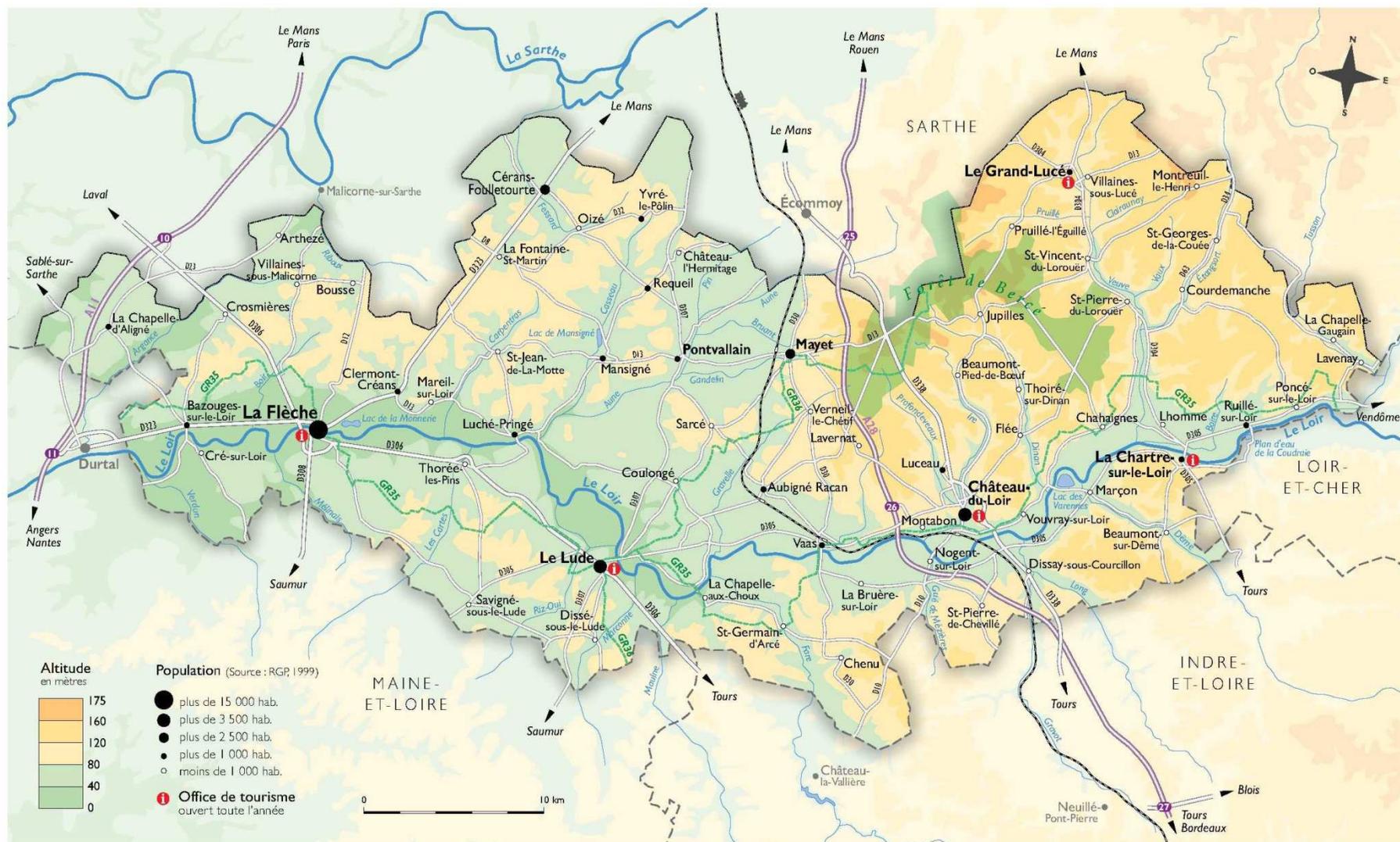


Charte architecturale et paysagère



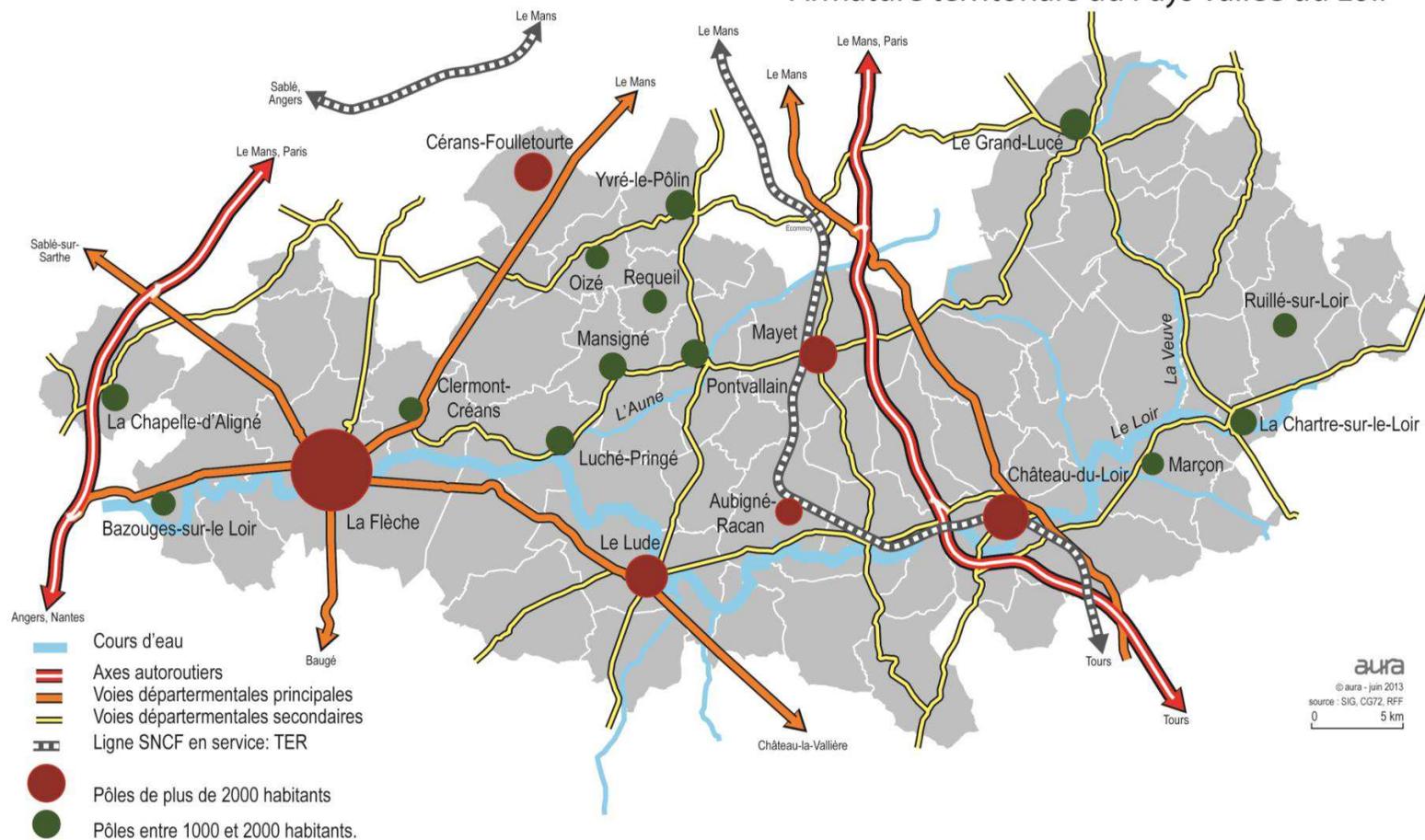
Vallée du Loir

Méthodologie - Phase 1

