

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PATRIMOINE

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

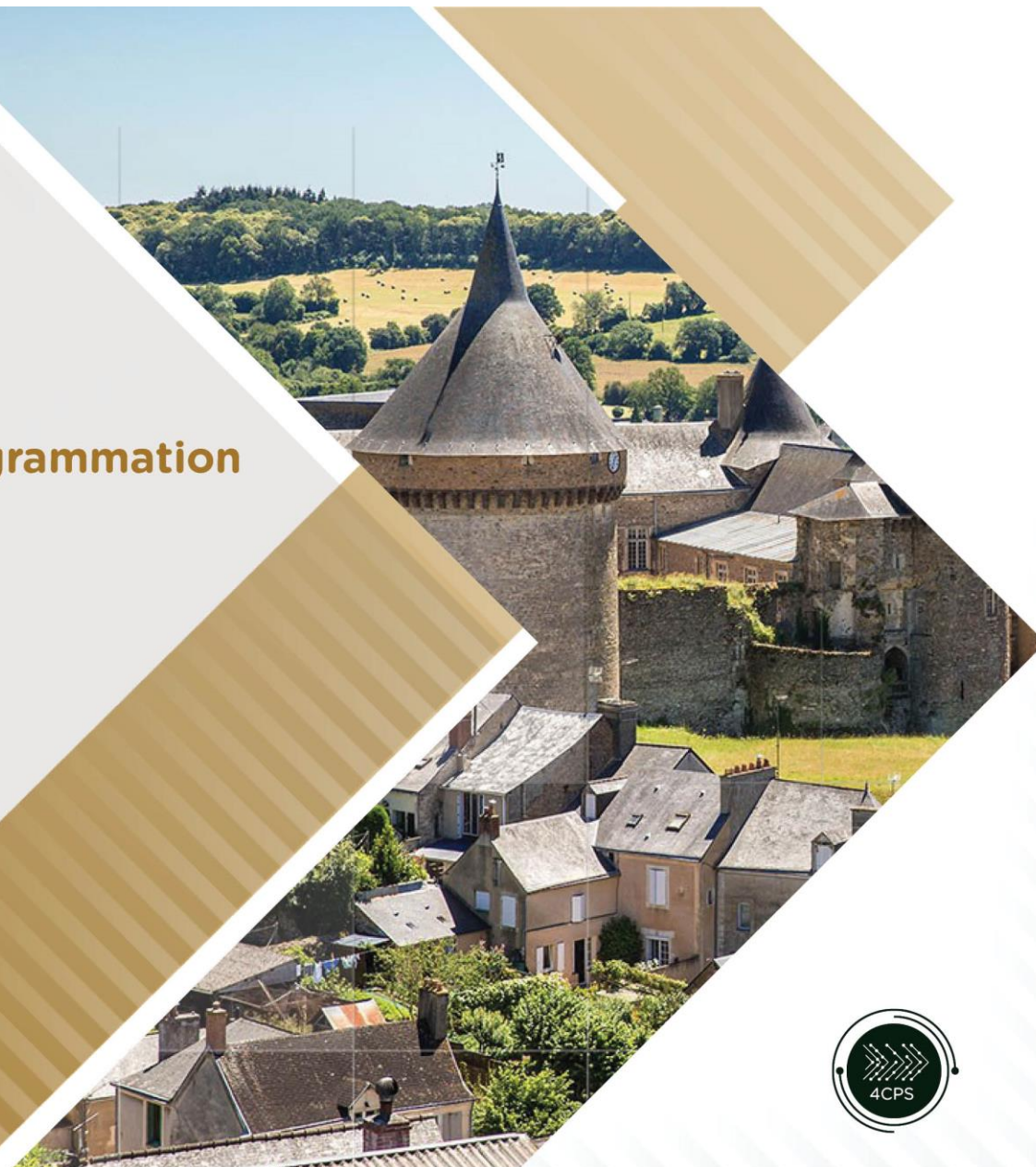


TABLE DES MATIERES

L'OAP PATRIMOINE	3
DEFINITION	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
 LES ORIENTATIONS APPLICABLES	 8
LE PATRIMOINE PARTICULIER	8
FICHE 1 : LE PATRIMOINE PRIVÉ	8
FICHE 2 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS DES XIX et XX ^{èmes} SIECLES.....	8
LE PATRIMOINE REMARQUABLE	9
FICHE 3 : LE PATRIMOINE LIE A L'EAU.....	9
FICHE 4 : LES FOURS	9
LE PATRIMOINE RELIGIEUX	10
FICHE 5 : LES EGLISES ET LES PRESBYTERES	10
FICHE 6 : LES CROIX ET LES CALVAIRES	11
LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN	12
FICHE 7 : LES FAÇADES.....	12
FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE.....	14
FICHE 9 : LES TOITURES.....	18
FICHE 10 : LES MURETS	20
FICHE 11 : LES MAISONS BOURGEOISES DU XIX ^e SIECLE.....	21
FICHE 12 : LES VILLAS DU DEBUT DU XX ^e SIECLE	22
FICHE 13 : LES MAISONS DE BOURG.....	23
FICHE 14 : LES LONGERES ET LE PETIT BATI AGRICOLE	24
FICHE 15 : LES FERMES.....	24



L'OAP PATRIMOINE

DEFINITION

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 est une OAP thématique qui 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 du fait de leur quantité et leur localisation. 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

