

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PATRIMOINE

Communauté de Communes de la
Champagne Conlinoise & du Pays de Sillé



TABLE DES MATIERES

L'OAP PATRIMOINE	3
DÉFINITION	3
QU'EST-CE QU'UNE OAP PATRIMOINE ?.....	3
À QUOI SERT CETTE OAP PATRIMOINE ?.....	3
INSCRIPTION DE L'OAP DANS LE PLUI	4
MODE D'EMPLOI	5
CONTEXTE	6
LE PATRIMOINE DE LA 4CPS	6
LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE DE LA 4CPS	8
LA COMPOSITION DU BÂTI EN MILIEU URBAIN	8
LES FAÇADES.....	8
LES ENCADREMENTS DE PORTES ET FENETRES	9
LES TOITURES	9
LE PETIT BÂTI.....	10
LES CAS PARTICULIERS	11
LE PATRIMOINE PARTICULIER	12
LE PATRIMOINE PRIVÉ	12
LE PATRIMOINE PUBLIC	12
LE PATRIMOINE REMARQUABLE	13
LE PATRIMOINE LIE A L'EAU.....	13
LES FOURS	13
LE PATRIMOINE RELIGIEUX	14
LES EGLISES ET LES PRESBYTERES	14
LES CROIX ET LES CALVAIRES	14



L'OAP PATRIMOINE

DÉFINITION

QU'EST-CE QU'UNE OAP PATRIMOINE ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Elles font parties intégrantes du PLUi et contribuent à assurer la cohérence de l'aménagement du territoire, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre et des principes à respecter, par thème ou par secteur.

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme et donc aux travaux et aux projets soumis à ces autorisations dans un rapport de compatibilité.

L'OAP Patrimoine précise les orientations d'aménagement relatives aux différents éléments patrimoniaux du territoire. L'objectif de ce document est de permettre la conservation des éléments de patrimoine qui présentent un intérêt particulier.

Elle est prévue comme suit par le code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-7 du code de l'urbanisme

À QUOI SERT CETTE OAP PATRIMOINE ?

Le territoire de la 4CPS dispose d'un patrimoine riche et diversifié. Une partie de ce patrimoine est facilement identifiable et recensable. C'est notamment le cas du bâti d'envergure et bien visible comme les églises et certains châteaux.

D'autres bâtis sont inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques et sont donc identifiables facilement. Ils bénéficient de mesures réglementaires de protection liées à ce classement.

Certains éléments bâtis sont plus difficiles à recenser, notamment les manoirs, ou les chapelles. Ils sont parfois situés dans des endroits isolés et sont souvent difficilement repérables.

L'ensemble de ce patrimoine a fait l'objet de recherches, de lectures et d'un travail de terrain important qui a permis son recensement. Il pourrait faire l'objet d'une identification au zonage du PLUi et d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Enfin, il reste une partie importante du patrimoine de la 4CPS qui n'a pas été recensé. C'est le petit bâti, que l'on retrouve sur de nombreuses constructions du territoire, éléments en façades, certaines caractéristiques de toitures ou encadrements des portes et fenêtres par exemple.

Un repérage exhaustif de ces éléments n'est pas envisageable au regard du calendrier d'élaboration du PLUi. Pourtant, ce patrimoine constitue une part importante du patrimoine et de l'identité du territoire. Il convient donc de pouvoir l'identifier afin de le préserver.

L'objectif de la présente OAP est de travailler à l'identification des caractéristiques remarquables du bâti qui ne peuvent pas être recensés mais qu'il convient de préserver.

