



SPR DE FRESNAY-SUR-SARTHE

SPR ?

Un site patrimonial remarquable (SPR) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

PRÉSENTATION

vue sur le Bourgneuf

2004

ZPPAUP : La commune de Fresnay-sur-Sarthe se dote d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

AUJOURD'HUI

SPR : La ZPPAUP se transforme en SPR (Site Patrimonial Remarquable), doté d'un PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) : elle s'affine et intègre des objectifs de développement durable.

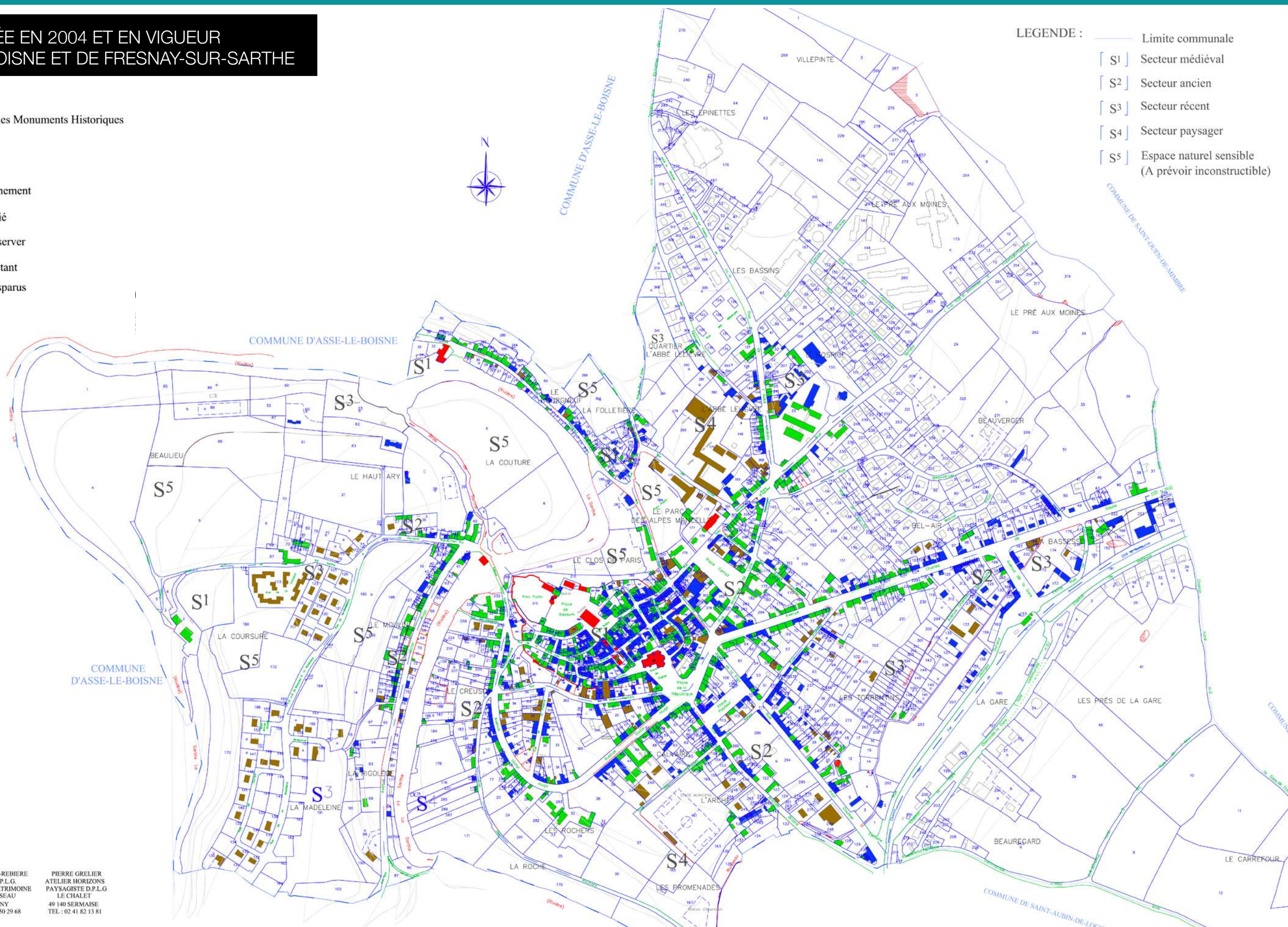
ZPPAUP CRÉÉE EN 2004 ET EN VIGUEUR D'ASSÉ-LE-BOISNE ET DE FRESNAY-SUR-SARTHE

LEGENDE :

- Bâtiment Protégé par les Monuments Historiques
- Bâtiment d'intérêt
- Bâtiment de qualité
- Bâtiment d'accompagnement
- Bâtiment non répertorié
- Murs de clôture à conserver
- Anciens remparts existant
- - - Tracé des remparts disparus
- - - Façade à restaurer
- Ensemble urbain
- Puits

LEGENDE :

- Limite communale
- S1 | Secteur médiéval
- S2 | Secteur ancien
- S3 | Secteur récent
- S4 | Secteur paysager
- S5 | Espace naturel sensible (A prévoir inconstructible)