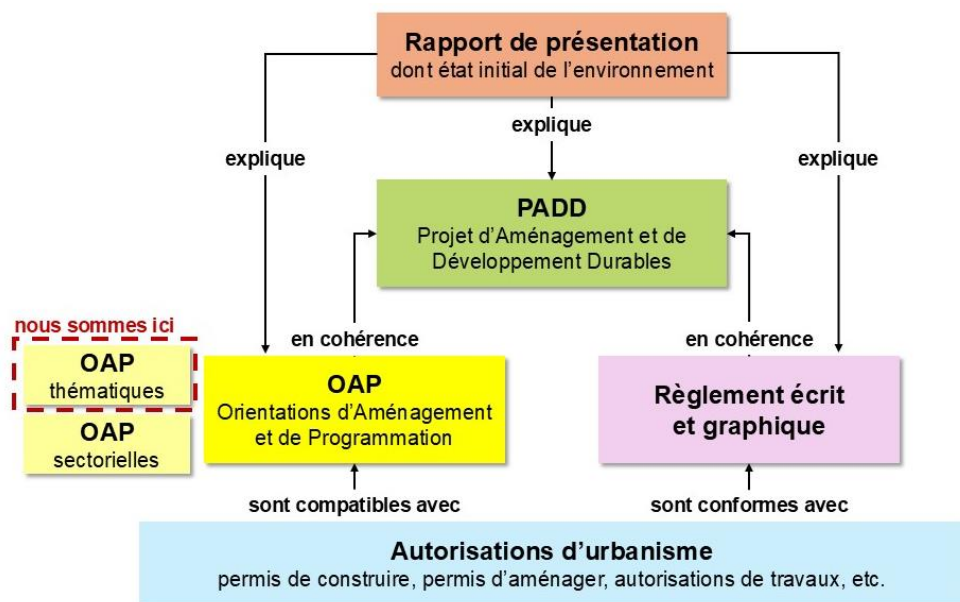
DEFINITION

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 :



Source : 4CPS, 2024

Cette OAP s'applique 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, plusieurs objectifs à atteindre ont été fixés. La présente OAP permet de répondre à une partie d'entre eux, notamment en ce qui concerne la préservation et la valorisation du territoire, présentés dans l'axe 2 du PADD.

Ces principaux objectifs sont les suivants :

AXE 2 : Préserver et valoriser la ruralité du territoire sans bloquer le développement de l'habitat

» Valoriser l'activité agricole et touristique

- Préserver la richesse patrimoniale, culturelle et naturelle
- Préserver les espaces paysagers sensibles

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 le patrimoine lié à l'eau afin de valoriser la traversée de la Loire et ses affluents.

Cette 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 bâtis à préserver**. Elle met l'accent surtout sur les éléments difficilement recensables par leur quantité et leur localisation.

• Contenu de l'OAP

L'OAP Patrimoine est composée :

- D'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

ETAPE 1 :

- Repérer l'emplacement du projet sur le plan de zonage, pour identifier :
 - Le zonage et les règles associées à respecter.
 - Si le projet se situe dans le périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 :

- Consulter les OAP thématiques pour contrôler la compatibilité du projet :
 - OAP Continuités écologiques, pour l'aspect environnemental.
 - OAP Patrimoine pour l'aspect architectural et patrimonial.

Le projet devra 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 doit **pas être 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**, qui sont des 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 du territoire.
- **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 22 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 6,6% 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*



