



Dossier de demande d'autorisation environnementale

TERRA72 - projet de développement du pôle de
recyclage et de production d'énergies
renouvelables sur la commune de Montmirail (72)

Annexe 29 – AVAP de Montmirail



setec
énergie environnement

Avril 2023

COMMUNE DE MONTMIRAIL

A . V . A . P .

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Septembre 2019

Chargés d'étude :

Isabelle KIENTZ-REBIÈRE Architecte DPLG - Architecte du Patrimoine

47, chemin des Oliviers, 84310 MORIÈRES-LÈS-AVIGNON - Tel : 09 52 00 81 93 - Fax : 09 57 00 81 93 - isabelle.kientz@free.fr - kientzrebiere.fr

Gilles GAROS Architecte-Paysagiste - urbaniste O.P.Q.U.

45 bis rue du Loquidy, 44300 NANTES - Tel : 02 40 14 08 06 - g_garos@fr - www.agence-gillesgaros.fr

SOMMAIRE

I- CONDITIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'A.V.A.P.

p.3

II- SYNTHÈSE DES ANALYSES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

A- ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE

1- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

p.6

2- LES SERVITUDES ET PROTECTIONS ACTUELLES

p.6

- 2-1 LES MONUMENTS HISTORIQUES
- 2-2 LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES

p.8

p.9

3- ÉVOLUTION URBAINE

p.10

4- LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

p.12

- 4-1 LES PARTICULARITÉS URBAINES
- 4-2 LE CHÂTEAU ET LE VILLAGE
- 4-3 LE TERRITOIRE AGRICOLE ET LES HAMEAUX

p.12

p.13

p.14

B- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

p.15

1- STRUCTURES PAYSAGÈRES

p.15

- 1- 1 L'ÉCRIN BOCAGER CEINTURANT LE BOURG
- 1- 2 LA BUTTE DE MONTMIRAIL

p.15

p.16

2- PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

p.19

III- OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

p.20

A- PÉRIMÈTRE ET OBJECTIFS DE L'A.V.A.P.

p.21

1- DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE

p.21

2- LES OBJECTIFS DES DIFFÉRENTS SECTEURS

p.22

2-1 SECTEUR S1 "BÂTI ANCIEN"

P.22

2-2 SECTEUR S2 "PAYSAGER"

p.23

2-3 SECTEUR S3 "ZONE ARTISANALE"

p.23

B- LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

p.24

1- INVENTAIRE PATRIMONIAL DANS L'A.V.A.P.

p.24

2-1 LE PATRIMOINE BÂTI

p.24

2-2 LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

p.25

2- LE PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

p.26

IV- OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

p.28

1- LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AIRE

p.29

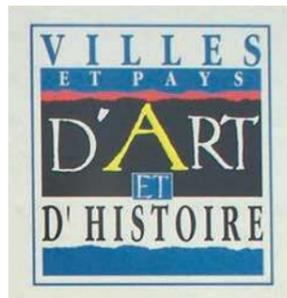
2- COHÉRENCE AVEC LE P.A.D.D.

p.31

I- CONDITIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'A.V.A.P.

LE PROJET DE Z.P.P.A.U.P.

Montmirail, doit son nom, *Mons Mirabilis* ou *lieu que l'on admire*, à sa situation dominante sur une colline isolée, sur un des points culminants de la Sarthe. Un château y occupe depuis plusieurs siècles cette situation privilégiée, aux qualités défensives incontestables.



La commune fait partie du Pays du Perche Sarthois, qui a reçu en 1998 le label **Pays d'Art et d'Histoire du Perche-Sarthe** par le Ministère de la Culture et de la Communication. C'est le premier pays recevant cette distinction pour la Région des Pays de la Loire.

Avec neuf autres communes, elle fait partie de l'association des *Petites Cités de Caractère de la Sarthe*, s'engageant ainsi à participer à une **volonté de sauvegarder, de mettre en valeur et d'animer le patrimoine architectural et paysager de son territoire.**

Le tourisme peut représenter une ressource pour l'économie locale. Mais conserver et entretenir ce patrimoine architectural, urbain et paysager, demande une certaine rigueur et un certain savoir-faire. Consciente des enjeux de mise en valeur de ce patrimoine pour son développement, la commune de Montmirail a engagé dès 2005 une réflexion portant sur la création d'un outil de gestion patrimonial adapté à son territoire. Elle s'est donc engagée dans une procédure de **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.)** pour inciter la population à s'impliquer davantage dans l'amélioration de son cadre de vie, par une recherche de qualité dans l'architecture, un souci de restauration du patrimoine bâti, et la prise en compte de l'environnement paysager, et cela dans l'intérêt de tous.

Le projet de Z.P.P.A.U.P., démarche de reconnaissance culturelle en partenariat avec l'État, a été présentée en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) le 26 mai 2009. Celle-ci a émis un avis favorable sous réserve de « proposer un sous secteur prenant en compte la maîtrise archéologique des sous sol, au sein du secteur S1 bourg ». Ce projet, bien qu'achevé et approuvé en CRPS, n'a pu aboutir en raison de la modification apportée par la loi sur les espaces protégés et la création des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

Dans l'attente de cette évolution, une procédure de Périmètre de Protection Modifié a été engagée en 2013.

L'A.V.A.P., UNE ÉVOLUTION LÉGISLATIVE RÉCENTE

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite « Grenelle II ») a institué les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.). Cette loi et son décret d'application n°2011-1903 du 19 décembre 2011, modifient le chapitre 2 du livre VI du Titre IV du code du Patrimoine (articles L642-1 à L642-10) et définissent le régime de substitution des Z.P.P.A.U.P. par les A.V.A.P. **L'AVAP sera transformée à la fin de la procédure en Site Patrimonial Remarquable (SPR) par la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (Loi CAP) promulguée le 7 juillet 2016.**

OBJECTIFS ET L'OUTIL A.V.A.P.

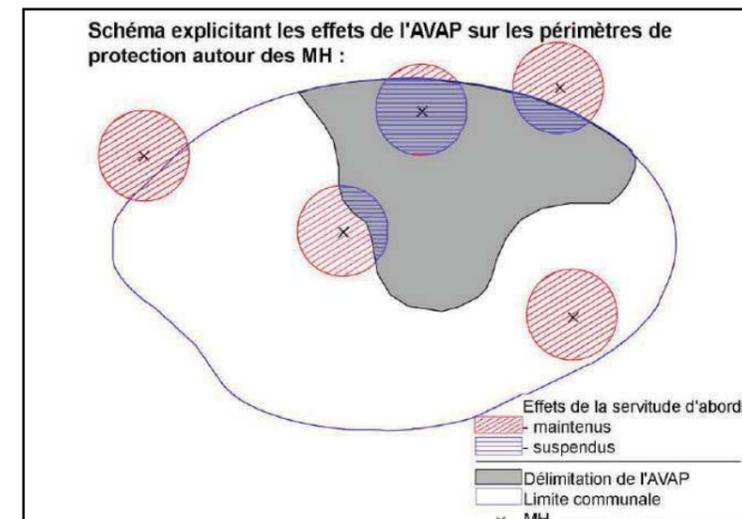
Cet outil a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des Z.P.P.A.U.P., les objectifs de développement durable. L'objectif premier de l'A.V.A.P. est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

LES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT À LA Z.P.P.A.U.P.

L'association de la dimension "développement durable" à la démarche patrimoniale constitue une évolution majeure, quoique compatible avec la prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien, en tant qu'une des réponses aux objectifs de développement durable (en terme d'économie d'espace, d'économies d'énergies, de matériaux et savoir-faire).

La création de l'A.V.A.P. suspend l'application des servitudes de protection des abords des monuments historiques et des Sites à l'intérieur de son périmètre, en revanche celles-ci continuent de s'appliquer au-delà du territoire de l'A.V.A.P., comme l'indique le "schéma" explicitant les effets de l'A.V.A.P. sur les périmètres de protection autour des MH".



LE CONTENU DE L'A.V.A.P.

Une étude complémentaire pour la mise en œuvre de l'A.V.A.P. a été initiée fin 2015, afin d'approfondir l'identification des éléments de patrimoine bâti et des espaces dans le but de promouvoir leur préservation et leur mise en valeur. La dimension environnementale liée au développement durable a été prise en compte, en particulier dans le domaine des énergies, dans l'objectif de ne pas porter atteinte à l'héritage patrimonial recensé.

Conformément aux articles L642-1 et L642-2 du Code du Patrimoine, le dossier relatif à la création de l'A.V.A.P. nous a conduit à réaliser les documents suivants :

- **Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental**, fondement de l'A.V.A.P., constitué d'une analyse qualitative du patrimoine culturel, architectural, urbain, paysager, et historique, et **d'une approche environnementale** prenant en considération les facteurs environnementaux qui interagissent avec les objectifs et les capacités réglementaires de l'A.V.A.P.. Ce dernier sert de base à la réflexion pour la construction du projet de l'AVAP, et est annexé au rapport de présentation.
- **Un rapport de présentation des objectifs de l'aire**, reprenant la synthèse du précédent diagnostic, qui justifie les objectifs retenus pour l'A.V.A.P. et les prescriptions associées. Il énonce les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine et de traitement des espaces, ainsi que les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire. Il justifie également la compatibilité des dispositions avec le Projet d'Aménagement et de Développement durable (P.A.D.D.) du P.L.U.
- **Un règlement**, énonçant des prescriptions afin d'assurer une gestion optimale et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
- **Les documents graphiques** suivants :
 - **le plan 01 DE DÉLIMITATION ET SECTEURS**, présentant le périmètre de l'A.V.A.P. retenu correspondant à la délimitation graphique des secteurs,
 - **le plan 02 D'INTÉRÊT PATRIMONIAL**, présentant les éléments de patrimoine identifiés et leur niveau d'intérêt patrimonial.

II - SYNTHÈSE DES ANALYSES ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

A- ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE

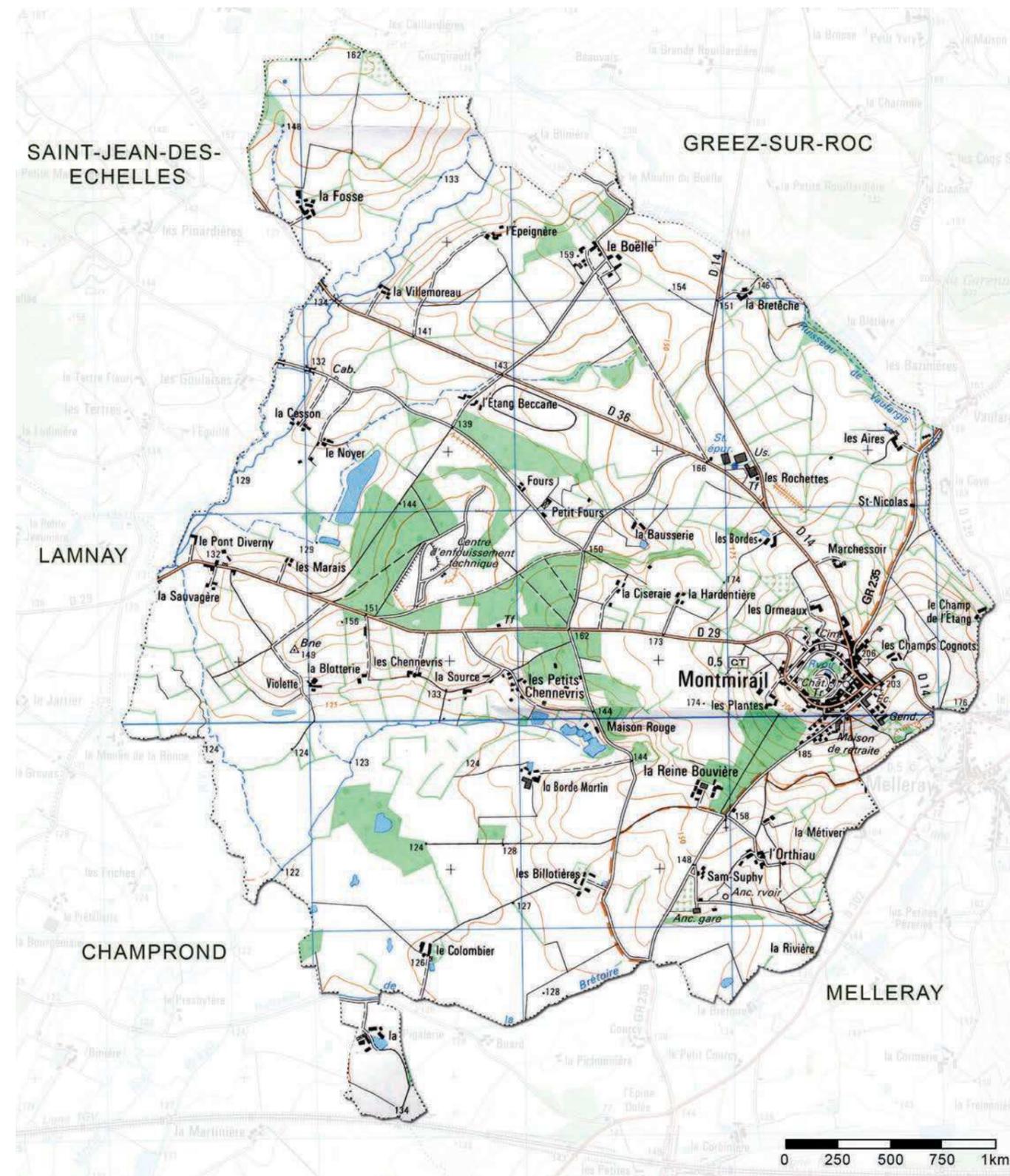
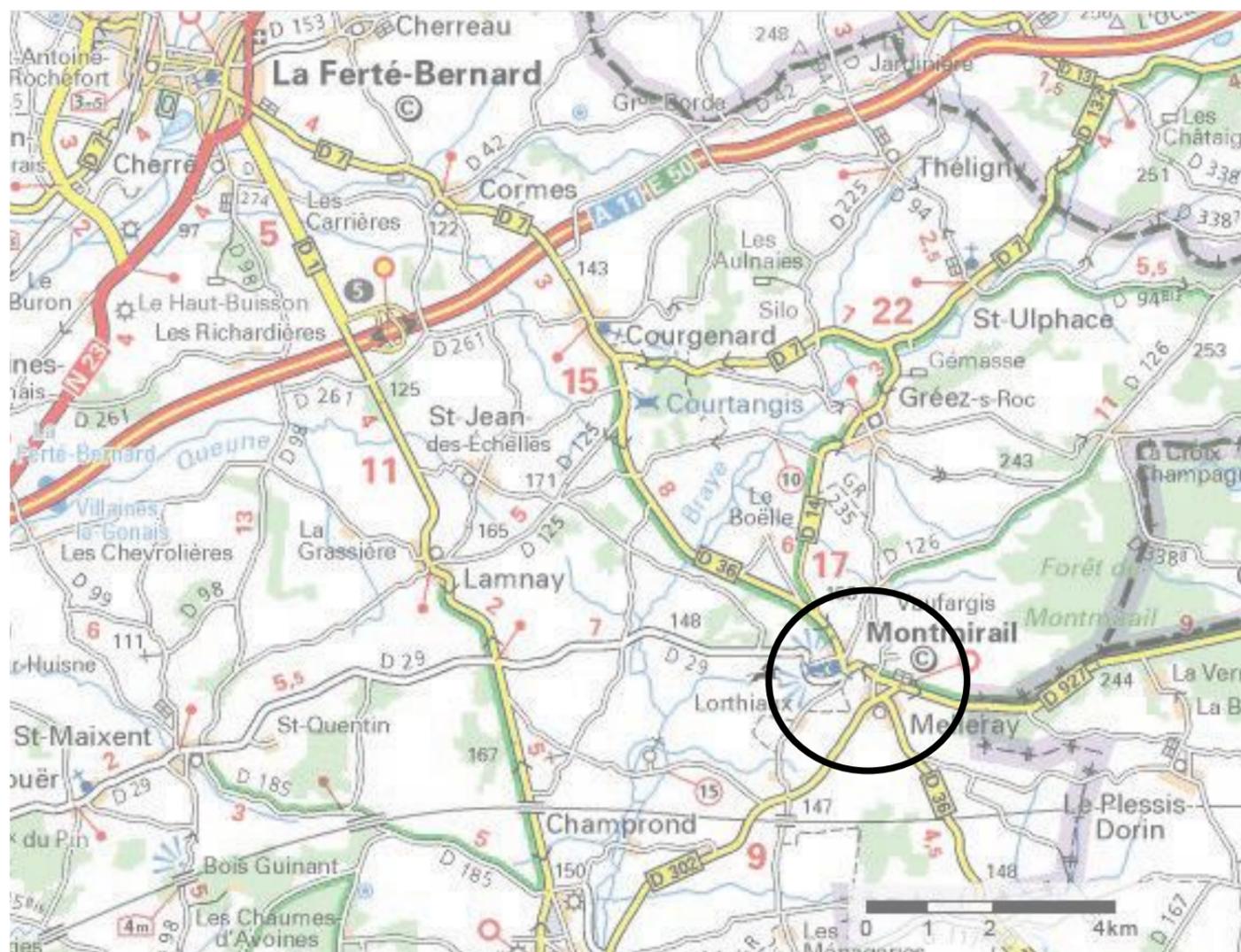
1- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1-1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Ancienne limite des Provinces du Maine, du Perche et de l'Orléanais, la commune est située aux confins de quatre départements : la Sarthe, l'Eure-et-Loir, le Loir-et-Cher et l'Orne.

Montmirail est située à l'entrée de la vallée du Loir et à 160 km d'Angers, 70 km de Chartres, 50 km du Mans, 15 km de la Ferté Bernard. Elle est desservie par l'autoroute A11 (sortie à 10 km) et par les gares du Mans, de Vendôme, et de La Ferté Bernard située à 15 km (ligne Paris-Le Mans-TER).

La superficie du territoire communal est de 1 253 hectares.

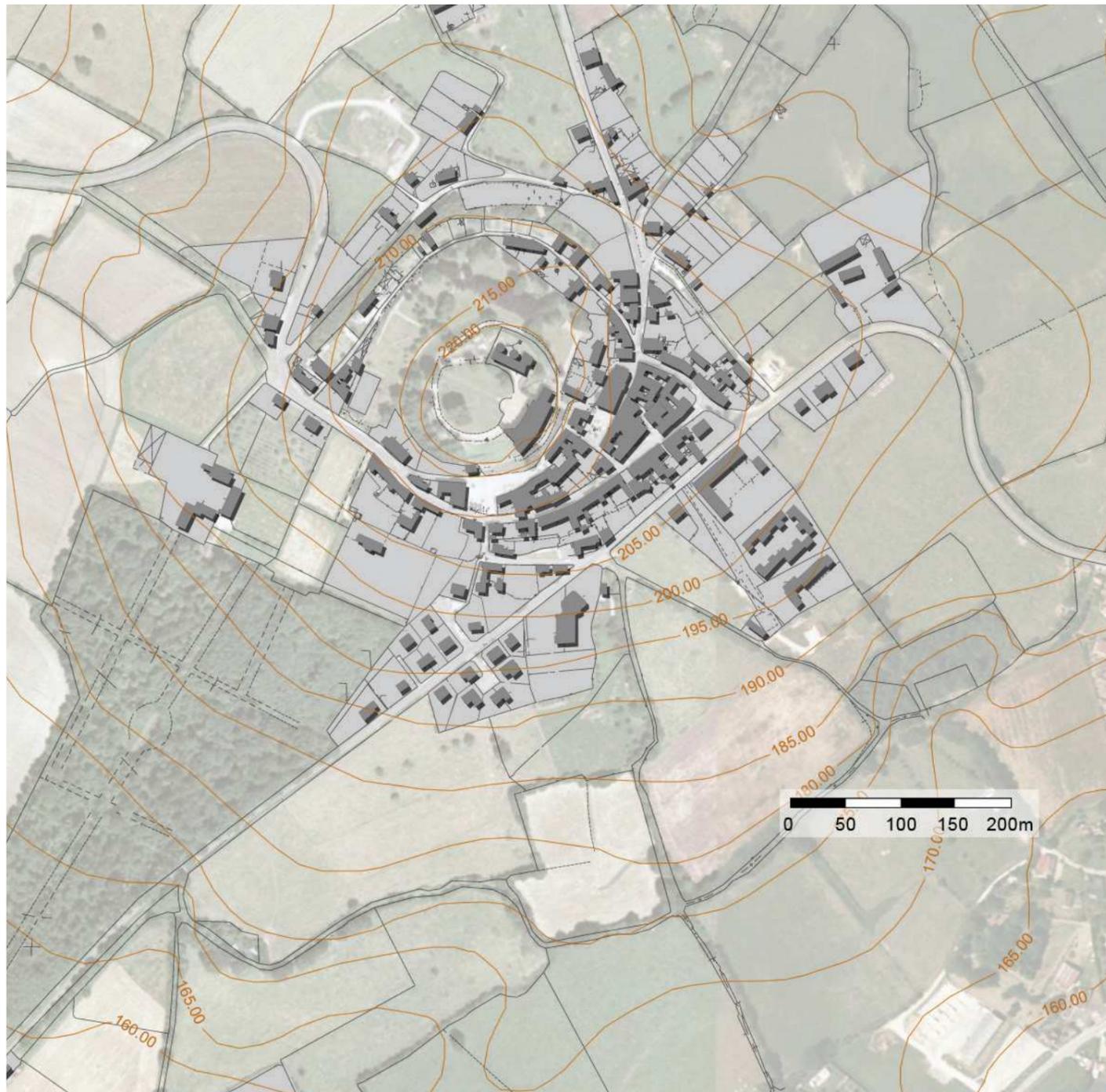


Extrait carte IGN

1- 2 TOPOGRAPHIE

Le point culminant du territoire communal (220 m), deuxième point culminant de la Sarthe, est situé sur l'esplanade du château de Montmirail, au sommet d'une butte au relief marqué. De ce point de vue, on bénéficie d'une vue à 360 ° sur la campagne environnante, ce qui lui a valu le nom de « Mons mirabilis ». La dénivellation est importante sur les flancs de la butte Sud : la courbe de niveau, à l'altitude 175 m, marque la limite basse de ce mamelon. Au Nord, les courbes de niveau plus espacées, traduisent des différences altimétriques moins accusées (moyenne de 150 m), mais avec quelques talwegs.