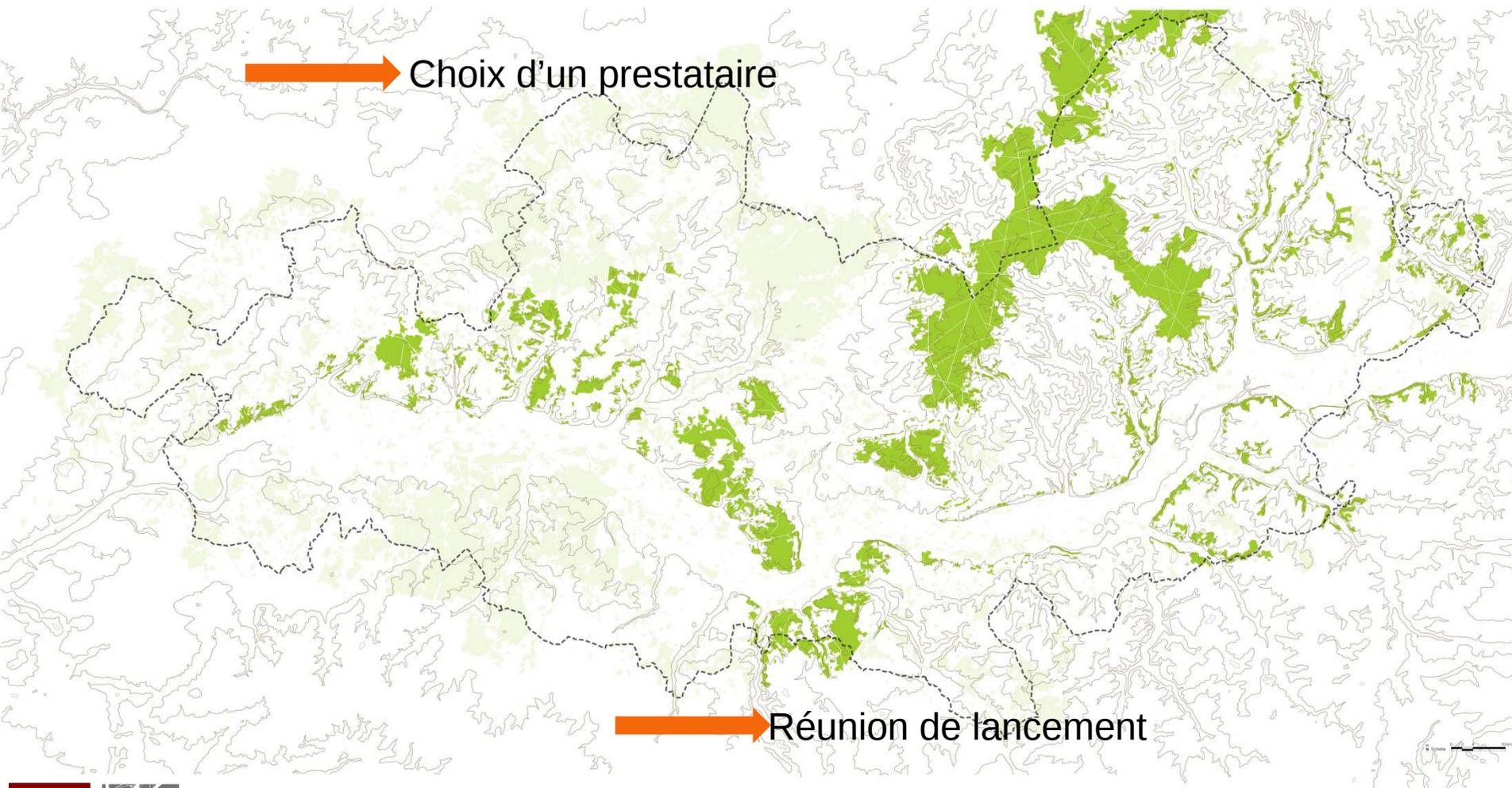


Méthodologie - Phase 1

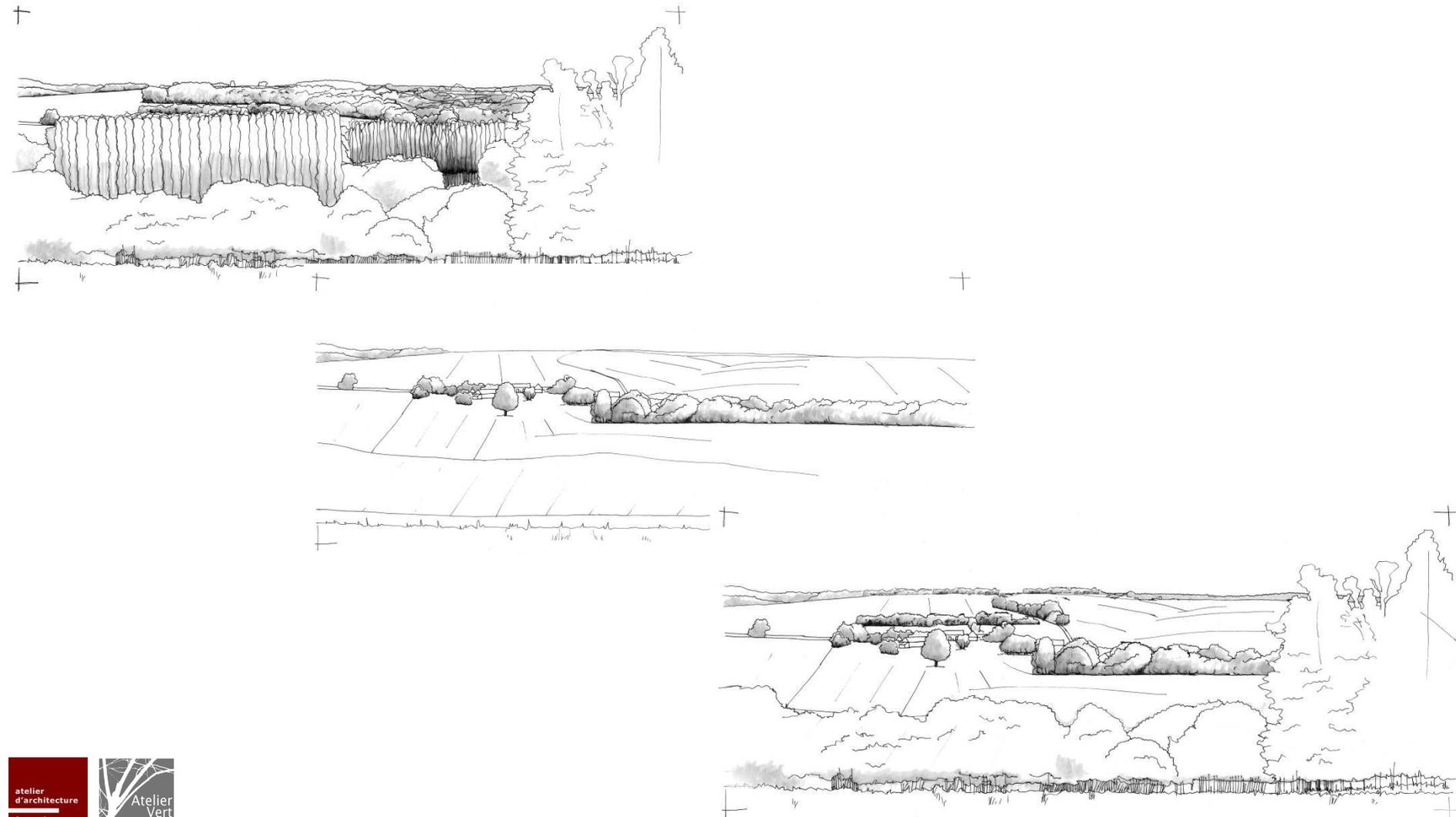
Armature territoriale du Pays Vallée du Loir



