

Charte architecturale et
paysagère
Pays Vallée du Loir

[#4 programme d'actions]

Octobre 2013



Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



SOMMAIRE

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°1 Préserver les silhouettes urbaines

fiche n°2 Respecter le tissu ancien traditionnel: densifier tout en préservant des respirations

fiche n°3.1 Préserver et valoriser les centre-bourgs: éloge de la simplicité

fiche n°3.2 Préserver et valoriser les centre-bourgs : de l'importance du choix des matériaux et du mobilier urbain

fiche n°4 Préserver le rapport entre espace privé et espace public : l'importance des limites privatives

fiche n°5 Lutter contre l'abandon des centres des villes, bourgs et villages

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes

fiche n°6 Connaître son territoire pour des projets bien intégrés

fiche n°7 Aménager les entrées de ville et de bourg

fiche n°8 Accompagner l'aménagement des zones d'activités et des zones commerciales

fiche n°9 Urbaniser autrement

c – Promouvoir une architecture de qualité

fiche n°10.1 Inciter à la restauration du bâti ancien traditionnel :

Préserver diversité et spécificités des typologies architecturales

fiche n°10.2 Inciter à la restauration du bâti ancien traditionnel :

Préserver les éléments du bâti

fiche n°11 Encourager l'émergence d'une architecture contemporaine

Axe n°2 - Accompagner une agriculture participant positivement au cadre de vie

a - Affirmer la spécificité des terroirs agricoles

fiche n°12 Les vallées: une diversification des activités agricoles pour préserver les écosystèmes

fiche n°13 Les plateaux et espaces en forte mutation: favoriser la création et la réhabilitation des structures bocagères et arborées

fiche n°14 Valoriser les productions agricoles locales

fiche n°15 Intégrer dans le paysage les constructions à usage agricole

b - Préserver et promouvoir les pratiques agricoles spécifiques au Pays Vallée du Loir

fiche n°16 Accompagner et préserver la pratique viticole

fiche n°17 Accompagner et préserver la pratique arboricole

fiche n°18 Promouvoir le paysage forestier et développer la filière bois

Axe n°3 - Préserver, se réappropriier et mettre en valeur le patrimoine et les paysages du Pays Vallée du Loir

fiche n°19 Retrouver le Loir en milieu rural et urbain

fiche n°20 Permettre la connaissance des paysages et du patrimoine bâti du Pays Vallée du Loir par tous

fiche n°21 Suivi de la charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir

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



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°1 Préserver les silhouettes urbaines

CONTEXTE / ENJEUX

Les villages entretiennent un équilibre complexe avec leur environnement, le **génie du lieu**.

A quelques exceptions près, situés le long d'un cours d'eau, leur silhouette diffère selon, qu'ils soient implantés en fond de vallée ou à flanc de coteau, que la vallée soit ouverte ou encaissée, les coteaux boisés ou non.

Les villages traditionnels dominés par le clocher de leur église s'inscrivent dans un environnement végétal agissant comme un écrin de verdure.

Mais les bourgs et les villes, mais aussi de nombreux villages, ont perdu le lien qui les unissait à leur environnement naturel. Les franges urbaines abritant les principales réserves foncières ont accueilli les nouveaux quartiers d'habitat, les zones d'activités et commerciales. Leurs silhouettes sont brouillées, voire masquées, par un nouvel environnement bâti tendant à la banalisation des paysages.

Cette relation particulière entretenue entre les paysages habités, le Loir et ses affluents, constitue un des éléments marquants de l'identité du territoire. Elle doit être préservée et confortée, et dans les cas où elle est menacée ou sérieusement altérée, rétablie ou réinventée.



*Beaumont-sur-Dême :
étagé à flanc de coteau, seul le clocher et
quelques toits émergent d'un rideau de verdure*



*Saint-Germain-d'Arcé :
le village préserve un rapport traditionnel avec ses franges cultivées*



Sarcé : la présence de prairies humides au pied du village assure la pérennisation de la silhouette traditionnelle du village.



La situation d'une grande partie de la vallée du Loir en zone inondable, entretient un fort contraste entre les rives opposées, paysage urbanisé d'une part et prairies humides d'autre part. Les silhouettes urbaines se reflètent dans le cours d'eau.

Le Loir entretient un lien paysager et écologique majeur entre centre urbain historique et campagne environnante – trames verte et bleue

OBJECTIFS :

- préserver la silhouette des villages et hameaux et l'imbrication entre paysages habités et paysages agricoles
- lutter contre le mitage et maîtriser l'étalement urbain
- préserver les structures paysagères traditionnelles, notamment les zones humides, et favoriser leur gestion
- lutter contre la fermeture des vallées

RECOMMANDATIONS :

- identifier les villages et hameaux préservés à protéger et à mettre en valeur
- accompagner, cadrer et maîtriser les projets de développement urbain
- identifier et préserver les espaces à fort enjeux de covisibilité
- favoriser le maintien des activités agricoles traditionnelles – élevage, fourrage - ou accompagner leur mutation vers des activités compatibles avec les lieux
- réhabiliter les franges des villages et les activités qui y étaient pratiquées : vergers, jardins potagers, cultures maraichères, petit élevage...
- promouvoir la préservation et la réhabilitation du patrimoine de proximité : petit bâti privé, murs et clôtures...
- encourager la mise en valeur des berges du Loir : jardins et parcs privés, petit bâti privé, moulins, lavoirs... et favoriser leur accessibilité : chemin de halage, servitude de marche-pied (cf. fiche n°19)

Exemple :



Pringé : réhabilitation écologique de la mare, réappropriation et aménagement des espaces publics en lien avec l'église et l'ancien presbytère restaurés

→ PRIVILEGIER LA SIMPLICITE

Prairie et tonte limitée, arbres d'essence locale, roselière...

Et contre-exemples :

Le mitage et le développement de lotissements dans des espaces ouverts, en ligne de crête ou à flanc de coteau, impactent fortement le paysage, rompant avec les formes traditionnelles d'habitat et silhouettes urbaines.



Lotissement à flanc de coteau dominant le village

Les tonalités trop claires des façades et des toits, la volumétrie et le gabarit répétitifs des nouvelles constructions, ainsi que l'absence de végétation haute, accentuent leur impact.



Lotissement implanté en ligne de crête formant un front bâti continu tranchant dans le paysage environnant

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- AVAP, label Petites Cités de Caractère
- outils d'aménagement urbain (type zone péri-urbaine sensible)

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, aménageurs, agriculteurs, habitants

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe, Chambre d'Agriculture de la Sarthe, SAFER

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°2, 9 et 19

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).

Développés 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.

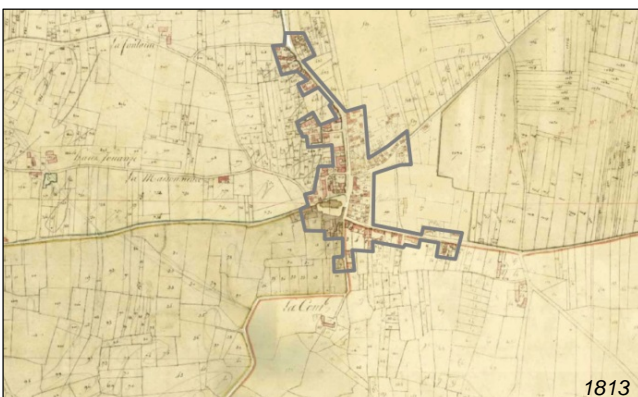
Elle est à l'origine de ces silhouettes caractéristiques de villages compacts et minéraux émergeant d'un environnement végétal dominant.