Date : Octobre 2004

ANNE THÉRISE DAZELLE
ARCHITECTE DPLG
ARCHITECTE DU PATRIMOINE

DIABILLE KRENTZ-REBIERE
ARCHITECTE DPLG
ARCHITECTE DU PATRIMOINE

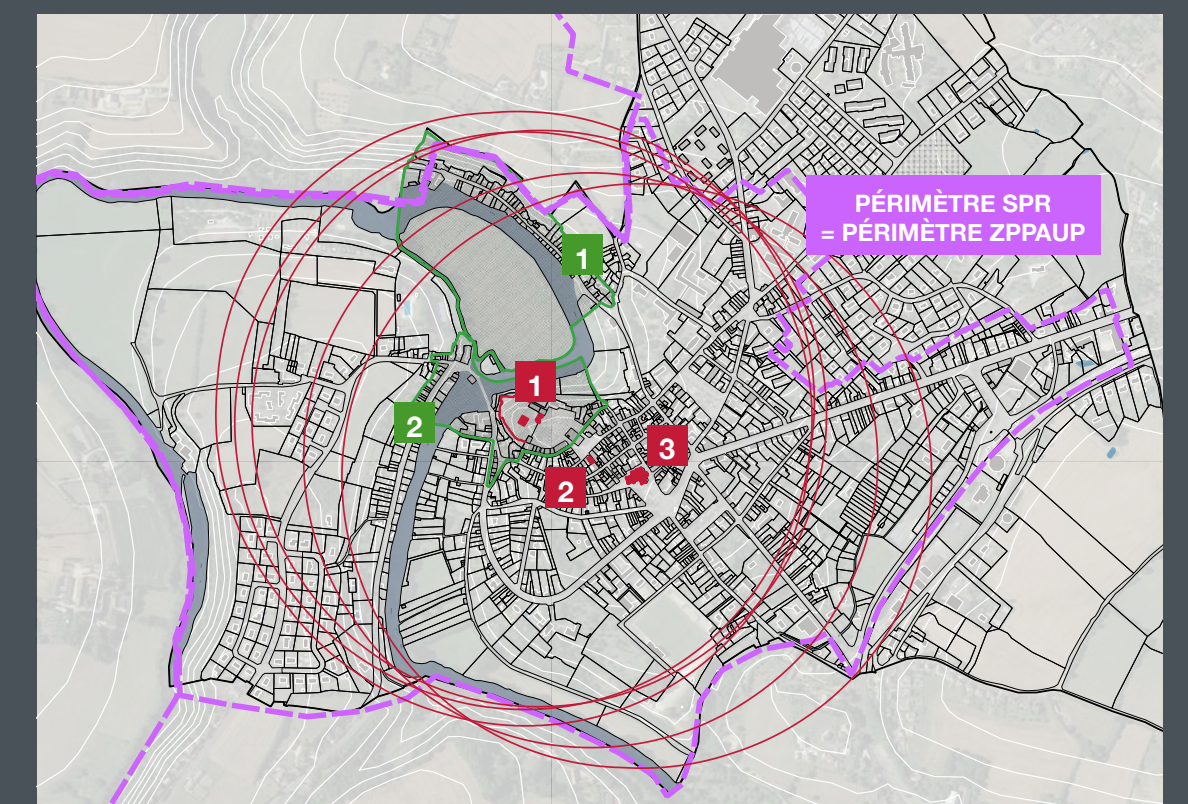
PIERRE GRELLER
ATELIER BOURGNEUF
PAYSAGISTE DPLG
LE CHATEAU

49 36000
TEL: 02 43 90 29 48
TEL: 02 43 90 29 48

L'ÉTUDE DE SPR :

À partir d'un travail de terrain, puis de recherches et d'analyses complémentaires, le document de diagnostic fait la synthèse :

- de l'évolution historique de la commune,
- de l'approche paysagère,
- de l'approche urbaine,
- de l'approche architecturale,
- du contexte socio-économique et environnemental.



Carte des monuments historiques inscrits, des sites inscrits et du périmètre de SPR, 2021, DREAL PAYS DE LA LOIRE

MONUMENTS HISTORIQUES

Près de la moitié du territoire de la commune est couvert par ce champ de protection porté par deux édifices inscrits et un classé, propriétés de la commune.

- 1 Vestiges de l'ancien château, 11^e-15^e s.
- 2 Cellier de la cave du Lion, 1^{re} moitié 13^e s.
- 3 Église à l'exception des deux chapelles modernes de l'abside, fin 12^e s., 1^{re} moitié 13^e s., classée

SITES INSCRITS

- 1 L'ENSEMBLE URBAIN FORMÉ PAR LA RUE DE BOURGNEUF
- 2 L'ENSEMBLE CONSTITUÉ PAR LE PONT ET LE CHÂTEAU

Cette synthèse s'accompagne de plans présentant les intérêts et enjeux patrimoniaux, dans une logique globale de mise en valeur de la commune.

Dans le cadre de la transformation de la ZPPAUP en SPR doté d'un PVAP, la commune a souhaité intégrer :

- une meilleure prise en compte de l'environnement et des enjeux de développement durable,
- une meilleure connaissance de son histoire, notamment topographique, hydraulique et industrielle.

À SAVOIR :

Le Site Patrimonial Remarquable est régi par la loi LCAP de 2016.

Au sein de ce secteur, tout projet de démolition, construction, modifications extérieures sur bâtiment (y compris sur les rez-de-chaussée commerciaux), ou projet d'aménagement, est soumis à une demande d'autorisation préalable. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est consulté pour avis conforme avant la délivrance de l'autorisation par le Maire. L'ABF peut émettre un avis avec prescriptions (qui revêtent un caractère obligatoire) et/ou des recommandations (caractère non obligatoire).

