



➤ LE PLAN GUIDE ?

LE PROGRAMME « PETITES VILLES DE DEMAIN »

La commune de Mondoubleau a été retenue dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

Ce programme invite les communes à s'engager dans une démarche de projet d'ensemble pour la revitalisation de leur centre et plus largement de leur territoire.

La démarche de revitalisation des territoires et notamment des petites villes, procède d'une vision transversale des politiques publiques en faveur de l'attractivité des territoires et de la valorisation des potentiels de ceux-ci. Les sujets sont nombreux et permettent de questionner le projet de territoire de la Petite Ville sélectionnée : Quel visage demain ? Quelle attractivité ? Quelle offre en logements ? Quels futurs habitants ? Quelle offre de services, équipements, emplois ? Quelles mobilités ?

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

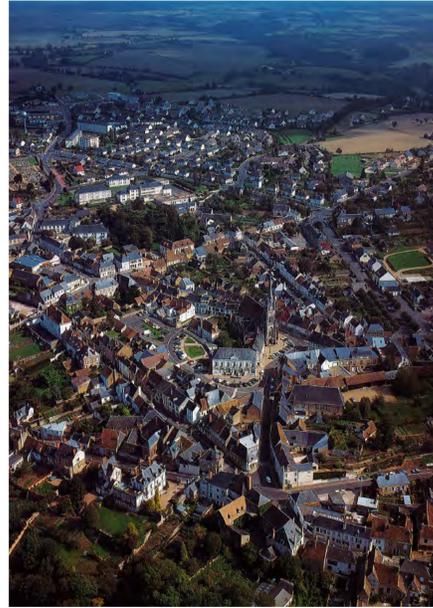
Le plan-guide est un document vivant, qui sert à la fois de **fil conducteur de la démarche de revitalisation**, mais également de **réceptacle des actions entreprises**, comme une stratégie de projet vivante, matérialisée dans un plan. Le plan-guide s'est élaboré en deux étapes :

- une première étape de diagnostic et d'enjeux conduisant à **la synthèse des atouts/faiblesses/opportunités de la collectivité et à l'assemblage de tous les projets** envisagés par la collectivité
- une deuxième étape consistant à « **mettre en musique** » tous les projets, notamment en terme de qualification des espaces publics, dans le cas de Mondoubleau, et à **construire une stratégie de revitalisation fondée sur des axes prioritaires, notamment patrimoniaux.**

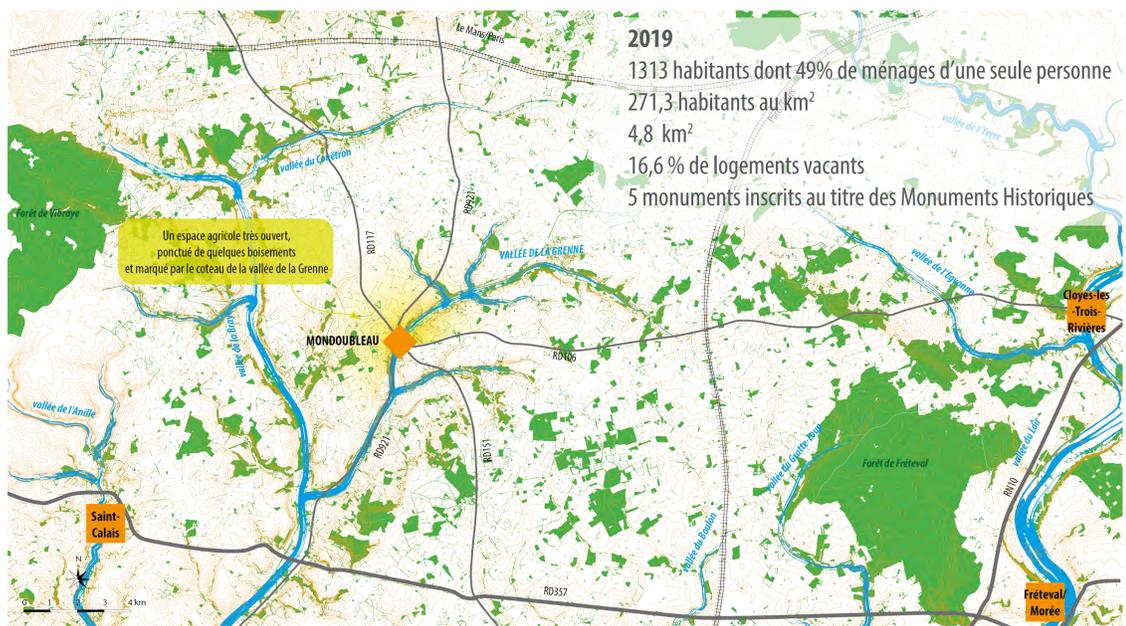
LES DEUX ATELIERS PLAN-GUIDE

Afin d'enclencher la démarche Petite Ville de Demain et de s'inscrire dans une vision d'ensemble des leviers possibles du projet de revitalisation, le CAUE de Loir-et-Cher a proposé à la ville de Mondoubleau, en accord avec la Préfecture du Loir-et-Cher et l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) **d'animer un atelier plan-guide de deux journées.**

Ces ateliers ont ainsi pour objectif de réunir des acteurs variés dans un temps ciblé pour élaborer les grandes lignes du plan-guide de la commune et **donner une feuille de route commune et collective pour dessiner ensuite le programme d'actions de la collectivité.**



➤ SINGULARITÉS ET IDENTITÉS



Mondoubleau, ville du Perche aux paysages remarquables et fragiles

- La richesse et la densité de la trame végétale (même altérée par le remembrement) assure un dialogue continu entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.
- Le bourg s'accroche au coteau est de la vallée de la Grenne et se concentre autour des principaux monuments (église, donjon, tissu ancien) laissant apparaître la morphologie distincte d'un bourg médiéval.
- Mondoubleau s'est étendu sur le plateau, créant des interstices entre le paysage urbain contemporain (lotissements, zones d'activités économiques) et le bocage. Ce dialogue est fragile mais il constitue aussi une identité forte pour la commune.

Mondoubleau, une centralité historique en quête de renouveau

- La commune accueille de nombreux équipements, dont le rayonnement couvre une partie importante du territoire.
- Malgré les extensions urbaines, le niveau de population peine à se maintenir en raison notamment d'un vieillissement du parc de logements, en particulier dans le centre ancien.
- Le fonctionnement du territoire de la Communauté de Communes et le rôle que Mondoubleau joue à cette échelle sont essentiels pour conforter le niveau de services et d'équipements et jouer sur des leviers d'attractivité.

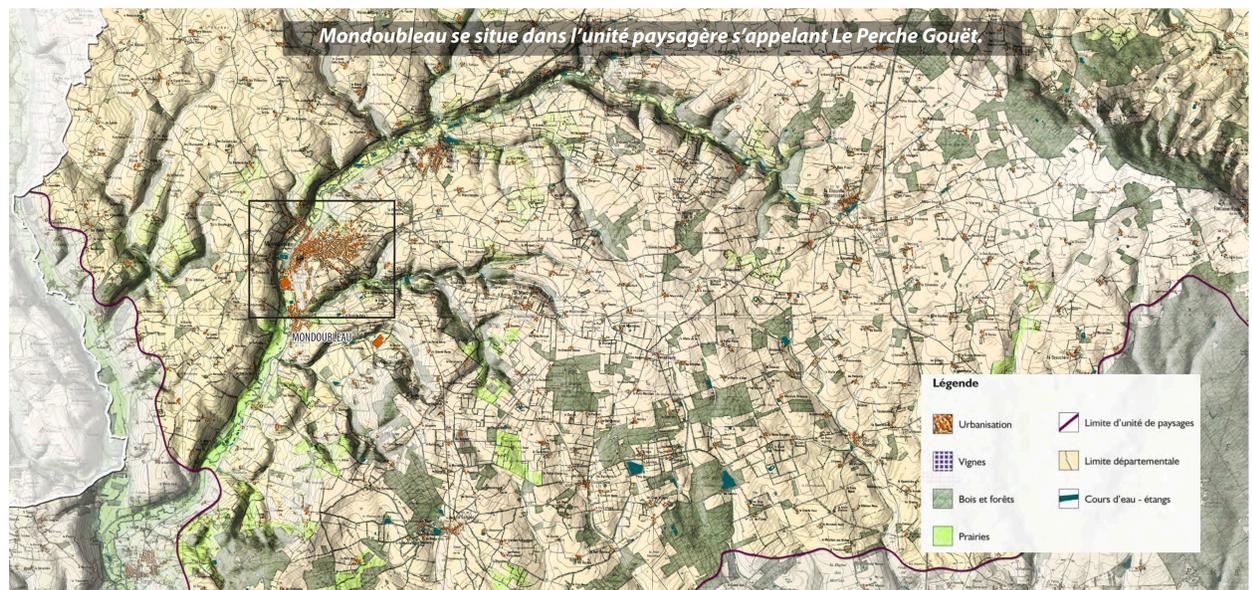


➤ MONDOUBLEAU EN CARTOGRAPHIES

LE PAYSAGE

Mondoubleau porte d'entrée du Perche Gouët
 (extrait de l'Atlas des paysages du Loir-et-Cher)

L'unité paysagère du Perche Gouët, avec ses successions de vallons et de croupes, anime les parcours et dégage des vues alternativement intimes et ouvertes, offrant de riches paysages. Ce paysage s'étend au-delà des frontières départementales dans le vaste « pays » du Perche. Il constitue une singularité notable dans un département marqué par de grandes étendues des plateaux et de larges vallées. Le Perche Gouët est entaillé de deux vallées étroites, le Couëtron (plus au nord) et la Grenne. C'est dans cette dernière que le bourg de Mondoubleau est installé. Site historiquement défensif, la silhouette urbaine qui épouse le relief, entre vallée et plateau, est visible de loin et assure une relation étroite et immédiate entre le grand paysage et l'espace bâti. L'écrin de Mondoubleau est à la fois formé par un relief marqué de collines et de moutonnements et par un registre de boisements, bosquets et haies, caractéristiques du paysage bocager.



