

PVAP DE FRESNAY-SUR-SARTHE

rapport de présentation | juillet 2023

HÉLÈNE CHARRON ARCHITECTE + GILLES GAROS ARCHITECTE-PAYSAGISTE



RAPPEL :

La révision de la ZPPAUP vise à améliorer la connaissance patrimoniale du diagnostic et la rédaction du règlement sans pour autant remettre en question le projet. À ce titre, aucune modification de périmètre n'a été envisagée, il s'agit uniquement d'une révision du PVAP.

Il n'a pas été envisagé d'intégrer le patrimoine des communes nouvellement intégrées à la commune de Fresnay.

4	INTRODUCTION	29	2 ÉLABORATION DU RÈGLEMENT
4	Procédure d'élaboration du SPR	30	PRISE EN COMPTE DU PLU ET DU PADD
4	Rôle du SPR	31	ENJEUX
4	Documents constitutifs du SPR	31	ENJEUX ARCHITECTURAUX ET URBAINS :
5	Présentation de la commune	31	ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
5	Raisons de la révision du SPR		
		33	
7	1 SYNTHÈSES DU DIAGNOSTIC	33	TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE
8	DIAGNOSTIC HISTORIQUE	33	Conservation du périmètre du SPR
10	DIAGNOSTIC PAYSAGER ET URBAIN	33	Secteurs du SPR
10	HYDROGRAPHIE ET TOPOGRAPHIE		Définition des catégories de protection
12	STRUCTURES PAYSAGÈRES		
15	DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL		
15	A ÉTAT DES CONNAISSANCES		
17	B PROTECTIONS EN VIGUEUR		
21	C DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL		
21	1 MATÉRIAUX EN PRÉSENCE		
22	2 COMPOSANTES DE L'IDENTITÉ PATRIMONIALE		
23	3 TYPOLOGIES ARCHITECTURALES		
27	4 CONSTATS		

INTRODUCTION

Procédure d'élaboration du SPR

Les Sites Patrimoniaux Remarquables ont été institués par la loi n°201 6- 925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et du décret n°201 7-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables. Ce dispositif se substitue à celui des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

La mise à l'étude et la création d'un SPR sont élaborées à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, qui en est maître d'ouvrage.

Le SPR est réalisé par des bureaux d'étude, avec l'aide et l'expertise de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), et les membres d'une commission locale créée spécialement. Cette dernière est composée d'élus représentant la commune, de personnes qualifiées au titre du patrimoine et au titre d'intérêts économiques locaux et de représentants de l'état, et est présidée par le Maire. Elle a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables au SPR.

La décision finale de la création du SPR appartient au préfet de département, après l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) et après enquête publique prévue à l'article L.642-3 du code du patrimoine.

Le SPR est ensuite annexé au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, comme servitude d'utilité publique.

Rôle du SPR

Le SPR a pour objet le classement de ville, village ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Il est en revanche sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre.

Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires. Il intègre approche architecturale, urbaine et paysagère et enjeux environnementaux en prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il détermine un périmètre de protection adapté aux caractéristiques propres du patrimoine de la commune, établit les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Il établit des règles relatives à l'insertion des constructions neuves dans leur contexte.

Documents constitutifs du SPR

Le dossier SPR se compose de trois éléments réglementaires:

- **le rapport de présentation** (document présent) qui expose les motifs qui ont conduit à la création du SPR, récapitule les enjeux et orientations à partir de la synthèse du diagnostic et justifie les mesures prises pour la protection et la mise en valeur du patrimoine. À ce document sont annexés le diagnostic qui présente les éléments d'histoire et détaille les enjeux patrimoniaux, architecturaux, urbains, paysager et environnementaux.
- **le règlement graphique** (ou plan de protection) qui est une présentation graphique des prescriptions énoncées dans le règlement. Il fait apparaître les limites du site et sa division en secteurs ainsi que l'ensemble des éléments protégés au titre du SPR.
- **le règlement littéral** qui, après avoir rappelé les effets juridiques et les objectifs du SPR, énonce les règles, les prescriptions et les recommandations différentes selon les zones, la catégorie de protection et la nature des travaux projetés.

Le dossier est complété par les annexes suivantes :

- un diagnostic,
- des fiches l'immeuble,
- un nuancier de couleurs.

Présentation de la commune

La commune est située dans le département de la Sarthe, aux portes des Alpes mancelles. Les communes de Fresnay-sur-Sarthe, Coulombiers et Saint-Germain-sur-Sarthe ont fusionné au 1^{er} janvier 2019 pour former la **commune nouvelle de Fresnay-sur-Sarthe**.

Avec une densité de population de 98,3 hab/km², la commune de Fresnay-sur-Sarthe compte une population totale de **2 871 habitants** avec une proportion de 45 % d'hommes pour 55 % de femmes (Sources INSEE, 2020). **Sa population est en déclin depuis les années 1980** : elle comptait 3 533 hbtts en 1975. Sa population de plus de 15 ans compte 39,5% de retraités, 20% d'ouvriers, 12,7% d'employés, 12,3% de personnes sans activité professionnelle (15,1% de chômeurs), 1,4% d'agriculteurs. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale a fortement diminué depuis les années 1960 (de 3 à 2 personnes). Le nombre de résidences principales est en progression depuis 1968, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels est stable. **À noter le grand nombre de logements vacants**, qui a triplé (de 101 en 1968 à 330 en 2020, **soit 18,2%**) et un taux d'environ 30% de locataires. Le parc immobilier est constitué de 85% de maisons pour 15% d'appartements environ. Enfin 57,6% des gens habitent Fresnay-sur-Sarthe depuis plus de 10 ans. De nombreux commerces sont vacants malgré une politique volontaire de la commune.

Le taux de constructions datant d'avant 1919 est de 37,1%. À noter un fort taux de constructions dans les années 1970 et 1980 (25% du parc actuel - zones pavillonnaires).

Fresnay-sur-Sarthe fait partie de la Communauté de communes Haute Sarthe Alpes Mancelles (CCHSAM) regroupant 38 communes.

La ville, bâtie sur un promontoire rocheux, surplombe un méandre de la Sarthe. Sa superficie est de **2,10 km²** avec un développement maximal de 2,4 km de l'ouest à l'est et de 1,7 du nord au sud.

Ville d'histoire et d'industrie, Fresnay a évolué en fonction des époques : de la **fabrication de la toile à l'industrie**, cette **petite cité de caractère** a suivi l'évolution de la société et de l'économie. Elle a obtenu plusieurs «labels» : Station Verte, Petite Cité de caractère, Ville Internet, site patrimonial remarquable (sur la base d'une ZPPAUP depuis 2004). Elle est également **Petite Ville de Demain**.

- Une Zone d'Intérêt Écologique, Faunistique, Floristique Continentale (**ZNIEFF**) de type I est localisée à l'ouest du périmètre communal : le «COTEAU AU SUD DU PETIT MOULIN».
- Le Coteau des Vignes, en limite nord communale, est un espace naturel sensible (**ENS**) entretenu par la commune.

Près de la moitié du territoire de la commune est couvert par le champ de protection porté par deux édifices inscrits et un classé aux **Monuments Historiques** :

- Château (reste de l'ancien)
- Cave du Lion (cellier)
- Église à l'exception des deux chapelles modernes de l'abside

Deux sites inscrits sont présents sur la commune :

- ensemble urbain formé par la rue de Bourgneuf,
- ensemble urbain constitué par le pont et le château.

Raisons de la révision du SPR

La révision du SPR (ZPPAUP - octobre 2004) s'impose pour les raisons suivantes :

- difficulté à faire respecter le règlement de ZPPAUP actuel,
- besoin d'un règlement clair et concis avec une «règle simple et directive», avec une meilleure compréhension des secteurs, la précision sur ce qui est proscrit, la présentation d'exemples, pour la couleur un nuancier plutôt que des indications textuelles.
- nécessité d'ajouter des cônes de vue au règlement graphique,
- nécessité d'intégrer les enjeux environnementaux,



Vue aérienne depuis l'ouest de la commune.

1 | SYNTHÈSES DU DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC HISTORIQUE

L'émergence de la ville, V^e-XI^e s.

Le territoire de Fresnay se situe à la rencontre de plusieurs voies gallo-romaines et semble être, jusqu'au IX^e siècle, un domaine agricole. Ce site pourrait être militarisé dès le IX^e siècle mais la présence d'un château n'est attestée qu'au X^e siècle et les vestiges en élévation du donjon-logis remonteraient au XI^e siècle. De ce siècle pourraient dater la basse-cour et l'enceinte protégeant la ville. Au siècle suivant, plusieurs édifices religieux sont érigés : Saint-Léonard, Notre-Dame, Saint-Aubin (?) et Saint-Sauveur.

L'émergence de la ville, V^e-XI^e s.

Le territoire de Fresnay semble être, jusqu'au IX^e siècle, un domaine agricole. Ce site pourrait être militarisé dès le IX^e siècle mais la présence d'un château n'est attestée qu'au X^e siècle et les vestiges en élévation du donjon-logis remonteraient au XI^e siècle. De ce siècle pourraient dater la basse-cour et l'enceinte protégeant la ville. Au siècle suivant, plusieurs édifices religieux sont érigés : Saint-Léonard, Notre-Dame, Saint-Aubin (?) et Saint-Sauveur.

Une ville fortifiée, XII^e-XV^e siècles

Du XII^e au XV^e siècle, la morphologie de la ville tend à se fixer. Les enceintes qui enserrant la ville et le château semblent réparées. Une étude archéologique permettrait de mieux comprendre ce système. Le réseau viaire demeurera presque inchangé jusqu'au XIX^e siècle et la ville commence à s'étendre hors de ses murs avec la naissance de plusieurs faubourgs. Le développement de l'industrie de la toile entraîne la création de nouveaux édifices (maisons de tisserands et hôtels de négociants), tandis qu'en parallèle, la ville tend à se défaire de ses murailles et qu'apparaissent les premiers projets urbanistiques.

À NOTER :
Les références des citations sont mentionnées au diagnostic. Voir également la bibliographie.

Un renouveau architectural, du XVI^e au XVIII^e siècle

Autour du XVI^e siècle, l'évolution de la ville est marquée par un changement de visage. Ce dernier s'observe de manière continue aux XVII^e et XVIII^e siècles en raison de l'essor de l'industrie que constitue la création de toiles. Ainsi, sont érigés des hôtels et surtout des maisons de tisserands à la typologie clairement établie. Des modifications urbaines apparaissent au XVI^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.

Les projets urbains, XIX^e-XX^e s.