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



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-sous-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)



(3)



(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 / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, particuliers

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, SAFER

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

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

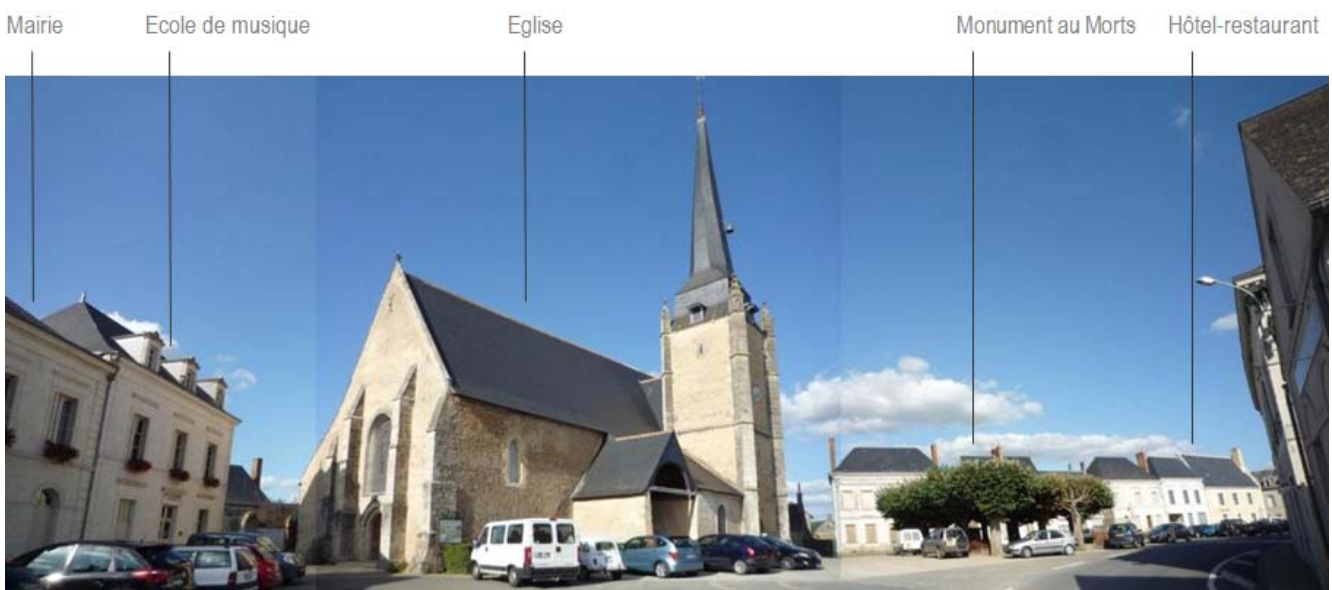
Fiche n°3.1 Préserver et valoriser les centres-bourgs : éloge de la simplicité

CONTEXTE / ENJEUX

Structure du tissu urbain, la trame viaire est aménagée et hiérarchisée selon les usages qui lui sont associés : place, rue, ruelle, venelle... Ces espaces par la qualité de leurs dimensions, de leur géométrie et de leur aménagement, ont participé avec le bâti qui les délimite, à l'émergence d'ambiances particulières, caractéristiques de l'identité du Pays Vallée du Loir. Leur traitement a évolué au fil du temps, au bénéfice du confort des usagers et de la facilité d'entretien : simple et rustique empierrement dans le village traditionnel, pavés et trottoirs dans les bourgs et les villes.

L'évolution fonctionnelle de ces espaces au cours des dernières années a trop souvent privilégié le "tout voiture" au détriment des autres usages, mais également, du caractère et des qualités esthétiques des lieux.

Les futurs aménagements s'attacheront à évoquer les ambiances tantôt rurales, villageoises ou plus urbaines, qui caractérisaient les différents lieux, dans un souci de simplicité de conception et de gestion, et en faveur d'un partage harmonieux des usages.



Traditionnellement, la place du village, ici à Marçon, regroupe autour d'elle la majorité des équipements publics ou privés : église, mairie, écoles, commerces... Le monument aux morts implanté au centre de la place marque la valeur symbolique du lieu. Le stationnement occupe aujourd'hui une place trop importante qu'il conviendrait de mieux organiser.



Le Grand-Lucé : Les espaces sont dédiés aux usages traditionnels – marché, circulation. Le stationnement est organisé en dehors de la rue principale. L'usage partagé de la voirie est confirmé par l'absence de trottoir. L'utilisation des pavés de grès apporte unité et qualité aux différents espaces. Il s'en dégage une atmosphère apaisée.



Ambiances rurales et villageoises – Poncé-sur-le-Loir

Dissay-sous-Courcillon

OBJECTIFS :

- affirmer l'identité des bourgs et villages par un aménagement qualitatif de leurs espaces publics
- promouvoir l'aménagement d'espaces publics vecteurs de qualité d'usage

RECOMMANDATIONS :

- aménager les espaces publics selon leur échelle et leurs usages : places, rues, ruelles... et selon l'identité des lieux : rurale, urbaine, historique, etc...
- privilégier la simplicité des aménagements
- rechercher une organisation plus harmonieuse de l'espace public : voirie partagée ou espaces dédiés, gestion des flux de circulation et du stationnement...
- privilégier les usagers les plus vulnérables et favoriser l'accessibilité aux PMR...
- éviter la logique du tout routier

Exemple :

Château-du-Loir - Place des Halles :

Simulation d'une réorganisation de l'espace public par suppression du mobilier urbain trop imposant et déplacement du stationnement. Les rez-de-chaussée sont à nouveau visibles. L'attractivité commerciale est renforcée et permet d'envisager le retour d'autres activités et une réhabilitation des immeubles et de leur façade.



des candélabres qui attirent l'attention, trop présents dans l'espace, aux dépens du bâti qui dessine la place

des voitures présentes en nombre qui gommant les pieds d'immeubles



on remarque la qualité du bâti formant la place

les devantures oubliées sont mises en avant

la lecture du relief de la place est à nouveau possible

Et contre-exemples :

Logique "routière" pour l'aménagement de ces villages : espaces publics invariablement revêtus du même enrobé noir, rehaussé de marquages au sol blancs et bleus. Au-delà de la perte d'identité de ces lieux, la place du piéton est totalement escamotée.



La Chapelle-Gaugain



Lavernat

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- programme d'aménagements urbains
- création de comités de pilotage pluridisciplinaires
- réglementation sur l'accessibilité des lieux publics
- consultations CAUE et STAP

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales

PARTENAIRES

CAUE, Conseil général de la Sarthe, DDT

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Atlas des paysages de la Sarthe
- Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72

Voir aussi fiches n°3.2 et 4

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°3.2

Préserver et valoriser les centres-bourgs : de l'importance du choix des matériaux et du mobilier urbain

CONTEXTE / ENJEUX

Le mobilier urbain est un élément indissociable de l'espace public. Par ses caractéristiques - dessin (ou design), couleurs, qualité de fabrication, etc. - il contribue autant que les matériaux utilisés pour le traitement de surface ou l'aménagement des espaces verts, à la qualification des espaces où il est implanté.

Il subsiste encore des éléments fortement identitaires – plaques de rue, numéros, signalisation ancienne... - qu'il importe de préserver et reproduire.

La réorganisation complète de la voirie en faveur de l'automobile, que ce soit pour circuler ou stationner, et plus récemment, le développement de la culture sécuritaire, ont conduit à la multiplication d'un mobilier et d'aménagements spécialisés – signalisation, éclairage, équipements de sécurité... - généralement de modèle standard et normalisé, en rupture complète avec l'ambiance et l'esprit des lieux.



La Flèche - Place Henri IV : le dessin de la place, le choix qualitatif des matériaux, du mobilier urbain et des plantations contribue à la valorisation et renforce l'attractivité de cet espace public urbain.



