

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE LA COMMUNE DE LA FERTE-BERNARD (72)  
AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



**RAPPORT DE PRESENTATION**

**COMMUNE DE LA FERTE-BERNARD**

Document approuvé

Le .....

CACHET

**KARGO**  
AGENCE D'ARCHITECTURE KARGO SUD

**ECCE TERRA**  
& URBANISME & PAYSAGE



## SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Index des abréviations utilisées	p.4
<b>1. LE SPR ET L'AVAP DE LA FERTE-BERNARD</b>	<b>p.5</b>
1.1. Le contexte communal : présentation du territoire	p.5
1.2. Qu'est-ce qu'un SPR, qu'est-ce qu'une AVAP ?	p.8
1.3. Pourquoi une AVAP à La Ferté-Bernard ?	p.11
1.4. Les inventaires, outils de protection et de gestion existants avant le SPR et l'AVAP	p.12
1.5. Incidences de l'AVAP	p.19
<b>2. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DE L'AVAP</b>	<b>p.21</b>
2.1. Approche paysagère	p.21
2.2. Approche historique et archéologique	p.25
2.3. Approche urbaine et architecturale	p.34
2.4. Approche environnementale et risques	p.40
<b>3. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AVAP</b>	<b>p.43</b>
3.1. Synthèse des enjeux patrimoniaux et environnementaux du territoire fertois	p.43
3.2. Les orientations et mesure de protection et de mise en valeur du patrimoine fertois	p.51
3.3. L'AVAP inscrite dans le PADD du PLUi	p.56
<b>4. JUSTIFICATIONS : PERIMETRE DU SPR, SECTEURS ET PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE L'AVAP</b>	<b>p.58</b>
4.1. Un périmètre de SPR au cœur de la vallée de l'Huisne, entre coteau du Tertre et coteau des Récollets	p.58
4.2. Le patrimoine bâti protégé au sein du SPR	p.61
4.3. Les deux secteurs de l'AVAP : délimitations et objectifs réglementaires	p.66
4.4. Le règlement de l'AVAP : organisation et règles principales	p.70
Bibliographie sommaire et sites internet utiles	p.78

*Sauf mention contraire, toute les photographies et cartographies sont de Kargo Sud ou d'Ecce Terra*

## INDEX DES ABREVIATIONS UTILISEES

**ABF** : Architecte des bâtiments de France

**APPB** : Arrêté préfectoral de protection du biotope

**AVAP** : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

**CLAVAP** : Commission locale de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

**CLSPR** : Commission locale du site patrimonial remarquable

**CNPA** : Commission nationale du patrimoine et de l'architecture

**CRPA** : Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (a remplacé la CRPS, commission régionale du patrimoine et des sites)

**DDT** : Direction départementale des territoires (a remplacé la DDE, Direction départementale de l'équipement)

**DRAC** : Direction régionale des affaires culturelles

**HBM** : Habitation à bon marché

**HLM** : Habitations à loyers modérés

**LCAP** : Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine

**LTECV** : Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durable

**PLUi** : Plan local d'urbanisme intercommunal

**PVAP** : Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

**RLP** : Règlement local de publicité

**SDAGE** : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

**SPR** : Site patrimonial remarquable

**UDAP** : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (a remplacé le SDAP, service départemental de l'architecture et du patrimoine)

**ZNIEFF** : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

**ZPPA** : Zone de présomption de prescriptions archéologiques

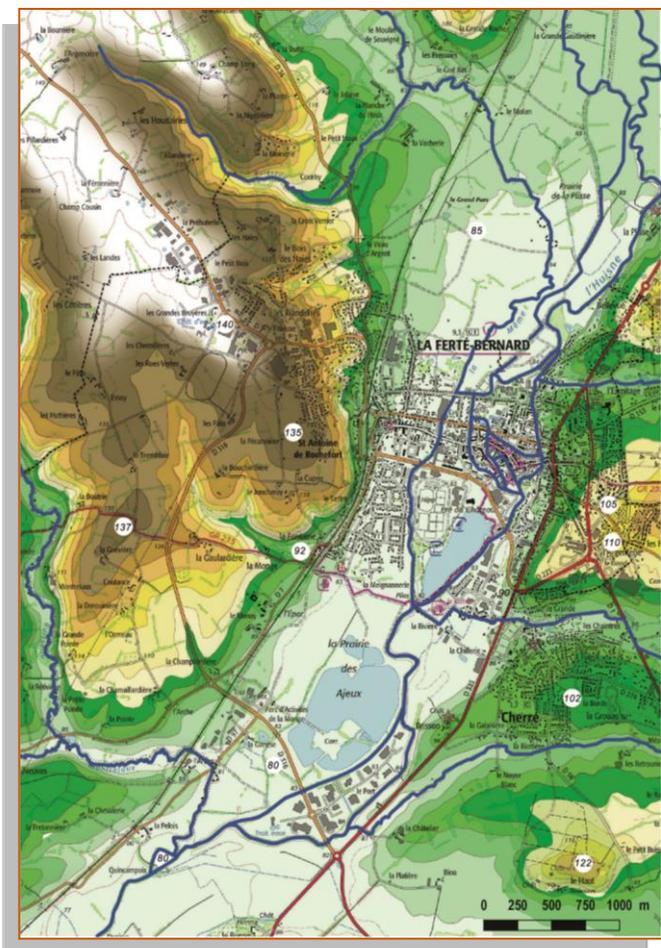
**ZPPAU/P** : Zone de protection du patrimoine architectural et urbain, dont le champ de protection a été étendu au patrimoine paysager en 1993

## 1. LE SPR ET L'AVAP DE LA FERTE-BERNARD

### 1.1. LE CONTEXTE COMMUNAL : PRESENTATION DU TERRITOIRE

#### 1.1.1. LA VILLE DANS LA VALLEE : LA FERTE-BERNARD, UNE COMMUNE AUX DEUX VISAGES

La Ferté-Bernard, c'est d'abord cette implantation particulière de la ville au fond d'une vallée, barrant le passage de la rivière qui forme de nombreux entrelacs à travers l'espace urbain. Mais c'est aussi un contexte paysager remarquable, fondé sur trois éléments : un fond de vallée constitué de prairies naturelles propices à l'élevage, des coteaux délimitant nettement la vallée et un plateau bocager agricole où se trouvaient de nombreux vergers et parsemés de fermes. Le cadre à la fois historique du centre médiéval et bucolique du « rendez-vous des pêcheurs » en bord de l'Huisne ou des vaches paissant sur les prairies naturelles ou sur le plateau de Bonnétable est particulièrement séduisant.



La ville dans la vallée de l'Huisne



La ville vue du Tertre



La ville ancienne traversée par les bras de l'Huisne, avec au premier-plan le château et ses fortifications et à gauche le moulin à foulon (CP, coll. part.)

La Ferté-Bernard est à la fois un centre urbain historique pôle de services et de commerces et une commune agricole de 1496 ha. Le contraste entre les espaces agricoles bocagers du plateau de Bonnétable à l'ouest, les coteaux, le large ruban nord-sud de prairies ouvertes de la vallée de l'Huisne et le site urbain fortement construit au centre et en travers de la vallée marque la commune.

La commune est traversée par plusieurs axes structurants qui se croisent sur les coteaux ouest, second lieu de fondation de la ville de La Ferté-Bernard : la

départementale 323 nord-sud qui suit la vallée de l’Huisne et constitue l’axe historique reliant Paris et Le Mans, et un faisceau de voies est-ouest traversant la vallée de l’Huisne à La Ferté-Bernard et reliant l’Orléanais et la Touraine à la Normandie : Orléans (D7), Tours (D1), Alençon via Mamers (D2), Mortagne-au-Perche via Bellême (D36). Ces voies sont d’importance à l’échelle régionale et nationale, traduisant la vocation commerçante ancienne de La Ferté-Bernard et favorisant l’implantation de zones d’activité d’importance à l’échelle de la Sarthe.

Enfin, la voie de chemin de fer reliant Paris et le Mans constitue également un axe de communication important, à l’échelle régionale aujourd’hui.

Cette situation particulière de la commune non loin du bassin du Mans et en même temps à bonne distance de Paris a favorisé son développement industriel aux XIXe et XXe siècles, impulsé par les politiques volontaristes de l’Etat et de la commune.

De par son histoire industrielle et son implantation particulière comme commune de confins et de passage entre la Touraine, la Normandie, la Bretagne, le Maine et le bassin parisien, mais suffisamment éloignée des agglomérations pour en relativiser l’influence, La Ferté-Bernard a pu conserver la vitalité de son tissu artisanal, industriel et commercial, ce dernier ne demandant qu’à progresser grâce à la redynamisation du centre historique. La population de la commune compte plus de 8800 habitants, essentiellement installés dans la périphérie récente du centre historique, celui-ci présentant par contre un certain taux de vacance.



Rue Bourgneuf : densité de la ville médiévale



La Monge à Saint-Antoine : le « rendez-vous des pêcheurs », l’autre visage de La Ferté-Bernard

La Ferté-Bernard appartient à la communauté de communes de l’Huisne Sarthoise (CCHS) créée le 26 décembre 1996 et agrandie le 31 décembre 2016 de neuf communes issues de l’ancienne communauté de communes du Val de Braye. La CCHS constitue ainsi un bassin de vie de 33 communes et plus de 28700 habitants. La Ferté-Bernard est la commune centre de l’ensemble et la plus densément peuplée. La communauté de communes a lancé la réalisation de son plan local d’urbanisme intercommunal en 2016.

Les ambiances urbaines de la ville ancienne, entre centre médiéval et ville des XVIIIe et XIXe siècles, la densité remarquable du bâti ancien, les nombreuses places et placettes, l’Huisne traversant la ville de ses nombreux et canaux, ayant donné à La Ferté-Bernard son surnom de « Venise de l’Ouest », les jardins des quartiers de villas permettant une transition douce avec les extensions urbaines récentes et les espaces agricoles et naturels, l’animation comme la quiétude du centre-ville, la complémentarité de la ville avec son environnement paysager et sa campagne fondent le charme et la qualité de La Ferté-Bernard.

### 1.1.2. UN RICHE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

La Ferté-Bernard présente une grande richesse patrimoniale, à la fois dans ses paysages, dans ses espaces urbains et dans son architecture. Entre ville et campagne, entre fond de vallée et plateaux, la diversité des typologies et des architectures ne met pas en péril l'homogénéité des tissus bâtis anciens qui entretiennent avec les paysages une relation intime et forte. Les écarts bâtis dans la vallée de l'Huisne et sur le plateau de Bonnétable, marqués par des plantations qui les soulignent dans le paysage, contrastent avec la centralité urbaine plus minérale du centre historique traversé par les bras de rivières de l'Huisne et de la Môme et les canaux et identifié par ses fronts bâtis. Les places, les cœurs d'îlot denses desservis par des passages, les alignements d'arbres, les jardins prennent également une grande place dans l'organisation urbaine de la Ferté-Bernard qui y trouve cohérence et animation des paysages bâtis. Les entités archéologiques répertoriées sur la commune, les nombreux monuments historiques, le site inscrit qui couvre le site urbain de la Ferté-Bernard, la ZPPAU témoignent de l'importance de ce patrimoine. La Ferté-Bernard, c'est aussi un patrimoine naturel à valoriser, notamment la vallée de l'Huisne, ses cours, ses plans d'eau et ses prairies humides qui ont une importance à la fois historique et écologique. L'espace naturel sensible des Ajeux, ancienne carrière devenue plan d'eau recelant de nombreuses espèces d'oiseaux, est en cela emblématique. Enfin, la richesse, la qualité et la finesse des détails d'architecture du bâti traditionnel témoignent à la fois de son ancienneté et de son intérêt patrimonial. C'est l'ensemble de ces dimensions qu'il s'agit de préserver et de prendre en compte afin d'accompagner les évolutions de la ville et du bâti dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales.

### 1.1.3. LA CREATION DE L'AVAP

La communauté de communes de l'Huisne Sarthoise, qui possède la compétence intercommunale en matière d'urbanisme et d'instruction des demandes d'urbanisme, a lancé en 2016 un appel d'offres portant notamment sur l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal et sur la transformation de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain (ZPPAU) de la commune de La Ferté-Bernard (approuvée en 1991) en Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Suite à la promulgation de la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 créant les AVAP en remplacement des ZPPAUP, la commune avait en effet souhaité conserver un outil de préservation de son riche patrimoine et a donc prescrit la transformation de sa ZPPAU en AVAP par délibération en date du 14 novembre 2014.

La communauté de communes de l'Huisne Sarthoise, créée le 26 décembre 1996 et ayant acquis les compétences en urbanisme, a été désignée comme maître d'ouvrage en charge du suivi de l'étude.

Le groupement constitué de l'agence Kargo Sud (architecture et patrimoine) et de l'agence Ecce Terra (Paysage et urbanisme) a été mandaté pour réaliser l'étude de transformation de la ZPPAU en AVAP après avoir remporté le lot 4 de l'appel d'offres. Le travail de diagnostic a été entamé à l'automne 2016.

Consciente de la nécessité de préserver la qualité et de mettre en valeur l'intérêt de son patrimoine urbain, architectural et paysager, La Ferté-Bernard souhaite inscrire la valorisation de son patrimoine « ordinaire » et remarquable et de ses ambiances urbaines et paysagères dans le maintien et le renforcement de sa ZPPAU par sa transformation en AVAP, tout en recherchant l'équilibre entre protection patrimoniale et capacité de transformation du bâti ancien pour répondre aux nouvelles exigences d'habitabilité des logements et d'attractivité des centres-villes. A travers cet outil de préservation et de sensibilisation au patrimoine que constitue l'AVAP, la commune a souhaité s'engager dans une démarche patrimoniale en lien avec une volonté de développement en termes d'habitat en centre historique et de tourisme. Elle souhaitait faire réaliser une étude recensant les vestiges, aménagements, édifices ou ensembles méritant l'attention, sur la base du travail réalisé lors de l'étude de ZPPAU et auparavant lors de l'étude d'inventaire topographique menée par le service de l'Inventaire général de la région Pays-de-la-Loire, et proposant un outil de gestion qui caractérise l'identité territoriale de la commune. Cet outil doit permettre de mettre en valeur le patrimoine identifié en définissant un cadre pour sa conservation et sa restauration.



## 1.2. QU'EST-CE QU'UN SPR, QU'EST-CE QU'UNE AVAP ?

### 1.2.1. LE CADRE JURIDIQUE

#### Les AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ont été instituées par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (article n°28) et introduites aux articles L.642-1 à L.642-10 du Code du Patrimoine. Ce sont des documents d'urbanisme sous forme de servitude d'utilité publique : ils s'imposent au Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal ou intercommunal et doivent à ce titre lui être annexés dans les conditions prévues à l'article L 642-1 du Code du patrimoine. Les AVAP doivent aussi s'inscrire dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.

L'AVAP a été créée par évolution des anciennes ZPPAU et ZPPAUP<sup>1</sup> (Zone de Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) afin de porter engagement national pour l'environnement selon la loi ENE dite « Grenelle II ». Sans remettre en cause les principes fondateurs des ZPPAUP, les AVAP ont pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable<sup>2</sup>.

Les principes d'élaboration d'une AVAP décrits dans le Code du patrimoine dictent les conditions de protection du patrimoine, bâti et non bâti :

- conditions de conservation des immeubles existants,
- conditions minimales d'insertion des constructions et immeubles neufs, en création ou en substitution,
- conditions de mise en valeur des paysages urbains et naturels.

La création des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine a donc pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable sur des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

La mise en place d'une AVAP s'effectue selon la procédure fixée par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011. Il s'agit d'une démarche partenariale entre l'État, représenté par l'Architecte des Bâtiments de France en qualité d'expert du patrimoine et de gestionnaire des espaces protégés, et une ou plusieurs communes aux territoires contigus, partageant les mêmes caractéristiques architecturales et culturelles et soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine.

La démarche moderne et originale de coopération entre l'Etat et la ou les communes s'inscrit également dans le contexte de recherche de développement et d'aménagement durables du territoire. La démarche se concrétise par l'élaboration d'un document partagé et négocié qui comprend :

- 1° un rapport de présentation auquel est annexé un diagnostic, exposant les motifs et les objectifs de la création de l'aire de protection, ainsi que les particularités historiques, géographiques, paysagères, urbaines et architecturales du territoire concerné ;
- 2° un ou plusieurs documents graphiques faisant apparaître les limites de la zone et les prescriptions spécifiques ;
- 3° un énoncé des règles applicables aux interventions dans la zone concernée.

Une fois approuvé après enquête publique, passage en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA), approbation finale de la ou des communes concernées puis signature de l'arrêté de création par le préfet de région et publication au recueil départemental des actes administratifs, le document de l'AVAP est opposable aux tiers en tant que servitude d'utilité publique annexée aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU ou PLUi).

<sup>1</sup> Les ZPPAUP ont été créées par la loi du 8 janvier 1993 qui étendit aux paysages le champ d'étude et d'application des ZPPAU (Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) elles-mêmes instituées dix ans auparavant par la loi du 7 janvier 1983.

<sup>2</sup> Extrait de la circulaire du 2 mars 2012 relative aux Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Pour assurer le suivi de l'AVAP, le législateur a prévu la constitution d'une commission locale de l'AVAP, appelée CLAVAP. Sa composition est fixée par l'article L642-5 du Code du Patrimoine. Outre les représentants de l'Etat et de la commune de La Ferté-Bernard, elle comprend quatre personnes qualifiées au titre des intérêts économiques locaux et du patrimoine. Cette instance consultative s'est réunie à plusieurs reprises lors de la phase d'étude pour se prononcer sur le projet d'AVAP et son avancée (diagnostic, enjeux, règlement). Une fois l'AVAP approuvée par le Préfet, la CLAVAP est dissoute et c'est une CLSPR (commission locale du site patrimoniale remarquable) qui est constituée afin de suivre l'application de l'AVAP, celle-ci devenant automatiquement un Site patrimonial remarquable selon la loi LCAP. La CLSPR se réunit au minimum une fois par an, pour être consultée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, en cas d'adaptation mineure du règlement sur un projet ou en cas de nécessité de modification de l'AVAP.

## **Les SPR**

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) qui a également institué les PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine) en remplacement des AVAP, sauf si les études de création de ces dernières avaient été entamées avant la promulgation de la loi. La commune de La Ferté-Bernard a pu donc continuer à prétendre à une AVAP, élaborée selon la procédure AVAP, même si le périmètre de celle-ci devient automatiquement SPR à son approbation, à l'instar des secteurs sauvegardés, ZPPAU, ZPPAUP et autres AVAP encore existants sur le territoire français.

Le SPR correspond donc à une délimitation à l'intérieur de laquelle prend effet un règlement particulier.

### **1.2.2. LA PROCEDURE D'ELABORATION ET DE SUIVI DE L'AVAP**

#### **1. Un document co-construit**

L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine est un document partagé et co-construit. Il a été élaboré conjointement entre la Communauté de communes, la commune, l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Sarthe à travers l'Architecte des Bâtiments de France, les services de l'Etat (DDT 72) et le bureau d'étude spécialisé missionné pour ce travail. L'étude a été menée en parallèle de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Huisne Sarthoise, qui a pris en compte le périmètre du SPR et le règlement de l'AVAP pour une bonne cohérence d'ensemble.

Le diagnostic, les propositions d'orientations et de mesures de protection et de mise en valeur puis le projet de règlement de l'AVAP ont été soumis pour débat et validation à chaque étape à ces différents partenaires et aux Personnes publiques associées comme la Chambre d'Agriculture, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, l'office national des forêts, etc.

Des personnes ressources locales ont été consultées, notamment le Pays d'Art et d'Histoire, afin de dresser un inventaire du patrimoine le plus exhaustif possible et de permettre de formuler l'ensemble des enjeux relatifs au patrimoine bâti et paysager de la commune, concernant sa préservation comme ses capacités d'évolution. L'étude topographique menée par le service régional de l'Inventaire général de la région Pays-de-la-Loire entre 1973 et 1980 a également été d'une aide précieuse pour la réalisation du diagnostic.

#### **2. La CLAVAP et la concertation locale**

L'AVAP a également fait l'objet d'une forte implication locale et de procédures de concertation avec les habitants :

- Par le suivi de l'étude par une commission locale de l'AVAP (CLAVAP), composée de représentants de la commune, de l'Etat, d'agents économiques locaux et de spécialistes locaux en termes de patrimoine et d'histoire. La CLAVAP est dissoute à l'approbation de l'AVAP et une commission locale du SPR (CLSPR) est constituée en remplacement afin de suivre l'application de l'AVAP.
- Par des réunions publiques de présentation de l'état d'avancement de l'étude et de débat, organisées à la fin de l'étude de diagnostic et lors de l'élaboration du règlement, en plus de l'enquête publique, afin que les habitants puissent s'exprimer de façon informelle sur le projet.

### 1.2.3. LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DE L'AVAP DE LA FERTE-BERNARD

#### 1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose les objectifs de l'AVAP en matière de préservation du patrimoine et de prise en compte du développement durable, de façon argumentée et justifiée au regard du diagnostic architectural, patrimonial et environnemental dont il reprend la synthèse. Le diagnostic est par ailleurs annexé intégralement au dossier. Le rapport de présentation développe les justifications qui ont présidé à la définition des mesures de protection et de mise en valeur du patrimoine et à leur traduction dans un périmètre de SPR et un règlement d'AVAP. C'est un outil de connaissance permettant de mettre en lumière les processus d'élaboration des objectifs réglementaires de l'AVAP. Il met en lumière l'état des protections et règles d'urbanisme existantes à travers la cartographie des édifices protégés et du périmètre de leurs abords, qui est remise en cause à l'intérieur du périmètre du SPR.

Au rapport de présentation est associé le diagnostic architectural, patrimonial, urbain, paysager et environnemental qui explicite de façon détaillée l'ensemble des caractéristiques patrimoniales de la commune. C'est sur lui que repose l'ensemble de l'AVAP dans lequel elle puise la justification de ses différentes composantes.

#### 2. Les documents graphiques

L'AVAP de La Ferté-Bernard comporte trois plans réglementaires opposables aux tiers :

- Le plan réglementaire n° 1 qui présente le périmètre d'ensemble du Site patrimonial remarquable,
- Le plan réglementaire n°2 qui précise les deux secteurs de l'AVAP,
- Le plan réglementaire n°3 ou plan de repérage du patrimoine qui détaille les éléments et les espaces protégés par le règlement de l'AVAP dans l'ensemble du périmètre du SPR.

#### 3. Le règlement écrit

Le règlement de l'AVAP s'appuie sur les documents graphiques et traduit le diagnostic et les orientations présentées dans le rapport de présentation.

Le règlement fixe, à l'intérieur du périmètre du Site patrimonial remarquable, des objectifs généraux de protection et de mise en valeur du patrimoine et des paysages. Ils sont complétés par des prescriptions pour le patrimoine architectural, paysager et urbain touchant à l'organisation de l'espace qui permettent de conserver, produire et reproduire les tissus bâtis et les espaces paysagers, sans toutefois en prédéterminer nécessairement la forme, et ce dans une perspective qualitative.

Les prescriptions définissent le « cadre général » à partir duquel l'Architecte des Bâtiments de France exerce son avis motivé.

Les dispositions du règlement s'appliquent aux constructions existantes ainsi qu'aux extensions, aux constructions nouvelles et aux espaces paysagers, sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant :

- Les monuments classés ou inscrits par application des articles L. 621-1 à L. 621-33 et L. 624-1 à L. 624-7 du Code du Patrimoine.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation.

Les prescriptions s'appliquent également à tous travaux affectant l'espace public, qu'il s'agisse de travaux d'infrastructures ou de réaménagement.

#### 4. Les documents complémentaires

L'AVAP de La Ferté-Bernard comprend également des documents complémentaires au dossier réglementaire. Non opposables au tiers, ces pièces sont utiles pour permettre une meilleure compréhension et appréhension du règlement de l'AVAP, dans sa forme comme dans son contenu.

Il s'agit :

- Du plan typologique qui attribue à chaque construction ancienne une typologie et accompagne les règles relatives à la préservation des typologies architecturales patrimoniales identifiées dans le diagnostic,
- D'un glossaire explicitant les termes parfois techniques utilisés dans le règlement, afin que chacun en ait la même définition,
- D'un nuancier-conseil présentant les tendances couleur à respecter pour les enduits de façade ou de mur, les menuiseries et les ferronneries. Il rappelle également la qualité des enduits (en termes de matière et de finition) et des matériaux de couverture (types de matériau, densités) à prendre en compte.

### 1.3. POURQUOI UNE AVAP A LA FERTE-BERNARD ?

La commune de La Ferté-Bernard compte un patrimoine bâti et paysager remarquable. L'enjeu primordial est de conserver l'identité de ce paysage à forte valeur culturelle et d'en assurer sa pérennité et sa promotion. Il ne s'agit néanmoins pas de figer le territoire mais de permettre son évolution dans le respect des caractéristiques qui en font sa qualité, tout en assurant la conservation des éléments bâtis et des motifs paysagers les plus emblématiques (hors monuments historiques). L'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est l'outil le mieux approprié pour répondre à ces problématiques à la fois de protection de l'architecture ancienne et des espaces paysagers, de qualité des transformations et d'extension du bâti existant, d'intégration des constructions nouvelles, de prise en compte des objectifs environnementaux d'économie d'énergie et de respect du développement durable, de qualité de traitement des espaces publics, plus globalement de gestion et d'aménagement à venir du territoire.

La création d'une AVAP sur la commune a comme objectif de faire évoluer la ZPPAU et d'offrir aux administrés et aux services municipaux un outil clair, lisible et précis, un cadre réglementaire partagé afin de faciliter les procédures administratives ayant un impact sur le patrimoine architectural, urbain ou paysager de la commune.

Dans la continuité de la ZPPAU, l'AVAP doit ainsi être considérée avant tout comme un outil de (re)connaissance de la qualité patrimoniale du cadre de vie et de sensibilisation des fertois :

- Outil de connaissance, car l'AVAP est l'occasion d'établir un état des lieux du patrimoine, dans toutes ses dimensions, d'analyser le territoire et de réfléchir en détail à sa gestion et à son évolution à travers le prisme du patrimoine, de sa préservation, de sa valorisation et de ses capacités de transformation. C'est également un outil de connaissance pour les responsables communaux qui, à travers elle, prennent conscience d'une réalité non plus seulement pittoresque ou esthétique de leur espace, mais peuvent appréhender les logiques qui ont présidé à sa genèse et à son développement et les caractéristiques fines qui en constituent la qualité ;
- Outil de sensibilisation, car elle est le support idéal pour expliquer aux habitants et aux artisans l'intérêt et les particularités de leur patrimoine et les associer à la mise en valeur architecturale et paysagère de leur cadre de vie. L'outil réglementaire de l'AVAP offre un double regard sur le patrimoine : protection des éléments paysagers et architecturaux identifiés et prescription de règles accompagnant les évolutions et les transformations nécessaires, les aménagements à venir.

L'objectif recherché pour le territoire de l'AVAP vise la valorisation des entités paysagères, urbaines et architecturales :

- Rendre le site de La Ferté-Bernard, notamment son centre historique, plus attractif par la préservation et la mise en valeur de son patrimoine paysager, urbain et architectural mais aussi par les possibilités d'adaptation du bâti ancien aux attendus de l'habitat contemporain (plus d'ouvertures, de lumière, espaces extérieurs...),

- Accompagner les aménagements et urbanisations futurs dans une approche globale du site urbain et paysager fertois, notamment à travers les points de vue et les liens de visibilité commune avec le centre historique,
- Affirmer et mettre en valeur la composition des différentes entités paysagères et urbaines de la commune qui ont été identifiées dans le diagnostic en plusieurs grands secteurs : la ville ancienne et son écrin paysager, les extensions urbaines récentes à caractère patrimonial, les ensembles de villas et jardins, le cours de Huisne et les paysages ruraux du plateau de Bonnétable.

L'étude qui découle, détaillée dans le diagnostic, utilise la méthode typo-morphologique. Elle consiste à lire le territoire selon les différents thèmes qui le composent : architecture, structure urbaine et paysagère, environnement, potentiels énergétiques, tout en ayant connaissance de l'évolution historique du site. Cette méthodologie explicative, exhaustive et d'approche scientifique permet de justifier les choix qui ont été faits en matière de protection (périmètre et secteurs) et également en matière de prescriptions (règlement).

- ➔ Informer sur les mesures de protection, expliquer leur raison d'être en présentant toute la richesse et l'intérêt du patrimoine de La Ferté-Bernard, permettra de développer le lien de confiance avec les administrés. Le respect des règles nécessite en effet que ces dernières soient connues et comprises des propriétaires. Les préconisations peuvent de cette manière ne plus être perçues uniquement comme des contraintes imposées, mais comme des règles utiles à l'intérêt général et justifiées par la volonté de maintenir et d'améliorer la qualité du cadre de vie patrimonial de la commune, tout en prenant en compte les enjeux d'habitabilité contemporains. La mise en place d'une AVAP est également, un moyen de reconnaissance de la richesse et de la diversité du patrimoine de la commune. C'est l'occasion de présenter une image plus complète du territoire et de développer de nouveaux axes pour sa mise en valeur. Il s'agit ainsi de promouvoir une commune respectueuse de son histoire, de son patrimoine bâti et de son environnement paysager, une commune audacieuse et dynamique qui s'anime à travers des projets à la mesure de ses ambitions, une commune attrayante grâce à son identité préservée et à son rayonnement patrimonial mis en avant, une commune solidaire et durable, qui cherche à répondre aux besoins de tous ses habitants.