La période contemporaine a laissé une empreinte indubitable à Fresnay avec la réalisation de grands projets urbains (promenade publique, percement de rues et alignements), ces derniers, visant à une meilleure circulation des hommes et des véhicules. Ces transformations ont contribué à la création de nouvelles façades qui peuvent soustraire au regard des vestiges plus anciens.

À partir des années 1930, le territoire se densifie, avec l'arrivée de l'usine Moulinex, la création de zones résidentielles dans les années 1970-1980 et d'équipements divers (sportifs, de loisirs, d'éducation, centre commercial, EHPAD).



1



2

1 ANCIENNE ENCEINTE FORTIFIÉE DU CHÂTEAU, AD 72, 2Fi 07604, [XIX^e siècle].

2 RUINES DU VIEUX CHÂTEAU, Coll. priv. Philippe Saelen, [XIX^e siècle].



DIAGNOSTIC PAYSAGER ET URBAIN

Hydrographie et topographie

La ville s'inscrit dans les méandres de la Sarthe. Le relief présente des **différences topographiques très marquées**. En rive Sud de la Sarthe, **le bourg historique est situé sur un éperon rocheux, point culminant du bourg (98m), dominant la Sarthe**. La topographie variée offre différents belvédères sur le paysage des rives de Sarthe et des points de vue variés notamment sur les coteaux cultivés. Les différences de niveaux sont traitées de façon harmonieuse : murs de soutènement en pierre en rive de Sarthe, quais maçonnés, murs de pierre. La trame viaire s'est organisée progressivement selon les courbes de niveau. La partie urbanisée au nord de la Sarthe accueille une urbanisation s'étageant sur un relief moins marqué.

Trames viaire et piétonne

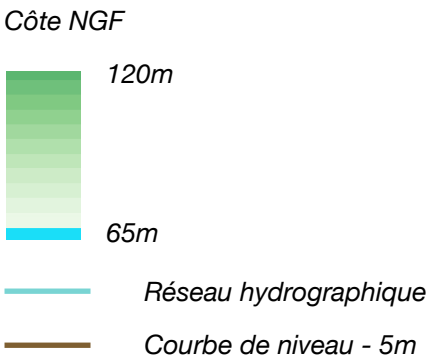
Les voies de transit notamment les avenues Victor Hugo et Charles de Gaulle présentent un **trafic véhicules important** avec le passage de poids lourds. Les voies de desserte des quartiers pavillonnaires se terminent souvent en impasse. Les rues du centre historique ont une double fonction : desserte des véhicules vers la place de Bassum, itinéraire pédestre dans le circuit cœur. Les rues sont traitées de façon hétérogène : caniveaux et trottoirs pavés en harmonie avec le patrimoine bâti, circulations revêtues de pavés béton (Grande Rue).

Les liaisons piétonnes existantes sont souvent interrompues au niveau des places et de certaines rues. L'itinéraire de liaison piétonne en « site propre » est interrompu par les voies de desserte, ou par des obstacles. Le circuit de randonnée se trouve parfois sur des trottoirs étroits. Le cheminement piéton est praticable sur trottoir en bordure d'axes routiers. **Hormis la rue du Bourgneuf, les berges de la rivière ne sont accessibles que ponctuellement** (base de loisirs,



TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE
d'après données disponibles sur <http://www.geo.data.gouv.fr>

apportement cale des Tanneries. La traversée piétonne de la Sarthe se fait par une passerelle ou dangereusement par le pont.



Vues et repères visuels

Le parc du Château offre des cônes de vue dégagés sur la partie basse de la ville et la campagne environnante.

Les différences de niveau significatives offrent des points de vue sur les points d'appel visuels du patrimoine bâti (**clocher de l'église**). Au nord, quelques axes de vue de moindre intérêt distraient l'attention (silo, château d'eau, école). La signalétique, répartie aléatoirement, perturbe la lecture des perceptions du patrimoine bâti.

Principaux **cônes de vue** :

- Depuis le Parc du Château
- Depuis le lotissement rue de la Madeleine
- Depuis la rue Georges Durand

Axes de vue :

- Depuis le Parc des Alpes Mancelles
- RD 21 : axe de vue sur église

Les qualités paysagères des perceptions sur la ville ancienne sont liées aux points de vue depuis la trame viaire, variables selon la distance par rapport au centre ancien, et la configuration de la voie. Les voies d'entrée d'agglomération sinueuses, descendant vers 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).

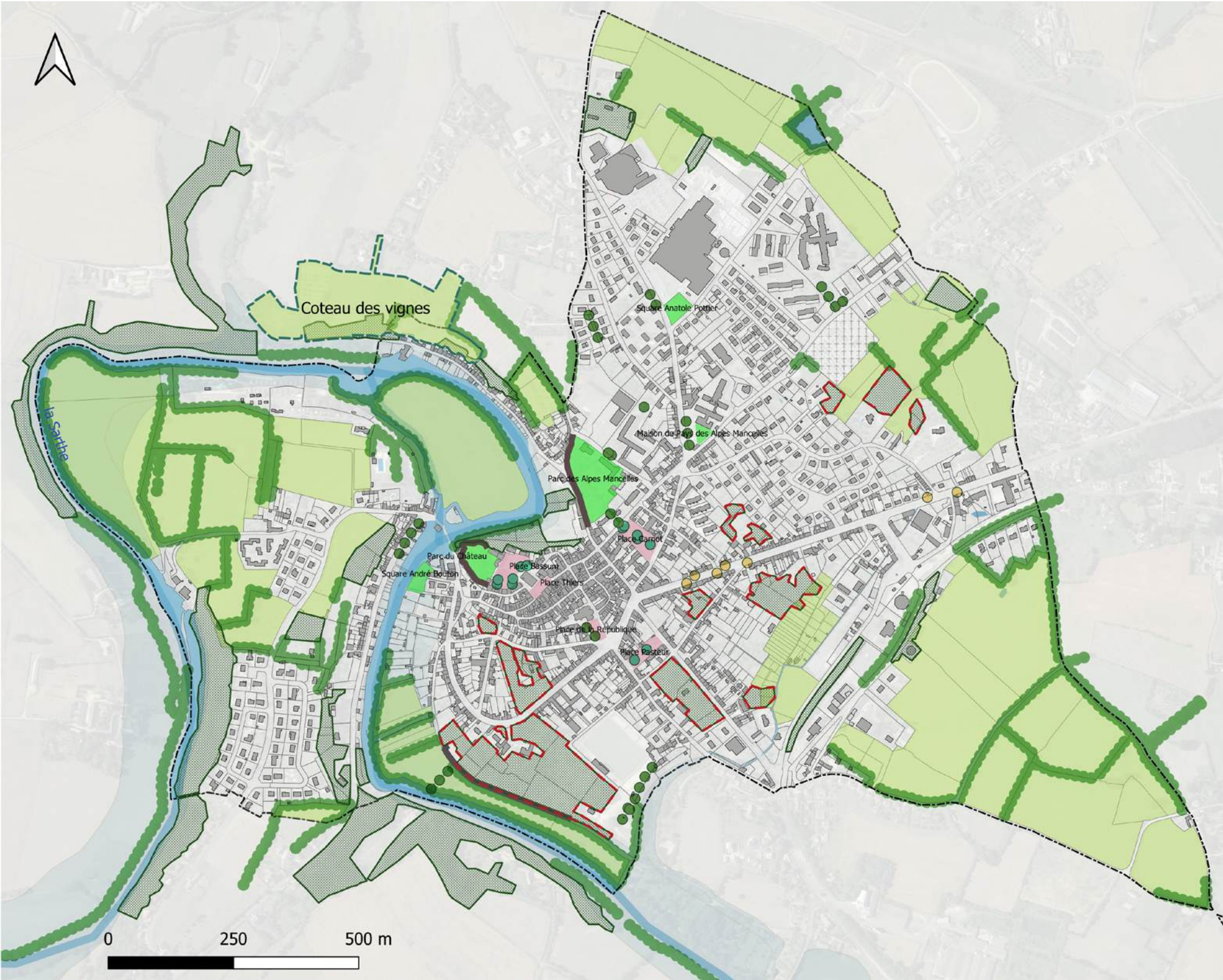
Les voies d'entrées d'agglomération rectilignes cadrent les vues vers le bourg historique et le clocher de l'église. Ainsi, les entrées de bourg présentent des caractéristiques hétérogènes. Les **liens visuels avec la Sarthe** se font à distance, depuis le parc du Château, les ponts ou la passerelle, le front bâti le long de la rivière constituant un écran visuel avec le fleuve.



CARTE DES PERCEPTIONS VISUELLES - À L'ÉCHELLE DU BOURG

- Axe de vue
- ◀ Cône de vue
- ★ Point de repère visuel

Structures paysagères



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.
Des propriétés privées boisées, comportant des bosquets d'arbres remarquables (patrimoine arboré) sont visibles depuis l'espace public.

CARTE DES STRUCTURES PAYSAGÈRES - À L'ÉCHELLE DE LA COM-MUNE

- Boisement, bosquet
- Haie bocagère, ripisylve
- Alignement arboré au port libre
- Alignement arboré au port architectural
- Alignement arboré peu structurant
- Front rocheux / mur de pierre
- Prairie
- Jardin public
- Jardin particulier arboré
- Place
- Espace naturel

Des alignements arborés, à la typologie variable, rythment l'espace public de façon discontinue :

Il convient de noter l'évolution du mode de taille contraignant appliqué sur les érables champêtres place Bassum et la taille de « rapprochement » pratiquée sur les vieux Marronniers du parc du château qui sont inappropriées, qui compromettent leur pérennité, et leur état sanitaire.

Il convient de rappeler les fonctions vitales des arbres en milieu urbain : absorption de CO2, réduction des îlots de chaleur urbaine, évapotranspiration et rafraîchissement en conditions chaudes (quelques degrés en moins). Avec la réduction du volume du houppier, ces fonctions vitales sont fortement réduites.

Le parc du Château, surplombant la falaise, offre un belvédère remarquable sur la vallée de la Sarthe, le pré de la Couture, et la ville basse.

Le parc date du début du XX^e siècle (1900), année des premières plantations (cèdre,...). La falaise constituée d'une roche calcaire, en raison de son caractère instable (présence d'eau s'infiltrant et provoquant des fissurations de la roche), a fait l'objet de travaux de consolidation importants dans les années 1970 (traitement de masse par forage de pieux). Le jardin n'a pas fait l'objet de travaux de drainage.

Le dessin du jardin s'inspire du style des jardins paysagers. Quelques arbres remarquables ombragent la promenade au centre du jardin (cèdre du Liban, hêtre pourpre...). mais la composition apparaît désuète.

Un projet de liaison piétonne entre la partie ouest du jardin et la rue de la Panneterie - via une parcelle récemment acquise par la municipalité, est à l'étude.