Méthodologie - Phase 2



Méthodologie - Phase 3

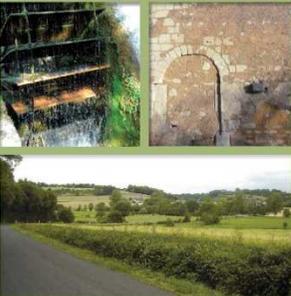


Méthodologie - Phase 4

Communication et sensibilisation

Les Rendez-vous
du Pays Vallée du Loir

énergie > paysage >> architecture



ateliers / visites / animations

www.pays.vallée.du.loir.fr



Respecter le tissu urbain traditionnel / densifier tout en préservant des respirations

Fiche n°2

OBJECTIFS :

- préserver les formes urbaines traditionnelles, identitaires du Pays Vallée du Loir
- lutter contre l'étalement urbain
- préserver ou retrouver l'équilibre entre paysages habités et agricoles, entre espaces bâtis et végétalisés

RECOMMANDATIONS :

- sauvegarder et mettre en valeur les villages préservés et les sites dans lesquels ils s'inscrivent
- revitaliser les centres anciens : réhabilitation du bâti existant
- encadrer le développement urbain en privilégiant le confortement et la densification des extensions existantes : réorption des dents creuses, remembrement parcellaire et construction en cœur d'îlot
- préserver et mettre en valeur des espaces libres centraux afin de préserver la silhouette des centres anciens et favoriser le lien avec leurs extensions.

Exemples :

Revitalisation et densification de centre bourg par construction de programmes réinterprétés dans une forme contemporaine des éléments architecturaux identitaires et s'inscrivant dans le tissu urbain traditionnel



Villages sous Malicorne - commerces
La Mésaise (72) - logements sur commerces

Des respirations au service de la qualité urbaine :

- jardin public en centre-ville - Châteaudeau Loir (1)
- gestion de la place de l'autostade avec l'aménagement d'un parc de stationnement
- paysager en cœur d'îlot - La Piloche (2)
- préservation d'un corps de ferme villageoise en vue de sa reconversion possible en habitat et/ou équipement public - Oyé (3)
- jardins potagers traditionnels - Courdemanche (4)



OUTILS :

- documents d'urbanisme
- PLU, OPAH
- politique d'acquisition et de préemption

ACTEURS / PUBLIC CONCERNE
Concernés locaux, porteurs, etc.

PARTENAIRES
CAUE, STAP, DOT, etc.

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Atlas des paysages de la Sarthe

Voir aussi fiches n°1, 3, 1, 6 et 9

Respecter le tissu urbain traditionnel / densifier tout en préservant des respirations

Fiche n°2

OBJECTIFS :

- préserver les formes urbaines traditionnelles, identitaires du Pays Vallée du Loir
- lutter contre l'étalement urbain
- préserver ou retrouver l'équilibre entre paysages habités et agricoles, entre espaces bâtis et végétalisés

RECOMMANDATIONS :

- sauvegarder et mettre en valeur les villages préservés et les sites dans lesquels ils s'inscrivent
- revitaliser les centres anciens : réhabilitation du bâti existant
- encadrer le développement urbain en privilégiant le confortement et la densification des extensions existantes : réorption des dents creuses, remembrement parcellaire et construction en cœur d'îlot
- préserver et mettre en valeur des espaces libres centraux afin de préserver la silhouette des centres anciens et favoriser le lien avec leurs extensions.

Exemples :

Revitalisation et densification de centre bourg par construction de programmes réinterprétés dans une forme contemporaine des éléments architecturaux identitaires et s'inscrivant dans le tissu urbain traditionnel



Villages sous Malicorne - commerces
La Mésaise (72) - logements sur commerces

Des respirations au service de la qualité urbaine :

- jardin public en centre-ville - Châteaudeau Loir (1)
- gestion de la place de l'autostade avec l'aménagement d'un parc de stationnement
- paysager en cœur d'îlot - La Piloche (2)
- préservation d'un corps de ferme villageoise en vue de sa reconversion possible en habitat et/ou équipement public - Oyé (3)
- jardins potagers traditionnels - Courdemanche (4)



OUTILS :

- documents d'urbanisme
- PLU, OPAH
- politique d'acquisition et de préemption

ACTEURS / PUBLIC CONCERNE
Concernés locaux, porteurs, etc.

PARTENAIRES
CAUE, STAP, DOT, etc.

Pour aller plus loin...

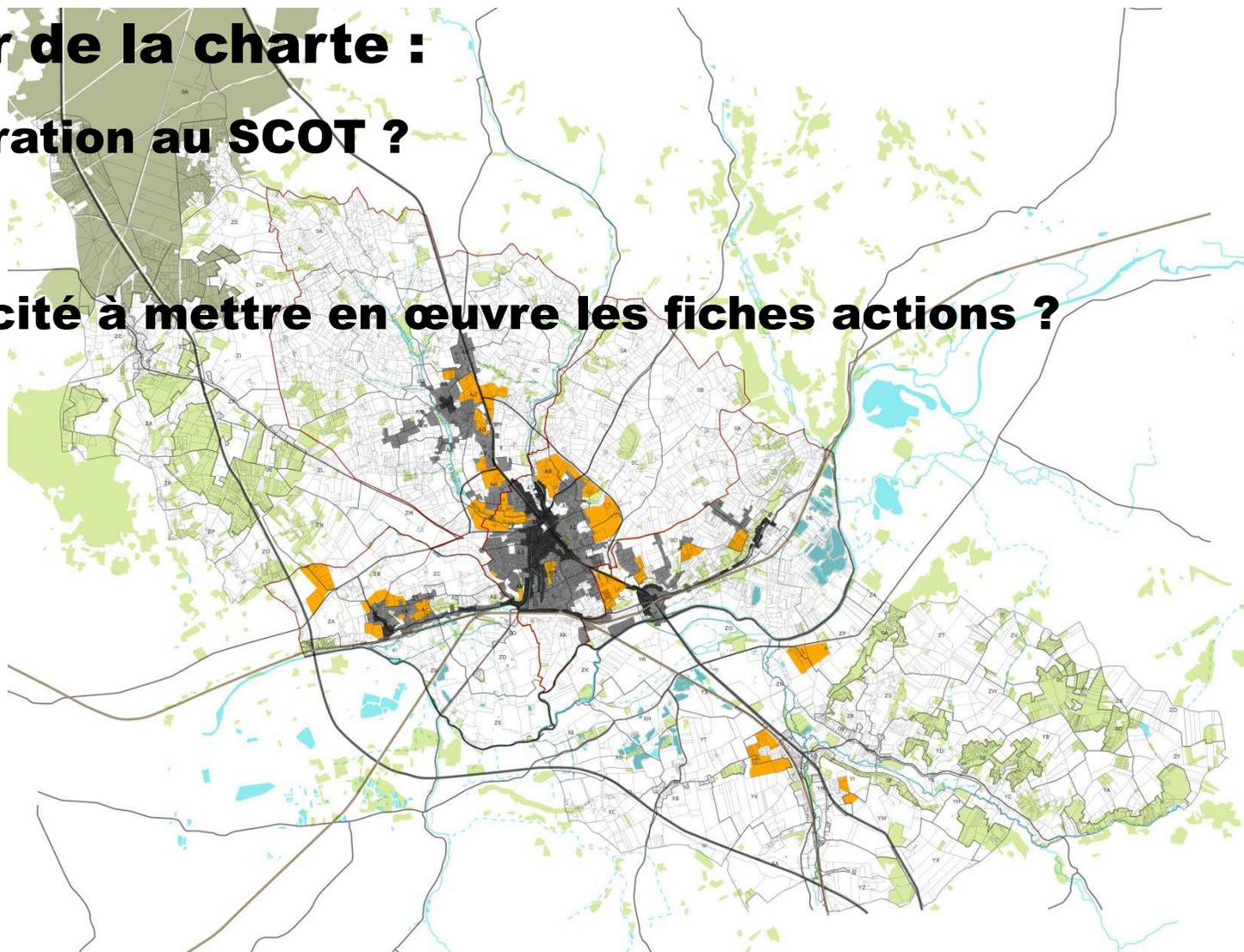
- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Atlas des paysages de la Sarthe