Plaques de rue en fonte dans le centre de la Flèche



Numérotation assortie - rue de la Cure



Numéros de rue - Ja Chartre sur le Loir

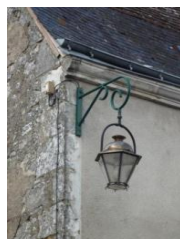
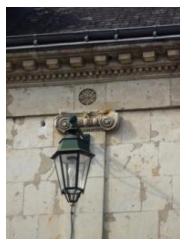


Numérotation et plaques de rues anciennes participent de l'identité des lieux. Les publicités peintes témoignent parfois de l'histoire locale.

Un soin particulier est souvent accordé au choix de l'éclairage public.

Bancs, poubelles, barrières... choisis dans un registre contemporain peuvent également apporter une plus-value qualitative.

La mise en cohérence de l'ensemble du mobilier et des aménagements urbains est de nature à favoriser l'affirmation d'une identité locale.



OBJECTIFS :

- affirmer l'identité des bourgs et villages par un aménagement qualitatif de leurs espaces publics
- respecter l'esprit des lieux par le choix cohérent de matériaux traditionnels et d'un mobilier urbain de qualité, simple et discret
- privilégier le choix du mobilier pour ses qualités d'usage
- maîtriser et encadrer l'affichage publicitaire en cohérence avec l'ensemble du mobilier urbain
- lutter contre la pollution nocturne

RECOMMANDATIONS :

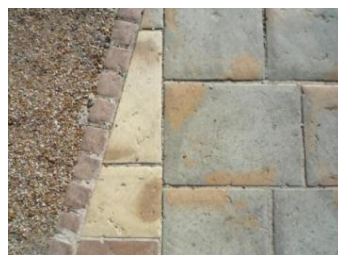
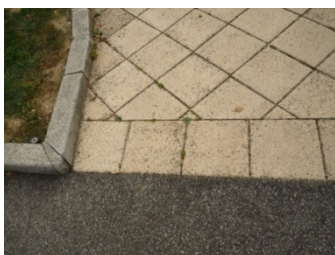
- concevoir les espaces publics et choisir le mobilier urbain complémentaire, selon leur échelle et leurs usages : places, rues, ruelles... et selon l'identité des lieux : rurale, urbaine, historique, etc...
- identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine mobilier ancien... quand il existe
- privilégier la simplicité des aménagements et du mobilier qui y est associé
- concevoir des espaces verts en cohérence avec l'esprit des lieux - accotements en herbe, plantes hydrophiles en pied de mur, alignements d'arbres... - au fleurissement ou plantations hors sol en jardinières
- moduler l'éclairage public en fonction de la localisation, des usages, et de l'échelle des espaces publics
- réévaluer la nécessité d'un éclairage public à toute heure de la nuit et sur l'ensemble d'un territoire urbain
- favoriser l'enfouissement des réseaux dans l'espace public / inciter les particuliers dans l'espace privé
- privilégier le choix d'un mobilier urbain pour ses qualités d'usage, notamment en faveur des usagers les plus vulnérables et de l'accessibilité aux PMR...
- éviter la logique du tout routier
- favoriser la mise en cohérence d'une signalétique touristique commune au Pays Vallée du Loir
- lutter contre l'affichage publicitaire sauvage

À éviter :

Mobilier urbain au design ou au style inadaptés aux lieux...

Affichage publicitaire anarchique...

Effet catalogue par accumulation et juxtaposition en un même lieu de matériaux artificiels et mobiliers standardisés...

**OUTILS :**

- documents d'urbanisme
- règlement et taxe sur les publicités et enseignes
- création de comités de pilotage pluridisciplinaires
- réglementation sur l'accessibilité des lieux publics
- consultations CAUE et STAP

Pour aller plus loin...

- *Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir*
- *Atlas des paysages de la Sarthe*
- *Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72*

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales

PARTENAIRES

CAUE, Conseil général de la Sarthe, DDT

Voir aussi fiches n°3.1 et 4

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°4

Préserver le rapport entre espace privé et espace public : l'importance des limites privatives

CONTEXTE / ENJEUX

Les éléments traditionnels de délimitation et de transition entre espace public et espace privé, revêtent des formes et traitement variés selon l'échelle urbaine et la typologie architecturale des constructions locales.

Les clôtures contemporaines de type standardisé, en rupture avec les modèles traditionnels préexistants, menacent de banaliser les paysages urbains caractéristiques du Pays.

La délimitation de l'espace public est de facto d'initiative privée. Son traitement est un élément déterminant du caractère d'un lieu. La préservation de l'identité du Pays Vallée du Loir passe par l'incitation des particuliers à préserver les murs et clôtures traditionnels ou en leur absence, mettre en œuvre des dispositifs simples en cohérence avec les modèles préexistants ou inspirés de ces derniers.



Château-du-Loir



La Flèche

Exemples de murs et portails traditionnels, et particularismes locaux

Les murs ponctués de porches "piétons" ou "cochers", assurent la continuité du front bâti dans les villes et les bourgs.

En milieu rural, les murs adoptent des formes, des matériaux et des détails plus simples : blocs de tuffeau, moellons et enduit, maçonnerie mixte tuffeau / briques... les fermetures en bois à claire-voie étant le modèle de fermeture le plus courant.

A partir du XIXe siècle, se sont généralisés les portails et grilles en fonte ou en fer sur murs bahuts, en clôture des parcs et jardins des maisons bourgeoises.



La Chartre-sur-le-Loir



Courdemanche



Dissay-sous-Courcillon

OBJECTIFS :

- préserver le rapport traditionnel entre espace privé et espace public, élément identitaire du Pays Vallée du Loir
- s'opposer à la banalisation des limites séparatives menaçant l'identité du Pays

RECOMMANDATIONS :

- identifier, préserver et mettre en valeur les modèles de clôture traditionnels et leur particularisme local
- inciter les particuliers à réaliser des clôtures simples en cohérence avec les modèles préexistants ou inspirés de ces derniers
- promouvoir l'émergence d'une filière locale de fabrication de clôtures et portails en piquet de châtaigner
- favoriser la simplicité
- favoriser la plantation de haies vives d'essences locales en association avec des clôtures minimalistes constituées de grillage sur piquets de châtaigner
- inciter à une mise en cohérence des limites à l'échelle de la rue, du quartier ou du bourg



Exemples

Clôtures en piquets de châtaigner réalisées localement, utilisées seules ou en alternance avec des murs bahuts en maçonnerie de moellons enduits.



Saint-Georges-de-la-Couée



Luceau / la Justice



Saint-Pierre-du-Lorouër

Et contre-exemples

Les constructions de ces dernières décennies étant implantées en retrait de la voie, les parcelles sont délimitées par des clôtures variant selon les époques. Elles sont généralement doublées de haies végétales mono-spécifiques – thuyas, troènes... ou d'essences arbustives trop variées, parfois en remplacement des haies vives traditionnelles. Le portail choisi sur catalogue, en aluminium ou PVC, encadré de piliers en pierre reconstituée ou de murs en maçonnerie enduite ou peinte, parachève l'ensemble.



OUTILS :

- documents d'urbanisme
- programme d'aide à la plantation de haies champêtres par le CG 72

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, particuliers...

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe

Pour aller plus loin...

- *Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir*
- *Atlas des paysages de la Sarthe*
- *Fiches conseils – CAUE 72*

Voir aussi fiche n°10

Fiche n°5 Lutter contre l'abandon des centres des villes, bourgs et villages

CONTEXTE / ENJEUX

Traditionnellement, les centres urbains regroupaient les services publics et commerces de proximité couvrant tous les besoins d'une population locale sédentaire. Ils abritaient par ailleurs la population non agricole, notamment les ouvriers des nombreuses fabriques implantées le long du Loir.