Le parc des Alpes mancelles offre des points de vue sur la Sarthe et le clocher de l'église. Une allée piétonne longe une aire de jeux pour enfants située sous l'école. Quelques bosquets agrémentent le parc (robiniers, ifs, cèdre...) et permet de gagner la rue du Bourgneuf, les ambiances végétales sont peu diversifiées.

La base de loisirs est bien intégrée dans un méandre de la Sarthe. Le maintien de la ripisylve cadre les points de vue sur le plan d'eau et permet d'insérer harmonieusement le camping et les équipements.

Les parcs arborés des propriétés privées, dissimulés derrière des murs de pierre, représentent un patrimoine remarquable.

Ainsi, le jardin de Mme Leconte offre différentes ambiances contrastées, ménageant de nombreuses surprises, à l'image des pièces de vie d'une maison : bosquet encadrant une prairie à l'entrée, mare, verger, roseraie, jardin potager. La valorisation de ce patrimoine est essentielle et une liaison entre ces parcs dans l'espace public est à envisager (itinéraire de découverte, liaison végétale pour établir un corridor écologique).



CARTE DES STRUCTURES PAYSAGÈRES - À L'ÉCHELLE DU BOURG

Légende

- Boisement
- Haie bocagère, ripisylve
- Arbre remarquable
- Alignement arboré au port libre
- Alignement arboré au port architecturé

- Alignement arboré peu structurant
- Front rocheux / mur de pierre
- Parc public
- Terrain de sport
- Place



Les espaces publics autres que les parcs arborés, structurés par des alignements arborés, ont pour vocation principale le stationnement.

La voiture apparaît donc très présente dans le champ de vision du centre-ville, au détriment de la mise en scène du patrimoine bâti. L'espace dédié au piéton manque de lisibilité (repérage).

Les espaces publics sont aménagés de façon hétérogène : dans la partie basse de la ville, les caniveaux et trottoirs pavés qualitatifs, délimitant les surfaces roulantes revêtues en enrobé, sont en harmonie avec le patrimoine bâti (av. Victor Hugo; rue du Clos de Paris) ; dans les rues (Grande Rue, places,...) les circulations semi-piétonnes sont revêtues de pavés en pierre, en béton, d'enrobé. Des bordures infranchissables nuisent à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le mobilier urbain hétérogène jalonne l'espace public : les matériaux hétérogènes (métal, béton) et couleurs primaires aux valeurs saturées (rouge, jaune), mâts d'éclairage, jardinières, bornes, garde-corps, sont en désaccord avec les limites minérales privatives aux nuances « douces » et harmonieuses (murs de pierre de couleur beige, ou ocre).

L'éclairage vieillissant et peu performant est inadapté à la mise en scène de l'espace public.

Le territoire communal est bordé en limite nord par le parc national régional des Alpes mancelles.

Trois petites Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique, Floristique Continentale (**ZNIEFF**) de type I sont localisées en limite ouest du périmètre communal.

Le «COTEAU AU SUD DU PETIT MOULIN», est un coteau sur calcaire magnésien caractérisé par des biotopes calcicoles abritant des espèces végétales peu communes et/ou rares en Sarthe.

La «BUTTE DE ROCHATRE» et le «MOULIN COURSURE», sont hors du secteur d'étude.

Le Coteau des Vignes, en limite nord communale, est un espace naturel sensible entretenu par la commune de Fresnay.



- 1 Cèdre du Liban parc de la mairie
- 2 Cèdre bicentenaire - Propriété de Mme Leconte
- 3 Place de Bassum
- 4 Avenue Victor Hugo, Le Creusot

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL A L'ÉTAT DES CONNAISSANCES

1 | ARCHÉOLOGIE ET RECHERCHES

Le **plan du château et de l'enceinte de Fresnay-le-Vicomte, dressé en 1886 par Robert Triger**, historien et ancien président de la Société Historique et Archéologique du Maine, reste aujourd'hui le seul support existant. Extrait du compte-rendu de l'excursion historique et archéologique du 23 juin 1925 à « Fresnay-sur-Sarthe, ses environs et les Alpes mancelles », publié dans la Revue historique et archéologique du Maine, on peut considérer que la précision de ces données est relative. À notre connaissance, il n'y a pas d'autres données consultables en ligne en la matière, ce qui témoigne d'un **territoire sous-étudié**.

2 | INVENTAIRE GÉNÉRAL

Il serait très intéressant de **mener une étude d'inventaire sur le centre ancien** (intra-muros), notamment dans le but de déterminer les structures bâties anciennes qui persistent dans les intérieurs construits (pans de bois...) afin de préciser non seulement les étapes successives de formation urbaine, mais également d'obtenir une meilleure connaissance « à la parcelle » des qualités constructives et architecturales des constructions en place.

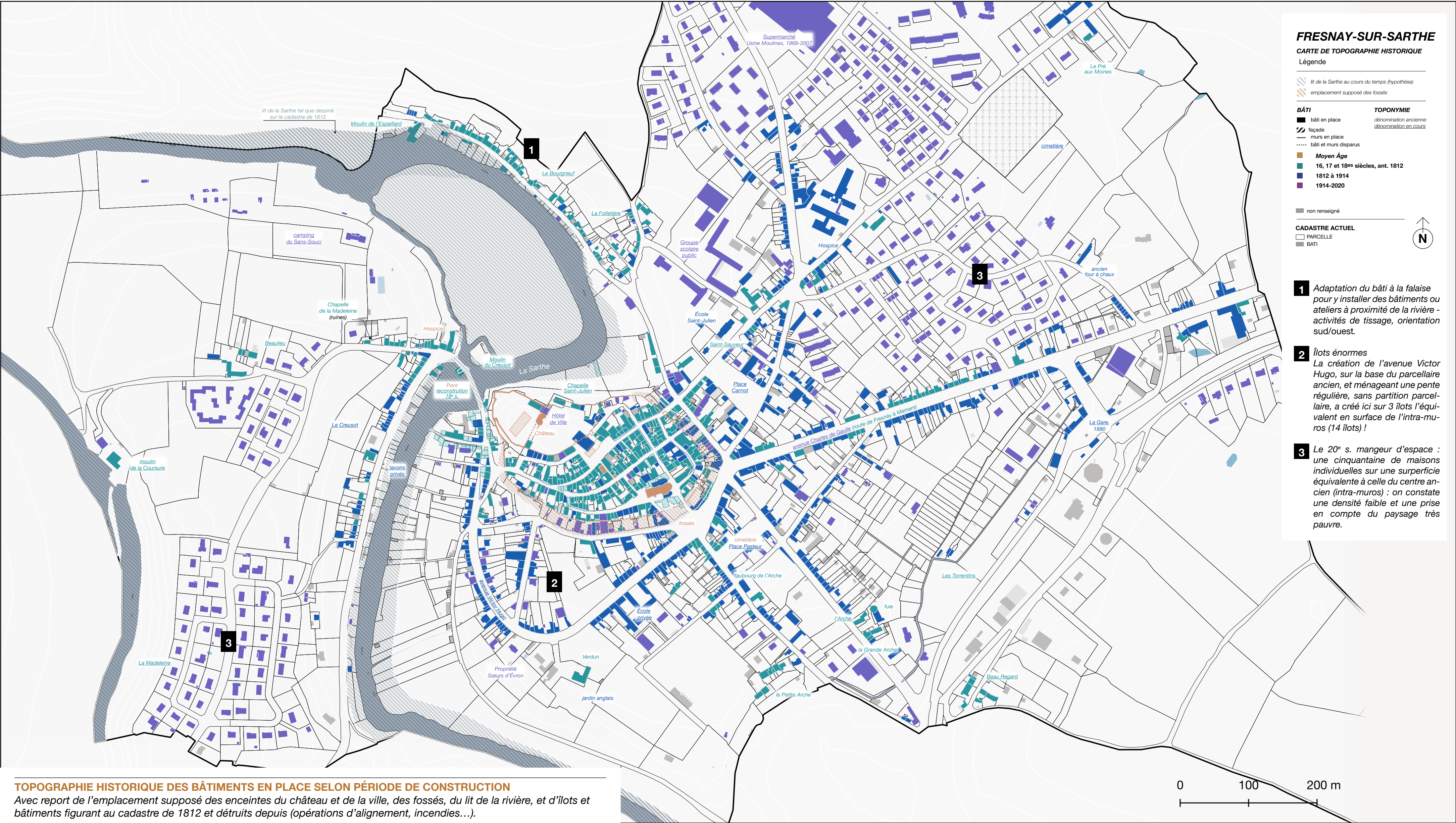
En comparaison des autres Petites Cités de Caractère de Pays de la Loire, l'état des connaissances reste faible. Ce manque de connaissances est dommageable à la ZPPAUP actuelle et au SPR à venir.