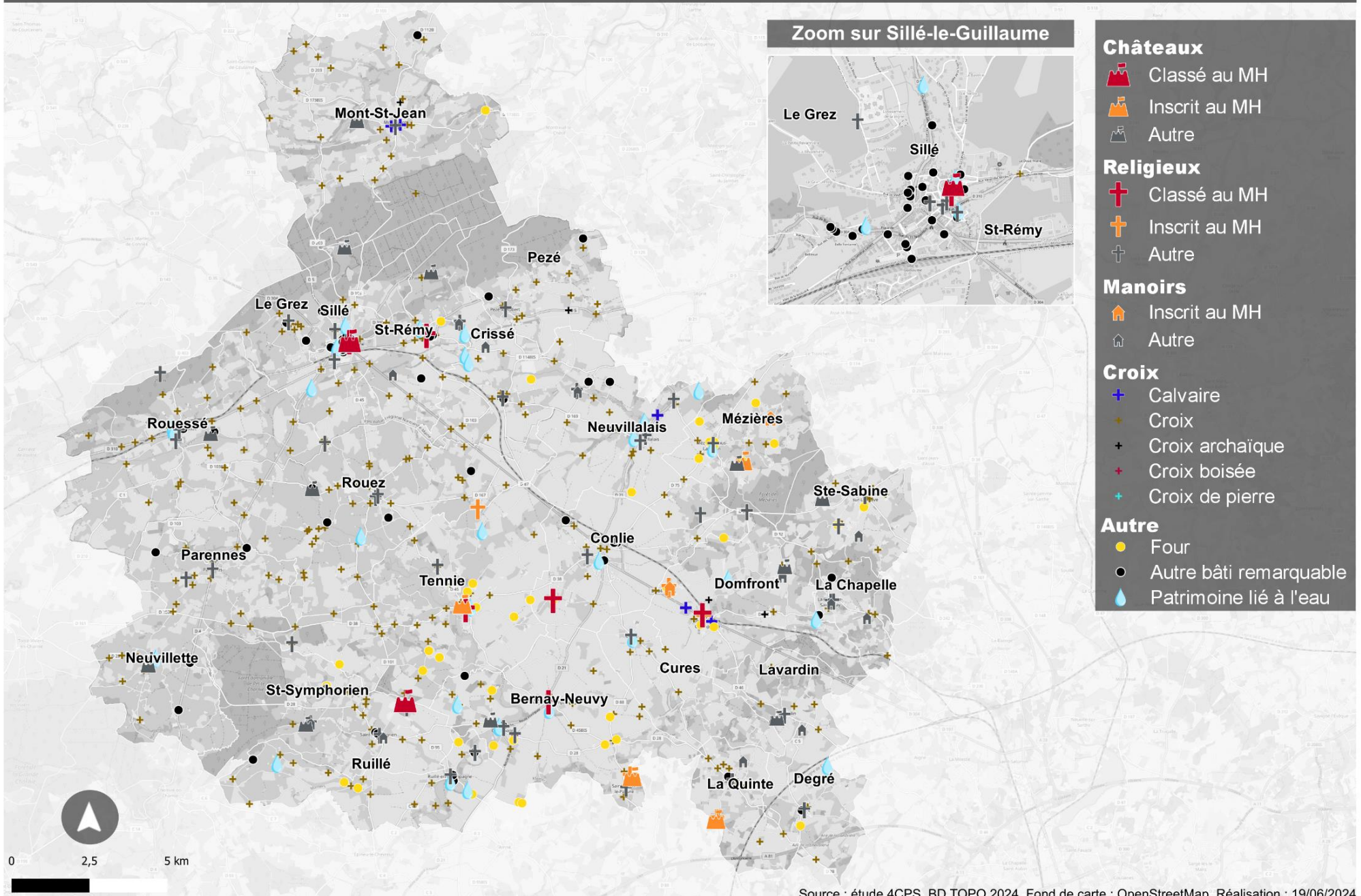
Église Saint-Laurent

Source : Office de Tourisme, 4CPS

Par ailleurs, le territoire compte un nombre important de bâtiments (habitations, fermes, granges, etc.) 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 ancien. Pourtant il participe à construire et préserver l'identité patrimoniale de la 4CPS. Sa conservation est donc essentielle. Pour cela, il est important de savoir l'identifier et le caractériser. C'est l'objectif de la présente OAP.

Le patrimoine bâti au sein du territoire de la 4CPS



LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LE PATRIMOINE PARTICULIER

FICHE 1 : 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



Mont-Saint-Jean

Source : 4CPS

Moyens de préservation

Les châteaux et les manoirs présentent chacun des particularités qu'il s'agit de préserver. Pour cela, il est nécessaire de s'intéresser à la volumétrie générale mais aussi aux éléments de détails (éléments signalétiques soignés, éléments techniques non visibles depuis l'extérieur, etc.), afin de **conserver les qualités architecturales historiques du bâti**.

On veillera spécifiquement à la **qualité des projets proposés** sur ces constructions et leurs abords, particulièrement sensibles d'un point de vue patrimonial.

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

FICHE 2 : LES EQUIPEMENTS PUBLICS DES XIX et XX^{èmes} SIECLES

Principes de construction

► Mairie



Domfront



Conlie
Source : CAUE



La Chapelle-Saint-Fray

► Gare



Sillé-le-Guillaume



Conlie



Domfront

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

Moyens de préservation

Les équipements publics et scolaires doivent être préservés dans leur volumétrie d'ensemble, et dans leurs détails d'architecture (éléments signalétiques soignés, éléments techniques non visibles depuis l'extérieur, etc.). Il convient ainsi **de préserver un certain nombre d'éléments typiques propres à ces équipements publics historiques**. Il s'agit par exemple de la régularité des façades des gares, des détails architecturaux et inscriptions en façades, des ouvertures de grandes dimensions, etc.

Les extensions éventuelles devront **de préférence être réalisées sur les façades arrière** et respecter le caractère du bâtiment, notamment en termes de couleurs, de rythme des façades et de gabarit.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LE PATRIMOINE REMARQUABLE

FICHE 3 : 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

Il convient de préserver certains éléments identitaires de ce type de patrimoine comme les couvertures en pierre des puits et en bois et ardoise des lavoirs. D'une façon plus générale, il convient de **préserver la qualité des maçonneries enduites**. 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 **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 évènements touristiques**.

FICHE 4 : LES FOURS

Principes de construction

► Four à chaux



Tennie



Ruillé



Sainte-Sabine-sur-Longève

► Four à chanvre



Saint-Rémy-de-Sillé



Degré



Ruillé



Domfront

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.

Il convient de préserver certains éléments identitaires de ce type de patrimoine comme les couvertures de tuiles et d'ardoise des fours à chanvre, mais également, de façon plus générale, la qualité des maçonneries enduites. Pour cela, **la construction de projet aux alentours des éléments identifiés doit éviter toute démolition**.

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.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LE PATRIMOINE RELIGIEUX

FICHE 5 : LES EGLISES ET LES PRESBYTERES

Principes de construction

► Église



Domfront-en-Champagne



Tennie



Bernay-Neuvy

► Presbytère



Domfront-en-Champagne



Sillé-le-Guillaume



La Chapelle

Source : Monumentum, office de tourisme de la 4CPS

Chaque commune du territoire compte son église, généralement construite ou reconstruite au 19^e siècle, à l'exception de remarquables exemples plus anciens.