Plusieurs facteurs ont contribué à leur déclin, notamment :

- dans un premier temps, l'exode rural, touchant essentiellement les villages ; il se poursuit aujourd'hui encore, affectant principalement la rive Sud de la vallée du Loir
- ensuite, le développement de l'automobile qui a offert la mobilité à une population autrefois captive, mais dont les impacts sont nombreux :
 - le désaffectation de la maison de ville traditionnelle en faveur de la maison individuelle
 - le regroupement des activités commerciales, artisanales et industrielles autour et en périphérie des villes
 - le regroupement dans les villes des services publics ou tertiaires : écoles, poste, banques
 - l'augmentation des nuisances le long des rues principales - bruit, insécurité...

Impacts qui, cumulés aux difficultés d'accès et de stationnement, touchent à leur tour le centre des petites villes et bourgs centres – Château-du-Loir, Mayet....

Lutter contre l'abandon des centres exige de trouver des réponses adaptées à chacune des problématiques locales.



Exode rural à Chenu



Nuisances routières à Marçon



ou Bazouges-sur-le-Loir

Les causes de l'abandon des centres urbains sont diverses pour des effets similaires : habitat vacant, fermeture des commerces traditionnels.



Chenu



Saint-Germain-d'Arcé



Saint-Georges-de-la-Couée



Château-du-Loir – place des Halles



OBJECTIFS :

- revitaliser les centres des villes, bourgs et villages par le retour d'activités et services de proximité
- préserver le caractère rural des bourgs et villages tout en favorisant leur dynamisme économique

RECOMMANDATIONS :

- renforcer l'attractivité des bourgs et villages par des actions de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural
- inventorier les bâtiments et commerces vacants pour évaluation de leur qualité patrimoniale en vue d'une possible préservation et mise en valeur
- identifier, préserver et mettre en valeur les devantures de qualité des commerces vacants
- encourager la réhabilitation des anciens commerces et la préservation de leur devanture : nouveau commerce, profession libérale, atelier d'artiste, logement...
- favoriser la mixité fonctionnelle dans l'optique d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques : logements, commerces, services...
- favoriser la mixité sociale : aide au maintien des personnes âgées dans leur logement, réhabilitation des immeubles vacants en logements sociaux
- reprise de commerces par les collectivités locales avec mise en valeur et en conformité pour location ou mise à disposition...

Exemples

Réhabilitation d'anciens commerces et mise en valeur du patrimoine architectural



Dynamisme et qualité de l'offre commerciale en centre-ville – La Flèche



Réhabilitation de logements : location, hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes)



OUTILS :

- documents d'urbanisme
- programme d'aide à l'installation
- programme de préemption et d'acquisition
- FISAC et ORAC

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, chambres consulaires, commerçants, entreprises

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général, ANAH, PACT'ARIM, bailleurs sociaux

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Un éco-quartier c'est quoi ? – CAUE 72
- Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72

Voir aussi fiches n°3.1, 9, 10 et 11

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

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes



Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :

Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes

Fiche n°6

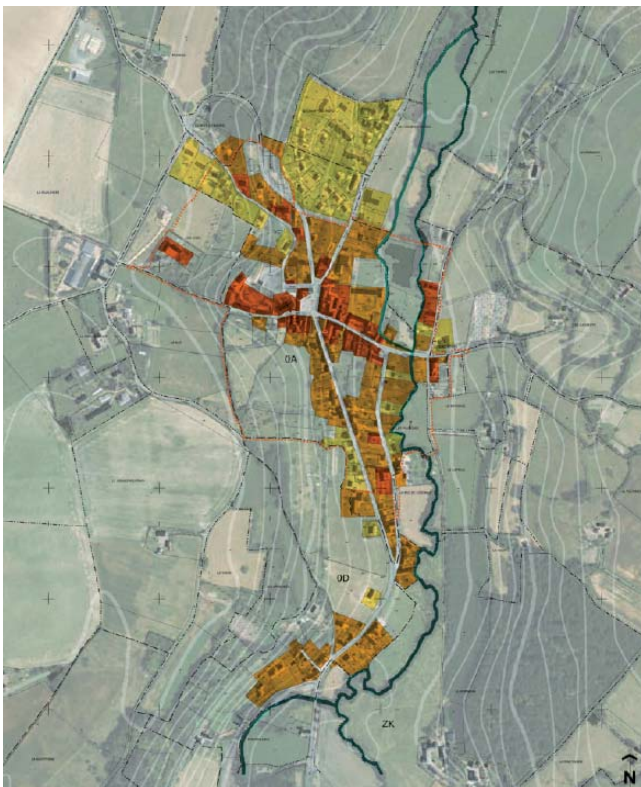
Connaître son territoire pour des projets bien intégrés

CONTEXTE / ENJEUX

Chaque territoire présente des atouts et contraintes spécifiques.

Leur étude préalable et leur prise en compte permettra de concevoir des projets d'extension urbaine ou d'aménagement d'infrastructures bien intégrés, préservant les sites, optimisant leur relation avec les structures urbaines existantes et le territoire environnant, et pouvant favoriser une revitalisation des bourgs et villages.

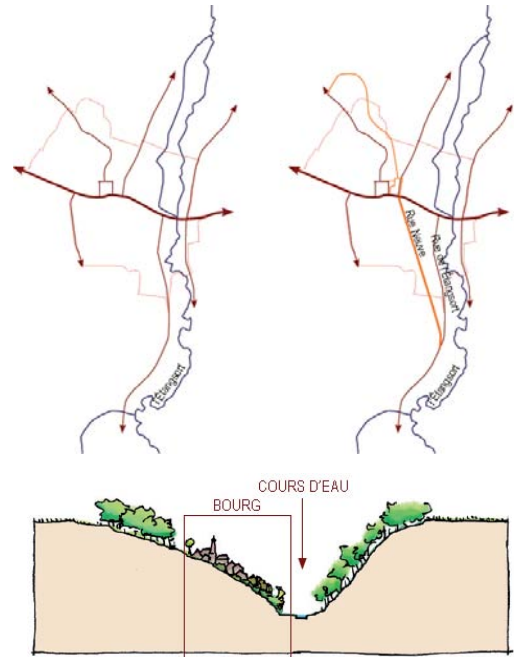
Il s'agit notamment d'identifier les éléments caractéristiques du Pays Vallée du Loir, afin de mieux les préserver et les mettre en valeur, et de les intégrer dans de nouvelles formes d'urbanisation respectueuses de l'esprit des lieux.



■ zone déjà urbanisée en 1834 ■ zone urbanisée entre le milieu du XIXème siècle et le milieu du XXème ■ habitat de type pavillonnaire postérieur à 1950

Exemple :

Courdemanche : le rapport étroit existant entre le village et la vallée de l'Etangsort nécessiterait une analyse fine du contexte historique, économique et environnemental avant d'envisager toute nouvelle urbanisation



SCÉNARIO PASSIF

EXTENSION URBAINE MAL MAÎTRISÉE
CONDUISANT À UNE PERTE DE
QUALITÉ DE LA SILHOUETTE DE
COURDEMANCHE

- parcelles de grande taille
- implantation dans la pente hasardeuse
- formes architecturales et matériaux utilisés en conflit avec la forme traditionnelle
- absence de végétation



URBANISATION « À LA PARCELLE » SUR
LA LIGNE DE CRÊTE PARTICIPANT À LA
DÉGRADATION DE LA LIMITE
PLATEAU // COTEAU



SCÉNARIO ACTIF

EXTENSION URBAINE INTÉGRÉE AU RELIEF ET
AU TISSU EXISTANT

- parcelles de taille moyenne
- implantation dans la pente au plus près de l'habitat existant
- formes architecturales et matériaux utilisés en accord avec la forme traditionnelle
- intégration paysagère par la végétation



INTERDIRE LA POSSIBILITÉ
D'URBANISER SUR LA LIGNE
DE CRÊTE AFIN D'ÉVITER UN
ÉTALEMENT PROGRESSIF SUR
LE PLATEAU



OBJECTIFS :

- préserver la silhouette des bourgs et villages et l'équilibre entre paysages habités et agricoles
- lutter contre le mitage des paysages et l'étalement urbain
- accompagner, cadrer et maîtriser l'évolution des paysages habités

RECOMMANDATIONS :

- identifier les bourgs, villages et hameaux à conforter ou développer
- choisir la localisation des futures zones constructibles en fonction du relief et des covisibilités éventuelles, par rapport aux structures urbaines et infrastructures existantes
- préserver les franges de village en conservant des espaces périphériques permettant des vues sur villages : préverdissage des zones à construire, prise en compte des structures végétales
- encourager les projets d'aménagement innovants
- soigner les relations spatiales et sociales entre extensions urbaines et structures existantes
- privilégier les projets susceptibles de favoriser le dynamisme économique local
- favoriser l'intégration des infrastructures routières : déviations, giratoires...