FRESNAY-SUR-SARTHE

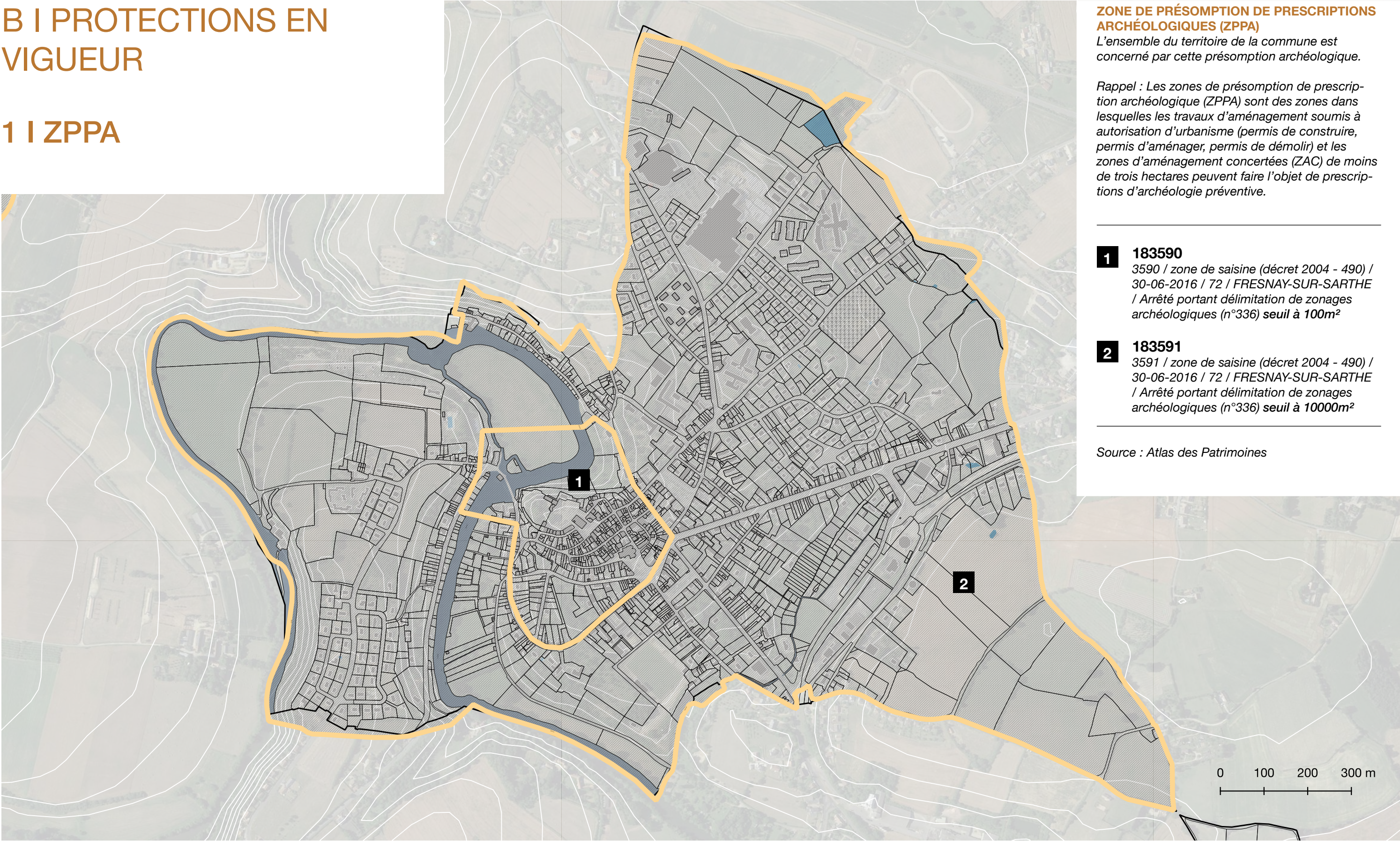
François Cabaret (1839-1912), vers 1880, © Ministère de la Culture

Vue très intéressante sur l'îlot depuis détruit au sud de l'église (actuelle place de la République).



B | PROTECTIONS EN VIGUEUR

1 | ZPPA



ZONE DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES (ZPPA)
L'ensemble du territoire de la commune est concerné par cette présomption archéologique.

Rappel : Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

- 1 183590**
3590 / zone de saisine (décret 2004 - 490) / 30-06-2016 / 72 / FRESNAY-SUR-SARTHE / Arrêté portant délimitation de zonages archéologiques (n°336) seuil à 100m²
- 2 183591**
3591 / zone de saisine (décret 2004 - 490) / 30-06-2016 / 72 / FRESNAY-SUR-SARTHE / Arrêté portant délimitation de zonages archéologiques (n°336) seuil à 10000m²

Source : Atlas des Patrimoines

LEGENDE :

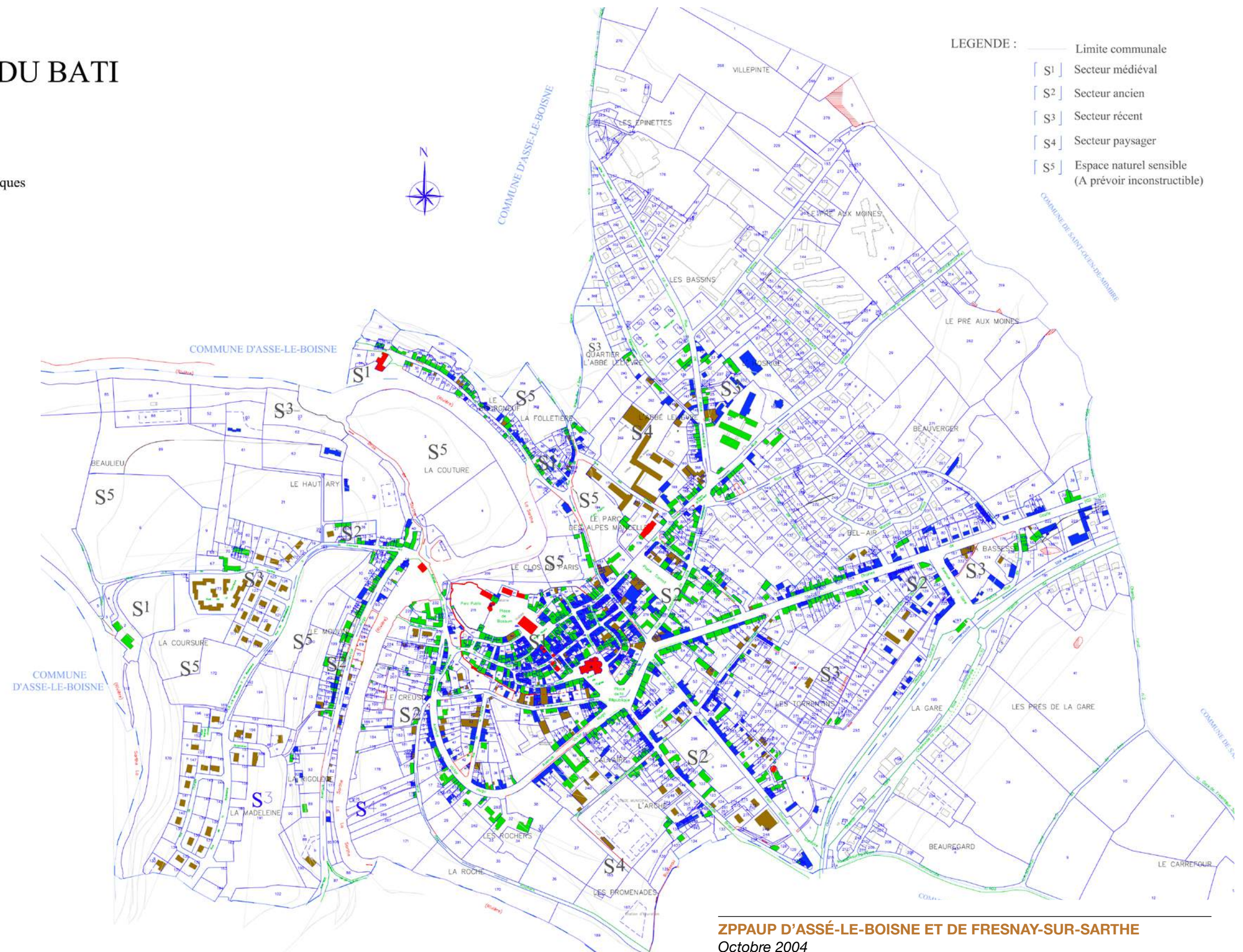
- Date : Octobre 2004

Echelle 1/2000

01

ISABELLE KIENTZ-REBIERE
ARCHITECTE D.P.L.G.
ARCHITECTE DU PATRIMOINE
10, Allée du RUISSEAU
92 160 ANTONY
Tel/Fax : 01 43 50 29 68

PIERRE GRELLIER
ATELIER HORIZONS
PAYSAGISTE D.P.L.G
LE CHALET
49 140 SERMAISE
TEL : 02 41 82 13 81



3 | MH, SITES INSCRITS

a | 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 :

- 1

Château (reste de l'ancien)
Protection : Inscrit MH (arrêté)
Date Protection : 09/12/1926
Siècles : 14^e ; 15^e
État : vestiges
Propriété : Commune
- 2

Cave du Lion (cellier)
Protection : Inscrit MH (arrêté)
Date Protection : 14/06/2002
Siècles : 1^{ère} moitié 13^e
Propriété : Commune
Observation : ouvert occasionnellement
- 3

Église à l'exception des deux chapelles modernes de l'abside
Classé MH (arrêté)
Date Protection : 11/12/1912
Siècle : 1^{ère} moitié 13^e
Propriété : Commune

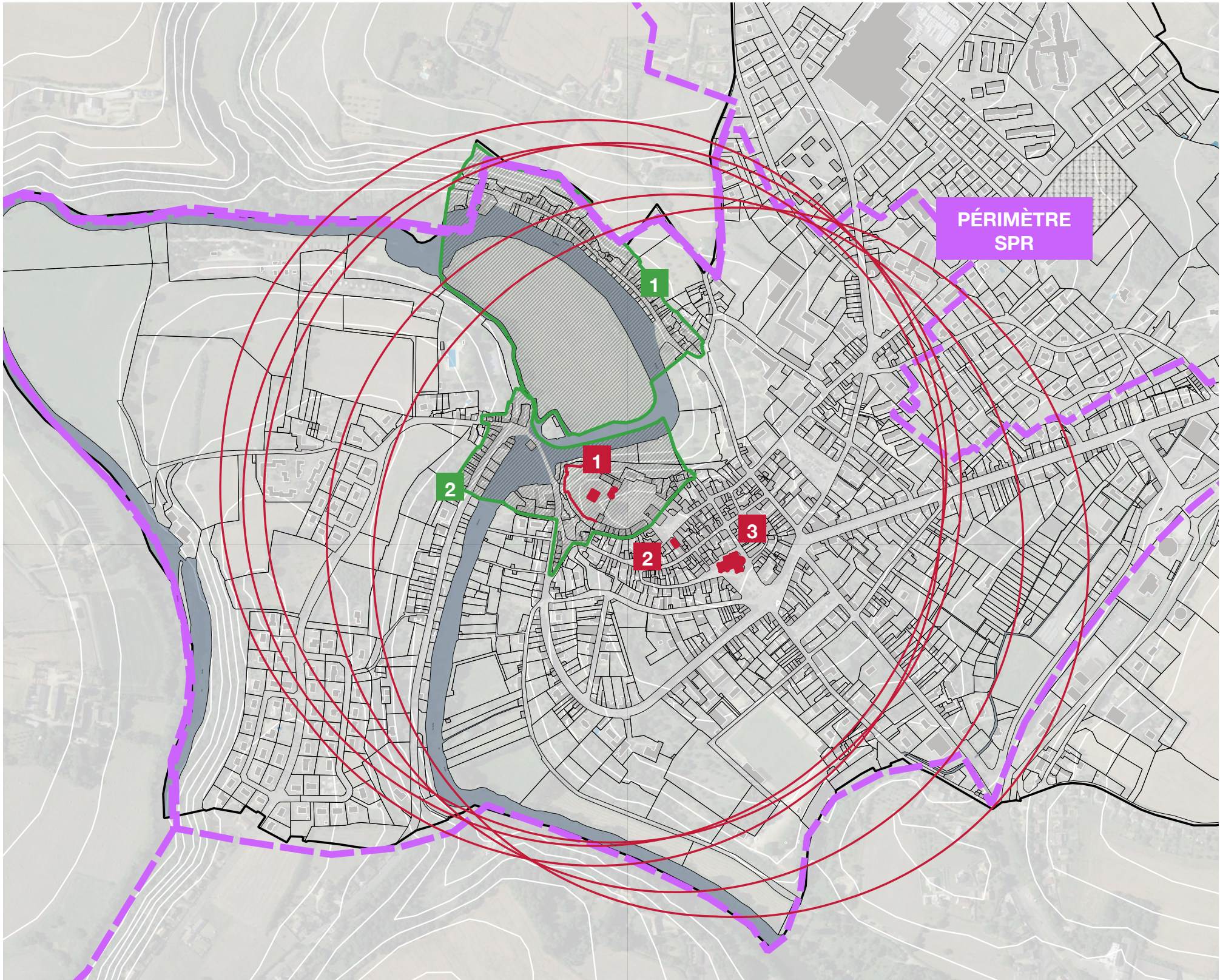
b | Sites inscrits

Deux sites inscrits :

- 1

L'ENSEMBLE URBAIN FORMÉ PAR LA RUE DE BOURGNEUF
- 2

L'ENSEMBLE CONSTITUÉ PAR LE PONT ET LE CHÂTEAU



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

C | DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL



1 | MATÉRIAUX EN PRÉSENCE

Le socle géologique, par le relief naturel du site, est très présent (flanc de coteau du Bourgneuf).