Les clochers souvent implantés au centre de la façade marquent le paysage et les perspectives des centres-bourgs. Souvent, ils présentent une forme caractéristique avec une flèche en ardoise ou en pierre accompagnés aux angles de quatre pinacles.

Les presbytères présentent une architecture régulière de qualité avec une façade à travées, parfois symétrique et ornée d'une niche avec sculpture.

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 une qualité patrimoniale remarquable.

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

Certains éléments identitaires sont à préserver. C'est le cas, notamment, des clochers et clochetons, des façades en maçonnerie de pierre enduite, de la modénature et des détails d'architecture ou de sculpture et des toits en ardoise. Ces éléments sont à conserver dans leur état, sauf à restituer un état antérieur attesté ou connu. Si une signalétique doit être implantée aux abords de ce patrimoine, elle devra faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

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 ainsi qu'à la montée en qualité des espaces publics des bourgs.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LE PATRIMOINE RELIGIEUX

FICHE 6 : LES CROIX ET LES CALVAIRES

Principes de construction

Les croix et les calvaires sont 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. Elles font donc parties intégrantes du patrimoine local identitaire.

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 privilégié.**

Il convient de veiller à **la préservation, non seulement des croix et calvaires en eux-mêmes, mais également des différents éléments qui les composent : emmarchement, piédestal, fût, croix sculptée, etc.** Si une signalétique doit être implantée aux abords de ce patrimoine, elle devra faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

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.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 7 : LES FAÇADES

Principes de construction

► Façade en moellons enduits



Ruillé-en-Champagne



Conlie



Domfront-en-Champagne

Les façades en moellons, constituées de pierres de dimensions variées et sommairement dégrossies, sont destinées à recevoir un enduit qui vise à protéger les maçonneries et valoriser les modénatures (encadrements de baies, bandeaux soulignant l'architecture, etc.). L'enduit couvrant doit être réalisé de manière traditionnelle, à l'aide de chaux et sable locaux, sans surépaisseur au droit des modénatures, dans la teinte des enduits anciens encore en place dans l'environnement du projet.

Dans le cas des **façades en moellons à pierres vues** (réservées généralement aux dépendances agricoles ou aux pignons par exemple), les têtes de moellons les plus saillantes affleurent, et l'enduit (chaux et sable locaux) est appliqué sans surépaisseur au droit des encadrements et chaînages en pierre de taille.

► Façade en pierres de taille



Sillé-le-Guillaume



Les façades en pierres de taille, dont les quatre faces sont taillées pour être « appareillées » sont nettoyées par le biais de techniques douces et adaptées à la nature de la pierre puis protégées par un badigeon au lait de chaux afin d'harmoniser la teinte du parement. En cas de remplacement, toute nouvelle pierre doit être identique à celles existantes (nature et dimension de pierres, qualité et teinte du mortier, épaisseur des joints).

► Façade en pierres apparentes su XXe siècle



Mont-Saint-Jean



Sillé-le-Guillaume

Source : Google Maps / 4CPS

Les façades à pierres apparentes réservées aux constructions de la fin du XIXe-début du XXe siècle ayant conservé ces dispositions d'origine. Les enduits hydrauliques, notamment les enduits ciments modernes sont à proscrire pour leur aspect inesthétique et les désordres qu'ils peuvent provoquer dans les maçonneries sur le bâti ancien, en rendant le mur étanche et en empêchant la vapeur d'eau intérieure de s'évacuer.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

Moyens de préservation

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

De façon générale, l'objectif est de **préserver l'identité architecturale et paysagère propre au territoire de la 4CPS** en conservant, pour les constructions existantes, les **qualités architecturales du bâti** et en les restaurant lorsqu'elles ont été dénaturées.

Pour cela, les maçonneries de pierre et les bardages bois en bon état seront conservés et restaurés. Les enduits anciens à la chaux seront également préservés et pourront être ravivés par un lait de chaux.

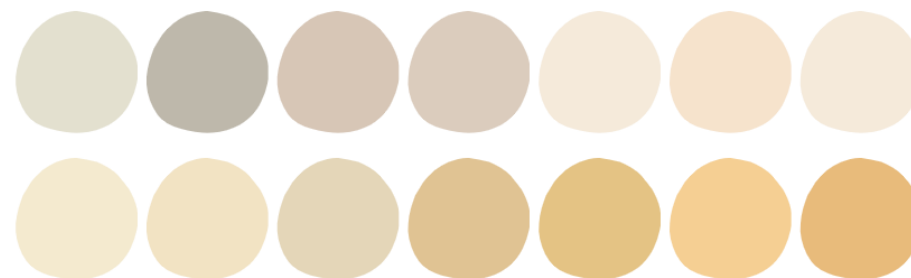
En cas de restauration de la maçonnerie de parties de mur, il convient de veiller à la qualité de mise en œuvre de la pierre, notamment à la logique de pose des pierres et à la finesse des joints.

En outre, il convient à veiller à ce que les éléments techniques (compteur électrique, réseaux, paraboles, antennes, etc.) fassent l'objet d'un traitement qualitatif particulier. Ces éléments devront être invisibles depuis l'espace public.

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 de ces éléments**.

Enfin, ce patrimoine typique du territoire peut faire l'objet d'une **valorisation** au sein de divers documents, d'événements touristiques (journées du patrimoine, visite publique des bourgs, etc.) ou de projets de requalification.