La partie Sud-Ouest du bourg est située à une altitude moyenne de 125 m (ruisseau de la Brétoire, la Borde Martin, le Colombier).

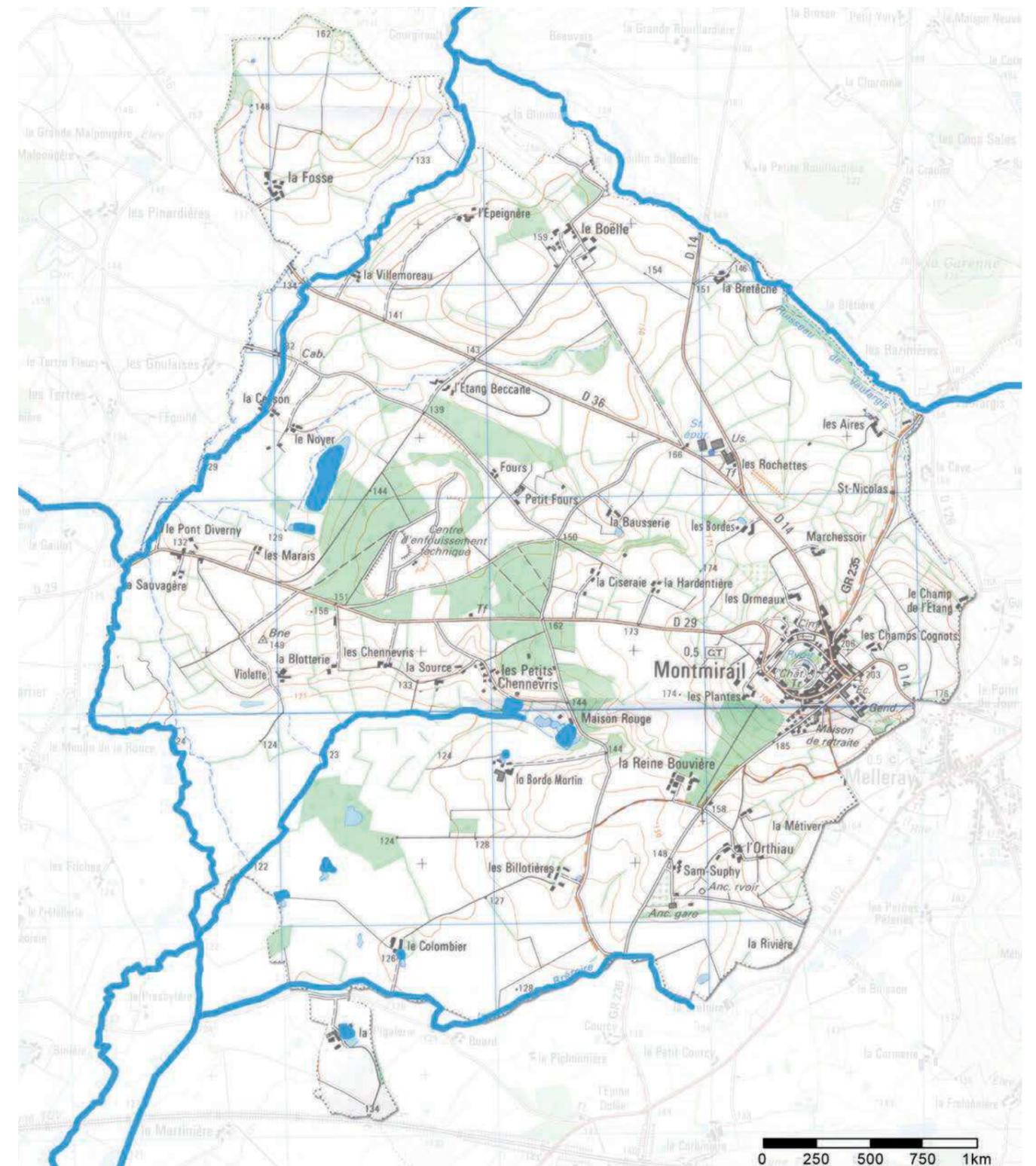


Carte du relief du bourg

1- 3 HYDROLOGIE

Plusieurs ruisseaux délimitent géographiquement le territoire communal :

- au Nord-Est, les ruisseaux de la Bretèche et de Vaufargis constituent les limites territoriales avec la commune de Greez-sur-Roc;
- au Sud, le ruisseau de la Brétoire, constitue la limite territoriale avec la commune de Melleray;
- à l'Ouest, la rivière de la Braye constitue la limite territoriale avec la commune de Champrond.



Carte de l'hydrographie - échelle communale

2- LES SERVITUDES ET PROTECTIONS ACTUELLES

2-1 LES MONUMENTS HISTORIQUES SUR LA COMMUNE

Un seul édifice inscrit au titre des monuments historique sur la commune, **le château de Montmirail**, comprenant le château, un ensemble d'édifices et le parc d'agrément liés aux transformations du château au XVIII^e siècle :

- **Façades et toitures et deux pièces du 18^e siècle, ornées de boiseries** (salle à manger et salon) (cad. B 71) : inscription par arrêté du 15 juin 1964
- **Ensemble du bâti, avec le parc et les jardins** (cad. AB 85, 87, 91) : inscription par arrêté du 8 novembre 1995
- **Le Parc** (cad. AC 7, 117, 118) à l'exception du bâtiment moderne, (119 à 123 ; B 104), le **bâtiment de la ferme des Plantes (ancien logement du jardinier)** (cad. AC 124) et l'**ensemble du bâti de la métairie dite de la Reine Bouvière** (cad. B 79) : inscription par arrêté du 15 mai 1996.

Le Château, le parc et les jardins du château, la ferme, des Plantes et de la métairie dite "de la reine Bouvière", du château de Montmirail, génèrent un périmètre de protection qui englobe la totalité du bourg ainsi qu'une partie du territoire communal de MELLERAY.



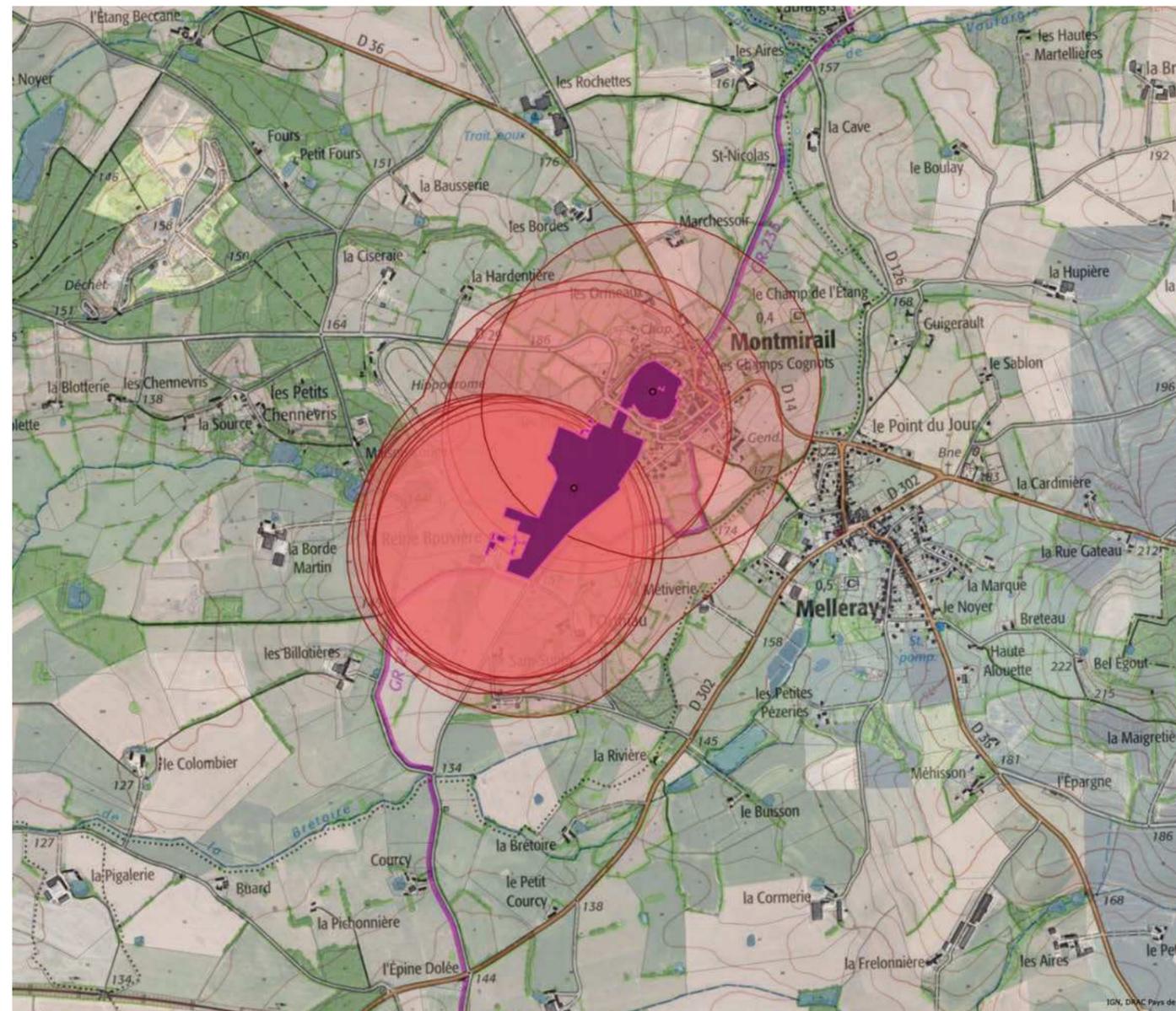
Le château



La porte Renaissance

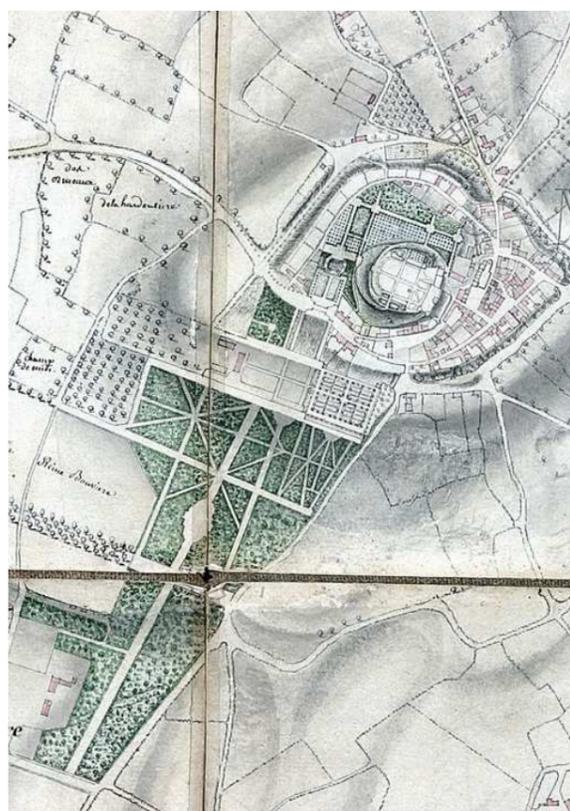


Une grille du parc



PLAN DE SERVITUDE DU CHÂTEAU

Source : DRAC Pays de la Loire, Atlas des Patrimoines



Plan d'Ursin BARBAY (fin XVIII^e) Source : Archives Départementales de la Sarthe - Photo : (F. Lasa) copyright Inventaire général - ADAGP.



La ferme des Plantes, dite l'Orangerie des Plantes



2-2 LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES

État des connaissances

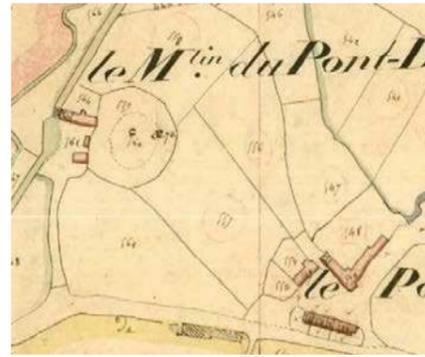
Le patrimoine archéologique recensé sur la commune de Montmirail s'avère très marqué par la période médiévale, comme en témoignent la carte et la liste des entités archéologiques ci-jointes.

Parmi ces sites, des résidences seigneuriales, établies dans le territoire de Montmirail à diverses époques. Au Moyen Âge, ces places-fortes sont installées sur des buttes de terre artificielles, dont on trouve un exemple daté du X^e-XI^e siècle au **Pont Diverny**. Puis elles prennent place sur des terre-pleins de forme quadrangulaires entourés de fossés, renfermant des bâtiments autour d'une cour comme **aux Aires**. Au XV^e-XVI^e siècle, période de reconstruction des campagnes meurtries par la Guerre de Cent ans, un nouveau type de logis apparaît dans le style gothique flamboyant, le "manoir" qui subsiste **au Boëlle**.

"Cependant le territoire est surtout marqué par la présence de la butte du château de Montmirail, aménagée en site castral à une haute époque. Les études historiques en cours tendent en effet à montrer que le site pourrait avoir connu une occupation antérieure à l'époque strictement "féodale".

"Tout au long des premiers siècles du Moyen Âge, le lieu est implanté aux confins de deux diocèses et comtés, dans une région qui est l'objet de campagnes concertées de christianisation, et surtout au cœur d'un réseau dense de domaines du fisc (domaines agricoles de propriété publique). Dans ce contexte, plusieurs indices archéologiques et documentaires laissent penser que Montmirail aurait rempli le rôle de forteresse publique, siège d'un représentant du comte (vicaire), probablement dès l'époque mérovingienne (VI^e-VII^e s.). En tout état de cause, l'église n'a pas préexisté à cette occupation, mais n'en est que le corollaire : il s'agissait originellement d'une chapelle castrale devenue collégiale (c'est-à-dire siège d'une communauté de chanoines) à l'époque féodale - par une fondation dont l'initiative revient au lignage de seigneurs éponymes. La fonction paroissiale n'a été attribuée que tardivement à ce lieu de culte."
Didier DELHOUME - SRA 2009.

Le dernier arrêté portant délimitation de zonage archéologique du 30 juin 2016 définit 8 zonages de saisine, dont 3 sont regroupées sur la butte. Elles sont représentées sur **la carte archéologique nationale** de la commune de Montmirail ci-contre, et indiqués dans le tableau ci-dessus. Cette cartographie remplace celle de l'arrêté de 2009.



La motte du Pont Diverny



Les Aires

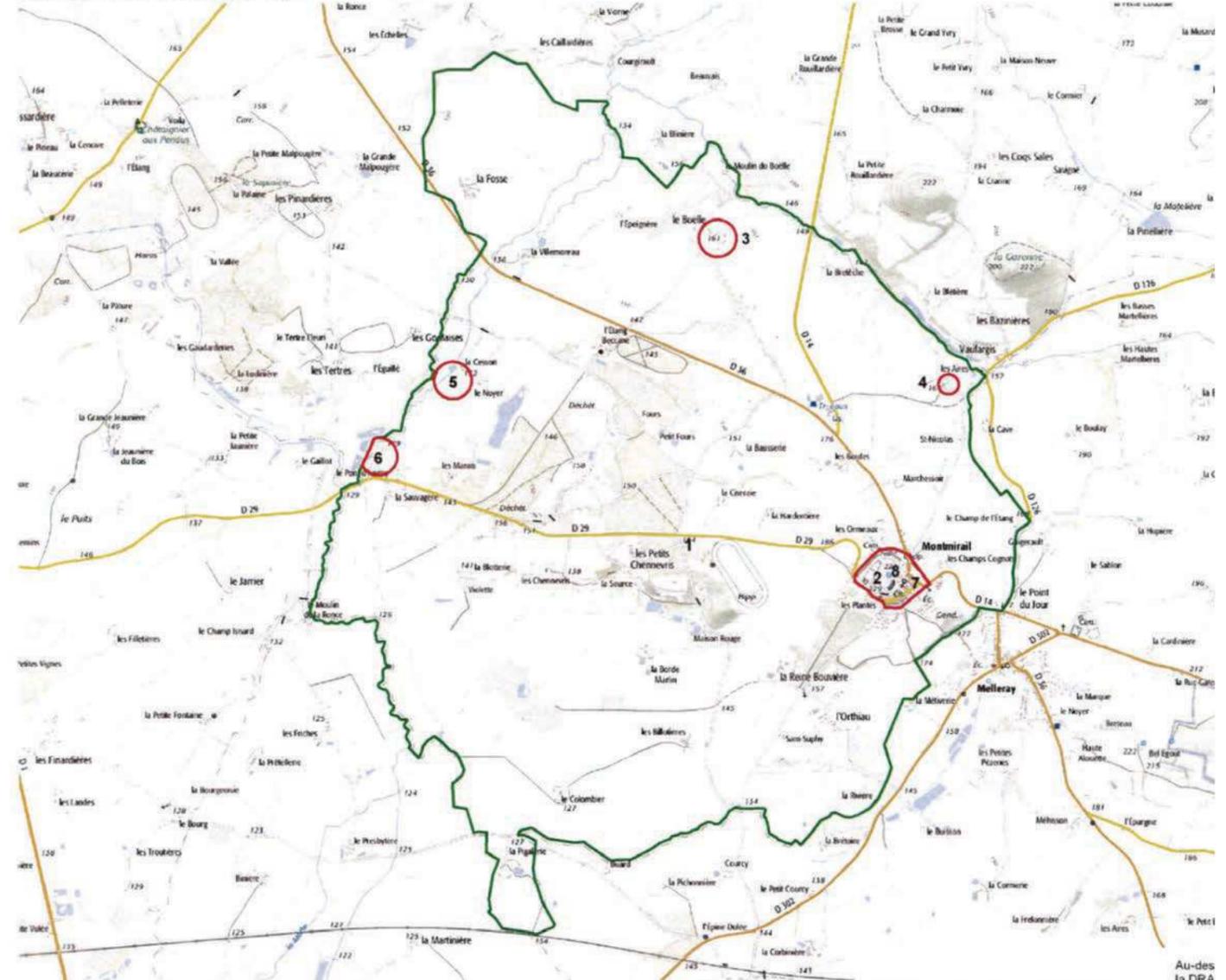


Le manoir du Boëlle



Vue de la Butte de Montmirail

Cartographie des zones de présomption de prescriptions archéologiques de la commune de Montmirail élaborée à partir des vestiges significatifs connus au 23/09/2015



Au-dessus de ces seuils de surface d'aménagement, la DRAC est destinataire des dossiers d'aménagements projetés dans la zone de présomption et est susceptible de prescrire un diagnostic archéologique. Les fichiers SIG sont disponibles sur l'atlas des patrimoines à l'adresse suivante : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Service régional de l'archéologie, DRAC des Pays-de-la-Loire, zones de présomptions archéologiques de la commune de : MONTMIRAIL

Seuil en m²	Zone	Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	(Chronologie) vestiges
zonage de saisine seuil à 100m²	2	72 208 0002	CHATEAU DE MONTMIRAIL / LE CHATEAU	(Moyen-âge) motte castrale
zonage de saisine seuil à 100m²	3	72 208 0003	CHATEAU DE BOELLE / LE BOELLE	(Haut moyen-âge - Epoque moderne) château non fortifié
zonage de saisine seuil à 100m²	4	72 208 0004	LES AIRES / LES AIRES	(Moyen-âge classique) demeure
zonage de saisine seuil à 100m²	5	72 208 0005	LA CESSON / LA CESSON	(Epoque indéterminée) édifice fortifié
zonage de saisine seuil à 100m²	6	72 208 0006	LE PONT DIVERNY / LE PONT DIVERNY	(Moyen-âge classique) motte castrale
zonage de saisine seuil à 100m²	7	72 208 0007	EGLISE NOTRE-DAME / PLACE DE L'EGLISE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) cimetière
zonage de saisine seuil à 100m²	7	72 208 0007	EGLISE NOTRE-DAME / PLACE DE L'EGLISE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) église
zonage de saisine seuil à 100m²	8	72 208 0008	BOURG CASTRAL DE MONTMIRAIL /	(Moyen-âge - Période récente) bourg castral
zonage de saisine seuil à 30000m²	1	72 208 0001	LA CROIX VERTE / LES PETITS CHENNEVRIS / LA CISERAIE	(Mésolithique - Néolithique) amas de décharge

3- ÉVOLUTION URBAINE

L'origine du nom de **MONTMIRAIL** viendrait de "MONS MIRABILIS", *le Mont admirable* ou encore *le Mont que l'on admire* (ou d'où l'on admire) du nom de la butte culminant à 248 m.