Fresnay-sur-Sarthe compte parmi les 10 petites cités de caractère de la Sarthe, et a été élu 2^e village préféré des Français en 2021.



Quelles sont les réglementations applicables en matière de patrimoine à Fresnay-sur-Sarthe actuellement ?

LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)
C'est une servitude d'utilité publique annexée au PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui comprend, au sein d'un périmètre délimité, un règlement contenant des prescriptions, et visant la mise en valeur du bâti et des paysages.

LES MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS ET CLASSÉS, ET LEURS ABORDS
Fresnay-sur-Sarthe possède 3 Monuments Historiques, dont les périmètres englobent près de la moitié du territoire.
LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

CE QUI VA CHANGER AVEC LE SPR :

Le SPR met à jour le périmètre de la ZPPAUP, ici équivalent au territoire de la ZPPAUP seule de Fresnay-sur-Sarthe, ainsi que son règlement et ses prescriptions (PVAP) qui prévalent sur le PLU. À l'horizon 2026, cette servitude sera annexée au PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) et prévaudra sur lui, en compatibilité avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) en intégrant des objectifs de développement durable ainsi qu'une meilleure association de la population dans la démarche de mise en place du règlement. Le SPR permet d'améliorer la qualité des projets et leur bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager, via un règlement adapté.

Il y a deux ZPPA (Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques) sur Fresnay-sur-Sarthe. Elles englobent l'ensemble du territoire de la commune.



Vue aérienne depuis le sud sur le centre ancien. Le maillage parcellaire, la variété des implantations et la densité des différents quartiers se donnent à apprécier. La rue Aristide Briand illustre bien cette variété d'implantation et de densité (maisons rurales en bande, maisons bourgeoises avec annexes en alignement ou en retrait formant cour, maisons de tisserands, pavillonnaires isolés sur leurs parcelles). La construction de cette partie de ville s'est faite, en grande partie de façon spontanée et empirique, sur la base de grandes parcelles agricoles (l'Arche) au fur et à mesure partagées.



1 CRÉATION ET HISTOIRE DE LA CITÉ

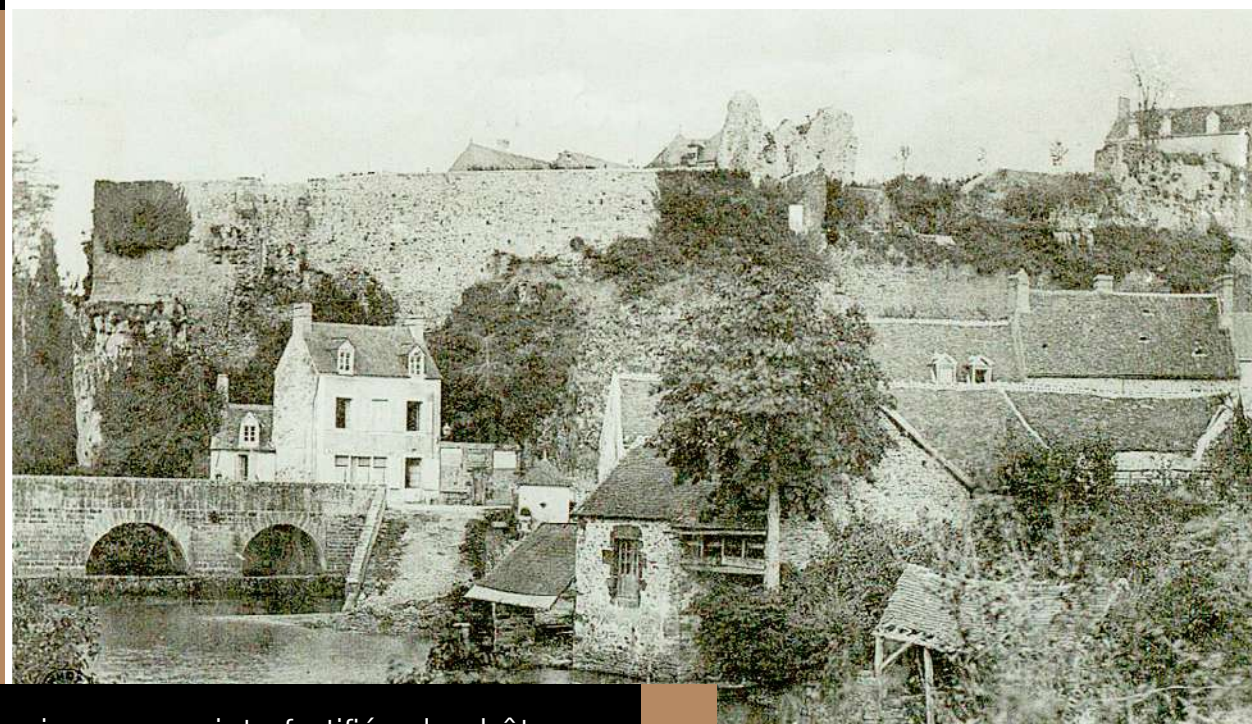
vue depuis le coteau des vignes

ÉMERGENCE, 4^e-15^e siècles

FONDATION DU CHÂTEAU

Cette période s'illustre par les premières mentions du bourg dont l'importance s'accroît avec l'implantation du château, à la limite entre le massif armoricain et le bassin parisien. Sa date de construction n'est pas clairement établie. Au cœur du conflit entre Normands et Manceaux, cet édifice bâti sur un éperon rocheux, dominant et contrôlant la Sarthe, est l'un des principaux de la frontière nord du Maine, vers la Normandie. Il a essuyé plusieurs sièges.