À Fresnay-sur-Sarthe, les matériaux de construction sont :

- le **grès roussard**, ocre-roux, parfois d'un brun soutenu, qui est très présent dans les constructions, de manière continue jusqu'au 20^e s (en moellons maçonnés et enduits et en appareillages de baies). Les enduits jaune clair, ocres ou plus orangés selon les sables et agrégats employés, mettent en valeur cette pierre présente dans la Sarthe et le Perche.
- caractéristiques des limites *Nord* de la Sarthe, les **calcaires et granites de la plaine d'Alençon**, annonçant la Normandie, sont également bien représentés à Fresnay.
- **Les schistes, granites, grès** que l'on retrouve également en Mayenne et au-delà des marches de Bretagne, sont également utilisés en moellons.
- **Les calcaires blonds** (Perche, bassin parisien), et ceux plus **clairs** (Anjou) sont utilisés en encadrements, corniches... surtout au 19^e s.
- Les **briques** en encadrement et en décor signalent les bâtiments du 19^e s, entrepôts mais également bâtiments d'habitation.

Les matériaux de couvertures les plus présents sont les suivants :

- La **tuile plate**, importée depuis la Bourgogne vers tout le bassin parisien au cours du Moyen-Âge, a trouvé dans le territoire actuel du département de la Sarthe (12-13^e s.), mais également au *nord* du département du Maine-et-Loire (Baugeois), les ressources naturelles en argile nécessaires à sa production, moins coûteuse que celle de l'ardoise.
- L'**ardoise** : la place de ce matériau sur les toitures à l'heure actuelle est importante, l'acheminement par la Loire puis la route du matériau montre l'importance de cet essor à travers le temps.
- La **tuile mécanique** : assez présente sur les bâtiments des 19^e et 20^e siècles : elle n'a pas remplacé la tuile plate pour autant.

1 Grès roussard 2 Calcaire et brique 3 Schiste 4 Granite
5 Flanc de coteau de calcaire du Bourgneuf.

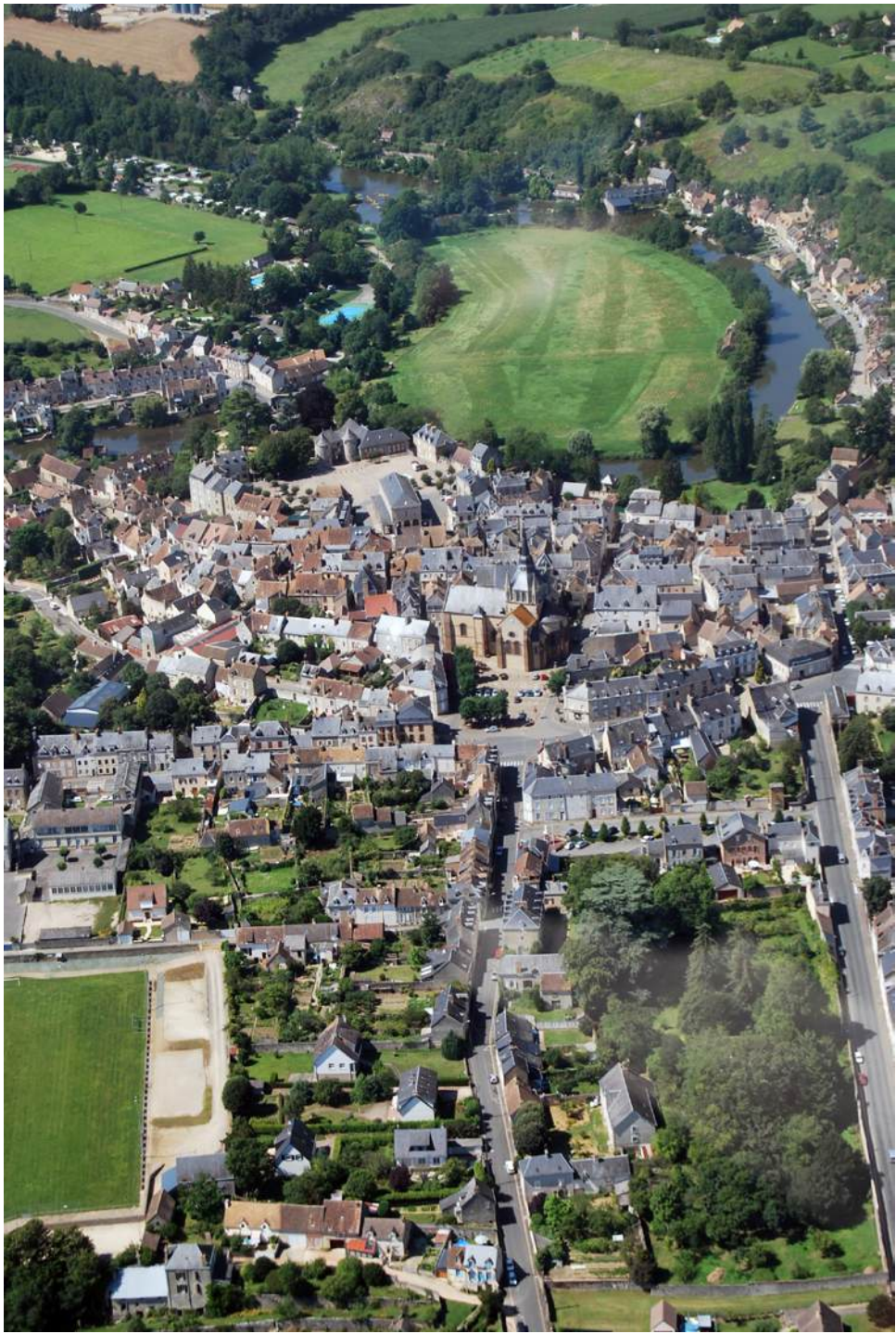
6 Tuile plate 7 Vue depuis le clocher : ardoise et tuile composent le paysage coloré des hauteurs

2 | 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...).
- 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).



Vue aérienne depuis le sud sur le centre ancien, où 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.



Vue aérienne sur l'éperon rocheux servant de plateforme au château. Cet éperon n'est pas si lisible à l'échelle du piéton, la château ayant été détruit.



Front urbain quasi continu devant le front du coteau du bourgneuf. Étagement de quelques constructions contre le front de coteau.

3 | TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

a | Bâtiments intra-muros

Le plus souvent sur des parcelles en lanière, profitant de murs mitoyens pour leur construction, les maisons et autres bâtiments de l'intra-muros sont principalement à un voire deux étages. **Quelques entremis sont encore visibles**, bien que privatisés et ne permettant pas ou plus la traversée d'îlots très longs, rue de la Basse Cour.

Les bâtiments les plus anciens présentent pignon sur rue, parfois une croupe. Pour les bâtiments présentant gouttereaux sur rue, les combles sont très souvent aménagés et possèdent des lucarnes.

Les **opérations d'alignement de façade du 19^e s., quasi systématisées à l'est du centre ancien**, ont organisé les déplacements et facilité une meilleure hygiène (élargissement des voies, réalisation et systématisation des pans coupés au croisement des voies, meilleures entrées lumineuses dans les logements et commerces...). Elles ont donné lieu à des typologies d'immeubles urbains intéressants, avec des **effets scénographiques sur les pans de murs** donnant aux carrefours, qui aujourd'hui, semblent diminués par les aménagements successifs des RDC (devantures commerciales souvent modifiées, changement d'usage - du logement à l'activité commerciale, et inversement). Peu de bâtiments présentent des balcons.

Quelques bâtiments d'importance se sont installés sur des parcelles plus grandes, en s'organisant perpendiculairement à la rue (hôtel de Chervy) ou au milieu de parcelles (ancien presbytère - hospice), **en formant des cours** qui aujourd'hui manquent de structure claire (occupation par plusieurs propriétaires, disparition en partie de clôtures ou clôtures peu valorisantes, cours ou jardins non entretenus).

b | Maisons rurales

Il s'agit des constructions périphériques au centre urbain ancien dont les plus anciennes encore en place se situent dans des espaces restés peu construits (au sud dans les **Torrentins**, à l'est le long de l'ancienne route menant à Mamers - **avenue Charles de Gaulle**, et à l'ouest à **Beaulieu**).

Les bâtiments de l'ancien espace rural, de volume modeste en RDC à couverture à deux pans, restent encore aujourd'hui assez isolés, et peu nombreux dans l'histoire et le paysage du périmètre actuel de la commune. Ces bâtiments, de volumétrie simple, souvent sans étage, avec combles, sont, pour les plus anciens, couverts en pavillon ou bien présentent une seule croupe.



1 Au nord du Ruisseau des Torrentins, un ancien pigeonier pour une ferme constituée de plusieurs bâtiments (la Grande Arche). **2** Bâtiments en bande d'ouvriers agricoles, route de Mamers (petite rue de la Gare). **4** À Beaulieu, tour carrée d'un bâtiment implanté en hauteur, qui devait probablement constituer une cour.

c | Maisons-ateliers, petites industries et maisons de maîtres

Maisons de tisserands

Le repérage a mis en évidence **une centaine de maisons de tisserands**, dont la typologie se distingue par une **cave-atelier et un logement en RDC surélevé accessible depuis un escalier extérieur**. Ces maisons sont souvent organisées en bandes, principalement le long de la Sarthe (Le Creusot, le Bourgneuf), mais aussi en haut du quartier Saint-Sauveur, rue de l'abbé Lelièvre, avenue Charles de Gaulle, rue Aristide Briand. La répartition de ces petites structures urbaines et sociales sur le territoire communale est intéressante et répond à des stratégies qu'il serait judicieux d'approfondir. Le tissage du chanvre, puis du lin, a occupé une main-d'œuvre nombreuse, mais elle a également marqué l'espace urbain jusqu'à aujourd'hui de manière pregnante.