## 1.4. LES INVENTAIRES, OUTILS DE PROTECTION ET DE GESTION EXISTANTS

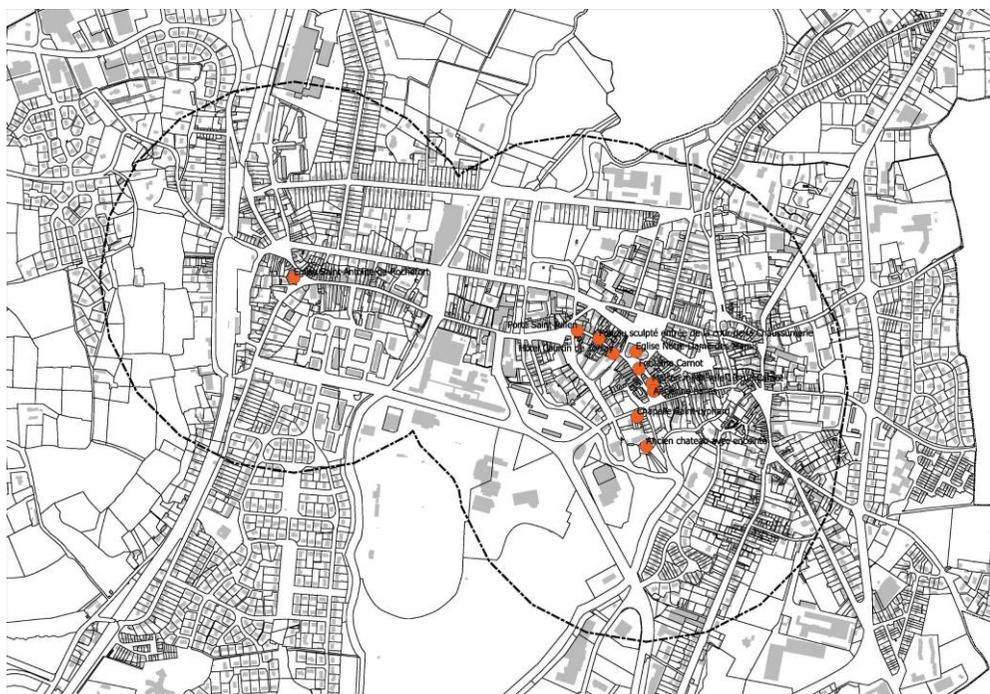
### 1.4.1. LES MONUMENTS HISTORIQUES

La Ferté-Bernard compte trois édifices classés au titre des Monuments historiques et huit inscrits sur la liste supplémentaire :

- L'église Notre-Dame des Marais, classée en 1840,
- La porte Saint-Julien, classée en 1875,
- La chapelle du château (15<sup>e</sup> siècle) classée le 19 juin 1981 et l'ancien château-fort et son enceinte, inscrits le 13 mai 1992,
- La maison médiévale 14 rue Carnot (15<sup>e</sup> siècle), inscrite le 6 janvier 1926,
- La maison médiévale 7 rue Carnot (15<sup>e</sup> siècle), inscrite le 6 janvier 1926,
- Le poteau sculpté du 15 rue de l'Huisne (15<sup>e</sup> siècle), inscrit le 8 décembre 1929
- Les anciennes halles Denis-Béalet (16<sup>e</sup> siècle), inscrite le 5 décembre 1973
- L'église Saint-Antoine de Rochefort, inscrite le 1<sup>er</sup> décembre 1986
- La fontaine Carnot (16<sup>e</sup>/17<sup>e</sup> siècle), inscrite le 11 septembre 1989
- L'hôtel Coursin de Torsay (17<sup>e</sup>/19<sup>e</sup> siècle), inscrit le 20 décembre 1993



*Eglise Notre-Dame  
Porte Saint-Julien  
Hôtel Coursin de Torsay  
Château  
Chapelle Saint-Lyphard  
Halles Denis-Béalet  
Eglise Saint-Antoine  
Maisons médiévales rue Carnot  
Poteau sculpté  
Fontaine Carnot*



Il en résulte un vaste périmètre de protection des abords des monuments historiques, constitués par un cercle d'un rayon de 500 m centré sur chaque monument, qui couvre le centre historique de La Ferté-Bernard et une large partie de ses abords, au-delà de l'avenue Georges Desnos au nord, incluant une partie du Tertre à l'ouest, dépassant l'avenue du Général-de-Gaulle au Sud et atteignant presque l'avenue Pierre Brûlé à l'est.

Si les périmètres des monuments historiques permettent de préserver le patrimoine par l'obligation d'obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les travaux envisagés à l'intérieur du périmètre, ils ne constituent pas un document de gestion et peuvent être vécus comme une contrainte arbitraire par les propriétaires et les porteurs de projet. De plus ils ne prennent en compte que les abords en lien direct avec le centre historique et non la commune dans sa globalité, dans une forme théorique qui ne considère pas la réalité des paysages. L'AVAP permet de répondre d'une part à la problématique de la sensibilisation des habitants à la qualité des interventions à réaliser sur le patrimoine par la mise en place d'un cadre réglementaire précis et justifié et d'autre part à l'adaptation des prescriptions en fonction des réalités paysagères et urbaines de la commune, en prenant en compte ces dimensions de façon plus large que ne peuvent le faire les périmètres des Monuments historiques.

*Périmètre de protection des abords des monuments historiques de la Ferté-Bernard en 2019*

Si leurs périmètres de protection des abords sont suspendus dans l'AVAP, les monuments historiques conservent néanmoins leur statut particulier et restent soumis au régime d'autorisation de travaux qui leur est propre. Les éventuels travaux sur ces bâtiments sont laissés à l'entière appréciation des services concernés.

#### 1.4.2. LE SITE INSCRIT

La Ferté-Bernard est couverte par un site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère :

- Le site urbain de La Ferté-Bernard, approuvé en 1975 et incluant sur une superficie de 8,89 ha le château, l'église Notre-Dame-des-Marais, la partie nord de la rue Bourgneuf, le grand mail et la rue d'Huisne jusqu'à la porte Saint-Julien.

Un site classé ou inscrit est un espace ou une formation naturelle remarquable dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) ainsi que la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). Un tel site justifie un suivi qualitatif. La mise en place d'un site inscrit témoigne de l'intérêt patrimonial de ces deux espaces paysager et urbain qui génèrent également des vues remarquables sur le centre historique.

Le site inscrit de la Ferté-Bernard est relativement restreint, ne couvrant qu'une partie du cœur médiéval de la ville. Le SPR a inclus la totalité du site inscrit dans son périmètre.



Site inscrit de La Ferté-Bernard

#### 1.4.3. LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

La Ferté-Bernard est couverte par une zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU) approuvée en 1991. Elle englobe la ville ancienne et une partie des extensions urbaines récentes. La ZPPAU met bien en évidence l'intérêt de préserver les espaces de contact entre l'Huisne et les espaces urbains ainsi que les coteaux paysagers définissant de part et d'autre de la vallée de l'Huisne le site naturel et historique d'implantation de la ville et assurant la transition avec les espaces agricoles des plateaux. De même, le diagnostic comme le règlement montrent la qualité de l'architecture ancienne fertoise et son grand intérêt historique.

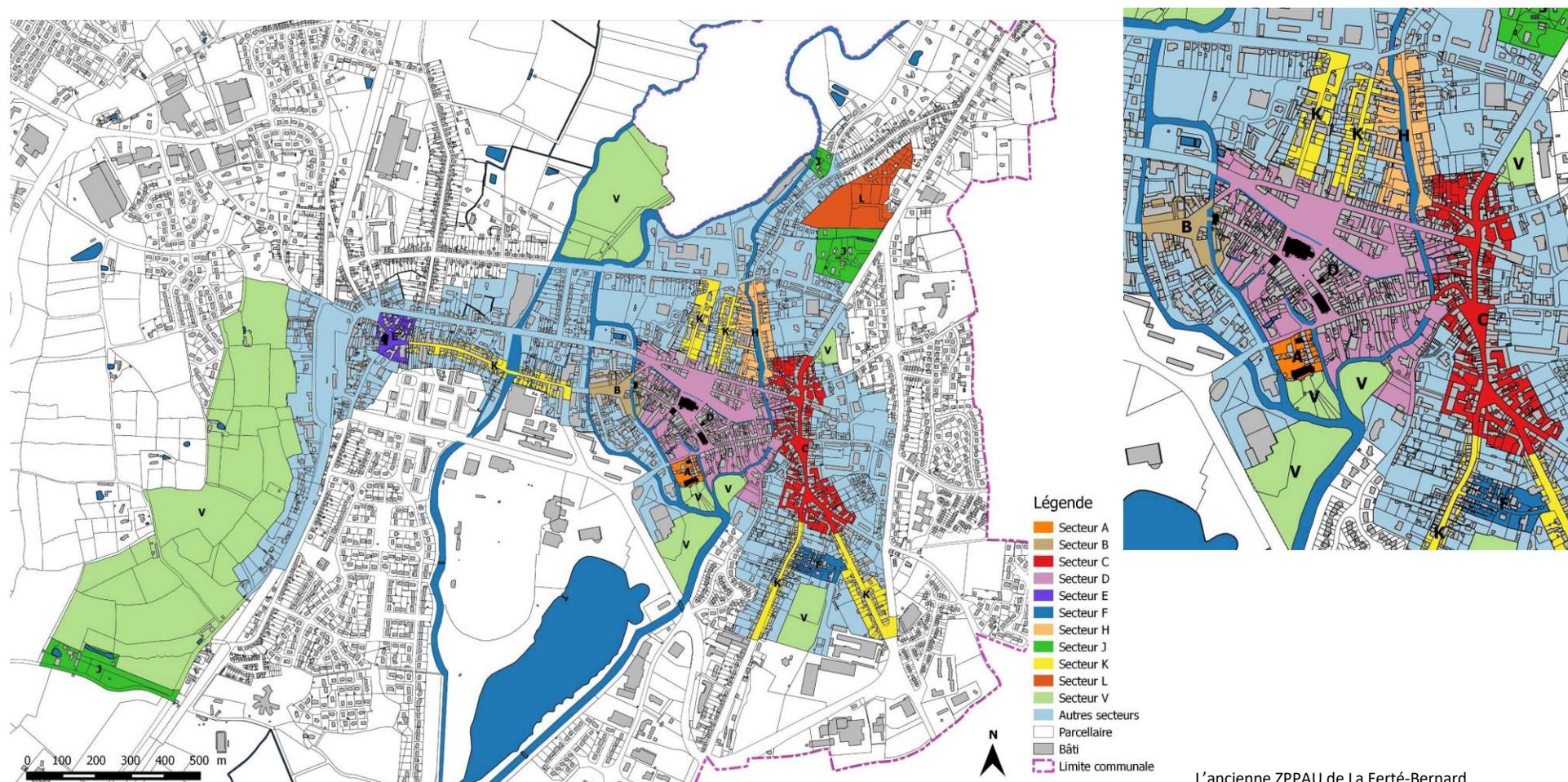
Le règlement de la ZPPAU est simple et ouvert et présente des règles de qualité pour le traitement du patrimoine bâti. Néanmoins il semble important de mieux mieux ventiler et structurer ses différentes parties afin de la clarifier. Il nécessite une meilleure prise en compte du paysage (bien qu'il le soit déjà en partie) et des éléments liés à l'écologie et au développement durable

La ZPPAU propose des typologies intéressantes mais qui nécessitent d'être clarifiées pour une meilleure compréhension et représentation de la diversité du bâti ancien fertois :

- Type 1 : maisons en pans de bois
- Type 2 : maisons de type classique
- Type 3 : maisons utilisant la brique
- Type 4 : petites maisons

De façon générale, l'analyse du règlement de la ZPPAU a conduit à améliorer dans l'AVAP :

- La cohérence du périmètre et du zonage, notamment par l'intégration dans leur ensemble des extensions urbaines récentes à caractère patrimonial, la ZPPAU en incluant certaines (rue Marceau, rue Gambetta, collège,...) et pas d'autres (avenue Verdun, avenue Desnos...) malgré la similarité des implantations et des formes d'architecture. Le zonage s'attache également avant tout aux façades, certains secteurs (K par exemple) étant tracés de façon quasi théorique et non en suivant les limites parcellaires, ce qui peut occasionner des problèmes de compréhension de la règle et de contentieux ;
- Le nombre de secteurs de l'AVAP, en le réduisant et en proposant des justifications plus simples et plus cohérentes ;
- La clarification des typologies architecturales, celles proposées dans la ZPPAU mêlant pour un même type des formes et des implantations différentes. Les typologies dans l'AVAP ont cherché à se fonder sur des éléments assez rigoureux pour être compréhensibles : organisation des façades, nombre de travées et d'étages, implantation dans la parcelle et par rapport à la voie, usages, époque de construction.
- La prise en compte des évolutions de la notion de patrimoine (pour le XIXe et le XXe siècle notamment et pour le patrimoine industriel) et mieux mettre en valeur certains secteurs patrimoniaux (faubourg des Guillotières ou écarts agricoles par exemple) dans le tracé du périmètre et dans les constructions protégées.



L'ancienne ZPPAU de La Ferté-Bernard

#### 1.4.4. L'INVENTAIRE TOPOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE BATI

Le service régional de l'inventaire général des Pays-de-la-Loire a réalisé entre 1973 et 1980 une étude d'inventaire topographique du canton de La Ferté-Bernard, dirigée par P. Bertrand.

Sur les plus de 500 édifices « repérés » par l'inventaire, c'est-à-dire identifiés comme intéressants en termes de patrimoine, 80 ont été sélectionnés pour une étude plus poussée, dans laquelle les chercheurs ont approfondi l'étude historique et sont entrés, lorsque cela était possible, à l'intérieur des constructions. Les photographies révèlent un riche patrimoine d'escaliers des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, de cheminées, de boiseries, de nombreux détails architecturaux du Moyen-Âge au XVIII<sup>e</sup> siècle qui ne peuvent être protégés à travers l'AVAP mais qui mériteraient d'être préservés et mis en valeur. Le caractère scientifique de l'inventaire met en évidence de façon méthodique la richesse patrimoniale de La Ferté-Bernard, y compris vu depuis l'intérieur du bâti, montrant notamment que derrière une façade parfois « ordinaire » se cachent parfois des éléments historiques racontant l'histoire ancienne de la ville.

Néanmoins l'étude d'inventaire se limite en termes de chronologie historique à la période du cadastre « napoléonien » datant de 1826 pour La Ferté-Bernard. Elle montre la quantité, la qualité et l'intérêt du patrimoine bâti médiéval et des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècle pour la commune mais ne s'intéresse pas au bâti des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles. Le diagnostic de l'AVAP a cherché à combler cette lacune en montrant l'intérêt du bâti de ces périodes pour La Ferté-Bernard, par exemple avec les maisons de ville et bourgeoises de la rue Denfert-Rochereau ou des maisons à loyer modérés des années 1930 avenue Georges Desnos. Le patrimoine industriel n'était pas non plus un sujet d'étude pour le service de l'Inventaire dans les années 1970, patrimoine que l'AVAP a par contre pris en compte (ancienne laiterie, ancienne manufacture Béalet, etc.).

Bien que particulièrement riche et montrant le grand intérêt patrimonial autant en façade qu'en intérieurs du bâti fertois, l'inventaire de 1980 n'a pas de but opérationnel. Il n'avait pas vocation à proposer la gestion des interventions sur ce patrimoine. L'inventaire a nourri l'AVAP, notamment dans le diagnostic et le plan de repérage du patrimoine, l'étude d'AVAP ne permettant pas de rentrer dans le bâti. La sélection des constructions patrimoniales identifiées comme remarquables et intéressantes par l'AVAP a été notamment basée sur la sélection d'immeubles de l'Inventaire, pour les périodes historiques que celui-ci a étudié.

#### 1.4.5. LES ZONAGES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE DES MILIEUX NATURELS

##### 1. ZNIEFF, Natura 2000 et APPB

Les inventaires des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) bien que n'ayant pas de portée réglementaire, attestent de la richesse écologique d'un territoire et mettent en évidence la qualité et la valeur d'espaces naturels ou agricoles. Elles délimitent les espaces naturels les plus précieux, en raison de leur biodiversité remarquable. Elles doivent permettre de sensibiliser le public et de faire prendre en compte les enjeux de la biodiversité dans les projets d'aménagement.

Les ZNIEFF de type 1 sont souvent de superficie restreinte et identifient l'intérêt biologique d'un milieu au sein duquel s'exprime une biodiversité riche. Les ZNIEFF de type 2 quant à elles soulignent plus généralement la présence de milieux globalement bien préservés, jouant un rôle important en matière de fonctionnalité ou de corridor écologique.

La commune de La Ferté-Bernard est concernée par une ZNIEFF de type 1 : les combles de l'église Notre-Dame-des-Marais, qui compte une importante colonie de chiroptères (chauve-souris) et qui porte l'identifiant 520014681. La fiche descriptive de la ZNIEFF précise notamment : « Réfection de la charpente en période estivale. Tout projet d'aménagement ou de rénovation de cette partie du bâtiment devra se faire dans le respect des colonies présentes afin d'en préserver la quiétude et de maintenir des conditions écologiques satisfaisantes ».

Au nord, la commune de Souvigné-sur-Même compte deux ZNIEFF qui viennent en limite de la commune de La Ferté-Bernard :

- la ZNIEFF I « la prairie de la Plisse » : « Ces prairies n'échappent pas à l'ensemble des menaces qui pèsent sur l'ensemble de la vallée; il semble néanmoins primordial d'y maintenir l'exploitation traditionnelle dont elles ont toujours fait l'objet, à savoir la fauche, en essayant qu'elle s'effectue le plus tardivement possible afin de respecter le cycle biologique des espèces qui y sont inféodées. »

- la ZNIEFF II « la vallée de l’Huisne d’Avèze à La Ferté-Bernard » : « Atteintes dans leur fonctionnement écologique (rectification, régularisation, assainissement du cours d'eau, mise en culture de parcelles, morcellement, implantation de peupleraie, creusement de plans d'eau, etc...), les prairies autrefois régulièrement inondées et fauchées tardivement se sont rapidement banalisées par assèchement progressif. La gestion actuelle du cours d'eau nuit totalement au maintien des écosystèmes qui y sont associés, contribuant même à leur destruction à moyen terme. Par ailleurs, il convient de conserver cette zone d'expansion des crues qui contribue à limiter les inondations en zone urbaine de la Ferté-Bernard. »

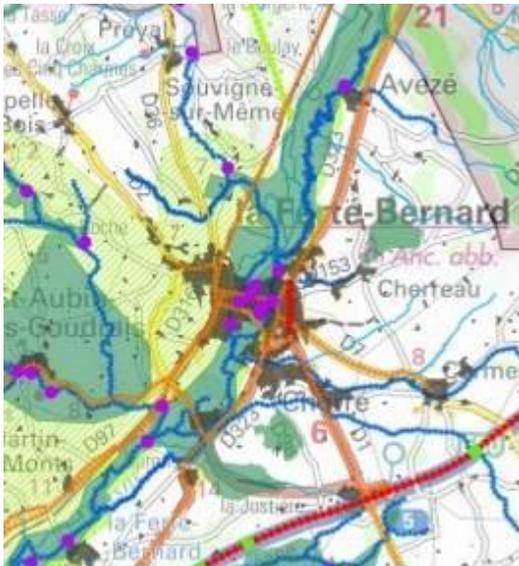
Même si ces deux ZNIEFF ne touchent pas directement la commune de La Ferté-Bernard, elles montrent l’intérêt écologique des secteurs de prairies humides ainsi que leur intérêt en termes de gestion du risque inondation.

La commune n’est ensuite concernée ni par le réseau Natura 2000 ni par un arrêté préfectoral de protection des biotopes (APPB).

## 2. La Trame Verte et Bleue

La Trame verte identifie sur le territoire de La Ferté-Bernard des réservoirs de biodiversité constitué par la vallée et les bois ainsi que des corridors des milieux ouverts notamment sur le plateau de Bonnétable.

La Trame bleue identifie l’Huisne comme un corridor aquatique et de nombreuses zones humides existantes et potentielles sur son cours ainsi que des prairies humides.



Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la Région Pays-de-la-Loire, adopté le 30 octobre 2015, identifie deux sous-trames pour la commune de La Ferté-Bernard :

- Milieux aquatiques : Huisne, Même, Saint-Symphorien
- Milieux ouverts : vallée de l’Huisne

L’intérêt écologique de la commune se concentre donc notamment sur la vallée de l’Huisne. Le plateau de Bonnétable est identifié comme corridor écologique territoires. La ville est identifiée comme un élément fragmentant aux continuités écologiques avec plusieurs obstacles à l’écoulement des cours d’eau.



Milieux humides et ouverts de la vallée de l’Huisne

### 3. L'espace naturel sensible des Ajeux

Le site des Ajeux avec son plan d'eau de 44 ha situé dans la vallée de l'Huisne au sud de la ville de la Ferté-Bernard était une plaine humide, exploitée pour son argile et ses graviers jusqu'en 2014. Après l'arrêt de la carrière, des travaux d'aménagements (îlots de gravier, sentier, sites d'observation...) ont été réalisés afin de favoriser la pérennité de la biodiversité du site tout en permettant son ouverture au public, afin d'observer notamment les 226 espèces d'oiseaux migrateurs, nicheurs et sédentaires, pour certains très rares, qui ont été inventoriées sur le plan d'eau des Ajeux.

La labellisation « Espace Naturel Sensible » permet aux Ajeux de bénéficier d'une protection en matière environnementale. Cette labellisation découle d'une convention établie entre la ville de La Ferté-Bernard et le département de la Sarthe. Elle permet « La préservation de la qualité du site, du paysage et des milieux naturels. D'assurer la sauvegarde des habitats naturels, de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public. »



Îlots de gravier de l'ENS des Ajeux / Photo Ville de la Ferté-Bernard

Ces ensembles et zonages témoignent de l'intérêt du patrimoine naturel, écologique et paysager de la commune et notamment de la vallée de l'Huisne et des éléments de bocage et d'espaces agricoles ouverts sur le plateau de Bonnétable, bien que dégradés, mais aussi de leur sensibilité face aux aménagements urbains.

Plusieurs enjeux ont ainsi été mis en évidence :

- La préservation des richesses naturelles existantes et des connexions écologiques qu'elles représentent : mosaïque de milieux prairiaux et bocagers du plateau de Bonnétable et des coteaux du Tertre, ainsi que les cours d'eau et leurs milieux annexes (ripisylves et zones humides aux abords de l'Huisne et de la Mème notamment),
- Le maintien de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et des milieux naturels au sein de la plaine cultivée et dans les prairies humides de la vallée, favorisant les fauches tardives et laissant la place aux éléments de Trame verte et bleue (replantation de haies, entretien des fossés, etc.),
- La lutte contre les espèces végétales envahissantes.

### 4. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne de 1996 a identifié le bassin versant de l'Huisne comme l'une des 42 unités hydrographiques prioritaires pour la mise en place d'un Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Le périmètre du SAGE a été ensuite arrêté le 27 janvier 1999 et couvre la totalité du bassin versant hydrographique de l'Huisne (2 396 Km<sup>2</sup>).

Approuvé le 14 octobre 2009 et mis en révision en 2012, il définit une stratégie d'actions adoptée le 18 juin 2015.

Règles du SAGE approuvé :

1. Sécuriser des secteurs d'enjeu fort pour l'alimentation en eau potable
2. Généraliser le traitement du phosphore et de l'azote pour les stations d'épuration d'eaux résiduaires urbaines
3. Protéger les zones humides et leurs fonctionnalités
4. Limiter la création de nouveaux plans d'eau
5. Protéger les zones d'expansion de crues
6. Prévenir toute nouvelle atteinte à la continuité écologique des cours d'eau
7. Améliorer la continuité écologique des cours d'eau
8. Consolider ou protéger les berges par l'emploi de méthodes douces
9. Limiter le recours au curage du lit mineur des cours d'eau.
10. Limiter le recours au recalibrage et à la rectification des cours d'eau

## 1.5. INCIDENCES DE L'AVAP

Une AVAP est une servitude d'utilité publique dont les prescriptions s'imposent au PLU.

### 1.5.1. MISSION DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF), au sein de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont dévolus, veille à ce que soient respectées les prescriptions de l'AVAP.

En application de l'article L. 642-6 du Code du Patrimoine, tous travaux à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non et compris dans le périmètre du Site patrimonial remarquable (SPR), sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du Code de l'Urbanisme, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

### 1.5.2. LES MONUMENTS HISTORIQUES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DU SPR

Les immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques demeurent assujettis à leur régime spécifique d'autorisation de travaux.

### 1.5.3. ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Conformément au Code du Patrimoine, les effets de la servitude des abords des Monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 et du 12 juillet 2010 ne sont pas applicables dès lors que les dits monuments sont inclus dans le périmètre du SPR. Au-delà du périmètre, les parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

Pour la Ferté-Bernard, les périmètres des monuments historiques existants sont en majeure partie inclus dans le Site Patrimonial Remarquable. Ils cessent donc de produire leurs effets et sont remplacés par les prescriptions de l'AVAP, plus adaptées aux réalités du territoire et des paysages.

### 1.5.4. SITE INSCRIT

L'application des servitudes des sites inscrits est suspendue à l'intérieur du périmètre d'AVAP.

### 1.5.5. PUBLICITES, PRE-ENSEIGNES, ENSEIGNES

En application des articles L 581-3, L581-4, L581-8 du Code de l'Environnement, toute publicité et pré-enseigne est interdite à l'intérieur du périmètre du Site patrimonial remarquable.

Il peut être dérogé à cette règle par l'institution d'un règlement local de publicité se traduisant par la création d'une zone de publicité restreinte, élaboré sous la conduite du Maire. Dans ce cas, et en vertu de l'article L.581-9, elle doit « satisfaire, notamment en matière d'emplacements, de surface, de hauteur et d'entretien » à des prescriptions fixées par le décret du 24 février 1982, qui précise également « les conditions d'utilisation comme supports publicitaires du mobilier urbain installés sur le domaine public ».

### 1.5.6. ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article D 642-5 du Code du Patrimoine et conformément aux objectifs cités dans le règlement, des adaptations mineures au règlement de l'AVAP peuvent être accordées par l'autorité compétente, pour statuer sur le permis de construire sur visa de l'Architecte des Bâtiments de France. L'objectif sera de permettre l'émergence de projets contemporains de qualité ou de répondre à des particularités n'ayant pu être prises en compte de façon générale dans le règlement.

Le règlement de l'AVAP de La Ferté-Bernard prévoit également la possibilité d'adaptations mineures pouvant être autorisées par le service instructeur et l'UDAP, dans le cas de singularités ponctuelles ou d'équipements collectifs.

## 2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'AVAP

### 2.1. APPROCHE PAYSAGÈRE

#### 2.1.1. LE GRAND PAYSAGE ET LES ENTITES PAYSAGÈRES



La ville de La Ferté-Bernard dans son site, vue depuis le clocher de Notre-Dame-des-Marais :

- à gauche vers l'ouest avec au fond le coteau du Tertre et à droite un bras de rivière canalisée, le long du grand Mail ;
- à droite vers l'est avec au premier plan la rue Bourgneuf et au deuxième plan les pentes occupées par les maisons le long de la route du mans et l'ancien couvent des Filles de Notre-Dame

La commune de La Ferté-Bernard est située à l'interface de deux grands types de paysage témoignant de deux faciès clairement perceptibles et liés à l'hétérogénéité du sous-sol :

- A l'est de la commune et la traversant du Nord au sud, la vallée de l'Huisne.
- A l'ouest, le plateau agricole de Bonnétable, espace vallonné.

On distingue ainsi une morphologie très particulière constituée d'une vallée plate et large, de 80 à 85 m d'altitude, symétrique et encadrée de coteaux bien marqués, et un plateau agricole vallonné, situé entre 130 et 140 m d'altitude entaillé de nombreux petits talwegs, ruisseaux et ruisseaux intermittents coulant vers la vallée de l'Huisne.

Cette structure morphologique très lisible autour du bourg induit des covisibilités particulièrement nettes entre les 2 coteaux, mais aussi de nombreuses vues dans ce paysage vallonné

La structure géologique des terrains secondaires du Perche détermine les larges ondulations du territoire. Situés en bordure occidentale du Bassin Parisien, les sols sont constitués de terrains sédimentaires renfermant beaucoup de fossiles. Ils sont recouverts par endroits de limons des plateaux ou d'alluvions plus ou moins anciennes

La structure géologique induit :

- Des nappes aquifères intercalées dans les terrains ou localisées dans les alluvions : ressources suffisantes, à faible profondeur et donc vulnérables aux pollutions superficielles.
- Les sables du Perche. Encore exploités, ils sont souvent ferrugineux, parfois argileux
- Les calcaires de la Ferté-Bernard ont alimenté les fours à chaux, ils sont encore exploités pour des matériaux d'empierrement.
- Les argiles à silex ont fourni les moellons de constructions de l'habitat rural.

### **Une commune à 5 faciès paysagers lisibles**

A l'échelle communale, le territoire de La Ferté-Bernard présente 5 unités de paysage, calquées sur le socle géomorphologique et l'occupation humaine :

#### **⇒ Les coteaux de la vallée de l'Huisne, balcons sur la ville**

Les Récollets en rive gauche et le Tertre en rive droite de l'Huisne marquent les franges nettes de la vallée plate et large de l'Huisne et constituent une limite physique forte, souligné par un couvert végétal fait de prés enherbés et de rideaux d'arbres sur les pentes. Les coteaux est, qui constituent une des centralités historiques de la ville, sont en grande partie urbanisés. Néanmoins des points de vue se dégagent de ces reliefs sur l'ensemble du site de la ville inscrite dans son environnement naturel.