L'ÉVOLUTION HISTORIQUE

La carte d'État-Major fait apparaître le paysage bocager et donne une lecture très claire de la manière dont le bourg est venu se nicher dans une topographie contrainte. Autour du château et de son donjon, les constructions se sont amassées établissant une continuité entre le site défensif et la vallée, axe de communication important.



La carte de Cassini du XVIII^e siècle montre la situation géographique défensive de la ville de Mondoubleau, aux confins du Perche et du Vendômois. La Grenne, affluent de la Braye, découpe le paysage dans lequel aucun boisement important n'est identifié. La comparaison entre les photographies aériennes de 1949 (à gauche) et de 2021 (à droite) met en évidence l'extension de la ville sur le plateau et la transformation du paysage agricole.

➤ LES ATTENTES

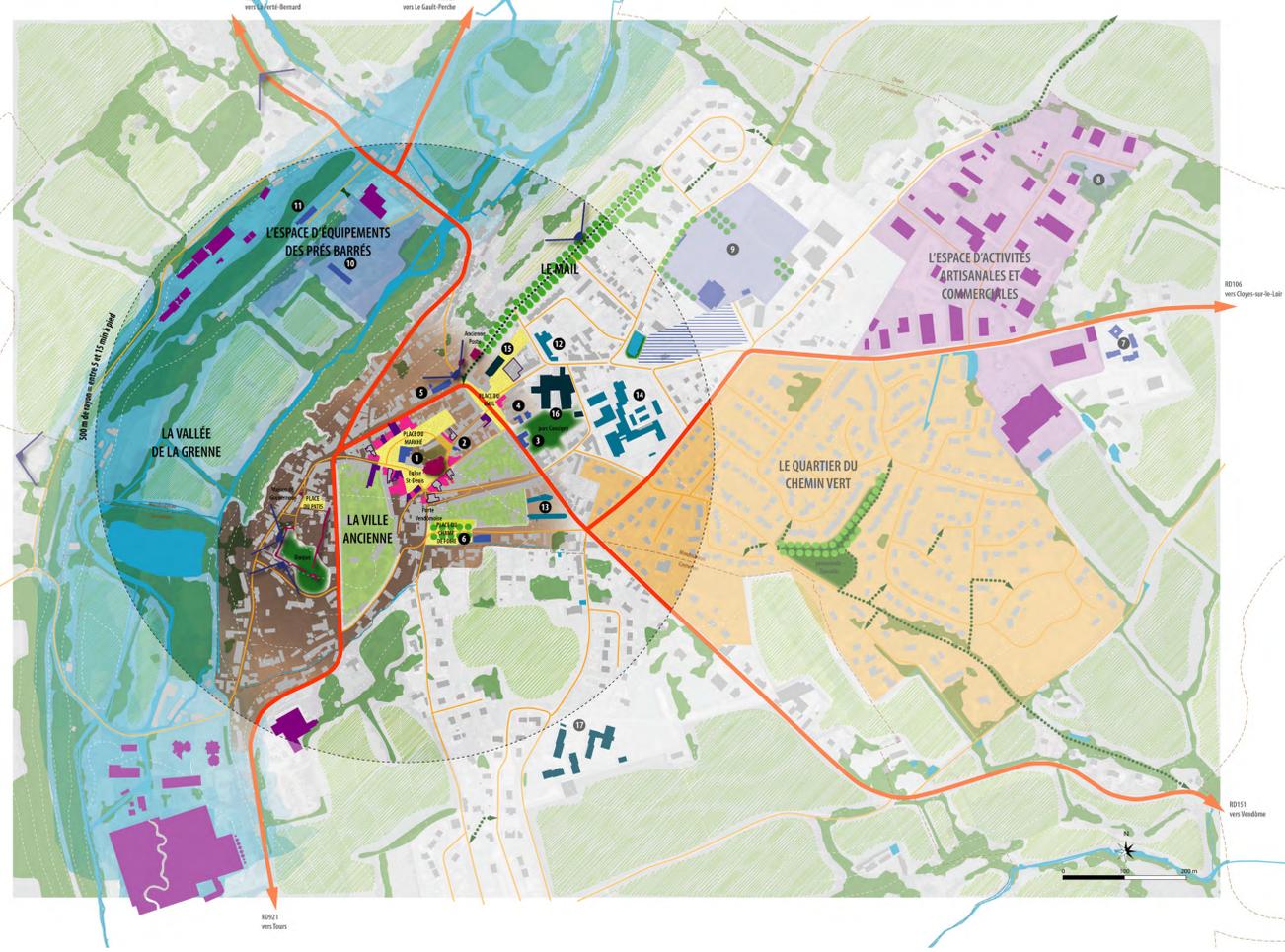
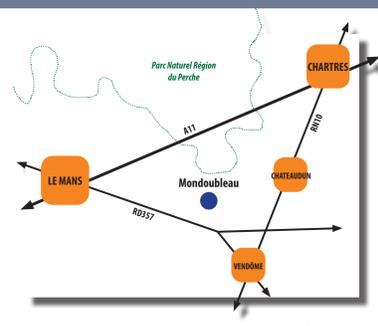
HABITANTS, ÉLUS, ACTEURS LOCAUX

- (RE)QUALIFIER LES ESPACES PUBLICS POUR FAIRE RÉVÉLER LA VILLE AUX HABITANTS
- S'INSCRIRE DANS UN PROJET COLLECTIF AVEC LES AUTRES COMMUNES
- SENSIBILISER AU PATRIMOINE NATUREL, BÂTI ET IMMATÉRIEL AFIN DE PROMOUVOIR UN TOURISME VERT ET RÉANIMER LES RICHESSES LOCALES SPÉCIFIQUES



LE DIAGNOSTIC

ÉTAT DES LIEUX



LES ÉLÉMENTS DE FONCTIONNEMENT URBAIN

► Un pôle-relais local aux portes du PNR du Perche
 ► Une ville s'étant étendue sur le plateau, des mobilités douces et une fréquentation du centre-ville rendues parfois difficiles en raison des distances et des rues en pente de la ville ancienne

- axe interdépartemental de déplacement
- rue et venelle de desserte locale
- cheminement piétonnier
- place et espace de stationnement
- ville ancienne au relief très marqué
- patrimoine architectural identitaire
- quartier pavillonnaire sur le plateau
- espace d'équipements sportifs et de loisirs
- espace d'activités artisanales et commerciales



LE SOCLE NATUREL

► Un cadre paysager remarquable : la vallée de la Grenne et ses coteaux

- la vallée de la Grenne
- espace agricole
- massif boisé du coteau et haies arborées de l'espace agricole
- cœur de jardin arboré au sein de la ville ancienne
- parc urbain ouvert au public
- alignement d'arbres
- vue panoramique identitaire



LES COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS

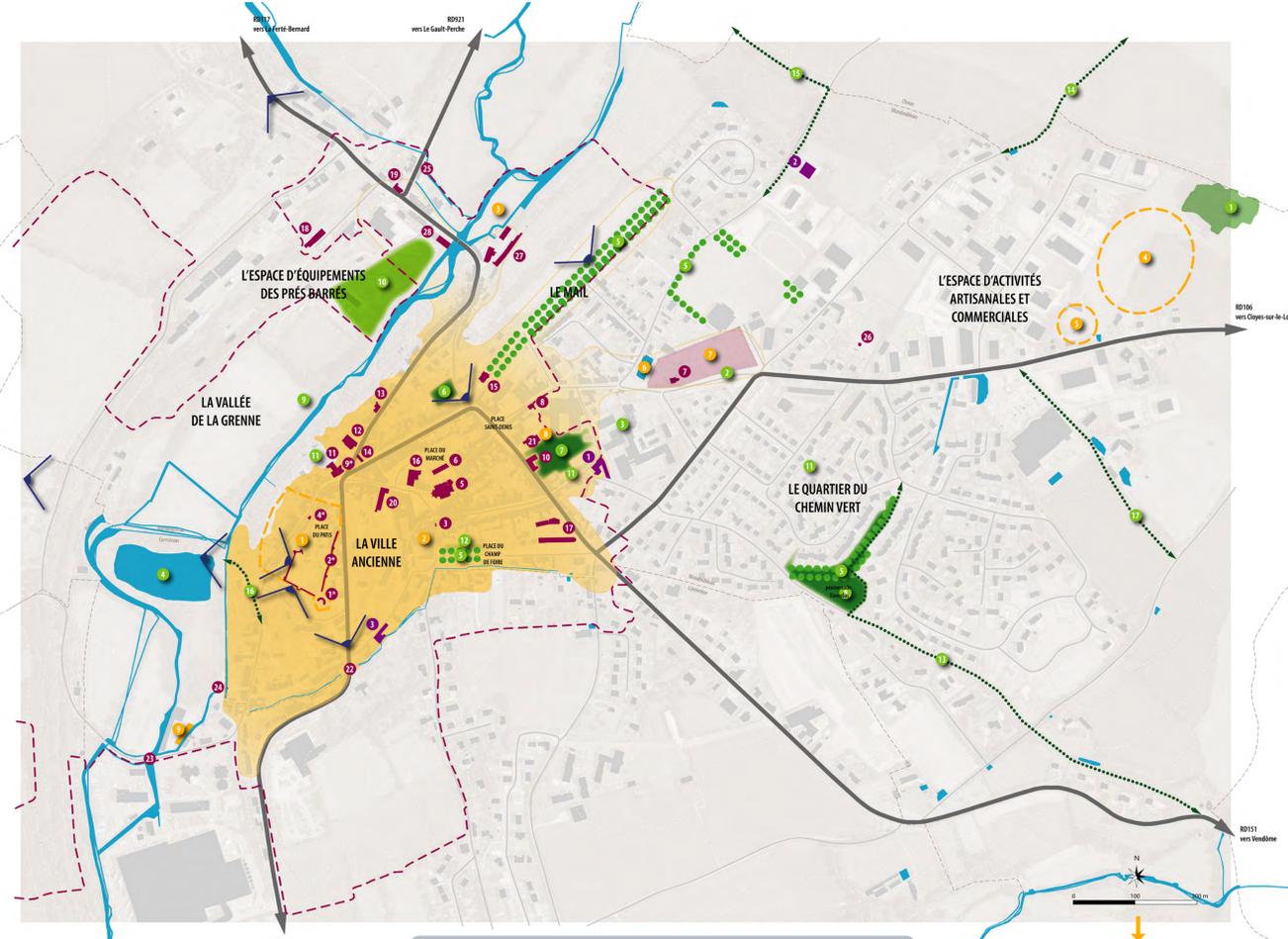
► Une ville particulièrement bien dotée en équipements et services