1 Maisons (habitations et ateliers) jumelles mitoyennes à Saint-Sauveur.

2 Maison portant sur linteau un épigraphe : 1770, à la Madeleine.

3 Maisons de tisserands en bande (édifiées par un commerçant pour ses ouvriers?), 19^e s. dont les lucarnes ont été modifiées en chiens assis dans l'entre-deux-guerres.

Entrepôts

Une typologie intéressante d'entrepôts de commerçants et négociants, à pignon sur rue, pose aujourd'hui les questions de modifications d'usage. Elle est présente autant dans l'ancien intra-muros qu'à l'extérieur, assez bien répartie sur le territoire de la commune.

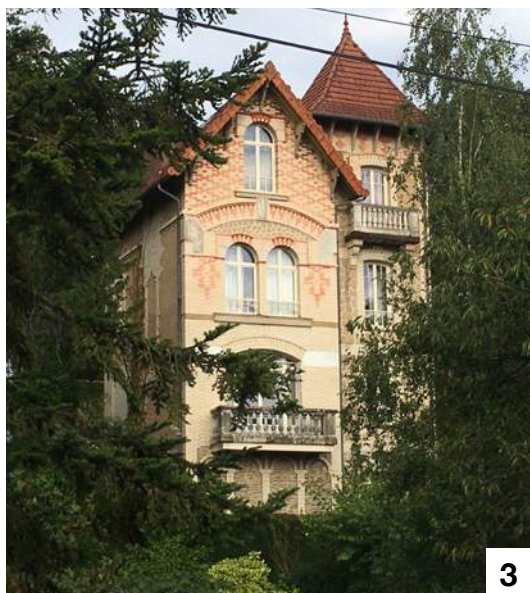
Dresser les relations entre maisons de tisserands, maisons de négociants et entrepôts pourrait mener non seulement à une meilleure connaissance de l'histoire industrielle et sociale de Fresnay, mais également à une meilleure compréhension de l'organisation de l'espace urbain (et notamment des flux routiers et d'accessibilité) aux 19^e et début du 20^e siècles.



1 Entrepôt de l'Hôtel Hatton, rue Saint-Sauveur. Futur musée de la Coiffe. Le bâtiment est en partie implanté en place d'un bâtiment plus ancien (la partie droite - deux dernières travées - figure sur le cadastre de 1812).

Maisons de maîtres, maisons de négociants, villas

Le 19^e siècle représente la période la plus florissante du textile Fresnois. Commerçants et négociants édifient de belles demeures agrémentées de parcs, principalement sur les avenues de l'axe Mamers à Sillé-Le-Guillaume (actuelles avenues Victor Hugo et Charles de Gaulle), mais aussi à Saint-Sauveur et autour de l'ancien cimetière (place Pasteur).



1 Le Creusot : Maison de maître en retrait sur cour, et jardin, maisons de tisserands en bande.

2 Maison «Le Roussillon» encadrée de deux petites ailes et flanquée d'un entrepôt rue Auguste Cheminais, début 20^e s. Le décor est soigné. Ancien atelier de mécanique.

3 Le Rigolège : exemple rare sur la commune d'une villa sur parc, assez visible depuis l'espace public, donnant, dans le quartier du Creusot, sur la Sarthe. Aujourd'hui chambre d'hôtes.

3 Hôtel particulier place Carnot

d | Ensembles scolaires du 19^e s.

Les ensembles scolaires privés construits (à Saint-Sauveur, actuels école primaire et Collège Léo Delibes - radio Alpes Man- celles, Notre-Dame et Saint-Joseph actuelle avenue Victor Hugo) témoignent de la prospérité économique et démographique de la commune au 19^e s. Ils occupent de belles surfaces à proximité du centre ancien.



1 Maison Saint-Sauveur, 19^e s.

2 Maison (maison-mère) de l'établissement Notre-Dame Saint-Joseph, façade sud

e | Immeubles urbains du 19^e s.

Ces immeubles se situent principalement sur l'actuelle avenue Charles de Gaulle. Ils constituent des ensembles cohérents for- mant un front urbain assez intéressant au *sud* profitant de terrains importants. Certains ont des façades sur jardin où se développe de manière plus franche ce programme, avec un marquage en fronton de la façade. Sur le boulevard, la symétrie des façades autour d'une travée médiane accueillant la porte d'entrée sur RDC surélevé, et parfois une lucarne plus ouvragée (à deux rampants, à croupe) sur cette même travée, rompt la monotonie des travées répétées de chiens assis. Parfois les façades ne sont pas symétriques, quand elles comportent un nombre pair de travées. Contrevents pleins au RDC, persiennés à l'étage, sont en grande partie conservés. L'amorce *sud* de l'avenue témoigne d'une opération urbaine maî- trisée, voire concertée (même famille ? - parcelles 68 à 70), d'un même modèle décliné, présentant égoût filant, avec quelques fantaisies (débord de toiture sur charpente décorative, baie de RDC cintrée).

Au *nord* de l'avenue, urbanisé plus tôt et de manière spontanée, (hormis un ensemble de maisons de tisserands), les implantations et hauteurs à l'égoût sont plus variées et ne donnent pas lieu à un front urbain très cohérent.

En s'approchant de la gare, les bâtiments sont plus souvent isolés sur parcelle, avec une façade *sud* plus avenante, donnant sur jardin et ruisseau des Torrentins.



Avenue Charles de Gaulle

f | Bâtiments remarquables

Fresnay conserve de **nombreux bâtiments, principalement du 19^e s., possédant des façades peu remaniées**, des menuiseries à carreaux, des contrevents à persiennes (partie haute en RDC, tripartites aux étages), sur des bâtiments principalement du 19^e s. ayant probablement subi peu de modifications d'usage au cours du temps. **Cette préservation «de fait» ne doit pas négliger les efforts d'entretien régulier nécessaires.**



Ancien presbytère actuelle rue Hochin, (hospice et ses jardins, rue des Fossés de l'Hôpital sur plan d'alignement de 1848). La partie est seule a été restaurée. AD_72-30_910

g | Patrimoine lié à la Sarthe

Le patrimoine lié à la Sarthe, outre le pont, seul franchissement de la rivière sur la commune, est représenté par des bâtiments industriels tels que les moulins et tannerie (moulin du Creusot, moulin de l'Espaillard, ruines du moulin de la Coursure) et un ensemble de lavoirs (au Creusot) et de petits bâtiments annexes aux jardins des maisons du bas de l'avenue Victor Hugo, l'ensemble marquant le lit de la rivière de ses toits d'ardoise noyés dans la végétation.



1



3



2

- 1 Lavoirs du faubourg du Creusot
- 2 Moulin du Creusot
- 3 Moulin de l'Espaillard, ancien moulin à tan et drap

4 | CONSTATS

a | un démaillage du tissu médiéval

- rue de la Basse Cour : difficulté de lecture, malgré pavage au sol, de l'entrée dans l'espace de l'ancienne enceinte médiévale.
- rue de la Panneterie (envers de bâtiments de structure médiévale de la rue de la Basse Cour) : façades fortement remaniées.
- entre rue Hochin 3 et rue Abel Fautard 4 : ruelle publique fermée aujourd'hui par un portail placé ici par un privé. La restitution du passage est à mener pour la traversée de l'îlot, et pour apporter une meilleure compréhension du tissu urbain au niveau des anciens fossés.

des intérieurs d'îlots peu avenants

- ruelle du Cygne : porte murée, cour close d'un muret bahut.
- rue Josaphat : intérieur de cour très minéral : îlot de chaleur urbaine.
- place Camot : façades arrière d'un bâtiment : modifications apportées avec autorisation ?
- rue Abel Fautard : difficulté à lire les anciens fossés et remparts dans la complexité des constructions rapportées des 19e et 20e s (surélévations, pavillon isolé sur parcelle).

des ceintures d'îlots ouvertes ou dévalorisées

- démolitions ou ouvertures formant ruptures du front bâti, interruptions des alignements, éventrements, dévalorisations

de nombreux murs aveugles

- nombreux murs aveugles hérités d'opérations d'alignements et de curage de cours.

b | des remparts et anciens fossés souvent mal lotis

Depuis les années 50, la croissance périphérique de la ville en dehors de sa structure urbaine originelle et faubourienne, sous forme d'habitat pavillonnaire principalement, mais également de quartiers d'immeubles collectifs (à proximité de l'usine Moulinex), a délaissé les parcelles constructibles du centre ancien, notamment les parcelles non construites sur l'intérieur de murs de remparts, et les anciens fossés.

L'adaptation du centre ancien au mode de vie contemporain a mené à la **construction de garages neufs sur les anciens fossés**, et à l'intérieur des îlots du centre ancien, mais le recours régulier au **percement des RDC pour implantation de garage**, souvent dans des bâtiments de peu de largeur, sans exigence de qualité architecturale et urbaine est regrettable. En ce sens, la ZPPAUP a été créée trop tard par rapport aux dégâts causés.

À noter que les espaces des fossés *est*, avec la création de la rue du Docteur Horeau au 19^e s., et la réalisation d'un front urbain quasi continu, ne présentent pas cette problématique.



PAUVRETÉ DES ABORDS DES ANCIENS REMPARTS

Rue des Josaphats : cet aménagement invite-t-il le passant à profiter de la vue sur la Sarthe et le Bourgneuf ?

c | constructions sur les anciens remparts

La destruction des remparts a donné lieu à des constructions ne présentant pas toujours une gestion des dénivelés aisée (en place du mur de rempart des château - rue de Panneterie par exemple).

d | relief du promontoire et franchissement de la Sarthe

Le franchissement du seul pont sur la Sarthe de la commune a donné lieu à des opérations assez brutales sur le bâti ancien au 19^e s. avec la création de l'avenue Victor Hugo. Divers projets montrent les difficultés que les architectes-voyers ont rencontrées pour contourner le centre ancien, et garantir un dénivelé de voirie confortable pour les déplacements et le raccordement au pont, noyant parfois des pieds de façades et soupiraux dans la pente de voirie régularisée.