À l'époque **gallo-romaine**, une voie romaine reliait *Cenomanorum* (Le Mans) à *Autricum* (Chartres), et traversait la Braye au niveau du Pont Diverny : une tombelle y est érigée. Ces deux anciens territoires deviendront les diocèses du Mans et de Chartres vers le V^e siècle.

Au **VI^e siècle**, première période de développement du culte, des religieux, devenus ermites, quittent l'abbaye de Micy (Orléans) pour fonder des églises, qui donneront plus tard naissance à des bourgs proches de Montmirail, comme à Saint-Ulphace ou Gréez-sur-Roc.

Au **IX^e siècle**, commence une période de fréquentes invasions normandes. L'évêque de Chartres organise un réseau de fortification de la région dès le X^e siècle.

Au **XI^e siècle**, les terres de Montmirail sont concédées à Guillaume Gouët qui réunit "Cinq baronnies" pour défendre ces terres indépendante contre les comtes du Perche. Les mottes du **Pont-Diverny**, de **Saint-Ulphace** et le **castellum de Mons Mirabilis**, mentionné autour de 1060-1080, feront partie de ce dispositif de places-fortes. Sous la protection du château un village se développe sur le flanc sud et est de la butte, bientôt entouré par une enceinte.

Une église est mentionnée en 1140, à l'emplacement d'une ancienne chapelle castrale. Le château est rasé par les Angevins en 1194.

Au **XIII^e siècle** la pierre remplace les fortifications de bois, et les maisons fortes prennent l'aspect de terre-pleins quadrangulaires entourés de fossés. De l'ancien fief des seigneurs des "Aires", subsistent aujourd'hui ses bâtiments formant une cour quadrangulaire, avec un ancien logis à "chambre haute", qui distinguait la demeure noble de la demeure paysanne, et l'une des tours d'enceinte percée de meurtrières.

Dès le milieu du **XIV^e siècle**, débute la guerre de Cent Ans. Les maisons et châteaux sont dévastés, les campagnes sont pillées, les terres sont abandonnées. Le château de **MONTMIRAIL** est détruit vers 1421 par le futur Charles VII.

La paix revenue, les **XV^e et XVI^e siècles** sont des siècles de reconstruction. À partir de 1470-1480, les églises et les édifices civils sont reconstruits dans les villes. Le château de **MONTMIRAIL** le sera à la fin du XV^e siècle par Charles IV d'Anjou sur les ruines du précédent château. Le *bailli*, l'officier qui rendait la justice au nom du Roi, construit sa demeure urbaine dans le centre du village. Les campagnes commencent à se repeupler, et la seigneurie locale à se reconstituer.

Les logis, sièges de fiefs, sont reconstruits la plupart du temps sur les ruines d'habitations fortifiées plus anciennes : le **château du Boëlle (ou du Boille)** est construit à la fin du XV^e siècle dans le style gothique flamboyant, à **L'Étang-Beccane**, un ancien colombier ou *fuie* de la fin du XV^e siècle subsiste, qui dépendait probablement du manoir du *Boëlle*.

À partir du **XVII^e siècle**, les constructions se feront *hors les murs*, les enceintes étant devenues obsolètes depuis la fin du XV^e siècle. Un collège est fondé en 1618 pour les élèves de Montmirail et de Melleray dans une maison adossée à l'enceinte, à la porte Saint-Servais. La **chapelle Saint-Servais** est bâtie la même année, attenante au collège et à l'extérieur de l'enceinte du village. Une charpente à entrants moulurés présente une inscription de 1618. En 1628, un **Hôtel-Dieu** est fondé pour soigner les pauvres malades de Montmirail et de Melleray.

Le **tissage de la toile** de chanvre prend son expansion dès la fin du XV^e siècle, avec l'installation de nombreux tisserands dans les villes et les campagnes à proximité des rivières. À **MONTMIRAIL**, sont fabriquées des toiles ("brins", "commun", "batard" et "cannevas") et des étoffes de laine, des chapeaux et des cordages. D'autres industries se développent, forges, tuileries et verreries.

L'**église Notre-Dame de l'Assomption** est remaniée au début du XVI^e siècle. Le chœur est reconstruit, percé de hautes fenêtres clôturées par des vitraux, dont l'un représente le mariage en 1505 de Jean de BRUGES et Marie de MELUN, dame de Montmirail (classé au titre des Objets mobiliers). Le bas-côté Nord, constitué de cinq chapelles jusqu'au clocher, est construit en 1625.



Enceinte du château



Plan des Aires - XV^e s.



Vue aérienne du château et du village (Source Mons Mirabilis)



La Bausserie - XV^e s.



Ancienne maison du bailli - XV^e s. (aujourd'hui endommagée par un incendie)



L'Église vue depuis le château



La chapelle Saint-Servais - XVII^e s.

Le XVIII^e siècle est un siècle de grandes transformations, avec le développement de la construction privée et la grande noblesse qui remet au goût du jour ses demeures rurales et restaure les fermes de ses domaines. À la mort du Prince de Conti en 1685, le château de MONTMIRAIL et son domaine reviennent à son épouse, Marie Anne de Bourbon. Elle mettra au goût du jour le château, et un parc sera aménagé au début du XVIII^e siècle, comprenant des terrasses plantées de quinconces débouchant sur un buffet d'eau en escalier, les logements des jardiniers et l'Orangerie et des bois au lieu-dit Les Plantes. Une métairie est bâtie au lieu-dit **La Reine-Bouvière**. Le plan des terres de MONTMIRAIL seront dressés par l'arpenteur du Roi, Ursin Barbay à la fin du XVIII^e siècle. Le plan du village montre la persistance des fossés au pied des remparts, et l'emplacement des anciennes portes.

À la campagne, le château du Boëlle, est transformé au XVIII^e siècle. Des communs sont construits en "L" face au château, destiné aux voitures à cheval et au personnel. Une ferme est édifée, composée de trois grands bâtiments organisés autour d'une cour carrée. Proche d'un bois, le château est agrémenté d'un jardin dessiné, et d'une grande allée plantée, l'actuelle avenue de Montmirail, qui partait du portail principal pour rejoindre le château de Montmirail. Une allée secondaire rejoignait **l'Étang-Beccane**. L'ensemble du site fait partie des relevés réalisés par Ursin Barbay.

Au XIX^e siècle, seuls quelques bâtiments sont construits dans le village entre la fin du XVIII^e siècle (plan d'Ursin Barbay) et 1833 (Cadastre napoléonien), correspondant en particulier aux nouveaux bâtiments publics dans le village, l'actuelle mairie sur la place du château, la nouvelle halle (actuelle salle des fêtes), et la première école laïque de jeune fille rue de la Madeleine.

En 1872, la *Société Générale des Chemins de fer sur Routes* (future *Compagnie des Tramways de la Sarthe*) projette de construire des lignes de tramways à vapeur utilisant les accotements des routes. Le premier projet est mis en service en Seine-et-Oise en 1878, et peu après le Conseil général de la Sarthe lance un appel d'offres pour les deux premières lignes, d'Antoigné à Ballon et du Grand-Lucé au Mans. Elles seront mises en service à partir de 1882, et prolongées au fur et à mesure. La ligne créée en 1907, de La Détourbe à La Ferté-Bernard, est prolongée en 1916 jusqu'à Montmirail. Elle passait par Saint-Ulphace et Gréez-sur-Roc, puis continuait dans la campagne pour atteindre la station de *Montmirail-Melleray*, puis le terminus à *Montmirail-État*. Situé au hameau de *l'Orthiau*, le terminus fut construit en face de la gare de chemin de fer bâtie en 1902 à la création de la ligne de chemin de fer allant de Thorigné à Courtalin. Un hôtel de voyageurs est construit en face de la gare.

L'évolution du réseau viaire s'est faite au début du XIX^e siècle, mais le village est toujours traversé par les trois principales directions qui passaient par les portes de la ville : une voie principale traversant le village par la rue du Docteur Castaing en passant par les anciennes portes de Melleray et de la Madeleine, la seconde traversant le bourg à l'Est, et passant par l'ancienne porte de Saint-Servais pour rejoindre la première à la porte de Melleray. La RD 14 entre Montmirail et Melleray, et la RD 29 en direction de Tuffé, ont été modifiées par de grandes courbes pour en adoucir les fortes pentes.

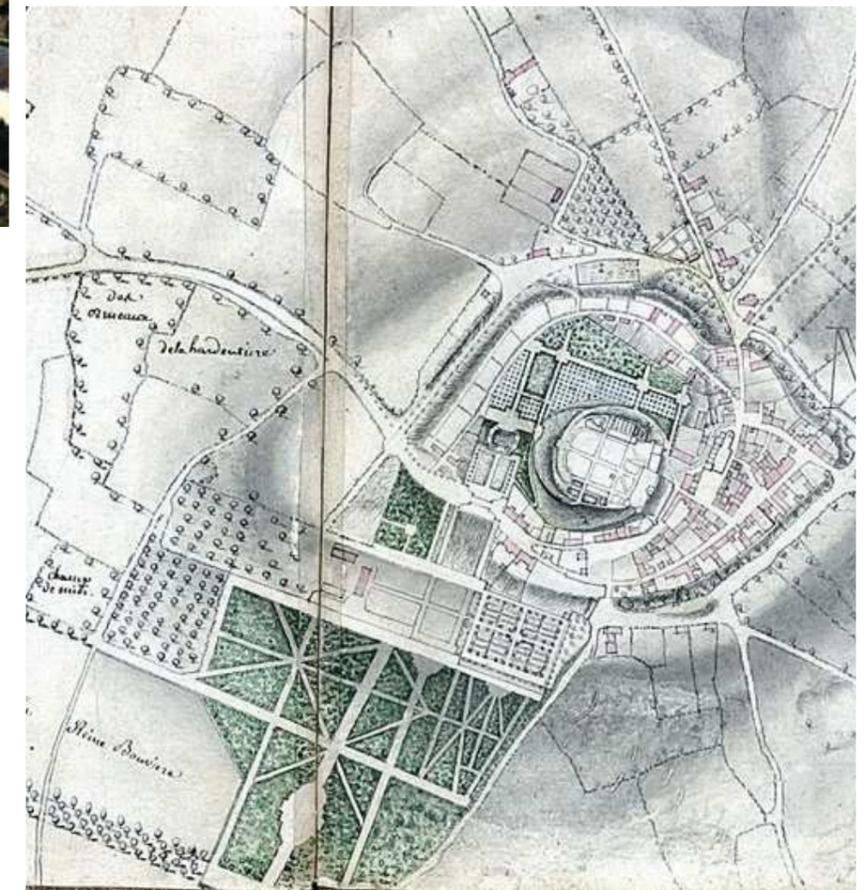
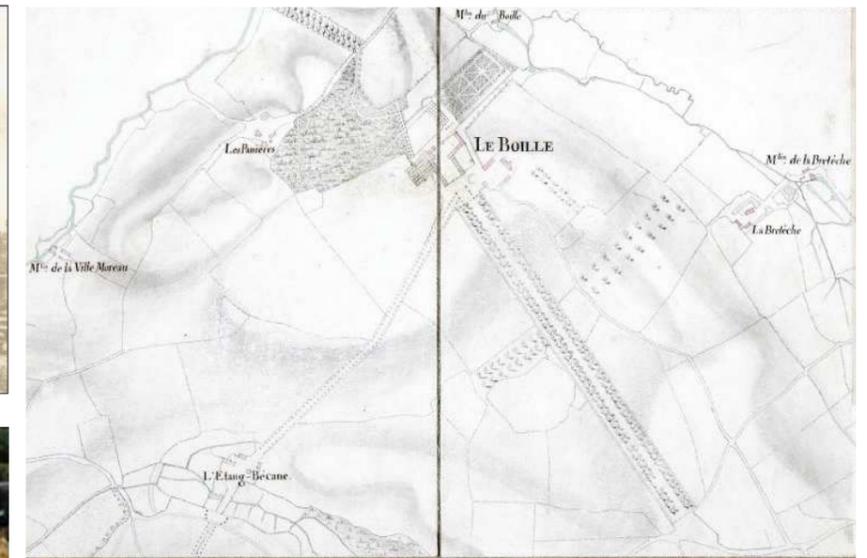
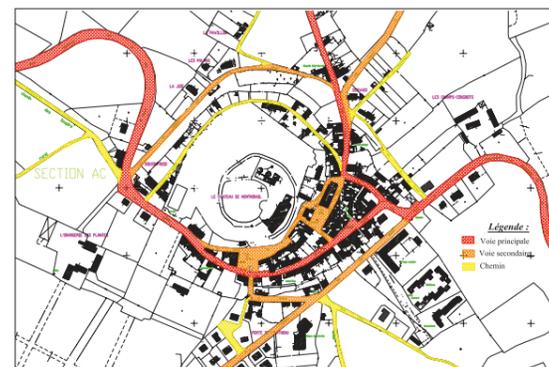
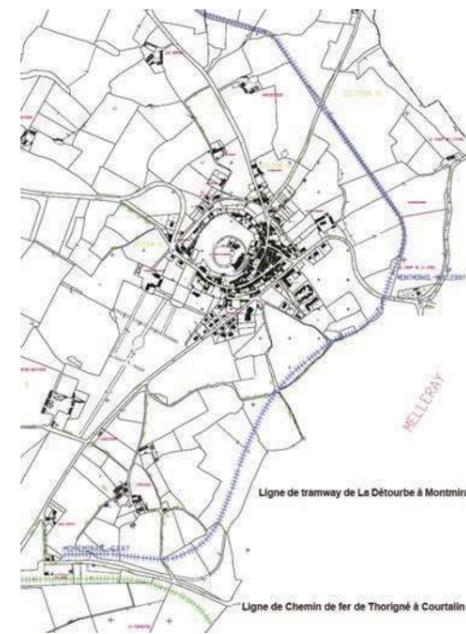
Au XX^e siècle, certaines évolutions ont été réalisées dans le parcellaire. La rue du Docteur Castaing a été élargie, entraînant l'alignement de la façade du n°17 rue du Docteur Castaing, tandis que l'ancienne maison du Bailli, de la fin du XV^e siècle, a été épargnée. Cependant victime d'un incendie en 2014, elle est malheureusement aujourd'hui à l'état de ruine.



Gravure du XVIII^e siècle



Vue actuelle



Plans d'Ursin BARBAY (fin XVII^e)
(Archives Départementales de la Sarthe) Photo : (F. Lasa) copyright Inventaire général - ADAGP.

4- LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

L'évaluation des qualités du patrimoine identifié au cours du diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux pour leur protection et leur mise en valeur dans le cadre de la future A.V.A.P.

4-1 LES PARTICULARITÉS URBAINES

Les anciennes enceintes

L'intérêt patrimonial

Historique et patrimonial

- Le château du XI^e siècle entouré par une première enceinte circulaire épousant les contours de la butte. Un premier noyau urbain protégé par une seconde enceinte doublée de fossés, comblés au Sud pour la création de la rue Henri Besnard au XIX^e siècle.
- Des structures qui ont marqué l'urbanisation du village.

Archéologique

- Le site de la butte et du village est un secteur sensible au point de vue de l'archéologie, conservant un potentiel archéologique certain qu'il est important de préserver pour les générations futures.

Paysager

- Les parterres et jardins du château aménagés à l'intérieur de la première enceinte, les boisements et jardins cultivés sur les pentes de la butte, qui participent à la qualité paysagère du village, en vue lointaine comme en vue rapprochée.
- La végétation naturelle qui se mêle aux murailles, les jardins de simples créés dans la pente et les jardins potagers s'accordent pour une promenade pittoresque.

Enjeux

Aujourd'hui, les vestiges des enceintes sont parfois sur des propriétés privées, parfois communales. Certains pans de murs se dégradent par manque d'entretien, et des vestiges rue de Montafilant sont envahis par la végétation qui déstabilisent les maçonneries. La lecture des vestiges des enceintes n'est pas toujours évidente par leurs différents stades de conservation.

Pour la valorisation des enceintes, les campagnes de restauration devraient être conduites de la même manière (matériaux et mise en œuvre), que les vestiges soient privés ou publics.



Rue de Montafilant



Rue des Palmas



Rue Henri Besnard

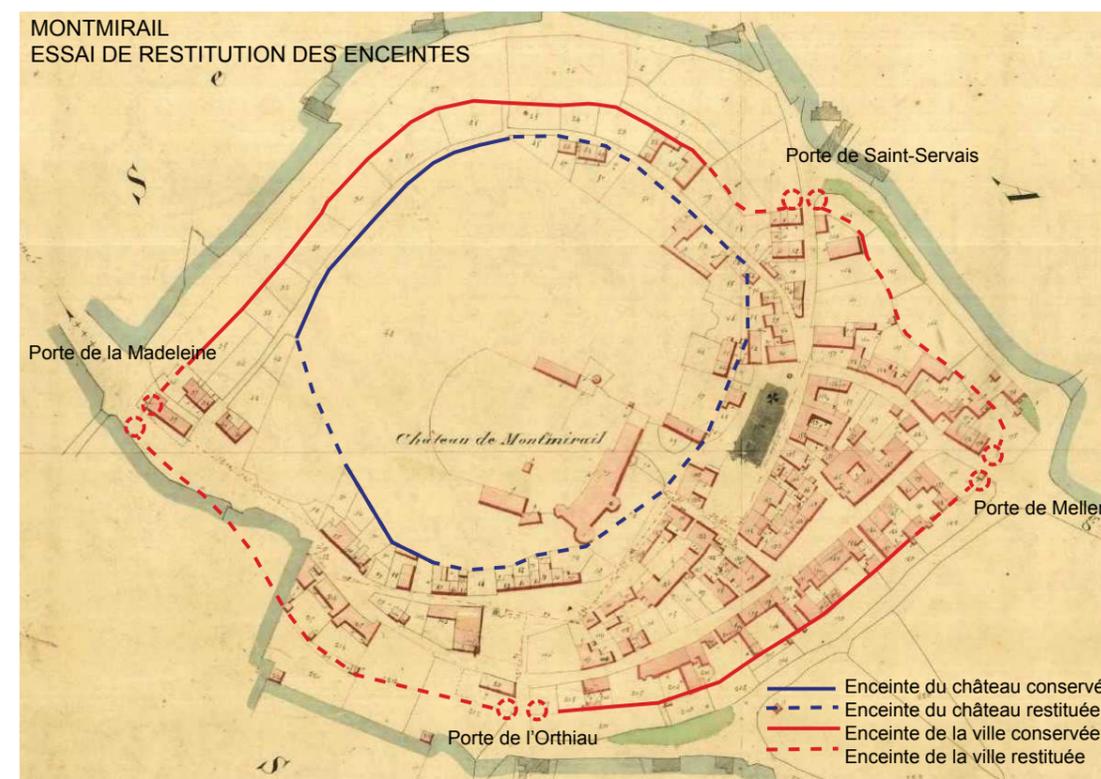


Rue de l'Orthiau



Plans d'Ursin BARBAY (fin XVIII^e)

Photo : (F. Lasa) copyright Inventaire général - ADAGP.



Essai de restitution des enceintes du château et de la ville

sur le cadastre napoléonien de 1833

I. Kientz-Rebière, architecte du Patrimoine

4-2 LE CHÂTEAU ET LE VILLAGE

Le **château** occupe un des points culminants du département, d'où l'on découvre un très vaste paysage. Le **village**, qui a pris naissance au pied du château, est issu de son extension progressive depuis le XII^e siècle, de manière circulaire épousant la pente sur le versant Est de la butte, laissant aujourd'hui un héritage patrimonial de grande qualité.

L'intérêt patrimonial

Historique, urbain et architectural

- Un tissu urbain homogène enroulé autour de la butte avec des places majeures valorisant ses monuments
- L'emploi de différents matériaux de provenance locale apportant au bâti des caractéristiques architecturales de grande qualité.
- Le parc du château du XVIII^e siècle, avec l'ancienne ferme à l'**Orangerie-Les Plantes** et la métairie de **la Reine-Bouvière**.

Archéologique

- L'ensemble de la butte présente un intérêt archéologique de premier plan à l'échelle du département de la Sarthe, qui justifie la création d'un **sous-secteur S1a, Zone de sensibilité archéologique**, au sein du **Secteur S1 "Bâti ancien"**. Il a été défini après avis favorable de la CRPS lors de la séance du 26/05/2009, et reprend le périmètre de la zone de présomption archéologique comprenant le château, le bourg castral et l'église. Il figure dans le **Plan de délimitation du périmètre, sous-secteur S1a**.
- À l'intérieur de ce périmètre, l'application de dispositions particulières sera demandée, citées dans le **RÈGLEMENT - A. LA PORTÉE JURIDIQUE DE L'AVAP**.