Voir aussi fiches n°1, 3, 1, 6 et 9

Méthodologie - après la charte

Devenir de la charte :

- **Intégration au SCOT ?**
- **Capacité à mettre en œuvre les fiches actions ?**

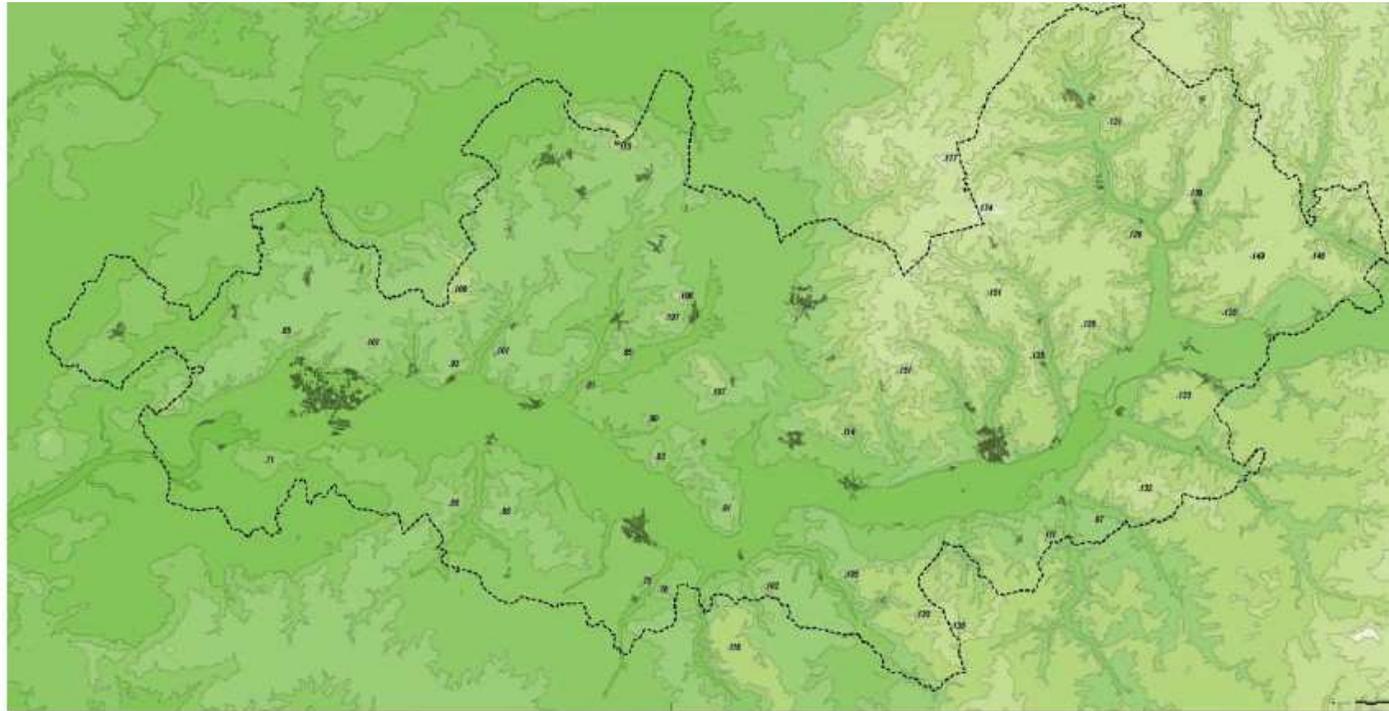


Le diagnostic



Diagnostic : Diversité paysagère

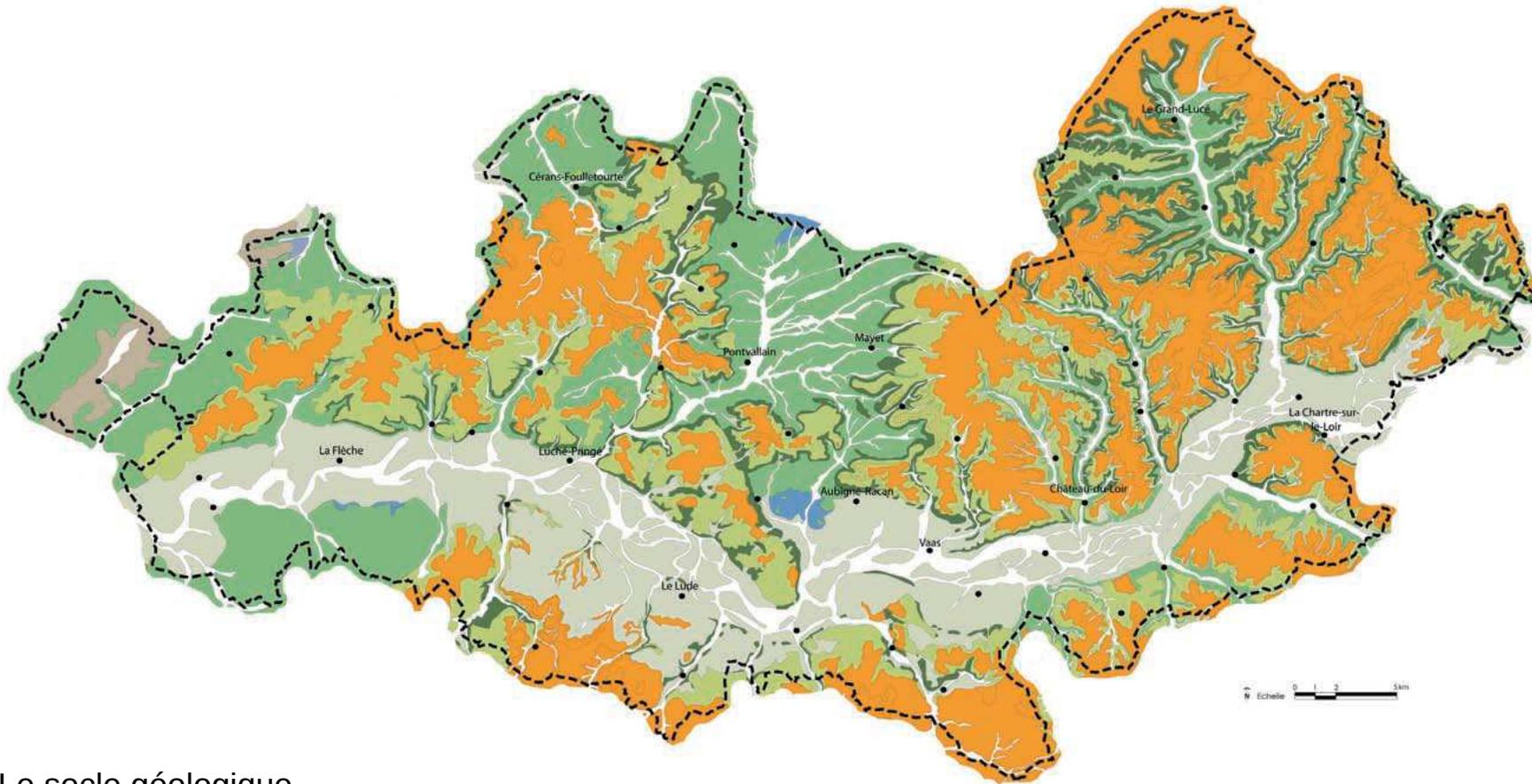
LÉGENDE: ALTITUDE en mètres



Le territoire du Pays de la Vallée du Loir peut se résumer par des caractéristiques simples:

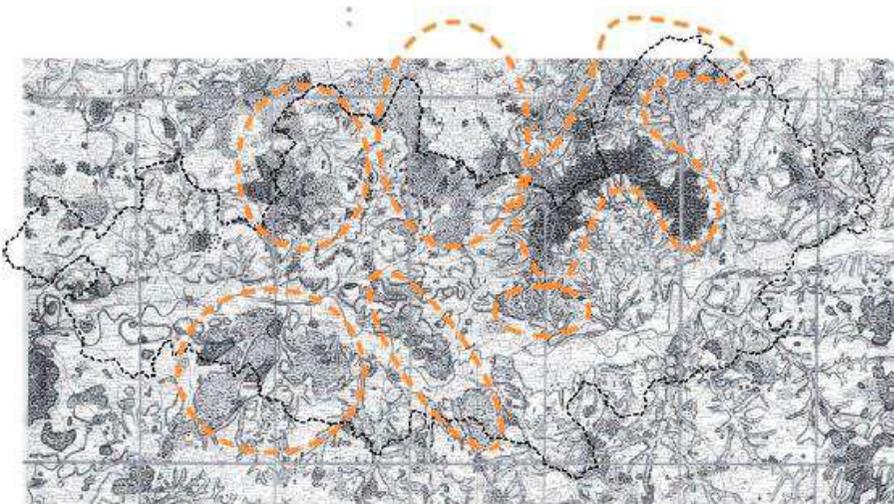
- la vallée du Loir, d'abord marquée par ses coteaux calcaires sur sa partie orientale, puis limitée de manière plus floue;
- à l'Est du territoire, une succession de plateaux plus ou moins étendus et de vallées plus ou moins encaissées;