#### **⇒ La vallée de l'Huisne et les méandres des rivières**

L'unité paysagère de la vallée de l'Huisne s'étire comme un large ruban du Nord au Sud de la commune, entre le plateau de Bonnétable à l'ouest et celui de Cherreau à l'est. Cette unité se caractérise par ses paysages très ouverts, avec peu de haies ou de rideaux d'arbres masquant l'horizontalité des étendues herbeuses et humides propices à l'élevage bovin. Des zones humides et inondables ouvrent l'espace et font la transition avec les coteaux. La rivière traverse la ville en de nombreux bras, tandis que la ville forme un barrage perpendiculaire à l'axe de la vallée.

La rivière et la ville entretiennent de nombreux liens visuels. Les accès physiques aux berges sont néanmoins limités. La vallée de l'Huisne est le siège d'espaces naturels à forte valeur écologique, comme l'espace naturel sensible du plan d'eau des Ajeux.

#### **⇒ La ville ancienne de La Ferté-Bernard, île blottie au cœur de la vallée de l'Huisne**

La ville ancienne de La Ferté-Bernard est installée dans la vallée de l'Huisne et en partie sur la rive gauche de la rivière, dont le relief rend le lieu plus salubre que le fond de vallée. Le château est blotti au cœur de la ville et reste peu visible de l'extérieur. Les bras de l'Huisne et les canaux encerclent et traversent le centre ancien et constituent un élément fort de l'identité de la ville. Leur visibilité et leur traitement dans la ville sont assez disparates, mais cette présence de l'eau est un élément majeur.

#### **⇒ Les extensions urbaines contemporaines**

Les extensions urbaines ont suivi le tracé initial de la ville médiévale perpendiculaire à la vallée de l'Huisne, en étendant la ville de façon parallèle à l'axe formé par la rue du Quatre-Septembre et la rue d'Huisne, voie initiale de traversée. La ville s'est étendue sur les coteaux le long des grands axes de communication mais aussi dans la vallée de l'Huisne, notamment vers le sud. En fonction des époques, les extensions de types différents ont complété le noyau primitif contenu par les canaux. Le paysage est de fait, très urbain mais aussi très jardiné.

#### **⇒ Le plateau agricole de Bonnétable**

En rive droite de l'Huisne, le plateau vallonné de Bonnétable correspondait au territoire de la commune de Saint-Antoine-de-Rochefort, rattaché à La Ferté-Bernard à la fin du XIXe siècle. Cette unité se caractérise par des parcelles agricoles de prairies d'élevage, de cultures céréalières pour l'alimentation du bétail et de quelques vergers formant une

mosaïque polyculturelle associée à des prairies permanentes en partie entourés de haies héritées du bocage qui s'est dégradé depuis le remembrement. Cette unité est ponctuée de fermes et en partie banalisée par la création de zones d'activités et de lotissements pavillonnaires. Elle est traversée par des grands axes de communication, générant des ruptures physiques dans le paysage.

## 2.1.2. LE PATRIMOINE PAYSAGER : UNE VILLE D'EAU, D'ARBRES ET DE JARDINS

### **Une végétation structurant les paysages et révélant l'écrin de La Ferté-Bernard**

Les ourlets de végétation arborée ou de haies occupant les pentes des coteaux du Tertre et des Récollets comme les franges de la vallée de l'Huisne jouent un rôle structurant majeur dans la composition du grand paysage. Les alignements d'arbres, les mails et les jardins prolongent cet écrin vert jusque dans la ville fertoise, de même que les rideaux arborés des ripisylves de l'Huisne ou de la Mêle. Ces rideaux boisés, dans la continuité des éléments de bocage du plateau, soulignent les lignes de forces du relief et de l'hydrographie : elles donnent sens à la lecture du paysage de La Ferté-Bernard. Elles permettent également de mieux intégrer les lotissements récents situés sur les hauteurs des coteaux.

### **Des reliquats de vergers sur le plateau cultivé**

La Ferté-Bernard comptait de nombreux vergers sur le plateau de Bonnétable jusqu'au XIXe siècle, comme en témoigne l'ancienne cidrerie rue Tafforeau. Aujourd'hui il ne reste presque que peu de traces de ce passé arboricole, seules quelques parcelles de vergers persistent sur le plateau.

### **Des plantations arborées soulignant les entrées dans la ville et bordant le canal**

La Ferté-Bernard est très marquée par des alignements d'arbres qui accompagnent les axes majeurs desservant la ville et les mails, qui mettent ainsi en scène les espaces urbains.

### **D'importantes surfaces en jardins d'agrément accompagnant les nappes d'urbanisation pavillonnaire en couronne de la ville centre**

La ville médiévale présente peu de grands jardins en arrière des maisons, hormis pour certains hôtels particuliers ou le long de l'Huisne et dans les anciens loties. La ville des XIXe et XXe siècles a laissé une plus grande part aux parcelles plantées, notamment dans les tissus de pavillons et villas où le jardin prend une grande importance, la maison étant placée au centre de la parcelle. De nombreux parcs, jardins, ou potagers d'agrément accompagnent alors les constructions et forment une intéressante armature végétale qui se mêle aux paysages bâtis et font la transition avec les espaces naturels ou agricoles aux abords de la ville. Ces îlots verts d'essences locales, spontanées ou plus horticoles apportent une plus-value qualitative au cadre de vie des habitants. Certains parcs privés arborent un patrimoine végétal remarquable et historique important à préserver.

### **Peu d'espaces verts publics en ville**

Les espaces publics de La Ferté-Bernard s'apparentent globalement à des places dévolues au stationnement ou au passage routier. Quelques petits parcs verdissent les quartiers et des pelouses de stade ou la base de loisirs en périphérie de la ville offrent des espaces verts récréatifs aux habitants. Il existe finalement peu d'espaces verts paysagers et structurants ouverts au public dans la ville, en dehors du jardin public municipal et du parc de la piscine.

### **Les sentes et les passages**

Les sentes constituent dans certains quartiers (notamment dans les anciens loties) un patrimoine urbain et paysager majeur de La Ferté-Bernard, où elles constituent avec les jardins qu'elles desservent des espaces particulièrement remarquables. Le caractère végétal et intime de ces lieux en fait le charme et la qualité. A l'échelle du piéton, parfois étroites et mystérieuses, enherbées et desservant des espaces alternatifs (arrières, cœurs d'îlot, jardins non accessibles à la voiture...), les sentes font se mêler urbain et rural

et participent de la qualité patrimoniale des espaces bâtis. Elles se constituent en cohérence avec les « allées » et les passages de la ville ancienne qui desservait les cœurs d'îlots.

### **Les cœurs d'îlot**

Les cœurs d'îlot sont une thématique importante pour La Ferté-Bernard : certains se paupérisent, d'autres font l'objet de transformation en parkings, d'autres sont au contraire restaurés ou forment des havres jardinés au cœur de la ville... Le patrimoine bâti n'est pas qu'une façade, un décor. La qualité d'une ville et d'un cadre de vie passe aussi par celle des cours et des jardins qui constituent l'espace privé des habitants et le « contenu » patrimonial de la ville. Les cœurs d'îlot, tout comme les intérieurs du bâti ancien préservé (escaliers anciens, cheminées, boiseries...) sont des espaces patrimoniaux qui doivent être pris en compte de façon aussi qualitative que les façades et l'espace public.

## **2.1.3. LE PATRIMOINE PAYSAGER : POINTS DE VUE ET PERCEPTIONS REMARQUABLES**

### **Des vues lointaines et panoramiques sur la vallée de l'Huisne bordées de coteaux, des paysages ouverts**

Les « vues » sont des événements paysagers particuliers qui agrémentent le cadre de vie et donnent à voir l'ensemble d'un paysage, les relations d'échelle entre masses bâties, les liens entre espaces naturels, agricoles et bâtis, etc. La profondeur des perceptions (vues lointaines ou rapprochées) et les centres d'intérêt sur lesquels sont cadrées des perspectives particulières (notions de points d'appel, de repères, ...) jouent un rôle dans notre rapport à l'espace. Du fait de la topographie du site et de l'urbanisation opérée en fond de vallée et en rebord de coteau, plusieurs points de vue remarquables s'offrent à l'œil du promeneur.

Des vues lointaines et panoramiques sur l'ensemble du territoire sont offertes depuis les coteaux du Tertre et des Récollets ainsi qu'en entrée de ville au niveau du cimetière. Des chemins et traversées de la vallée s'offrent également des vues sur le site urbain de La Ferté-Bernard, notamment depuis la déviation au sud de la ville, montrant le plan d'eau et le clocher de Notre-Dame des Marais au loin.

Ces panoramas constituent des points forts du territoire tant du point de vue touristique que du point de vue paysager car ils permettent de saisir l'ensemble du site de la ville dans son paysage. L'enjeu majeur en termes d'urbanisation est de préserver ces échappées visuelles qui restent néanmoins ponctuels au sein de l'agglomération ferroviaire.

### **Des perspectives monumentales sur le patrimoine historique de La Ferté-Bernard**

Les entrées dans la ville ancienne notamment avenue de Verdun, rue Gambetta, rue Victor-Hugo et au passage de la Mème rue du Quatre-Septembre forment des perspectives remarquables laissant percevoir le resserrement et la densification de la ville à l'entrée dans ses limites historiques. Ces perceptions et ses effets d'ambiance urbaine doivent être pris en compte dans les aménagements. De même les vues sur certains grands monuments, notamment au niveau des places comme place Saint-Julien sur la porte Saint-Julien et l'hôtel-Dieu ou place de la République sur l'église Notre-Dame-des-Marais doivent être mises en valeur.

### **Des échappées visuelles depuis la ville sur la vallée de l'Huisne et sur les coteaux environnants**

Depuis le cœur de la ville médiévale comme depuis des secteurs plus élevés comme le haut de l'avenue de Verdun ou plus dégagés comme l'avenue du Général-de-Gaulle, des échappées visuelles permettent d'ouvrir le regard vers les coteaux comme vers les espaces plus lointains de la vallée de l'Huisne. Ces perceptions donnent à voir depuis la relation de l'espace urbain avec son site naturel et son écran paysager.

## 2.2. APPROCHE ARCHEOLOGIQUE ET HISTORIQUE

### 2.2.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Deux zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) ont été identifiées par le service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de la Région Pays-de-la-Loire sur la base des vestiges significatifs connus :

- L'ensemble du territoire communal est couvert par une ZPPA et porte le numéro 183589,
- Le centre historique de La Ferté-Bernard et un secteur autour de l'église Saint-Antoine de Rochefort, regroupés sous le numéro 183588.

Cette deuxième zone est constituée de huit entités archéologiques :

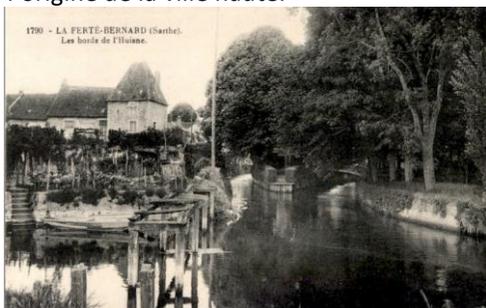
- La ville médiévale et moderne (Moyen-Âge – Période récente),
- L'église Notre-Dame-des-Marais (Moyen-Âge classique – époque moderne) : église et cimetière gothiques
- La chapelle Saint-Lyphard, le château-fort et le logis (Moyen-Âge classique – Bas Moyen-Âge)
- L'enceinte urbaine de La Ferté (Moyen-Âge classique – Bas Moyen-Âge)
- L'église Saint-Antoine-de-Rochefort (Haut Moyen-Âge – Epoque moderne)
- Les anciennes halles (époque moderne)
- L'Hôtel-Dieu (Moyen-Âge classique – époque moderne)
- La chapelle Saint-Barthélémy place Ledru-Rollin (Bas Moyen-Âge – époque moderne)

Dans ces zones, certaines catégories de travaux et d'aménagement sont soumis au Préfet de Région afin qu'il estime le risque potentiel d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette le cas échéant des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

### 2.2.2. EVOLUTION HISTORIQUE ET URBAINE DE LA FERTE-BERNARD

Le site qu'occupe La Ferté-Bernard est particulièrement stratégique. Il se décompose en deux centralités :

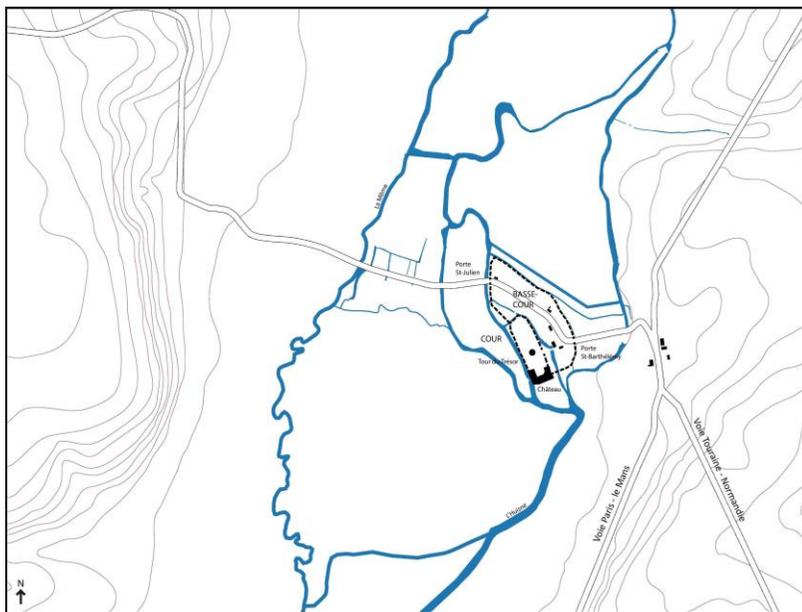
- Le fond de vallée, humide et marécageux, facile à défendre car naturellement cerné des multiples bras de l'Huisne et de la Mème : c'est là qu'Avesgaud, évêque du Mans et fils du seigneur du Perche, décide au XI<sup>e</sup> siècle d'implanter un castellum fortifié, à l'origine de la ville basse de La Ferté-Bernard ;
- Un peu plus en hauteur à l'est, sur les coteaux, dans un site plus salubre que le fond de vallée et à l'abri des inondations : un carrefour de voies d'importance entre la route reliant Paris et Le Mans et une reliant la Normandie et la Touraine, qui a vu naître une autre implantation humaine peut-être pré-existante au château, à l'origine de la ville haute.



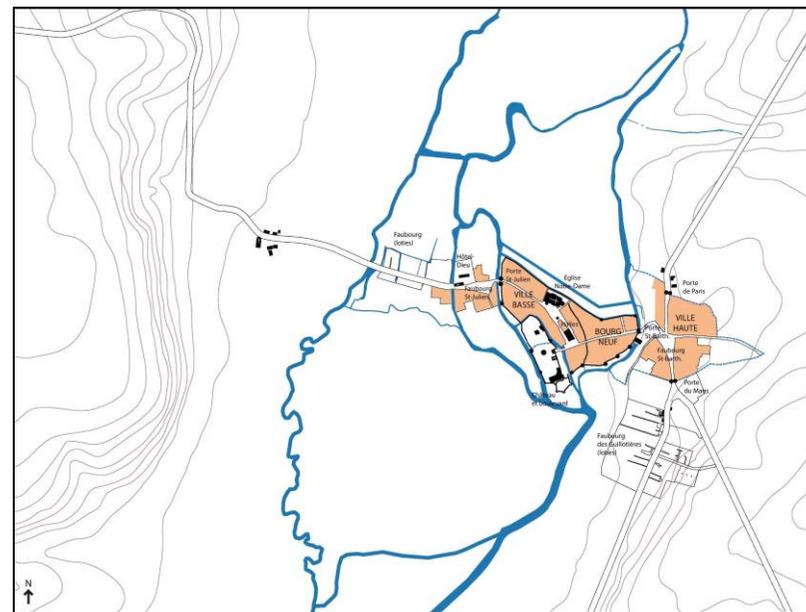
La première centralité historique de la ville : le château au bord de l'Huisne



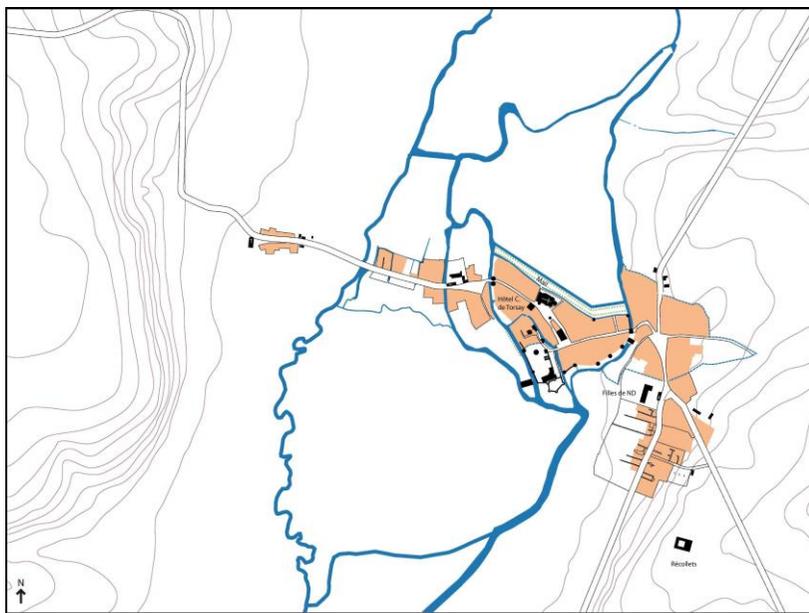
La deuxième centralité historique sur les coteaux est, au carrefour de voies stratégiques



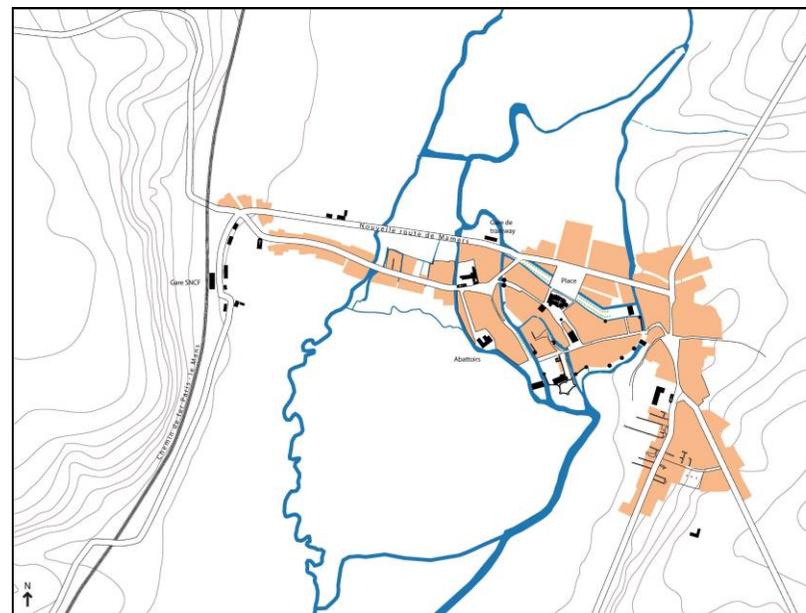
**XIe siècle** : un castellum installé dans la vallée de l'Huisne et un carrefour de voies stratégiques



**XIIe – XVIe siècle** : amélioration et reconstruction de l'enceinte développement des faubourgs



**XVIIe – XVIIIe siècle** : démantèlement de l'enceinte et aménagement des mails plantés, installation des ordres religieux, reconstruction de l'Hôtel-Dieu



**XIXe siècle** : apparition du chemin de fer, annexion des communes limitrophes aménagement de la place de la République et de la nouvelle route de Marnes au nord

Bien que la vallée humide de l’Huisne ne fût à l’origine pas un site propice à l’urbanisation, dans la basse-cour du château-fort va rapidement se développer une agglomération protégée derrière des fortifications dont les bras de l’Huisne et les canaux forment des fossés défensifs naturels. Ils sont renforcés par des levées de terre érigées de palissades en bois. Deux portes donnent accès à l’intérieur des fortifications : à l’est la porte Saint-Barthélémy et à l’ouest la porte Saint-Julien. Une voie relie les deux portes : l’axe rue d’Huisne / rue Carnot, le long duquel sont construites de hautes maisons à pans-de-bois.

→ Cette structure urbaine médiévale, héritée des premiers temps de la naissance de La Ferté-Bernard, est toujours lisible aujourd’hui.

A la fin du XIe siècle, la forteresse et la seigneurie de La Ferté passe dans les mains de la famille des Bernard qui donnera son nom à la ville.

La ville, enserrée dans l’enceinte urbaine, se développe selon un parcellaire étroit et laniéré, avec des maisons hautes et profondes caractéristiques des villes closes du Moyen-Âge. La ville haute était également entourée d’une enceinte marquée de trois portes, sur les routes du Mans, de Paris et d’Orléans.

Au XIIIe siècle, un nouveau quartier voit le jour entre les villes basses et hautes : le bourg neuf qui sera également inclus dans l’enceinte lors de sa reconstruction en pierre au XIVe siècle. La porte Saint-Barthélémy est repoussée au pied du coteau est. Les fortifications seront une nouvelle fois reconstruites au XVe siècle après les dégradations de la guerre de Cent-Ans. La porte Saint-Julien en est aujourd’hui un précieux témoignage, tandis que la porte Saint-Barthélémy ne sera démolie qu’en 1835 afin de faciliter le passage. Il reste aujourd’hui des traces de cette enceinte qui fut démantelée au XIXe siècle mais dont certaines tours furent vendues à des particuliers qui les transformèrent en pavillons de jardin. Ces vestiges, comme ceux des fortifications du château (boulevard d’artillerie, bases de tours et d’enceinte en pierre) doivent être préservés en tant que précieux témoignages de l’histoire de La Ferté-Bernard.



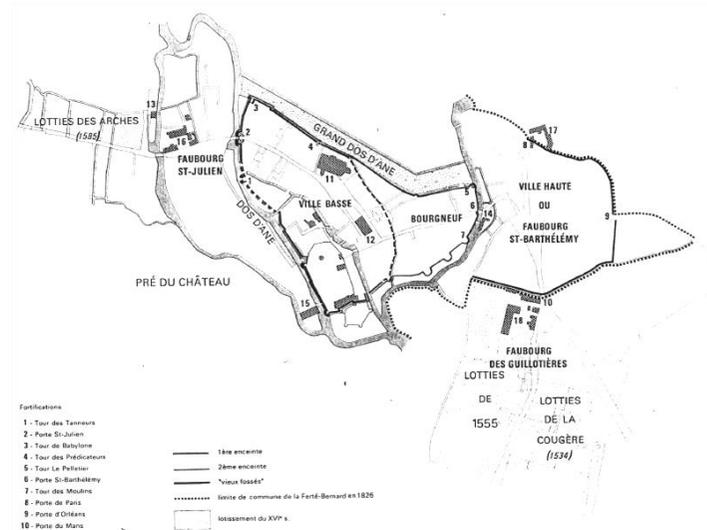
Porte Saint-Barthélémy supposée (estampe, BNF)



Entrée du château au XIXe siècle (tour-porche, chapelle et tour du Trésor, estampe, BNF)



La tour Le Pelletier aujourd’hui, reste de l’enceinte du XVe siècle



Plan Historique de La Ferté-Bernard (Inventaire)



L'hôtel-Dieu du XVIIIe siècle, transformé en résidence en 2005



Le faubourg Saint-Julien

A l'extérieur de la ville fortifiée, au pied des portes d'entrée de l'enceinte urbaine qui vont leur donner leurs noms, des faubourgs se développent dès le XIIIe siècle, autour de places triangulaires caractéristiques de l'époque médiévale, chacune lieu de marché : le faubourg Saint-Julien à l'ouest, relié à la chaussée menant au village de Saint-Antoine-de-Rochefort et au-delà vers Mamers, et le faubourg Saint-Barthélémy à l'est, sur la route reliant Paris et Le Mans.

Sur la place Saint-Julien s'ouvre l'Hôtel-Dieu mentionné dès 1234 et toujours existant aujourd'hui, sous sa forme architecturale reconstruite au XVIIIe siècle.

Ces faubourgs « spontanés » sont prolongés au XVIe siècle par la création, sur des terres appartenant à des seigneurs ou à des congrégations religieuses, de vastes lotissements divisant les parcelles en carrés réguliers délimités par des canaux ; les « loties » : à l'est de la route du Mans le champ de la Cougère en 1534, à l'ouest et en contrebas de la route du Mans le faubourg des Guillotières en 1555 et à l'ouest le long de la chaussée de Saint-Antoine le lotie des Arches en 1585. Ces ensembles sont encore parfaitement lisibles sur le cadastre aujourd'hui et forment des espaces à la fois paysagers et urbains remarquables, notamment les Guillotières avec ses longues allées desservant des jardins clos de murs, dont l'ambiance spécifique doit être préservée.



Maison du XVe siècle et hôtel particulier du XVIIe siècle

Entre le XIVe et le XVIe siècle, la ville, avec à sa tête de puissants seigneurs et notamment les ducs de Guise, connaît une importante période d'essor pendant laquelle de nombreux édifices publics d'importance vont être construits, témoignant de la présence d'une bourgeoisie puissante : l'église Notre-Dame des Marais, les halles, la fontaine Carnot. Des maisons à pans-de-bois et pignons sur rue, dont certaines sont sculptées de figures rappelant leur fonction commerciale, témoignent de cette époque. Il reste aujourd'hui peu de maisons à pans-de-bois, trop sensibles aux incendies et progressivement reconstruites en pierre, notamment après les incendies des faubourgs Saint-Julien et Saint-Barthélémy en 1590 et celui de la rue Bourgneuf en 1624.

Le XVIIe siècle est notamment marqué par l'installation de congrégations urbaines privilégiant une implantation en ville : les Récollets en 1602 sur une hauteur au-dessus de la route du Mans et les Filles de Notre-Dame dans le faubourg des Guillotières en 1636. Le vaste couvent des Récollets a été démoli à la Révolution, celui des Filles de Notre-Dame est encore en grande partie existant et témoigne de l'architecture en brique et pierre avec toiture en ardoise à combles brisés caractéristique du XVIIe siècle.

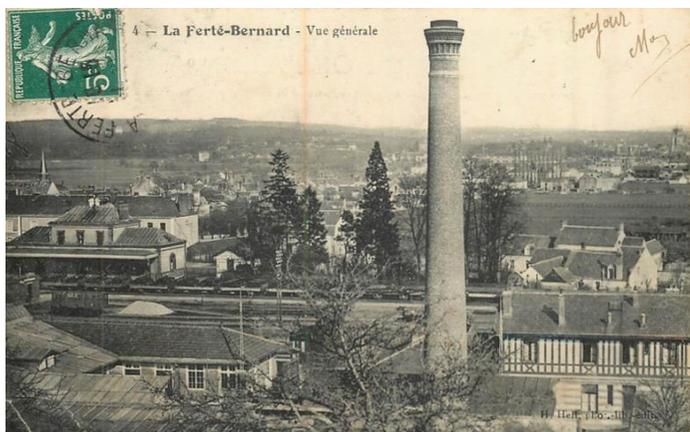
Cette période a également laissé dans la ville quelques remarquables hôtels particuliers comme l'hôtel Courtin de Torsay et l'hôtel 34 rue Bourgneuf, construits en brique et pierre.



Maison du XVIIIe siècle place Ledru-Rollin

Le XVIIIe siècle voit le démantèlement progressif de l'enceinte qui est abattue et dont l'emplacement est transformé en promenades plantées d'arbres d'alignement. Le petit et le grand mail sont tracés de part et d'autre de l'église Notre-Dame à l'emplacement du grand dos d'âne et à l'ouest le dos d'âne est converti en promenade publique et dépotoir. Les portes du Mans et de Paris sont détruites en 1773, celle d'Orléans en 1823 et la porte Saint-Barthélémy en 1835, afin d'élargir les voies et de libérer le passage. La porte Saint-Julien, qui abrite l'hôtel-de-ville depuis 1703 et jusqu'en 1907 n'est épargnée que grâce à l'abandon de l'élargissement de la route de Mamers par l'intérieur de la ville et au report de son tracé au nord de la ville. Le XVIIIe siècle a laissé une empreinte forte dans l'architecture de la ville, sobre mais élégante, à travers certains hôtels particuliers (hôtel 1 rue Ledru-Rollin, 11 place de la Lice) mais aussi dans nombre de maisons bourgeoises construites, reconstruites ou régularisées à cette époque. L'homogénéité et la qualité des linéaires de façades de La Ferté-Bernard est un héritage de cette période qui laisse également de précieux autres témoins architecturaux comme les escaliers à balustres ou de délicates ferronneries de garde-corps.