Urbain et Paysager

- L'urbanisation du village à flanc de colline qui se caractérise par des adaptations à la topographie (soutènement des jardins par des murs, traverses à forte pente...)
- Les nombreux cônes de vues à l'intérieur du village et vers le village,
- Les structures paysagères de la butte (perspectives visuelles, alignements arborés, boisements et jardins cultivés), les vestiges des structures des jardins historiques du château et de ses dépendances, et les jardins au cœur du tissu bâti,

Enjeux

Murs d'enceintes, murs et soutènements de jardins et clôtures

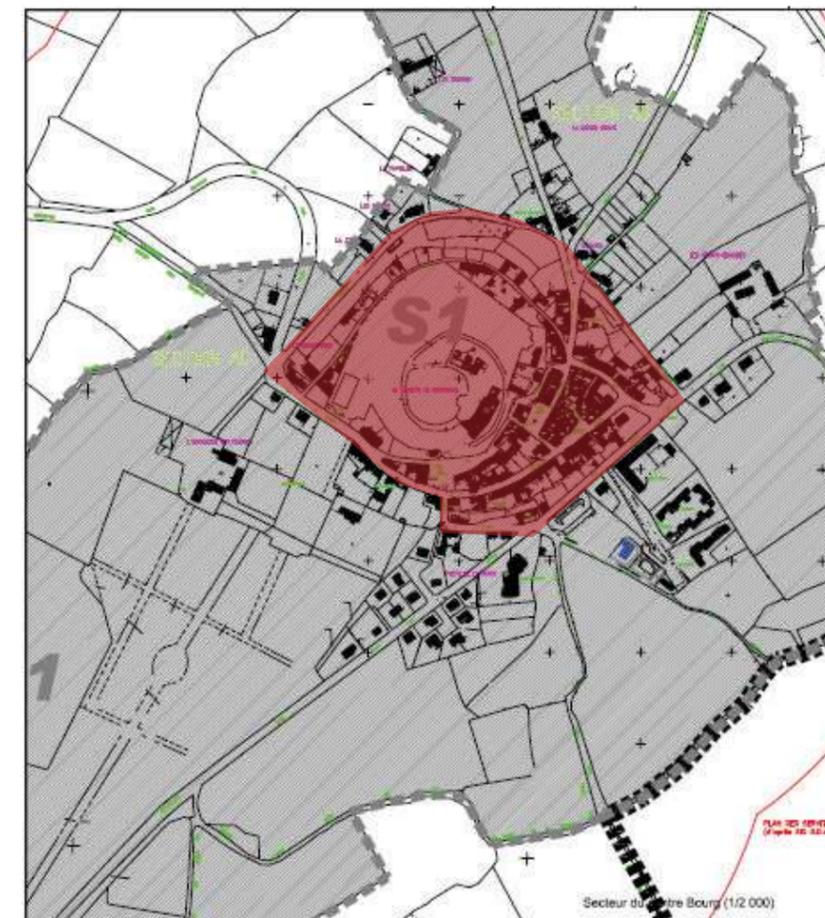
- Les vestiges des enceintes structurent le paysage, sans protection ils sont soumis aux dégradations du temps. Il en est de même pour les murs de moellons et soutènement des jardins. Les clôtures à l'alignement des voies sont menacées

Bâti ancien et petit patrimoine

- Le bâti ancien et le petit patrimoine, leurs matériaux et leur mise en œuvre, sont soumis à des dégradations conduisant à leur dévalorisation ou à leur perte, par le manque d'entretien (le clos et le couvert), la perte des caractéristiques architecturales du bâti liées à leur ancienne fonction, les modifications de la composition des façades, des proportions des baies et des lucarnes, la suppression des matériaux d'origine (pierre, briques, bois, tuiles,...).
- La perte des savoirs-faire locaux participant à la qualité du bâti, l'emploi de matériaux et des enduits inadaptés, l'effacement des décors et des modénatures, la suppression des menuiseries et des ferronneries d'origine et leur remplacement par des matériaux inappropriée, participent à la perte des caractéristiques architecturales qui font l'identité du patrimoine bâti de Montmirail.



(zone de sensibilité archéologique)



Plan de délimitation de la Zone de sensibilité archéologique sous-secteur S1a

Espaces publics

Le paysage de la butte est soumis à un risque de banalisation de son identité, qui se traduit par :

- le remplacement des limites privatives des jardins (murs de pierres remplacés par clôtures, haies à caractère exotique...),
- les plantations d'arbres persistant à caractère exotique (conifères de couleurs variées masquant le bâti),
- l'uniformisation du traitement des espaces publics.

Extensions urbaines secteur S1

- La suppression des haies bocagères abritant les chemins creux, offriraient une vue directe sur les extensions urbaines.
- L'arrachage progressif des haies bocagères aux voies d'entrées du bourg dévoilerait l'urbanisation récente au détriment de la perception des éléments patrimoniaux (château, bâti ancien, murs de pierre...). L'urbanisation menée de façon aléatoire avec un découpage géométrique, sans respect de la topographie et du relief avec un bâti discontinu par rapport au bâti existant constituerait une contrainte visuelle sur cette partie exposée aux regards.

4-3 LE TERRITOIRE AGRICOLE ET LES HAMEAUX

Le territoire agricole de la commune comprend des ensembles de bâtis anciens, hameaux, anciennes fermes, moulins et autre petit patrimoine, aux caractéristiques architecturales souvent remarquables.

Le territoire agricole et les hameaux

L'intérêt patrimonial

Paysager

- La topographie du site de Montmirail qui met en scène la butte, son château et le village par les multiples perceptions lointaines depuis le territoire ou en périphérie ;
- La variété des paysages, entre boisements et trames bocagères ;
- Les vues depuis la butte, belvédère sur le village et la campagne.



La RD302 traversant la commune voisine de Meilleray, en contre bas du bourg de Montmirail, donne à voir le château de Montmirail et l'église.



La route reliant la voie communale n°4 à la RD29 puis à la RD36 offre des cônes de vue sur les flancs boisés de la motte et du château.



La voie communale n°4 offre des cônes de vue sur la butte boisée et le château.

Architectural

- Des hameaux, moulins ou petit patrimoine dont l'intérêt historique, archéologique ou architectural est reconnu : **Le Boëlle**, le moulin du Boëlle et l'ancienne "avenue de Montmirail" autrefois bordée par des alignements d'arbres, **La Bretèche** et le moulin de la Bretèche, **Les Aires**, **La Bausserie**, **Les moulins de La Cesson**, **du Pont-Diverny**, **de la Villemoreau**, **Le Noyer**, **L'Étang-Beccane**, **Les Billotières**.
- L'emploi de différents matériaux de provenance locale apportant au bâti des caractéristiques architecturales de grande qualité.

Enjeux

- La préservation des caractéristiques paysagères, haies bocagères, boisements, chemins creux.....
- La préservation des perspectives remarquables depuis et vers la butte, le château et le clocher de la collégiale.
- L'urbanisation au sud du bourg
- **Bâti ancien et petit patrimoine :**

La préservation et la mise en valeur du bâti ancien et du petit patrimoine est liée à l'entretien "du clos et du couvert" et à la préservation :

- des caractéristiques architecturales du bâti liées à leur époque de construction et à leur ancienne fonction,
- des matériaux d'origine employés (pierre, briques, bois, tuiles, etc.), de leur mise en œuvre avec les savoirs-faire locaux,
- des interventions adaptées aux types de structures anciennes (maçonneries de moellons, pierre de taille, remplissage des pans de bois, etc.),
- des décors et des modénatures,
- des menuiseries et des ferronneries d'origine, et leur remplacement par des matériaux appropriés, qui participent à la valeur patrimoniale du bâti.



La zone "artisanale "

L'intérêt patrimonial

Ce secteur a vocation à accueillir des entreprises artisanales, un des maillons de l'économie locale. Il est une enclave dans le secteur S2, avec toutes les qualités appartenant à ce secteur.

Enjeux

- L'enjeu principal pour ce petit secteur est l'intégration des bâtiments dans le paysage, par leur implantation et l'emploi de matériaux adaptés, d'une part, et par leur accompagnement favorisant le maintien de la maille bocagère intégrant les bâtiments artisanaux dans le paysage rural.

B- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

1- STRUCTURES PAYSAGÈRES

1- 1 L'ÉCRIN BOCAGER CEINTURANT LE BOURG

La topographie, au relief marqué, met en scène la motte que constitue l'ancien bourg de Montmirail. Du fait de sa hauteur, l'ancienne motte féodale est perceptible depuis les routes départementales ou des points de vue en périphérie du territoire communal.

Le bourg est situé au carrefour de routes départementales sinueuses, offrant de nombreux cônes de vue sur la motte.

Le paysage de Montmirail est constitué de boisements et d'une trame bocagère préservée et homogène. Les boisements privés, localisés en bordure des principaux axes routiers, forment une ceinture discontinue à l'ouest du bourg.

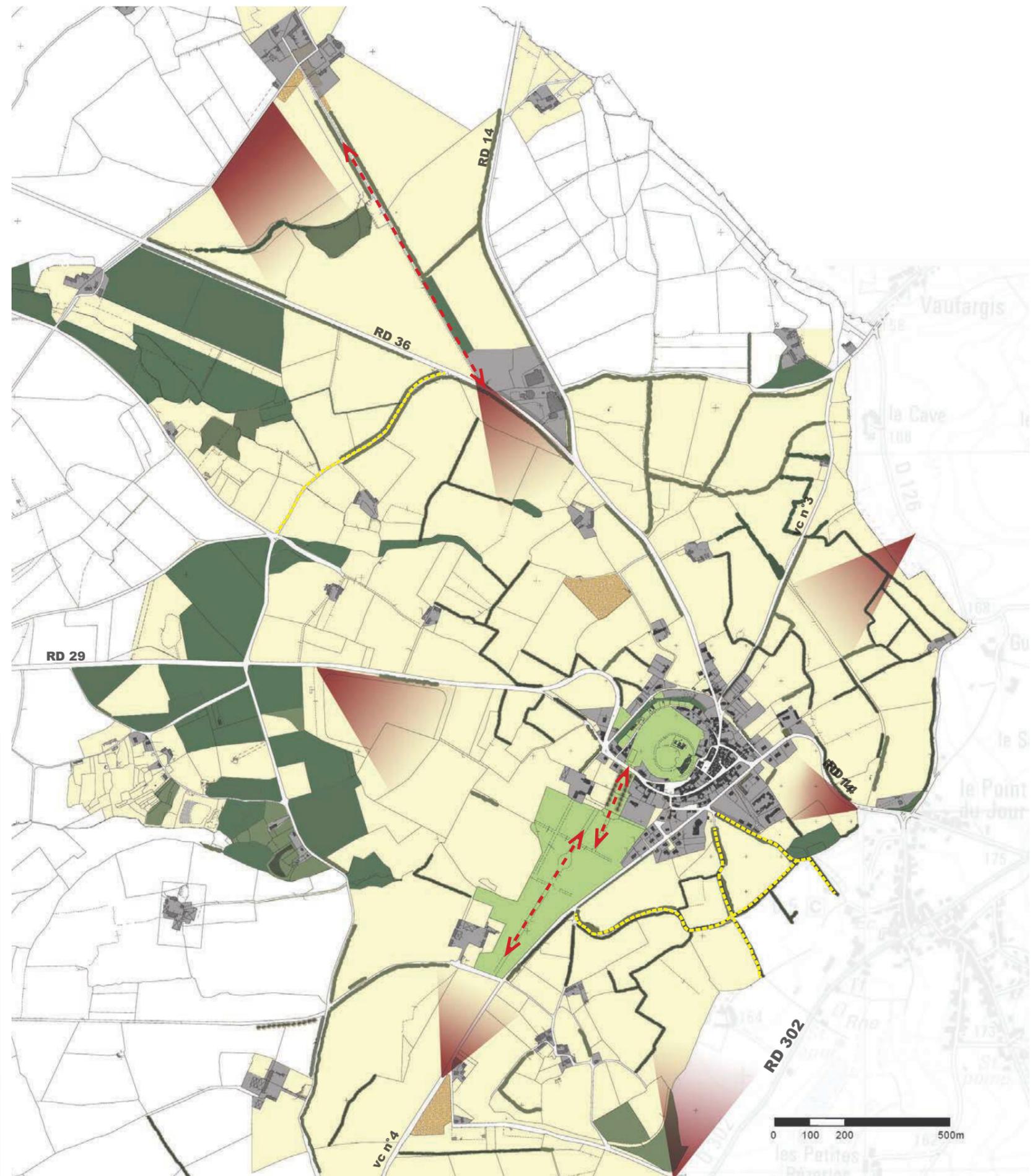
Le bourg de Montmirail, dense et compact, est excentré en limite Est du territoire communal..



La voie communale n°3 de Montmirail à de Gréez sur Roc, sinueuse, est bordée de haies bocagères cadrant les vues sur l'église.



A l'approche du bourg, de vieux arbres constituent un effet de porte



1- 2 LA BUTTE DE MONTMIRAIL

La butte offre de nombreux points de vue sur la campagne : belvédères depuis le château, le parvis de la mairie, axes de vue depuis les rues du bourg. Les flancs de la butte sont couverts de végétation plus ou moins indigène (conifères, acacias) nuisant à la perception du bâti.



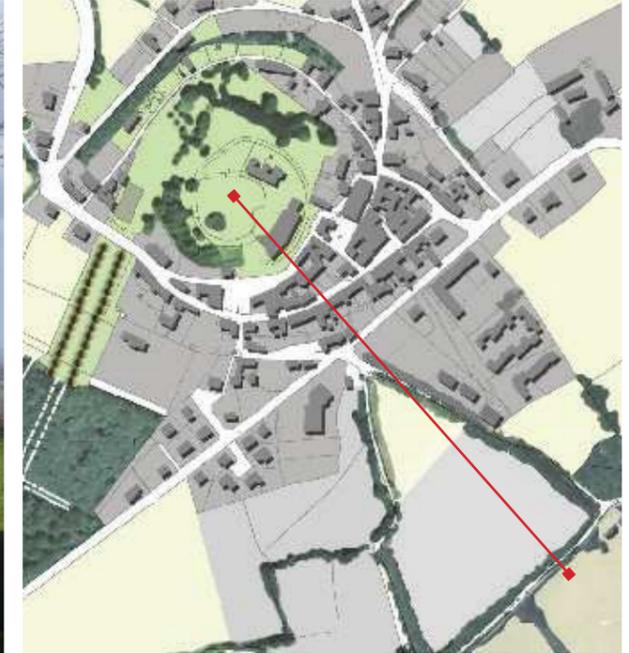
Vue depuis le château. Un ensemble de parcelles délimitées par un réseau de chemins creux et de haies bocagères, sont réservées à l'urbanisation au sud du bourg.



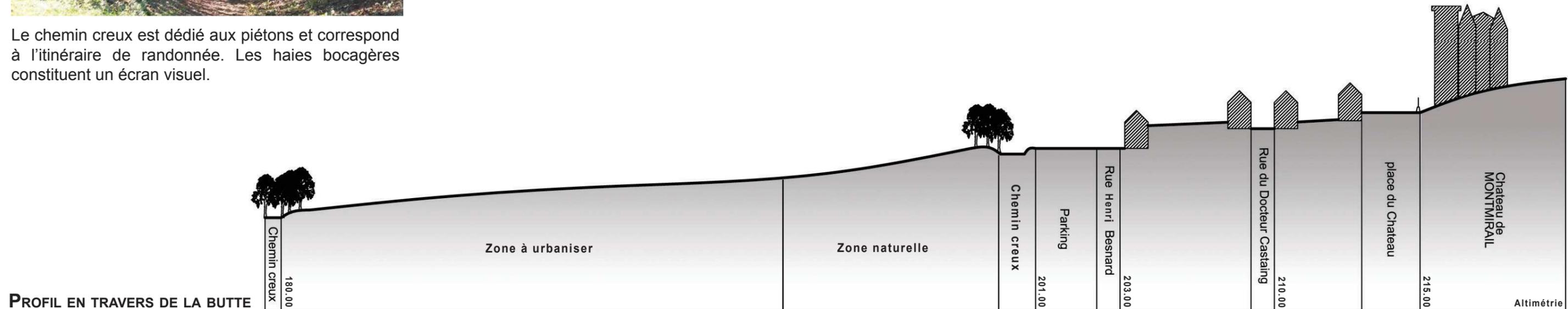
Les haies bocagères délimitent le chemin creux et sont à préserver dans le cadre du projet d'urbanisation.



L'esplanade du château est un magnifique belvédère sur la campagne environnante.



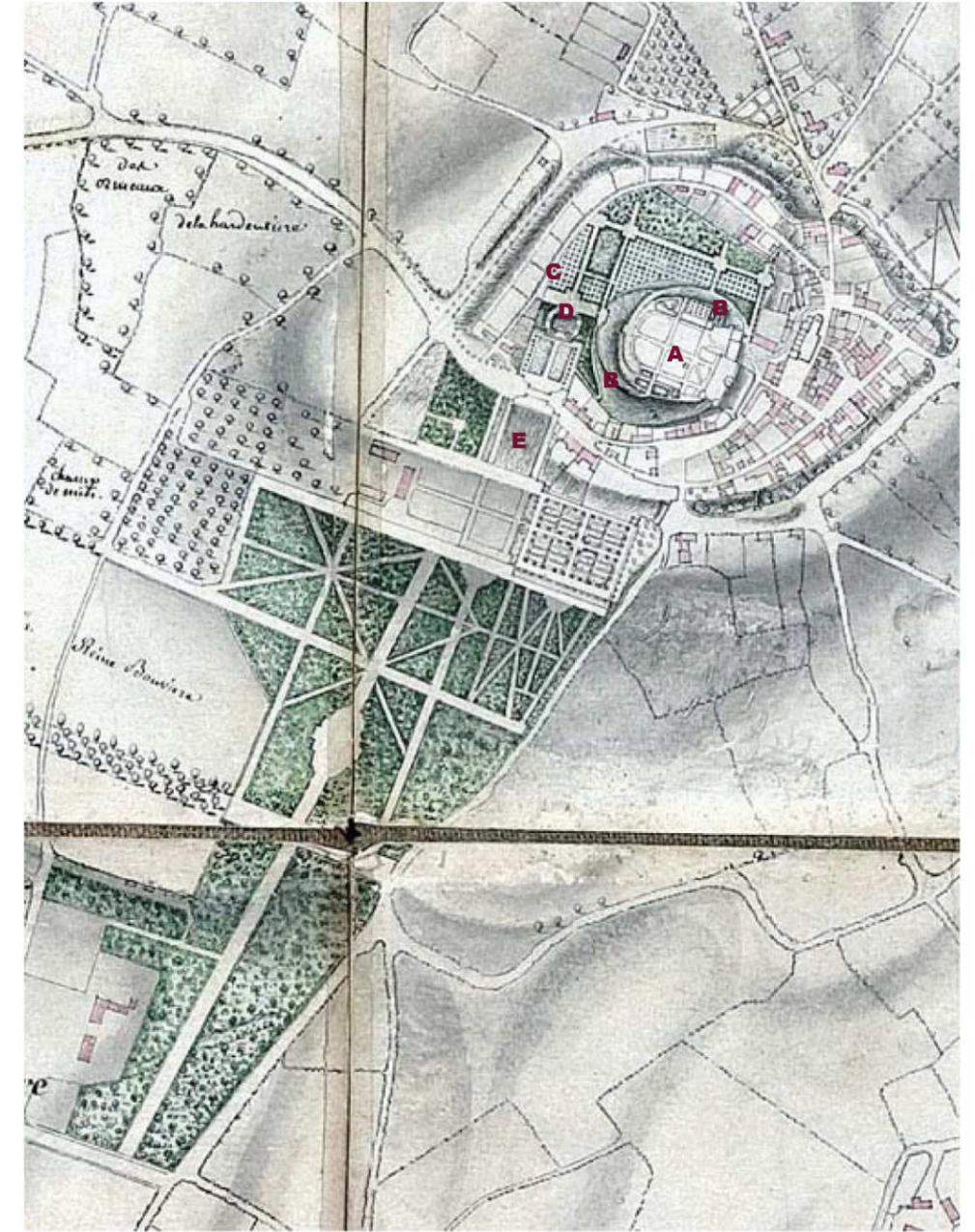
Le chemin creux est dédié aux piétons et correspond à l'itinéraire de randonnée. Les haies bocagères constituent un écran visuel.