Cette période voit également la fondation d'édifices religieux, non loin de voies romaines, et sur un territoire constituant principalement un domaine agricole jusqu'au 9^e siècle. Les vicomtes du Mans fondent ainsi le prieuré Saint-Léonard, l'église Notre-Dame, peut-être précédemment consacrée à Saint-Michel, et le prieuré Saint-Sauveur dans le faubourg homonyme au nord-est de la ville.



ancienne enceinte fortifiée du château
AD 72, 2F1 07604, 19^e siècle



le Bourgneuf
Coll. priv. Philippe Saellen, 19^e siècle

VILLE FORTIFIÉE DE FRESNAY-LE-VICOMTE

Autour du château, l'enceinte de la ville, conditionnée par la morphologie du terrain, est de forme elliptique et se développe en contrebas du château. Ses murs, de près de 10 mètres de haut en moellons, sont flanquées de neuf tours rondes, et ouvertes de 3 portes et de 2 poternes.

Dans cette enceinte on trouve notamment des maisons d'habitation et de commerces, une halle (construite en 460), un établissement dédié à l'enseignement, l'actuelle église Notre-Dame, un hôtel-Dieu (hôpital administré par l'Église). En dehors de l'enceinte, notons une aumônerie, la chapelle de la Madeleine associée à une maladrerie, aujourd'hui disparues. Plusieurs faubourgs se développent (Saint-Sauveur, quartier des tanneries - faubourg de Lair, Bourg Neuf), avec mention de vignes dès le 13^e s., de moulins et de tanneries sur la Sarthe.

Quelques repères :

- ca. 877 Création de Fresnay-le-Vicomte
- 997 Première mention du château de Fresnay
- 1064 Beaumont-le-Vicomte et Fresnay-le-Vicomte forment une seule seigneurie
- fin 12^e s Construction de l'église Notre-Dame
- 1417 Les Anglais s'emparent du château
- 1478 Restitution de Fresnay à René, duc d'Alençon, vicomte de Beaumont et de Fresnay

RENOUVEAU URBAIN, 16^e-18^e siècles

Le développement de l'industrie de la toile entraîne la création de nouveaux édifices (maisons de tisserands et hôtels de négociants), et tandis qu'en parallèle la ville tend à se défaire de ses murailles, les premiers projets urbains apparaissent.

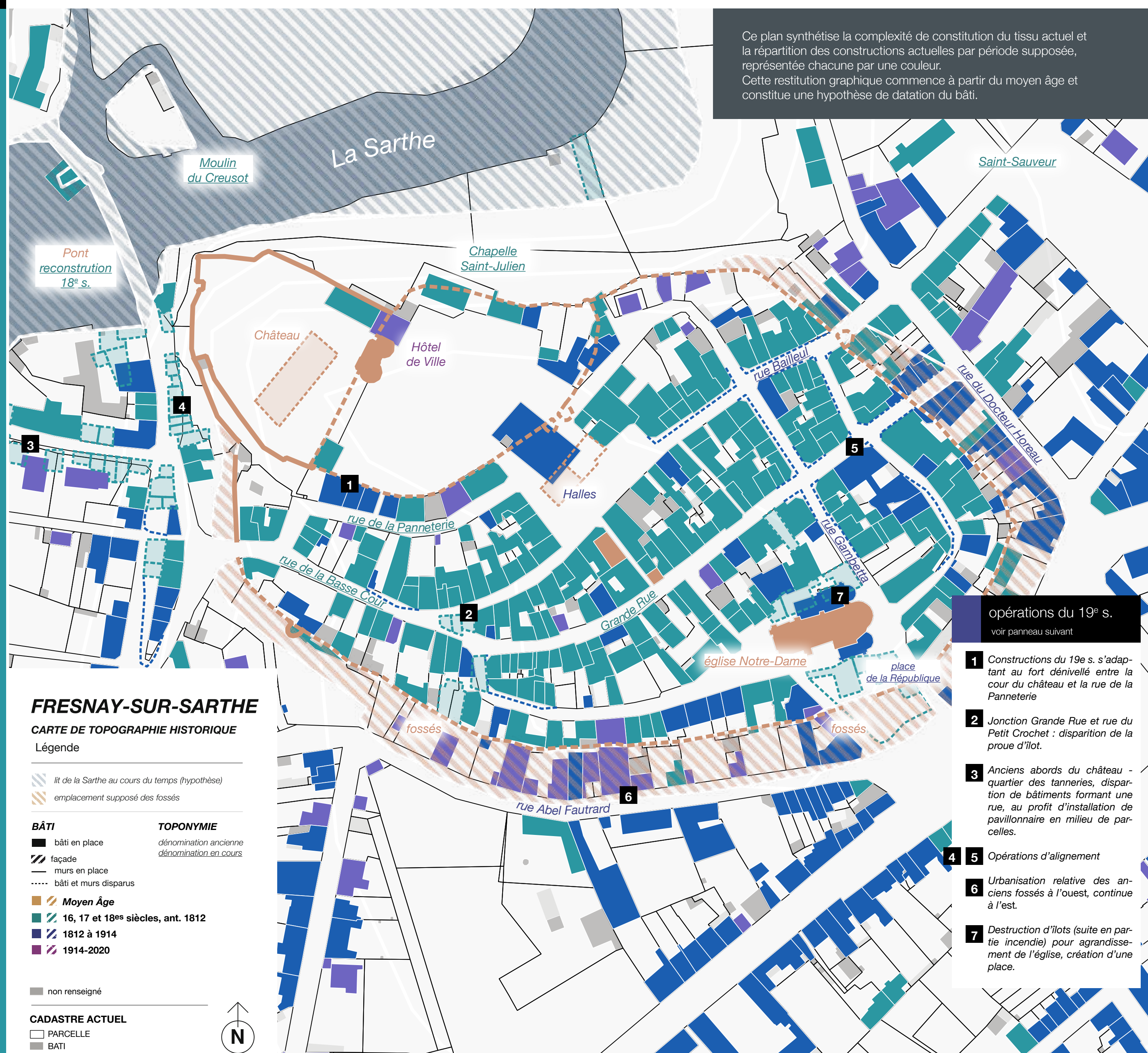
Dès le 17^e siècle, les fortifications ne servent plus car « le seigneur de Fresnay vend quantité d'emplacements dans les fossés ; la vieille ville rompt son enceinte, on ne veut plus être enfermé par des murailles et des fossés ». Il est possible que sur ces fossés aient été bâties des maisons dont l'alignement suit le tracé de l'enceinte de la basse-cour (rue de la Panneterie), du cours des douves (rue des Bas Fossés aujourd'hui Abel Fautard).