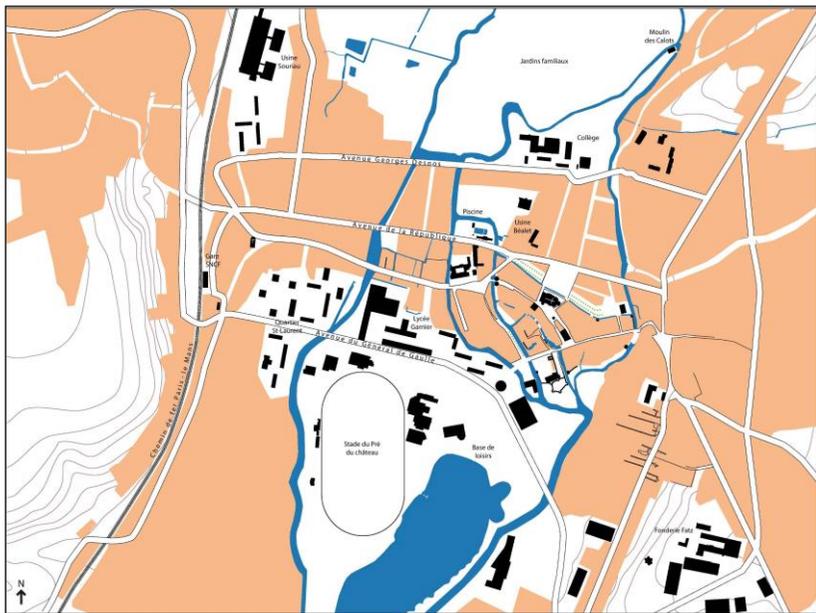
Avec le démantèlement de l'enceinte, le XIXe siècle est celui du développement des réseaux : élargissement des voies, plans d'alignement qui ont heureusement en grande partie épargné les rues médiévales de la ville, création de nouveaux tracés (rue Denfert-Rochereau en 1860 puis avenue de la République), de nouvelles places (place de la République), apparition du chemin de fer qui arrive à Saint-Antoine de Rochefort en 1854. C'est aussi la période de la construction d'édifices publics majeurs : la gare, le presbytère qui deviendra mairie en 1907, les abattoirs. C'est aussi une période d'industrialisation pour la ville qui comptera notamment deux fonderies, une laiterie, une cartonnerie, une cidrerie et une filature de toile.



La forte présence de l'eau avait dans les siècles précédents favorisé le développement de la tannerie et la présence de plusieurs moulins, dont le moulin à tan à l'ouest du faubourg Saint-Julien, le moulin à foulon, vaste édifice à proximité du château aujourd'hui transformé en maison de retraite, les grands moulins au cœur de la ville entre la ville haute et le Bourgneuf, anciens moulins seigneuriaux d'origine médiévale démolis dans les années 1960 et le moulin des Calots au nord de la ville, ancien moulin à blé devenu cartonnerie et aujourd'hui abandonné mais possédant toujours sa roue à aube.

Les grands moulins au bord de l'Huisne (AD 72)

Le XIXe siècle voit également l'agrandissement sans précédent du territoire communal de La Ferté-Bernard qui annexe en 1889 Saint-Antoine-de-Rochefort à l'ouest et des parties de Cherreau et de Cherré à l'est (Cherré sera ensuite à nouveau séparé de La Ferté-Bernard). La Ferté-Bernard, autrefois centrée sur la ville médiévale et quelques prairies naturelles au nord et au sud, gagne un vaste territoire agricole sur le plateau de Bonnétable et dans la vallée de l'Huisne.



Le XXe siècle est celui du très fort développement de la ville, en termes d'urbanisation et d'industrialisation. Avec la politique volontariste du maire Georges Desnos dans les années 1930, des quartiers médiévaux jugés insalubres sont démolis tandis qu'une nouvelle voie transversale à la vallée est tracée, l'avenue du Nord, devenue avenue Georges Desnos. Cette voie constitue également une digue aidant à lutter contre les inondations. De nouveaux quartiers sont créés avec une vocation sociale, notamment rue Robert Surmont, et pour lesquels est constitué dans les années 1920 l'office public HBM permettant de construire des lotissements de maisons ouvrières offrant aux habitants modestes de la ville de meilleures conditions de logement que dans le centre-ville.

Après la Seconde guerre mondiale, la ville croît rapidement avec l'implantation de nouvelles industries comme la Socopa en 1956 et les usines Souriau en 1961 au nord de la ville, et la construction de grands ensembles (quartier Saint-Laurent) et de lotissements pavillonnaires dans les prairies au sud de la ville. Les HLM du Gaillon et de la rue d'Orléans et les nombreux autres lotissements, ainsi que la réalisation de grands équipements publics (école maternelle au Saint-Laurent, collège au nord, lycée Robert-Garnier au sud en 1963, stade, centres sportifs, base de loisirs avec plan d'eau...) confirment cette extension rapide que la ville poursuit aujourd'hui essentiellement sur le coteau du Tertre et par renouvellement urbain à l'est.

**XXe siècle** : la ville se développe fortement avec l'aménagement de l'avenue Georges Desnos et des ensembles HBM au nord, de l'avenue du général de Gaulle et des grands ensembles au sud et des nappes pavillonnaires tout autour. Usines et ensembles sportifs sont édifiés en périphérie de la ville.



Usines Souriau au Nord de la Ferté-Bernard dans les années 1960, dont la main-d'œuvre a nécessité l'édification du quartier Saint-Laurent (cartes postales / coll. part.)



Le Collège



La piscine avec ses bassins extérieurs

### 2.2.3. EVOLUTION RECENTE DES PAYSAGES

L'évolution récente des paysages de La Ferté-Bernard concerne notamment ceux des secteurs urbains qui vont connaître un fort développement et des bouleversements importants dans la deuxième partie du XXe siècle. Si la campagne se modifie notamment par la diminution du bocage et des vergers tout en conservant un caractère rural, c'est surtout par l'étalement urbain et la construction des grands ensembles collectifs que La Ferté-Bernard connaît de profondes mutations entraînant une modification radicale des paysages de la ville et de leur relation avec ses abords.

#### 1935/1949

La vue aérienne de 1935 donne une vue particulièrement intéressante de La Ferté-Bernard dans une configuration qui est quasiment celle du XIXe siècle.

La photographie montre notamment la limite franche entre la ville et la campagne, bien visible à la fois dans la vallée entre les parcelles bâties et les prairies humides de l'Huisne et entre la ville et le bocage. Hormis le long de la route du Mans, les abords de la ville sont peu construits et la plaine est encore composée d'une mosaïque multicolore de petites parcelles cernées d'un réseau dense de haies. On aperçoit de nombreux vergers. Le contraste est également fort entre le fond de vallée ouvert et homogène, seulement traversé des lignes ondulées des rivières, et le plateau très structuré et découpé.

Les secteurs urbains se concentrent le long des grands axes et autour de l'église Notre-Dame-des-Marais. La rue Robert Surmont est tracée et des maisons sont déjà construites le long de cette nouvelle rue. L'avenue Georges Desnos, qui forme également une digue de protection du centre-ville, est en cours de construction en 1935 et réalisée en 1949. Un premier tronçon à l'ouest est réalisé et bordé de constructions.

La photographie de 1949 montre la présence de nombreux jardins maraîchers en bordure de la ville et le long de l'Huisne au sud, formant une couronne jardinée de petites parcelles plantées faisant la transition entre les paysages urbains et les paysages agricoles.

#### 1966

La photographie montre notamment l'extension progressive de la ville vers le sud dans les anciennes prairies du pré-du-Château : les vastes bâtiments du lycée ont été construits quelques années auparavant le long d'un nouvel axe en cours de réalisation, l'avenue Charles-de-Gaulle. Les trois barres des immeubles du Pré du Château sont également tout juste sortis de terre. Le quartier Saint-Laurent est alors en chantier et seuls les immeubles de la rue Thoreau sont réalisés. Au nord-est, la rue des Calots est tracée avec sur son long les ensembles de maisons en bande caractéristiques que l'on voit encore aujourd'hui.



#### 1986/1987

La vue aérienne de 1982 montre les profondes mutations des paysages bâtis et agricoles que les années 1960 et 1970 ont engendrées, à l'instar du reste du territoire français. La ville « explose » et s'est étendue dans toutes les directions sous la forme de constellations pavillonnaires, construits en lotissements en impasses ou en raquettes, et d'ensembles de logements collectifs en plots et en barres. Les réseaux se sont développés et la plaine montre désormais de grandes parcelles de monoculture issues du remembrement qui a fait disparaître une grande partie des haies.

Si la ville s'est fortement étendue vers l'est jusqu'aux limites communales avec Cherreau, à l'ouest le coteau du Tertre et le plateau de Bonnétable sont entièrement préservés de toute urbanisation et apparaissent comme des ensembles très paysagers et campagnards aux portes de la ville, de l'autre côté de la voie ferrée.

La photographie montre également le creusement et le remplissage progressive du plan d'eau de la base de loisirs en cours d'aménagement. Entre la Mème et la voie ferrée, la ville s'est étendue sous la forme d'ensembles pavillonnaires. Le centre historique, lui, ne semble pas avoir été modifié et l'ancien couvent des Filles de Notre-Dame est toujours lové dans une parcelle de verdure.

Des zones d'activité apparaissent aux portes de la ville, se développement notamment à l'ouest sur la route de Mamers (D2) et au nord route de Paris.

## 1995

Les espaces encore vacants dans la ville ou dans ses abords le long de l'Huisne ou de la Môme ou aux abords du couvent Notre-Dame sont peu à peu comblés par des ensembles pavillonnaires ou de petits collectifs. Le Tertre commence également à être urbanisé par le haut. Les zones d'activités se sont fortement développées.

### La ville contemporaine

La ville s'est largement étalée à la fois dans la vallée vers le sud et sur les coteaux hormis dans les espaces protégés par la ZPPAU. Au nord, l'avenue Georges Desnos forme depuis sa réalisation une limite jamais franchie.

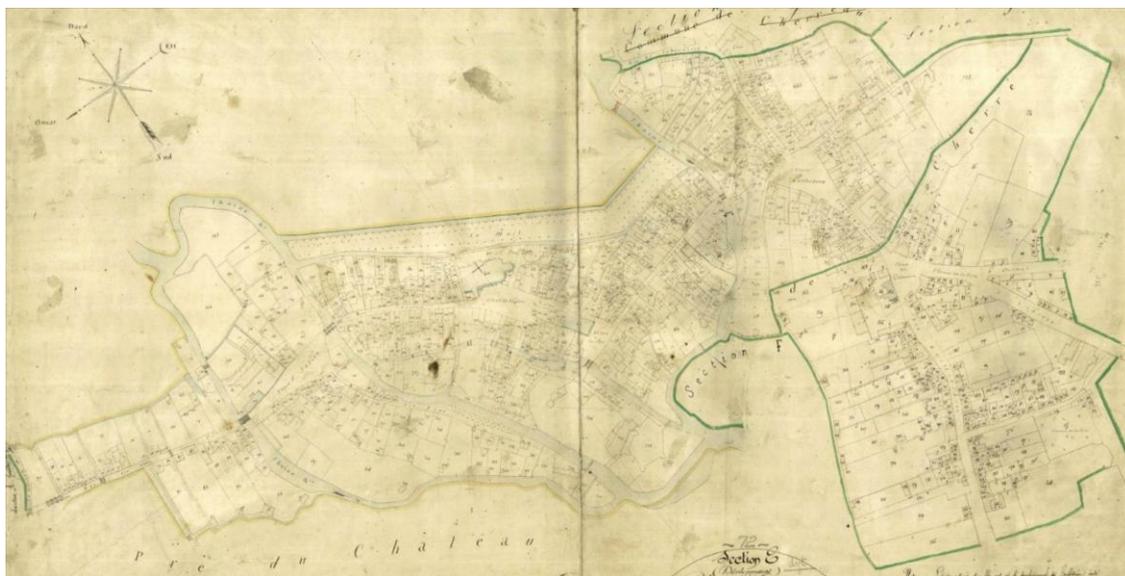
Le centre ancien a perdu sa couronne de jardins maraîchers néanmoins les tissus urbains de villas ou pavillonnaires qui l'entourent privilégiant fortement le jardin, le végétal reste très présent aux abords du centre urbain, contrastant avec le caractère minéral de celui-ci. Les motifs paysagers majeurs de la commune sont très visibles : les motifs de la vallée avec les rivières de l'Huisne et de la Môme, la plaine agricole, les quatre axes coupant perpendiculairement la vallée, les ourlets boisés des ripisylves, les méandres des rivières, les pentes paysagères du Tertre. Les grands ensembles marquent certains quartiers, notamment le Saint-Laurent, les emprises artisanales et commerciales sont également fortement visibles aux entrées de ville, tandis que les différences de densité du bâti à l'approche du centre urbain identifient le cœur historique de la ville par rapport à ses abords.

## 2.2.4. PERENNITE DE LA FORME URBAINE

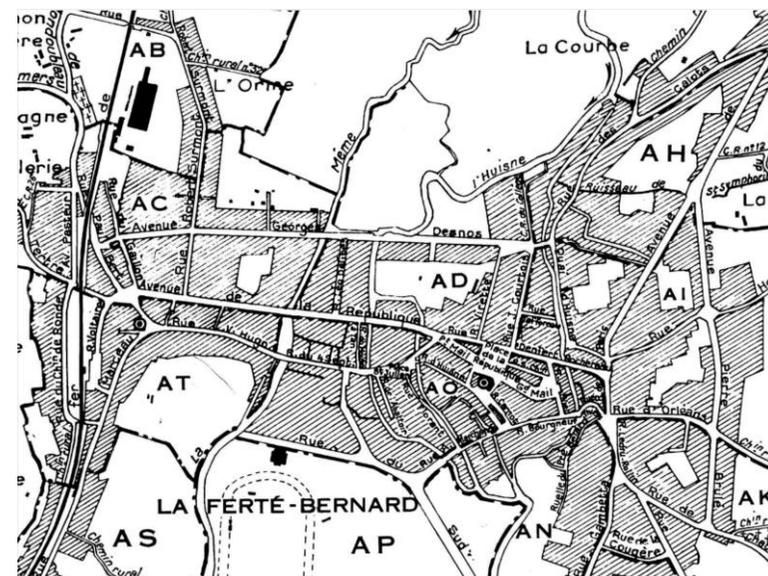
La comparaison entre le cadastre dit napoléonien de 1826 et le cadastre actuel montre notamment deux choses :

- d'une part la forte pérennité des grandes structures urbaines historiques de La Ferté-Bernard : les parties médiévales avec leurs places triangulaires caractéristiques, les limites des anciennes fortifications marquées par les mails et les canaux, la rue d'Huisne, la rue Bourgneuf, l'organisation des voies et du parcellaire, le maintien de grands espaces de jardin en bord d'Huisne ou aux Guillottières. Les XIXe et XXe siècles ont peu modifié la composition urbaine de la ville historique, mises à part des reconstructions de bâti ancien à partir des années 1980 par exemple sur le petit Mail ou rue Delaborde. Néanmoins la structure d'ensemble est particulièrement bien préservée. Les grands monuments (halles, église, porte Saint-Julien, hôtel-Dieu...) sont toujours présents.
- De l'autre les diverses modifications ponctuelles qui ont eu lieu en près de 200 ans : la création du grand carré de la place de la République, le percement de la rue Marchand dans la continuité de la rue Bourgneuf, la densification de la ville par endroits (quartiers du château, de Saint-Julien, abords du couvent des Filles de Notre-Dame...).

La ville était moins densément bâtie qu'aujourd'hui et conservait de nombreux et vastes espaces de jardin, notamment dans les anciens « loties », autour de Saint-Julien ainsi qu'aux abords du château et au sud du petit Mail. Le bâti était plus concentré et moins étalé qu'aujourd'hui. Néanmoins la structure générale de la ville, les caractéristiques de ses différentes formes de tissus bâtis ont été maintenues et ses monuments majeurs sont restés en place. Le centre historique est donc resté particulièrement pérenne, ce qui lui confère sa qualité patrimoniale.



Cadastral « napoléonien » de 1826 (AD72)



Cadastral de 1969 (AD72)

## 2.3. APPROCHE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### 2.3.1. LE PATRIMOINE URBAIN

#### Parcellaire et implantations bâties

L'organisation, les formes et les grandes lignes parcellaires renseignent sur la constitution des paysages et la façon dont l'homme a modelé son environnement tout en s'y adaptant. Le parcellaire n'est pas seulement qu'un ensemble de traits sur une carte. Il se révèle sur le territoire à travers les haies, les murs de clôture et de terrassement, les alignements d'arbres, l'implantation des constructions, les bornes, des fossés... Il témoigne de la relation entre les particularités du terrain et les implantations humaines, de l'occupation des sols et de l'histoire des implantations bâties :

- les grandes parcelles rectangulaires du fond de vallée de l'Huisne
- le damier du parcellaire agricole issu du remembrement sur le plateau de Bonnétable, néanmoins encore marqué par la présence du bocage bien que déstructuré
- le parcellaire laniéré dans le centre historique de La Ferté-Bernard, hérité du tissu bâti médiéval
- Le parcellaire plus large et régulier des loties du XVIe siècle et de la ville du XIXe siècle
- Le parcellaire très régulier le long de l'avenue Desnos et de la rue Surmont, issus des lotissements HBM des années 1930, que l'on retrouve également rue des Calots et avenue du Général-Leclerc
- Les petites parcelles carrées et régulières des lotissements pavillonnaires qui forment le reste de la ville.

Les implantations bâties sur le territoire de La Ferté-Bernard marquent le contraste entre la ville et sa campagne :

- d'un côté un centre urbain très dense et nettement délimité par ses rivières et canaux entouré d'extensions du XIXe siècle inscrites dans la continuité du tissu médiéval et d'extensions récentes en lotissement ou en grands ensembles, aux constructions plus lâches mais néanmoins massées en quartier et non éparpillées, centre urbain auquel sont rattachées des emprises industrielles, d'activité ou de loisirs,
- de l'autre une nuée d'écarts agricoles implantés de façon isolée ou regroupée en petits hameaux compacts, notamment rendus visibles par les bosquets et les arbres de haute tige qui les accompagnent.

#### Rivières, canaux et mares

L'eau est très omniprésente à La Ferté-Bernard. Dans le centre-ville, les rivières et canaux occupent une place privilégiée, formant une ceinture bleue autour de la ville et un chevelu à travers la ville, donnant à voir l'arrière des façades et des jardins à travers des vues à valoriser.

Historiquement la ressource hydraulique et les canaux ont joué un rôle important dans la création du site de La Ferté-Bernard et dans l'évolution de la cité. En permanence entretenues et valorisées, ils valurent l'appellation de « La petite Venise de l'Ouest » à la cité fertoise.

La rivière et les canaux comme leurs abords doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement qualitatif mettant en valeur leurs caractéristiques paysagère, urbaine, architecturale, historique qui les identifient.

Rivières et canaux ont engendré tout un ensemble d'éléments architecturaux spécifiques : lavoirs, anciennes tours transformées en pavillons, clôtures des jardins, portails, passerelles, garde-corps... Avec les alignements d'arbres, c'est tout un vocabulaire architectural qui se décline le long de l'eau et qui donne leur spécificité aux abords de rivière.

## Linéaires de façades et trame des places

Si la campagne est surtout marquée par un mitage du territoire en fermes isolées, le centre historique se caractérise par un bâti dense et resserré, aux constructions mitoyennes et alignées sur rue formant des solides fronts bâtis qui donnent au centre son caractère urbain. De façon générale, sans distinction de typologies, le bâti peut présenter une grande profondeur. La ville médiévale compte également des doubles profondeurs de construction avec deux fronts bâtis sur une même parcelle en longueur, desservis par un passage. Les linéaires de façades structurent l'espace urbain et définissent à l'arrière des cœurs d'îlots de cours et de jardins. Ces linéaires de façades présentent une grande homogénéité de gabarits, de styles, de matériaux, d'organisation des ouvertures qui leur confèrent leur qualité patrimoniale, outre les détails d'architecture que peuvent contenir certaines constructions marquant leur qualité et leur ancienneté

Les places constituent un patrimoine urbain particulièrement intéressant à La Ferté-Bernard. Leur structure triangulaire témoigne de leur ancienneté et de leur origine médiévale « organique », tandis que la grande place carrée de la République trahit la création au XIXe siècle d'un vaste espace à la fois de prestige devant l'église Notre-Dame et fonctionnel pour les marchés aux poulains. Des petites places plus intimes comme la place Carnot ou la place de la Lice qui ponctuent également l'espace urbain. Ces places sont particulièrement qualitatives par l'intérêt et l'homogénéité des linéaires de façades qui les entourent. Néanmoins la voiture prend une grande importance dans ces espaces avec de vastes aires de stationnement ou des aménagements routiers. Elles mériteraient d'être requalifiées en termes plus urbains et paysagers, mettant en valeur les façades autour et laissant une meilleure place au piéton.

## Vues et perspectives urbaines

Les resserrements et dilatations des espaces urbains de La Ferté-Bernard (rues médiévales étroites, artères du XIXe siècle, places..), les différences de relief, les différences de gabarit des constructions et le caractère rectilignes de certaines voies occasionnent d'intéressants effets de surprise, des vues et des perspectives sur les monuments de la ville, notamment les églises, les rivières et la porte Saint-Julien. Les arbres d'alignement et les jardins contribuent à l'animation urbaine de la ville et à la transition visuelle vers les espaces paysagers qui l'entourent. Ces vues créent un cadre bâti particulièrement remarquable.

## Ambiances urbaines

Régularité et homogénéité des linéaires bâtis ne signifie pas pour autant monotonie : la diversité des typologies architecturales et des époques de construction, mais aussi celles des types de voirie, avec notamment des différences d'écartements entre fronts bâtis, et des places contribue à identifier des « ambiances » distinctes entre les quartiers urbains :

- Rues étroites à caractère médiéval : rues de l'Huisne, rue Carnot, rue Bourgneuf...
- Artères bourgeoises et résidentielles de maisons de ville : rue Denfert-Rochereau
- Quartiers résidentiels bourgeois de villas : avenue Général-Leclerc, avenue de la République, avenue de Verdun
- Quartier plus « populaires » résidentiels de pavillons et de villas : rue Robert-Surmont, avenue Desnos, rue Marceau, nord de la rue Denfert-Rochereau...
- Rues des arrières ou à sentes et jardins : rue de la Planté, rue de l'Abreuvoir, allées du faubourg des Guillottières...
- Rues de faubourg : rue Victor-Hugo, rue du Quatre-Septembre, quais de l'Huisne

La présence de la rivière, longée ou traversée, procure également une ambiance particulière aux espaces urbains, par les vues qu'elle génère sur les jardins et les cours et l'apport d'un élément naturel prégnant. Le quartier entre le quai de l'Huisne et la rue Courtois, mêlant anciens sites industriels, habitat bourgeois et plus populaire, jardins et ensembles récents, les rues longeant ou aboutissant sur l'Huisne traversée par des passerelles, possède en cela un caractère particulier.

## 2.3.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le patrimoine architectural de La Ferté-Bernard a été analysé dans le diagnostic sur la base de trois échelles d'étude :

- l'identification des typologies architecturales patrimoniales,
- l'identification des constructions patrimoniales remarquables,
- la mise en évidence des caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel.

### Les typologies architecturales patrimoniales

L'étude d'AVAP a mis en exergue dix-sept typologies architecturales patrimoniales décrites dans le diagnostic :

- Les édifices religieux
- Les édifices publics et scolaires
- Les châteaux et enceinte urbaine
- Les hôtels particuliers
- Les maisons bourgeoises (2 catégories)
- Les communs et dépendances
- Les pavillons et annexes de jardin
- Les maisons de bourg (7 catégories)
- Les pavillons et les villas
- Les maisons jumelles
- Les maisons rurales
- Les fermes
- Les hangars et dépendances agricoles
- Les auberges et hôtels de voyageurs
- Le patrimoine artisanal et industriel
- Le petit patrimoine : lié à l'eau et commémoratif et religieux.

Chacune de ces typologies est décrite à l'aide de fiches permettant d'identifier leurs caractéristiques particulières. Ces typologies, reflet de l'histoire, des pratiques urbaines, agricoles, commerçantes, religieuses, sociales de La Ferté-Bernard donnent à la commune son identité patrimoniale. Elles témoignent de la cohérence du bâti dans la relation spécifique tissée entre les activités humaines et leur environnement. Les différentes typologies qualifient en même temps des ambiances particulières à chaque secteur urbain ou rural. La commune de La Ferté-Bernard présente ainsi une grande richesse de patrimoine bâti, en termes d'ancienneté et de qualité d'architecture, et une grande diversité typologique notamment dans le contraste entre la ville bourgeoise et commerçante et son environnement agricole.

Enjeux : la préservation des caractéristiques des typologies architecturales patrimoniales, qui donnent à La Ferté-Bernard son identité patrimoniale

### Le patrimoine remarquable

Le diagnostic propose une hiérarchie de la valeur patrimoniale du bâti ancien :

- Les *monuments historiques* qui constituent le patrimoine exceptionnel de La Ferté-Bernard reconnu par l'Etat

→ Ces constructions ne sont pas concernées directement par l'AVAP et gardent leur régime particulier d'autorisation de travaux.

- Les *constructions patrimoniales remarquables* qui, par la qualité de sa préservation, donne à la commune son caractère patrimonial en termes de bâti
  - Il s'agit de constructions remarquables en tant qu'éléments témoins de grande qualité au regard de l'histoire et de l'identité architecturale de La Ferté-Bernard. Elles se démarquent nettement par leur importance, la qualité de leur architecture et leur état de conservation.
    - Ces constructions doivent être conservées et restaurées. Les interventions envisageables sont cadrées au cas par cas.

Certaines fermes, certaines maisons bourgeoises, maisons de bourg, villas, hôtels particuliers, maisons fortes, édifices scolaires ou publics et remises ont pour certains conservé les caractéristiques de leur typologie, les éléments témoignant de leur ancienneté et des usages qui leur étaient affectés, présentent des détails d'architecture ou de décor remarquables, ont abrité ou vu naître des personnages marquants de l'histoire de La Ferté-Bernard. Ces constructions ont pour ces différentes raisons été identifiées comme patrimoine remarquable de la commune.

46 édifices sélectionnés en tant que patrimoine - hors monument historique - le plus remarquable de la commune ont fait l'objet d'une fiche particulière mise en annexe du règlement. Il s'agit par exemple de l'ancien couvent des Filles de Notre-Dame, de l'ancien Hôtel-Dieu, de la mairie, du manoir de la Monge, des hôtels particuliers 34 rue Bourgneuf ou 11 place de la Lice ... mais aussi de constructions plus modestes et néanmoins tout aussi intéressantes car ayant conservé notamment les caractéristiques de leur typologie et/ou des détails d'architecture remarquables : maisons bourgeoises des XVIIIe et XIXe siècles, maisons de ville médiévales à pan-de-bois et pignon sur rue, maison Marchand du début du XXe siècle, un pavillon de jardin du XVIIIe siècle au Pré-Balard, etc.

- Les *constructions patrimoniales d'intérêt* dont l'intérêt patrimonial réside notamment dans la cohérence urbaine et typologique du bâti fertois.
  - Il s'agit des constructions pouvant présenter un intérêt patrimonial moindre que les remarquables ou avoir subi des interventions qui les ont modifiées ou leur ont fait perdre une partie de leurs caractéristiques architecturales traditionnelles. Elles participent néanmoins de l'intérêt patrimonial de La Ferté-Bernard.
    - Ces constructions doivent être conservées et restaurées. Les interventions permettant de les adapter plus en profondeur aux exigences d'habitabilité actuelles sont envisageables dans les limites du règlement de l'AVAP

Les constructions dites intéressantes peuvent être moins bien conservées que les constructions remarquables ou présenter un intérêt patrimonial de moindre valeur, en termes d'architecture ou d'histoire. Elles peuvent nécessiter des travaux de restauration (enduit, menuiseries...) qui assureraient leur requalification ou leur valorisation. Ces constructions peuvent également avoir été rénovées de façon plus ou moins heureuse. Mais ces travaux restent réversibles et ont néanmoins laissé lisibles les caractéristiques typologiques de la construction et certains de ses détails d'architecture. On retrouve dans cette catégorie l'ensemble des typologies identifiées à La Ferté-Bernard.

- Le *bâti ordinaire* sont des constructions anciennes ayant subi des transformations lourdes qui leur ont fait perdre leur intérêt patrimonial. Néanmoins, le bâti reste ancien et peut receler des traces de son ancienneté et de sa qualité patrimoniale. Par leur implantation et leur inscription dans l'homogénéité bâtie d'ensemble de la ville, ces constructions doivent avant tout être préservées.
  - Leur réhabilitation est encouragée.

Enjeux : la protection du patrimoine remarquable et la restauration ou l'évolution respectueuse du patrimoine d'intérêt afin de conserver l'intérêt du bâti ancien de La Ferté-Bernard sans figer ses capacités de transformation

## Les caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques architecturales propres au bâti ancien traditionnel de La Ferté-Bernard, liées aux matériaux de construction, à la qualité de traitement des espaces publics, témoignant d'une époque ou d'un usage... Ces caractéristiques reflètent des modes de construction mais aussi des modes d'habiter marquant l'identité du territoire de la commune. Elles mettent en évidence à la fois l'homogénéité des constructions et des secteurs bâtis anciens, mais aussi des particularités liées aux typologies architecturales :

- Les matériaux de construction et les enduits : calcaire, grès, silex, brique flammée, torchis...
- Les menuiseries anciennes : portes d'entrée remarquables, portes cochères, fenêtres et contrevents, couleurs
- Les ferronneries remarquables : nombreux garde-corps des XVIIIe et XIXe siècles, ferronneries de porte
- La modénature des façades : corniches, chaînages d'angles, bandeaux, pilastres, consoles sculptées...
- Les détails remarquables et détails architecturaux : tympans sculptés, linteaux à accolade, fenêtres à meneaux, modénature médiévale, dates et inscriptions...
- Les formes de toiture et matériaux de couverture : la petite tuile plate, l'ardoise
- Les lucarnes anciennes
- Les cheminées
- Les épis de faîtage en zinc ou en terre cuite
- Les éléments de décor : lambrequins, aisseliers, cache-stores et crêtes de toit
- Les emmarchements, perrons et marquises
- Les murs de clôture
- Les clôtures anciennes
- Les portails, portillons et grilles

Les cours et les jardins ainsi que les plantations d'accompagnement traditionnelles du bâti ancien participent également de la qualité d'ensemble des espaces bâtis. Ces caractéristiques forment le troisième volet du caractère patrimonial du bâti ferrois.