- a Place du Château
- b Place de l'Eglise
- c Place du Marché

- Zone urbanisée
- Boisement
- Jardin / Verger / Potager / Jardin de pl. médicinales
- Parc / Jardin historique
- Haie bocagère structurante
- Alignement d'arbres
- Conifère occultant la vue
- Point de vue dominant

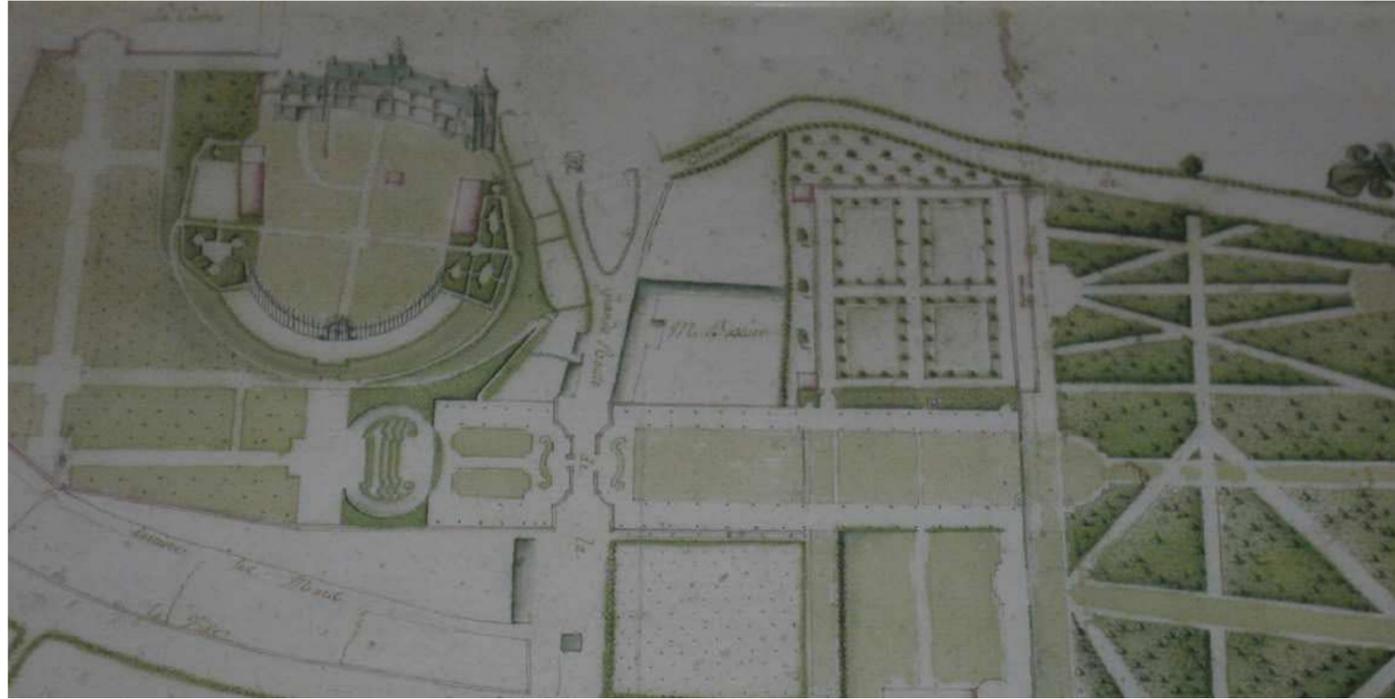


Extrait du Plan d'Ursin Barbay (1780-1824)

(Archives Départementales de la Sarthe) Photo : (F. Lasa) copyright Inventaire général - ADAGP.

Le jardin du château se divise en trois parties : la motte, dont l'esplanade (A) est aménagé en parterres, encadré de bosquets (B); sur les flancs de la motte, à l'Ouest, une terrasse plantée de quinconces (C) débouchant à l'Ouest sur un buffet en escalier (D) précédant un parterre (E), traversé par la route de la Ferté Bernard, et encadré par des vergers à l'Ouest, par un potager à l'Est; au Sud-Ouest, un grand bois de promenade traversé par des allées principales orientées Nord-Est/Sud-Ouest, et bordé par la métairie de la Reine Bouvière. La comparaison des deux plans montre l'évolution de la trame ancienne des jardins : disparition des parterres de l'esplanade du château remplacés par des arbres fruitiers; boisements latéraux de l'esplanade devenus irréguliers. disparition par

Le plan d'Ursin Barbay de la fin du XIX^e siècle révèle la présence de jardins réguliers au Nord et au Sud-Ouest du château. Seule demeure la composition au Sud-Ouest du bourg, avec une grande perspective cadrée par des alignements récents de tilleuls et des haies de charme en limite périphérique.



Cliché d'après plan original conservé dans château de Montmirail

La rue de la Madeleine, interrompt la perspective historique reliant le parc actuel du château avec l'Orange-rie. Un certain nombre d'éléments nuisent à la lisibilité de la composition : traitement de la dénivelée avec la propriété du château, sapin bleu, calvaire, court de tennis à l'emplacement des parterres.

Perspective historique interrompue de la rue de la Madeleine



Au Nord et au pied des Remparts, des jardins potagers privés et un jardin communal (plantes aromatiques et médicinales) assurent la transition avec la campagne.



B- PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

1- PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

1- 1 LES ZONES NATURELLES

Aucune zone naturelle n'a été désignée au titre des réseaux NATURA 2000, ZNIEFF ou Espace Naturel Sensible (ENS) sur le territoire communal. La couverture végétale est variée et constituée par des boisements denses ou des haies bocagères homogènes. La présence de boisements privés participent aux qualités bocagères du territoire communal.

1- 2 LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES

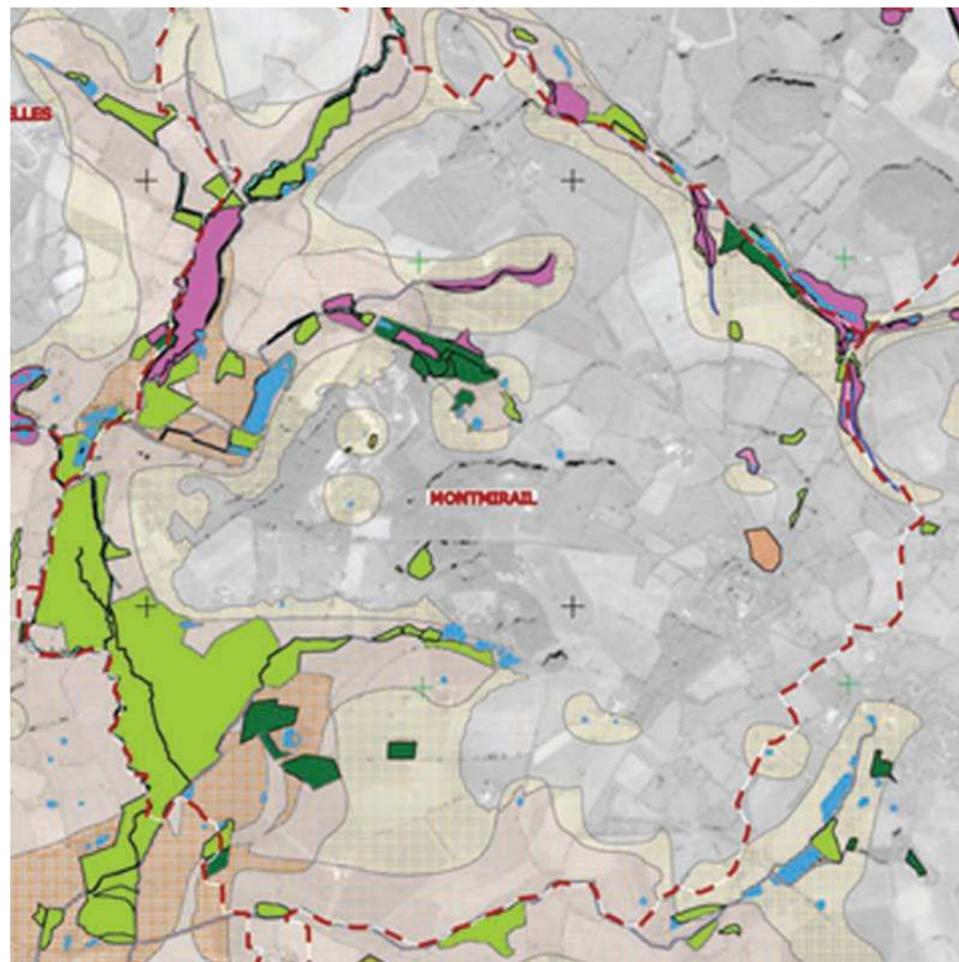
La commune de Montmirail appartient au bassin versant du SAGE du Loir, sur lequel a été lancée à l'initiative de la commission locale de l'eau (CLE) une étude de pré-localisation des zones humides. Des zones humides "à faible probabilité de présence" sont situées en périphérie du périmètre de l'A.V.A.P..

1- 3 TRAME VERTE ET BLEUE

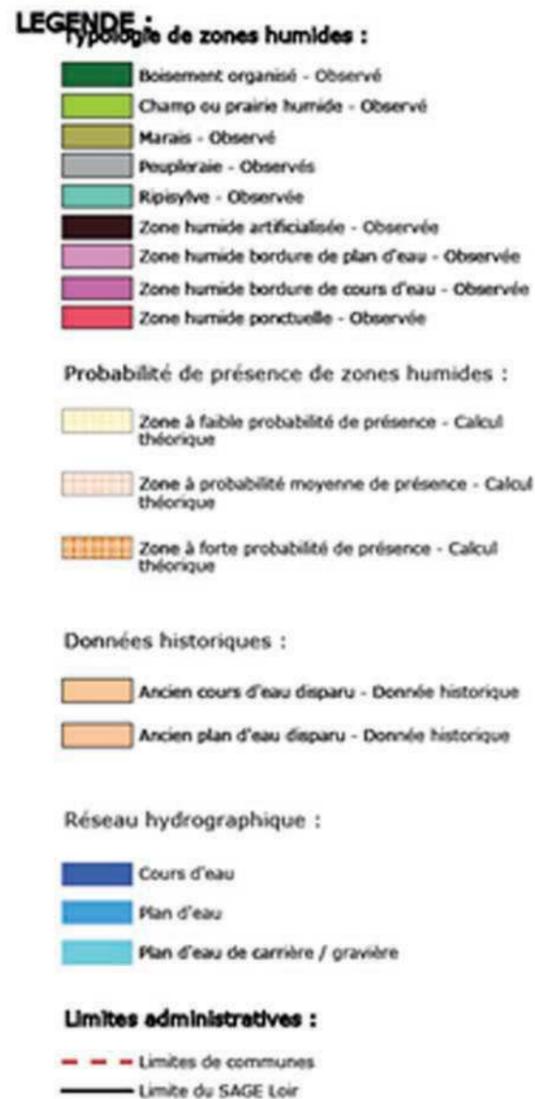
La trame verte et bleue, constituée d'un maillage bocager continu, véritable corridor écologique se densifie autour de la butte jusqu'à la vallée de la Braye à l'ouest du territoire communal (hors périmètre A.V.A.P.).

1- 4 ÉNERGIES RENOUVELABLES

Conformément au Schéma régional de l'éolien terrestre en Pays de Loire (2013), la commune ne fait pas partie des zones favorables au développement de l'éolien pour les raisons suivantes : forte sensibilité paysagère, patrimoine culturel.



Carte communale des zones humides



III – OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

A- PÉRIMÈTRE ET OBJECTIFS DE L'A.V.A.P.

1- DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE

L'approche architecturale, urbaine et paysagère du diagnostic a donné lieu à une évaluation qualitative du patrimoine de Montmirail. Elle a permis de dégager les caractéristiques identitaires, les éléments à préserver afin de déterminer les enjeux et objectifs pour la gestion du territoire de la future A.V.A.P.

Les enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager, mis en évidence et croisés aux enjeux environnementaux, constituent le fondement des objectifs à atteindre pour la future A.V.A.P.

La délimitation du périmètre de l'A.V.A.P. s'appuie sur la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales identifiées. Elle se divise en trois secteurs :

Le secteur S1, secteur "bâti ancien" :

Ce secteur multi-sites, comprend **le château et le tissu médiéval du village**, qui s'est développé de manière concentrique autour de la butte et ses extensions récentes. Il est étendu au Nord, aux fermes proches *des Bordes* et de *Marchessoir*, puis au sud, aux anciens ensembles bâtis qui dépendaient du château, *l'Orangerie-Les Plantes* et *la Reine-Bouvière*, jusqu'au hameau de *l'Orthiau* et l'ancienne gare.

Il comprend également **d'anciennes fermes ou d'anciens moulins**, ensembles architecturaux remarquables excentrés dans l'espace paysager et naturel : *Le Boëlle*, *le moulin du Boëlle* et l'ancienne "avenue de Montmirail" autrefois bordée par des alignements d'arbres, *La Bretèche* et *le moulin de la Bretèche*, *Les Aires*, *La Bausserie*, *L'Étang-Beccane*, *Les Billotières*, *Le Noyer* et les moulins de *La Cesson*, du *Pont-Diverny*, de *La Villemoreau*.

Le secteur S2, secteur "paysager"

Il correspond au territoire rural proche du bourg, non urbanisé, et par lequel on approche la butte par les routes départementales. Les cônes de vue sur la butte sont cadrés par la ceinture boisée et la maille bocagère.

Le secteur S3, "zone artisanale"

Secteur à vocation à accueillir des activités artisanales, un des maillons de l'économie locale. Enclave dans le secteur S, les enjeux principaux sont la préservation de la maille bocagère et l'intégration des bâtiments dans le paysage, par leur implantation et l'emploi de matériaux adaptés.



2- LES OBJECTIFS DES DIFFÉRENTS SECTEURS

2-1 SECTEUR S1 "BÂTI ANCIEN"

Le secteur comprend le seul Monument historique de la commune, le château de Montmirail, son parc et ses dépendances.

Principaux objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine

Murs d'enceintes, murs et soutènements de jardins et clôtures

- Préserver et valoriser les vestiges des anciennes enceintes structurant le paysage, les murs et soutènement en pierres des jardins et les clôtures à l'alignement des voies, contre les dégradations du temps.
- Préserver et valoriser les anciennes enceintes, les murs et soutènements des jardins et les clôtures à l'alignement des voies,

Bâti ancien et petit patrimoine

- Préserver le tissu urbain homogène,
- Conserver et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti et du petit patrimoine,
- Valoriser les commerces participant à la revitalisation du centre village, dans le respect du caractère architectural des bâtiments dans lesquels ils s'insèrent,

Espaces publics

Le réaménagement du bourg (cf. PLU : « traitement de l'espace public ») intégrera la valorisation de l'espace public (patrimoine bâti ou paysager : belvédères, parcours autour du bourg). Intégré dans une réflexion globale portant sur les liaisons douces (cheminements piétons, chemins ruraux, sentiers de randonnée), il devra intégrer les autres modes de déplacement (transporteurs, véhicules motorisés), la sécurisation des déplacements (ralentissement des véhicules en traversée de ville), et l'accessibilité (carrefours, traversées piétonnes, largeur de cheminement, déclivité).

Valorisation du paysage de la butte

- préservation des haies bocagères
- maintien des cônes de vue sur le bourg
- suppression progressive des conifères exotiques nuisant à la perception du bâti ancien du bourg
- traitement des limites privatives : plantation de haies champêtres, clôtures (...)

Extensions urbaines

Le projet d'extension urbaine au Sud du bourg, et de la rue de la Porte d'Orthiau, devra s'inscrire dans la continuité de l'urbanisation du noyau urbain actuel : densité, continuités bâties, « exemplarités architecturale, énergétique et fonctionnelles » (PLU). Le futur projet devra respecter les principes suivants :

- cônes de vue identifiés,
- préservation de la trame bocagère existante et des chemins creux,
- inscription du tissu urbain et de la trame viaire dans le relief et la topographie,
- limites privatives constituées de haies d'essences indigènes,
- clôtures homogènes et non visibles depuis l'espace public.

Qualités bioclimatiques

- Maintenir et renforcer les qualités bioclimatiques du tissu urbain (la présence des jardins, des arbres, la perméabilisation des sols...) et du bâti ancien (des matériaux traditionnels perméables à la vapeur d'eau, présence des combles ...)



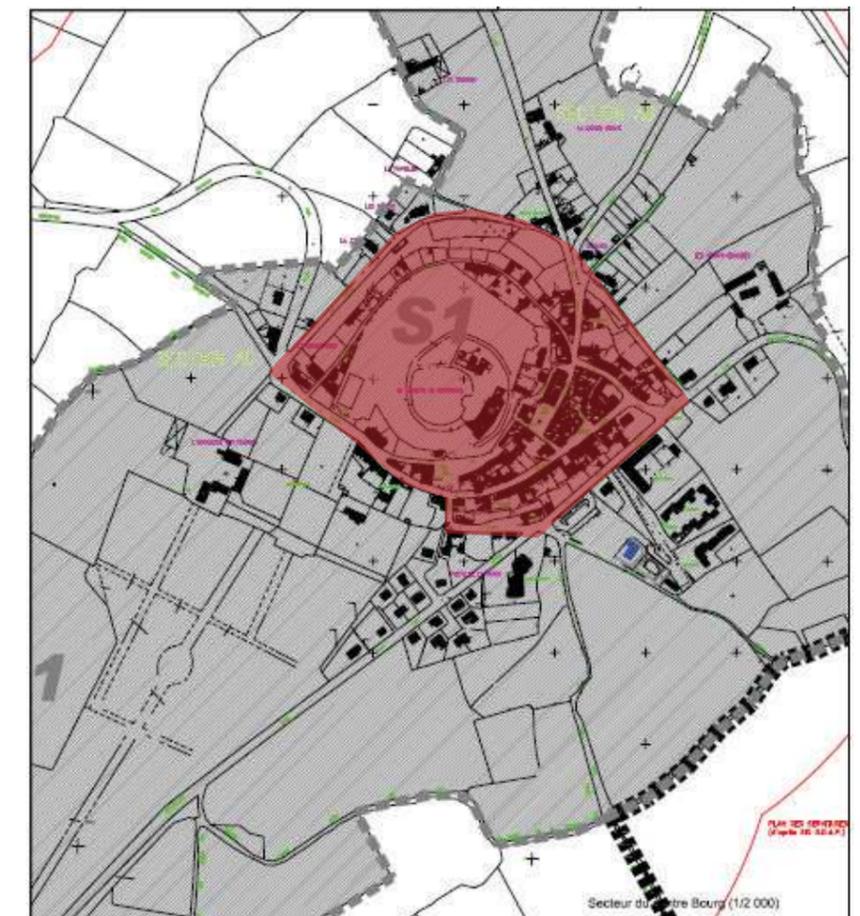
SOUS-SECTEUR S1A "ZONE DE SENSIBILITÉ ARCHÉOLOGIQUE"

Archéologie

- L'ensemble de la butte présente un intérêt archéologique de premier plan à l'échelle du département de la Sarthe, qui justifie la création d'un **sous-secteur S1a, Zone de sensibilité archéologique**, au sein du **Secteur S1 "Bâti ancien"**.
- Il a été défini après avis favorable de la CRPS lors de la séance du 26/05/2009, et est délimité dans le **Plan de délimitation du sous-secteur S1a**.

La mise en œuvre de ce plan de délimitation de zones de sensibilité particulières sera demandée, citées dans **Le Cadre Législatif et réglementaire** dans **l'Annexe du Cahier des Prescriptions Particulières** (chap.1.3.3).

Plan de délimitation du sous-secteur S1a (zone de sensibilité archéologique)



Plan de délimitation de la zone de sensibilité archéologique et sous-secteur S1a

2-1 SECTEUR S2 "PAYSAGER"

Principaux objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine

- Conserver les cônes de vue sur la butte.
- Préservation de la maille bocagère :
 - préserver les haies bocagères : l'ensemble haie, talus, fossé sera maintenu, des végétaux indigènes (liste dans le règlement) seront plantés,
 - préserver les chemins creux situés autour du bourg,
 - replanter des haies en rive sud de la RD 14 à l'arrivée dans le bourg.
- Gestion globale des haies et boisements :

Après identification et recensement des propriétaires, un programme d'intervention définira les priorités dans la gestion des divers types de peuplements (futaies, taillis) et haies bocagères pour les années à venir :

 - débroussaillage et coupe dans les parcelles à maturité ; renouvellement des types de boisement,
 - travaux de reboisement ainsi que leur financement.

(cf. cartes des structures paysagères du Diagnostic et pages précédentes)

2-1 SECTEUR S3 "ZONE ARTISANALE"

- Conserver les cônes de vue sur la butte.
- Préservation de la maille bocagère :
 - préserver les haies bocagères : l'ensemble haie / talus / fossé sera maintenu, des végétaux indigènes seront plantés,
 - replanter des haies bocagères en façade de la zone artisanale exposée aux regards depuis la RD 36.



B- LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1- INVENTAIRE PATRIMONIAL DANS L'A.V.A.P.

1-1 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

L'étude de ZPPAUP avait contribué à la prise de conscience du patrimoine architectural, urbain et paysager de Montmirail.

La mise en valeur du patrimoine de Montmirail, nécessite bien évidemment la conservation des caractéristiques architecturales identifiées dans le Diagnostic, mais également la restauration des bâtiments traditionnels en les faisant évoluer dans le respect de leur typologie, des matériaux et leurs usages en fonction de l'époque de construction.

Elle nécessite également d'intégrer les constructions neuves dans la continuité du bâti existant, et d'adapter harmonieusement les commerces dans les bâtiments existants du centre village ou en périphérie.