L'OAP PATRIMOINE

DÉFINITION

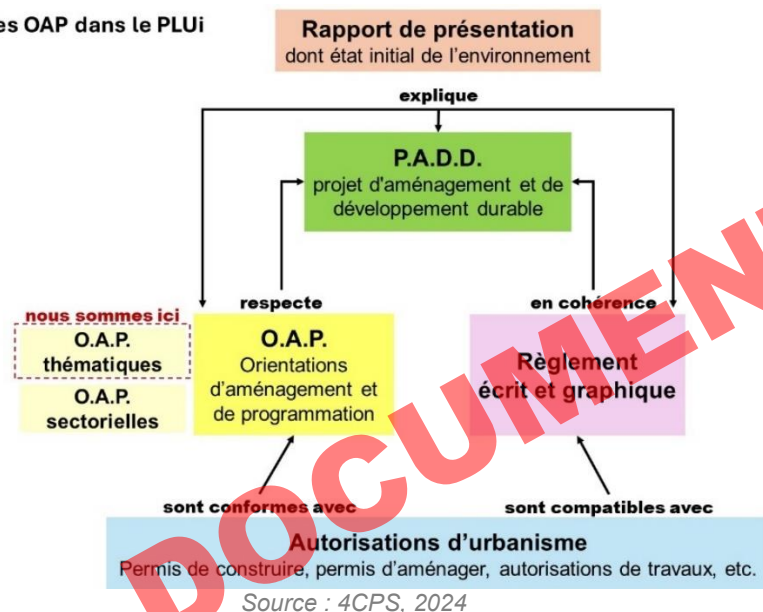
INSCRIPTION DE L'OAP DANS LE PLUI

L'OAP Patrimoine permet de traduire les orientations définies dans le PADD. Elle décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre sur le territoire pour valoriser et préserver le patrimoine de la 4CPS.

L'enjeu principal est de garantir l'entretien, la préservation et la valorisation des bâtiments ayant un intérêt patrimonial remarquable.

Elle fait partie intégrante du PLUi et s'inscrit dans l'ensemble des documents qui le composent :

La place des OAP dans le PLUi



Cette OAP Patrimoine s'applique uniquement aux éléments bâtis identifiés au règlement graphique du PLUi, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et au patrimoine répondant aux typologies détaillées ci-après.

Au regard du contenu du PADD, et face aux différents enjeux d'attractivité et de préservation du cadre de vie, plusieurs objectifs à atteindre ont été fixés dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi.

Les principaux objectifs relatifs à cette OAP sont :

Axe 2 : conserver le cadre de vie et l'authenticité du territoire

- Faire émerger une identité territoriale de la 4CPS
- Développer un sentiment d'appartenance au territoire

Axe 3 : favoriser le développement économique du territoire

- Valoriser le patrimoine bâti sur le territoire de la 4CPS
- Appuyer les atouts touristiques du territoire

La présente OAP s'inscrit dans la continuité du PADD et tend, par les orientations et préconisations qu'elle contient, à l'atteinte de ces objectifs.

L'OAP Patrimoine, en tant qu'élément du PLUi, doit prendre en compte l'ensemble des documents « supérieurs » qui s'imposent au PLUi.

Certains de ces documents contiennent des prescriptions précises en matière patrimoniale, qui portent sur la préservation et la valorisation du patrimoine bâti. C'est le cas notamment des Monuments Historiques (classés ou inscrits) qui disposent de règles de préservation importantes, propre au monument et à ses abords (500 m).

Le SRADDET pose également des objectifs de préservation du patrimoine bâti et plus particulièrement celui lié à l'eau afin de valoriser la traversée de la Loire et ses affluents.

La présente OAP, dans le respect de ces documents, intègre les prescriptions et enjeux identifiés par ces documents. Elle renvoie également à ces derniers lorsque c'est nécessaire.

L'OAP PATRIMOINE

MODE D'EMPLOI

L'OAP Patrimoine sert à **définir les éléments à préserver**. Elle met l'accent surtout sur les éléments difficilement recensables par leur quantité et leur localisation.

• Contenu de l'OAP

- Une armature patrimoniale ciblée qui localise, caractérise et hiérarchise les types de bâti du territoire.
- Des orientations spécifiques à chaque type de patrimoine identifié.

Ces orientations fixent les objectifs auxquels doivent répondre les demandes d'autorisation d'urbanisme.