L'activité économique et commerciale se développe : on compte 4 foires annuelles au début du 17^e s., la présence d'une halle aux toiles contre la courtine occidentale du château, un grenier à sel. Les logements d'ouvriers tisserands, avec leurs caves en semi-sous-sol abritant le métier où tisser chanvre et lin, composent le paysage urbain des faubourgs de Bourgneuf et Rochâtre (Le Creusot).

Des modifications urbaines apparaissent au 18^e siècle et se poursuivent de manière plus tangible au siècle suivant, avec la destruction de certains éléments de la fortification et la création de nouvelles rues.

Quelques repères :

- 1646 Le seigneur de Fresnay vend des terrains dans les fossés de la ville
- De même, la tour de la porte d'Alençon est vendue
- 1651 Création d'une ruelle de 4 pieds allant de la Grande-Rue jusqu'en face de la porte latérale de l'église Notre-Dame
- La ville de Fresnay obtient son indépendance par rapport à Alençon au sujet de la vente de toiles et la possibilité de construire une halle à cet effet
- 1773 Destruction de la chapelle Saint-Jean
- 1785 Destruction de la porte de Sillé
- 1794 Pillage de l'église qui doit servir aux réunions de la société patriotique et qui prend le nom de temple de la Raison (Révolution française).
- 1792 La ville de Fresnay-le-Vicomte devient Fresnay-sur-Sarthe
- 1796 La ville vend le château à un particulier avant de le racheter en 1900
- Démolition et mise en vente de la porte du Mans.



Ce plan synthétise la complexité de constitution du tissu actuel et la répartition des constructions actuelles par période supposée, représentée chacune par une couleur. Cette restitution graphique commence à partir du moyen âge et constitue une hypothèse de datation du bâti.

FRESNAY-SUR-SARTHE
CARTE DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE

Légende

- It de la Sarthe au cours du temps (hypothèse)
- emplacement supposé des fossés

BÂTI

- bâti en place
- façade
- murs en place
- bâti et murs disparus

TOPONYMIE

- dénomination ancienne
- dénomination en cours

Moyen Âge

- 16, 17 et 18^e siècles, ant. 1812
- 1812 à 1914
- 1914-2020

CADASTRE ACTUEL

- PARCELLE
- BÂTI

non renseigné

opérations du 19^e s.

- voir panneau suivant
- 1 Constructions du 19^e s. s'adaptant au fort dénivelé entre la cour du château et la rue de la Panneterie
- 2 Jonction Grande Rue et rue du Petit Crochet : disparition de la proue d'îlot.
- 3 Anciens abords du château - quartier des tanneries, disparition de bâtiments formant une rue, au profit d'installation de pavillonnaire en milieu de parcelles.
- 4 5 Opérations d'alignement
- 6 Urbanisation relative des anciens fossés à l'ouest, continue à l'est.
- 7 Destruction d'îlots (suite en partie incendie) pour agrandissement de l'église, création d'une place.