L'inventaire du patrimoine a défini 5 catégories de bâtiments situés dans le village et dans certains hameaux. Il permet de situer la "valeur" patrimoniale du bâti selon certains critères définis à l'avance, et de connaître ainsi le degré de protection maison par maison.

Le Règlement de l'A.V.A.P. est l'outil pour la mise en œuvre de ces objectifs. Celui-ci s'appuie sur le Diagnostic et les différents documents graphiques qui l'accompagnent, notamment **le PLAN 02 d'INTÉRÊT PATRIMONIAL**, qui concerne le patrimoine bâti, urbain et paysager. Il est légendé comme suit :

* Les édifices ou ensemble bâti protégés au titre des Monuments historiques

Le Château, le parc et les jardins du château, la ferme *des Plantes* et de la métairie dite "de *la Reine Bouvière*", du château de Montmirail,

Ils figurent en rouge marqué d'une étoile noire, et relèvent de la réglementation sur la protection des Monuments historiques, et demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation de travaux.

* Les édifices ou ensembles bâti remarquables (en rouge) :

- Édifice à caractère exceptionnel,
- Édifice ayant joué un rôle important dans l'histoire de la commune de MONTMIRAIL,
- Édifice ou ensemble d'édifices, dont la volumétrie et les éléments architecturaux conservés, caractéristiques de l'époque de construction, sont remarquables.

L'édifice est à conserver et à mettre en valeur. L'extension ou la démolition n'est pas autorisée.

- La *Maison du Bailli*, repéré comme "édifice remarquable" lors de l'étude de ZPPAUP, est aujourd'hui à l'état de ruine. De même l'*ancien Hôtel-Dieu*, repéré comme "édifice remarquable", menace ruine par défaut d'entretien.
- L'ensemble de bâtiments de la ferme du Boëlle, repéré comme "remarquable" (en rouge) dans la ZPPAUP, a été réhabilitée récemment. Bien que l'intervention soit de qualité, avec des caractéristiques architecturales locales, les bâtiments, par leur changement de destination, ont été modifiés et agrandis, faisant perdre l'authenticité de cet ensemble et sa valeur patrimoniale. Il est repéré comme "ensemble de bâtiments de qualité" (en vert).



Vue du château et en contre-bas la ferme de la Reine Bouvière



L'église Notre-Dame de l'Assomption



Le presbytère



Maison XVI^e remaniée au XVIII^e



Hôtel particulier place de l'Église

*** Les édifices de qualité (en vert) :**

- Édifice dont la volumétrie et les éléments architecturaux conservés sont représentatifs du patrimoine architectural de la commune de MONTMIRAIL.

L'édifice est à conserver et à mettre en valeur. Toute extension devra être soigneusement composée. La démolition n'est pas autorisée.



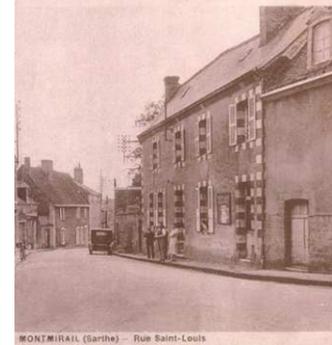
Maison ruelle du Château :

Exemple de valorisation du bâti réalisé récemment ruelle du Château : la façade enduite en ciment, effaçant ses anciennes caractéristiques architecturales de qualité. Elle a reçu un enduit au mortier de chaux naturelle et sable, les anciens encadrements en briques et pierres des baies ont été restitués et les nez d'appuis de baies en ciment ont été supprimés. Un badigeon a été réalisé autour de la porte de garage (pas d'origine) pour marquer un encadrement en harmonie avec le reste de la façade. Aujourd'hui le bâtiment est répertorié **en vert** sur le plan.

*** Les bâtiment d'accompagnement (en bleu) :**

- Bâtiment possédant des caractéristiques locales, mais ayant subi des modifications dans sa volumétrie, sa composition ou ses matériaux.
- Bâtiment s'intégrant dans une continuité urbaine par sa volumétrie.

L'édifice peut être remplacé ou modifié, dans le sens d'une mise en valeur.



Maison rue Saint-Louis :

La vue ancienne avec la vue actuelle montre que malgré la volumétrie conservée, la maison a changé de visage. Les ouvertures ont été modifiées (baies rectangulaires), la façade a été enduite au ciment et peint en blanc, la corniche en briques, les encadrements des baies et les chaînages d'angles en briques et pierres ont été supprimés, et les appuis de baies réalisés en ciment. Un projet de mise en valeur est souhaitable. Aujourd'hui le bâtiment est répertorié **en bleu** sur le plan, avec **un trait orangé** pour la valorisation de la façade.

*** Façades à valoriser (trait orangé) :**

- Bâtiment de qualité dont la façade est dénaturée.
- Bâtiment récent dont la valeur patrimoniale n'est pas démontrée.

La mise en valeur de la façade est fortement recommandée.



L'ancienne Halle, place du marché, reconstruite au XIXe siècle place du Marché. L'édifice a joué un rôle dans la vie du village, aujourd'hui salle des fêtes : la façade est à valoriser

Maison place du Marché : la façade est à valoriser



*** Bâtiment de moindre intérêt (en jaune) :**

- Bâtiment ne possédant ni caractéristique locale ni architecturale,
- Bâtiment ancien ayant subi des modifications irréversibles ou bâtiment récent dont la valeur patrimoniale n'est pas démontrée.

L'amélioration ou le remplacement par une architecture de qualité est possible.

La démolition est autorisée ; elle peut-être demandée si le bâtiment masque tout ou une partie d'un bâtiment remarquable ou de qualité.



*** Le petit patrimoine (rond rouge) :**

- Petit patrimoine remarquable, participant à l'identité patrimoniale de la commune.

À préserver et restaurer.



Four à pain des Petits Chennevis



Pigeonnier de l'Étang-Beccane



Croix de chemin

1-2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

*Murs d'enceinte (trait rouge épais continu) :

Murs d'anciennes enceintes en pierres, à conserver et restaurer.

*Murs de clôture (trait rouge continu) :

Murs de clôture et soutènements en pierres, clôtures à l'alignement des voies, à conserver et restaurer.

*Les jardins d'accompagnement (hachure verte)

Les jardins privés dans le tissu bâti du village, à préserver.

*Les parcs et jardins d'intérêt historique (hachure vert clair)

Les parcs et jardins d'intérêt historique, à préserver et restaurer.

*Les arbres structurants (symbole arbre)

Les alignements ou groupes d'arbres structurant l'espace public, à maintenir.

*Les chemins creux (pointillé violet)

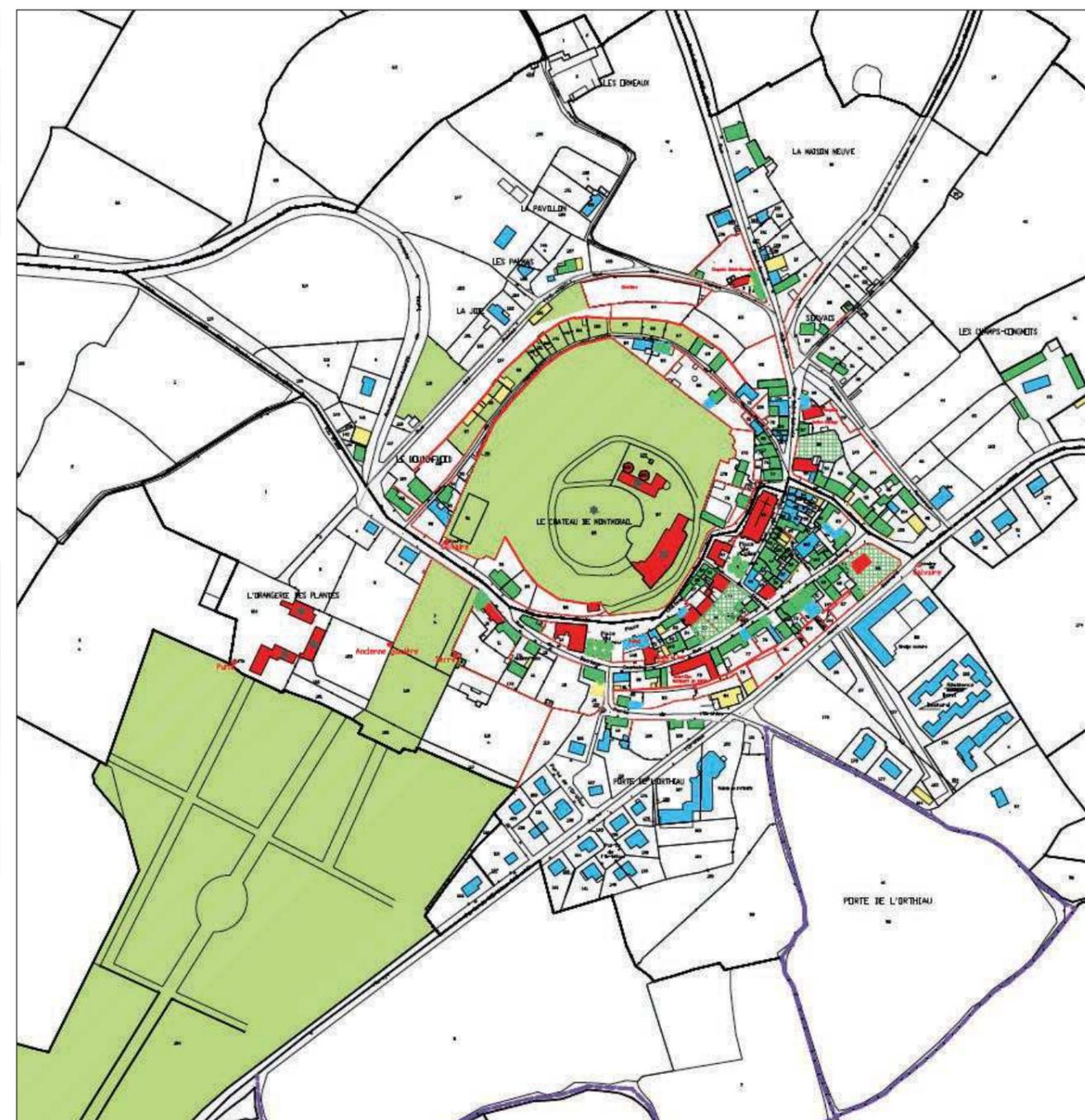
Les chemins creux et haies bocagères attenantes, à préserver.

*Les haies bocagères

Les haies bocagères repérées et représentées sur les cartes de prescriptions urbaines et paysagères du territoire communal et de la Butte de Montmirail, à préserver.



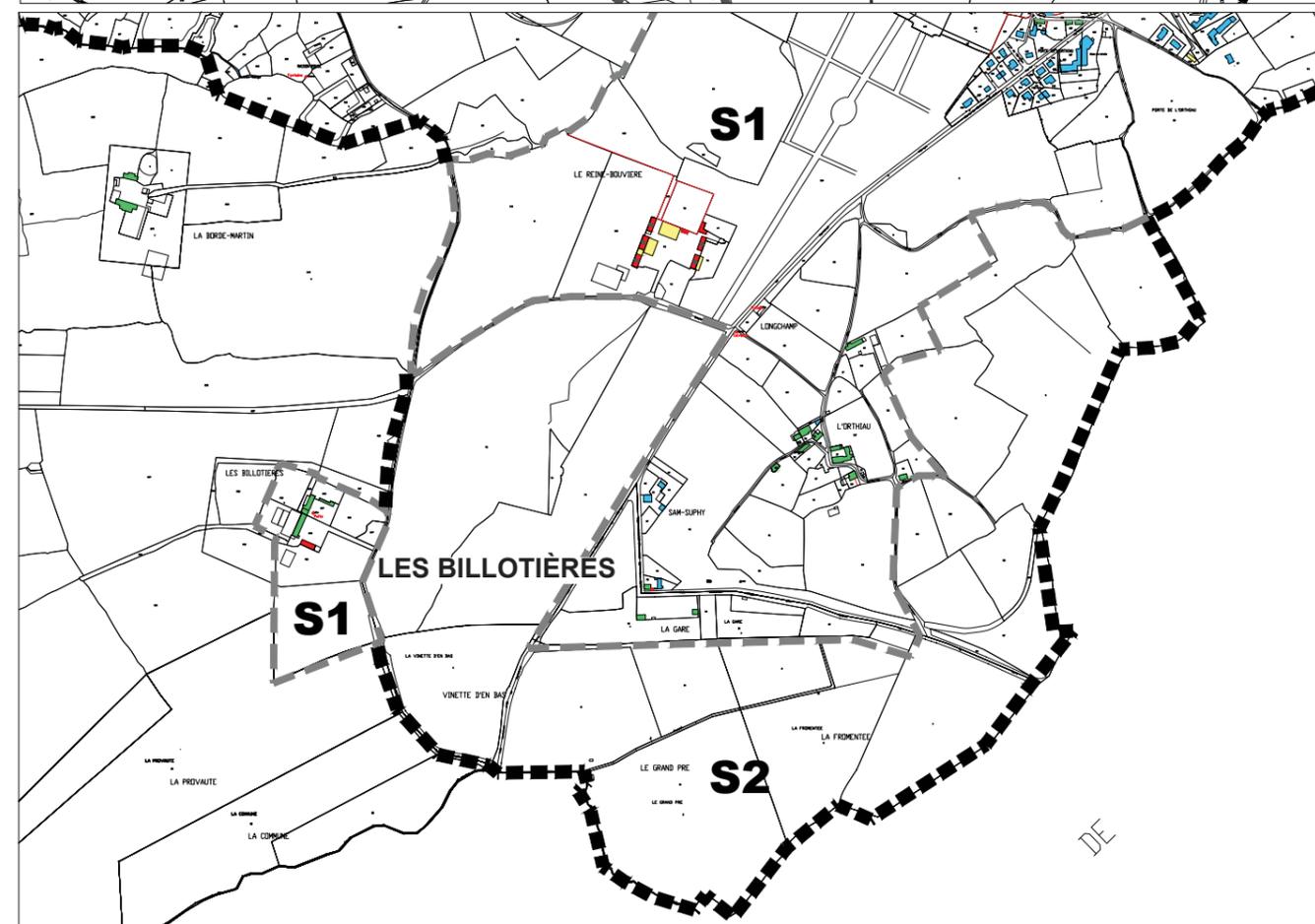
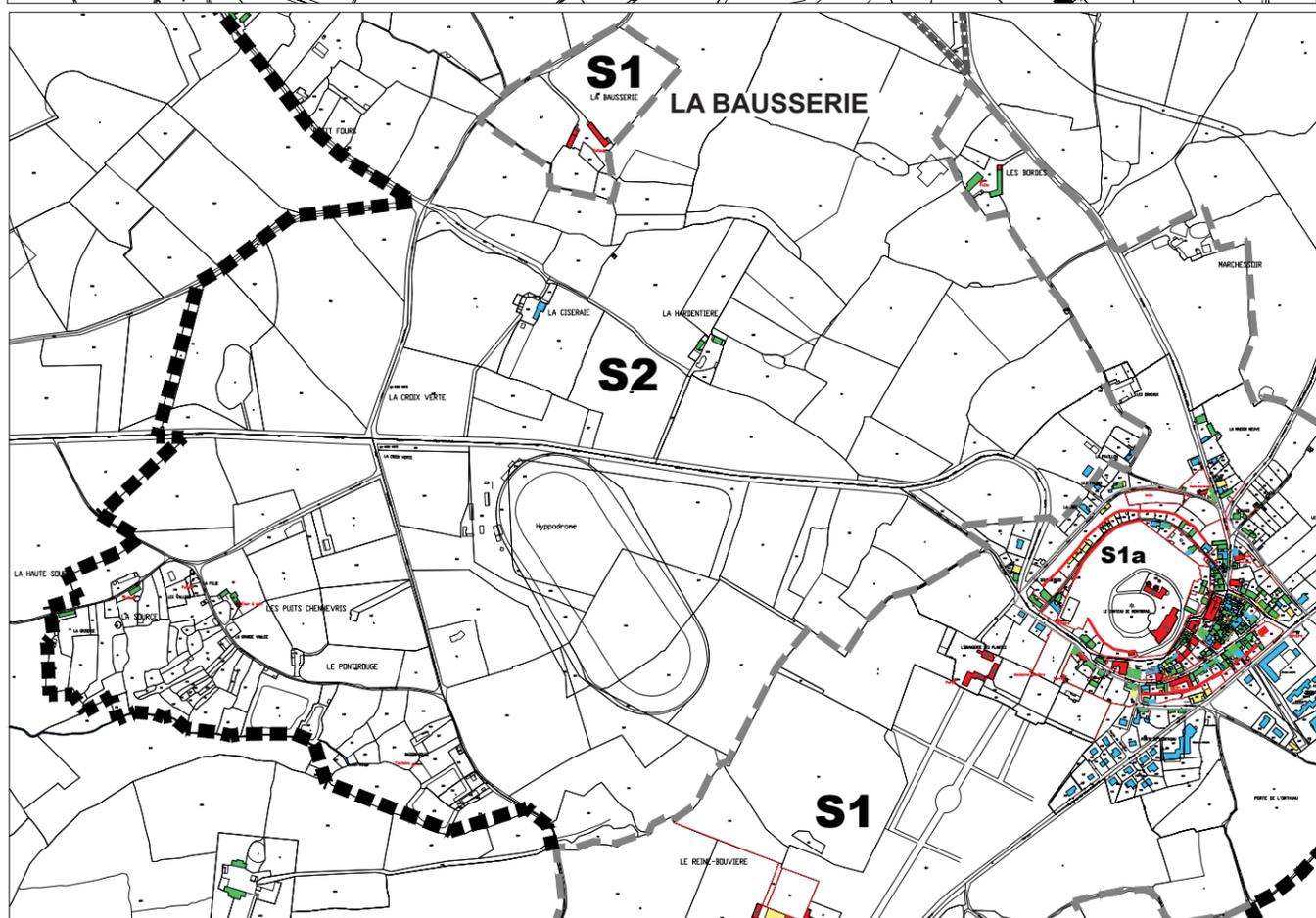
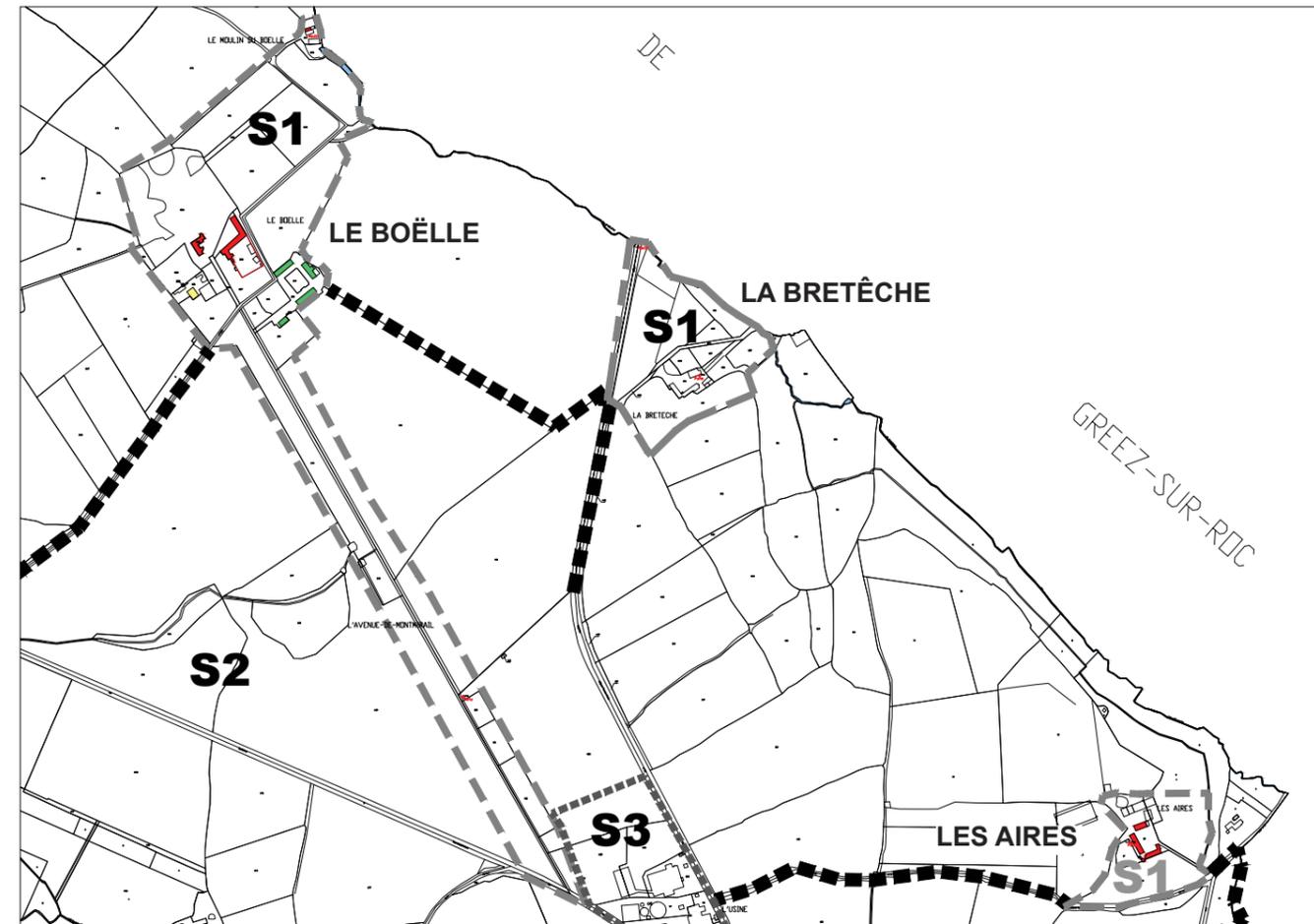
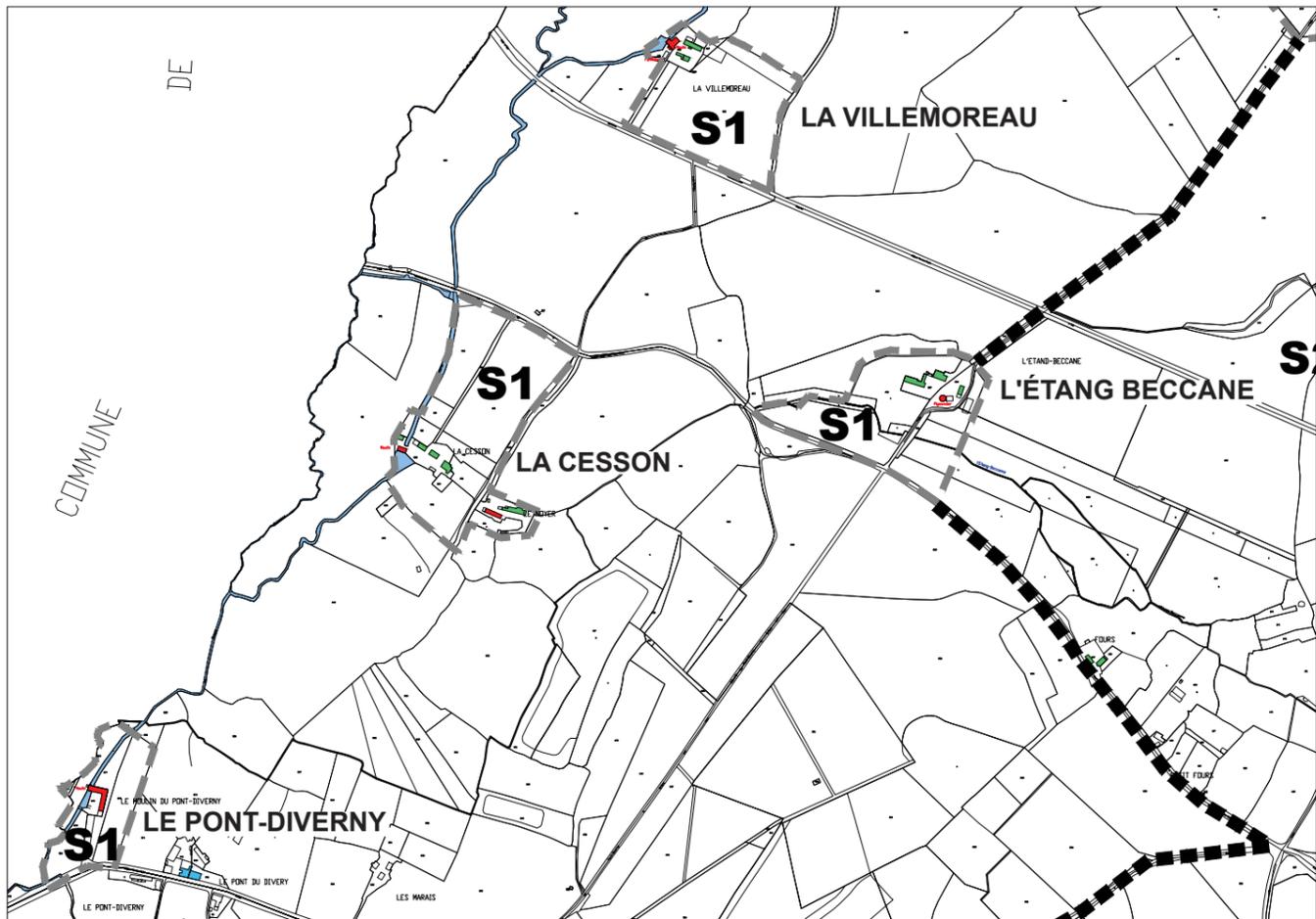
2- PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL



LE CHÂTEAU ET LE VILLAGE

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti	
	Édifice ou ensemble bâti protégé au titre des Monuments historiques
	Édifice ou ensemble bâti remarquable
	Édifice de qualité
	Bâti d'accompagnement
	Bâti de moindre intérêt
	Façade à valoriser
	Petit patrimoine
Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager	
	Mur d'enceinte
	Mur de clôture
	Jardin d'accompagnement
	Parcs et jardins d'intérêt historique
	Arbre structurant
	Chemin creux

2- PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL



IV – OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1- LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'A.V.A.P.

Sur le territoire national, et selon l'article 8 de la loi Grenelle I qui modifie l'article L.110 du code de l'urbanisme, les actions des collectivités en matière d'urbanisme doivent intégrer la lutte contre les changements climatiques, mais aussi la préservation de la biodiversité et la gestion économe des sols.

Les enjeux et objectifs de développement durable rattachés au territoire de l'AVAP sont, d'après la circulaire relative aux AVAP, du 2 mars 2012 :

- Préserver et mettre en valeur le bâti ancien,
- Préserver la morphologie bâtie et la densité des constructions,
- Favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti,
- Exploiter les énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres et le paysage,
- Respecter et mettre en œuvre les matériaux locaux et les savoir-faire traditionnels,
- Préserver la faune et la flore, par la connaissance des protections attachées à ces milieux, pour s'assurer que les dispositions de l'AVAP ne leur portent pas atteinte.

Rendre compatible la préservation du patrimoine tout en permettant un développement durable du territoire communal sont les deux fondements qui ont guidé l'élaboration de l'A.V.A.P. de Montmirail.

- Un diagnostic croisé

Le diagnostic à la fois architectural et urbain, définissant l'historique de la morphologie urbaine du village en particulier, mais également paysager et environnemental, en lien avec le patrimoine bâti, a permis de définir dans une synthèse transversale les enjeux de préservation du patrimoine de Montmirail.

- Un périmètre et des secteurs adaptés au développement durable

Des secteurs ont été définis en fonction des compositions singulières des paysages agricoles, naturels et bâtis, qui donnent aujourd'hui à la commune de Montmirail, son identité et constituent son patrimoine.

Les secteurs de l'A.V.A.P. comportent des unités de bâti ancien et un secteur agricole dont le point focal est la butte de Montmirail.

Ainsi, le périmètre et le règlement de l'A.V.A.P. s'attachent à renforcer la valorisation de ces différentes composantes patrimoniales :

- la butte et le noyau historique qui s'est constitué en fonction du relief, et les ensembles bâtis anciens remarquables répartis sur le territoire,
- l'écrin paysager constitué de boisements et d'une trame bocagère préservée et homogène.

À travers ces secteurs, l'A.V.A.P. développe les principes suivants :

- Mettre en valeur le patrimoine bâti tout en préservant les motifs paysagers et naturels, ainsi que l'activité agricole,
- Transmettre des savoirs-faire traditionnels en les adaptant aux besoins d'aujourd'hui,
- Mettre en valeur le patrimoine paysager,
- Transmettre des savoirs-faire traditionnels en les adaptant aux besoins d'aujourd'hui,
- Expliciter les conditions d'une réhabilitation thermique du bâti patrimonial,
- Permettre un développement urbain en harmonie avec le tissu et le paysage existant.

- Un règlement déclinant les conditions d'un développement durable

Le règlement a été réalisé en fonction des spécificités des différents secteurs et des enjeux patrimoniaux retenus. Il s'est attaché à définir les conditions d'une préservation/restauration des caractéristiques architecturales et de la morphologie urbaine, à préciser les capacités ou non du bâti à supporter des rénovations thermiques et l'implantation d'énergies renouvelables, et les conditions pour la valorisation des matériaux et des savoir-faire locaux, en lien avec la préservation des milieux.

Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'AVAP sont principalement :

- des objectifs de préservation et de mise en valeur du bâti ancien ;
- des objectifs de préservation de la morphologie du bâti et de la densité des constructions ;
- des objectifs pour favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti ;
- des objectifs d'exploitation des énergies renouvelables, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres et le paysage ;
- des objectifs de mise en œuvre des matériaux locaux et du recours aux savoir-faire traditionnels ;
- des objectifs de préservation de la faune et de la flore.

Les grands principes du règlement répondant à ces objectifs par secteur ont été récapitulés dans le tableau ci-après.

Tableau récapitulatif des objectifs de développement durable dans le règlement

	Objectifs de préservation et mise en valeur du bâti ancien	Objectifs de préservation de la morphologie bâtie et la densité des constructions	Objectifs de favorisation des économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti	Objectifs d'exploitation des énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres et le paysage	Objectifs de mise en œuvre des matériaux locaux et du recours aux savoir-faire traditionnels	Objectifs de préservation de la faune et la flore
SECTEUR S1 Secteur "bâti ancien" SOUS-SECTEUR S1a "Zone de sensibilité archéologique"	RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN Respect de la composition d'origine des façades et des caractéristiques architecturales. Conservation et restauration des caractéristiques architecturales du bâti. INVENTAIRE PATRIMONIAL : Interdiction de démolir le bâti repéré en rouge ou vert. Restauration et mise en valeur du petit patrimoine vernaculaire . ARCHÉOLOGIE : Le sous-secteur S1a (château et motte castrale) et les entités archéologiques de la commune sont assujettis à la législation en matière d'archéologie pour la préservation des vestiges potentiels.	MAINTIEN DES PARTICULARITES URBAINES ET PAYSAGÈRES Intégration harmonieuse de constructions neuves avec l'organisation spatiale et la morphologie traditionnelle du village : la topographie, la continuité du tissu urbain, les gabarits et les rythmes parcellaires préexistant. Permettre le comblement de dents creuses. Implantation groupée en continuité du bâti pré-existant dans les hameaux. Préservation des chemins creux.	ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Recommandations pour l'amélioration thermique de l'enveloppe du bâti ancien (toitures, murs). Privilégier la conservation et la réparation des menuiseries anciennes avec mise en œuvre de verre isolant, double fenêtre ou double-vitrage. Réaliser toutes fenêtre neuves en bois massif, chêne ou essences disponibles localement, de source renouvelable.	ENERGIE SOLAIRE ET EOLIENNE DOMESTIQUE Les panneaux à énergie solaire, ainsi que les éoliennes sont interdits sur tous les versants de toitures, en raison du caractère homogène et harmonieux de l'ensemble des toitures (cinquième façade) et des nombreuses covisibilités depuis le château et cônes de vues sur le village.	RESPECT DE L'USAGE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX TRADITIONNELS Restauration à l'identique des maçonneries, des murs et soutèments (pierre de taille, moellons hourdés au mortier de chaux, briques) Mise en œuvre d'enduits à la chaux naturelle (sans ciment) pour les maçonneries de moellons, de tuiles ou d'ardoises pour les couvertures, et des menuiseries en bois. Revêtements naturels assurant la perméabilité des sols.	PRESERVATION DES STRUCTURES ARBOREES ET BOCAGERES Maintien de la continuité du réseau de haies bocagères et de boisements (talus). Préservation des chemins creux Conservation et valorisation des jardins Conservation/restauration des murs de clôtures, des murs de soutènements en pierre
SECTEUR S2 "PAYSAGER"	RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN Respect de la composition d'origine des façades et des caractéristiques architecturales. INVENTAIRE PATRIMONIAL : Interdiction de démolir le bâti repéré en rouge ou vert. Restauration et mise en valeur du petit patrimoine vernaculaire.	MAINTIEN DES PARTICULARITÉS SPACIALES ET RESPECT DES PAYSAGES ET DES MILIEUX ENVIRONNANTS Implantation groupée en continuité du bâti pré-existant, intégration paysagère des bâtiments.	ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Recommandations pour l'amélioration thermique de l'enveloppe du bâti ancien (toitures, murs). Permettre une conception bioclimatique du bâti. Privilégier la conservation et la réparation des menuiseries anciennes avec mise en œuvre de verre isolant, double fenêtre ou double-vitrage. Réaliser toutes fenêtre neuves en bois massif, chêne ou essences disponibles localement, de source renouvelable.	ENERGIE SOLAIRE ET EOLIENNE DOMESTIQUE Les panneaux à énergie solaire, ainsi que les éoliennes sont interdits sur le bâti repéré en rouge ou vert. Pour les autres bâtiments, permettre la mise en œuvre de panneaux à énergie solaire et des éoliennes sous conditions : intégration paysagère et architecturale discrète démontrée.	RESPECT DE L'USAGE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX TRADITIONNELS Restauration à l'identique des maçonneries et murs (pierre de taille, moellons hourdés au mortier de chaux, briques) Mise en œuvre d'enduits à la chaux naturelle (sans ciment) pour les maçonneries de moellons, de tuiles ou d'ardoises pour les couvertures, et des menuiseries en bois. Revêtements naturels assurant la perméabilité des sols.	PRESERVATION DE LA MAILLE BOCAGERE ET CONFORTEMENT DES LISIERES URBAINES Maintien de la continuité du réseau de haies bocagères, et de boisements et prolongement en lisière d'urbanisation (route de Meilleraye RD 14, RD 29). Préservation des chemins creux. Entretien et replantation des haies bocagères. Conservation de la configuration champêtre des rives de voies (haies sut talus, accotements et fossés enherbés).
SECTEURS3 "ZONE ARTISANALE"	Sans objet	ASSURER LA VOCATION ARTISANALE ET GARANTIR LE RESPECT DES PAYSAGES ET DES MILIEUX ENVIRONNANTS Implantation groupée en continuité du bâti pré-existant, intégration paysagère des bâtiments.	ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Recommandations pour l'amélioration thermique de l'enveloppe du bâti ancien (toitures, murs). Permettre une conception bioclimatique du bâti.	ENERGIE SOLAIRE ET EOLIENNE Permettre la mise en œuvre de panneaux à énergie solaire et des éoliennes sous conditions : intégration paysagère et architecturale discrète démontrée.	Sans objet	PRESERVATION DE LA MAILLE BOCAGERE Maintien de la continuité du réseau de haies bocagères, plantations de haies en lisière de la zone d'activité des Rochettes. Entretien et replantation des haies bocagères. Conservation de la configuration des rives de voies champêtres (haies sur talus, accotements et fossés enherbés).

2- COHÉRENCE AVEC LE P.A.D.D. DU P.L.U.

L'A.V.A.P. est cohérente avec les orientations générales du PADD :

- Maîtrise de la consommation de l'espace.

Les zones " susceptibles de recevoir un développement de l'urbanisation" sont situées dans le prolongement du noyau urbain du bourg, sur des secteurs bien identifiés. Cette urbanisation se fera "en relation avec le promontoire », et en développant "un nouveau quartier multifonctionnel et durable" au sud du bourg

Les principes de composition comprendront la recherche optimale de l'implantation des habitations sur leur parcelle et de l'organisation de la trame viaire (desserte) par rapport au relief, le maintien de la configuration de la maille bocagère ceinturant l'extension urbaine au sud (haie bocagère sur talus, chemin creux), le prolongement de la maille bocagère avec des essences indigènes.

- Poursuite du traitement des espaces publics

Les espaces publics suivants devront faire l'objet d'un traitement qualitatif homogène et soigné :

- rue de la Madeleine : Liaison nord/sud à valoriser. Buffet d'eau à restaurer.
- intersection rue de la Madeleine et rue des Palmas. Liaison piétonne et carrefour de la rue des Palmas à réaménager.
- rue de la Porte de l'Orthiau: Aménagement de l'entrée du bourg ouest
- rue Henri Besnard : Traitement de la voie dans le cadre du nouveau quartier en secteur sud.

- Déplacements

Les projets devront donner la priorité aux déplacements doux et à la continuité des itinéraires, permettre l'accessibilité à tous (PMR).

La réflexion doit également porter sur la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en intégrant les ouvrages de régulation de l'écoulement des eaux pluviales dans la composition paysagère des espaces publics (noues, bassins de rétention).

- Restaurer et préserver les trames vertes et bleues

- Préserver la continuité biologique

Le bocage, structuré par les activités agricoles d'élevage constitue un réservoir de biodiversité. Se densifiant en périphérie de la butte, interrompue parfois, il doit retrouver une continuité, garant de la cohérence du corridor biologique.

La trame boisée sur Montmirail devra être préservée, à l'exception des bois de conifères et de peupliers, qui pourront être renouvelés à terme par des essences caduques.

- Protection de l'identité paysagère

Les perspectives et cônes de vue sur ou depuis la butte doivent être préservés.

Les lisières urbaines sont à préserver (parc du Château, jardins groupés, végétation sur le versant nord, maille bocagère au sud) et à prolonger le long des axes routiers (entrées de bourg), de façon à canaliser les vues sur les repères visuels du patrimoine urbain (château, bâti ancien).

Seront protégés de toute urbanisation, la végétation sur talus (rempart nord notamment), le parc du Château et de la Métairie ainsi que les ensembles de jardins groupés le long des remparts , et suspendus le long de la rue Henri Besnard, ainsi que les jardins d'accompagnement du bourg, les arbres structurants.

Communauté de Communes de l’Huisne Sarthoise

Commune de MONTMIRAIL (72)

A . V . A . P .

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L’ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



ANNEXE AU RÈGLEMENT

août 2019

Chargés d’étude :

Isabelle KIENTZ-REBIÈRE - Architecte du patrimoine SAS

8, rue Paul Buffet, 30400 VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON - Tel : 09 52 00 81 93 isabelle.kientz@free.fr

GILLES GAROS Architecte-Paysagiste – Urbaniste O.P.Q.U.

45 bis rue du Loquidy, 44300 NANTES - Tel : 02 40 14 08 06 g_garos@orange.fr

1.	LISTE DES VÉGÉTAUX À PLANTER	1
1.1	SECTEUR s1a ET S1	1
1.1.1	SECTEUR S1 A	1
1.1.2	HAIES BOCAGÈRES (S1)	1
1.2	SecteurS S2 et s3	2
1.2.1	HAIES BOCAGÈRES	2
1.2.2	PLANTATIONS CHAMPETRES DANS LES HAMEAUX	3
1.2.3	PLANTATION D'ARBRES ET ARBUSTES PROSCRITS	3
2.	RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES	4
2.1	PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU BÂTI ANCIEN	4
2.1.1	AMÉLIORATION THERMIQUE DE L'ENVELOPPE	4
2.2	PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ	7
2.2.1	BOISEMENTS	7
3.	CARNET DE DÉTAILS	8
3.1	LES TOITURES ET COUVERTURES	8
3.2	LES MENUISERIES EXTÉRIEURES	10

1. LISTE DES VÉGÉTAUX À PLANTER

1.1 SECTEUR S1A ET S1

1.1.1 SECTEUR S1 A

Les essences indigènes indiquées ci-après seront plantées.
 Arbres (espaces publics urbains ou haies)

<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>	<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>
ACER campestre	érable champêtre	PRUNUS padus	cerisier à grappes
ACER pseudoplatanus	érable sycomore	PRUNUS mahaleb	cerisier de Ste Lucie
AESCULUS sp.	Marronnier	PYRUS sp.	poirier ornemental
CARPINUS betulus	charme	QUERCUS petraea	chêne sessile
FRAXINUS ornus	frêne à fleurs	TILIA sp.	tilleul
OSTRYA carpinifolia	charme houblon		
MALUS sp.	Pommier ornemental		

Les conifères plantés sur la butte ont un impact visuel permanent et durable, d'autant plus lorsqu'ils sont de grand développement et colorés (sapin, épicéa, cèdre bleu, thuya doré, cyprès ...). Ils ne seront pas plantés ou remplacés lorsqu'ils arriveront à maturité. La plantation de haies constituées des végétaux ligneux suivants, appartenant à la liste des végétaux **invasifs**, est fortement déconseillée : laurier palme (PRUNUS laurocerasus), laurier sauce (LAURUS nobilis).