Exemple de nuancier de couleurs des façades avant-guerre



Exemple de nuancier de couleurs des façades après-guerre



Le blanc, le noir, les gris foncés et les couleurs vives sont à proscrire.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE : les ouvertures

Moyens de préservation

Afin de conserver l'identité architecturale du territoire, il convient **d'éviter la modification des ouvertures existantes**, sauf dans le cas d'une baie déjà modifiée dont on souhaite rendre les proportions d'origine. Il convient de privilégier l'ouverture d'une deuxième fenêtre de dimension identique en créant par exemple une fenêtre jumelée comme il en existe dans l'architecture ancienne, plutôt que de transformer les proportions des fenêtres existantes.



Conlie
Source : Google Maps

Le rythme et les trames architecturales d'organisation des ouvertures en façade seront maintenus. Les nouveaux percements devront s'intégrer dans l'organisation existante sans dénaturer le bâti par une implantation aléatoire ou contrevenant aux principes d'organisation fonctionnelle et esthétique de la façade.

En cas de création de nouvelles ouvertures, les nouveaux percements doivent respecter les principes de composition des façades dans lesquelles ils s'inscrivent dans leur nombre, leur proportion, leur nature et positionnement selon les différents niveaux composant la façade mais aussi dans le respect du linéaire de façades pour celles donnant sur la rue.

Il convient de réserver les grands percements aux façades arrière ou bien de les intégrer au sein d'une extension contemporaine. Aussi, il faut plutôt **privilégier des ouvertures de type traditionnel**, qui permettent par ailleurs de répondre à divers besoins.

Par exemple, pour donner une grande vue et beaucoup de lumière à une pièce, il est recommandé de passer par la création d'une baie de type porte de grange, à condition que la nouvelle ouverture respecte les proportions et l'implantation en façade de ce type d'ouverture.

De même on préférera doubler une fenêtre existante par une ouverture de même type et proportions plutôt que d'élargir et de déformer les baies anciennes en place.

Des ouvertures aux formes plus contemporaines peuvent également être admises dans des constructions anciennes si leur nombre est limité et si leur implantation et leurs proportions sont pensées en cohérence avec l'organisation générale des façades existantes. Ces ouvertures contemporaines ne peuvent être implantées sur les façades donnant sur la voie publique ou sur les façades principales du bâti.

Dans tous les cas, des **proportions verticales plutôt qu'horizontales devront être privilégiées pour le bâti de type habitation**. Concernant le bâti agricole, pour exemple, la forme des ouvertures et des encadrements peut être de forme horizontale.

On veillera à la qualité des matériaux employés pour réaliser les nouveaux encadrements ainsi qu'au soin apporté à leur mise en œuvre.

L'ouverture d'une porte de garage est autorisée si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de la façade. Elle est néanmoins vivement déconseillée sur les constructions à l'architecture remarquable. L'ouverture créée devra être plus haute que large et se rapprocher des proportions des portes de grange traditionnelle.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE : les encadrements

Principes de construction

► Encadrement en pierres de taille saillantes



Tennie



Conlie



Sillé-le-Guillaume

Source : Google Maps

► Encadrement en enduit lissé et badigeon d'encadrement



Conlie



Sillé-le-Guillaume



Conlie

Source : Google Maps

Moyens de préservation

Les caractéristiques des encadrements en pierres de tailles saillantes et en enduit saillant présentés 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 locaux 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**.

FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE : la modénature

Principes de construction



Conlie



Conlie



Domfront-en-Champagne



Sillé-le-Guillaume



Sillé-le-Guillaume



Saint-Symphorien

Source : Google Maps

Les façades des constructions anciennes comportent généralement des éléments d'ornementation. Ces détails témoignent de l'époque de construction ou de modification de la maison et, de façon générale, du soin apporté à l'architecture par l'habitant et l'artisan. Ces éléments participent activement à l'identité architecturale du territoire et doivent être préservés.

Moyens de préservation

L'ensemble des éléments de modénature existants comme les corniches, les bandeaux, les pilastres, les linteaux sculptés, les encadrements moulurés ou les frises pourront être **conservé et restauré en préservant et en valorisant leurs caractéristiques de mise en œuvre et leurs détails**.

Les éléments de décor figurés par des badigeons clairs (encadrement, bandeau sous toiture) seront préservés ou restaurés.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE : les éléments architecturaux

Principes de construction

Les perrons et emmarchements

Ils sont en général conçus en cohérence avec l'ensemble de la construction. Les maisons de bourg présentent quelques marches incluses dans le dessin du soubassement de la façade. Elles marquent la légère surélévation de l'habitation.



Mont-Saint-Jean



Saint-Rémy-de-Sillé



Sainte-Sabine-sur-Longève

Source : Google Maps

Les tourelles-maison

Les tourelles rondes ou carrées accolées aux constructions sont caractéristiques des châteaux, manoirs et/ou maisons bourgeoises, elles reprennent le vocabulaire seigneurial. La toiture est en pavillon ou en poivrière et peut être marquée d'un épi de faîtage ou d'une girouette.



Crissé



Conlie



Crissé

Source : Google Maps

Il existe plusieurs types de tourelles ou de pavillons (cf. photos ci-dessus). Les tourelles de manoir ou de logis sont des tourelles d'escaliers. Tandis que le pavillon de la maison bourgeoise est une petite pièce d'où l'on peut observer les passants.

Les balcons et les marquises

Les balcons et marquises sont assez peu présents dans l'architecture locale du territoire de la 4CPS. Néanmoins ceux existants présentent une remarquable qualité architecturale, en cohérence avec l'architecture générale de la construction, qu'il s'agit de préserver.