• Démarche à suivre selon les projets

- Repérer l'emplacement de projet sur le plan de zonage (règlement graphique), pour identifier :
 - Le zonage et les règles associées à respecter.
 - Si le projet se situe dans le périmètre d'une OAP sectorielle.
- L'ensemble des projets au sein ou aux abords du bâti identifié ci-dessous devra prendre en compte cette OAP Patrimoine mais aussi l'OAP Trame Verte et Bleue qui s'applique à l'ensemble du territoire.
- Selon l'emplacement de certains projets, ils devront également prendre en compte l'OAP Commerce.

Le projet devra donc être **compatible** avec l'ensemble des OAP thématiques et, s'il est concerné par un périmètre d'OAP sectorielle, avec les dispositions de celle-ci. La compatibilité implique que le projet ne soit **pas contraire aux objectifs fixés** par ces OAP. Le projet devra par ailleurs être **conforme à toutes les dispositions du règlement écrit et graphique**.

CONTEXTE

LE PATRIMOINE DE LA 4CPS

Le territoire de la 4CPS possède un patrimoine vernaculaire important et riche. Une partie de ce patrimoine a déjà été recensée et est assez spécifique pour que son recensement soit possible. Il s'agit notamment :

- **Des châteaux et manoirs**, traces du passé et édifices souvent imposants.
- **Des édifices religieux**, qui incluent les églises, les chapelles, les croix, etc. D'ailleurs, les croix sont particulièrement nombreuses sur le territoire de la 4CPS et constituent une part importante de son patrimoine vernaculaire.
- **Des moulins à vent et à eau**, signe de l'activité passée, des pigeonniers, etc.
- **Des anciens fours à chanvre et à chaux** qui constituent une trace de l'activité économique passée du territoire. Les fours à chanvres sont caractéristiques du territoire, la Sarthe ayant été le premier département producteur de chanvre au XIX^{ème} siècle et ce jusqu'au début du XX^{ème}.
- **Des lavoirs**, présents en nombre important sur le territoire, qui témoignent des traditions passées et dont la conception diffère fortement entre les différentes régions, départements, communes, en fonction des matériaux locaux disponibles.

Certains de ces bâtiments sont inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. On en compte 18 au sein du territoire de la 4CPS.

Au sein du département, on recense environ 330 bâtiments inscrits ou classés au Monument Historique. Cette somme regroupe uniquement les Monuments Historiques hors mobilier, comme pour le recensement du patrimoine bâti de la 4CPS. Par exemple, les autels, les flèches de clochers, ou les parcs ne constituant pas du patrimoine bâti ont été volontairement exclus du calcul.

Ainsi, la 4CPS possède 5,5 % de ces monuments remarquables.