- commerce de bouche (restaurants, boulangerie, superette, etc.)
- commerce de services, à la personne (banque, coiffeur, etc.)
- local commercial vacant
- activité artisanale ou industrielle
- équipement scolaire (école maternelle, primaire et collège)
- équipement de santé (EHPAD, maison de santé, etc.)
- cimetière
- autre équipement



- | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1 Mairie | 7 Gendarmerie | 13 Ecole primaire |
| 2 Tiers-Lieu et Office de Tourisme | 8 Déchetterie | 14 Collège |
| 3 Maison Consigny | 9 Gymnase et terrains de sport | 15 Maison de santé |
| 4 Médiathèque | 10 Piscine (actuellement fermée) | 16 EHPAD |
| 5 Communauté de Communes | 11 Maison France Service | 17 Accueil Handicapés du Perche |
| 6 Centre de secours | 12 Ecole maternelle | |

INVENTAIRE PATRIMONIAL



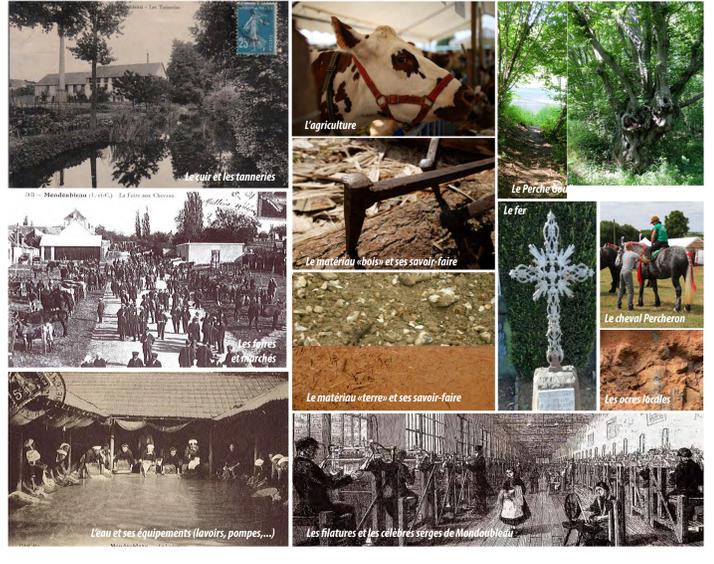
LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

- le socle naturel et paysager
- la vallée de la Grenne
- espace agricole
- massif boisé du coteau et haies arborées de l'espace agricole
- cœur de jardin arboré au sein de la ville ancienne
- parc urbain ouvert au public
- alignement d'arbres
- vue panoramique identitaire



- Inventaire des éléments paysagers remarquables**
- | | |
|--|-----------------------------|
| 1 zone humide | 13 chemin Vert |
| 2 iris | 14 chemin Bagrée |
| 3 mare pédagogique du collège | 15 chemin de Moulin Neuf |
| 4 étang Chapoton | 16 chemin de Tranche-Rognon |
| 5 mail | 17 chemin de la Rousselière |
| 6 jardin de la Gendarmerie | |
| 7 parc Consigny et Jardin des Trognons | |
| 8 espace Thiercelin | |
| 9 promenade de la Grenne | |
| 10 les Prés Barrés | |
| 11 potagers | |
| 12 Champ de Foire | |

LES COMPOSANTES IMMATÉRIELLES



LES COMPOSANTES BÂTIES

- Inventaire des immeubles remarquables**
- | | | |
|---|----------------------------|------------------------|
| 1 Donjon (Monument Historique) | 13 maison Art Nouveau | 25 lavoir Chapoton |
| 2 vestiges des fortifications (Monument Historique) | 14 maison Art Déco | 26 château d'eau |
| 3 Porte Vendômoise | 15 ancienne Poste | 27 Tannerie Lefèvre |
| 4 maison à pans de bois (Monument Historique) | 16 mairie | 28 maison des Tanneurs |
| 5 Eglise Saint-Denis | 17 école | |
| 6 presbytère | 18 gare et son quartier | |
| 7 chapelle du cimetière et cimetière | 19 auberge de la Gare | |
| 8 chapelle de l'EHPAD | 20 hôtel du Grand Monarque | |
| 9 maison du carrefour de l'Ormeau (Monument Historique) | 21 médiathèque | |
| 10 maison Consigny | 22 pont Villé | |
| 11 maison Gaubert | 23 pont Roussard | |
| 12 maison Tardif | 24 lavoir de Saint-Agil | |

LES PROTECTIONS PATRIMONIALES

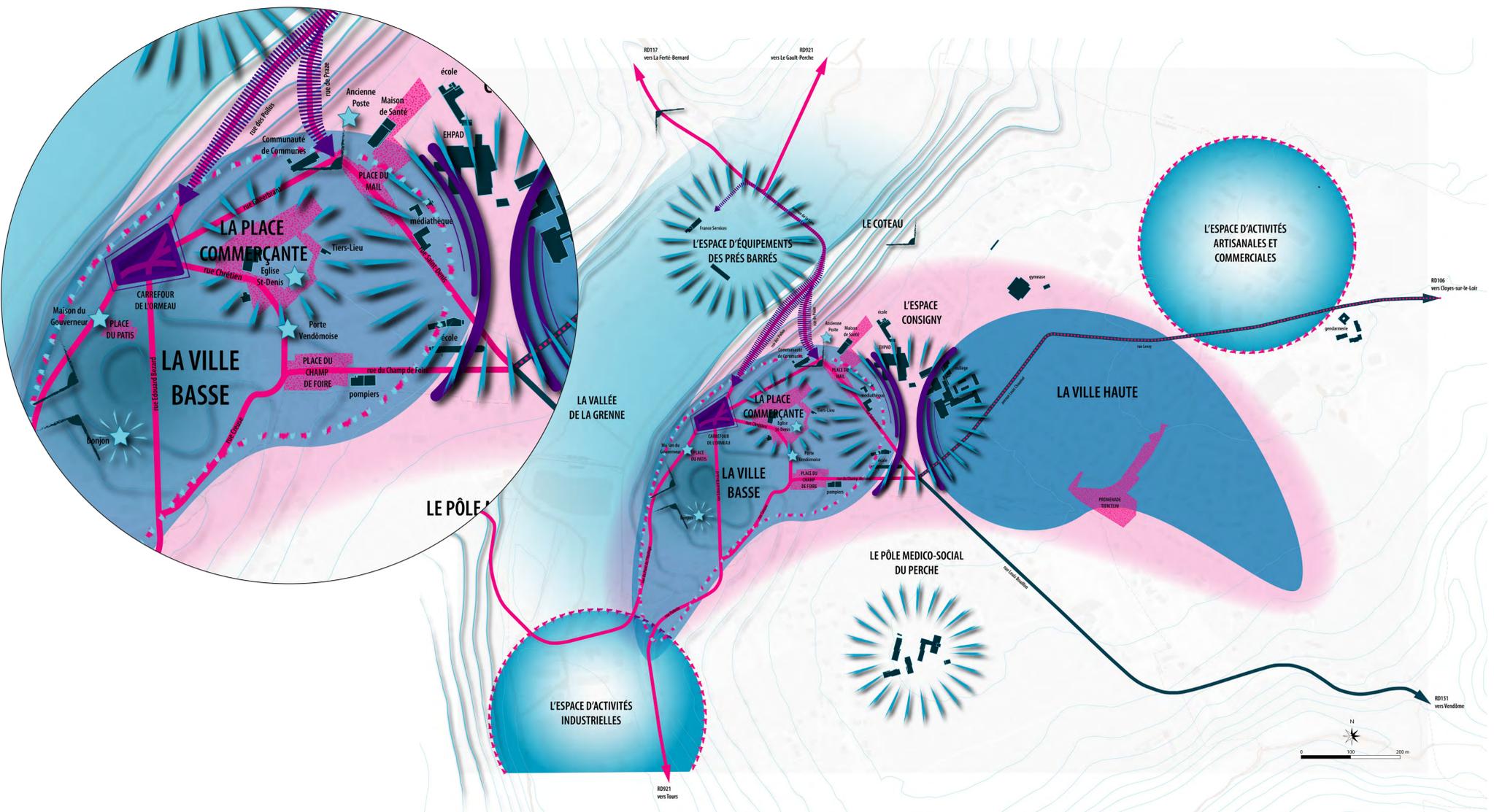
- Périmètre Délimité des Abords, périmètre de protection de 4 Monuments Historiques :
- vestiges de fortifications de la ville
 - ruines du château
 - maison du XVIIe siècle (maison du carrefour de l'Ormeau)
 - maison en pans de bois du XVe siècle (dite maison du Gouverneur)