Enjeux : la préservation des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien et leur mise en valeur

### 2.3.3. INTERVENTIONS RECENTES

Le diagnostic s'est enfin intéressé aux différentes interventions récentes qui ont pu être menées sur le bâti ancien à travers :

- La question des enduits et de la mode récente de la pierre apparente et du pan-de-bois apparent,
- La question du traitement des encadrements des baies lorsque les constructions sont enduites,
- Les menuiseries : dessin, matériaux, couleurs
- Les modifications des ouvertures existantes et la création de nouveaux percements
- L'accolement de vérandas
- Le traitement des rez-de-chaussée : garages, commerces, création de hall d'immeuble
- Le traitement des coffrets techniques et boîtes aux lettres
- Les éléments de type dispositif de chauffage
- Le traitement des ouvertures de toit

- Le traitement des murs de clôture et des portails
- L'intégration des extensions et des constructions nouvelles, La Ferté-Bernard ayant fait ou faisant l'objet de nombreuses opérations de reconstruction urbaine
- La mise en à de « points noirs » et de secteurs à requalifier

Il s'agissait ainsi de mettre en évidence les risques et les enjeux de « dénaturation » et de banalisation du patrimoine comme du bâti ancien de façon générale. Nombreuses sont les façades de maisons à avoir fait l'objet d'un ravalement récent S'il est en effet important que les maçonneries soient protégées des intempéries, l'enduit doit leur laisser la capacité de « respirer » c'est-à-dire de permettre les échanges hygrométriques et l'évacuation de l'humidité de l'intérieur vers l'extérieur de la construction. Or, les enduits récents sont la plupart du temps réalisé avec du ciment, bloquant les échanges hygrométriques. On observe également des choix esthétiques en termes de couleur et de finition qui ne mettent pas en valeur la qualité architecturale du bâti ancien. Certains ravalements ont également fait perdre aux façades leur modénature, peinture ou sculptée, ou mettent en valeur des éléments traditionnellement cachés, souvent sous une forme irrégulière qui dessert la lecture architecturale de la façade et sa valorisation d'ensemble.

L'autre thématique majeure dans le centre historique est celle du traitement des rez-de-chaussée : commerces, devantures, garages, modification des façades lors d'un changement de destination (transformation du commerce en logement, fermeture d'une porte charretière...), élargissement des baies anciennes, etc. sont autant d'actes qui, s'ils ne sont pas réfléchis en termes d'intégration architecturale à l'ensemble de la façade et en lien avec les trames de composition des façades limitrophes, nuisent à la cohérence de la façade et à sa qualité architecturale. De façon générale, les rez-de-chaussée à La Ferté-Bernard restent néanmoins plutôt bien traités.

Le diagnostic a néanmoins également permis d'observer des restaurations de qualité qui ont conduit à la réhabilitation des constructions anciennes tout en préservant leur caractère patrimonial. La sobriété des interventions et la reprise de caractéristiques traditionnelles en font de bons exemples de rénovations réussies.

Certaines constructions dont l'emprise ancienne a été maintenue ont en effet pu subir en façade des interventions importantes. Le bâti reste néanmoins ancien et les façades arrière peuvent avoir préservé leur caractère patrimonial. L'AVAP a ainsi cherché à alerter les propriétaires et les instructeurs sur cette question : si certaines constructions ont été identifiées comme sans intérêt patrimonial particulier et donc ouvertes à une éventuelle démolition / reconstruction, celle-ci ne pourra se faire que si les travaux ne mettent pas au jour des éléments prouvant l'ancienneté du bâti ou si les façades non visibles de la rue ne présentent pas de détails architecturaux remarquables. Les prescriptions rappellent que, dans le centre historique, les solutions de réhabilitations sont préférables à une reconstruction.

Enjeux : permettre aux façades de retrouver leurs enduits dans des matières et des teintes en cohérence avec l'ensemble bâti ancien, encadrer les modifications et les remplacements pour une meilleure intégration à l'architecture traditionnelle

## 2.4. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET RISQUES

### **Un chevelu hydrographique développé**

La Ferté-Bernard est arrosée par deux rivières : l'Huisne et la Môme qui traversent la commune du nord au sud et qui forment de nombreux bras dans la traversée de la ville. La confluence des deux cours d'eau forme une pointe au sud de la ville. Sur la rive droite, l'Huisne est grossie du ruisseau de Montreux formant également la limite communale. Sur la rive gauche, en moins de 10 kms de cours, l'Huisne reçoit les ruisseaux de Jault et Grenasy, de Virchaudun, du Gradon et du Saint-Symphorien au nord de la ville. Cette forte présence de l'eau a fait la richesse de la ville dont l'implantation historique est due en grande partie à la présence de ces rivières, l'eau a également permis le développement des moulins et de la tannerie tandis que les prairies humides naturelles étaient fort propices à l'élevage bovin. Mais l'eau est aussi source de fortes inondations contre la ville a cherché à lutter. Ces cours d'eau, formant de nombreux petits méandres, et leur ripisylve recèlent une riche biodiversité.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne de 1996 a identifié le bassin versant de l'Huisne comme l'une des 42 unités hydrographiques prioritaires pour la mise en place d'un SAGE. Le périmètre du SAGE a été arrêté le 27 janvier 1999 et approuvé le 14 octobre 2009, il couvre la totalité du bassin versant hydrographique de l'Huisne (2 396 Km<sup>2</sup>).



### **Des zones humides jouant un rôle multiple, à protéger**

L'institution interdépartementale du bassin de la Sarthe a pré-localisé plusieurs zones humides sur la commune de La Ferté-Bernard. Les plus grandes se trouvent dans la vallée de l'Huisne au nord et au sud de la ville, au sein des prairies ouvertes de la vallée.

Les zones humides assurent de nombreuses fonctions :

- Réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore, hébergeant des espèces souvent patrimoniales et protégées ;
- Rôle de filtration et d'épuration, participant à la qualité des eaux ;
- Zone de régulation des eaux, permettant de protéger des crues, et à l'inverse de soutenir les périodes d'étiage.

### **Production d'énergies renouvelables**

En 2016, 76% de la consommation électrique de la région Pays-de-la-Loire était importée des régions voisines. 7,3 % de la consommation électrique était néanmoins couvert par le parc de production d'énergies renouvelables. La principale source de production électrique de la région reste la centrale thermique de Cordemais. Les secteurs maritimes de la région exploitent également le potentiel énergie vent et soleil. Entre 2008 et 2016, la production d'énergie renouvelable a été multipliée par 5 dans la région. L'hydroélectricité provient quant à elle des unités développées sur la Mayenne. La région présentant peu de reliefs, ce n'est pas une source d'énergie électrique à fort potentiel.

Les énergies renouvelables, encore peu exploitées sur le territoire communal de La Ferté-Bernard peuvent constituer un levier sur lequel s'appuyer dans un contexte de transition énergétique, en lien par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015. Elles posent néanmoins des questions quant à l'intégration paysagère des dispositifs dans un site à forte sensibilité patrimoniale. Le potentiel énergétique lié au chauffage au bois est traditionnellement valorisé dans le bâti ancien, par la présence de cheminées et de conduits pouvant être réutilisés pour intégrer des poêles à bois ou à granulés. La commune ne possède pas de patrimoine forestier permettant une valorisation efficace de la ressource bois-énergie, néanmoins d'autres communes de la CCHS possèdent des massifs boisés valorisables en ce sens. D'autre part, la valorisation et la replantation des haies pourrait également constituer une ressource bois intéressante à travers l'entretien des taillis.

### Climat et niveau de précarité énergétique des logements

Comme dans toute la Sarthe, La Ferté-Bernard se trouve dans un climat dit océanique dégradé et bénéficie d'un climat tempéré chaud. Les précipitations sont importantes. Même lors des mois les plus secs, les averses persistent encore. La Ferté-Bernard affiche environ 11°C de température en moyenne sur toute l'année. Il tombe en moyenne 658 mm de pluie par an. Bien que le climat soit doux, les ménages peuvent se trouver en situation de précarité énergétique du fait de l'ancienneté de leur logement et du type de chauffage généralement électrique. Ce constat pose la question de l'isolation des bâtiments existants. La récupération des eaux pluviales, abondantes à La Ferté-Bernard est également un enjeu fort pour la commune : l'incitation à récupérer les eaux pour l'arrosage des jardins voire pour les installations sanitaires permettrait d'économiser l'eau potable.



### Solaire et photovoltaïque

Le territoire de La Ferté-Bernard présente un ensoleillement de 1650 à 1800 h/an, moyennement favorable au développement des énergies solaires et photovoltaïques. Le potentiel solaire le plus important en Pays-de-la-Loire se situe surtout en Vendée, sur sa façade maritime. La ville de La Ferté-Bernard étant située en fond de vallée, les toitures sont très visibles depuis les coteaux entourant le site. Les couvertures en ardoise caractérisant une partie du bâti ancien et le bâti neuf peuvent néanmoins permettre une relative intégration des panneaux en toiture. Peu de particuliers ont eu recours à ce type d'énergie sur la commune de La Ferté-Bernard. Ce constat interroge l'AVAP et pose la question de l'intégration des panneaux de production d'électricité et d'eau chaude solaires sur le bâti patrimonial.

### Eolien

Un objectif régional pour les Pays-de-la-Loire a été fixé par le Schéma régional éolien à 1750 MW installés en 2020. Le schéma considère que 55 % du territoire régional est favorable au développement de l'éolien, notamment sa partie nord-ouest et sa façade maritime (production côtière et off-shore).

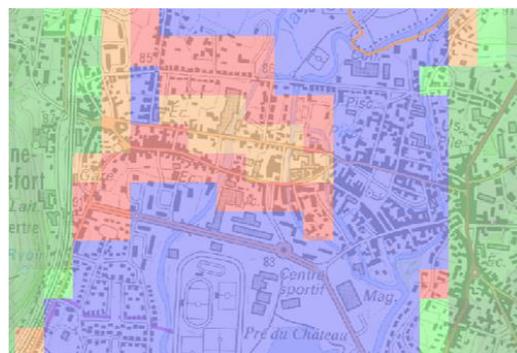
Une vingtaine d'installations éoliennes sur 35 communes, dont une sur les communes de Cherré et de Cherreau (Ferme éolienne Huisne et Braye) ont été en projet sur le département de la Sarthe, témoignant d'un intérêt certain pour cette source énergétique dans le département. Néanmoins les sensibilités paysagères et écologiques (avifaune, chiroptères) sont importantes et contraignantes et aucun projet n'est recensé sur La Ferté-Bernard.

### Géothermie

Aucune installation géothermique n'est recensée sur le territoire communal.



Inondation de la Ferté Bernard, 21 juin 1889



### Le risque inondation

La Ferté-Bernard étant située dans le fond de la vallée de l'Huisne, le risque le plus élevé pour la ville est celui de l'inondation, comme en témoigne la construction de la digue de l'avenue Georges Desnos. Si l'implantation historique de la ville est liée à l'omniprésence de l'eau, celle-ci constitue aussi un danger pour elle, comme lors des inondations de 1889 qui virent s'écrouler l'ancienne chapelle de l'Hôtel-Dieu. L'Huisne et la Môme connaissent des inondations de plaine.

Le risque inondation est aussi celui des remontées de nappe qui est en niveau de sensibilité très élevée (la plus forte), avec nappe affleurante, pour le centre historique.

L'étalement de l'urbanisation (habitat comme activités économiques) depuis le XIXe siècle s'est en grande partie faite en zone inondable c'est-à-dire dans les zones rouges et bleues du PPR.

Afin de mieux prendre en compte le risque d'inondations, il est nécessaire de limiter aujourd'hui les constructions en zones bleues du PPR et de préserver les champs d'expansion des rivières où elles peuvent s'étaler en cas de crue. Il est également nécessaire de prendre en compte le risque inondation à l'échelle plus globale du bassin versant car toute action réalisée en un point donné du cours d'eau influence les territoires à l'amont et l'aval.



*L'Huisne en crue inondant la vallée (photo François-Xavier Duceillier)*

### **Le risque radon**

La Ferté-Bernard est située en secteur de catégorie 1, c'est-à-dire présentant des formations géologiques présentant les teneurs en radio-activité les plus faibles.

### **Le risque sismique**

La Ferté-Bernard est en zone de sismicité très faible.

### **Aléas retrait/gonflement des argiles**

La Ferté-Bernard est concerné par des aléas faible à moyen, l'aléa moyen touchant peu les secteurs urbains et concernant surtout le coteau du Tertre à l'ouest de la commune et le plateau de Bonnétable.

### 3. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AVAP

#### 3.1. SYNTHÈSE DES ENJEUX PATRIMONIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE DE LA FERTE-BERNARD

##### 3.1.1. ENJEUX PATRIMONIAUX : APPROCHE URBAINE

A l'issue du diagnostic, différents enjeux patrimoniaux en termes d'approche urbaine du territoire ont été identifiés :

**1. Les perspectives et belvédères urbains :**

⇒ Mise en valeur de la qualité des vues sur La Ferté-Bernard et son site, depuis le coteau du tertre à l'ouest et des Récollets à l'est, à travers le maintien des épaulements et de la silhouette urbaine, l'attention portée aux gabarits et à l'implantation des constructions, à la qualité des matériaux, formes, couleurs et ouvertures de toitures, la qualité des jardins

**2. Les entrées de ville et axes viaires de traversée :**

⇒ Attention à la qualité des entrées de ville en tant qu'espaces annonçant l'entrée sur le territoire de la Ferté-Bernard et d'approche du centre historique, participant à sa mise en valeur

⇒ Attention à la façade urbaine proposée par certains grands axes de traversée, notamment l'avenue du Général-de-Gaulle dont la façade nord est la seule perçue de la ville pour ceux qui ne font que traverser la vallée de l'Huisne

**3. Les rivières et canaux :**

⇒ Attention à la qualité particulière de ces ensembles à la fois en tant qu'espace urbain historique de délimitation et d'identification de la ville ancienne et en tant qu'espace paysager et architectural participant à la mise en valeur du centre historique (murs plantés, l'eau et les berges, qualité des clôtures, des garde-corps, des passerelles, du mobilier urbain, des jardins en bord de rivière...) et au maintien de corridors écologiques (cours d'eau, berges plantées...) à travers l'espace urbain

**4. Les linéaires de façades :**

⇒ Identité du cœur historique et contraste entre « avant » (rues, places) et « arrières » (jardins).

Prise en compte de l'ensemble urbain formé par les linéaires : maintien de la qualité des façades, prise en compte de l'homogénéité des gabarits et de la régularité des hauteurs, de la cohérence de l'organisation des façades entre elles sur un même linéaire

**5. Les places :**

⇒ Qualité du traitement des sols en lien avec celle des façades qui les entourent, des plantations et du mobilier urbain, cohérence du traitement des ensembles de façades, des devantures, des terrasses et des stationnements

**6. Les différents tissus bâtis, quartiers et ambiances urbaines :**

⇒ Respect des trames urbaines (rythme et gabarits des façades),

⇒ Prise en compte des typologies architecturales (types et époques des constructions)

⇒ Respect des alignements urbains (façades, murs et clôtures)

## 7. Les écarts et hameaux :

⇒ Préservation des particularités des écarts et hameaux (implantation du bâti, caractère plus rural et végétalisé)

## 8. Les passages, sentes, jardins et cœurs d'îlot :

⇒ Préservation et mise en valeur des passages urbains et des sentes paysagères et de leur caractère historique et paysager,

⇒ maintien des jardins et qualité de leur traitement paysager,

⇒ attention à porter aux cœurs d'îlot (façades, sols des cours, intégration des éléments techniques)

### 3.1.2. L'APPROCHE URBAINE CROISEE AVEC L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

La Ferté-Bernard est historiquement structurée en trois grands types d'implantation bâtie distincts :

- un centre urbain historique dense et concentré sur ses espaces intérieurs, héritage d'une ville construite à l'intérieure de fortifications,
- un tissu de maisons et villas des XIXe et XXe siècles où les jardins prennent une grande importance
- et des fermes réparties de façon isolées sur le territoire ou regroupées en hameaux.

Dans la continuité du bourg s'est étendue une périphérie de tissu pavillonnaire, commercial ou de collectifs.

Le centre historique présente une qualité environnementale majeure liée à sa morphologie : l'économie de l'espace et des déplacements. Il constitue, comme nombre des tissus traditionnels de centre-ville, un excellent modèle de groupement d'établissements humains, par la proximité des services et des emplois, la diversité des possibilités d'échanges en un même lieu, l'économie des transports et des consommations énergétiques.

A La Ferté-Bernard, les principales caractéristiques de la forme urbaine « traditionnelle » du centre historique, participant à sa qualité environnementale sont :

- Une structure d'îlots fermés constitués par des constructions à l'alignement des voies et en ordre continu, induisant un environnement protégé des vents dominants en particulier dans les cœurs d'îlot ;
- Des implantations bâties en mitoyenneté, avec une majorité de constructions implantées sur un parcellaire étroit, limitant la surface de façades exposées à l'extérieur. La profondeur du bâti peut engendrer néanmoins des problèmes d'éclairage intérieur des logements. L'AVAP a ainsi cherché à répondre à cette problématique par les possibilités de création de verrières, de puits de lumière ou de patio laissant entrer les rayons du soleil, dans la limite de la préservation patrimoniale ;
- Les places améliorent la pénétration de la lumière solaire dans la ville,
- La présence de végétation (arbres d'alignement, jardins en cœur d'îlot, découpes dans le trottoir pour permettre les plantations...) participant à la régulation de la température en constituant des barrières contre les vents dominants, limitant l'effet d'îlot de chaleur en permettant l'ombrage l'été et apportant de l'humidité... Les bras de rivières et les canaux en limite du centre historique comme les jardins des quartiers en périphérie du centre-ville forment également des espaces tampon favorables. Néanmoins, le centre historique présente en son cœur un caractère minéral, temporisée par les alignements arborés, et les jardins bien que nombreux restent réduits dans les cœurs d'îlots.

Le tissu de villas, plus lâche, et plus encore de type pavillonnaire des extensions récentes du centre historique, constitué de maisons individuelles isolées dans les jardins, ne présentent pas les qualités « naturellement durables » des secteurs anciens. Par contre, la présence végétale y est particulièrement importante et participe à la biodiversité, à la réduction de l'emprise carbonée, au rafraîchissement estival et à la formation de corridors écologiques à travers l'espace urbain en tant qu'élément de transition entre secteurs bâtis et secteurs agricoles et naturels. Les plantations (haies, pieds de mur ou de clôture, arbres, jardins...) et leur entretien doivent être encadrés afin d'éviter l'uniformisation et la banalisation des espaces et favoriser la biodiversité.

Les manoirs et les fermes en écart ou regroupées en hameau obéissent à une logique urbaine très différentes du centre historique : isolées dans la campagne, elles sont plutôt orientées vers une logique d'autonomie et ne présentent pas les qualités thermiques qu'autorisent des implantations grégaires. Néanmoins les fermes sont dans une relation intime avec leur environnement : l'implantation dans les replis du terrain limite les prises aux vents, l'orientation sud favorise l'ensoleillement des façades, les multiples constructions annexes forment autant d'espace tampon protecteurs, etc. Le caractère très végétal des espaces publics comme privés améliore la régulation des températures. Les matériaux et la conception architecturale des fermes participent également des qualités environnementales de ce type de construction, comme on peut le voir dans le chapitre suivant. Toutes les fonctions agricoles étant regroupées en un seul bâtiment ou petit groupe de bâtis, les fermes restent économes en espace. Néanmoins leur caractère isolé implique une certaine forme de mitage du territoire.



La végétation d'accompagnement du bâti : plantations urbaines, jardins, arbres entourant les fermes et les manoirs

Enfin la place de l'automobile en ville se questionne également en termes environnementaux : pollution de l'air, des sols... il s'agit de favoriser les modes de déplacement « doux » par l'aménagement des espaces publics dans ce sens et la mise en valeur des sentes piétonnes.

### 3.1.3. ENJEUX PATRIMONIAUX : APPROCHE ARCHITECTURALE

A l'issue du diagnostic, différents enjeux patrimoniaux en termes d'approche architecturale du territoire ont été identifiés :

#### ➔ Enjeux liés à la préservation et à la mise en valeur de la qualité des constructions anciennes et des espaces patrimoniaux

##### 1. Qualité et couleur des enduits et traitement des pignons :

- ⇒ les enduits ont deux rôles principaux : un rôle protecteur face aux intempéries et un rôle esthétique en donnant à la façade son homogénéité voire son décor. Les matériaux utilisés doivent préserver la perspiration du mur afin d'éviter que l'eau ne soit bloquée à l'intérieur de la paroi et ne la dégrade progressivement. La finesse, la finition et la couleur des enduits vont contribuer à mettre en valeur la façade et au-delà l'ensemble d'un groupe de maisons ou d'un linéaire bâti.
- ⇒ De nombreux pignons ont été couverts de bardages. Le traitement des pignons doit être encadré, notamment lorsqu'ils sont débordants, traduisant l'ancienneté de la construction

##### 2. Maintien et restauration des caractéristiques architecturales du bâti patrimonial :

- ⇒ de façon générale, l'ensemble des caractéristiques architecturales du bâti ancien (matériaux de façade et de couverture, formes des toitures, éléments de décor en toiture, types de menuiseries...) doit être maintenu et restauré afin de préserver la qualité et la cohérence du patrimoine bâti de La Ferté-Bernard.

### **3. Qualité du traitement des corniches, des éléments de modénature et des détails remarquables**

- ⇒ Si l'architecture ancienne de La Ferté-Bernard est relativement sobre, les façades sont néanmoins animées par des éléments de modénature qui ont à la fois un rôle de structuration de la façade, de protection en rejetant l'eau de pluie et d'ornementation. Ces éléments (corniche, bandeaux, pilastres, chaînage d'angle...) sont caractéristiques d'une architecture urbaine et/ou bourgeoise et sont mis en valeur par les enduits. Leur présence et leur qualité doivent être maintenues.
- ⇒ Les façades peuvent également comporter des détails architecturaux particulièrement remarquables (élément sculpté, inscription, meneaux, modénature médiévale ou Renaissance...), qui témoignent de la qualité et de l'ancienneté de la construction. Ils doivent être conservés.

### **4. Intégration des boîtiers et éléments techniques :**

- ⇒ Indissociablement liés aux modes de vie contemporains, antennes, paraboles, coffrets gaz et électricité, boîtes aux lettres, climatiseurs... peuvent polluer la qualité d'une architecture.
- ⇒ Intégration architecturale et urbaine des coffrets, boîtiers et éléments techniques à l'architecture (couleur, implantation, élément de dissimulation).

### **5. Qualité et couleur des menuiseries :**

- ⇒ les constructions de La Ferté-Bernard présentent encore de nombreux exemples remarquables de portes d'entrée et de contrevents anciens qu'il s'agit de préserver. Les fenêtres, par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre et la cohérence de leur partition et de leur couleur avec le reste de la façade doivent participer à la qualité et à la mise en valeur des façades en général.

### **6. Qualité et couleur des ferronneries :**

- ⇒ les garde-corps en ferronnerie de qualité des XVIIIe, XIXe et XXe siècles sont nombreux dans la ville ancienne et participent à l'identité patrimoniale de La Ferté-Bernard. Ils doivent être préservés. De même, les éléments comme les heurtoirs, les ferronneries d'impostes ou de porte vitrée ancienne et les ferrures contribuent à la richesse architecturale du bâti ancien et doivent faire l'objet d'une préservation respectueuse.

### **7. Organisation du bâti et des façades en fonction des typologies architecturales :**

- ⇒ En fonction de leur typologie, les constructions présentent des implantations bâties et des organisations de façade spécifiques qui doivent être respectées, notamment lors de la création de nouvelles ouvertures ou d'extension du bâti.
- ⇒ De même les proportions des ouvertures anciennes doivent être préservées.

### **8. Qualité et traitement des murs et des clôtures :**

- ⇒ les murs et les clôtures font partie intégrante de l'architecture et participent à la qualité des espaces patrimoniaux.
- ⇒ Préservation et restauration des murs en pierre ou en brique dans le respect de leurs caractéristiques, qualité des clôtures urbaines, péri-urbaines ou en paysage rural. Intégration des nouveaux murs dans le paysage bâti ancien (en termes de hauteur et de qualité de traitement architectural).

### **9. Qualité et traitement des porches, portails, portes piétonnes et portillons :**

- ⇒ Comme les murs, les porches, portails, portes participent à la qualité de l'architecture et des espaces patrimoniaux. Ils présentent également des caractéristiques remarquables.
- ⇒ Préservation des éléments remarquables, qualité des restaurations et des portails nouveaux.

### **10. Traitement architectural des cours :**

- ⇒ Les cours, qu'il s'agisse de celles des hôtels particuliers ou de maisons modestes, forment avec les constructions et les jardins des ensembles qui caractérisent les tissus bâtis patrimoniaux. Elles doivent être préservées et mises en valeur par la qualité de leur traitement architectural (sols, murs, façades, annexes, éléments techniques...) afin d'éviter leur paupérisation et leur banalisation.

### **11. Traitement architectural des espaces publics :**

- ⇒ Les espaces doivent être aménagés et mis en valeur en fonction de leurs spécificités

### **12. Diversité et qualité du petit patrimoine :**

- ⇒ Le petit patrimoine est particulièrement riche à La Ferté-Bernard, notamment celui en lien avec l'eau. Même si les usages ont parfois disparus, il doit être maintenu en tant que marqueur identitaire et qu'élément d'animation des espaces urbains ou ruraux.

### **13. Intérieurs :**

- ⇒ Les éléments intérieurs témoignant de la qualité ou de l'ancienneté de la construction (escaliers à balustrades, boiseries, cheminées, décors, détails historiques...) présentent un risque accru de disparition par rapport aux éléments de façade.
- ⇒ S'ils ne peuvent être directement protégés par l'AVAP, celle-ci peut recommander la préservation et la mise en valeur des éléments intérieurs lorsqu'ils présentent un intérêt patrimonial.

## **→ Enjeux liés aux modifications des constructions anciennes et aux constructions nouvelles**

### **1. Qualité du traitement des rez-de-chaussée :**

- ⇒ Les rez-de-chaussée ont pu être impactés par des interventions malheureuses (garage, commerces et devantures, création d'entrées d'immeuble en renforcement...) impactant à la fois l'architecture ancienne et la qualité des perceptions des espaces publics. Cet enjeu important doit être traité par l'AVAP afin d'accompagner les projets dans le sens d'une meilleure qualité des interventions.

### **2. Modification des ouvertures existantes et création de nouveaux percements :**

- ⇒ la modification des ouvertures existantes, souvent dans le sens horizontal, et la création de nouvelles ouvertures hors de proportions ou dans une implantation incohérente par rapport à la façade est souvent la cause d'une perte de qualité de la façade ancienne.

### **3. Modification des toitures : création de nouvelles ouvertures en toiture, verrières, puits de lumière et surélévation :**

- ⇒ Le bâti dans le centre historique est profond et la lumière naturelle ne pénètre que difficilement au cœur des constructions. La création de nouvelles ouvertures doit permettre d'améliorer l'habitabilité des constructions au regard des modes de vie contemporains sans risquer de diminuer la qualité patrimoniale du bâti ancien. Elles doivent également être réfléchies en termes de réversibilité et de capacité de retour à l'état patrimonial antérieur.

### **4. Qualité et intégration des extensions et des constructions neuves :**

- ⇒ Les extensions des constructions existantes et la réalisation de constructions neuves, par leur matériaux, leurs couleurs, leurs gabarits, etc. peuvent avoir un impact majeur sur la qualité du patrimoine et des tissus bâtis anciens. L'AVAP doit encadrer les modalités de réalisation de ces constructions pour permettre leur bonne intégration urbaine et architecturale, tout en restant ouverte à une forme contemporaine d'architecture afin de ne pas figer le territoire.

### 3.1.4. L'APPROCHE ARCHITECTURALE CROISEE AVEC L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

On entend généralement par bâti ancien les constructions réalisées avant le milieu du XXe siècle, l'émergence en architecture du mouvement moderne et le déploiement en construction de techniques et de matériaux industrialisés. Le bâti ancien est adapté à un contexte local, en termes de climat, d'implantation, de matériaux utilisés. Ce patrimoine est d'autant plus irremplaçable que la standardisation des matériaux, les modes de construction contemporains et la perte des savoir-faire ne permettent quasiment plus de construire ainsi. Bien que de fait inscrit dans le développement durable, le bâti ancien peut être aujourd'hui menacé par les objectifs environnementaux d'économie et de production d'énergie notamment assignés au bâtiment si l'on ne prend pas en compte, dans les pratiques et la mise en œuvre d'isolation inadaptée par exemple, les spécificités propres à ce type de construction en termes de perspiration et de gestion de l'hygrométrie. Le patrimoine est menacé par les règles et la normalisation, alors que par essence ces constructions ne sont pas normalisables. Il est donc indispensable de bien connaître les spécificités constructives du bâti ancien afin de proposer des modes d'intervention respectant ses spécificités et ne mettant en péril ni son esthétique ni ses qualités structurelles.

Le patrimoine bâti ancien est donc à préserver de façon globale tant pour ses modes constructifs que pour ses valeurs urbaines et le mode de vie et de comportement qu'il engendre. Il est également à noter que la conservation et la réhabilitation induisent une économie d'énergie grise substantielle par rapport à la démolition / reconstruction.