► Monuments historiques inscrits



Eglise de Domfront



Château de la Renaudière



Manoir de la Corbinière

► Monuments historiques classés



Château de Sourches



Collégiale Notre
Dame de
l'Assomption



Église Saint-Laurent

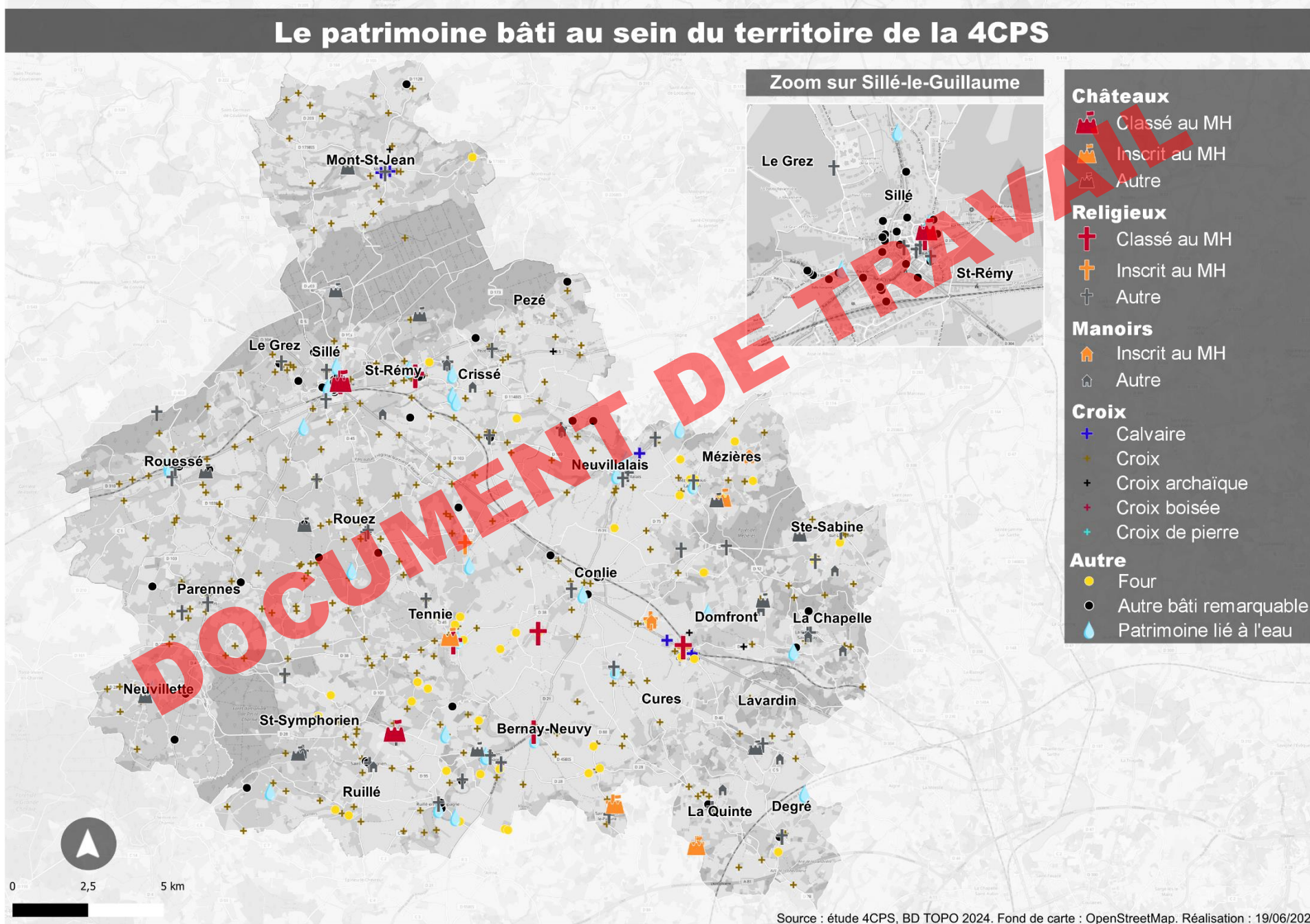
Source : Office de Tourisme, 4CPS

Par ailleurs, le territoire compte un nombre important de bâtiments (habitations, fermes, granges) qui constituent du patrimoine vernaculaire dès lors qu'ils ont été conçus avec des matériaux propres au territoire, selon des méthodes architecturales particulières.

Toutefois, il n'existe aujourd'hui pas d'inventaire de ce patrimoine bâti récent (fermes, habitations, granges). Pourtant ce bâti participe à construire et préserver l'identité de la 4CPS. Sa préservation est donc essentielle. Pour cela, il est important de savoir l'identifier et le caractériser. C'est l'objectif de la présente OAP.

CONTEXTE

LE PATRIMOINE DE LA 4CPS



LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE DE LA 4CPS

LA COMPOSITION DU BÂTI EN MILIEU URBAIN

LES FAÇADES

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Façade en grès roussard



Conlie



La Quinte



Mont-Saint-Jean

► Façade en pierres de Bernay



Saint-Symphorien



Bernay-Neuvy



Bernay-Neuvy

► Façade en pierres



Cures



Mézières-sous-Lavardin



Crissé

► Façade ocre



Mont-Saint-Jean



La Chapelle-Saint-Fray



Ruillé-en-Champagne

► Façade moulurée



Sillé-le-Guillaume



Sillé-le-Guillaume



Sillé-le-Guillaume



Sillé-le-Guillaume

Source : Google Maps / 4CPS

MOYENS DE PRÉSERVATION

L'ensemble des façades dont les caractéristiques relèvent des catégories ci-dessus sont à préserver.

