



### ➤ 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 ?

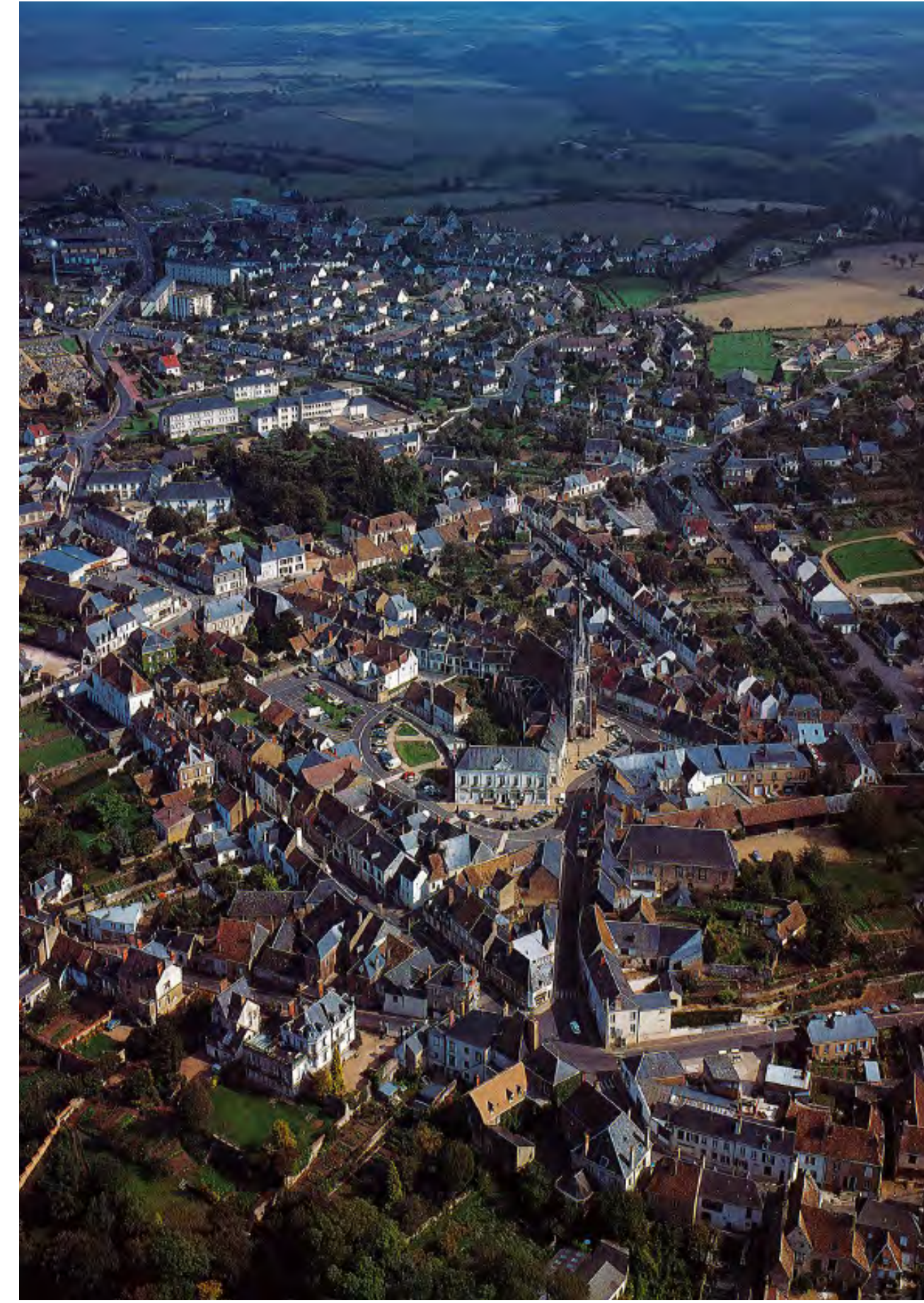
Le plan-guide est un document vivant, qui sert à la fois de **fil conducteur de la démarche de revitalisation**, mais également de **réceptacle des actions entreprises**, comme une stratégie de projet vivante, matérialisée dans un plan. Le plan-guide s'est élaboré en deux étapes :

