départementale des territoires

**EPCI**

Établissement public de coopération intercommunale

**Insee**

Institut national de la statistique et des études économiques

**SIG**

Système d'information géographique

**Udap**

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

# CRÉDITS

**Adresse**

CAUE de Loir-et-Cher  
Cité administrative - Porte C  
34, avenue du Maréchal Maunoury  
41000 Blois

**Contact**

contact@caue41.fr  
02 54 51 56 50  
www.caue41.fr  
www.youtube.com/@caue4187

**Crédits photographiques**

Toutes les photographies © CAUE41

Sauf :

- page 11 © Xavier Pelletier
- page 12 © APVF (Dominique Consille)
- page 20 © Christophe Demazière
- page 28 © Patrice François
- page 49 © La Nouvelle République
- page 60 © Jules Peter-Jan

**Crédits cartographiques**

© CAUE41 (Nellie Boivin, Aateca Sabbar, Louis Richard, Marie Tusa)

**Crédits panneaux plans-guides**

© CAUE41 (Aateca Sabbar, Angélique Goblet, Camille Pessemier, Grégoire Bruzulier, Jennilaure Jacaud, Kévin Chevallier, Louis Richard, Mélodie Jacques, Nellie Boivin, Nina Fenateu, Pauline Champenois, David Vassord)

**Remerciements**

Les communes "Petites villes de demain",  
Jean Coly (maire-adjoint de Mer),  
Eric Carnat (maire de Saint-Aignan),  
Fanny Mazeau (maire-adjointe de Mondoubleau),  
Guillaume Giot (maire de Neung-sur-Beuvron),  
Bernard Pillefer (maire de Fréteval),  
Patrice François (DDT),  
Jules Peter-Jan (Acadie),  
Christophe Demazière (université de Tours),  
Adrienne Barthélemy (UDAP), Dominique Consille (ANCT),  
Catherine Lhéritier (CAUE)  
David Vassord (CAUE),  
Préfet de Loir-et-Cher,  
Agence nationale de la cohésion des territoires

Une publication réalisée et éditée par le CAUE de Loir-et-Cher

**Conception graphique**

Séverine Charrier

**impression**

Imprimerie ISF Blois

Octobre 2024

Avec le soutien financier du Préfet de Loir-et-Cher



**Cité administrative – Porte C**  
**34 avenue Maunoury**  
**41000 Blois**  
**Tél. 02 54 51 56 50**  
**[contact@caue41.fr](mailto:contact@caue41.fr)**  
**[www.caue41.fr](http://www.caue41.fr)**