Les travaux d'entretien ou de réhabilitation doivent favoriser le maintien des qualités architecturales de ce bâti en employant des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés.

Par ailleurs, la construction de projets aux alentours des bâtis qui présentent ces caractéristiques ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des bâtis avoisinants qui présentent ces perspectives monumentales.

Ce patrimoine typique du territoire peut faire l'objet d'une valorisation au sein de divers documents, d'événements touristiques ou de projets de requalification.

LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE DE LA 4CPS

LA COMPOSITION DU BÂTI EN MILIEU URBAIN

LES ENCADREMENTS DE PORTES ET FENETRES

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Encadrement en grès roussard



Lavardin

Neuvillalais

La Chapelle-Saint-Fray

► Encadrement en pierre de Bernay



Neuvillalais

Neuville-en-Charnie

Saint-Symphorien

Conlie

Source : Google Maps / 4CPS

MOYENS DE PRÉSERVATION

L'ensemble des encadrements en grès de roussard ou en pierre de Bernay sont à préserver.

Les travaux d'entretien ou de réhabilitation doivent favoriser le maintien des qualités architecturales de ce bâti en employant des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés.

Pour cela, la construction de projet aux alentours des bâtis identifiés doit respecter les qualités architecturales de ces éléments.

LES TOITURES

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Toit en ardoise



Saint-Symphorien

Mont-Saint-Jean

Conlie

► Toit en tuiles plates



Neuvillalais

Mézières-sous-Lavardin

La Quinte

Source : Google Maps / 4CPS

MOYENS DE PRÉSERVATION

Les toitures existantes et leurs caractéristiques seront conservées sauf en cas d'impossibilité et sous réserve d'une justification particulière.

Les travaux d'entretien doivent favoriser le maintien des qualités architecturales de ces éléments en employant des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés.

Au sein des centres-bourgs, lors de projets de création ou de réhabilitation, les toitures devront être semblables à celles des bâtiments avoisinants afin de favoriser une cohérence d'ensemble des centres bourgs.

LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE DE LA 4CPS

LA COMPOSITION DU BÂTI EN MILIEU URBAIN

LE PETIT BÂTI

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Muret en grès roussard



Saint-Symphorien



La Quinte



Lavardin

► Muret en pierre de Bernay



Cures



Bernay-Neuvy



Conlie

► Muret en pierres



La Quinte



Cures



Bernay-Neuvy

Source : Google Maps / 4CPS

MOYENS DE PRÉSERVATION

Les murs de soutènement et les clôtures anciennes doivent être préservés et valorisés. Pour cela, une restauration de qualité employant les matériaux et les modes de mise en œuvre adaptés doit être favorisée.

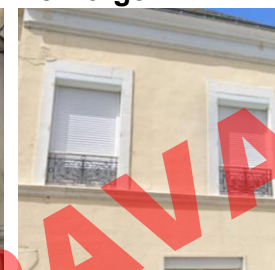
Ce patrimoine typique du territoire peut d'ailleurs faire l'objet d'une valorisation au sein de divers documents ou d'évènements touristiques.

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Garde-corps en fer forgé



Sillé-le-Guillaume



Conlie



Sillé-le-Guillaume

Source : Google Maps

MOYENS DE PRÉSERVATION

Les garde-corps en fer forgé seront conservés et restaurés. Pour cela, une restauration de qualité employant les modes de mise en œuvre adaptés doit être favorisée.

Au sein et à proximité des éléments identifiés, les garde-corps en ferronnerie ou en bois seront privilégiés.

LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE DE LA 4CPS

LA COMPOSITION DU BÂTI EN MILIEU URBAIN

LES CAS PARTICULIERS

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Maison particulière



Rouessé-Vassé



Sillé-le-Guillaume



Sillé-le-Guillaume



Bernay-Neuvy



Bernay-Neuvy



Saint-Symphorien

► Villa



Saint-Rémy-de-Sillé



Bernay-Neuvy-en-Champagne

Source : Google Maps

MOYENS DE PRÉSERVATION

Les travaux d'entretien doivent favoriser le maintien des qualités architecturales du bâti de ce type de patrimoine. Ce type de bâti ne doit pas subir de transformation de nature à le dénaturer. Par ailleurs, la construction de projets aux alentours des bâtis qui présentent ces caractéristiques ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des bâtis avoisinants qui présentent ces perspectives monumentales.

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Bâti en diffus



Tennie



Parnennes



Rouez



Bernay-Neuvy



Sillé-le-guillaume



Domfront-en-Champagne

Source : 4CPS

MOYENS DE PRÉSERVATION

Les travaux d'entretien doivent favoriser le maintien des qualités architecturales du bâti de ce type de patrimoine. Il ne doit pas subir de transformation susceptible le dénaturer.

Les longères sont typiques du territoire. Beaucoup de ces constructions sont vides ou utilisées comme espace de dépôt. La démarche pour engager un changement de destination est parfois compliquée, n'incitant pas les propriétaires à transformer ces espaces.

Dans le présent PLUi, cette démarche sera désormais facilitée afin d'encourager à la transformation de ces espaces sans création de nouveaux logements, sauf exception (extension du logement, nouvelles activités touristiques, de ventes, etc.). Elle pourrait permettre au territoire de proposer une offre plus riche et diversifiée.

Ces transformations devront être pensées dans le respect de l'identité architecturale du bâtiment et plus largement, de l'ensemble bâti auquel il appartient.

LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE DE LA 4CPS

LE PATRIMOINE PARTICULIER

LE PATRIMOINE PRIVÉ

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

▶ Manoir



Saint-Symphorien



Crissé



La Chapelle-Saint-Fray

▶ Château



Château de la Renaudière
Bernay-Neuvy-en-Champagne



Château d'Éporcé
La Quinte
Source: 4CPS



Mont-Saint-Jean

MOYENS DE PRÉSERVATION

L'ensemble du patrimoine particulier du territoire, qu'il soit public ou privé doit faire l'objet d'une préservation. Il contribue grandement à l'attractivité touristique du territoire, notamment pour les éléments ouverts au public.

Certains sont inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques et font donc déjà l'objet de mesures de protection fortes.

Les travaux d'entretien ou de réhabilitation de ces bâtiments doivent favoriser le maintien des qualités architecturales du bâti en employant des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés.

Par ailleurs, la construction ou la transformation de projets aux alentours de ce patrimoine particulier ne doit pas porter atteinte à son caractère.

LE PATRIMOINE PUBLIC

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

▶ Mairie



Domfront-en-Champagne



Conlie
Source: CAUE



La Chapelle-Saint-Fray

▶ Gare



Sillé-le-Guillaume



Crissé



Domfront

Source: mairie de Sillé-le-Guillaume, Conlie et wikipédia

▶ École



Sillé-le-Guillaume



Le Grez



Saint-Symphorien

Source: mairie de Sillé-le-Guillaume, Sarthe Tourisme, 4CPS

LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE DE LA 4CPS

LE PATRIMOINE REMARQUABLE

LE PATRIMOINE LIE A L'EAU

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Lavoir



Conlie



Ruillé-en-Champagne



Neuvillalais

► Puit



La Quinte



Cures



Neuvillalais

Source : 4CPS / Sarthe Tourisme

MOYENS DE PRÉSERVATION

L'ensemble du petit bâti caractérisé ci-dessus est à préserver. Pour cela, la construction de projets aux alentours des bâtis doit respecter les qualités architecturales de ces éléments et éviter toute démolition.

Les travaux d'entretien doivent, dans la mesure du possible, favoriser le maintien des qualités architecturales de ces éléments en employant des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés.