SPR DE FRESNAY-SUR-SARTHE

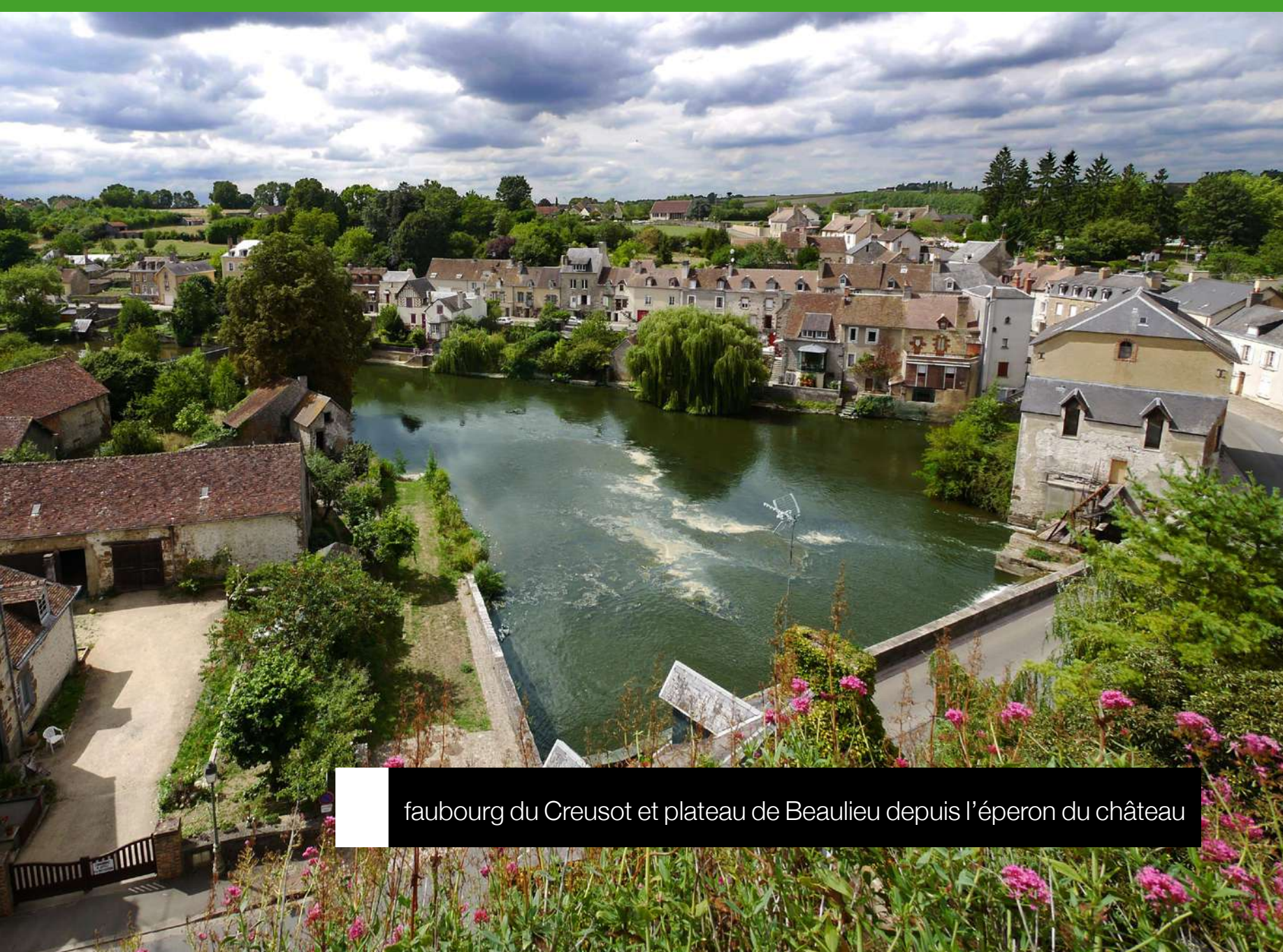
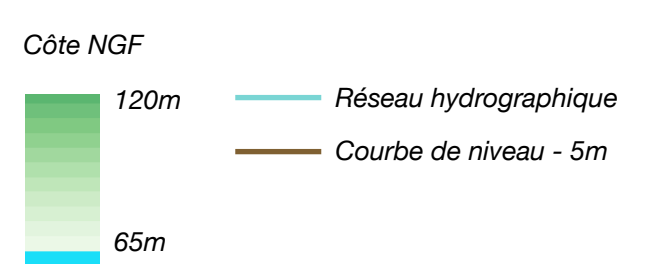
PAYSAGE

rive de la Sarthe et faubourg du Bourgneuf

La ville domine un méandre de la Sarthe : elle s'est développée à l'est d'une boucle dans laquelle s'inscrit l'île de la Couture et que domine l'éperon rocheux sur lequel le château (98 m d'altitude) et le bourg castral se sont développés. Le noyau historique s'étale en pente douce vers l'est, laissant place à des plateaux cultivés. La différence de niveau est significative au sud du bourg et en bordure de la Sarthe, présentant des jardins et prairies inondables. Le faubourg du Creusot, implanté en rive de la Sarthe, est surplombé par un lotissement construit sur un plateau étroit dominant la Sarthe (Beaulieu et la Madeleine).