LES ENJEUX

ATOUTS, FAIBLESSES, ET OPPORTUNITÉS



UNE VILLE BASSE, UNE VILLE HAUTE

IMPULSER DE NOUVELLES MOBILITÉS, ENCOURAGER LES DÉPLACEMENTS DOUX

LES ATOUTS UNE VILLE ANCRÉE DANS SA GÉOGRAPHIE

Une ville en surplomb du coteau boisé et très prononcé de la vallée de la Grenne, avec un donjon culminant sur l'éperon sud de la ville
 Une ville dans la vallée de la Grenne, paysage identitaire et milieu naturel riche de prairies alluviales et de boisements de bord de cours d'eau (ripipluvie)
 Une implantation au sein d'un milieu agricole ouvert, offrant des vues qualitatives sur la ville et le donjon, et, au sein de la ville, des vues panoramiques sur le grand paysage
 Une ville «basse», ancienne, établie sur l'éperon et le long du coteau de la Grenne, une ville «haute», récente, s'étalant sur le plateau

LES FAIBLESSES DES DÉPLACEMENTS DIFFICILES

Un relief marqué dans la vieille ville ainsi dotée de **rues étroites et pentues** générant une **congestion et des problèmes de circulation automobile** notamment à hauteur du carrefour de l'Ormeau
 Des rues pentues pouvant constituer des **obstacles aux déplacements doux (piétonniers et cyclistes)**
 Un **problème manifeste de déplacement des personnes âgées et/ou à mobilité réduite** entre la ville haute et le pôle d'équipements des Prés Barré accueillant notamment la Maison France Services situé en contrebas dans la vallée

LES OPPORTUNITÉS MIEUX PARTAGER L'ESPACE PUBLIC

De **nouvelles mobilités à inventer** (car on ne pourra pas changer la topographie de la ville ancienne !) : mise à disposition de vélos électriques et de vélos cargo, navettes en calèches, etc.
 Un réseau de rues et venelles à hiérarchiser (parcours prioritaires et secondaires) à qualifier et à sécuriser afin d'aboutir à un **partage apaisé et sécurisant de l'espace public** entre automobilistes et piétons



UNE VÉRITABLE CENTRALITÉ

AMPLIFIER LES LIENS ENTRE LES HABITANTS ET L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

LES ATOUTS UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ÉLEVÉ

Une offre en équipements, commerces et services regroupée en 4 pôles :
 - la **place du Marché** regroupant la mairie, l'église Saint-Denis et la plupart des commerces du centre-ville (peu de commerces de bouches, pharmacie, bars et restaurants, services à la personne, services bancaires et assurances, etc.) et le récent Tiers-Lieu (librairie, espace numérique, boutique de produits locaux et Office de Tourisme)
 - le **pôle culturel, scolaire et médico-social** ou «Espace Consigny» situé entre la ville basse et la ville haute accueillant la médiathèque, la Maison et le Parc Consigny, la maison de retraite, la maison de santé, l'école maternelle et primaire, le collège...
 - le **pôle d'équipements de loisirs des Prés Barrés** avec son ancienne piscine, ses terrains de tennis et nouvellement créée, la Maison France Services
 - le **pôle médico-social du Perche**, organisme de soutien, de travail et de services aux personnes handicapées (sur la commune de Cormenon)

LES FAIBLESSES UN REPLI DES DEUX VILLES SUR ELLES-MÊMES

Des difficultés à faire se rencontrer les habitants de la ville haute et de la ville basse malgré l'existence de l'espace central de Consigny, une **coupure topographique et sociale ancrée au niveau de la rue Saint-Denis**
 Une **qualification des espaces publics insuffisante, une absence d'espaces de rencontres agréables et vivants** n'incitant pas aux échanges entre ville haute/ville basse

LES OPPORTUNITÉS CRÉER DES ESPACES DE RENCONTRE INTERQUARTIERS

Repousser les limites du centre-ville au-delà de la rue Saint-Denis et encourager les liaisons ville basse - Espace Consigny - ville haute :
 - en dotant le bar-restaurant de la rue Saint-Denis d'une terrasse spatieuse et à l'abri de la circulation, à proximité immédiate de la médiathèque
 - en rendant séduisantes les rues Saint-Pierre et Louis Girard, pénétrantes stratégiques devant inviter à s'engager dans le centre-ville et à fréquenter ses commerces et services, et, à l'inverse, à rejoindre l'espace Consigny depuis la place du Marché
 - en qualifiant/développant le réseau de liaisons douces préexistants dans la ville haute
 Equiper la Promenade Tiercelin de nouveaux aménagements paysagers et de loisirs pour entraîner les habitants de la ville basse vers ce bel espace de la ville haute et partager des moments d'échanges (halle pour spectacles, jeux, barbecue, tablées, boudoir, tyrolienne géante, etc.)
 Renforcer la dynamique du centre-ville grâce :
 - à la promotion du Tiers-Lieu, place du Marché, lieu de vie collectif pour les habitants et les touristes
 - à la réhabilitation de l'ancien PROXI qui pourrait constituer une vitrine des produits et savoir-faire locaux ? un équipement ?, etc.
 Affirmer le rôle de pôle majeur d'équipements de loisirs des Prés Barrés par la rénovation de la piscine et des terrains de tennis, par la création d'un îlot forestier de promenade et par l'aménagement d'une aire d'accueil des camping-cars

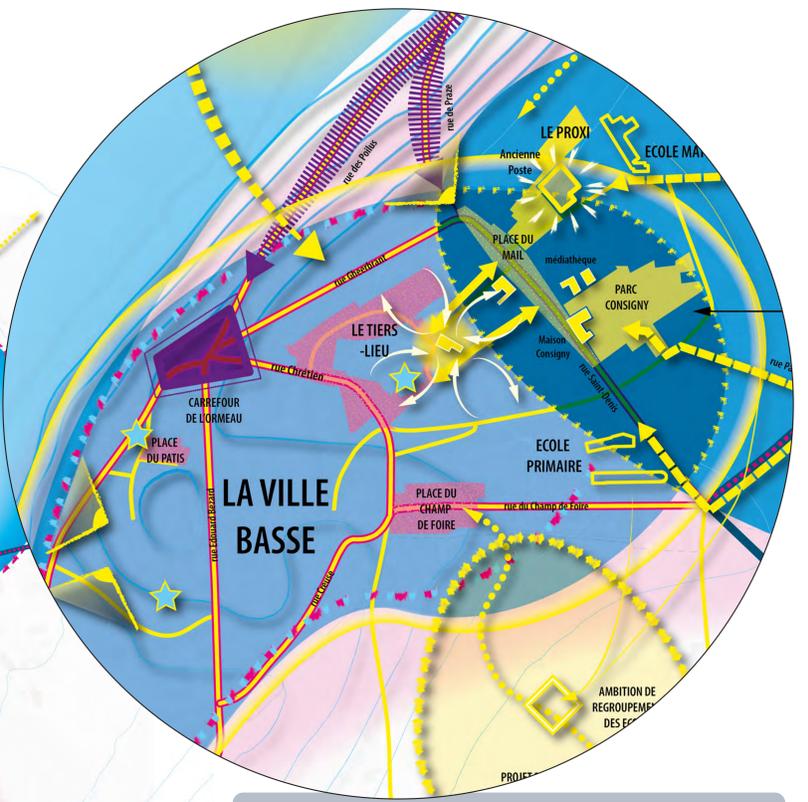
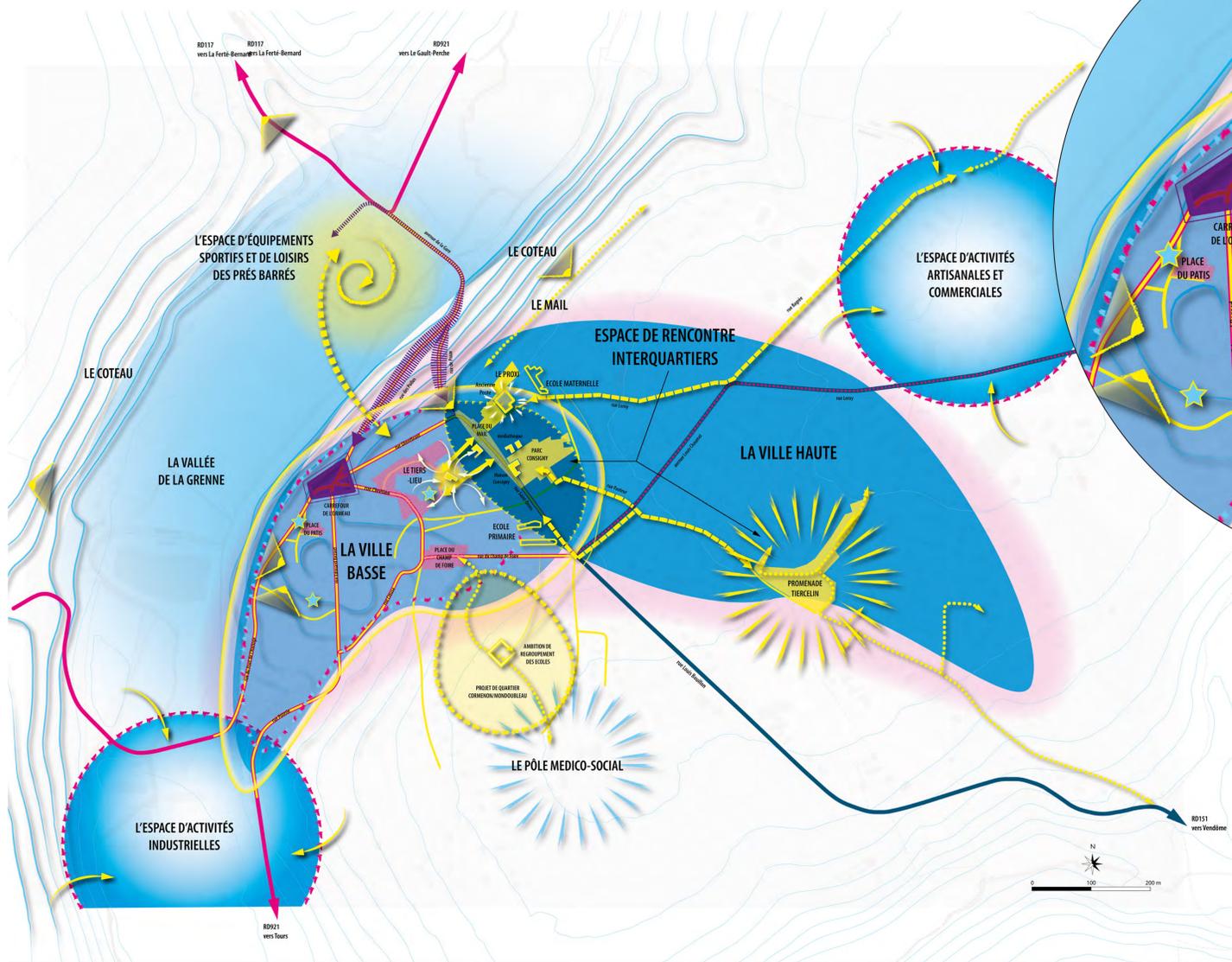