Ce patrimoine typique du territoire peut d'ailleurs faire l'objet d'une valorisation au sein de divers documents ou événements touristiques.

Les plantations de végétaux aux alentours des lavoirs peuvent être favorisées participant au fleurissement et à la valorisation des communes.

LES FOURS

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Four à chaux



Tennie



Ruillé-en-Champagne



Sainte-Sabine-sur-Longève

► Four à chanvre



Saint-Rémy-de-Sillé



Degré



Ruillé-en-Champagne



Domfront-en-Champagne

Source : Google Maps : 4CPS

MOYENS DE PRÉSERVATION

Le passé artisanal et ouvrier du territoire est visible grâce à la présence de nombreux fours. Ils font partie de l'identité du territoire. Leur préservation est donc essentielle.

Pour cela, la construction de projet aux alentours des éléments identifiés doit éviter toute démolition.

Les travaux d'entretien doivent, dans la mesure du possible, favoriser le maintien des qualités architecturales de ces éléments en employant des matériaux et des modes de mise en œuvre adaptés.

Ce patrimoine typique du territoire peut d'ailleurs faire l'objet d'une valorisation au sein de divers documents ou d'évènements touristiques.

LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE DE LA 4CPS

LE PATRIMOINE RELIGIEUX

LES EGLISES ET LES PRESBYTERES

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Église



Domfront-en-Champagne



Tennie



Bernay-Neuvy-en-Champagne

► Presbytère



Domfront-en-Champagne



Sillé-le-Guillaume



La Chapelle Saint-Fray

Source : Monumentum, office de tourisme de la 4CPS

MOYENS DE PRÉSERVATION

Une partie du patrimoine religieux sur le territoire de la 4CPS fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques. Toutefois, une grande partie de ce dernier ne fait l'objet d'aucune protection bien qu'il présente souvent des caractéristiques vernaculaires et remarquables.

Afin de protéger l'identité patrimoniale et religieuse de la 4CPS, la préservation des édifices religieux (même non protégés au titre des monuments historiques) doit, dans la mesure du possible, être favorisée.

Ce patrimoine typique du territoire peut d'ailleurs faire l'objet d'une valorisation au sein de divers documents ou événements touristiques. La plantation de végétaux aux abords de ces éléments pourrait également participer au fleurissement et à la valorisation des communes.

LES CROIX ET LES CALVAIRES

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

Les croix et les calvaires sont très nombreux sur le territoire. Certains servaient à jalonner les voies de pèlerinage, vers le Mont-Saint-Michel ou vers Saint-Jacques-de-Compostelle.

On compte beaucoup de croix archaïques en grès roussard, en bordure de route. Elles sont appelées ainsi en raison de leurs formes surprenantes et de leur ancienneté. Elles constituent une richesse patrimoniale importante, dans la mesure où on ne les retrouve, dans cette proportion et dans ces matériaux, que dans le Nord-Ouest de la Sarthe.

On retrouve différentes formes de croix sur le territoire, ce qui témoigne de la grande variété et diversité de ce petit patrimoine remarquable.



Source : diagnostic de la 4CPS, association de sauvegarde des Croix et Calvaires de la Sarthe

MOYENS DE PRÉSERVATION

La plupart du temps, les croix et les calvaires appartiennent à l'espace public. Dans ce cas, ils ne doivent pas faire l'objet de destruction. Leur entretien et leur valorisation doit être privilégiés.

Dans le cas d'un projet d'aménagement ou de construction à proximité de ces éléments, la conservation du point de vue sur le calvaire ou la croix doit être favorisée.

Ces éléments peuvent éventuellement être déplacés à proximité de leur emplacement d'origine pour des raisons de sécurité routière ou tout projet de mise en valeur. Néanmoins, leur implantation d'origine ayant un sens par rapport à la topographie (chemins, relief, espace urbain) ou l'histoire du lieu, tout projet de déplacement doit faire l'objet d'une réflexion attentive.