Les balcons présentent en général des garde-corps en ferronnerie de qualité, voire des détails décoratifs sculptés remarquables.



Conlie



Domfront-en-Champagne



Rouez

Source : Google Maps

Moyens de préservation

Ces éléments architecturaux qui font la qualité et la diversité des formes du bâti ancien doivent être **conservés et restaurés en préservant leurs caractéristiques de mise en œuvre et leurs détails**.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE : les garde-corps et ferronneries

Principes de construction



Sillé-le-Guillaume



Conlie



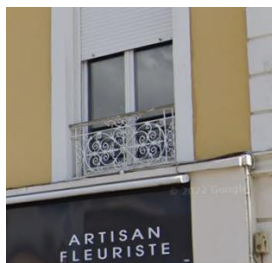
Sillé-le-Guillaume



Sillé-le-Guillaume



Sillé-le-Guillaume



Conlie

Source : Google Maps

De manière générale, les garde-corps de fenêtre, de balcon, d'escalier, de perron sont dessinés et conçus en cohérence avec l'architecture de la construction. Parfois même, ils sont conçus de sorte à respecter le dessin de la clôture et du portail dans le cas de villas par exemple, permettant de former un ensemble harmonieux et de qualité.

Moyens de préservation

Les garde-corps anciens seront préservés et restaurés dans leur mise en œuvre et leurs détails.

En cas d'ajout ou de renouvellement de garde-corps, on s'inspirera des formes et des matériaux des modèles de garde-corps anciens, en veillant à adapter les choix en fonction de la typologie et de l'époque de la construction concernée comme de l'architecture de la façade et de l'ensemble bâti.

FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE : les détails architecturaux

Principes de construction

Les niches avec sculpture et les clochetons

Certains édifices souvent religieux ou publics présentent des niches avec des sculptures et/ou un clocheton qui les distinguent et les signalent dans le paysage bâti. Ces éléments rappellent l'ancienne fonction des constructions. Ils témoignent du passé et sont marquants pour l'identité du territoire.



Ruillé-en-Champagne



Saint-Symphorien



Conlie

Source : Google Maps

Les inscriptions et les éléments sculptés

Souvent, les maisons bourgeoises, les villas, les maisons de bourg ou les édifices publics présentent, outre des éléments de modénature, des inscriptions et des parties sculptées ou gravées.



Ténie



Conlie



Sillé-le-Guillaume

Source : Google Maps

Moyens de préservation

Les détails architecturaux des constructions devront être conservés. Pour cela, une restauration de qualité employant les modes de mise en œuvre adaptés doit être favorisée.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 9 : LES TOITURES : les toits

Principes de construction

► Toit en ardoise



Saint-Rémy-de-Sillé



Mont-Saint-Jean



Conlie

► Toit en tuiles plates



Neuville-lais



Mézières-sous-Lavardin



La Quinte

Source : Google Maps

La toiture permet d'unifier un ensemble bâti et de distinguer certaines parties spécifiques. C'est un des éléments les plus visibles de la construction dans le lointain. La juxtaposition des toits est un des premiers éléments de perception et d'intégration paysagère d'un ensemble de constructions.

Moyens de préservation

De façon générale, il s'agit de **préserver l'identité architecturale et paysagère** en conservant, pour les constructions existantes, les dispositions et matériaux d'origine, voire de les rétablir lorsqu'ils ont été dénaturés.

Pour des travaux de réhabilitation ou de constructions, on privilégiera des couleurs de tuiles sombres tirant vers le brun ou l'ocre rouge sombre.

Les formes et les pentes des toitures privilégieront une **conservation de leurs dispositions d'origine**, sauf à restaurer un état antérieur sur une toiture ayant été dénaturée.

FICHE 9 : LES TOITURES : les lucarnes

Principes de construction



Rouez-en-Champagne



Rouez-en-Champagne



Neuville-en-Charnie

Source : Google Maps

Les lucarnes forment une caractéristique architecturale répandue sur le territoire, surtout pour l'architecture urbaine et bourgeoise. Les fermes et les maisons rurales ne présentent pas de lucarne, à l'exception d'une gerbière permettant d'accéder à l'espace de stockage que constitue souvent les combles.

Les lucarnes urbaines sont couvertes en toiture et sur les parois latérales en ardoise et présentent une façade en pierre sculptée particulièrement remarquable, conçue en continuité de la modénature d'ensemble de la construction. Elles peuvent être également réalisées en briques colorées pour des constructions plus récentes ou en bois, plus rarement sur le bâti plus modeste.

Ces lucarnes sont implantées de façon cohérente avec l'organisation de la façade de la maison, le plus souvent alignées par rapport aux travées verticales.

Moyens de préservation

Les lucarnes anciennes devront **conserver leurs petites dimensions et leurs proportions**, leur forme et leurs éléments de décor ou de modénature.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 9 : LES TOITURES : les cheminées

Principes de construction



Conlie



Ruillé-en-Champagne



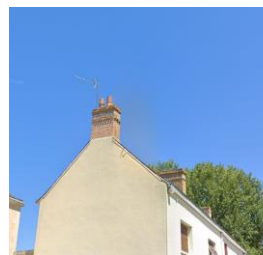
Tennie



Saint-Rémy-de-Sillé



Sillé-le-Guillaume



Rouez

Source : Google Maps

Moyens de préservation

Les cheminées anciennes en brique ou en pierre seront **préservées et restaurées en cohérence avec le traitement du reste de la façade et de la toiture.**

Les cheminées en maçonnerie de pierre ou de béton ont plutôt vocation à être enduites de sorte à ne pas dénaturer le site urbain et architectural dans lequel elles s'inscrivent.