Carte de topographie historique figurant en pointillé les bâtiments démolis pour élargir la voie d'accès au franchissement de la Sarthe (opérations plus radicales que sur le plan d'alignement initial)

e | des opérations d'alignements du 19^e relativement abouties

Décrochements de niveaux, adaptation difficile au bâti existant, alignements non réalisés sur l'ensemble d'une rue, le centre ancien de Fresnay porte les blessures (photo 4 - arrachement) d'opérations urbaines qui n'ont pas toujours pu aboutir.

Par ailleurs, ces opérations n'ont pas donné naissance à une hiérarchisation des bâtiments permettant un repérage simple dans des rues longues (rue Bailleul, Grande Rue, rue Fautard), le manque de variété et de fantaisie des pans coupés créant un standard sans grande richesse architecturale.

Les places Pasteur (ancien cimetière) et Carnot (ancienne foire aux bestiaux) témoignent également d'un lotissement à l'alignement difficile à mener pour clore et former véritablement un espace urbain homogène, on y lit encore des fonds de jardins ou de cours, avec une partition parcellaire au cours du temps pas toujours orientée pour faciliter la construction de front de façades sur place.

f | des changements d'usage

Les changements d'usage, au cours du 20^e siècle et aujourd'hui, se lisent principalement dans le centre ancien, en rez-de-chaussée. Il s'agit de RDC ayant changé de destination d'usage au cours du temps, parfois plusieurs fois (commerce, logement...).

La stratégie employée par la commune pour masquer le manque d'occupation commerciale (trompe-l'œil) dans le centre ancien est regrettable d'un point de vue patrimonial.



g | Disparition quasi systématique des enduits au profit des enduits dits à pierre dite «vue»

La «pierre vue», bien que constatée sur des bâtiments anciens, ne résulte pas d'un projet architectural, mais de la **méconnaissance des typologies et techniques constructives**, qui a mené nos contemporains à confondre ancien (constat de pierres vues) avec le processus de manque d'entretien menant à la disparition des enduits de façades. Il suffit de regarder les cartes postales anciennes pour constater que **le recours à l'enduit est la pratique, héritée d'une longue tradition constructive, qui s'impose**.

Rappelons d'une part que les problèmes techniques liés aux infiltrations d'eau dans la maçonnerie sont plus importants sur les finitions dites «à pierre vue».

D'autre part, ces pratiques conduisent à un **assombrissement colorimétrique général** du centre ancien et des faubourgs, la lecture du dessin architectural se retrouve altérée par la dilution des effets d'ombre attendus de modénature sur des maçonneries foncées, altérant leur identité et l'ambiance générale de l'ensemble de la commune.

h | Les bagideons et la couleur

Il est assez commun à Fresnay de trouver un badigeon blanc marquant les encadrements, parfois même le cadre de la façade (chaînages, corniche). C'est une pratique avec laquelle il est encouragée de renouer.



Disparition des enduits sur 3 façades du centre-bourg

2 | ÉLABORATION DU RÈGLEMENT

A I PRISE EN COMPTE DU PLU ET DU PADD

Le SPR est en conformité avec les orientations du PLU et du PADD (élaboration en 1984, révision en 2007).

PADD

Orientation 1 : Renforcer l'urbanité de la ville en développant l'urbanisation et en aménageant les zones urbaines

Le PADD formule que le centre-ville est rénové (2007), constat que notre diagnostic pondère très fortement. Le SPR participe pleinement à la revitalisation du centre ancien comme pôle patrimonial et de vie. La réhabilitation des logements du centre-bourg, avec un taux de vacances important, est une réponse à la limitation de l'étalement urbain. En cela, c'est une solution alternative à l'orientation du PADD de développer l'urbanisation sur les terrains libres avec des lotissements, proposition qui semble aujourd'hui dépassée.

Orientation 2 : Histoire et architecture, un patrimoine à préserver et valoriser

Le PADD s'appuie sur la création concomitante de la ZPPAUP (2007/2009) pour la gestion de cette orientation.

Le SPR, en apportant un diagnostic plus abouti sur le patrimoine en place, en apportant une approche réflexive sur l'expérience de 15 ans d'application de la ZPPAUP, souhaite apporter des réponses plus complètes et plus fines à cette orientation.

Orientation 3 : Préservation du patrimoine naturel de la commune

Le PADD fait état d'un patrimoine remarquable sans proposer d'orientations sans s'appuyer sur l'ENS et les deux sites inscrits existants.

Le SPR, en apportant un diagnostic plus abouti sur le patrimoine naturel et paysager en place, en apportant une approche réflexive sur l'expérience de 15 ans d'application de la ZPPAUP, souhaite apporter des réponses à cette orientation plus en adéquation avec les préoccupations environnementales actuelles.

Orientation 4 : Le tourisme, un secteur d'activité essentiel

Le PADD fait état d'une capacité d'accueil et d'un intérêt touristique en formulant quelques réserves en matière d'accessibilité, et de signalétique.

Le SPR n'a pas vocation à répondre à cette orientation. Les prescriptions du règlement vont néanmoins dans le sens de la qualité de la préservation et de la restauration, qui amélioreront le paysage urbain et paysager. Le diagnostic du SPR note que des améliorations de signalétique sont à apporter.

Orientation 5 : Développer Fresnay avec ses habitants

Au cours de l'étude de SPR, des présentations publiques ainsi qu'un exposition ont été menées.

PLU

Plusieurs réunions du comité technique du SPR ont eu lieu avec le concours des instructeurs de la communauté de communes (notamment au moment de la présentation du diagnostic et de l'élaboration du règlement).

Le règlement graphique amende et complète les éléments suivants portés au PLU :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les Espaces Verts Protégés,
- les éléments de patrimoine bâti de caractère à protéger ou à mettre en valeur,
- les éléments de patrimoine naturel ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur.

Par rapport au règlement du PLU, le SPR apporte des prescriptions techniques sur les éléments repérés plus nuancées (le PLU appauvrit la variété des typologies de patrimoine) ainsi que des précisions plus contraignantes sur les impératifs de restauration (règles de l'Art).

Le SPR prévoit par exemple :

- l'interdiction de l'enduit prêt-à-l'emploi sur les bâtiments protégés,
- le choix de couleur à travers la proposition de nuanciers,
- la possibilité de conserver et de restaurer les couvertures en tuiles mécaniques de type industriel (non répertorié au PLU).
- l'interdiction pour les clôtures en barreaudage d'être doublées de panneaux pleins,
- la possibilité pour les murs de clôtures à restaurer ou à créer d'utiliser la brique,

- une liste précise des essences végétales à planter,
- un effort pédagogique sur la question des îlots de fraîcheur, et sur les pratiques anciennes intéressantes à réhabiliter pour l'isolation (contrevents+volets intérieurs, végétalisation des cours et des places publiques...).
- un effort pédagogique complémentaire au seul texte réglementaire littéraire (explications développées et illustrées),
- l'utilisation d'un vocabulaire architectural plus juste, avec un lexique illustré.

B I ENJEUX

Enjeux architecturaux et urbains :

Ces enjeux ont été rédigés avant la rédaction du règlement qui en a pris en compte le plus possible.

Néanmoins, certains d'entre eux nécessitent la volonté de la commune et le concours des partenaires publics pour être menés à bien.

CICATRISER LE TISSU PARCELLAIRE MÉDIÉVAL

- **Revaloriser les remparts**, en s'appuyant sur une meilleure connaissance scientifique
- Rendre à nouveau public les **passages et ruelles transversales** du tissu médiéval
- Conserver la trame urbaine caractéristique et l'implantation singulière du bâti
- Valoriser les **intérieurs d'îlots** (végétalisation, îlot de chaleur...)
- Améliorer les **vues sur l'église et le clocher**
- Redéfinir le **partage d'espace entre piétons et voitures** sur les places et grandes rues
- Revoir la mise en valeur des **devantures commerciales** occupées et vides.

VALORISER ET FAIRE PERDURER LES CARACTÈRES ARCHITECTURAUX ET URBAINS DU CENTRE ANCIEN, ET LEUR DIVERSITÉ

- Éditer des règles simples et strictes relatives à la préservation des caractéristiques architecturales (volumétrie, matériaux, modénature, détails...) pour les bâtiments protégés
- Insister sur la **question des enduits**, (proposer de la couleur et des traitements graphiques via badigeons : valorisation sanitaire et technique, économique)
- Conserver les **contrevents et menuiseries bois** en place en misant sur la restauration plutôt que le remplacement
- Préserver les petites éléments urbains d'intérêt patrimonial (lavoirs, cales, abreuvoirs, calvaires, monuments...) qui participent à la qualité de l'espace public
- Mener des opérations pédagogiques ciblées, des chantiers exemples, programme d'embellissement à mener.