RÉFÉRENCES :



LES ENJEUX

ATOUTS, FAIBLESSES, ET OPPORTUNITÉS



UN PROJET EN 5 IDÉES :

Au cours des ateliers, les participants ont été invités à s'exprimer sur leurs souhaits quant à l'avenir de Mondoubleau en proposant une intention majeure résumée en un mot. L'ensemble de ces souhaits a pu être classé en 5 grandes thématiques. Ce sont ces mêmes thématiques, issues d'une réflexion collective regroupant des acteurs aux profils variés et complémentaires, qui ont alimenté le discours du projet, base du Plan Guide de Mondoubleau.

DES FORCES VIVES

PRÉSERVER LE CAPITAL CULTUREL ET IMMATÉRIEL TRÈS FORT DU TERRITOIRE

LES ATOUTS DES SAVOIR-FAIRE, ASSOCIATIONS ET ENTREPRISES, SUPPORTS DE LA VIE LOCALE

Une diversité de l'offre en équipements et services contribuant à l'essor d'une vie associative et culturelle riche et précieuse au maintien du lien social entre habitants notamment grâce à l'Espace Consigny et désormais grâce également au Tiers-Lieu

Un panel très large d'entreprises, d'artisans et d'activités industrielles complétant les forces vives de la ville en deux sites majeurs : l'espace artisanal et commercial de la Grande Borne, à l'est de la vieille ville et l'espace industriel de la rue Poterie, au sud de la ville, sur la commune de Cormenon

LES FAIBLESSES DES PROBLÉMATIQUES DE LOGEMENTS PÉNALISANTES

Une attractivité indéniable, un développement du tourisme vert, mais une perte d'habitants et une diminution du nombre d'actifs générées par :

- des difficultés à se loger sur la commune
- des difficultés à trouver des artisans pour la rénovation du bâti ancien, notamment suite aux nombreux achats de résidences secondaires lors de la crise sanitaire COVID, bâti ancien qui pourrait faciliter l'accueil de nouvelles familles et de personnes âgées en centre-ville
- des difficultés à recruter pour les entreprises... faute d'une offre en logements adéquate pour les nouveaux salariés ou les jeunes de la commune souhaitant rester vivre sur le territoire

LES OPPORTUNITÉS EXPLOITER LES POTENTIELS FONCIERS POUR DÉPLOYER LES RESSOURCES LOCALES

Un centre de formation à développer sur la commune afin de nourrir et valoriser les savoir-faire locaux, doter les jeunes de la commune d'une solide expérience, palier aux difficultés de recrutement des entreprises locales et insuffler une dynamique à la rénovation du bâti de la ville ancienne

Concevoir en partenariat avec la ville de Cormenon et la Communauté de Communes, un nouveau quartier renouvelant l'offre en logements sur le territoire et ayant l'ambition d'un regroupement des écoles et de la création d'habitat inclusif tout en répondant aux enjeux forts que présente le site en matière d'accessibilité, d'intégration dans les grands paysages et de programmation des équipements accueillis (dimensionnement, desserte par les transports scolaires, accès Personnes à Mobilité Réduite, etc.)

Quid du potentiel d'accueil conséquent des locaux vacants des écoles de Mondoubleau si le projet de regroupement avec Cormenon aboutit ? Un emplacement pour le centre de formation/Maison des savoir-faire ? Un lieu d'accueil plus approprié pour la Maison France Services ? Une Maison des Assistances Maternelles ? Un espace pour les jeunes, un point d'information jeunesse ? Des studios pour les apprentis, les jeunes travailleurs ? Des logements pour les familles, les personnes âgées ?



UN TRÈS RICHE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

À REDÉCOUVRIR, À VALORISER ET FAIRE PARTAGER

LES ATOUTS DES FRONTS BÂTIS TÉMOINS DE L'HISTOIRE DE LA VILLE

Des richesses patrimoniales telles l'église Saint-Denis, le donjon de la place forte, la Porte Vendômoise, la Maison du Gouverneur, l'ancienne Poste, mais des richesses souvent cachées ou discrètes comme les anciennes tanneries et leurs logements associés, les villas Art Nouveau, les maisons à pans de bois réenduites dans les années 1950, témoignant de l'importance économique et du développement historique de la ville

Des atouts propices au développement du tourisme vert sur le territoire : un patrimoine bâti, paysager et naturel et des actions (décrites ci-avant) projetées pour la redynamisation du centre-ville, la valorisation des savoir-faire locaux et la création d'espaces de rencontre

LES FAIBLESSES UN PATRIMOINE MÉCONNU QUI SE DÉGRADE

Un patrimoine bâti souvent vécu comme un fardeau financier à entretenir et à restaurer, d'où une dégradation et une absence de mise en valeur observées dans l'ensemble de la ville ancienne

Des places structurantes dans la ville ancienne mais encombrées par le stationnement laissant peu percevoir la diversité des fronts bâtis

Une entrée d'agglomération depuis les rues Leroy et Louis Chaumel peu qualifiée, ne jouant pas son rôle d'annonce de la ville ancienne et de son patrimoine

Une absence de parcours touristiques et pédagogiques invitant les habitants et les touristes à découvrir la ville

LES OPPORTUNITÉS DES MOYENS POUR VALORISER LE PATRIMOINE

Lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) apportant des financements aux particuliers souhaitant améliorer les façades, l'accessibilité et le confort énergétique de leur logement contribuant ainsi à résorber l'habitat dégradé et la vacance de la ville ancienne et lui donner une meilleure image

Poursuivre les travaux prévus de restauration du mur d'enceinte de la forteresse, de l'église Saint-Denis et de la Maison du Gouverneur

Sensibiliser les habitants et les visiteurs, via le Tiers-Lieu et l'Office de Tourisme, à la qualité et à la diversité du patrimoine identitaire de la commune

Entretien des vues et panoramas existants sur la ville ou sur la vallée de la Grenne afin de donner envie de découvrir le territoire des Collines du Perche



Cité du Perche aux riches patrimoines

- > Révéler tous les patrimoines (dont le petit)
- > S'approprier les patrimoines
- > Préserver la biodiversité du Perche
- > Créer des fenêtres pour révéler le paysage et le bocage
- > Amener la nature en ville
- > Conforter la richesse culturelle

Carrefour du Perche, centralité du territoire

- > Apporter des services, de la vie dans les quartiers résidentiels
- > Maintenir les services publics de santé
- > Améliorer le fonctionnement du centre-ville
- > Mieux habiter le centre-ville
- > Développer l'hébergement touristique
- > Redonner de la place aux piétons
- > Partager l'espace piéton-vélo-voiture
- > Développer les mobilités

Cité de l'économie de proximité

- > Développer l'artisanat
- > Partager les savoir-faire, mieux connaître les matériaux
- > Développer l'économie circulaire
- > Offrir des formations pour les métiers d'avenir
- > Remettre de la couleur, harmoniser

Territoire de liens pour tous

- > Garder et accompagner les jeunes
- > Favoriser l'intergénérationnalité
- > Donner de la place aux jeunes
- > Améliorer la mixité sociale
- > Créer du lien, favoriser la convivialité