Exemple :

Projet d'éco-hameau en bordure d'un village - Bertignat (63) : l'étude préalable du territoire a abouti à la définition d'un plan d'aménagement d'ensemble respectueux du site. Les franges et la silhouette du village sont préservées. Le choix d'implantation des différents programmes permet d'optimiser leur efficacité énergétique en fonction de leur orientation et de leur typologie, ainsi que leur relation avec les services publics et commerces : modes de déplacement doux ou transports en commun, temps de parcours...



OUTILS :

- documents d'urbanisme
- formation des représentants des collectivités aux procédures d'urbanisme
- mise en place des groupes de travail pour l'élaboration et le suivi des projets d'aménagement
- mise en place des outils d'aide à l'aménagement du territoire
- consultations CAUE et STAP
- Label national EcoQuartier

Pour aller plus loin...

- Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72
- Un éco-quartier c'est quoi ? - CAUE 72
- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Atlas des paysages de la Sarthe

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, aménageurs, promoteurs

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe, ADEME

Voir aussi fiches n°1 et 9

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :

Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes

Fiche n°7 Aménager les entrées de ville et de bourg

CONTEXTE / ENJEUX

Les entrées de ville constituent un passage obligé pour accéder au centre ancien ou aux quartiers périphériques. Leur aménagement est trop souvent négligé, donnant le sentiment que toutes les entrées sont les mêmes. La mauvaise impression qu'elles dégagent déteint sur la perception globale que nous pouvons avoir d'une cité.

L'aménagement qualitatif des entrées de ville contribue non seulement à valoriser les paysages péri-urbains mais également à améliorer l'intégration des zones industrielles ou commerciales qui s'y regroupent.

Il offre en outre l'opportunité d'imaginer et de favoriser de nouveaux modes de déplacement entre quartiers par l'aménagement de pistes cyclables et piétonnes.



Entrée dans Château-du-Loir en provenance du Mans



Entrée dans Château-du-Loir en provenance de Tours

L'exemple de Château-du-Loir :

Traditionnellement, on entrait dans les villes de manière progressive et linéaire, par une succession de séquences alternant des ambiances différentes : franges agricoles, alignements d'arbres, faubourgs, centre ancien. On retrouve ce principe avenue du Mans et avenue de Tours, les deux axes principaux de Château-du-Loir.

L'étalement urbain repousse sans cesse les limites de la ville, créant et renouvelant les points d'entrée et ajoutant de nouvelles séquences d'accès en direction du centre.

L'aménagement récent d'une déviation en périphérie de la ville a entraîné un déplacement de ses entrées. Regroupés autour de giratoires, nouvelles portes de la ville, les centres commerciaux et zones d'activités se sont développés rapidement négligeant leur intégration – Luceau, Coëmont



Nouvelles entrée de ville et zone commerciale à la limite de Coëmont et de Château-du-Loir



OBJECTIFS :

- mettre en valeur les entrées de ville pour une valorisation de l'image globale des bourgs et ville concernés, mais aussi, celle du Pays Vallée du Loir dans son ensemble
- accompagner, cadrer et maîtriser l'évolution des extensions urbaines

RECOMMANDATIONS :

- concevoir des aménagements et choisir le mobilier urbain en cohérence avec l'ensemble des espaces publics de la ville afin de créer une identité urbaine
- privilégier la simplicité des aménagements et du mobilier urbain
- privilégier les aménagements d'espaces verts permanents et simples d'entretien - accotements et terre-plein en herbe, alignements d'arbres, essences locales... - au fleurissement ou plantations hors sol en jardinières
- moduler l'éclairage public en fonction de la localisation, des usages, et de l'échelle des espaces publics
- favoriser l'enfouissement des réseaux
- éviter la logique du tout routier en intégrant les modes de déplacement doux : piétons, cycles
- lutter contre l'affichage publicitaire sauvage
- engager une réflexion sur l'intégration des bâtiments commerciaux ou d'activités en entrée de ville

Exemple :

Projet de mise en valeur de la RN 15 et de ses abords à l'entrée nord-ouest de l'agglomération de Vernon (27) proposé dans le cadre de l'élaboration de la Charte Paysagère et Écologique de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure



Etat existant

Plantation d'arbustes
Avant clôtures privées

plantation d'arbre
d'alignement

Séparation des espaces
piétonniers de la chaussée
par une bande plantée

Enfouissement
des réseaux

Création d'un terre-plein
central engazonné
et planté d'arbres



Etat projeté / photomontage

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- règlement et taxe sur les publicités et enseignes
- création d'un comité de pilotage pluridisciplinaire
- consultations CAUE et STAP
- règlement des zones d'activités

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, aménageurs, entreprises, enseignes commerciales

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe, ADEME, CDAC

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Aménagement qualitatif des ZA – CAUE 72
- (Ré)inventer la zone d'activités - pour un aménagement durable des espaces d'activités – CAUE 44
- Pour en finir avec la zone – quelle architecture pour les espaces d'activités – CAUE 44

Voir aussi fiche n°8

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :

Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes

Fiche n°8

Accompagner l'aménagement des zones d'activités et des zones commerciales

CONTEXTE / ENJEUX

Originellement implantés au cœur des villes et villages, les commerces et ateliers d'artisanat participaient de l'animation et du dynamisme des centres urbains. Les activités nécessitant de l'énergie pour la transformation des matières premières étaient "naturellement" implantées le long du Loir et de ses principaux affluents - minoteries, tanneries... depuis le Moyen-Age, usines à partir de la Révolution Industrielle – entretenant un rapport intime avec les cours d'eau, élément identitaire du Pays Vallée du Loir.

La généralisation de l'automobile comme mode de transport individuel, et celle du transport routier pour les marchandises, ont conduit au déplacement et au regroupement des activités commerciales, artisanales et industrielles, parfois même, tertiaires, en périphérie des villes le long des axes routiers majeurs. Les bourgs et villages ont également favorisé la création de zones à dominante d'activités artisanales.

Généralement aménagées au coup par coup sans plan d'ensemble ni recherche d'intégration, les zones d'activités et zones commerciales présentent un aspect hétérogène altérant ou masquant les silhouettes urbaines traditionnelles, privilégiant la visibilité et l'accessibilité à la qualité paysagère.

L'évolution des zones existantes et la création de nouvelles devra être encadrée et repensée pour une meilleure intégration.



Usine Rustin à La Chartre-sur-le-Loir



Luceau



Coëmont

Les zones commerciales aménagées aux entrées de ville, comme par exemple, à Château-du-Loir (Luceau, Coëmont), imposent dans un paysage encore agricole leur silhouette standardisée et hétéroclite : architectures utilitaires hétérogènes, voirie et parking omniprésents, enseignes tapageuses et publicités anarchiques.