Les maisons du centre historique, de par leur aspect compact, les matériaux utilisés d'origine locale (pierre, brique, bois), les légers débords de toit protégeant des intempéries présentent des qualités en termes de développement durable. Les enduits à la chaux et au sable, lorsqu'ils ont été conservés ou restaurés, contribuent à améliorer les performances thermiques du bâti sans gêner les échanges hygrothermiques. On peut reprocher à ces constructions le manque d'ouvertures qui limite la pénétration de l'ensoleillement, mais ce manque accentue l'inertie des murs et favorise la stabilité thermique intérieure.

L'architecture des fermes répond à des critères liés au développement durable : la géométrie simple et le caractère monobloc, de larges débords de toiture protégeant des surchauffes d'été et des intempéries d'hiver, des constructions annexes faisant office d'espaces tampons autour de l'habitation, une orientation sud ou sud-est avec des façades nord fermées, la présence de rideaux de végétation

**1 / Connaissance du bâti ancien**  
**Comprendre son comportement thermique**

ATHEBA  
AMÉLIORATION  
THERMIQUE  
BÂTI ANCIEN

**Bâti ancien** **Bâti moderne**

**Bâti ancien : un comportement thermique très différent du bâti moderne**

*Si le bâti moderne est conçu généralement pour être étanche à l'air, à l'eau et ventilé de manière artificielle, le bâti ancien, à l'inverse, est conçu davantage comme un système ouvert.*

Le bâti ancien tire parti du site dans lequel il s'inscrit pour gérer son air, sa température et sa vapeur d'eau intérieurs. Des différences fondamentales s'ajoutent ainsi dans son mode constructif, notamment par son inertie très lourde et la micro-porosité de ses matériaux de gros œuvre (cf. fiche « Comprendre son comportement hydrique »). Ces propriétés du bâti ancien, trop souvent mal connues, induisent un comportement thermique très différent du bâti moderne, en été comme en hiver, qu'il convient de préserver en les comprenant. Elles doivent être, le plus souvent, rétablies avant d'entreprendre d'autres travaux d'amélioration.

protégeant des vents et apportant de l'ombrage l'été, des espaces de jardin hérités d'une recherche d'autosuffisance, des matériaux naturels issus des ressources locales – le bois, le torchis, la pierre, la brique... Tous ces matériaux ont des qualités environnementales qui font écho aux matériaux naturels contemporains en fort développement aujourd'hui : mélange chaux/chanvre, torchis de terre, brique de terre crue, maisons bois, isolation paille, etc.

Le bâti ancien possède ainsi des qualités de durabilité remarquable. Les constructions sont réalisées à partir de matériaux en grande partie d'origine locale, soit bruts (pierre, bois, chaux, sable, terre), soit ayant subi des transformations relativement simples (torchis, brique, tuile). Ces matériaux présentent un bilan carbone faible et des qualités thermiques appréciables. Ils ont prouvé leur longévité s'ils sont régulièrement entretenus. Par ailleurs, la connaissance que l'on en a sur une longue période atteste qu'on a pu, au fil du temps, les adapter aux évolutions du climat comme à celles des techniques de mise en œuvre. Les matériaux anciens ont des propriétés assurant la bonne perspiration de la construction et améliorent la thermique du bâti, assurant un confort en demi-saison par l'atténuation des différences de température entre le jour et la nuit. Enfin leur dégradation ne pose de problème pour l'environnement. La ventilation naturelle est également assurée grâce à la perméabilité des menuiseries, à l'ouverture des conduits de cheminée, au caractère traversant des constructions. Ventilation qui rime aujourd'hui avec mauvaise isolation mais qui évite les problèmes d'humidité intérieure et le développement de champignons.

A l'heure du réchauffement climatique, le bâti ancien, de par son mode de construction et de groupement pour le centre historique et d'implantation dans le terrain et le paysage pour les fermes isolées, présente dans bien des cas un comportement thermique favorable si les problèmes d'humidité et de ventilation sont correctement pris en compte et traités en évitant notamment d'enfermer ce bâti dans des solutions totalement hermétiques.

Le lien entre patrimoine bâti et amélioration thermique et énergétique pose différentes questions :

- Dans le cadre des rénovations, permettre l'amélioration de l'isolation du bâti ancien pour répondre aux normes actuelles de confort et d'exigences environnementales tout en respectant ses qualités architecturales propres et ses composantes patrimoniales,
- La question de l'intégration des panneaux photovoltaïques de production solaire d'électricité et d'eau chaude sur le bâti patrimonial ou en covisibilité avec le patrimoine remarquable,
- La problématique de l'encadrement des projets de type « petit éolien », pompes à chaleur, climatisation,...

### 3.1.5. ENJEUX PATRIMONIAUX : APPROCHE PAYSAGERE

A l'issue du diagnostic, différents enjeux patrimoniaux en termes d'approche paysagère du territoire ont été identifiés :

#### **Les rivières et canaux de l'Huisne et de la Môme**

- L'Huisne, ruban Nord / Sud emblématique, aux nombreux méandres et bras, aux paysages ouverts de prairies naturelles caractéristiques, non clos de haies et dans lesquelles les bovins pouvaient paître librement
- La rivière et la ville entretiennent de nombreux liens visuels
  - enjeux d'accessibilité aux berges et aux espaces naturels à forte valeur écologique
  - enjeux de maintien des perspectives naturelles et jardinées des bords de rivière dans la ville
  - enjeux de préservation, restauration et mise en valeur du petit patrimoine associé à la rivière
  - enjeux de préservation de la rivière et des canaux comme limites historiques de la ville médiévale, avec les vestiges de l'enceinte
  - mise en valeur des points hauts donnant vue le site de La Ferté-Bernard dans son entité paysagère de la vallée de l'Huisne
- Enjeu du maintien de l'ouverture visuelle et paysagère de la vallée

### **Les coteaux du Tertre et des Récollets :**

- Motifs paysagers encore préservés mais progressivement grignotés et encerclés par l'urbanisation à protéger comme élément majeur de composition paysagère à l'échelle de la commune, mettant en valeur le site urbain dans la vallée
  - Maintien de leur caractère ouvert (prairies) traditionnel et maintenant les vues sur la ville en contrebas
  - Maintien de rideaux d'arbres en crête afin d'intégrer les lotissements récents dans le grand paysage
  - Enjeu du lien entre lotissements et espaces paysagers
- Combes arborés avec chemins creux à préserver
- Patrimoine bâti : fermes, manoir de la Monge

### **Le plateau cultivé et bocager de Bonnétable**

- Paysages ouverts (mosaïque polyculturelle et prairies) de parcelles cultivées, de fermes et de secteurs liés à l'urbanisation à proximité des axes de circulation
  - En cours de banalisation par la diminution du bocage, le remembrement, la création de zones artisanales ou d'urbanisation
  - Enjeu paysager et écologique de restauration du bocage
- Ruptures (barrières) physiques dans le paysage : déviation D316, voie ferrée.
- Présence d'un bâti vernaculaire intéressant mais en partie dégradé
  - Enjeu de préservation et de restauration des fermes et des bordages
  - Eléments paysagers d'accompagnement des fermes à préserver : mare, potager, arbres de haute-tige, haies
- Quelques silhouettes identitaires du bâti agreste : fermes remarquables

### **Le patrimoine paysager urbain**

- Les portes de la ville et les voies de traversée : route de Mamers (D2) et zone d'activité à l'ouest, route de Paris, route du Mans, route d'Orléans et ensemble de l'Argenterie, avenue du Général-de-Gaulle avec vue sur le château et vers la ville médiévale
  - des espaces à (re)qualifier en tant qu'axes d'approche de la ville historique et qu'éléments de valorisation des abords de la ville ancienne
- Le motif des rivières et des canaux
  - à valoriser (travail sur les séquences paysagères), en lien avec l'amélioration du cadre de vie des populations et en lien avec la stratégie touristique (itinéraire de découverte de la ville)
  - mise en valeur des jardins aux abords de rivière, des vestiges de l'enceinte, des berges naturelles en ville ou aux abords de La Ferté-Bernard, des lavoirs, ponts et passerelles
- Un maillage de places et de placettes actuellement en grande partie dédiées au stationnement et sans traitement qualitatif majeur
  - à revaloriser dans un traitement plus urbain que routier
- Les anciens loties, des espaces urbains paysagers particuliers et sensibles
  - valorisation des sentes comme itinéraires de découverte de ces espaces particuliers
  - Maintien du caractère paysager, jardiné et intime des loties et préservation de leur parcellaire particulier, des murs de clôture, des canaux...
- Les plantations et alignements d'arbres :
  - préservation des arbres et alignements mettant en valeur les espaces publics et les perspectives urbaines
- Le lien / dialogue entre la Ville et l'Huisne
  - à consolider, à réinventer, à créer, en lien avec l'amélioration du cadre de vie des populations et en lien avec la stratégie touristique
- La place du patrimoine industriel dans le paysage urbain de la Ville : manufacture, moulins, laiterie, ancienne cidrerie, fonderie, etc.

### 3.1.6. L'APPROCHE PAYSAGERE CROISEE AVEC L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Biodiversité et valorisation du patrimoine naturel et paysager de La Ferté-Bernard dans l'AVAP :

- La Vallée de l'Huisne : un lieu spécifique de biodiversité (milieu aquatique, zones humides, prairies naturelles, ripisylves)  
→ à valoriser en préservant les espaces naturels dans l'AVAP ainsi que les motifs de végétation
- Les prairies, vergers et haies subsistantes du plateau de Bonnétable : des continuités vertes majeures  
→ à valoriser en préservant les espaces naturels dans l'AVAP ainsi que les motifs de végétation
- Le bâti ancien : des espaces d'accueil pour la faune patrimoniale (hirondelles, chauve-souris, ...)
- Les rivières et la végétation en Ville (jardins, ripisylve, alignements d'arbres, plantations en espaces publics, haies...) : des espaces d'accueil et de chasse pour la faune, des éléments de continuité écologique à travers l'espace urbain

### 3.2. LES ORIENTATIONS ET MESURES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE FERTOIS

Cinq grandes orientations de protection et de mise en valeur du patrimoine fertois ont été définies sur la base des thématiques identifiées dans le diagnostic et des enjeux patrimoniaux et environnementaux mis en évidence :

- 1- Protéger la richesse patrimoniale de La Ferté-Bernard, comme condition de la préservation et de la mise en valeur de l'identité fertoise
- 2- Mettre en valeur la qualité du patrimoine fertois, comme condition de la valorisation du cadre de vie et vecteur de la promotion du territoire
- 3- Favoriser le maintien et le développement de la richesse écologique et naturelle patrimoniale du territoire de la Ferté-Bernard
- 4- Accompagner l'évolution du bâti et des espaces patrimoniaux fertois, à travers une exigence de qualité des interventions et dans le respect des caractéristiques architecturales, urbaines, rurales et paysagères du territoire
- 5- Encadrer les modalités des transformations du bâti et des espaces patrimoniaux liées à l'évolution contemporaine des modes de vie et d'intégration des dispositifs de performance environnementale, dans l'objectif du maintien de la qualité du cadre de vie fertois

Sur la base de ces orientations, des objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, assortis de mesures à traduire dans le règlement, ont été définies :

#### 3.2.1. PROTEGER LA RICHESSE PATRIMONIALE DE LA FERTE-BERNARD

**OBJECTIF 1 : Préserver les constructions patrimoniales**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Constructions identifiées comme patrimoine remarquable : préservation stricte (interdiction de démolir) et possibilités de modification très limitées, fiche individuelle pour les constructions les plus remarquables
- Constructions identifiées comme patrimoine d'intérêt : préservation (démolition autorisée sous condition) mais possibilité de modifications plus ouvertes
- Bâti ordinaire : modifications et démolition/reconstruction autorisées

**OBJECTIF 2 : Préserver les typologies architecturales patrimoniales**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Donner des règles spécifiques à chaque typologie architecturale identifiée afin d'en préserver les caractéristiques

**OBJECTIF 3 : Préserver et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables et les caractéristiques architecturales du bâti ancien**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Préservation stricte des éléments identifiés comme détails architecturaux remarquables
- Règles de préservation et de restauration pour chaque caractéristique architecturale identifiée
- De façon générale : règles sur la qualité des restaurations et des matériaux employés, cherchant à encourager les finitions et les savoir-faire traditionnels ( finition des enduits, pas de baguettes d'angles, éviter les produits formulés prêts-à-l'emploi...)

**OBJECTIF 4 : Préserver et mettre en valeur les ensembles et les espaces urbains patrimoniaux**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Préserver les trames (rythme parcellaire par exemple) et les alignements urbains
- Protéger les linéaires de façades remarquables
- Préserver et mettre en valeur les places remarquables

**OBJECTIF 5 : Préserver et mettre en valeur les motifs et les espaces paysagers patrimoniaux**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Préservation et valorisation de l'Huisne, de la Môme de leurs bras et canaux dans le lien qu'elles entretiennent avec la ville
- Préservation des coteaux paysagers subsistants du Tertre et des Récollets avec les jardins, les espaces de prairie, les murs, les boisements ponctuels et valorisation des vues sur le site de la Ferté-Bernard
- Protection des jardins remarquables et des alignements arborés structurants inclus dans le SPR
- Préservation des spécificités des anciens loties et des tissus à cours et à jardins de même caractère (rue de la Planté, rue de l'Abreuvoir)

### 3.2.2. METTRE EN VALEUR LA QUALITE DU PATRIMOINE FERTOIS

**OBJECTIF 1 : Qualifier le traitement des espaces publics et des rez-chaussée des constructions**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Accompagner la mise en valeur des places et des espaces publics (traitement des sols, mobilier urbain, plantation, signalétique...)
- Encadrer la qualité du traitement des aires de stationnement (en lien avec le PLUi)
- Donner les règles en faveur de la qualité architecturale des devantures commerçantes et des terrasses
- Encadrer les modifications des rez-de-chaussée des constructions (portes de garage, modification des entrées, vitrines)

**OBJECTIF 2 : Préserver et mettre en valeur les cœurs d'îlots, les cours et les jardins**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Encadrer les possibilités de construction dans les cours et les jardins, l'installation d'abris, d'annexes ou de piscine (en lien avec le PLUi)
- Prescrire des matériaux de qualité pour les sols de cour et le maintien d'une surface minimale perméable et végétalisée dans les jardins
- Prendre en compte la qualité patrimoniale des façades sur cour ou sur jardin, qui peuvent présenter des détails architecturaux témoignant de l'ancienneté de la construction alors que la façade sur rue a été modifiée

**OBJECTIF 3 : Prendre en compte et mettre en valeur les cônes de vue, donner à voir le territoire fertois**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Prise en compte et préservation de la silhouette urbaine ancienne, des épannelages et des gabarits des constructions, de la relation entre espaces bâtis et espaces jardinés depuis les points de vue du Tertre, du cimetière et des Récollets
- Mise en valeur des sites de points de vue remarquables sur l'ensemble du site historique de La Ferté-Bernard dans son écrin naturel et paysager
- Préservation et mise en valeur des sentes et sentiers permettant la découverte de la ville et des paysages fertois

**3.2.3. FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE LA RICHESSE ECOLOGIQUE ET NATURELLE PATRIMONIALE DU TERRITOIRE FERTOIS**

**OBJECTIF 1 : Préserver et mettre en valeur les grands motifs naturels et paysagers**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Préservation du couvert végétal ouvert des coteaux du Tertre et des Récollets : maintien des prairies, des haies basses, des arbres ponctuels
- Préservation de la vallée de l'Huisne dans sa rencontre avec la ville : lits de l'Huisne et de la Même, canaux dans La Ferté-Bernard, ripisylve, arbres ponctuels, prairies humides ouvertes

**OBJECTIF 2 : Favoriser la biodiversité et le maintien de la flore et de la faune locales**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Prise en compte du bâti ancien en tant que refuge pour la faune patrimoniale : ex nichoirs intégrés aux façades, maintien des trous dans les murs et sous-toiture
- Maintien / renforcement de la place du végétal comme élément de la Trame Verte « ordinaire » : recommandation de favoriser les variétés locales dans les jardins, de replantation de haies bocagères dans les espaces agricoles...
- Maintien : renforcement de la Trame bleue « ordinaire » : entretien des mares aux abords des fermes, qualité écologique des bords de rivière, etc.

**OBJECTIF 3 : Sensibiliser à l'impact écologique des interventions humaines**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Prendre en compte les risques inondation et retrait/gonflement des argiles
- Promouvoir les matériaux « naturels » (paille, bois, chanvre, chaux, brique crue ou cuite...) dans les travaux de restauration du bâti comme de constructions nouvelles
- Limiter les interventions sur les sols (taupinière, imperméabilisation...)

**3.2.4. ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU BATI ET DES ESPACES PATRIMONIAUX FERTOIS**

**OBJECTIF 1 : Permettre une intégration cohérente des interventions sur le bâti existant**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Donner les règles permettant des interventions architecturales de qualité (ravalement, changement des toitures, des menuiseries...)
- Préciser les modalités de création de nouvelles ouvertures (façades, portails)

**OBJECTIF 2 : Accompagner l'intégration cohérente des extensions des constructions existantes et des constructions neuves dans le tissu bâti ancien**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Règles d'intégration des extensions : implantation, gabarits, matériaux, couleurs...
- Accompagnement dans l'intégration des constructions neuves
- Modalités d'intégration d'une architecture contemporaine respectant le contexte bâti et paysager patrimonial

**OBJECTIF 3 : Garantir la qualité des cours, des jardins et des clôtures**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Modalités d'intégration des dispositifs techniques également côté cour ou jardin
- Modalités de traitement des sols des cours
- Recommandations quant à la qualité des jardins
- Encadrer la qualité des nouvelles clôtures et des haies

**3.2.5. ENCADRER LES MODALITES DES TRANSFORMATIONS DU BATI ET DES ESPACES PATRIMONIAUX : EVOLUTION CONTEMPORAINE DES MODES DE VIE ET DISPOSITIFS LIES AUX OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX D'ECONOMIE ET DE PRODUCTION D'ENERGIE**

Cet objectif de l'AVAP de La Ferté-Bernard procède de deux thématiques :

- mettre en place en matière de patrimoine des stratégies cherchant à concilier préservation et mise en valeur patrimoniale avec évolution des modes de vie,
- redynamisation du centre historique, dans une optique de repeuplement et de valorisation touristique.

Le centre historique de La Ferté-Bernard présente notamment un certain nombre de logements vacants ou en mauvais état qu'il s'agit de réhabiliter ou d'inciter à restaurer, afin d'élargir l'offre locative qui peut aujourd'hui faire défaut à la commune. L'AVAP a ainsi cherché à trouver un équilibre entre préservation du patrimoine et possibilités d'aménagement autorisant une nouvelle appropriation du bâti ancien et cherchant à faciliter le retour de populations dans le centre historique, notamment à travers les possibilités d'ouvertures dans le toit laissant pénétrer la lumière naturelle au cœur d'un bâti parfois profond et de création d'espaces extérieurs (balcon, terrasse). A travers l'AVAP, la commune souhaitait faire mieux prendre en considération le patrimoine par les documents d'urbanisme mais aussi lui associer la notion de modernité par les possibilités de requalification du bâti ancien en faveur de l'habitat.

Cette démarche participe ainsi à la fois du maintien de la qualité et de l'amélioration du cadre de vie pour les habitants mais aussi de la valorisation notamment du centre historique pour les visiteurs.

L'AVAP intègre également les préoccupations environnementales relatives à la biodiversité, à l'amélioration thermique du bâti et aux énergies renouvelables en lien avec le profil climat/énergie de la commune.

**OBJECTIF 1 : Autoriser des modifications ponctuelles plus importantes du bâti pour permettre une meilleure habitabilité, en limitant leur impact sur la qualité patrimoniale des constructions**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Modalités d'ouverture et de modification des toitures pour permettre une meilleure pénétration de la lumière

**OBJECTIF 2 : Limiter l'impact des éléments techniques divers sur l'architecture ancienne et dans les paysages**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Encadrer les modalités de pose des dispositifs techniques de type antennes et paraboles, coffrets réseaux, etc. sur les façades, les toitures et les murs de clôture

**OBJECTIF 3 : Intégrer et limiter l'impact des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sur le bâti ancien et les espaces patrimoniaux, sensibiliser aux caractéristiques spécifiques du bâti ancien**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Accompagnement dans l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien sans en dénaturer ses qualités structurelles et patrimoniales (isolation par l'extérieur, menuiseries...)
- Accompagnement dans l'implantation des dispositifs de production d'énergies renouvelables
- Intégration paysagère dans les cours et les jardins des dispositifs de récupération des eaux de pluie, de compostage...

### 3.3. L'AVAP INSCRITE DANS LE PADD DU PLUI

L'élaboration du PLUi de la communauté de communes de l'Huisne Sarthoise a été menée conjointement à la création de l'AVAP, ce qui a permis de s'assurer de la bonne compatibilité des deux documents. Les objectifs du PADD ont ainsi intégré la volonté communale de préserver et de mettre en valeur son patrimoine.

#### 3.3.1. LES AXES ET OBJECTIFS DU PADD

Le PADD du PLUi s'articule autour de trois axes stratégiques :

1. Renforcer la ville centre et ses pôles, en maintenant un équilibre d'offres sur l'intercommunalité
2. Affirmer et développer son potentiel économique, notamment vers le tourisme vert
3. Intégrer ce projet dans son environnement riche et sensible

Dans ces trois axes apparaissent la dimension patrimoniale, à travers différentes notions : réhabilitation, préservation, valorisation.

**L'axe 1 du PADD** pose la question du patrimoine bâti dans son orientation 2 « Répondre aux besoins de la population en matière de logements ».

Il s'agit de chercher à :

- Objectif 1 : Diversifier l'offre de logements,
- Objectif 2 : Répondre à la demande des personnes vieillissantes et en situation de handicap
- Objectif 3 : Valoriser les habitats en milieu rural
- Objectif 4 : Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existants

L'AVAP s'inscrit en cohérence avec ces objectifs :

- en donnant les modalités de réhabilitation du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques architecturales,
- en proposant des solutions pour permettre de redonner de l'attractivité au bâti ancien en centre historique dense : création de puits de lumière ou de patio, ouverture de verrière en toiture, création de balcon ou de terrasse... tout en modulant ses possibilités en fonction de la valeur patrimoniale de la construction et de la qualité d'ensemble de l'espace urbain et architectural,
- en prenant en compte la qualité du patrimoine urbain ferroviaire (places remarquables, linéaires de façades...) sur lesquels les projets de travaux ou d'aménagement doivent respecter l'ensemble urbain et favoriser sa valorisation en tant qu'ensemble,
- en laissant ouverte la possibilité de démolition du bâti ordinaire dans le cas d'un projet global et concerté (restructuration urbaine),
- en protégeant les espaces de respiration publics mais aussi les jardins privés, notamment en cœur d'îlot, qui constituent une vraie richesse du tissu urbain de La Ferté-Bernard.

**L'axe 2 du PADD** est celui qui inscrit la thématique de la préservation du patrimoine bâti et paysager comme un des points forts de la politique de la ville en tant que vecteur de développement du tourisme vert.

Cet axe est divisé en cinq orientations :

- Orientation 1 : Affirmer l'activité agricole et forestière en place.
  - o Il s'agit de protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers en limitant l'étalement urbain et en assurant le maintien des activités existantes
- Orientation 2 : Permettre un développement du tissu économique, dont l'artisanat
- Orientation 3 : Affirmer le tourisme vert, élément clef du territoire et permettre son développement
  - o Soutenir les activités existantes, notamment en permettant l'accueil et le développement des hébergements par le changement de destination

- Permettre le développement de nouveau projet, en autres en facilitant la découverte de la rivière de l’Huisne,
- Répondre aux besoins du développement de l’activité en valorisant le patrimoine bâti par le changement de destination
- Développer les circuits de randonnée sur le territoire par la création de nouveaux chemins de découverte et par la protection des haies bordant les chemins terrestres majeurs
- Orientation 4 : Renforcer le rôle des gares dans la dynamique de développement du territoire
- Orientation 5 : Améliorer la mobilité des piétons et la sécurité routière

Les orientations et mesures de l’AVAP sont en adéquation avec les objectifs du PLUi, notamment en termes de préservation des espaces paysagers et de mise en valeur de l’Huisne en lien avec la ville. L’AVAP conduit à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de la ville de La Ferté-Bernard et de ses abords.

La préservation et la valorisation des vues sur le site de La Ferté-Bernard, la ville historique et son écrin paysager depuis le Tertre ou les Récollets participe de cet objectif global. Enfin, de façon générale, la préservation du patrimoine, la restauration du bâti ancien de façon respectueuse de ses spécificités et de ses qualités, la valorisation des espaces publics et des jardins, la préservation des espaces paysagers et naturels remarquables de la commune, etc. conduisent à une mise en valeur de l’ensemble du site de la ville dans un objectif de qualité participant à l’attractivité du territoire, en termes d’habitat, d’activité comme de tourisme.

**L’axe 3 du PADD**, divisé en six orientations, inclut la notion de patrimoine comme un élément de valorisation du territoire dans son orientation n°1 :

- Valoriser le patrimoine paysager, bâti et naturel du territoire
  - Modifier au besoin les périmètres de protection des Monuments historiques
  - Pérenniser les éléments remarquables et identitaires des communes
  - Pérenniser le patrimoine paysager et naturel
  - Projeter des constructions respectueuses de l’environnement paysager et bâti

L’AVAP de La Ferté-Bernard s’inscrit pleinement dans cet axe par la protection des constructions patrimoniales remarquables de la commune intégrées au SPR et du patrimoine paysager en lien avec la ville de La Ferté-Bernard. L’AVAP donne également les règles devant permettre l’insertion des constructions nouvelles dans les tissus bâtis patrimoniaux en respectant les trames urbaines et bâties, les gabarits et les implantations existants

➔ De façon globale, les objectifs de l’AVAP sont ainsi en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUi. Il n’existe pas de point de désaccord.

### 3.3.2. LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Aucune OAP du PLUi n’est incluse dans le périmètre du Site patrimonial remarquable de La Ferté-Bernard.

## 4. JUSTIFICATIONS : PERIMETRE DU SPR, SECTEURS ET PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE L'AVAP

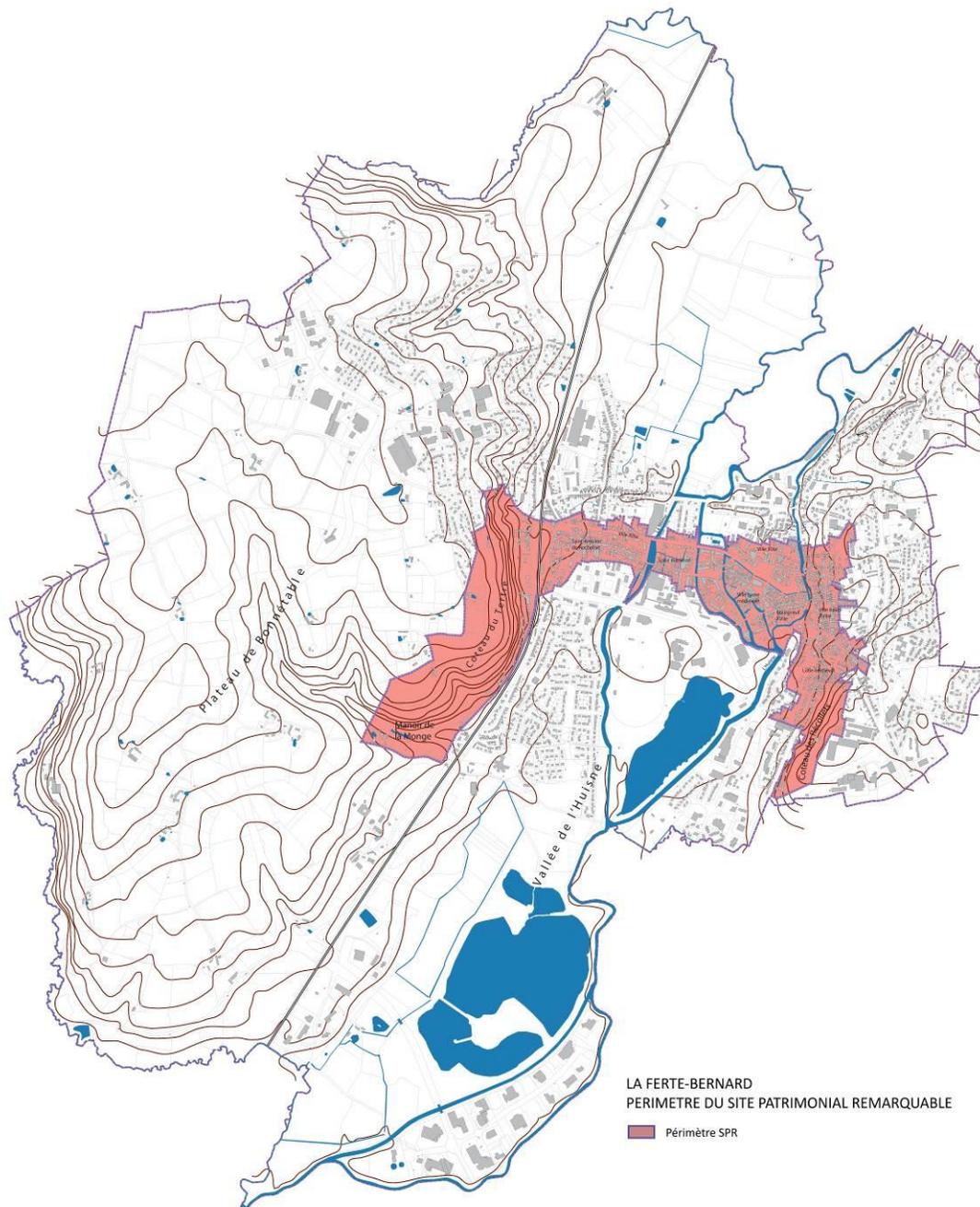
### 4.1. UN PERIMETRE DE SPR ENTRE COTEAU DU TERTRE ET COTEAU DES RECOLLETS

Le périmètre du Site patrimonial remarquable de La Ferté-Bernard reprend les caractéristiques fortes du paysage et du patrimoine de la commune, décomposées en deux grandes entités : la vallée de l'Huisne avec le site urbain historique de La Ferté-Bernard au centre et, de part et d'autre, les coteaux du Tertre et des Récollets.