Une gouvernance partagée

- > Penser la réversibilité des projets
- > Coopérer (Communes, associations)
- > Être fier de la ruralité
- > Se positionner dans le territoire du Perche



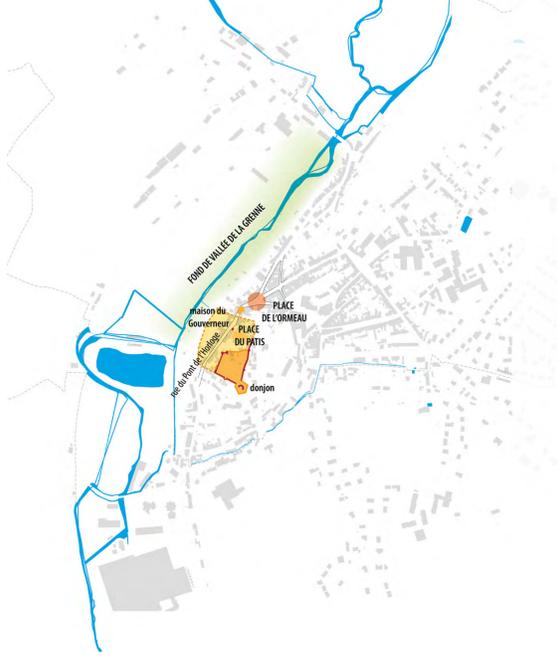
LE RÉCIT PATRIMONIAL

UNE PLACE FORTE DÉFENSIVE PUIS D'ÉCHANGES COMMERCIAUX ET DE SAVOIR-FAIRE

UN RÉCIT PATRIMONIAL POUR MONDOUBLEAU : POURQUOI ET COMMENT ?

Dans la grande réflexion visant à intégrer toutes les pistes permettant de redynamiser et de mettre en valeur l'ensemble des richesses patrimoniales et actuelles du territoire de Mondoubleau, les participants aux ateliers PVD (habitants, commerçants, membres du tissu associatif, élus...) ont acté la réalisation d'un récit patrimonial qui regroupe l'ensemble des atouts légués par l'histoire, par les Hommes, par le paysage et par le sol. Ce récit a donc pour but de recenser tout ce qui constitue une particularité et une richesse culturelle et matérielle locale, pour les habitants et pour les touristes. À ce titre, ont été recensés les éléments architecturaux (individuels ou sous forme d'ensembles), les éléments naturels (du grand paysage), les traces des activités économiques et les savoir-faire majeurs qui ont façonné la ville ainsi que les places fortes et les récentes formes urbaines. Autant d'éléments à prendre en considération pour pouvoir conjuguer les atouts du territoire et mettre en oeuvre les maillons manquants à sa valorisation et à l'optimisation de son appréhension par chacun.

DU Ve AU XVe SIÈCLE UNE PREMIÈRE PLACE FORTE EN PROMONTOIRE, UNE IMPLANTATION DÉFENSIVE STRATÉGIQUE



- une première forteresse en bois constituant uniquement une place défensive
- une première enceinte fortifiée incluant le donjon, en remplacement de la construction en bois, finalisée vers 1010
- une extension de la fortification, un développement du bâti dans la fortification, le long de la muraille Nord, au XIIIe siècle
- la création de la place du Pâtis, la première place publique de la ville avec un puits commun, dite «Place de la Basse Ville»
- au cours du XVe siècle, les constructions débordent des murailles à partir de la place de l'Ormeau, première place hors des fortifications, et amorce, avec le Pâtis, des nombreuses places publiques qui vont se développer dans le tissu urbain de Mondoubleau



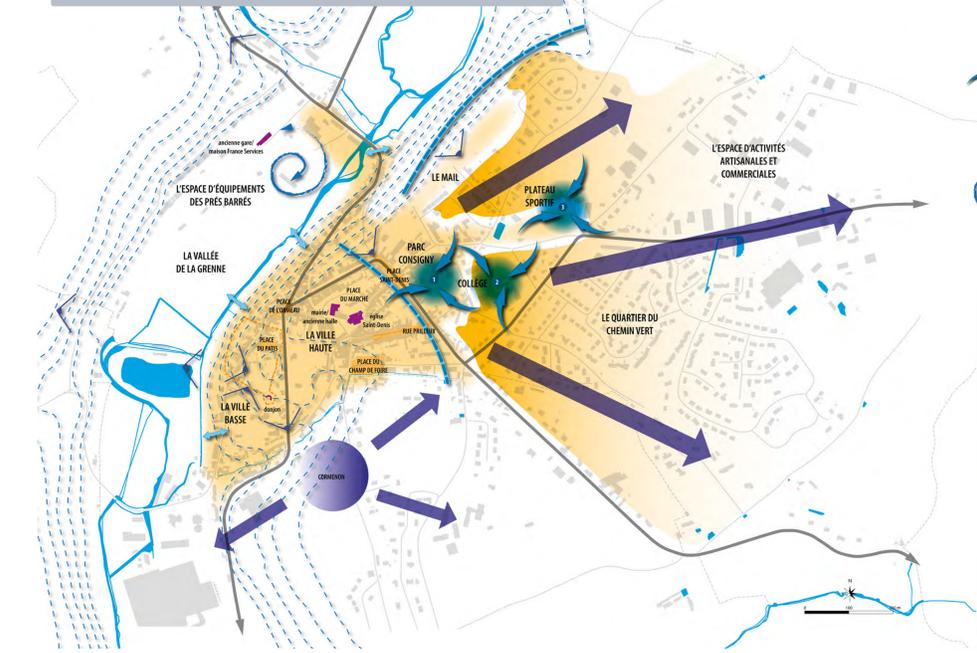
DU XVIe AU XIXe SIÈCLES DE L'ARTISANAT À LA PRODUCTION INDUSTRIELLE, LA VILLE SORT DE SES REMPARTS



- la Porte Vendômoise, vestige d'une seconde ceinture de fortifications éphémères
- une nouvelle centralité avec l'implantation de l'église Saint-Denis rayonnant autour d'une place habitée et commerciale, la place du Marché, elle-même reliée à des places satellites accueillant des foires et des marchés :
 - 1 place Saint-Denis
 - 2 rue Prilleux
 - 3 place du Champ de Foire au XIXe siècle
- des extensions urbaines avec la création ou le percement de nouvelles voies entre le XVIIe et le XIXe siècle
- des activités industrielles le long de la Grenne avec une production de serges du XVIIe au XVIIIe siècles, puis la transformation du cuir avec les tanneries du XIXe siècle, en parallèle de l'arrivée du chemin de fer
- 3 éléments clés de la nouvelle ville :
 - 1 la halle, le tribunal et la mairie
 - 2 l'église de la Ville Haute (démolie et reconstruite in situ)
 - 3 la gare



AU XXe SIÈCLE UNE VILLE EN PERTE D'ATTRACTIVITÉ MALGRÉ UNE EXTENSION URBAINE GRANDISSANTE, EXTENSION AYANT ENTRAÎNÉ UNE COUPURE AVEC LA VILLE HISTORIQUE

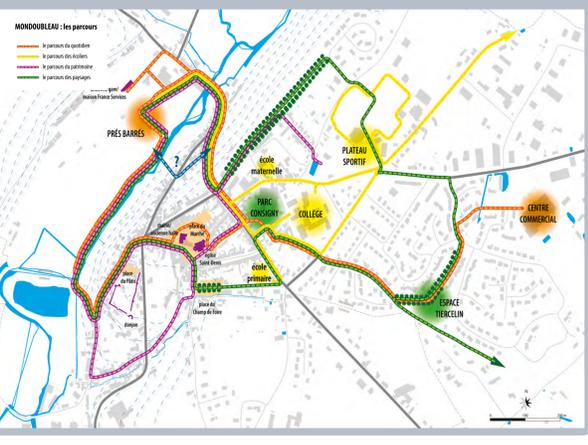


- une ville ancienne tournée vers la vallée de la Grenne et tirant son activité économique de la force motrice de la rivière
- une ville récente très étalée, des liens s'estompant avec le centre-ville
- le coteau de la Grenne, rupture fonctionnelle à hauteur de la ville ancienne, mais ouverture visuelle qualitative via la promenade du mail
- un lien avec la vieille ville et les extensions s'effectuant grâce aux équipements publics, localisés à l'interface des deux entités :
 - 1 le parc Consigny, médiathèque et EHPAD
 - 2 le collège Alphonse Karr
 - 3 le plateau sportif (gymnase, terrain de foot, plateau multisport)
- un espace de loisirs et de services à la personne se redessinant progressivement dans la vallée de la Grenne (Maison France Service, piscine, terrain de tennis...), équipements redonnant une place à ce milieu naturel dans le fonctionnement de la ville, suite à la disparition de l'activité des tanneurs