Cette topographie variée offre différents belvédères sur le paysage des rives de Sarthe et des points de vue variés. La partie urbanisée au nord de la Sarthe accueille une urbanisation s'étagant sur un relief moins marqué.

topographie et hydrographie



faubourg du Creusot et plateau de Beaulieu depuis l'éperon du château

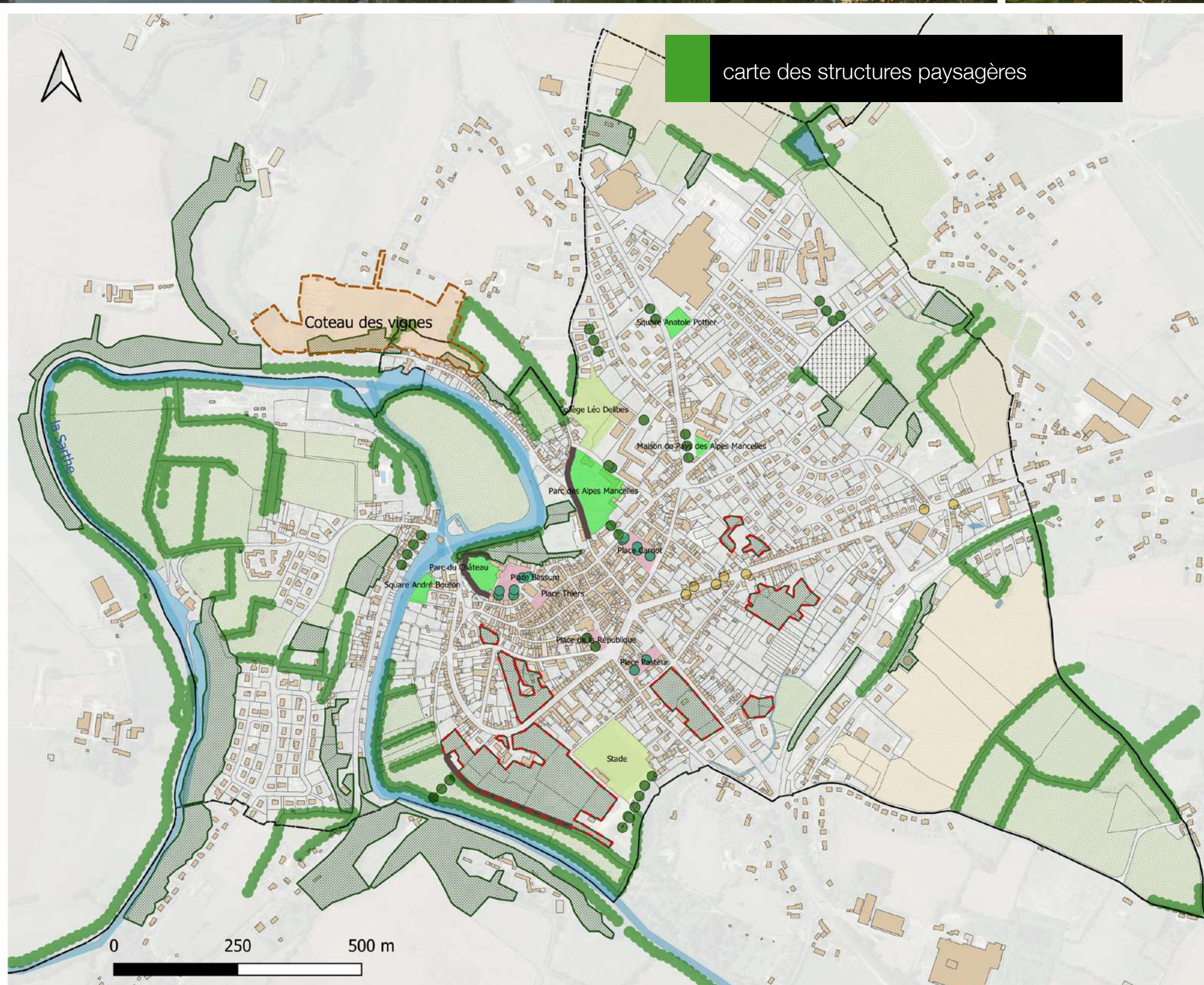


deux aspects des bords de Sarthe : lavoir du creusot (à gauche), moulin du Bourgneuf



carte des structures paysagères

- PAYSAGE**
- Espace naturel sensible
 - Arbre remarquable
 - Boisement
 - Mail, alignement arboré
 - libre
 - à conforter
 - Taillé
 - Front de taille_mur de pierre
 - Haie bocagère
- Espace public**
- jardin public
 - Parc public
 - place publique
 - Terrain de sport
- Surface agricole**
- culture
 - prairie



LES PARTICULARITÉS PAYSAGÈRES HÉRITÉES D'UN RELIEF CREUSÉ PAR LA RIVIÈRE

Les points de vue

Le parc du Château surplombe la vallée de la Sarthe, offrant des cônes de vue dégagés sur la partie basse de la ville et la campagne environnante. Le clocher de l'église, point culminant de la ville haute, est perceptible depuis la trame viaire : entrée d'agglomération, sentiers, venelles, parc des Alpes mancelles... Ces perceptions sur la ville ancienne sont variables selon la distance par rapport au centre ancien, et la configuration de la voie.

La voirie

Les voies d'entrée d'agglomération sinueuses, montant depuis la Sarthe, révèlent l'identité du patrimoine bâti. Les murs de pierre bordent les voies et soulignent les différences de niveau du relief, isolent visuellement les propriétés privées (jardins arborés), offrant des limites privatives harmonieuses, parfois interrompues par quelques ouvertures donnant à voir les bosquets (av. Victor Hugo).

Trame et patrimoine arborés

Une trame arborée ceinture le bourg : ripisylve en rive de Sarthe, trame bocagère perpendiculaire à la rue du Général de Gaulle, coteau des Vignes. Elle est interrompue à l'entrée d'agglomération rue du Général de Gaulle, et apparaît morcelée dans le bourg, où elle est surtout présente sous forme de bosquets ou boisements agrémentant les parcs publics (Alpes mancelles, parc de la mairie) et les jardins privés. Des propriétés privées boisées (avenue V. Hugo, avenue C. de Gaulle, rue Richard, rive sud de la rue A. Briant), comportant des bosquets d'arbres remarquables (patrimoine arboré) sont visibles depuis l'espace public et participent à sa qualité.