- au centre, un espace à l'altitude faible correspondant à la vallée de l'Aune;
- à l'Ouest du territoire, un relief moins prononcé et des formes plus adoucies.

Diagnostic : Diversité paysagère



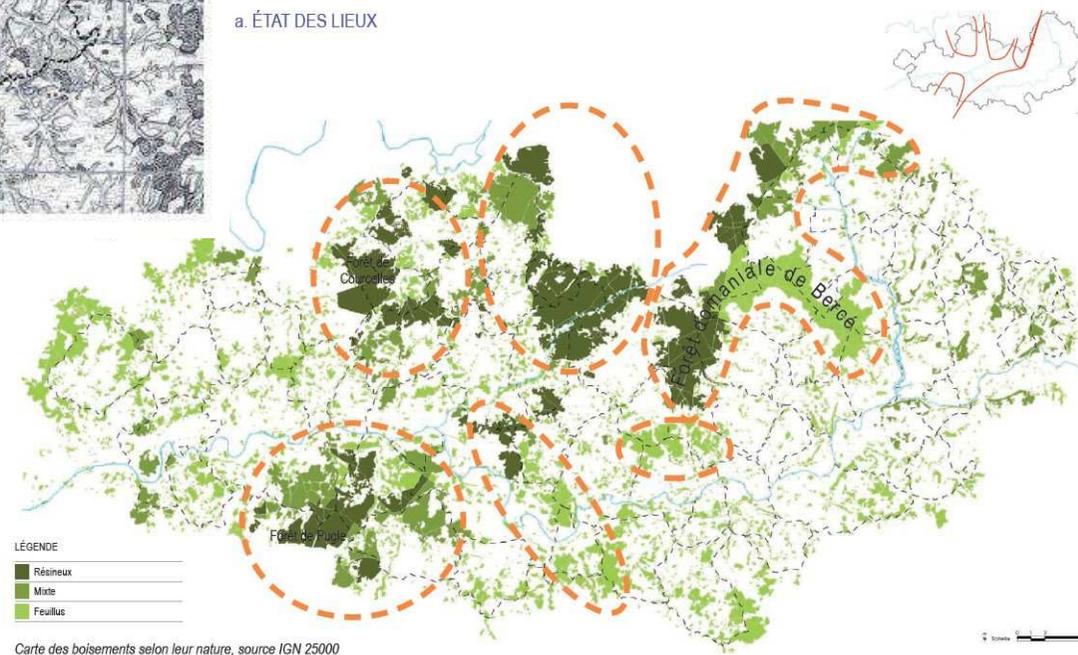
Le socle géologique

Diagnostic : Diversité paysagère



Importance des boisements : 23% de la surface du territoire, avec des communes atteignant un taux de boisement supérieur à 70%.

a. ÉTAT DES LIEUX



Diagnostic : Diversité paysagère



Paysages de plateaux agricoles «simplifiés» par l'agriculture intensive



Paysages bocagers en fond de vallée du Loir



Paysages d'agriculture mixte (cultures et herbages) sur relief contrasté ou vallonné