DÉVELOPPER UN TOURISME PLUS CENTRÉ SUR FRESNAY ELLE-MÊME

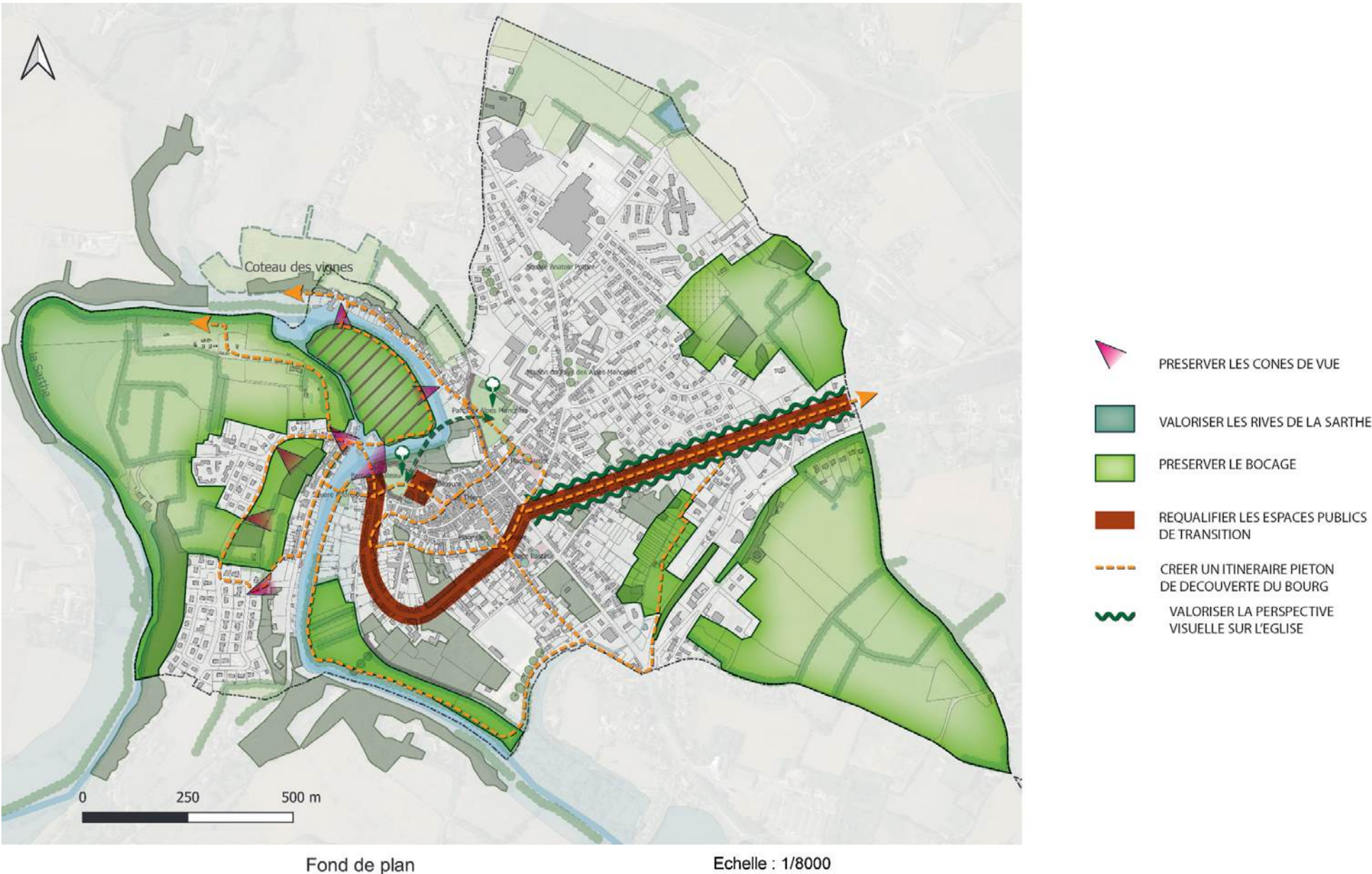
- **Protéger les vues remarquables**
- Proposer une offre de visite plus axée sur Fresnay depuis l'Office de Tourisme (notamment en repérant et valorisant le **patrimoine industriel et commercial**, pas seulement les maisons de tisserands)
- Mettre en valeur les **niches mariales** en liant avec l'église ND (nombreuses niches mariales dans l'intra-muros) en mettant en place un circuit particulier et une participation simple de la population
- Revoir la **signalétique patrimoniale** (PCC).

Enjeux paysagers et environnementaux

- Protéger les **espaces naturels** du territoire (les espaces naturels du territoire sont protégés de l'urbanisation dans le cadre du PLU où ils font l'objet de zonages spécifiques).
- **Préserver des éléments paysagers remarquables** qui participent à la mise en valeur du patrimoine bâti, notamment les jardins et espaces naturels au cœur et aux abords du centre urbain
- **Protéger les vues remarquables**
- Orienter les constructions neuves vers une **architecture raisonnée**, durable et adaptée aux caractéristiques de son environnement (cônes de vue, relief, clôtures...)
- **Préserver les vues** depuis et vers le parc du château
- Préserver le **bocage**
- Valoriser les **rives de la Sarthe** (haies, prairies)
- Préserver les **structures végétales** comme les haies pour favoriser le développement de la faune et la protection des espaces agricoles (biodiversité)
- Encourager la **plantation d'arbres** qui permettent de participer à la régulation thermique, interdire les revêtements empêchant la perméabilité des sols sont interdits dans les cours et jardins (îlot de fraîcheur).

DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Encadrer l'installation d'**équipements d'énergies renouvelables**, adapter les systèmes au type ou à la qualité patrimoniale du bâti sur lesquels ils s'implantent (climatiseur, panneaux solaires)
- Améliorer l'**isolation thermique** en proposant notamment des solutions d'amélioration de l'isolation thermique des menuiseries (double-vitrage, double-fenêtre)
- Prescrire l'utilisation d'**enduit à la chaux** sur le bâti ancien, plus écologique et économique
- Inciter à «**consommer local**» en ce qui concerne les matériaux (chaux, sables...)
- Favoriser la **conservation des modes constructifs, l'entretien et l'emploi des matériaux** du bâti ancien (réutiliser, réemployer, recycler : remploi).
- User de **pédagogie** dans le règlement (par exemple en intégrant des encarts explicatifs tels que «Des bâtiments, une ville par essence, et de fait, durables»).



G I TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

Conservation du périmètre du SPR

Sans objet, de fait.

Secteurs du SPR

À noter que la révision a été réalisée dans le but de présenter le secteur naturel comme le secteur 1, afin d'insister sur le socle naturel et paysager du site, à l'origine du développement urbain.

Secteur naturel (S1)

Secteur concerné : « espace naturel », espace agricole : côteau des Vignes, prairie de la Couture, rives de Sarthe, prairies en limite urbaine (rue G. Durand), secteur englobant la rue des Rochers. La préservation de son caractère naturel garantit l'identité paysagère de ce secteur. L'objectif des règles est de préserver les cônes de vue et de limiter les perceptions de l'urbanisation récente en préservant la maille bocagère.

Certaines parties, dont une partie des côteaux, sont non constructibles.

Secteurs constructibles d'urbanisation récente (S2)

Ces secteurs, situés en périphérie du bourg, sont insérés dans des structures paysagères (bocage), ou dans le tissu urbain. L'objectif des règles qui s'appliquent sur ces secteurs est d'encadrer les formes de constructions nouvelles ou d'adaptation et d'extension des constructions existantes, en les insérant dans la maille bocagère, le relief, ou dans le prolongement harmonieux des zones urbanisées (alignements, hauteurs, clôtures, murs).

Ces secteurs, soit d'une moindre sensibilité sur le grand paysage, soit déjà en partie construits, sont constructibles.

Secteur urbain (S3)

Les différences altimétriques entre le bourg et les rives de la Sarthe offrent différentes perceptions du bourg et des ambiances urbaines singulières. L'identité spécifique du bourg de Fresnay tient à la cohérence du tissu urbain. Cette cohérence urbaine est le résultat des hauteurs homogènes (R+1+combles, R+2+combles), de l'implantation des bâtiments majoritairement à l'alignement des voies, de l'implantation des constructions majoritairement sur les deux limites séparatives. Les constructions nouvelles, les extensions aux constructions existantes devront respecter ces caractéristiques.

Définition des catégories de protection

Le règlement du SPR est conforme à la légende fournie par le ministère de la Culture.

- Le plan général intègre des tableaux figurant la liste des perspectives protégées et des éléments extérieurs protégés.

- Un plan figure les immeubles protégés au titre du SPR :

Pour l'ensemble des thèmes traités par le règlement du PVAP, les règles sont énoncées selon la même structure :

- une prescription générale précise l'objectif des règles énoncées pour le thème traité,
- les règles générales s'appliquent partout sauf application de règles spécifiques,
- les règles spécifiques indiquent les situations particulières dans lesquelles des adaptations à la règle générale peuvent s'avérer nécessaires soit en fonction du contexte, soit en fonction du projet.
- les prescriptions particulières à la parcelle sont portées au règlement graphique.

- Un plan particulier figure les requalifications, la création de passages ou liaisons, et en intègre les listes sous forme de tableaux.

- Enfin, un corpus d'une quarantaine de fiches immeuble ajoute à la connaissance du patrimoine et précise les interventions nécessaires à la restauration des façades et toitures.

Informations :	
	Limite de site patrimonial remarquable Limite de secteur
	Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (c. f. liste des servitudes annexée au document d'urbanisme)
Immeubles protégés au titre du SPR :	
	Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées, y compris le second œuvre
	Éléments extérieurs particuliers (c. f. liste intégrée au présent règlement)
	Murs de clôture
	Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
	Parc ou jardin de pleine terre
	Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale
	Espace libre à dominante végétale
	Arbre remarquable
	Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
Immeubles non protégés soumis aux règles générales :	
	Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolit ou remplacé
	Immeuble non bâti ou autre espace libre de construction
Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction :	
	Immeuble dont la requalification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (c. f. liste intégrée au présent règlement)
	Espace vert à créer ou à requalifier
	Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
	Limite imposée d'implantation de construction
	Limite maximale d'implantation de construction
	Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer
	Perspective à préserver et à mettre en valeur (c. f. liste intégrée au présent règlement)

Liste des éléments extérieurs particuliers protégés :		
Localisation	☆	Élément protégé
Place du puits	P1	Puits en pierre du XVI ^e siècle
3, rue Saint-Thomas	G1	Grille et portail en fer forgé
5, rue Saint-Thomas	G2	Grille en fer forgé
2, place du tilleul	S2	Statue en pierre de Saint-Thomas

Liste des perspectives protégées :		
Localisation	➤	Perspective protégée
Rue de l'abbaye	1	Vue cadrée sur le clocher de l'église et le portail Sud
Place du tilleul	2	Perspective sur l'église

Liste des requalifications imposées : Ⓜ	
Localisation	Requalifications imposées
3, place du tilleul	Reconstitution de la pente de toit et du matériau de couverture d'origine
13, place du tilleul	Suppression de la cheminée en béton et reconstitution de la lucarne à capucine
9, rue de l'abbaye	Suppression de la baie ronde

place Thiers

N° de fiche 15

Date de repérage 20 mai 2021

PVAP DE FRESNAY-SUR-SARTHE pour impression A4

Numéro de cadastre : 070000226

Dénomination : Maison urbaine

Intérêts (échelle de 0 à 5 étoiles)

Historique

Contextuel

Architectural

Technique

Immeuble protégé au PVAP

Situation urbaine : À l'angle de rues, semi-mitoyen

Période de construction : avant 1812

Usage(s) actuel(s) : Logement

DESCRIPTION (sur la base d'une observation depuis l'espace public)

Façades

R+1+combles, Goutereau sur rue

Pan coupé peu large

2 travées sur place Thiers et sur halles, 1 travée sur pan coupé

1 porte transformée en fenêtre donnant sur halles

Sur carres (souterrains)

Souche de cheminée brique

Département de deux lucarnes

Moténature, menuiserie, ferronnerie

Châssis pan coupé : encadrements granit

Châssis mitoyens au bâtiment, élément porteur intermédiaire à la

devanture : grès roussard

Corniche bois ou pierre peinte

Linteau bois RDC sur place Thiers : ancienne devanture

Lucarne en tôle à bas toit

Menuiseries à grands carreaux ou jours pleins, porte à imposte

Balconnets pierre

Garde corps forte moulée ou de facture plus récente (sur plan coupé)

Couverture

En ardoise, Croupe sur pan coupé

ardoise

Devanture commerciale

Divers Ancien Café Cormier Mélisson

Recommandations

Remise en enduit, badigeon de décor possible

Rétablissement des lucarnes, épis(s) de toitage

Mise à jour par Hélène Charron, 1 juil. 2023 22:09