- Le premier principe est de protéger au titre de l'AVAP les secteurs les plus anciens de la ville de La Ferté-Bernard, à savoir le centre historique médiéval autour du château primitif et de l'église Notre-Dame circonscrit par la rivière et ses canaux, la ville haute autour des places Ledru-Rollin et Collières, le centre de Saint-Antoine de Rochefort autour de l'église médiévale, le faubourg Saint-Julien et l'ancienne chaussée Saint-Antoine qui relie les deux ensembles et les loties du XVI<sup>e</sup> siècle. Les parties les plus remarquables de la ville du XIX<sup>e</sup> siècle sont également à caractère patrimonial : l'avenue et la place de la République, la rue Denfert-Rochereau et ses arrières, l'avenue du Général-Leclerc. La prise en compte de ses abords urbains du XIX<sup>e</sup> siècle permet d'inclure dans l'AVAP les entrées de la ville ancienne, formées d'un tissu bâti de même type que le centre historique, par des linéaires de façades alignées sur rue et mitoyennes, qui constituent un seuil urbain net au passage dans les parties les plus historiques de la ville.
- Le deuxième principe était d'inclure au SPR, sur le modèle de la ZPPAU, l'écrin paysager du site urbain et les composantes naturelles concourant à la mise en valeur du site historique de la Ferté-Bernard : le coteau du Tertre à l'ouest, celui des Récollets à l'est, formant un ensemble paysager ouvert de qualité et offrant des points de vue remarquables sur le site historique fertois.

Le plateau agricole de Bonnétable à l'ouest, bien qu'intéressant en termes de paysage, n'a pas été inclus dans le périmètre du SPR car il ne constitue pas un territoire paysager incontournable de la commune. Le bocage est dégradé et le secteur nord du plateau est banalisé par la présence de nombreuses zones d'activités tandis que le sud est coupé par la déviation de la D316. Le plateau ne présente pas d'enjeux patrimoniaux majeurs ni de relation directe avec le centre historique de La Ferté-Bernard. Les ensembles bâtis patrimoniaux (fermes, manoirs, bordages...) avec leurs abords paysagers identifiés dans le diagnostic, ainsi que les fermes et abris à percherons de la vallée de l'Huisne, seront préservés dans le PLUI via l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

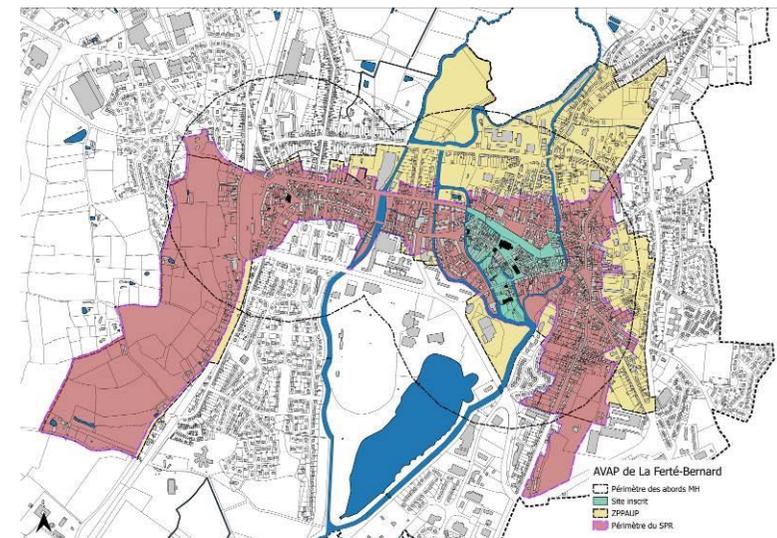
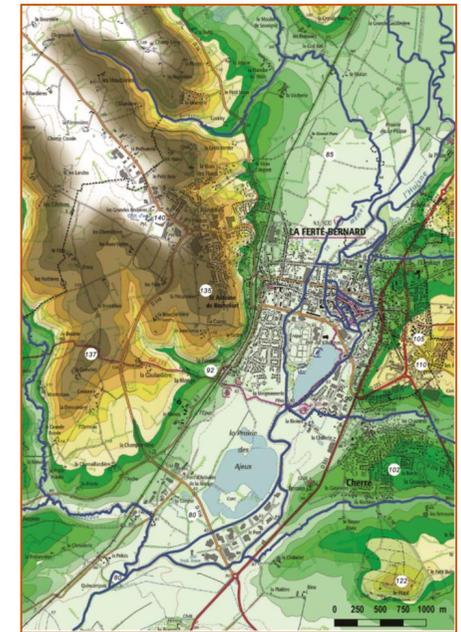


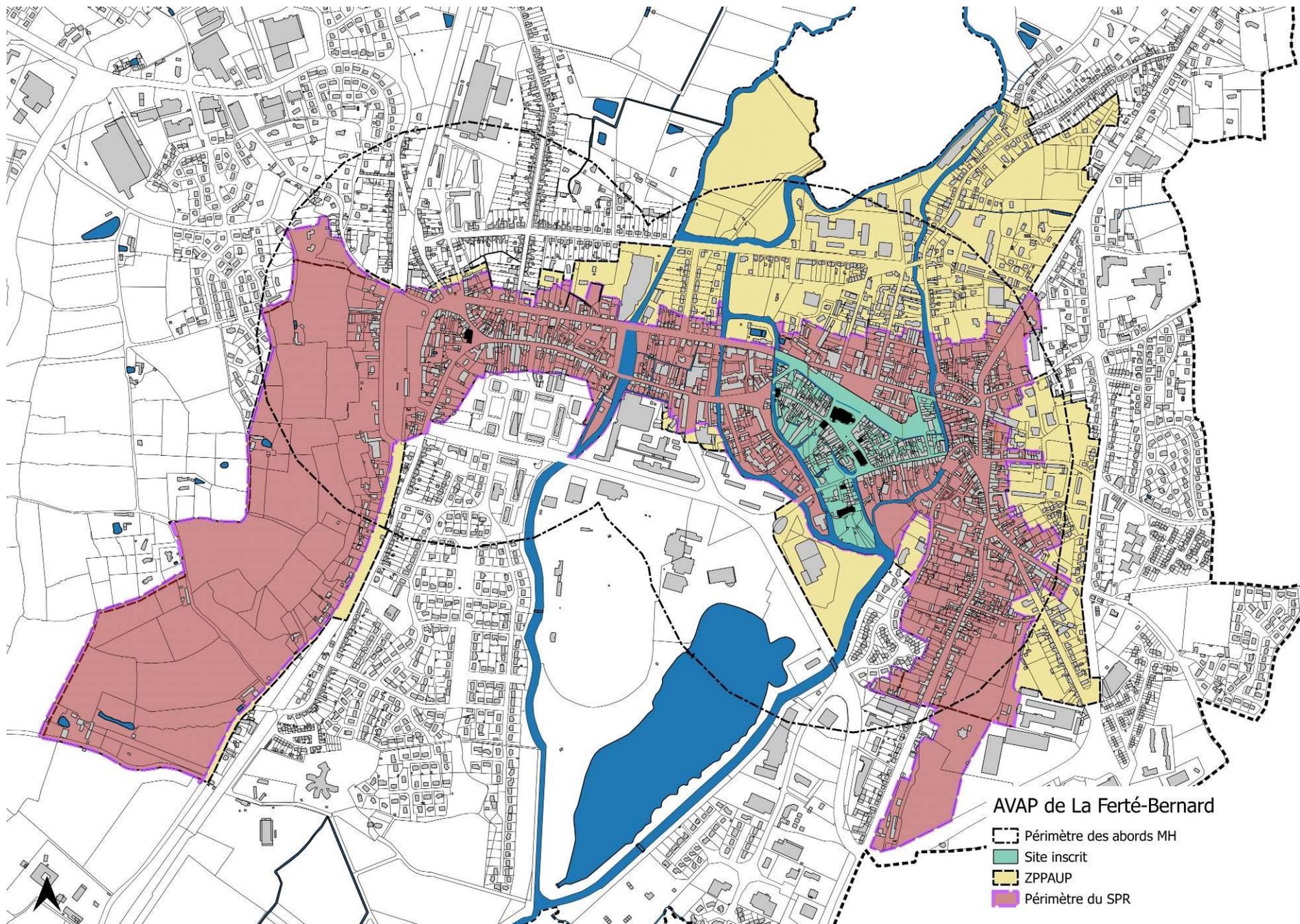


A gauche : le périmètre du Site patrimonial remarquable de La Ferté-Bernard

A droite en haut : le site de la ville en sa vallée

A droite en bas et page suivante : le SPR superposé avec la ZPPAUP de 1991, le site inscrit et les périmètres des abords des monuments historiques





**AVAP de La Ferté-Bernard**

- Périimètre des abords MH
- Site inscrit
- ZPPAUP
- Périimètre du SPR

Afin de satisfaire ces différents principes, le périmètre de SPR a été construit en cohérence avec la situation de la commune de La Ferté-Bernard :

- A l'ouest, le site patrimonial remarquable reprend les limites de l'ancienne ZPPAU et intègre l'ensemble du coteau du Tertre qui forme le rebord du plateau de Bonnétable plongeant dans la vallée de l'Huisne, du chemin bordant le manoir de la Monge au sud à la rue du Tertre au nord. L'ensemble de maisons et villas situé à l'est de la voie ferrée le long de la partie nord de la rue Marceau, borné par le parc de la villa 65 rue Marceau qui forme une limite paysagère marquée dans la rue, est également intégré à l'AVAP en tant qu'extension urbaine à caractère patrimonial et qu'entrée de ville.
- A l'est, le SPR s'appuie sur l'avenue de Verdun et sur le fond des parcelles des maisons formant le tissu bâti historique de la ville ancienne, intégrant des petits ensembles de bâtiments récents sans caractère patrimonial (barres de logements et pavillonnaire) mais en contact direct avec la ville ancienne et jouant un rôle majeur dans la perception des entrées du secteur historique. L'AVAP doit permettre une meilleure cohérence de ces deux types de tissu. Les limites du SPR au niveau de la route de Paris au nord et du Mans au sud reprennent celles de la ZPPAU, marquant ces secteurs en tant qu'entrées dans la ville, axe structurant historique pour la commune et afin de préserver et mettre en valeur les constructions anciennes qui les bordent. Le coteau des Récollets ou de la Haute-Folie est entièrement compris dans le SPR, de la rue de la Cougère à l'avenue Jean-Béalet.
- Au centre, le SPR reprend les limites de la ZPPAUP en excluant dans la partie nord des secteurs au caractère trop disparate et en recentrant le SPR sur les parties patrimoniales les plus remarquables : la ville médiévale et XVIIIe siècle et ses abords du XIXe. Au sud, la partie de l'avenue du Général-de-Gaulle et la parcelle commerciale située dans le creux du coude que fait l'Huisne avant d'entrer dans la ville, secteur auparavant intégré dans la ZPPAU, sont sorties du périmètre car elle ne présente pas d'intérêt patrimonial. La gestion des abords de l'Huisne et de la vue sur le château de La Ferté-Bernard devrait être prise en compte par le PLUi.

Le périmètre du SPR couvre ainsi l'ensemble de l'unité paysagère du site urbain et paysager historique de La Ferté-Bernard, bordé à l'est et à l'ouest par les reliefs paysagers, jardinés ou agricoles délimitant l'emprise centrale de la ville dans la vallée et participant de sa qualité paysagère.

- Le PADD du PLUi met en évidence la nécessité de préserver, en plus de la valorisation du patrimoine bâti remarquable, les espaces naturels et paysagers des communes, notamment dans son axe 3 : « Valoriser le patrimoine paysager, bâti et naturel du territoire ». Le périmètre du SPR est en cohérence avec ces objectifs.

## 4.2. LE PATRIMOINE PROTEGE AU SEIN DU SPR

De façon générale et commune à l'ensemble du périmètre et des secteurs du SPR, l'AVAP identifie plusieurs types d'éléments urbains, architecturaux et paysagers patrimoniaux pour lesquels le règlement développe des prescriptions et des recommandations de nature à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Le repérage de ces éléments est issu du croisement de différentes sources :

- Des éléments identifiés dans la ZPPAU,
- Du travail de terrain réalisé par le bureau d'étude,
- De l'inventaire topographique réalisé par le service régional de l'inventaire général de la région Pays-de-la-Loire entre 1973 et 1980,
- Des éléments déjà protégés dans le PLU.

Ces éléments ont été hiérarchisés en fonction de leur valeur patrimoniale. Cette classification a permis de nuancer et de moduler les possibilités d'interventions en fonction de leur intérêt patrimonial :

- Bâtiments patrimoniaux remarquables, bâtiments patrimoniaux d'intérêt, bâtiments ordinaires,
- Eléments et détails architecturaux remarquables
- Cours, parcs et jardins protégés,
- Espaces paysagers remarquables notamment ceux liés à l'eau.

Les bâtiments déjà protégés au titre des monuments historiques et faisant donc l'objet d'une réglementation particulière ont été exclus de la classification établie dans l'AVAP.

La sélection et la classification des éléments patrimoniaux bâtis identifiés dans l'AVAP se basent sur la mise en évidence de différents critères d'analyse :

- L'ancienneté du bâti,
- Le maintien de l'emprise bâtie par rapport au cadastre « napoléonien » de 1826,
- Le respect et le maintien des gabarits anciens,
- Le respect et le maintien des matériaux et des enduits traditionnels,
- La préservation patrimoniale et la qualité architecturale des façades et des toitures,
- La lisibilité des usages qui ont vu naître ou qui ont animé la construction et qui ont contribué à lui donner sa forme architecturale,
- La présence de détails architecturaux remarquables.

Le patrimoine remarquable n'est pas forcément uniquement celui des monuments, il peut aussi être celui d'édifices plus « ordinaires » ou modestes, qui témoignent du passé rural de la commune (portes charrières...) ou urbain (devanture de boutique...), ont conservé des éléments repères de leur ancienneté et/ou sont particulièrement représentatifs d'une typologie par la lisibilité des fonctions et des usages qui ont guidés l'édification des différentes parties de la construction.

A cela s'ajoute la qualité de la préservation du bâti ancien dans ses différentes composantes : organisation des volumes et des façades, ouvertures « d'origine » liées à la typologie et à une fonction caractéristique (portes cochères, portes charrières, fenêtres à meneaux, portes et fenêtres régulières d'une maison de bourg ou bourgeoise...), matériaux (pierre, brique, bois, torchis, tuiles plates...), modénature, menuiseries bois anciennes, enduits anciens à la chaux... Une construction dont la restauration récente n'a pas ou peu altéré la qualité de l'architecture traditionnelle ni la lisibilité des anciennes fonctions du bâtiment peut également intégrer le patrimoine remarquable. La présence de murs en pierre, d'une clôture ancienne, d'un portail ancien, d'un verger, d'un puits, d'un pavillon, de dépendances intéressantes, etc. concoure également à l'identification de l'ensemble comme remarquable ou d'intérêt.

Différents degrés de valeur patrimoniale peuvent donc être mis en avant quant à la sélection d'édifices dont le caractère est d'un intérêt plus élevé que d'autres :

- *Valeur historique et/ou monumentale* : mairie/presbytère, couvent des Filles de Notre-Dame, gare SNCF, lycée Robert-Garnier...;
- *Valeur d'ancienneté*, dont témoignent à la fois le maintien de l'emprise par rapport au cadastre de 1826 et la présence de détails encore existants sur la construction. Certaines maisons de bourg « ordinaires » comportant des détails ou des modes architecturaux témoignant de leur ancienneté (pans-de-bois, pignon sur rue, baie à meneaux ou arcades...) relèvent ainsi de cette valeur, à la fois pour le bâti lui-même et en tant que représentant d'une période de construction de la ville ;
- *Valeur associant morphologie du bâti et usages*, mettant en exergue les constructions en tant que représentantes préservées d'une typologie architecturale caractéristique du patrimoine bâti de la commune et dont on peut lire encore les usages qui leur ont été associés : hôtel particulier rue Bourgneuf, maison de bourg du XVIIIe siècle place Ledru-Rollin, fermes...
- *Valeur liée à la préservation des caractéristiques générales* du bâti ancien (enduits, matériaux, modénature, menuiseries...) : villas route du Mans, auberge du Dauphin, maison bourgeoise rue Marceau, maison rue d'Orléans, maison 33 avenue de Verdun...
- *Valeur urbaine*, où la construction marque par son emplacement un espace urbain (angle de rue, place, perspective...) et prend donc une importance singulière dans la silhouette bâtie générale : hôtel particulier place de la Lice, maison 3 place Collières...

- *Valeur architecturale*, liée à la régularité de la construction, ses détails et sa modénature, la composition de ses façades et de sa volumétrie : hôtels particuliers, villa 24 ou 59 avenue de Verdun, maison bourgeoise 24 avenue du Général-Leclerc...
- *Valeur pittoresque*, caractère plus « sensible » lié au « charme » d'une construction et de son environnement (jardin, clôtures plantées, portail...) et pris en compte si un ou plusieurs des critères précédents a été validé.

Ces différents critères sont plus ou moins cumulés entre eux selon les constructions.

77 bâtiments ont ainsi été identifiées, dans le périmètre du SPR, en tant que patrimoine remarquable de la commune de La Ferté-Bernard. 42 d'entre eux présentant un caractère particulièrement historique ou majeur ont fait l'objet d'une fiche individuelle. L'ensemble des bâtiments patrimoniaux remarquables contribuent à donner à la commune son intérêt patrimonial et sont particulièrement sensibles, à la fois de par leur valeur patrimoniale propre mais aussi en tant que « figure de proue » du patrimoine fertois. Ils doivent permettre d'affirmer les « bonnes pratiques » à mettre en œuvre pour que le cadre de vie patrimonial de la ville puisse être préservé et mis en valeur.

Environ 200 constructions ont été identifiées en tant que bâtiments patrimoniaux d'intérêt. Ils participent également au caractère patrimonial de la commune par leurs détails d'architecture mais aussi par la grande homogénéité des ensembles bâtis formés, identifiés dans l'AVAP à travers les linéaires de façades et les places remarquables à préserver, qui comprennent à la fois les façades des constructions mais aussi les murs de clôture et les portails ou porches s'inscrivant dans la continuité de ces linéaires. Au-delà de la préservation de l'homogénéité et de la qualité du cadre urbain hérité, il s'agit de faire prendre conscience de la nécessité de considérer une façade dans le rapport qu'elle entretient avec les constructions et les façades avoisinantes, afin de proposer un projet de restauration ou de modification cohérent à la fois pour la construction en elle-même mais aussi pour l'ensemble de la rue.

Certains jardins ont été également identifiés comme étant à préserver pour leur caractère paysager et leur impact dans le site urbain et historique fertois. Il s'agit notamment des jardins de demeures historiques (hôtels particuliers rue Bourgneuf ou place de la Lice, maisons rue Gambetta, manoir de la Monge...) mais aussi des jardins qui doivent être préservés en raison de la qualité paysagère qu'ils apportent au cadre urbain de La Ferté-Bernard : jardins en terrasses rue de l'Abreuvoir, jardins de villas ouvrant sur la rue (avenue du Général-Leclerc...), jardins en bord de l'Huisne ou de la Môme et apportant une grande qualité paysagère aux espaces urbains.

Le patrimoine protégé au sein du SPR concerne également des linéaires de murs en pierre (notamment dans les anciens loties de la Cougère et des Guillottières), murs de clôture et murs de soubassement, des clôtures anciennes avec leur portail ou leur portillon, ainsi que les ouvrages en pierre que le bureau d'étude a pu repérer sur le territoire : sols en pierre de grande qualité dans le centre historique, chasses-roues. Ces éléments de patrimoine caractérisent notamment un centre urbain historique minéral contrastant avec des abords et une campagne à l'ambiance plus végétalisée. Ils ont été cartographiés dans le plan de repérage du patrimoine.

Les éléments de petit patrimoine ont été identifiés et protégés au sein de l'AVAP : lavoirs, puits, fontaines, bassins, croix,...

## Légende

### I. Le site patrimonial remarquable et les secteurs de l'AVAP

-  Limite communale
-  Périmètre du Site patrimonial remarquable
-  Périmètre du secteur 1
-  Périmètre du secteur 2

### II. Les quatre catégories de constructions

-  Monument historique
-  Bâtiment patrimonial remarquable
-  Bâtiment patrimonial d'intérêt
-  Bâtiment ordinaire

### III. Le patrimoine architectural, urbain et paysager fertois protégé

#### Les éléments d'architecture

-  Éléments et détails architecturaux remarquables
-  Allées et passages

#### Les espaces et ensembles urbains

-  Cônes de vue remarquables
-  Linéaires bâtis
-  Places
-  Jardins publics et espace verts

### Le patrimoine paysager végétal

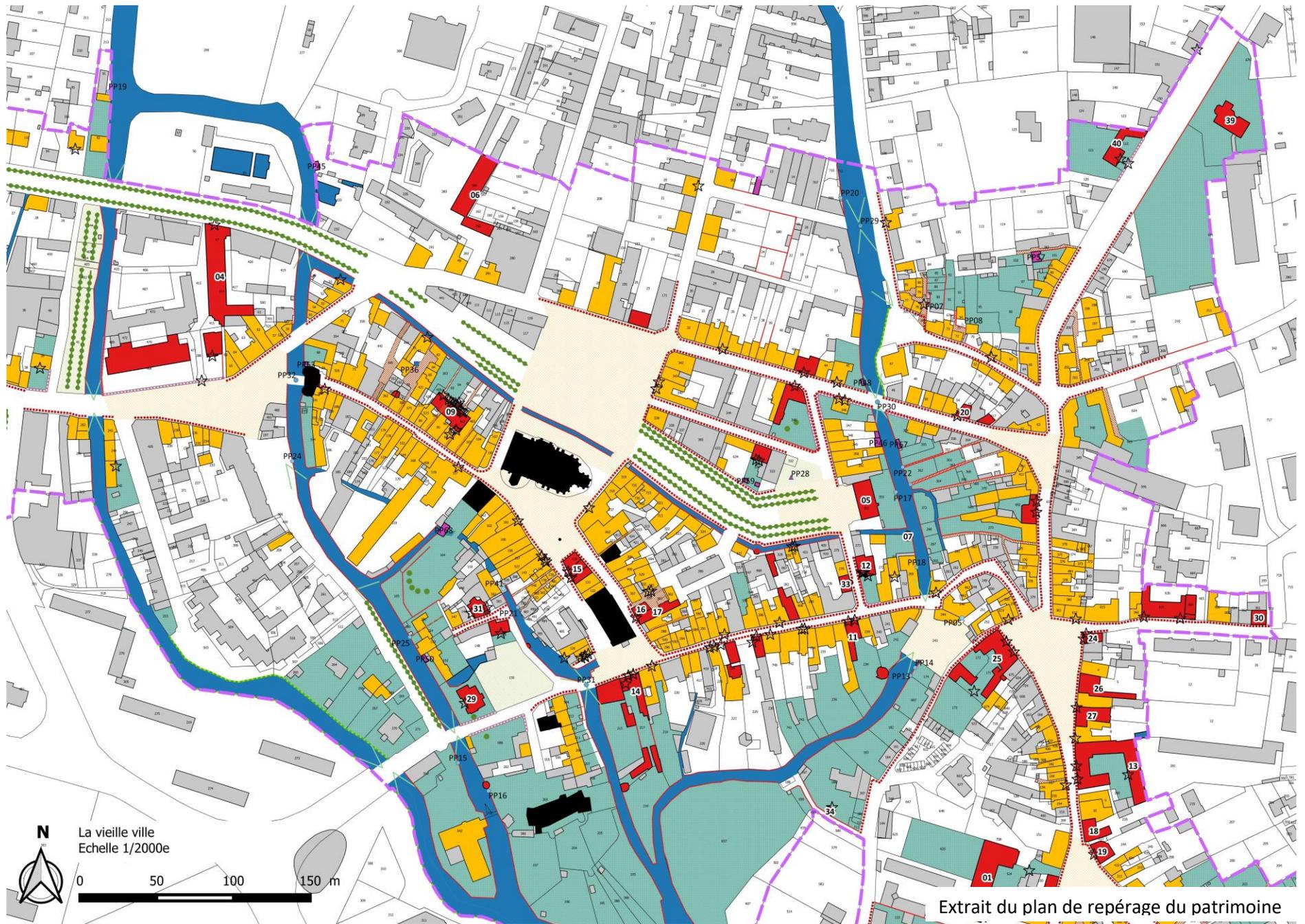
-  Cours et jardins protégés
-  Mails et alignements d'arbres
-  Arbres remarquables
-  Prairies et pelouses
-  Haies
-  Bosquets
-  Chemins creux

### Le patrimoine paysager lié à l'eau

-  Perspectives sur les rivières et leurs abords
-  Cours d'eau et mares
-  Ripisylve

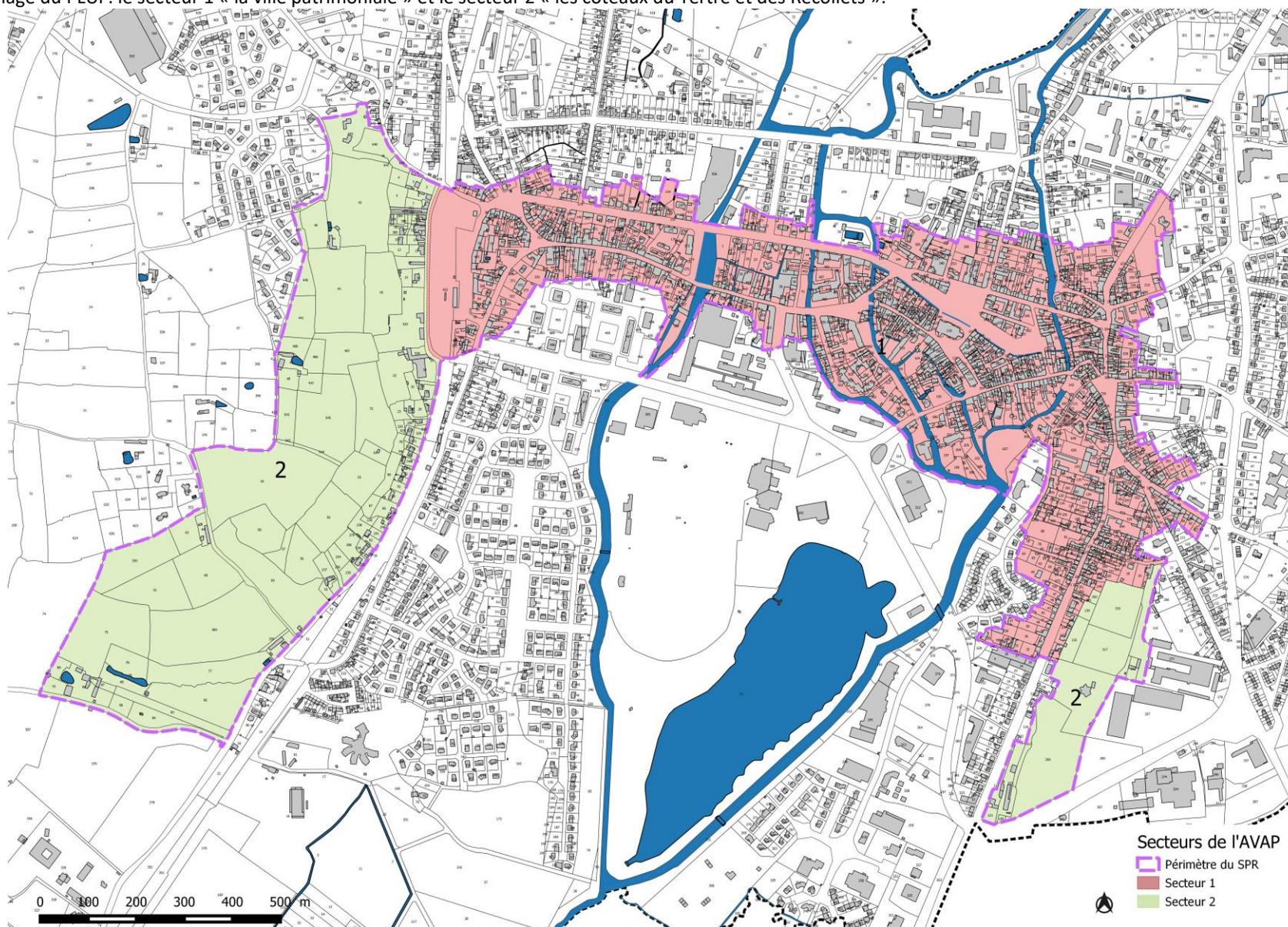
### Les ouvrages et le petit patrimoine

-  Murs en pierre et rives maçonnées
  -  Clôtures anciennes
- Petit patrimoine : éléments ponctuels
-  Croix et stèles
  -  Escalier extérieur en pierre
  -  Fontaines et puits
  -  Lavoirs
  -  Porche
  -  Divers lié à l'eau
  -  Petit patrimoine : bâtiments (abri à percheron, pavillon de jardin, lavoir couvert, remise...)