- 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.**

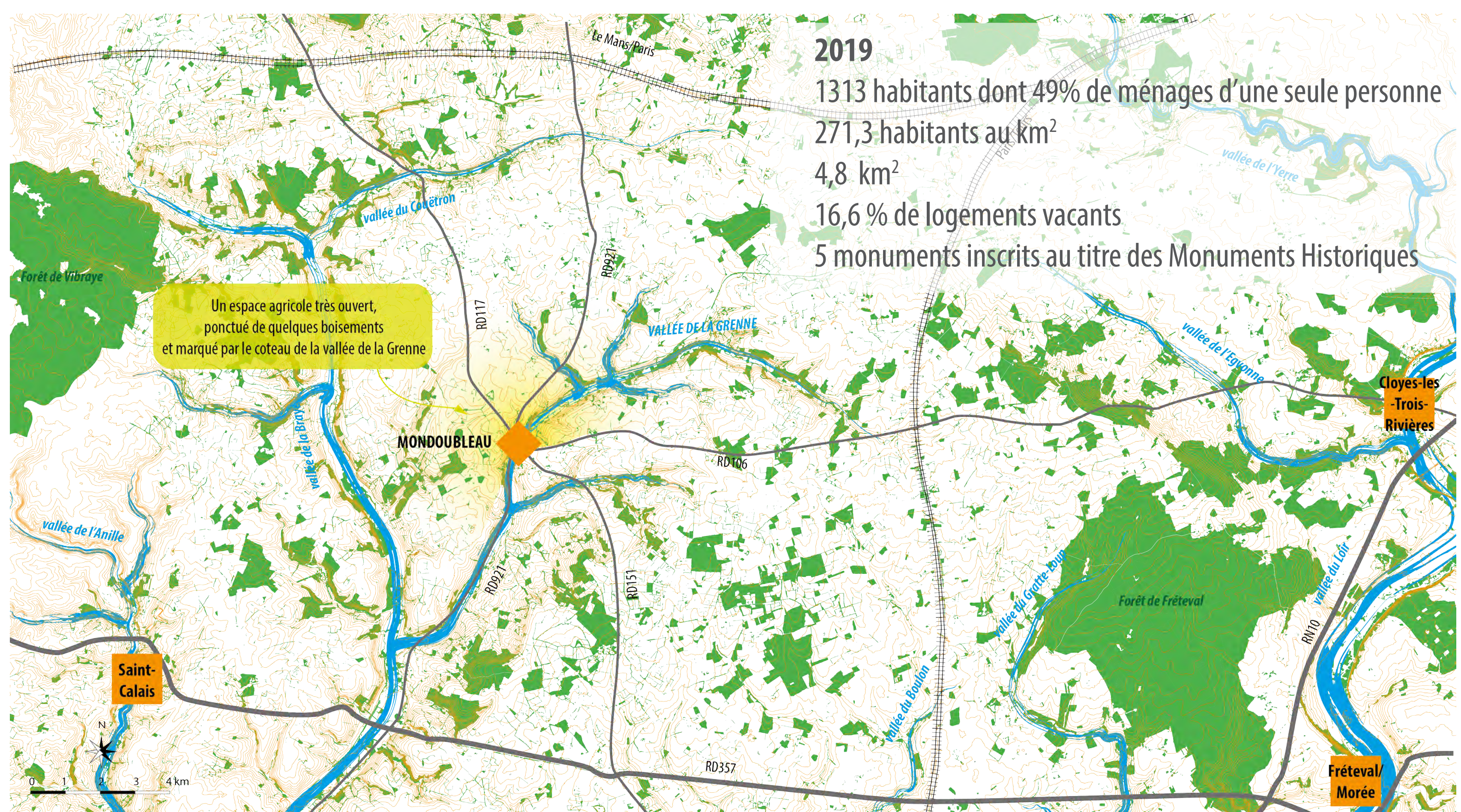
#### LES DEUX ATELIERS PLAN-GUIDE

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

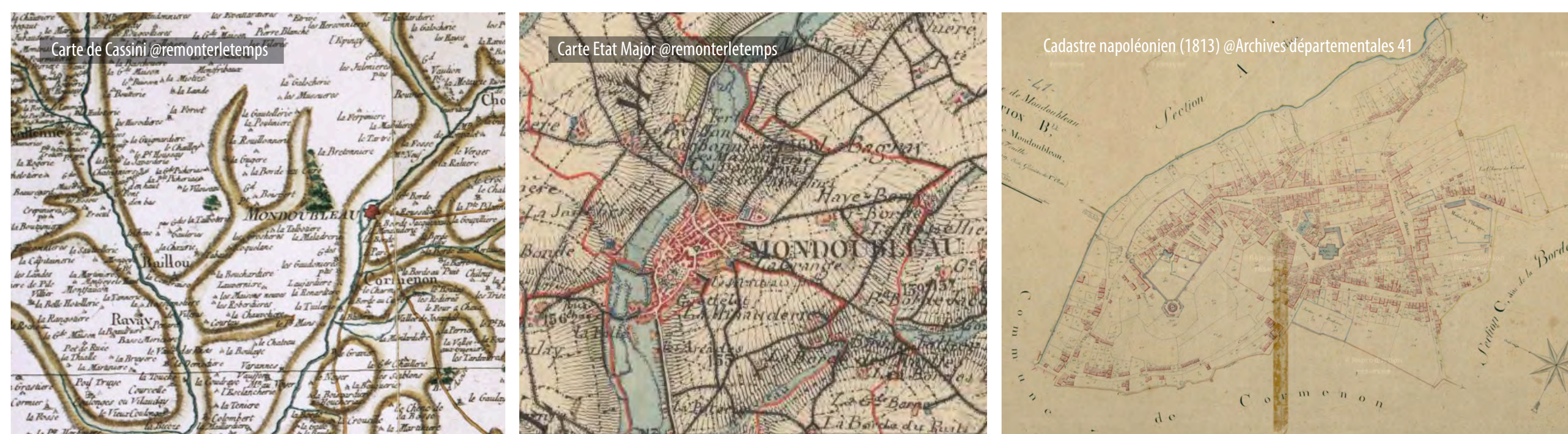
**Mondoubleau porte d'entrée du Perche Gouët**  
 (extrait de l'Atlas des paysages du Loir-et-Cher)

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<sup>e</sup> 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