Paysages de vallée en cours de fermeture

Diagnostic : Diversité paysagère



Paysages de vallée remarquable à dominante bocagère

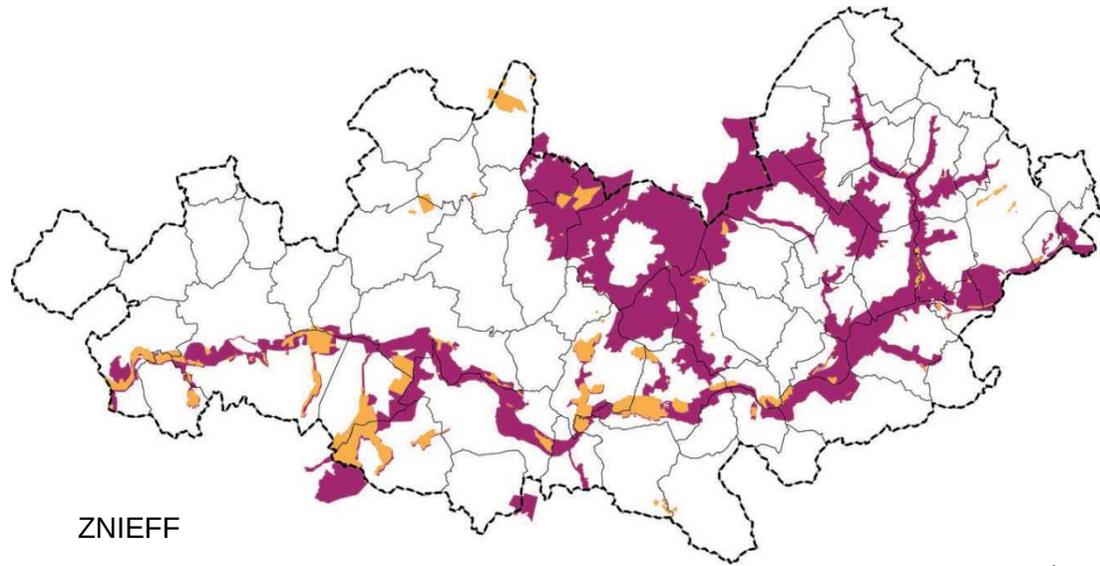


Paysages de vignobles

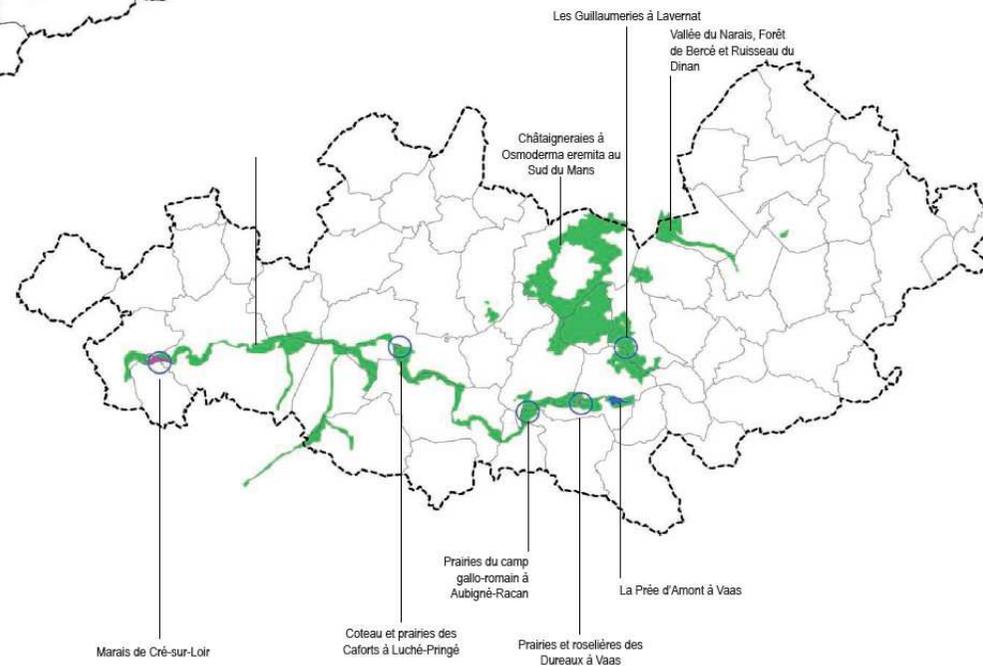


Paysages arboricoles

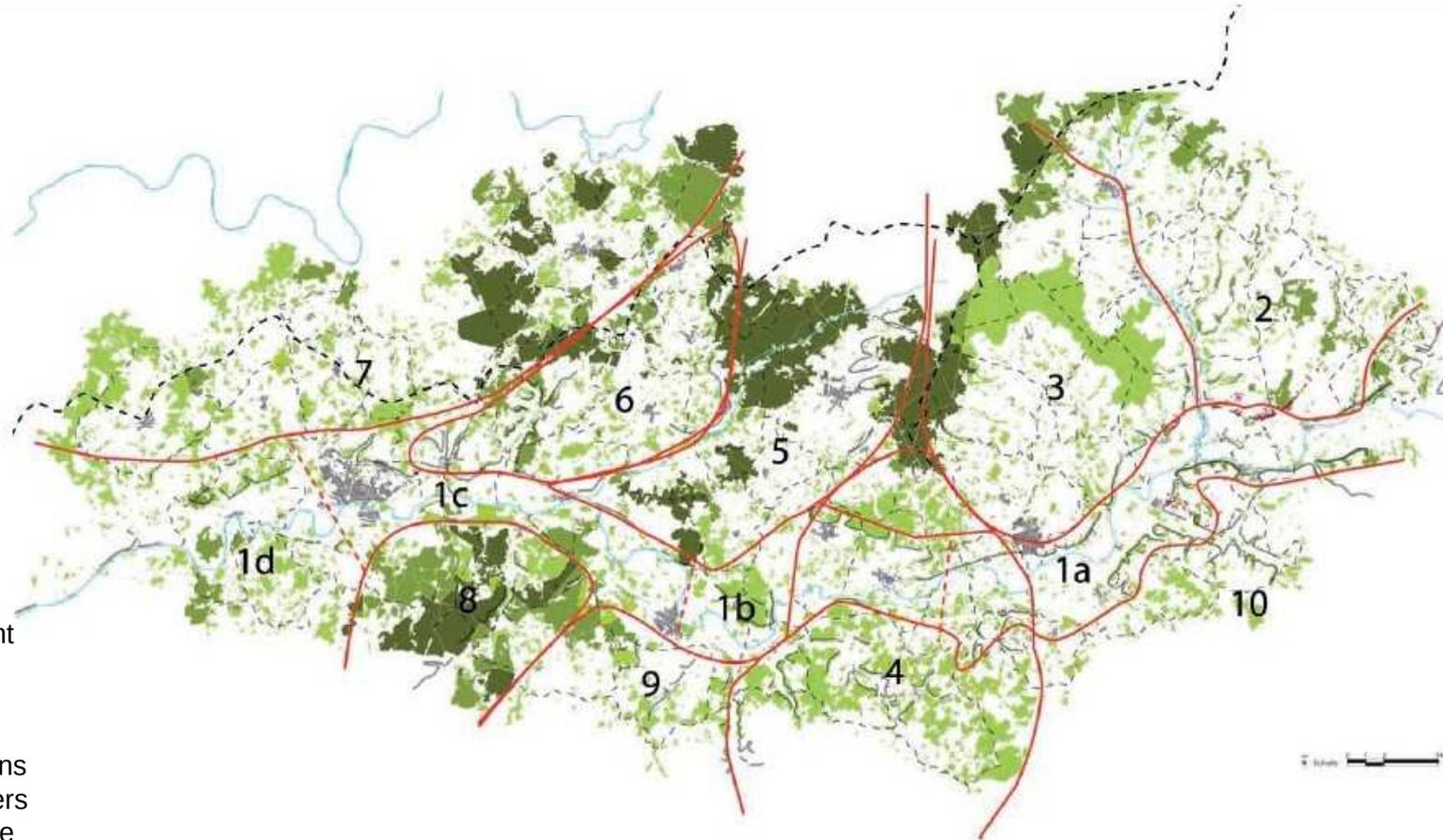
Diagnostic : Diversité paysagère



Espaces Naturels Sensibles et Natura 2000

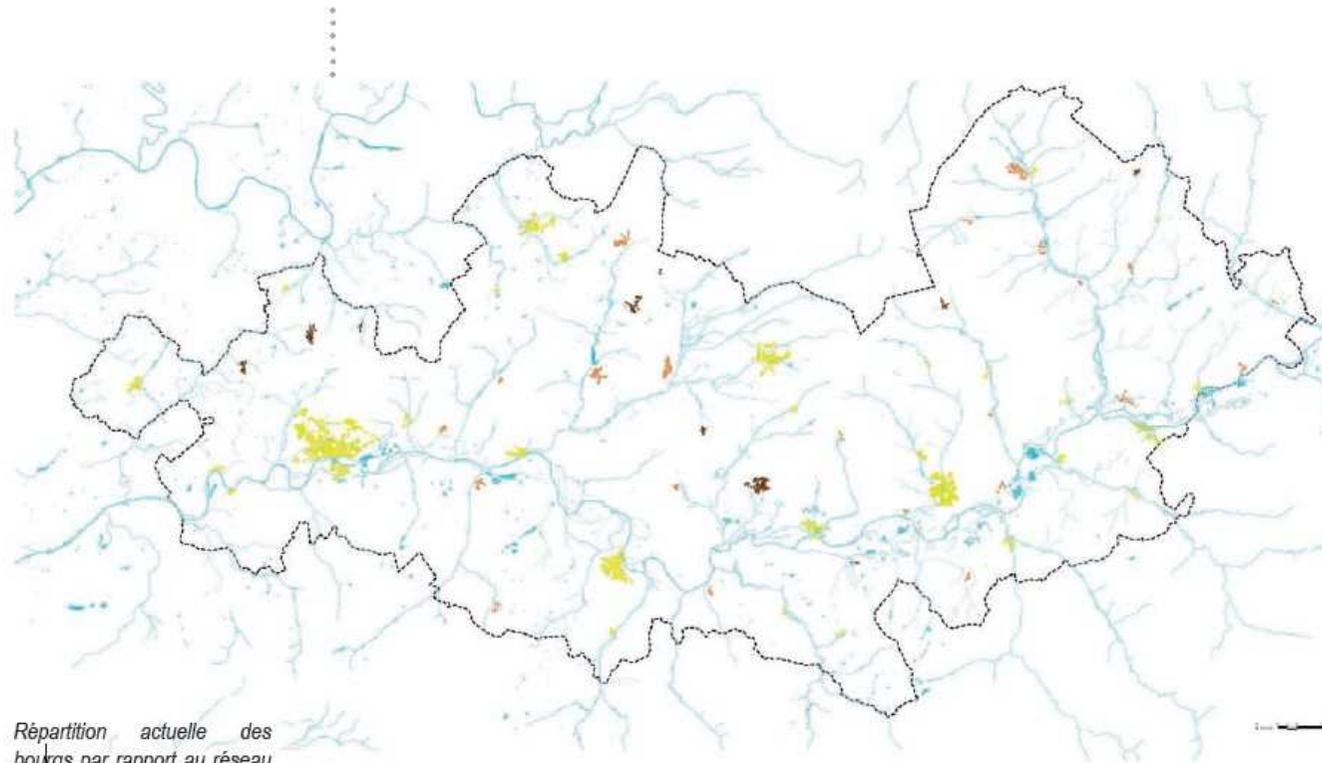


Diagnostic : Diversité paysagère



1. Le Loir...
 - a. ...viticole
 - b. ...verdoyant
 - c. ...cultivé
 - d. ...bocager
2. Grands plateaux
3. Bercé et ses vallons
4. Vallons et pommiers
5. La plaine de l'Aune
6. Vallons et collines de Mareil à Château-l'Hermitage
7. Entre Sarthe et Loir
8. Les Pins
9. Plateaux du Sud, le beaugeois
10. Un peu de Loir avant la Touraine

Diagnostic : Unité architecturale



Répartition actuelle des
bourgs par rapport au réseau
hydrologique

LÉGENDE

- bourgs installés en fond de vallée
- bourgs installés sur un coteau
- bourgs installés indifféremment par rapport aux cours d'eau

Diagnostic : Unité architecturale



Beaumont sur Dême



Sarcé



Pringé



église et ancienne cure



Chenu

Des villages aux silhouettes encore préservées, en lien étroit avec la campagne environnante.

Diagnostic : Unité architecturale

Mayet



Place de l'Hôtel de Ville - Eglise et Office de Tourisme

La Flèche



La Flèche - Grande Rue - avec en arrière-plan, le Prytanée

Château du Loir



Rue Saint Martin



Rue Léon Loiseau

Des villes au bâti plus dense, dominées par l'architecture du XIXe siècle en pierre de taille de tuffeau et ardoises.