La végétation y est réduite à sa plus simple expression afin de ne pas gêner la visibilité des commerces.

Exemple de projet intégré :

Travail sur l'architecture et la volumétrie des bâtiments, parkings souterrains, zone piétonne en plein-air et jardin sur dalle, intégration des enseignes ; des arbres de haute tige s'insèrent entre les bâtiments favorisant leur intégration paysagère.

Les Allées Shopping de Seignanx à Ondres (40)

Agence d'Architecture et d'Urbanisme Séquences / Paysagiste Joseph Andueza



OBJECTIFS :

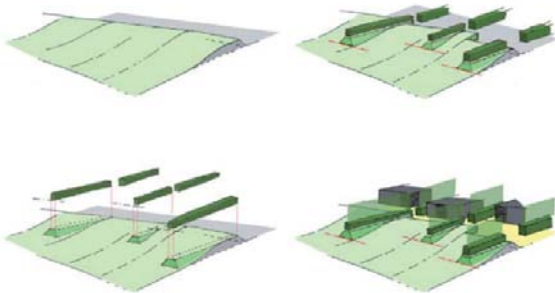
- mettre en valeur les zones commerciales et zones d'activités pour une valorisation des entrées de ville et de leurs abords
- accompagner, cadrer et maîtriser leur création et leur évolution

RECOMMANDATIONS :

- engager une réflexion sur l'intégration des bâtiments commerciaux ou d'activités en amont du projet
- soutenir des projets architecturaux innovants et exemplaires
- organiser des appels à projet ou concours d'idées pour l'émergence de projets d'aménagement innovants
- traiter les voiries internes aux zones pour une meilleure qualité des paysages de zones d'activités
- lutter contre la standardisation et la banalisation des zones commerciales et d'activité
- mettre en place des groupes de travail pour l'élaboration et le suivi des projets d'aménagement
- favoriser des projets à l'échelle intercommunale ou celle du Pays Vallée du Loir (cf. projet *Loir EcoPark*)



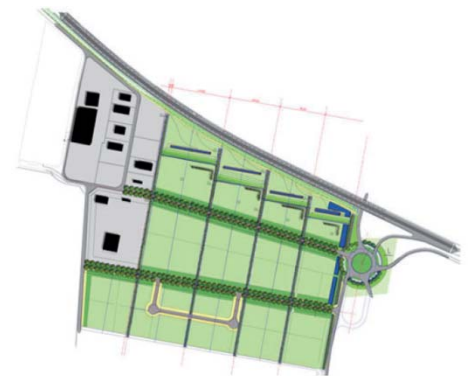
Parc d'activités du lac de la Monnerie - La Flèche



Dissay-sous-Courcillon

Exemples :

- étude de définition et plan d'ensemble : parcellaire, implantation, gestion des eaux pluviales, trame verte
- intégration paysagère, préverdissement, voies douces
- architecture de qualité : projet d'ensemble ou projet spécifique pour la valorisation de l'entreprise



OUTILS :

- documents d'urbanisme
- cahier de recommandations architecturales et paysagères
- règlement et taxe sur les publicités et enseignes
- création d'un comité de pilotage pluridisciplinaire pour l'élaboration et le suivi des projets
- consultations CAUE et STAP

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, aménageurs, entreprises, enseignes commerciales

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe, ADEME, CDAC

Pour aller plus loin...

- Aménagement qualitatif des ZA – CAUE 72
- Loir EcoPark – cahier de recommandations paysagères et architecturales
- (Ré)inventer la zone d'activités - pour un aménagement durable des espaces d'activités – CAUE 44
- Pour en finir avec la zone – quelle architecture pour les espaces d'activités ? – CAUE 44
- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir

Voir aussi fiche n°7

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :

Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain

b - Concevoir des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes

Fiche n°9 Urbaniser autrement

CONTEXTE / ENJEUX

Depuis la seconde guerre mondiale, la plupart des extensions urbaines a suivi le modèle du *zoning*, prônant la séparation des fonctions et des usages.

Avec la généralisation de l'automobile, il est à l'origine du développement des lotissements, juxtaposés les uns aux autres, entrecoupés de zones commerciales et/ou d'activités et de pôles d'équipements publics.

Ce mode d'urbanisation a rompu avec le modèle traditionnel du centre urbain des villes et villages.

Il est en outre facteur de ségrégation sociale et générationnelle.

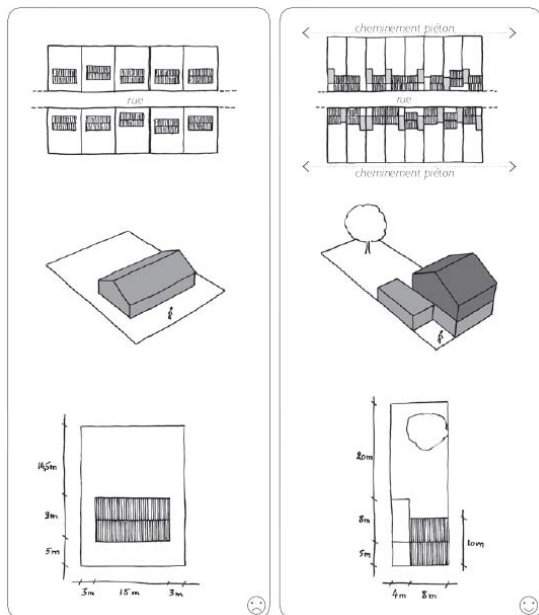
Depuis quelques années, la prise de conscience des enjeux environnementaux, notamment, les problématiques du réchauffement climatique et de l'étalement urbain, a conduit à édicter de nouvelles règles d'urbanisme, et parallèlement ou par anticipation, à imaginer d'autres formes d'occupation du territoire ou d'habitat, plus solidaires et plus écologiques.

Exemples :

La lutte contre l'étalement passe par la réduction de la taille des terrains constructibles et l'augmentation de la densité.

Ces contraintes nouvelles exigent de repenser le rapport des constructions entre elles et par rapport à la parcelle, renouant par certains aspects avec les formes urbaines des villages traditionnels :

- implantation à l'alignement de la voie
- mitoyenneté
- forme des voies et espaces publics
- place de la voiture...



Parcelle > 600 m² :

- vis-à-vis de tous les côtés
- importants linéaires de clôtures
- jardins morcelé difficilement aménageable
- plantation d'arbres difficile

Parcelle < 400 m² :

- vis-à-vis limités
- linéaires de clôtures réduits
- jardins d'un seul tenant
- possibilité de plantation d'arbres sans créer d'ombres portées



Château-du-Loir - le Clos Joli : 44 logements BBC Sarthe Habitat
Projet d'habitat groupé sous forme de maisons de ville



OBJECTIFS :

- lutter contre l'étalement urbain
- accompagner, cadrer et maîtriser l'évolution des paysages habités
- favoriser les mixités fonctionnelle, sociale et générationnelle

RECOMMANDATIONS :

- soutenir des projets urbains et architecturaux innovants et exemplaires
- organiser des appels à projet ou concours d'idées pour l'émergence de projets innovants
- penser l'espace public et l'espace privé – bâti/parcelle – comme un tout
- réserver des espaces pour des usages partagés : jardins, potagers, maison ou locaux communs, abri à vélos...
- intégrer en amont des projets les problématiques d'accessibilité et de déplacement inter urbain : modes doux, transports en commun, temps de parcours et distance entre habitats, commerces, activités et services publics
- mettre en place des groupes de travail - habitants, élus, associations, experts... - pour l'élaboration et le suivi des projets d'aménagement dans une démarche participative



*Châlons-sur-Saône (71) - ZAC Saint-Jean-des-Jardins
opération expérimentale de 30 logements individuels
groupés et 16 logements en accession à la propriété*

Exemples : De nouvelles formes architecturales et urbaines apparaissent et se développent :

- ✓ Programmes multifonctionnels favorisant mixité générationnelle et sociale :
 - crèche, maison de retraite et habitat
 - commerces / habitat et activités...



