



# AGIR POUR LA REVITA- LISA- TION

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"

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



**JULES PETER-JAN**

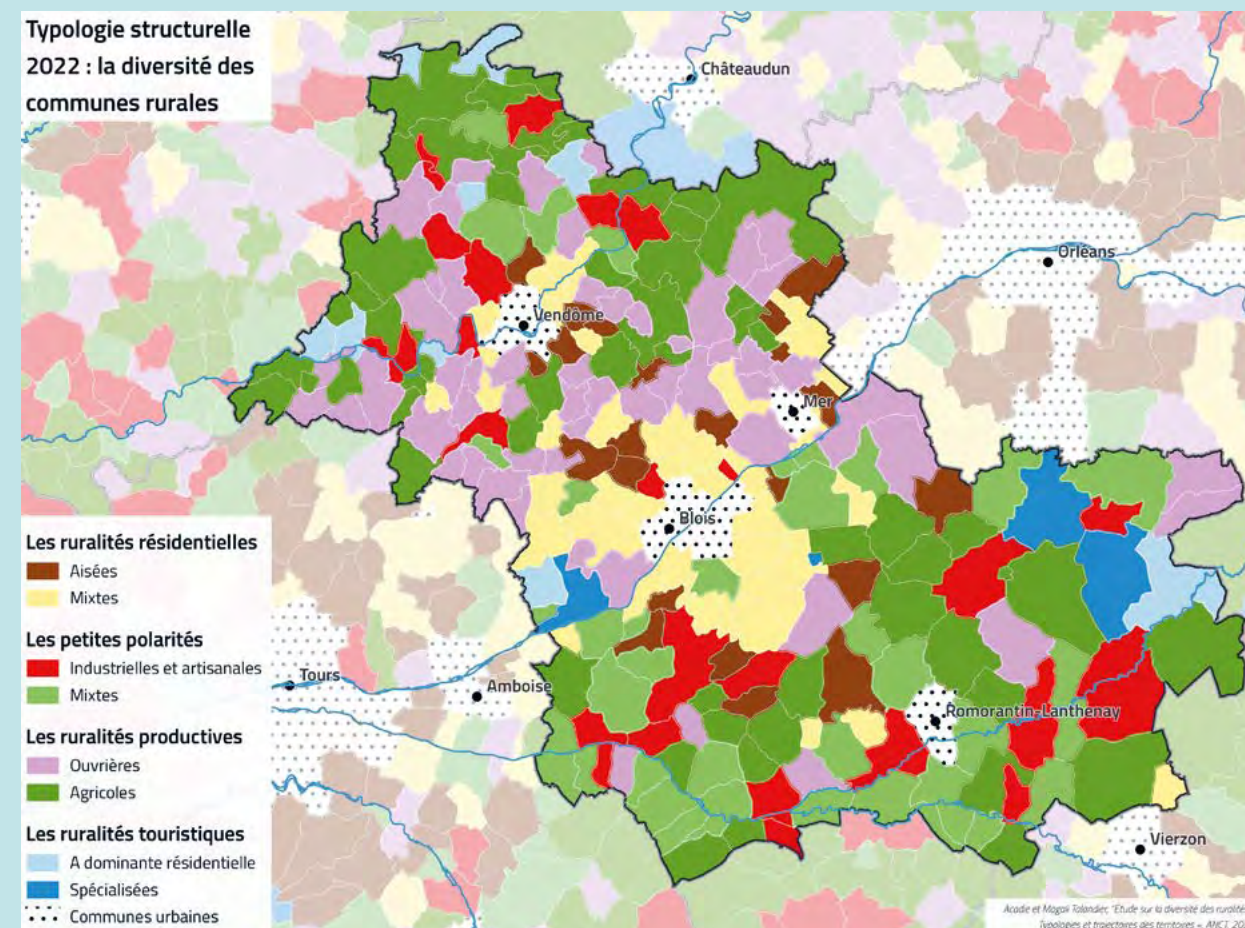
**URBANISTE & CONSULTANT**

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**

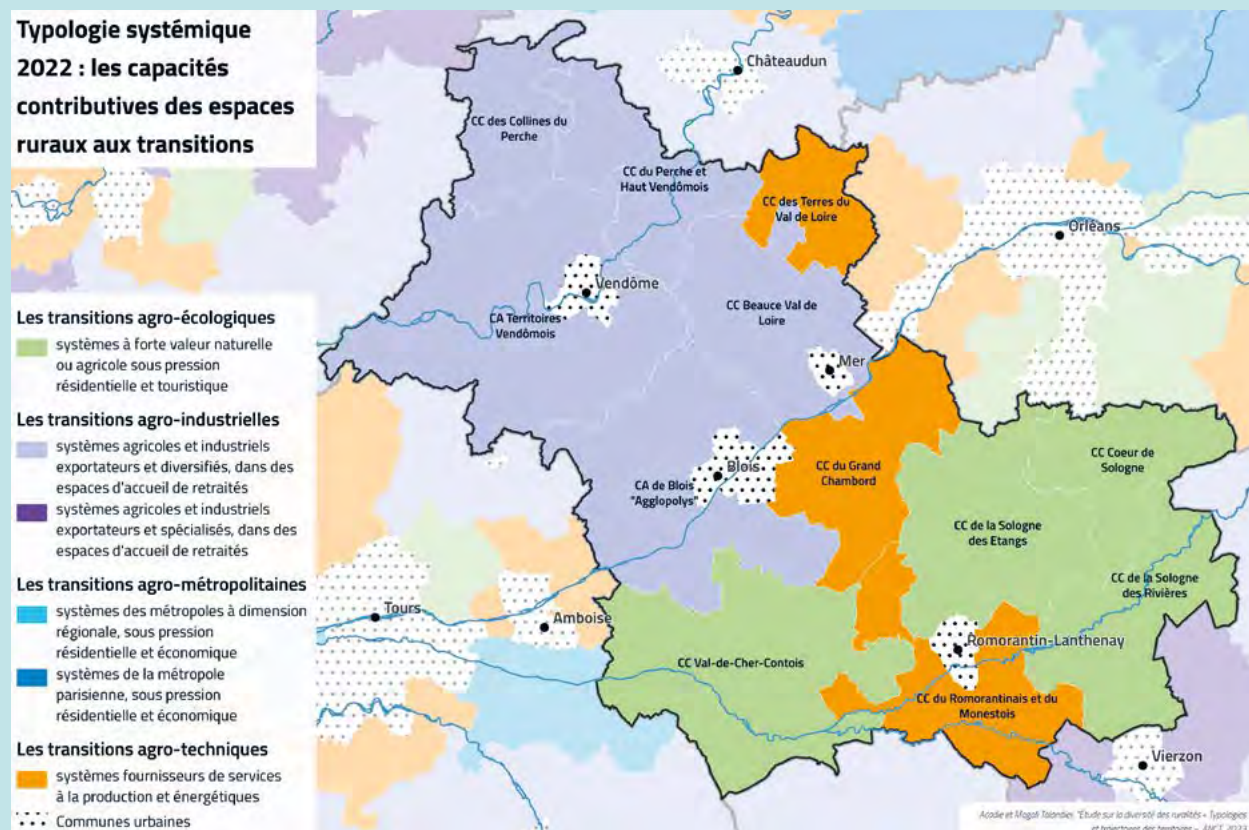
Une "famille" de la typologie est particulièrement intéressante : les petites polarités. Ces communes concentrent emploi, équipements et services de proximité. Elles jouent un rôle majeur en matière de structuration de l'espace rural mais aussi dans l'accueil de l'économie productive, dans le cas plus 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.

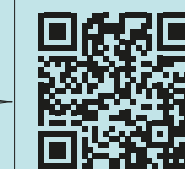
Le long de la vallée de la Loire et à proximité de l'autoroute A85, on retrouve les espaces ruraux inscrits dans les systèmes agro-techniques, c'est-à-dire qui produisent de l'énergie et fournissent des services environnementaux (comme le traitement de l'eau et des déchets) et techniques (comme l'accueil 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 réciprocity, 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"



# 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**  
**www.caue41.fr**