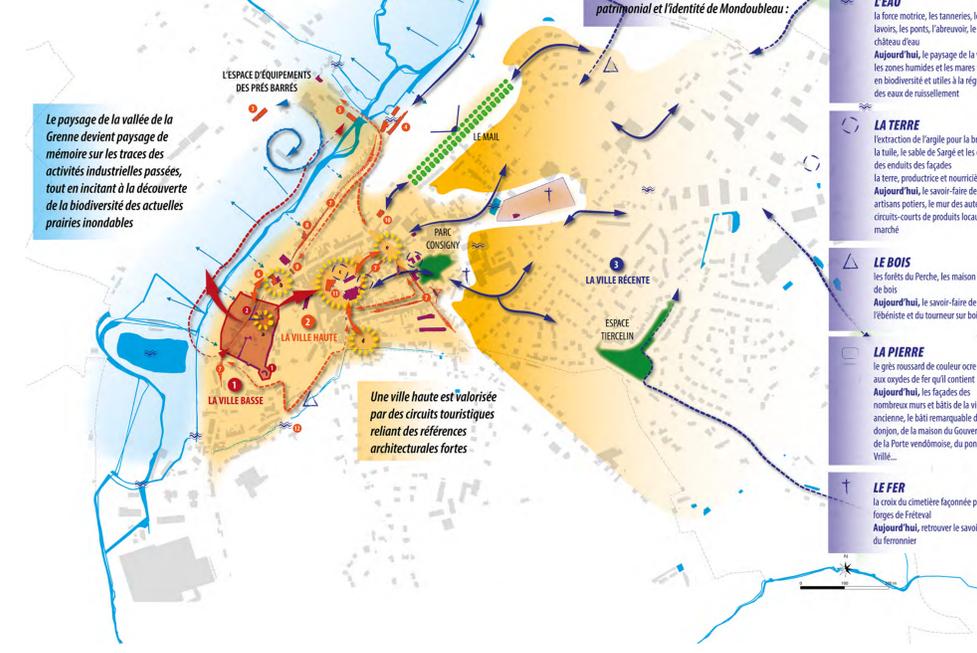


4 PARCOURS DANS LA VILLE POUR 4 THÉMATIQUES MAJEURES :

Les souhaits émis par les participants aux ateliers consacrés à l'écriture du récit patrimonial de Mondoubleau ont été formalisés physiquement à travers quatre circuits, chacun évoquant une thématique jugée comme fondamentale pour mettre en valeur les richesses actuelles et passées, matérielles ou immatérielles, végétales ou bâties ...



UN NOUVEAU RÉCIT POUR LE XXIe SIÈCLE DES PARCOURS PATRIMONIAUX, DES PARCOURS DU QUOTIDIEN, DÉVOILANT LES RICHESSES CULTURELLES ET LES SAVOIR-FAIRE DE MONDOUBLEAU



Les parcours depuis la ville récente sont reliés aux éléments naturels et aux savoir-faire qui composent le récit patrimonial et l'identité de Mondoubleau :

- L'EAU**
la force motrice, les tanneries, les lavoirs, les ponts, l'abreuvoir, le château d'eau
Aujourd'hui, le paysage de la vallée, les zones humides et les mares riches en biodiversité et utiles à la régulation des crues de ruissellement
- LA TERRE**
l'extraction de l'argile pour la brique et la tuile, le sable de Saige et les ocres des enduits des façades
la terre, productrice et nourricière
Aujourd'hui, le savoir-faire des artisans potiers, le mur des auteurs, les circuits-cours de produits locaux, le marché
- LE BOIS**
les forêts du Perche, les maisons à pans de bois
Aujourd'hui, le savoir-faire de l'ébéniste et du tourneur sur bois
- LA PIERRE**
les grès roussards de couleur ocre grâce aux oxydes de fer qu'il contient
Aujourd'hui, les façades des nombreux murs et bâtis de la ville ancienne, le bâti remarquable du donjon, de la maison du Gouverneur, de la Porte vendômoise, du pont de Ville...
- LE FER**
la croix du cimetière façonnée par les forges de Fréval
Aujourd'hui, retrouver le savoir-faire du ferronnier

Le paysage de la vallée de la Grenne devient paysage de mémoire sur les traces des activités industrielles passées, tout en incitant à la découverte de la biodiversité des actuelles prairies inondables

Une ville haute est valorisée par des circuits touristiques reliant des références architecturales fortes

LES PLACES HISTORIQUES

- a place du Pâtis
- b place de l'Ormeau, 1er mail entre ville basse et ville haute
- c place du Marché
- d place du Champ de Foire
- e place Saint-Denis

LES COMPOSANTES ARCHITECTURALES REPERES DES XIXe ET XXe SIÈCLES

- 3 gare
- 4 tanneries
- 5 maison d'un maître tanneur
- 6 maison Gaudet, villa d'un maître tanneur
- 7 héliodrome de bâti ouvrier et maisons de bourg du XIXe et début du XXe siècle
- 8 maison Art Nouveau
- 9 maison Art Déco
- 10 ancienne Poste
- 11 halle et mairie
- 12 pont Ville

1 LA VILLE BASSE

- Entité défensive incluant le patrimoine le plus ancien de la ville avec des éléments phares...
- 1 le donjon
 - 2 la maison du Gouverneur
 - 3 la place du Pâtis
- ... à relier :
- à la vallée de la Grenne via un parcours Flore et Patrimoine des anciennes tanneries et à l'espace de loisirs et de services des Prés Barrés
 - à la ville haute

2 LA VILLE HAUTE

- Entité exprimant le passé industriel florissant de la ville ainsi que son rôle de centralité actuelle...
- ... à relier à la ville basse, à la vallée de la Grenne et aux composantes de la ville du XIXe et XXe siècles :
- avec un circuit reliant les places et relatant leur histoire
 - avec un ou des circuits mettant en valeur la variété des composantes architecturales du territoire



3 LA VILLE RÉCENTE

- Entité étalée sur le plateau et séparée des villes anciennes et de la vallée de la Grenne avec pour seul lien le panorama du mail...
- ... à relier :
- aux espaces verts et chemins qualitatifs,
 - aux potentiels de création de liens entre les 3 villes et entre Mondoubleau et son paysage naturel et agricole,
 - en accroissant la visibilité du centre ancien depuis la périphérie



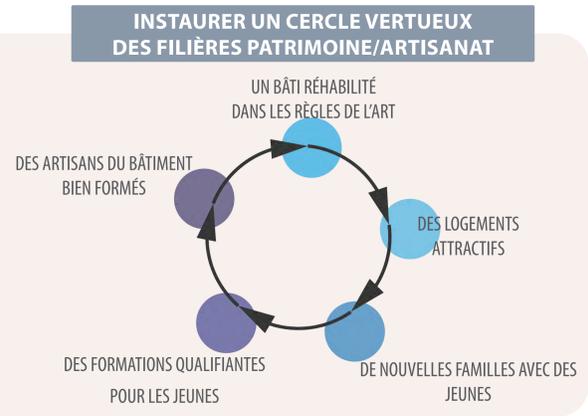
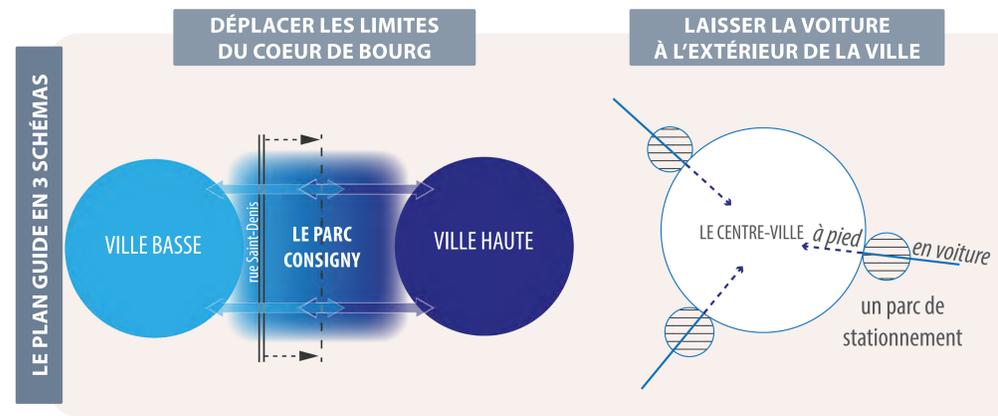
LE PLAN GUIDE - LES ESPACES PUBLICS

RETROUVER UNE FONCTIONNALITÉ OPÉRANTE

UNE RÉFLEXION COLLECTIVE AXÉE SUR LES ESPACES PUBLICS

La commune engage une réflexion forte sur le réseau des espaces publics afin que ceux-ci :

- > deviennent la vitrine d'une politique d'ouverture qui invite à l'appropriation des espaces par les structures et associations du territoire
- > proposent une fenêtre sur les savoir-faire et la valorisation des ressources locales et ainsi :



S'appuyer sur les qualités patrimoniales, architecturales et paysagères

- Révéler le patrimoine
- Valoriser les vues sur le paysage
- Améliorer les axes d'entrée de bourg

Rééquilibrer le partage des espaces publics et des rues en faisant de la place aux modes de déplacements doux : piétons, vélos

- Donner plus de place aux piétons
- Des voiries partagées
- Rendre les lieux accessibles
- Développer les mobilités cyclistes

Inclure les habitants dans leur diversité dans les aménagements

- Des usages inter-générationnels
- Penser aux jeunes !
- Des espaces ludiques pour les petits

Retrouver des espaces pour la biodiversité au sein du bourg

- Accueillir plus de végétal
- Préserver la biodiversité

Faire des espaces publics des supports de la vie culturelle locale

- De la convivialité !
- Des lieux supports d'événements collectifs



REPENSER LES ESPACES PUBLICS POUR ENRICHIR LES USAGES ET L'APPROPRIATION

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT PAR LES GROUPES DE TRAVAIL

Place du marché

Une centralité identifiée à renforcer

- > une place qui accueille les temps forts de la vie de la commune comme le marché
- > la voiture est au premier plan des différents espaces avec un impact visuel fort
- > les piétons et les usages collectifs sont relégués sur les espaces de trottoirs (élargis)
- > une forte minéralité des aménagements