*Clinique, DOJO et
logements à Bath (UK)*

- ✓ Habitat groupé participatif :
 - plusieurs familles unies autour d'un seul projet
 - logements individuels / locaux communautaires et espaces partagés
 - mixité sociale et générationnelle / nouvelles solidarités...



Mornant (69) – 4 familles partagent un même toit et un seul grand jardin

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- cahier de recommandations architecturales et paysagères
- création d'un comité de pilotage pluridisciplinaire pour l'élaboration et le suivi des projets
- opérations de sensibilisation et voyages d'études d'élus et d'habitants
- consultations CAUE et STAP
- Label national EcoQuartier

- ✓ Ou encore, le programme de recherche BIMBY – *Build in my Backyard* – sur la densification pavillonnaire.

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, habitants, associations, aménageurs, bailleurs sociaux

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général de la Sarthe, ADEME

Pour aller plus loin...

- *Imaginer les nouveaux quartiers* - CAUE 72
- *Un éco-quartier c'est quoi ?* – CAUE 72
- *Fiches conseils* - CAUE 72
- *Construire sa maison dans une démarche de développement durable* - CAUE 44
- *Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir*

Voir aussi fiches n°6 et 11

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

c - Promouvoir une architecture de qualité



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

c - Promouvoir une architecture de qualité

Fiche n°10.1

Inciter à la restauration du bâti ancien traditionnel : Préserver diversité et spécificités des typologies architecturales

CONTEXTE / ENJEUX

Le bâti traditionnel du Pays Vallée du Loir présente simultanément une grande homogénéité marquée par l'usage de mêmes matériaux et techniques constructives sur l'ensemble de son territoire, et une grande diversité de typologies architecturales variant selon l'implantation en milieu rural ou urbain, l'époque de construction, l'usage initial des bâtiments, l'activité et le niveau social des habitants.

Cette richesse patrimoniale est aujourd'hui menacée d'abandon en raison de la déprise agricole, de son inadéquation aux usages actuels ou de son désintérêt en faveur des constructions neuves.

Au-delà de la préservation du bâti ancien et par conséquent, du tissu urbain traditionnel, sa prise en compte offre la possibilité de redynamiser la vie locale : offre de logements adaptés, accueil d'équipements et de services, soutien de l'activité artisanale et commerciale...



Habitat rural traditionnel, bâtiments agricoles ou patrimoine privé...



Maison de village, de bourg ou faubourg, maison bourgeoise ou hôtel particulier...



Chaque construction constitue un témoignage unique de l'architecture traditionnelle du Pays Vallée du Loir

OBJECTIFS :

- préserver le patrimoine architectural local et favoriser sa restauration
- identifier et préserver les éléments identitaires du Pays
- préserver et restaurer le patrimoine utilitaire, agricole, privé ou communautaire

RECOMMANDATIONS :

- poursuivre les actions d'inventaire du patrimoine
- aider à la réhabilitation et à la restauration du bâti ancien
- encourager la reconversion des bâtiments inoccupés ou désaffectés
- communiquer sur les outils existants pour la mise en valeur du bâti ancien



Chapelle Sainte-Cécile – XIe / XIIe / XVIe siècles – Flée - (1)



Saint-Pierre-du-Lorouër - (2)



Chahaignes - (3)



Marçon - (4)



Jupilles - (5)



Chambres d'hôtes - Dissay-sous-Courcillon - (6)

Exemples :

Outre les secteurs où la sauvegarde du patrimoine architectural est réglementée (ZPPAU de La Flèche et AVAP de Luché-Pringé, périmètre de monuments historiques...) ou encouragée (Label "Petites Cités de Caractère" à Luché-Pringé), des initiatives exemplaires de réappropriation du bâti ancien traditionnel sont menées au travers de restaurations de qualité : reconversion d'édifices publics ou religieux (1), réhabilitation de maisons et de leurs dépendances en logements locatifs (3 et 4), équipement touristique (gîte, chambres d'hôtes) (6) ou résidence secondaire, de bâtiments agricoles en équipement public (2) préservation d'anciennes devantures et renaissance de commerces de proximité (5).

OUTILS :

- documents d'urbanisme (PLU patrimoniaux)
- AVAP
- Label Petites Cités de Caractère
- inventaire du patrimoine
- programme d'aides à la restauration
- consultations CAUE et STAP

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, artisans, habitants, agriculteurs, etc.

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Chambre des métiers et de l'artisanat, Conseil général, ANAH, PACT'ARIM, associations, etc...

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Atlas des paysages de la Sarthe
- Charte pour la sauvegarde du bâti ancien en Sarthe – STAP
- Charte Qualité Restauration / Patrimoine bâti ancien des Petites Cités de Caractère de la Sarthe

Voir aussi fiches n°4, 5 et 10.2

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

c - Promouvoir une architecture de qualité

Fiche n°10.2

Inciter à la restauration du bâti ancien traditionnel : Préserver les éléments du bâti

CONTEXTE / ENJEUX

L'unité architecturale de la vallée du Loir résulte d'une part, de l'usage répandu de la maçonnerie de moellons enduite, dominante dans l'architecture vernaculaire et rurale, et d'autre part, de l'omniprésence du tuffeau, dont l'usage est quasi-exclusif en milieu urbain depuis la seconde moitié du XIXe siècle, associés à l'ardoise qui se substitue progressivement à la tuile originelle.

En contrepoint de cette forte homogénéité constructive, une grande diversité d'éléments et détails architecturaux, variant d'un bâtiment et d'un lieu à l'autre, témoigne de la singularité des savoir-faire locaux.

Ce patrimoine unique est soumis à de fortes menaces, notamment : absence d'entretien, perte des savoir-faire traditionnels, recours à des matériaux et techniques de construction standardisés ou inadaptés au bâti ancien et facteur de banalisation.

La préservation du bâti traditionnel offre l'opportunité de valoriser l'image du Pays Vallée du Loir et soutenir l'artisanat local par la transmission et la pratique de savoir-faire spécifiques.



(1)



(1)



(2)



(2)



(3)



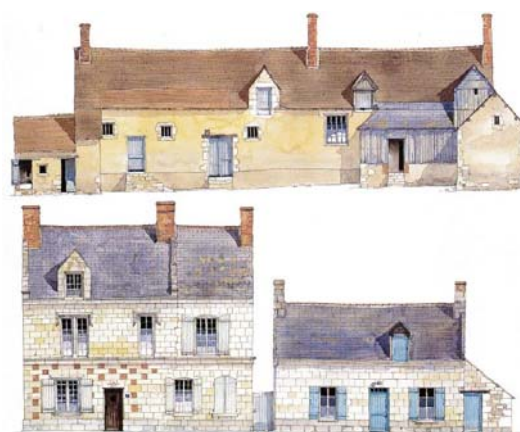
(2)



(4)



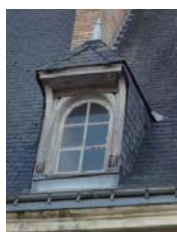
(3)



Le tuffeau est omniprésent, utilisé seul appareillé en pierre de taille (1), avec ou sans ornement, ou fréquemment en association avec une maçonnerie de moellons enduite (2), rarement et très localement, avec de la brique (3) ou des pans de bois (4).

Les teintes des matériaux extraits localement offrent des nuances en demi-tons délicats (blanc, gris, crème, beige de la pierre, ocre brun, gris bleu de l'ardoise) et composent un paysage agréable et harmonieux.