Diagnostic : Unité architecturale

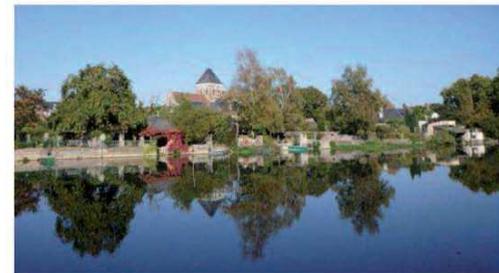
Des rapports à la rivière assez complexes



Moulin à Couëmont - Vouvray sur le Loir



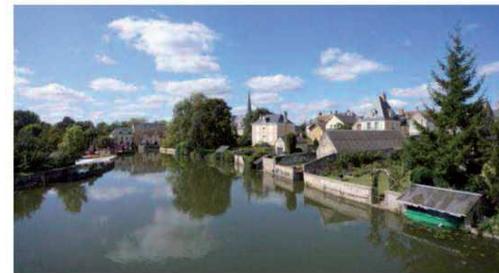
Luché



Bazouges sur le Loir



La Flèche - vue depuis le moulin *Poël de Reux*...



Vaas - vue du moulin et de l'ancienne abbaye



... et vue depuis l'Hôtel de Ville

Diagnostic : Unité architecturale

Une typologie qui traverse toute la vallée



Château de *Bénéhard* à *Chahaignes*



Château de *Bazouges-sur-le-Loir*



Des manoirs...



Manoir - XVle - *Mareil sur le Loir*



Presbytères - XVIIle - *Bazouges sur le Loir*

Diagnostic : Unité architecturale



Maisons de faubourg de style néoclassique
Rue de la Tour d'Auvergne – La Flèche



Maison fin XIXe



le Grand Lucé

...aux fermes



Maisons sur commerce à Chenu



Place de l'église à Bazouges sur le Loir



La Soubeillerie à la Chapelle aux Choux



La Montjoie à Lhomme



Le Pin à Chahaignes



La Justice à Luceau



Les Arches à Beaumont sur Dême

Diagnostic : Unité architecturale



Courdemanche
Murets en moellons enduits



Dissay sous Courcillon



Chenu



Chenu



Modèle inspiré d'un réverbère à bec de gaz
Saint Pierre de Chevillé



Plaques de rue en fonte dans le centre de la Flèche



Richesses des détails



Eclairage contemporain - Aubigné-Racan

Les analyses prospectives



Les analyses prospectives

- ∞ 4 études de cas
- ∞ Choix de scénarii passifs ou actifs pour mettre en avant les évolutions potentielles