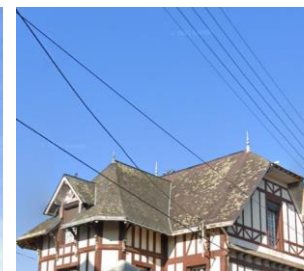
Les cheminées en brique pourront rester à vue et les jeux de briques de couleur comme tout élément de modénature (chaînage d'angle, moulures) seront maintenus.

FICHE 9 : LES TOITURES : les éléments de décor

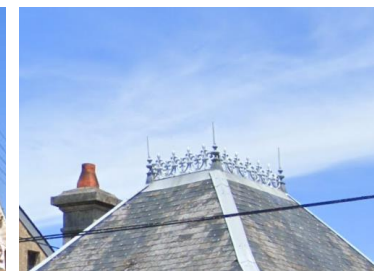
Principes de construction



Sillé-le-Guillaume



Sillé-le-Guillaume



Conlie



Sillé-le-Guillaume



Sillé-le-Guillaume



Domfront-en-Champagne

Source : Google Maps

Différents éléments de toiture permettent de décorer les habitations. Ils sont plutôt nombreux sur le territoire de la 4CPS, localisés souvent dans la commune de Sillé-le-Guillaume. Les éléments typiques du territoire sont les épis de faîtage en zinc ou en terre cuite, les girouettes, les crêtes de toit et les lambrequins. Ils sont en général implantés en cohérence avec l'architecture générale de l'ensemble bâti. Ils peuvent être très élaborés et sont plutôt caractéristiques d'une architecture urbaine ou bourgeoise.

Moyens de préservation

Ces éléments de décor existants doivent être préservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine et leurs détails d'ornementation.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 10 : LES MURETS

Principes de construction



Lavardin



Saint-Rémy-de-Sillé



Conlie



La Quinte



Cures



Bernay-Neuvy

Source : Google Maps / 4CPS

Quand les bâtiments ne sont pas implantés en limites séparatives ou le long des voies publiques, les parcelles sont parfois délimitées par un mur ou une clôture permettant de structurer l'espace urbain.

Les murs de clôture anciens en pierre peuvent présenter une grande qualité de mise en œuvre. De plus, parfois accompagnés de végétation, ils permettent de contribuer à la qualité paysagère de certaines rues. En outre, ils sont le refuge d'une faune spécifique (reptiles) dont il convient de préserver l'habitat.

Les clôtures anciennes, souvent constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille en ferronnerie, peuvent également présenter un intérêt architectural. Elles sont dessinées en cohérence avec l'architecture de la maison, jusque dans les détails de garde-corps ou d'éléments de décor.

Dans un ensemble de villas, les clôtures sont généralement dessinées dans un même esprit en termes de hauteur et de forme.

► Mur-bahut surmonté d'une grille en ferronnerie



Conlie



Domfront-en-Champagne



Neuvillalais

Source : Google Maps

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.

Les murs de clôture en pierre et les clôtures anciennes, notamment lorsqu'ils s'inscrivent dans une relation architecturale forte avec la maison, doivent être préservés avec leurs détails de mise en œuvre. Ils seront restaurés en respectant une cohérence d'ensemble avec la maison et le portail.

Sous réserves d'une bonne intégration urbaine et architecturale, des sections de mur ou de clôture peuvent être démolies pour permettre l'ouverture d'un nouveau portail.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 11 : LES MAISONS BOURGEOISES DU XIX^e SIECLE

Principes de construction



Domfront-en-Champagne



Conlie



Sillé-le-Guillaume

Source : Google Maps

Les constructions sont implantées en retrait de la rue et des limites parcellaires, le jardin étant clos d'un mur en pierre, ou en alignement sur rue.

L'ensemble est accessible par un portail. Les maisons se distinguent par leur taille et par une architecture soignée dans laquelle on peut retrouver des références aux châteaux comme les tours rondes ou carrées. Les enduits, les éléments de modénature ou de ferronnerie contribuent à la qualité de l'ensemble. Les dépendances présentent également une architecture intéressante, conçue dans la continuité de celle de la maison principale.

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 pouvant conduire 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 de ces derniers.

Les maisons bourgeoises présentent chacune des particularités qu'il s'agit de préserver, de la volumétrie générale jusqu'aux éléments de détails. Il convient de **conserver l'ensemble de ces éléments afin de garantir la qualité architecturale et la valeur historique de l'ensemble du bâti**.

Au contraire de l'architecture rurale, les maisons bourgeoises peuvent présenter des lucarnes en toiture dont la conservation est à privilégier.

Il convient également de **préserver les murs de clôture, le portail, les éventuels pavillons et communs, le jardin planté et les arbres de haute-tige** qui pourront être remplacés par des arbres de qualité écologique supérieure ou similaire en cas de problème sanitaire.

De plus, les maisons bourgeoises comportent des formes et des qualités particulières (épis de faîtage, crête de toit, lambrequin, etc.) qu'il convient de préserver.