Les différents détails architecturaux originels, qui animent murs et toitures, participent de la qualité d'ensemble du bâti ancien traditionnel, formant un tout indissociable.



OBJECTIFS :

- identifier et préserver les éléments identitaires du Pays
- préserver le patrimoine architectural local et favoriser sa restauration
- favoriser la transmission ou la redécouverte des savoir-faire locaux

RECOMMANDATIONS :

- poursuivre les actions d'inventaire du patrimoine
- aider à la réhabilitation et à la restauration du bâti ancien
- communiquer sur les outils existants pour la mise en valeur du bâti ancien
- sensibiliser les habitants actuels et futurs aux qualités des lieux qu'ils habitent afin de les inciter à participer à la préservation de leur cadre de vie



L'emploi de matériaux et éléments inappropriés altèrent la qualité architecturale du bâti et peuvent nuire à sa pérennité.



La patine résulte de l'usure naturelle du temps ou d'un réel manque d'entretien.



Avant toute intervention (réparation, réfection, travaux d'isolation thermique...), réaliser un diagnostic complet afin d'identifier les causes précises des désordres éventuels, déterminer et prioriser les travaux à réaliser dans le respect du bâti et des techniques traditionnels.



Remontées capillaires



Redécouverte des savoir-faire traditionnels : réfection d'enduits chaux ou terre

OUTILS :

- programme d'aides
- stages de formation
- chantiers participatifs
- consultations CAUE et STAP

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, architectes, artisans, habitants, etc.

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Chambre des métiers et de l'artisanat, Conseil général, ANAH, PACT'ARIM, associations, CAPEB, FFB

Pour aller plus loin...

- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir
- Charte pour la sauvegarde du bâti ancien en Sarthe – STAP
- Charte Qualité Restauration / Patrimoine bâti ancien des Petites Cités de Caractère de la Sarthe
- Fiches conseils – CAUE 72

Voir aussi fiches n°4 et 10.1

Axe n°1 - Pour des «paysages habités» de qualité :
Préservation et mise en valeur des structures traditionnelles et accompagnement du développement urbain
c - Promouvoir une architecture de qualité

Fiche n°11 Encourager l'émergence d'une architecture contemporaine

CONTEXTE / ENJEUX

Si la nécessité de préserver le patrimoine traditionnel est largement partagé, autant l'impact positif de l'architecture contemporaine sur les paysages du Pays Vallée du Loir est-il ignoré, sinon nié.

A l'exception des équipements publics, qu'il s'agisse de construction neuve, d'extension ou de réhabilitation (hôtel de ville de La Flèche, centre aquatique à Château-du-Loir, Carnuta à Jupilles...) qui font généralement preuve de modernité et qualité architecturale, et de moins nombreux équipements privés, rares sont les projets d'habitat contemporain. Le modèle dominant de la maison individuelle standardisée colonise peu à peu l'espace au risque d'une banalisation généralisée des paysages et d'une perte irrémédiable de l'identité du Pays Vallée du Loir.

L'enjeu est de permettre la réalisation de projets capables de prolonger l'histoire de l'architecture locale et de produire le patrimoine de demain, preuve du dynamisme d'une région autant attachée à son passé que confiante dans son avenir.



Extension d'une maison traditionnelle - Le Grand-Lucé



*Éco-construction et tradition
Saint-Pierre-du-Lorouër*

Exemples :

Les expressions de l'architecture contemporaine dans l'habitat sont nombreuses et variées en termes de :

- programmes : résidence principale, logement locatif, exploitation agricole, hébergement de tourisme...
- typologies : construction neuve, extension et/ou réhabilitation de bâtiments anciens...
- choix techniques : maçonnerie, ossature bois, écoconstruction...

Intégrés dès la conception des projets, la recherche de performance thermique - obligatoire pour toute construction neuve depuis janvier 2013 (RT 2012) - le recours aux énergies renouvelables ou la prise en compte des impacts environnementaux deviennent incontournables : architecture bioclimatique (orientation, organisation, intégration au site...), utilisation de matériaux locaux et promotion des circuits courts, matériaux sains et écologiques...



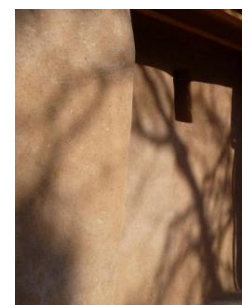
Architecture contemporaine à Marçon



*Auto-construction en paille
Saint-Germain-d'Arcé*



*Gîte rural et chambres d'hôtes / extension en bottes de pailles – enduit chaux/sable
Savigné-sous-le-Lude*



OBJECTIFS :

- Concilier préservation des paysages (agricoles et habités), développement du territoire et enjeux environnementaux
- Permettre l'émergence d'une architecture et d'un urbanisme contemporain de qualité, favorisant la maîtrise de l'étalement urbain, la redynamisation des centre-bourgs dans le respect des enjeux de développement durable
- Inventer une nouvelle identité pour le Pays Vallée du Loir

RECOMMANDATIONS :

- soutenir les projets architecturaux innovants et exemplaires
- organiser des appels à projet ou concours d'idées pour l'émergence de projets innovants
- penser l'espace public et l'espace privé – bâti / parcelle – comme un tout
- favoriser le recours à l'architecte pour la conception de tout projet (cf. Loi de 1977 sur l'Architecture)



Ancienne grange transformée en bâtiment communal – Saint-Pierre-du-Lorouër - (1)

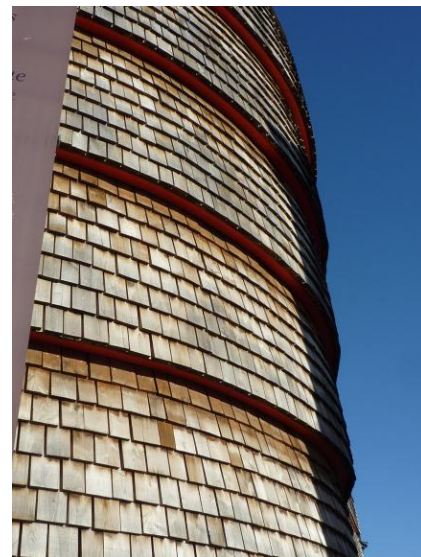
Exemples :

La réhabilitation de bâtiments existants en équipement public (1) ou la création de nouveaux établissements (scolaires, municipaux, culturels (2)...) constituent autant d'occasion d'expression d'une architecture contemporaine de qualité.

C'est également le cas des projets de revitalisation des centres-bourgs (3) (4), généralement d'initiative publique, pour lesquels le recours à l'architecte est obligatoire.

La qualité architecturale peut également s'exprimer dans les zones d'activité (5).

Ces différents exemples démontrent la possibilité d'une production contemporaine qualitative en adéquation avec son époque et les besoins de ses usagers, dans le respect des structures urbaines et paysagères existantes.



Carnuta Maison de l'Homme et de la Forêt à Jupilles – (2)



Commerces - Villaines-sous-Malicorne – (3) Courdemanche – (4)



Entreprise - Dissay-sous-Courcillon – (5)

OUTILS :

- documents d'urbanisme
- cahier de recommandations architecturales et paysagères
- opérations de sensibilisation et voyages d'études d'élus et d'habitants
- consultations CAUE et STAP

ACTEURS / PUBLICS CONCERNÉS

Collectivités locales, architectes, artisans, habitants, etc.

PARTENAIRES

CAUE, STAP, DDT, Conseil général, Ordre des Architectes, Maison de l'Architecture

Pour aller plus loin...

- Imaginer les nouveaux quartiers - CAUE 72
- Un éco-quartier c'est quoi ? – CAUE 72
- Fiches conseils - CAUE 72
- Construire sa maison dans une démarche de développement durable - CAUE 44
- Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Vallée du Loir

Voir aussi fiches n°5 et 10