1.1.2 HAIES BOCAGÈRES (S1)

1.1.2.1 Strate arborée

<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>	<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>
ACER campestre	érable champêtre	PRUNUS padus	cerisier à grappes
ACER pseudoplatanus	érable sycomore	PRUNUS mahaleb	cerisier de Ste Lucie
CARPINUS betulus	charme	PYRUS communis	poirier commun
CASTANEA sativa	châtaignier	QUERCUS petraea	chêne sessile
FRAXINUS excelsior	frêne commun	QUERCUS robur	chêne pédonculé
MESPILUS germanica	néflier	SALIX caprea	saule marsault
OSTRYA carpinifolia	charme houblon		

1.1.2.2 Strate arbustive

<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>	<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>
BUXUS sempervirens	buis	EUONYMUS europeus	fusain d'Europe
BERBERIS vulgaris	Épine vinette	ILEX aquifolium	houx
CARPINUS betulus	charme	LIGUSTRUM vulgare	troëne
CORNUS sanguinea	Cornouiller sanguin	OSMANTHUS heterophyllus	osmanthe
CORYLLUS avellana	noisetier	SAMBUCUS nigra	sureau
SPIRAEA sp.	spirée	VIBURNUM lantana	Viorne lantane

1.1.2.3 Strate buissonnante

<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>	<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>
CORNUS sanguinea	cornouiller sanguin	ROSA canina	églantier
COLUTEA arborescens	baguenaudier	RIBES ideaus	mûrier
CORNUS sanguinea	cornouiller sanguin	ROSA canina	églantier
CORYLLUS avellana	noisetier	SYMPHORICARPOS sp	symphorine
LONICERA sp.	chèvrefeuille		

1.2 SECTEURS S2 ET S3

1.2.1 HAIES BOCAGÈRES

1.2.1.1 Strate arborée

<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>	<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>
ACER campestre	érable champêtre	PLATANUS x acerifolia	platane (alignement)
ACER pseudoplatanus	érable sycomore	PRUNUS mahaleb	cerisier de Ste Lucie
ALNUS glutinosa	aulne, vergne	PRUNUS padus	cerisier à grappes
CARPINUS betulus	charme	PYRUS communis	poirier commun
CASTANEA sativa	châtaignier	QUERCUS robur	chêne pédonculé
FRAXINUS excelsior	frêne commun	SAMBUCUS nigra	sureau noir
MALUS sylvestris	Pommier commun	SALIX alba	saule blanc
MESPILUS germanica	néflier	SALIX caprea	saule marsault
OSTRYA carpinifolia	charme houblon	SALIX viminalis	saule des vanniers

1.2.1.2 Strate arbustive

<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>	<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>
BUXUS sempervirens	buis	CRATAEGUS monogyna	aubépine
ACER pseudoplatanus	érable sycomore	EUONYMUS europeus	fusain d'Europe
BERBERIS vulgaris	Epine vinette	ILEX aquifolium	houx
CARPINUS betulus	charme	RHAMNUS frangula	bourdaine
CORNUS mas	cornouiller mâle	SAMBUCUS nigra	sureau
CORNUS sanguinea	cornouiller sanguin	VIBURNUM lantana	vioerne lantane
CORYLLUS avellana	noisetier	VIBURNUM tinus	laurier tin

1.2.1.3 Strate buissonnante

<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>	<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>
CORNUS sanguinea	cornouiller sanguin	RIBES nigrum	Groseiller noir
COLUTEA arborescens	baguenaudier	RUSCUS aculeatus	fragon
LIGUSTRUM vulgare	troène	SYMPHORICARPOS sp	symphorine
LONICERA sp.	chèvrefeuille		
ROSA canina	églantier		
RIBES ideaus	mûrier		

1.2.2 PLANTATIONS CHAMPETRES DANS LES HAMEAUX

1.2.2.1 Plantes vivaces

<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>	<i>Nom botanique</i>	<i>Nom courant</i>
ALCEA rosea	rose trémière	IRIS sp.	iris
ANEMONA 'Honorine Jobert'	anémone	LEUCANTHEMUM	marguerite
ASTER sp.	aster	VERBASCUM nigrum	molène
CENTRANTHUS ruber	valériane	SALVIA officinalis	Sauge officinale
EUPHORBIA characias	euphorbe		
HEMEROCALLIS sp	hémerocalle		

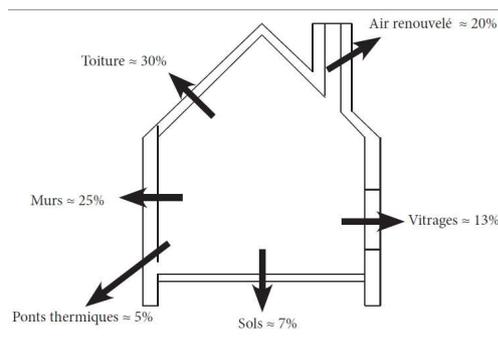
1.2.3 PLANTATION D'ARBRES ET ARBUSTES PROSCRITS

Les haies de conifères (sapin, épicéa, cèdre bleu, thuya doré, cyprès ...) seront évitées. Ils ne seront pas remplacés lorsqu'ils arriveront à maturité. La plantation de haies constituées des végétaux ligneux suivants, appartenant à la liste des végétaux **invasifs**, est fortement déconseillée : laurier palme (PRUNUS laurocerasus), laurier sauce (LAURUS nobilis).

2. RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

2.1 PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU BÂTI ANCIEN

2.1.1 AMÉLIORATION THERMIQUE DE L'ENVELOPPE



Se reporter au chapitre 6 « LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI ANCIEN » du Diagnostic de l'AVAP, ainsi qu'aux fiches ATHEBA (en annexe).

Il est important de rappeler que toutes économies d'énergie doivent être pensées dans un ensemble, il faut donc privilégier lorsque cela est possible des améliorations du bâti avant de modifier les systèmes techniques.

*Schéma des déperditions d'une habitation
(source ADEME)*

RAPPEL : Pour optimiser les performances énergétiques de l'habitation, on privilégiera d'abord une étude au cas par cas parmi le panel d'interventions possibles sur le bâtiment (cf. Diagnostic).

➤ Amélioration thermique des toitures

Les pertes de chaleur par la toiture sont les plus importantes. Elles peuvent atteindre 30 % à 50 % des pertes totales. L'amélioration thermique des toitures se fait par l'isolation.

2.1.1.1 Privilégier des isolants respirant pour préserver la ventilation et la respiration des matériaux. L'isolant est posé soit sur le plancher d'un comble non aménagé (plus efficace), soit en sous-face de la couverture pour un comble aménagé. Privilégier la laine de bois, la laine de chanvre, la ouate de cellulose, la laine de verre... Les produits étanches sont à éviter (isolants minces).

➤ Amélioration thermique des murs donnant sur l'extérieur

Avant d'isoler un mur ancien, il est important de s'assurer qu'il n'est pas soumis à des infiltrations d'eau (défaut de gouttière, enduit fissuré, enduit étanche, remontées capillaires, etc).

L'isolation par l'intérieur :

Les murs constituant les maisons d'avant 1945 sont composées de murs épais dont la propriété majeure est l'inertie. Il est nécessaire de trouver l'équilibre entre isolation et inertie. Lorsque l'on vient isoler un bâtiment ancien avec ses **qualités thermiques et hydriques naturelles**

(perméable à la vapeur d'eau), il est important de maintenir (ou de retrouver) cette perméabilité en mettant en œuvre des matériaux ayant les mêmes propriétés.

2.1.1.2 Privilégier les enduits à la chaux naturelle pour les façades, le plâtre et des isolants d'origine naturelle (laine de bois, chanvre, cellulose...) à l'intérieur.

L'isolation par l'extérieur :

Elle est possible sur les bâtiments en dehors du secteur S1a, et autres que les édifices « remarquables » et « de qualité » repérés *sur le PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL*, aux conditions suivantes :

- qu'il respecte l'alignement général des façades contigües,
- qu'il respecte l'inertie des maçonneries traditionnelle par un isolant d'origine naturelle (chanvre, ouate de cellulose, laine de bois)
- que son aspect et sa couleur soit similaire à un enduit traditionnel à la chaux,
- que le bâtiment ne possède pas de décors ou de modénatures en façade.

➤ **Amélioration thermique des menuiseries**

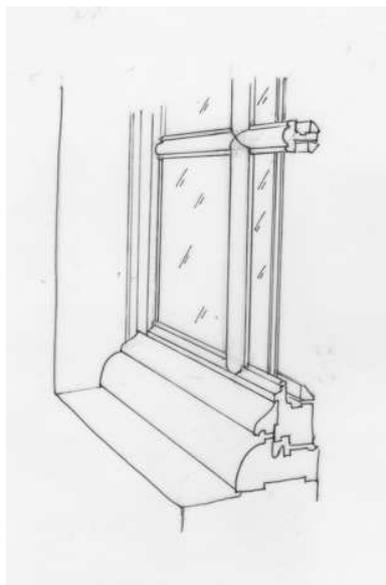
Les menuiseries extérieures jouent un rôle essentiel dans le caractère de la façade notamment pour les bâtiments anciens. Il convient d'évaluer l'intérêt de remplacer les fenêtres pour améliorer les performances thermiques ou acoustiques globales du bâtiment. La part de déperditions des menuiseries est de l'ordre de 13% sur l'ensemble du bâtiment. Une part non négligeable des déperditions thermiques par les baies provient des huisseries, liées à des problèmes d'étanchéité à l'air. Il est donc important de demander l'avis d'un professionnel (non un « revendeur ») avant de changer toute fenêtre.

D'un point de vue environnemental global le bois s'impose comme matériau de base pour les huisseries, et reste aussi le plus judicieux d'un point de vue thermique. Ce matériau est aussi le plus adapté pour le bâti ancien car il permet des formes, des sections, profils, couleurs identiques aux menuiseries anciennes et s'adapte plus facilement aux irrégularités du bâti ancien.

Solution 1 : sans remplacement de fenêtre :

2.1.1.3 Deux cas de figure sont possibles :

- la pose d'un verre isolant au nu intérieur plus épais que le verre actuel (lorsque la feuillure le permet) peut apporter une amélioration de 50% de la performance thermique du vitrage.
- Toutefois le principe de double fenêtre posée au nu intérieur du mur sera à privilégier dans le cas de fenêtre de qualité à conserver. Cette solution est plus efficace que la précédente et sans impact sur l'aspect extérieur de la façade.



Fenêtre à double vitrage et petits bois assemblés - parclozes intérieures

Solution 2 : remplacement de fenêtre (en cas d'impossibilité de réparer)

2.1.1.4 Si la fenêtre est remplacée par une fenêtre neuve, elle devra être au minimum à double vitrage avec des caractéristiques thermiques très performantes ($U_w < 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}^1$), à condition qu'elle s'intègre parfaitement à l'édifice, Dans le cas d'un "édifice remarquable", les petits bois seront assemblés. Les petits bois intégrés dans le double vitrage ou les petits bois en laiton ne sont pas autorisés.

➤ Amélioration des systèmes techniques

Rappelons que toutes économies d'énergie doivent être pensées dans un ensemble, il faut donc, lorsque cela est possible, privilégier des améliorations du bâti avant de modifier les systèmes techniques.

Le poste ayant le plus d'impact sur les consommations énergétiques dans une habitation étant le chauffage, le remplacement du chauffage électrique par tous autres systèmes (Pompe à Chaleur, Chaudière) permettra des économies d'énergie. À titre d'exemple, une chaudière gaz ou par un poêle à bois peut entraîner une économie importante des consommations énergétiques de plus de 15%.

2.1.1.5 Les dispositifs techniques ne devront pas être visibles depuis les espaces publics, et devront être dissimulés par des dispositifs tels que appentis ouvert, treilles, grilles en serrurerie.... Les matériaux ne devront pas être réfléchissants ni contrastés.

¹ Le U_w correspond à la performance thermique de la fenêtre (vitrage+menuiserie). Plus ce chiffre est petit, plus la performance thermique est importante.

2.2 PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ

2.2.1 BOISEMENTS

➤ Bandes boisées en bordure des axes routiers

Deux types d'intervention pourront être prévues : débroussaillage et coupe dans les parcelles à maturité ; renouvellement des types de boisement.

Les futaies composées de conifères sur parcelles en bordure des voies (épicéas en bordure de la RD 29, route de St Maixent, les Petits Chennevrès; pins sylvestres en bordure de RD 14, sapins) seront renouvelées lorsque les arbres arrivent à maturité par des essences caduques de la liste indiquées en 2.2.1.1 (arbres). Ces arbres seront plantés en remplacement afin de constituer un écran visuel par rapport aux autres parcelles boisées de conifères situés à l'arrière-plan, et un brise-vent efficaces protégeant des risques d'incendie et de maladie, et favorables au développement des jeunes boisements.

➤ Gestion globale des boisements

« La forêt se cultive et s'entretient. Les travaux forestiers ont pour but d'accélérer et d'augmenter la production de bois de qualité. Indirectement mais de façon efficace, ils contribuent aussi à valoriser les peuplements. »

Les divers types de peuplements (futaies, taillis, inventaire botanique), leur conditions de station, gagneront à être inventoriés et classés, leur surface mesurée. Un programme d'intervention définissant les priorités et les urgences sera établi.

Celui-ci fixera pour les années à venir (10 ans) :

- une prévision des coupes et des travaux, résultant de l'état de maturité des arbres et de la nécessité d'éclaircies ;
- le programme des travaux de reboisement ainsi que leur financement

La solution pour leur mise en valeur harmonieuse du peuplement forestier est une gestion commune par les propriétaires des différentes parcelles boisées.

Dans les peuplements forestiers de rapport, les solutions suivantes se présentent :

- tenter la régénération naturelle à partir de semi-existants ou en favorisant l'ensemencement ;
- enrichir en plantant à faible densité, avec maintien en accompagnement du peuplement préexistant ;
- reboiser en plantant après avoir supprimé en partie ou en totalité le peuplement préexistant.

➤ Plantations de milieu humide

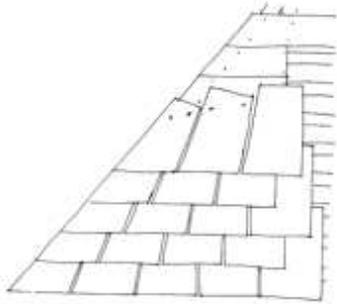
Les essences indigènes (saules, frênes, aulnes) seront plantées sur les parcelles en bordure de cours d'eau, d'étang, de fossés, en remplacement des peupliers (L'Etang Bécane, les Fours).

3. CARNET DE DÉTAILS

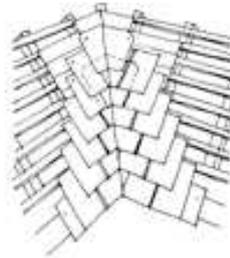
3.1 LES TOITURES ET COUVERTURES

Le mode de couverture

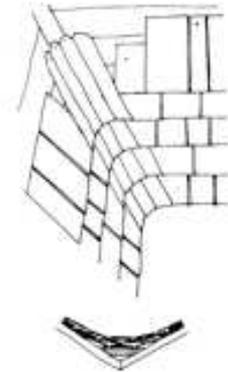
Couverture en ardoises



Arêtier à tranchis biais

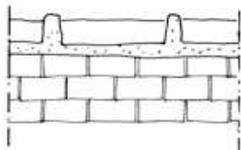


Noue droite à noquets cachés



Noue ronde

Couverture en tuiles plates



Faîtage à crête et embarrures



Égout de toiture à doublis en tuiles

Les éléments de décor de toiture

Épis de faîtage et girouettes en plomb ou zinc



Château



Maison du Bailli



Les Aires



Clocheton

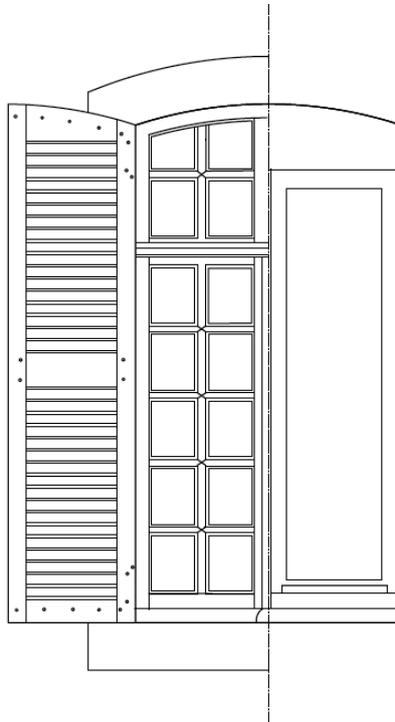


Épis et tuiles faîtières à crêtes en terre cuite (clé fleur de lys)



3.2 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les fenêtres et volets



✓ *Travaux adaptés*

✗ *Travaux non adaptés*

Les portes et fenêtres et leurs menuiseries

(cf. Planche A3 FICHE MENUISERIES en annexe)

PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

02

Isabelle KIENTZ-REBIERE Architecte D.P.L.G.- Architecte du Patrimoine
47, chemin des Olivier, 84310 MORIERES-LÈS-AVIGNON
Tel : 09 52 00 81 93 - Fax : 09 57 00 81 93 isabelle.kientz@tee.fr

Gilles GAROS Architecte-paysagiste - Urbaniste O.P.Q.U.
45bis rue du Loquidy, 44300 NANTES
Tel : 02 40 14 08 06 g_garos@orange.fr

Septembre 2019

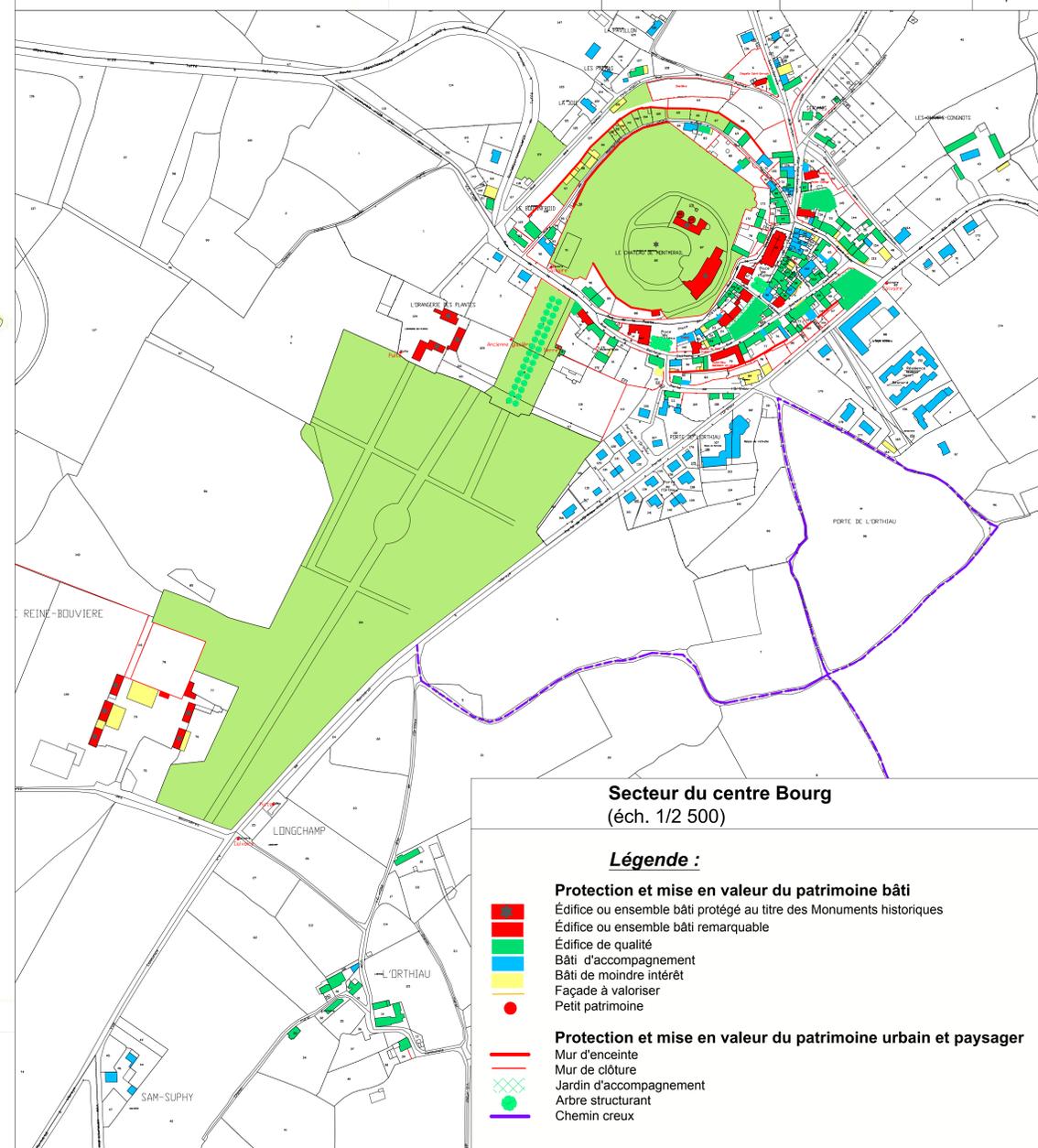
Echelle : 1/7 000



Carte des entités paysagères

Légende :

- Boisement
- Haie Bocagère structurante
- Parc / Jardin historique
- Verger
- Alignement d'arbre
- Prairie
- Chemin creux
- Cône de vue vers la butte de Montmirail



Secteur du centre Bourg
(éch. 1/2 500)

Légende :

- Protection et mise en valeur du patrimoine bâti**
- Édifice ou ensemble bâti protégé au titre des Monuments historiques
 - Édifice ou ensemble bâti remarquable
 - Édifice de qualité
 - Bâti d'accompagnement
 - Bâti de moindre intérêt
 - Façade à valoriser
 - Petit patrimoine
- Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager**
- Mur d'enceinte
 - Mur de clôture
 - Jardin d'accompagnement
 - Arbre structurant
 - Chemin creux