Il convient également de préserver :

- La qualité des maçonneries de pierre et des enduits ;
- La régularité ou la composition des ouvertures en façade ;
- Les menuiseries anciennes ;
- La modénature, les ferronneries et les détails architecturaux en façade.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 12 : LES VILLAS DU DEBUT DU XX^e SIECLE

Principes de construction



Saint-Rémy-de-Sillé



Bernay-Neuvy-en-Champagne



Domfront



Rouessé-Vassé



Sillé-le-Guillaume



Sillé-le-Guillaume

Source : 4CPS

Les villas sont des constructions souvent avec un étage. Construites à la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle, elles sont implantées de façon isolée sur leur parcelle, en retrait de la rue.

Elles participent à la création d'un paysage urbain particulier où la clôture, le portail, la haie, généralement conçus en accord avec le style de la maison, structurent l'espace urbain.

Le jardin devant la maison la met en scène et la végétation, plus visible, contribue à la diversité des espaces urbains et à leur végétalisation. Les formes et les décors d'architecture sont soignés et diversifiés.

La plupart du temps, les villas laissent une large part au jardin dont les plantations débordent des clôtures et animent les paysages urbains. Les décors et éléments d'architecture sont variés et animent les centres-bourgs.

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 de le dénaturer.

Ce type de bâti s'intègre, le plus souvent, à un ensemble que forme le jardin, la clôture, le portail, les pavillons annexes, etc. Il convient de préserver l'ensemble de ces éléments qui participent à la qualité architecturale du bâti.

Il convient également de préserver les arbres de haute-tige qui pourront être remplacés par des arbres de même essence ou similaire en cas de problème sanitaire.

De plus, les villas comportent des formes et des qualités particulières (épis de faîtage, crête de toit, lambrequin, etc.) qu'il convient de préserver.

Il convient également de préserver :

- Les lucarnes et les souches de cheminées anciennes
- La qualité des maçonneries de pierre et des enduits ;
- La régularité ou la composition des ouvertures en façade ;
- Les menuiseries anciennes quand elles sont en bon état ;
- La modénature et les détails architecturaux ;
- Les emmarchements extérieurs et les marquises.

L'ouverture de nouvelles lucarnes peut être autorisée si elle respecte les proportions réduites et les formes des lucarnes anciennes et sont implantées en cohérence avec l'architecture générale de la maison et l'organisation de la façade.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 13 : LES MAISONS DE BOURG

Principes de construction



Conlie



Domfront-en-Champagne



Sillé-le-Guillaume



Bernay-Neuvy



Lavardin

Source : Google Maps, 4CPS

Les maisons de bourg sont alignées sur rue. Elles peuvent être mitoyennes sur un ou deux côtés. On retrouve cette typologie dans le centre des bourgs où les linéaires de façades structurent l'espace urbain.

La typologie des maisons de bourg en rez-de-chaussée et en bande est particulièrement caractéristique dans le centre des bourgs ruraux. Le plus souvent, il est possible de retrouver ce type de maisons dans les rues principales des bourgs.

L'architecture de ces maisons est régulière et comporte une modénature souvent soignée pouvant être très riche. Les toitures généralement en ardoise peuvent présenter des croupes voire une forme à la Mansart.

Moyens de préservation

Les maisons de bourg présentent des particularités typologiques qu'il convient de préserver, de la volumétrie générale jusqu'aux éléments de détails, afin de **conserver à l'ensemble sa qualité architecturale et sa valeur historique**.

Il convient également de **préserver l'alignement des façades sur rue** qui structure indéniablement les centres bourgs.

Une attention particulière doit être apportée aux toitures (généralement en ardoise), aux épis de faîtage ainsi qu'aux proportions et à la régularité des ouvertures en façade. Ce type de bâti se caractérise également par la présence de lucarnes et de fenêtres de toit qu'il convient de préserver pour garantir la qualité architecturale d'ensemble.

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 de ces derniers.

LES ORIENTATIONS APPLICABLES

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI ANCIEN

FICHE 14 : LES LONGERES ET LE PETIT BATI AGRICOLE

Principes de construction



Tennie



Parennès



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 de le dénaturer.

Les longères sont assez répandues sur le territoire, elles marquent territorialement le paysage et témoignent du passé et du présent agricole et rural de la 4CPS. Beaucoup de ces constructions sont vides ou utilisées comme espace de dépôt et/ou de stockage. Certaines ont vocation à changer d'usage, afin d'être valorisées comme logement ou gîte.

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

FICHE 15 : LES FERMES

Principes de construction



Bernay-Neuvy



Cures



Domfront

Source : Google Maps,

Le territoire de la 4CPS est fortement occupé par l'activité agricole. De nombreuses fermes témoignent de l'histoire et des pratiques agricoles.

Elles présentent des éléments particulièrement caractéristiques en termes de matériaux, de couleurs et d'organisation.

Les toitures ne présentent pas de lucarnes, sauf parfois une gerbière permettant l'accès au comble servant de lieu de stockage.

Moyens de préservation

Les fermes présentent des **particularités typologiques qu'il s'agit de préserver**, de la volumétrie générale jusqu'aux éléments de détails, afin de conserver à l'ensemble sa qualité architecturale et sa valeur historique.

Il convient de préserver certains éléments identitaires caractéristiques de la structuration traditionnelle des fermes :

- Les implantations en cours en L ou en U des fermes ;
- La forme simple des toitures et les grands pans de toit ;
- L'organisation plus ou moins irrégulière des ouvertures en façade et les menuiseries anciennes lorsqu'elles sont encore en bon état ;
- Les lucarnes gerbières lorsqu'il y en a.