Place et rue Saint-Denis

Une «porte» du cœur de bourg dédiée à la voiture

- > un secteur dominé par les flux routiers qui «coupent» les transversalités piétonnes au travers du réseau d'espaces publics
- > une opportunité d'ouvrir une fenêtre sur la vallée avec la démolition d'un bâtiment
- > des espaces publics dégradés (arbres) qui mettent la voiture au premier plan

Tour et Place du pâtis

Des espaces à l'histoire riche peu usités

- > un espace aux fonctions «floues», sur le pâtis la gestion de la voiture est assez présente, au pied du donjon la mise en protection marque le traitement du site
- > la zone enherbée du pâtis est en cours d'appropriation par les riverains
- > deux lieux au passé riche à révéler et réinventer

Rue du Champ de Foire

Un espace à la structure architecturale qualitative peu mise en valeur

- > le paysage de cette entrée de cœur de bourg ne révèle pas la richesse patrimoniale du secteur
- > un glacis jardiné devant les jardins des riverains présente une belle qualité paysagère
- > un espace au traitement assez routier, dont les revêtements sont dégradés

Espace Thiercelin

Une coulée verte de quartier à la recherche de fonctions collectives structurantes

- > une zone de biodiversité qui s'inscrit dans la trame verte du quartier et se prolonge dans les jardins et le linéaire des haies plessées (chemin vert)
- > un projet de renouvellement des jeux pour enfants
- > un espace généreusement dimensionné pour des usages collectifs et fédérateurs à l'échelle de la commune et au delà

Un secteur d'équipement à inventer

Une opportunité pour un lieu de vie intergénérationnel ouvert sur le paysage de la vallée

- > organiser les nouveaux équipements autour d'un maillage d'espace public mis en partage qui favorise l'intergénérationnalité et la coopération entre structures (par exemple un verger public)
- > préserver les vues vers la vallée dans des espaces ouverts à tous
- > penser pleinement les connexions en liaison douce du site vers les différents quartiers
- > intégrer en amont les enjeux de trame verte et bleu et structurer les différentes implantations de bâtiments autour d'une coulée verte structurante



LE PLAN GUIDE - LES ESPACES PUBLICS

DES ESPACES PUBLICS MIS EN RÉSEAU PAR UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES

Ateliers participatifs

Lors de l'atelier plan guide, les participants ont travaillé en groupe pour spatialiser les attendus programmatiques définis. Il s'agit ici d'ouvrir le champ des possibles quant à la réorganisation du fonctionnement des espaces publics de la commune.

RÉÉQUILIBRER LES FONCTIONNALITÉS

- Affirmer une centralité conviviale**
 - > la piétonnisation partielle de la place du Marché permet d'ouvrir la réflexion à de nouveaux usages où les enfants peuvent courir et jouer pendant que l'on profite d'un café en terrasse à l'ombre d'un arbre.
- Réinventer les «portes» de Mondoubleau**
 - > aménager aux entrées du coeur de ville des espaces de stationnements attractifs et faisant la part belle au végétal qui propose une halte de qualité pour découvrir et pratiquer le centre à pied
- Rendre plus attractif certains espaces**
 - > redonner aux abords du donjon et à l'espace Thiercelin des fonctions collectives de nature et introduire de nouveaux usages



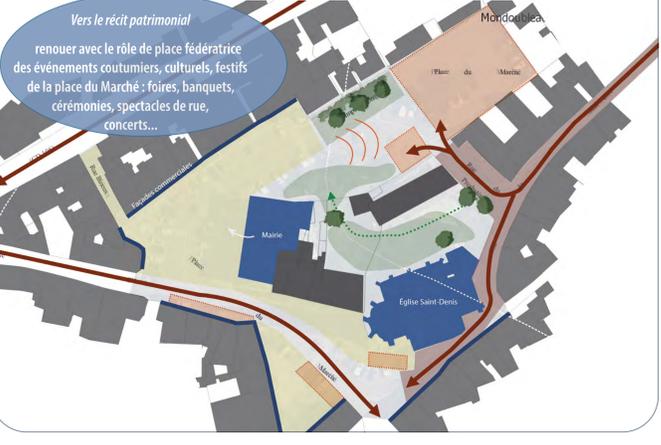
DES ESPACES RÉINVENTÉS POUR PLUS DE CONVIVIALITÉ ET DE NATURE EN VILLE

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT PAR LES GROUPES DE TRAVAIL

Place du marché

Une place s'ouvrant aux piétons, une fréquentation des commerces favorisée

- > une large piétonnisation de la place qui permet de concilier des usages existants à favoriser (cinéma, marchés), à renforcer (terrasses) et des usages collectifs et de convivialité à inventer
- > rééquilibrer le rapport minéral / végétal : végétaliser des espaces, planter des arbres pour l'ombre
- > réorganiser le fonctionnement des accès voitures en les limitant à des poches de stationnement de part et d'autre de la place pour les usages commerciaux et de services
- > valoriser la pente naturelle du site pour imaginer un gradin urbain support d'activités culturelles
- > associer les artisans locaux à la fabrication du mobilier urbain



Place et rue Saint-Denis

Un lieu de vie et de rencontre entre ville haute et ville basse

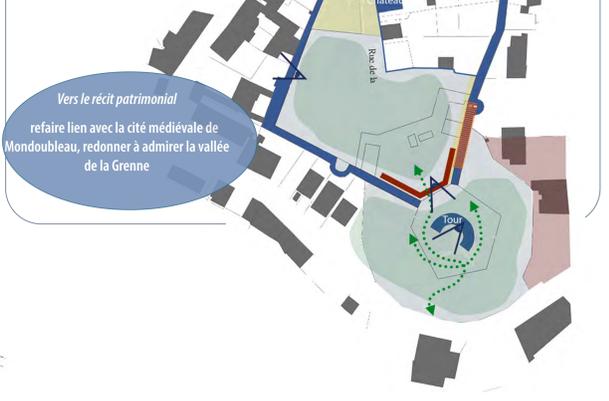
- > créer une continuité d'usage agréable et sécurisée entre le parc consigné, la médiathèque, la placette et l'accroche de la rue afin de renforcer le secteur du collège et le coeur de bourg
- > renouveler les arbres et renforcer la place de la nature en ville
- > permettre aux équipements et commerces d'investir les extérieurs : lire dehors, laisser les enfants jouer autour de la terrasse
- > associer les artisans locaux à la fabrication de la signalétique



Tour et Place du pâtis

Révéler la valeur patrimoniale et le panorama

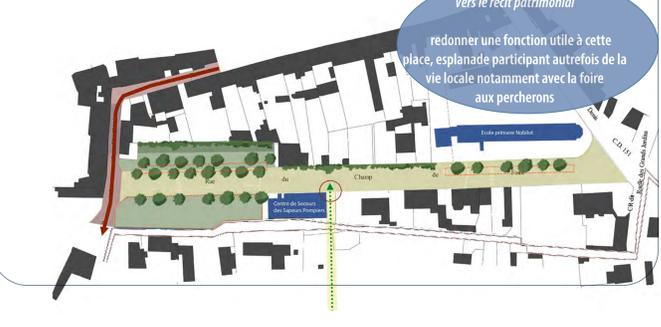
- > mettre en valeur le point de vue en balcon sur la vallée et pourquoi pas la vue «haute» depuis la tour
- > ré-inventer des usages contemporains au pâtis, espace traditionnel des activités communes
- > exercer une veille foncière sur les parcelles autour du site pour améliorer la perméabilité piétonnes sur l'arrière de la tour et la place du pâtis
- > associer les artisans locaux à la fabrication de la signalétique
- > donner un sens au site en travaillant sur l'interprétation ou l'art (fabriquer une destination)



Rue du Champ de Foire

Du stationnement requalifié aux porte du coeur de bourg

- > recomposer les espaces de stationnement pour qualifier une des «portes» du coeur de bourg
- > rendre les espaces invitants et confortable pour inciter à se garer et à se déplacer à pied
- > améliorer les parkings en intégrant la gestion des eaux de pluies et en s'appuyant sur le végétal
- > inciter à convier les riverains aux plantations de la rue jardinée



Espace Thiercelin

Une coulée verte pour jouer, rêver, partager et protéger la petite faune

- > valoriser la vaste prairie de l'espace Thiercelin pour contribuer au rééquilibrage des fonctions d'espaces collectifs structurants entre les différents quartiers de la ville
- > proposer des aménités (aire de jeux, kiosque) supports d'animations culturelles avec une capacité à attirer des usagers nombreux
- > Renforcer le rôle de cet espace en termes de biodiversité sur l'ensemble des espaces
- > un mobilier et des jeux à concevoir avec des matériaux locaux, de récupération en partenariat avec les artisans locaux
- > des ateliers avec les habitants pour imaginer le réaménagement de la coulée verte, des chantiers participatifs pour mettre en place le mobilier urbain, planter, etc.



Un secteur d'équipement à inventer

Une opportunité pour un lieu de vie intergénérationnel ouvert sur le paysage de la vallée

- > organiser les nouveaux équipements autour d'un maillage d'espace public mis en partage qui favorise l'intergénérationnalité et la coopération entre structures (par exemple un verger public)
- > préserver les vues vers la vallée dans des espaces ouverts à tous
- > penser pleinement les connexions en liaison douce du site vers les différents quartiers
- > intégrer en amont les enjeux de trame verte et bleue et structurer les différentes implantations de bâtiments autour d'une coulée verte structurante