ARCHITECTURE

le profil de Fresnay-sur-Sarthe dominé par le clocher de l'église, depuis le plateau de Beaulieu

La qualité du patrimoine bâti est appréciée selon des critères historiques (ancienneté, liens avec des personnalités ou des événements notables...), contextuels (cohérence et relations avec l'environnement urbain), architecturaux (typologie - représentativité ou unicité d'un modèle) et techniques (état sanitaire et technique, qualité des structures et des décors, matériaux en présence, façades et couvertures visibles depuis l'espace public).

PROCHAINES ÉTAPES DE L'ÉTUDE : ENJEUX DU SPR, ÉLABORATION RÈGLEMENT

CARTE DES INTÉRÊTS PATRIMONIAUX

Le périmètre du SPR reste celui de la ZPPAUP sur la commune. Il sera partagé en secteurs où les prescriptions d'ordre architectural et/ou paysager seront plus ou moins fortes, dans le but d'une mise en valeur complète du territoire de la commune et d'une confortation de son identité. Ces informations seront regroupés au sein d'une carte représentant les intérêts patrimoniaux urbains, bâtis et paysagers.

DÉFINITION DES ENJEUX DU SPR

Les enjeux découlent du diagnostic, et sont déterminés dans une approche globale et transversale.

- enjeux architecturaux et urbains : morphologie urbaine (implantations urbaines, emprises, hauteurs, maillage parcellaire, etc) ; valorisation patrimoniale du bâti existant et des vestiges en place (château, murailles et fossés) du centre historique ; mise en valeur des anciennes entrées de bourg (faubourgs...) et de gestion des bâtiments vacants,

- enjeux paysagers : paysage urbain (espaces publics majeurs, alignements urbains, revêtements de sol, mobilier urbain, clôtures, murs de pierre, traitement des limites avec les zones agricoles et naturelles, enjeux de vues et co-visibilités) ; paysages naturels voire agricoles (préservation et mise en valeur des espaces naturels et agricoles...) ; ambiances paysagères (alignements arborés, typologies végétales ; enjeux environnementaux (maintien de la biodiversité, choix de matériaux locaux, à faible empreinte carbone, dispositifs d'écoulement de l'eau pluviale, d'aménagement limitant l'entretien et l'imperméabilisation des sols).

COMPOSANTES DE L'IDENTITÉ PATRIMONIALE

La richesse de la volumétrie urbaine du centre ancien de Fresnay-sur-Sarthe se donne à voir non seulement depuis les points éloignés ou bas de la commune et de ses alentours (le promontoire naturel et historique du château, les deux lignes de vue depuis les hauteurs du méandre au niveau du Creusot et du Bourgneuf) mais également de façon plus frontale depuis les entrées directes sur le centre ancien.

Cette richesse résulte de plusieurs facteurs, lesquels sont :

- les variations de niveaux du terrain naturel (la roche sur laquelle les bâtiments se sont implantés, avec des opérations de nivellement menées probablement assez tardivement), formant rapprochement visuel des différents plans de construction (effets de perspective écrasée par exemple sur l'entrée par le pont et les îlots remodelés au 19^e s. de la Basse-Cour du château).

- la variété des volumes de couverture, hérités des structures médiévales de construction (anciens pans de bois avec pignon sur rue), de l'articulation des volumes bâtis d'une même propriété (ailes, appentis, annexes...), des opérations d'alignement (couverture de pans coupés, de bâtiments à base irrégulière ou trapézoïdale...).

- un usage des tuiles plates et/ou de l'ardoise en couverture, créant une identité colorimétrique spécifique,

- l'animation « ordinaire » des volumétries par les lucarnes très variées et souches de cheminée,

- le marquage identitaire par des objets « extraordinaires » tels que le clocher de l'église et les bâtiments de Saint-Sauveur, école, nouvel hôpital aujourd'hui siège de la Communauté de Communes (marquage religieux), les maisons et ensembles d'artisanat et de petits ensembles industriels (marquage industriel, commerçant et bourgeois), la mairie et la porte conservée du château (marquage administratif).

grès roussard révélé par un enduit lumineux et chaud



une géologie présente : liaison entre une couverture et le flanc de coteau calcaire du Bourgneuf



maison de la rue du Petit Crochet présentant une structure à pans de bois, entre deux gouttereaux en maçonnerie

ancien presbytère actuelle rue Hochin, (hospice et ses jardins, rue des Fossés de l'Hôpital sur plan d'alignement de 1848). Seule la partie est a été restaurée.



maison de maître et maisons de tisserand mitoyennes au Creusot



entrepôt

villa sur parc, au Creusot

LE PATRIMOINE ET LES HABITANTS



DIAGNOSTIC COMPLET DISPONIBLE EN MAIRIE

QUESTIONNAIRE PATRIMONIAL 2022

destiné aux habitants, occupants et propriétaires de bâtiments

Les réponses à ce questionnaire ne seront pas diffusées mais serviront à l'équipe chargée de l'étude à mieux connaître l'histoire du bâti.

Merci de vous adresser en mairie pour en savoir plus.

Nous comptons sur votre participation !