Les analyses prospectives

L'exemple de Crée-sur-Loir 4. Enjeux et problématiques

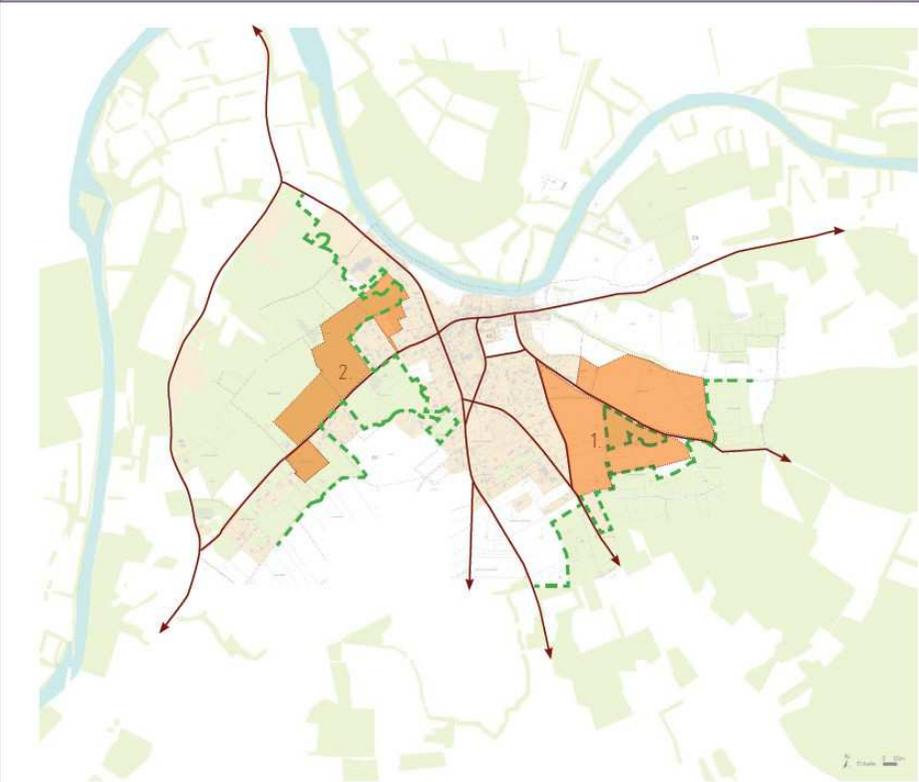
PAYSAGES URBAINS

1. COHABITATION
LISIÈRE URBAINE //
LISIÈRE FORESTIÈRE   L'EST

2. UN QUARTIER DANS LA FORÊT  
L'OUEST ?

3. UNE TRAME DE VILLAGE ET UNE
MISE EN RELATION DES ESPACES
PUBLICS ET/OU OUVERTS  
CONFORTER

4. RETROUVER LE LOIR

- 
- The map displays the town of Cr e-sur-Loir with the Loir river flowing through it. It highlights several key areas: orange-shaded regions for planned urbanization, green dashed lines for wooded edges, solid green areas for wooded zones, and brown arrows for main circulation routes. Four numbered points (1-4) are marked on the map, corresponding to the text on the right.
- zones à urbaniser prévues au PLU
 - lisières des boisements
 - zones boisées
 - axes de circulation principaux

qui débouchent sur l'identification de problématiques se retrouvant ailleurs en vallée du Loir.

La stratégie et les fiches actions



La stratégie et les fiches actions

- ∞ Deux phases qui ont été conçues ensemble pour regrouper les pistes de réflexion en 3 grands axes :
 - **Axe n°1** - Pour des «paysages habités» de qualité: Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain
 - **Axe n°2** - Accompagner une agriculture participant positivement au cadre de vie
 - **Axe n°3** - Préserver, se réappropriier et mettre en valeur le patrimoine et les paysages du Pays Vallée du Loir

Un exemple de fiche

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain
a - Valoriser les formes urbaines traditionnelles

Fiche n°2 Respecter le tissu urbain traditionnel : densifier tout en préservant des respirations

CONTEXTE / ENJEUX

Le tissu urbain traditionnel du Pays Vallée du Loir se caractérise par sa forme agglomérée, généralement autour de l'église et de la place centrale, plus ou moins compacte selon la taille de l'entité à laquelle il correspond, ville, bourg ou village. Développé linéairement entre cours d'eau et coteaux le long d'une voie principale, ou en étoile au carrefour de plusieurs voies, bourgs et villages traditionnels présentent des formes simples. Les villes et bourgs centres adoptent des schémas de développement plus complexes à la fois linéaire et radioconcentrique.



La densité des formes urbaines traditionnelles répondait à une double contrainte :

- se protéger efficacement des inondations,
- préserver les terres agricoles.

Elle est à l'origine de ces silhouettes caractéristiques de villages compacts et minéraux émergeant d'un environnement végétal dominant.

La rupture du lien traditionnel entre paysages urbains et agricoles a conduit par mitage du territoire et juxtaposition de lotissements à une consommation d'espace toujours plus importante (cf. fiche n°9).

Pour préserver l'identité du territoire, il est indispensable de renouer avec le modèle de développement traditionnel, intrinsèquement éco-compatible et durable.



Traditionnellement, le bâti urbain est relativement dense, édifié à l'alignement, en mitoyenneté, et comporte fréquemment un étage.



L'étalement urbain, par mitage et lotissements successifs, a consommé à population constante jusqu'à dix fois plus d'espace que le village traditionnel. Il a profondément modifié le tissu urbain et le rapport qu'entretenait le village avec son environnement naturel - Aubigné-Racan



Respecter le tissu urbain traditionnel : densifier tout en préservant des respirations

Fiche n°2

Respecter le tissu urbain traditionnel : densifier tout en préservant des respirations

Fiche n°2

OBJECTIFS :

- préserver les formes urbaines traditionnelles, identitaires du Pays Vallée du Loir
- lutter contre l'étalement urbain
- préserver ou retrouver l'équilibre entre paysages habités et agricoles, entre espaces bâtis et végétalisés

RECOMMANDATIONS :

- sauvegarder et mettre en valeur les villages préservés et les sites dans lesquels ils s'inscrivent
- revitaliser les centres anciens : réhabilitation du bâti existant
- encadrer le développement urbain en privilégiant le confortement et la densification des extensions existantes : résorption des dents creuses, remembrement parcellaire et construction en cœur d'îlot
- préserver et mettre en valeur des espaces libres centraux afin de préserver la silhouette des centres anciens et favoriser le lien avec leurs extensions

Exemples :

Revitalisation et densification de centre-bourgs par construction de programmes réinterprétant dans une forme contemporaine des éléments architecturaux identitaires et s'inscrivant dans le tissu urbain traditionnel



Villaines-eux-Malicorne - commerces



La Milesse (72) - logements sur commerces



Des respirations au service de la qualité urbaine :

- jardin public en centre-ville - Château-du-Loir (1)
- gestion de la place de l'automobile avec l'aménagement d'un parc de stationnement paysager en cœur d'îlot - La Flèche (2)
- préservation d'un corps de ferme villageois en vue de sa reconversion possible en habitat et/ou équipement public - Cré (3)
- jardins potagers traditionnels - Courdemanche (4)



(1)



(2)



(3)



(4)



(4)



Et contre-exemple :

Malgré une implantation à l'alignement, cette construction de type standardisé, par sa volumétrie, sa teinte et ses percements, rompt avec le tissu urbain traditionnel

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- PLH, OPAH
- politique d'acquisition et de préemption

ACTEURS / PUBLIC CONCERNE

Collectivités locales, particuliers, etc.

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, etc.

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Atlas des paysages de la Sarthe

Voir aussi fiches n°1, 3.1, 6 et 9