#### 4.3. LES DEUX SECTEURS DE L'AVAP : DELIMITATION ET OBJECTIFS REGLEMENTAIRES

Le site patrimonial de La Ferté-Bernard distingue deux grands secteurs, construits en regard de leurs composantes patrimoniales, paysagères et morphologiques et en cohérence avec le zonage du PLUi : le secteur 1 « la ville patrimoniale » et le secteur 2 « les coteaux du Tertre et des Récollets ».



#### 4.3.1. LE SECTEUR 1 : LA VILLE PATRIMONIALE

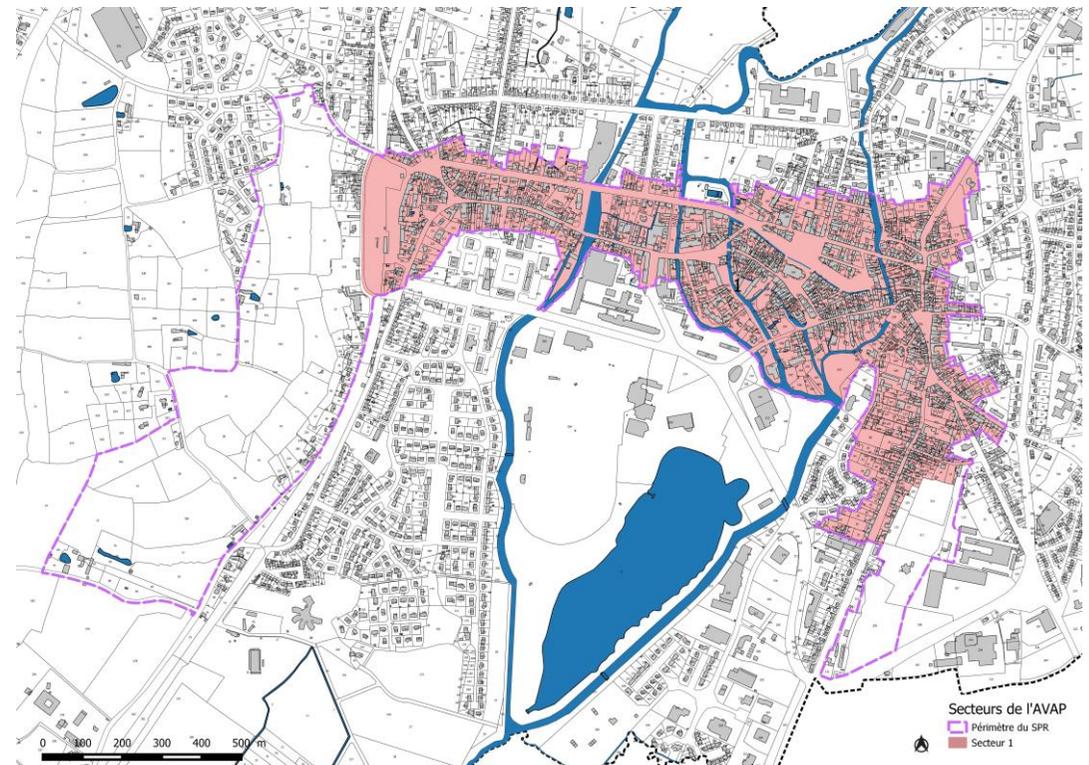
Le secteur n°1 « La ville patrimoniale » correspond à la ville de La Ferté-Bernard dans les limites de son extension de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle : la ville basse médiévale à l'intérieur de son ancienne enceinte matérialisée aujourd'hui par les bras de rivière et les canaux ceinturant la ville, la ville haute des premières maisons mitoyennes avenue de Verdun jusqu'au faubourg des Guillottières au sud, la rue Denfert-Rochereau et ses arrières au nord, le faubourg Saint-Julien, la rue du Quatre-Septembre reliant la ville au centre ancien de Saint-Antoine de Rochefort et enfin Saint-Antoine de Rochefort et ses faubourgs rue Paul-Bert et rue Marceau.

Outre les grands monuments historiques symboles de la Ferté-Bernard, la ville patrimoniale regroupe la majeure partie du patrimoine bâti de la commune et notamment un remarquable ensemble de constructions du XV<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle, donnant à l'ensemble urbain, du noyau médiéval aux percées du XIX<sup>e</sup> siècle, une grande homogénéité. Ces édifices présentent des caractéristiques générales et des détails témoignant à la fois de leur ancienneté et de la qualité de leur architecture. C'est une ville faite de linéaires de façades structurant l'espace urbain, derrière lesquels se développent des cours et des jardins préservés des regards. Les rues assez étroites s'écartent par endroit en des places triangulaires héritées du tissu bâti médiéval. Seuls se démarquent de cette organisation morphologique les anciens « loties » médiévaux et les ensembles hérités de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (avenue de la République et avenue du Général-Leclerc) faits de villas édifiées en retrait de la voie.

Les rivières et les canaux jouent un rôle important dans la ville patrimoniale, à la fois en faisant pénétrer la nature en ville, en ouvrant des perspectives vers des horizons plus « naturels » et en donnant à voir l'intérieur des îlots faits de jardins, de murs et des multiples constructions secondaires qui animent le paysage urbain. L'eau matérialise également la trace des anciennes limites de la ville médiévale, sur son long s'égrainent les vestiges de l'enceinte urbaine de la Ferté.

La ville patrimoniale c'est aussi un remarquable maillage de sentes et d'allées permettant de traverser les îlots ou d'y pénétrer, desservant des jardins et des cours formant comme un « envers » de la ville, à la fois mystérieux et à l'échelle du piéton.

Ce secteur comprend également les anciens loties de Cougère et des Guillottières, dont les composantes présentent des caractéristiques urbaines et paysagères remarquables avec une très forte présence des jardins clos de murs, des sentes et des escaliers extérieurs en grès desservant l'intérieur des îlots qui prennent un caractère intimiste et particulier. Ces secteurs doivent être valorisés selon leurs caractéristiques propres en maintenant notamment les jardins et en mettant les sentes en valeur comme moyens alternatifs de desserte et de découverte de la ville. Le quartier de la rue de l'Abreuvoir présente les mêmes caractéristiques, avec une ambiance « rurale » où les jardins ont une grande importance.



**Objectifs de gestion et principales prescriptions du secteur 1 :**

Dans le secteur 1, l'objectif est de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti, les morphologies urbaines du centre historique, ses espaces paysagers et publics, la diversité des typologies architecturales et d'accompagner les évolutions prévisibles en réglementant les interventions sur le bâti existant pour sa mise en valeur, l'intégration des extensions et des constructions nouvelles et les possibilités d'adaptations aux modes de vie actuels.

Les prescriptions fixent les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager de la ville patrimoniale. Elles précisent les modalités de restauration, de transformation et d'extension des constructions existantes en fonction de leur degré d'intérêt patrimonial et de leurs relations avec les constructions environnantes, ainsi que les conditions de préservation de la qualité des espaces publics (sols, mobilier urbain, plantations...) et du maintien de ses espaces paysagers (canaux et rivières, jardins). Est aussi réglementée l'insertion urbaine et architecturale des constructions neuves afin de préserver la cohésion de cet ensemble urbain aux caractéristiques fortes.

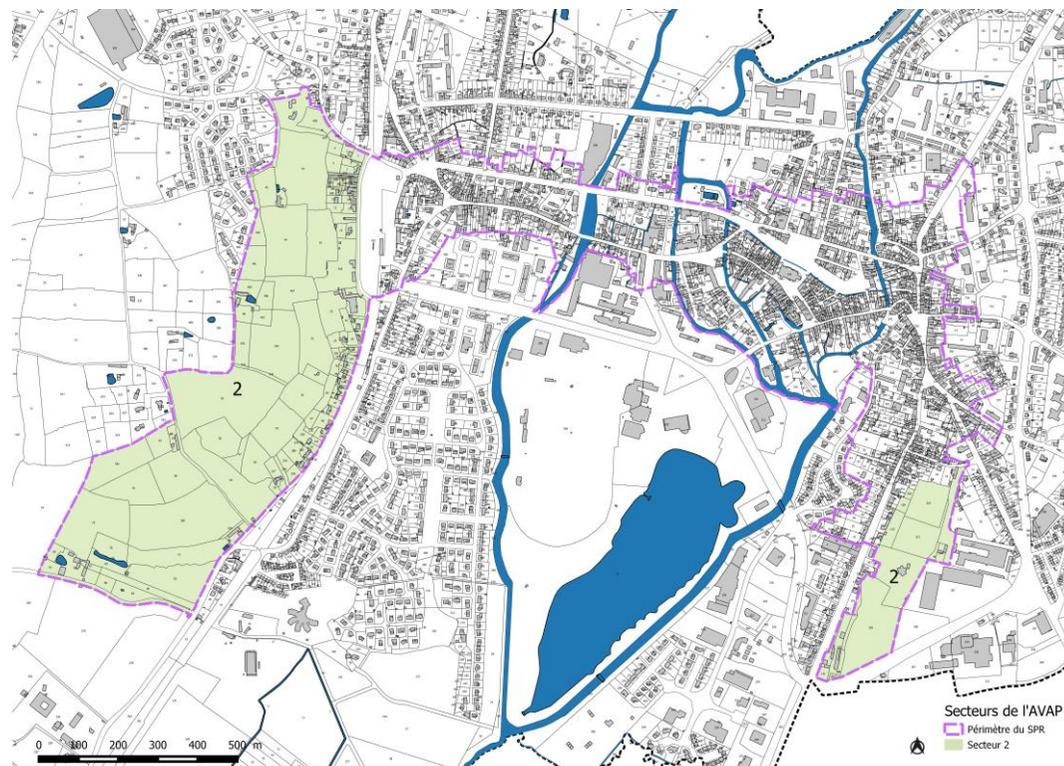
#### 4.3.3. LE SECTEUR 2 : « LES COTEAUX DU TERTRE ET DES RECOLLETS »

Le secteur n°2 « Les coteaux du Tertre et des Récollets » correspond à l'écran paysager de proximité de la ville de la Ferté-Bernard. Il inclut les coteaux surplombant à l'est (Récollets) et à l'ouest (Tertre) la vallée de l'Huisne, reprenant l'objectif de la ZPPAU de préserver le caractère végétal de ces espaces qui forment une toile de fond paysagère sur laquelle s'appuie la silhouette urbaine, ainsi que les chemins creux bordés d'arbres descendant du plateau vers la vallée.

L'ouverture des coteaux permet également d'offrir depuis leur sommet de larges vues sur la ville inscrite dans la vallée de l'Huisne et ainsi d'embrasser l'ensemble du site historique de la Ferté-Bernard. A ce titre, ils mériteraient d'être mis en valeur en tant que points de vue et d'interprétation du paysage.

Ce secteur présente avant tout des enjeux paysagers.

Néanmoins la partie du Tertre notamment comporte également d'anciennes fermes et le manoir de la Monge, qui sont des ensembles bâtis patrimoniaux spécifiques et remarquables. Le règlement du secteur 2 intègre donc des prescriptions propres à préserver ces éléments de patrimoine bâti et à encadrer leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques architecturales propres. Les abords paysagers de ces constructions (jardins, murs, clôture, mares, allées plantées, haies, arbres...) sont pris en compte.



##### **Objectifs de gestion et principales prescriptions :**

Dans le secteur 2, l'objectif est de protéger et de mettre en valeur le patrimoine naturel spécifique à la Ferté-Bernard et formant son écran paysager : espaces ouverts ourlés de haies et de franges d'arbres des coteaux, cônes de vue vers la ville historique de La Ferté-Bernard. Il s'agit de mettre en valeur le centre historique par le traitement de ses abords à caractère paysager et naturel, en interdisant leur constructibilité pour des raisons patrimoniales et en maintenant leur qualité paysagère.

Les prescriptions accompagnent la préservation et la mise en valeur de ces espaces par la protection des prairies et des pelouses, des linéaires de haies, des arbres, de la végétation de bord d'eau et de chemin... Pour les parties de jardins, les clôtures, les portails et les abris de jardin font l'objet de règles permettant leur bonne intégration au paysage en termes de matériaux, de couleurs et de volumétrie. Les règles encadrent également le traitement des lisières urbaines notamment dans le contact entre coteaux et extensions urbaines contemporaines et la qualité des espaces publics (voies de desserte, sentiers...). Le patrimoine bâti inclus dans ce secteur est également pris en compte de façon spécifique, pour sa préservation et accompagner son évolution.

## 4.4. LE REGLEMENT DE L'AVAP : ORGANISATION ET REGLES PRINCIPALES

### 4.4.1. ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement écrit de l'AVAP de La Ferté-Bernard est décomposé en trois grandes parties :

- **Partie 1** : les 2 secteurs, qui regroupe les prescriptions communes à l'ensemble des secteurs
- **Partie 2** : le secteur 1, qui regroupe les prescriptions spécifiques au secteur 1
- **Partie 3** : le secteur 2, qui regroupe les prescriptions spécifiques au secteur 2

Les prescriptions communes portent sur deux thématiques spécifiques :

- Le patrimoine ferroviaire : règles de protection et de mise en valeur
- Règles de dérogation particulières

Les prescriptions spécifiques aux deux secteurs de l'AVAP encadrent les travaux et aménagements possibles dans ces secteurs :

- Caractère du secteur
- Restauration et modification des constructions existantes
- Extensions et constructions nouvelles
- Vitrites et devantures commerciales
- Dispositifs techniques, commerciaux et environnementaux
- Aménagement des jardins et installations d'annexes et d'abris de jardin, intégration des piscines
- Aménagement des espaces publics
- Préservation et interventions paysagères

Les prescriptions communes touchent à la thématique transversale du SPR et valable pour tous les secteurs de l'AVAP : la protection et la mise en valeur du patrimoine. Elles donnent les règles générales de protection et de mise en valeur du patrimoine archéologique, architectural, urbain et paysager en fonction de leur degré de protection par l'AVAP, ainsi que les règles concernant le bâti ordinaire non protégé par l'AVAP. On y retrouve notamment les règles relatives aux différentes hiérarchies patrimoniales des constructions et des ensembles et espaces urbains et paysagers, celles concernant les typologies architecturales patrimoniales identifiées, ainsi que celles concernant les détails architecturaux. Les dérogations autorisées en cas de nécessité d'adaptation mineure ou dans le cas d'un équipement collectif sont également précisées. L'annexe au règlement compile les fiches des bâtiments remarquables et les listes des détails architecturaux et des éléments de petit patrimoine identifiés.

Les prescriptions spécifiques aux secteurs 1 et 2 précisent ensuite les règles relatives à chacun des secteurs de l'AVAP. Ces règles permettent de répondre précisément aux enjeux qui leur sont propres. Il s'agit en premier lieu de prescriptions touchant aux éléments de patrimoine paysager spécifiques à ces secteurs et à leur maintien.

Les règles touchent ensuite aux modalités d'interventions sur le bâti ou dans les espaces urbains ou paysagers :

- Ravalement, toiture, nouveaux percements en façade, devantures et enseignes, boîtes aux lettres, panneaux solaires...
- Volumétrie, implantation, matériaux et couleurs des extensions et des constructions nouvelles...
- Traitement des sols des cours, clôtures, murs, portails, abris de jardin, intégration des piscines, intégration des bacs à compost et des éoliennes...

L'intégration des dispositifs techniques de toutes sortes pouvant impacter les façades et les toitures et l'intégration des dispositifs liés aux objectifs environnementaux – économies d'énergie et production d'énergies renouvelables - font l'objet de deux chapitres distincts, rapidement identifiables dans le sommaire du règlement et non pas dilués dans les cahiers de chacun des secteurs. La question de l'isolation des façades par l'extérieur est néanmoins traitée de façon spécifique à chaque secteur car l'impact de ce traitement peut être très différent selon le type d'implantation des constructions et la qualité de leurs façades.

Les règles touchant aux espaces publics traitent de la qualité des différentes surfaces et des éléments à intégrer afin de proposer un cadre de vie de qualité en lien avec le patrimoine bâti et paysager qui l'entoure : traitement des sols, signalétique, plantations, espaces de stationnement dans les espaces publics...

Le secteur 1 et le secteur 2 font l'objet d'un premier chapitre réglementaire qui décrit les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères propres au secteur et donne les règles générales accompagnant sa préservation et sa mise en valeur, en termes de constructibilité et d'ambiance urbaine.

Le règlement décline ensuite les différentes prescriptions détaillant ce qu'il est possible ou non de faire de façon obligatoire.

## L'ORGANISATION DU REGLEMENT DE L'AVAP

### Dispositions générales à tous les secteurs

#### 1 - Règles de protection et de mise en valeur du patrimoine :

- Le patrimoine protégé et les différents degrés de protection

#### 2 - Règles de dérogation particulières :

- Adaptations mineures
- Equipements collectifs

Lien avec les fiches du patrimoine bâti remarquable et avec le plan de repérage du patrimoine



### 1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS LE PATRIMOINE FERTOIS - REGLES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR



### Dispositions particulières à chacun des secteurs

#### 1 - Le caractère du secteur et les règles générales de mise en valeur

#### 2 - Les interventions sur le bâti et les espaces :

- ⇒ Restauration et modification des constructions existantes
- ⇒ Extensions
- ⇒ Constructions nouvelles
- ⇒ Dispositifs techniques, commerciaux et environnementaux
- ⇒ Constructions agricoles,
- ⇒ Annexes, abris de jardin, aménagement des jardins et des cours
- ⇒ Espaces publics

### 2. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR 1 LE PATRIMOINE FERTOIS - REGLES RELATIVES AUX TRAVAUX ET AMENAGEMENTS

### 3. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR 2 LES COURS DU TERTRE ET DES RECOLLETS - REGLES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER SPECIFIQUE ET AUX TRAVAUX ET AMENAGEMENTS

- **Prescriptions relatives à la protection et à la mise valeur du patrimoine bâti et paysager et des morphologies urbaines**

##### *Monuments historiques*

L'église Notre-Dame des Marais, la porte Saint-Julien, le château, la chapelle Saint-Lyphard, les halles, l'église Saint-Antoine-de-Rochefort, l'hôtel Coursin de Torsay, les maisons médiévales 7 et 14 rue Carnot, le poteau sculpté 15 rue de l'Huisne, la fontaine Carnot sont protégés au titre des Monuments historiques. Les travaux les concernant restent soumis à la réglementation et au régime d'autorisation spécifique définis par les Codes du Patrimoine et de l'Urbanisme. Les prescriptions de l'AVAP n'ont de ce fait que valeur de recommandations.

##### *Cônes de vue des points de vue remarquables*

Plusieurs points de vue remarquables sur le centre historique et son environnement ont été mis en évidence dans l'AVAP. Ils sont identifiés sur le plan réglementaire. Ils constituent un enjeu car ils permettent de rendre compte de la qualité des paysages fertois et de l'homogénéité et de la cohérence des espaces bâtis et jardinés du centre historique et de ses abords dans leur lien avec le site naturel d'implantation de la ville, mais aussi de leur fragilité.

La prise en considération de ces cônes de vue doit permettre de faire prendre conscience de l'impact que tous travaux ou aménagement peut avoir sur les perceptions d'ensemble du site urbain de La Ferté-Bernard et de son écrin paysager. Les principales caractéristiques de ces points de vue sont précisées et la règle accompagne leur prise en compte dans les projets, à travers notamment le respect de l'horizontalité du paysage bâti, des épannelages des masses bâties, de l'homogénéité des couleurs de façade et de toiture et de l'importance des espaces jardinés ou paysager dans les perceptions. La justification de la qualité du projet au regard de la perceptibilité de la construction ou de l'espace paysager concerné depuis les points de vue remarquables peut ainsi être demandée. La fermeture ou la dénaturation de la vue identifiée sont interdites.

##### *Bâtiments d'intérêt patrimonial*

Le règlement de l'AVAP distingue deux catégories de constructions présentant un intérêt patrimonial : les bâtiments patrimoniaux remarquables et les bâtiments patrimoniaux d'intérêt.

De façon générale, pour toutes les constructions présentant un intérêt patrimonial, la conservation est la règle.

Les possibilités d'interventions et de transformation des constructions sont ensuite modulées en fonction de l'intérêt patrimonial qui leur a été affecté.

77 constructions ont été identifiées comme patrimoine remarquable pour leurs qualités architecturales et/ou leur intérêt historique et cartographiées sur le plan réglementaire de repérage du patrimoine. Elles sont strictement protégées, les extensions et les modifications de façade ne sont autorisées qu'au cas par cas. Les règles générales concernant la préservation et les interventions sur le patrimoine bâti continuent également de s'appliquer sur ces constructions. 42 de ces constructions remarquables présentent un intérêt patrimonial supérieur. Elles sont numérotées et font l'objet en annexe du règlement d'une fiche individuelle avec leur adresse, leur référence cadastrale et une photographie les identifiant ainsi que les prescriptions et recommandations qui leur sont propres.

De nombreuses constructions patrimoniales d'intérêt ont été repérées. Ces constructions sont protégées de façon moins stricte que les constructions remarquables. Sous certaines conditions, elles peuvent accueillir des extensions et des modifications de façade dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et typologiques. Elles font l'objet de prescriptions communes mais doivent aussi répondre aux dispositions relatives à leur typologie architecturale patrimoniale.

### *Bâtiments ordinaires*

Il s'agit soit de constructions anciennes dont les transformations de grande ampleur ont entraîné leur dénaturation et la perte de l'intérêt patrimonial, soit de constructions récentes qui ne présentent pas de valeur en termes de patrimoine. Les extensions et la transformation importante de ces constructions sont possibles, dans le respect néanmoins des caractéristiques de leur typologie pour les constructions anciennes.

La démolition pour reconstruction est également autorisée mais reste subordonnée, pour les constructions anciennes, à l'absence de découverte avant ou pendant les travaux d'éléments témoignant de l'ancienneté de la construction. Il s'agit notamment de protéger dans ce cas des bâtiments qui présentent sur rue des façades « dénaturées » mais qui, à l'arrière ou à l'intérieur, ont pu conserver tout ou partie des caractéristiques de constructions anciennes. De même, des constructions non protégées mais qui présentent un détail architectural remarquable identifié ne peuvent pas être démolies.

### *Autres éléments de patrimoine bâti*

Les murs en pierre à protéger, les clôtures anciennes, les portails, le petit patrimoine ont été identifiés et cartographiés sur les plans réglementaires. Ces éléments participent de la qualité patrimoniale des espaces bâtis fertois. A ce titre, ils sont strictement protégés. Les linéaires de murs de clôture sont strictement protégés mais les murs peuvent faire l'objet d'adaptations mineures comme le percement d'une porte ou d'un portail et l'intégration des coffrets de branchement réseaux.

Le petit patrimoine (croix, lavoir, fontaines, statues, monuments,...) est strictement protégé. Certains éléments peuvent néanmoins être déplacés à proximité de leur emplacement initial pour des raisons de sécurité ou de mise en valeur.

Le règlement précise également les modalités d'entretien et les conditions de restauration de ces éléments.

### *Eléments particuliers et détails architecturaux ponctuels remarquables*

Le diagnostic a permis d'identifier de nombreux éléments particuliers et détails d'architecture témoignant de la qualité et de l'ancienneté des constructions de la Ferté-Bernard. Ils sont repérés sur le plan réglementaire.

- Il s'agit, d'une part, d'éléments architecturaux caractéristiques des anciennes constructions et particulièrement bien conservés : portails, porches, portes cochères ou charretières, escaliers ou perrons extérieurs en pierre... ;
- Il s'agit, d'autre part, de détails d'architecture dont l'intérêt patrimonial, la rareté et la fragilité justifient une protection stricte. Ce sont des « détails » du type fenêtre à meneau, date, inscriptions, décor d'enduit, éléments particuliers de modénature, niche de statue, ferronnerie ou menuiserie particulièrement remarquable, etc.

Chacun de ces éléments a été listé précisément, avec l'adresse de la construction qui le porte et une photographie.

Ces détails et éléments architecturaux sont strictement protégés et ne doivent être ni supprimés ni modifiés.

### *Typologies architecturales patrimoniales*

Le règlement décline les prescriptions à respecter en fonction des typologies architecturales patrimoniales identifiées dans le diagnostic et rappelées dans le règlement à l'aide des fiches et du plan typologiques, ce dernier affectant une typologie à chacune des constructions anciennes de La Ferté-Bernard. Ces typologies sont patrimoniales car elles reflètent le caractère de la commune et témoignent d'usages aujourd'hui disparus. Ces formes architecturales et urbaines doivent à ce titre être préservées.

#### *Le patrimoine urbain : linéaires de façades et places à préserver*

Le centre historique de La Ferté-Bernard est marqué par de nombreuses places présentant une qualité urbaine et architecturale remarquable. Elles sont identifiées sur le plan réglementaire et font l'objet de prescriptions visant à la préservation de leur emprise. Les aménagements doivent concourir à leur mise en valeur. Les travaux affectant les façades qui les composent doivent être réfléchis dans le respect de la qualité d'ensemble de la place et préserver son homogénéité.

Le diagnostic a permis d'identifier dans le centre historique des ensembles de linéaires bâtis à préserver. Ils sont cartographiés sur le plan réglementaire. Formés par l'alignement des façades des constructions anciennes, des murs de clôtures et des portails, ces linéaires particulièrement intéressants qualifient et structurent les espaces publics. Ils donnent au centre historique ses caractéristiques urbaines. Les linéaires sont composés à la fois de constructions remarquables et intéressantes et peuvent également contenir des constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial particulier.

Il s'agit à travers cette règle de faire prendre en compte les constructions dans leur ensemble et dans le rapport qu'elles entretiennent avec les constructions avoisinantes au sein d'un linéaire de façades ou d'un ensemble de linéaires. Les modifications des façades et des murs formant ces linéaires doivent être justifiées au regard de la composition de l'ensemble des autres façades et murs du linéaire. Les travaux affectant les constructions d'un linéaire doivent être conformes aux autres règles du règlement détaillant les conditions de transformation, d'entretien, de restauration et d'extension du patrimoine protégé.

De même, les constructions neuves réalisées au sein de ces linéaires identifiés doivent s'inscrire dans cette continuité par leur implantation et l'organisation de la façade qui doit respecter les trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

#### *Le patrimoine paysager : arbres et jardins, patrimoine paysager lié à l'eau, espaces paysagers spécifiques*

L'AVAP distingue des cours et jardins protégés qui méritent une protection plus stricte eu égard à la qualité des constructions qui les entourent ou à leur intérêt patrimonial propre et par le rôle urbain et paysager qu'ils jouent. Il s'agit par exemple du jardin municipal, de la cour et du jardin de l'hôtel Coursin de Torsay, des hôtels particuliers rue Bourgneuf, de la villa avenue du Général-Leclerc, de l'hôtel particulier rue Gambetta, etc. Il s'agit également de jardins plus « modestes » (clos jardinés, jardins des loties, jardins en terrasses, jardins en bord d'Huisne) mais dont l'intérêt paysager justifie une préservation forte.

La constructibilité des jardins et cours protégés est limitée aux extensions des constructions existantes et à la réalisation d'une annexe de type abri de jardin (9 m<sup>2</sup> / 6 m<sup>2</sup> dans les jardins inclus dans les perspectives sur les rivières et leurs abords à préserver), d'une terrasse et d'une piscine, dans la limite d'une emprise au sol représentant au maximum 30 % de la surface de jardin ou de cour identifiée comme protégée sur le plan réglementaire.

Les arbres et alignements d'arbres remarquables, participant de la qualité paysagère patrimoniale d'ensemble de La Ferté-Bernard, sont identifiés sur le plan réglementaire et protégés.

Les prescriptions par secteur identifient les espaces paysagers particuliers à chacun des secteurs, notamment sur les coteaux du Tertre et des Récollets, et en donnent les règles particulières de préservation et de mise en valeur.

Les clôtures et portails, les revêtements de sols, la palette végétale des jardins sont encadrés en fonction des caractéristiques du secteur dans lequel la règle est appliquée. Dans les jardins et les cours, l'intégration des piscines est également encadrée.

Pour les secteurs dont la valeur patrimoniale provient de la qualité paysagère et de la forte présence du végétal, le règlement encadre la préservation et l'entretien des caractéristiques paysagères : maintien des haies et des arbres, préservation des prairies par l'interdiction des boisements, préservation des bosquets, mise en valeur du végétal dans les espaces bâtis (pieds de mur, plantations...), etc.

- **Prescriptions relatives au maintien et à la restauration de la qualité des façades et des toitures, l'intégration des dispositifs techniques et de ceux liés aux objectifs environnementaux d'économie et de production d'énergie**

#### *Façades des constructions*

Le règlement détaille les conditions de protection, de restauration et d'intervention sur les façades des constructions existantes : matériaux et enduits des façades, modénature, ouvertures et menuiseries, ferronnerie. Les éléments spécifiques (trappons, balcons, marquises, bow-window, escaliers extérieurs...) sont également traités. Si les règles font la distinction entre ce qui est de l'ordre des constructions patrimoniales et du bâti ordinaire non protégé, de façon générale le traitement des façades et toitures des constructions existantes récentes doit se rapprocher de la qualité demandée pour les constructions anciennes patrimoniales. Il s'agit de mettre en valeur à la fois la cohérence d'ensemble du bâti quel qu'il soit et les constructions patrimoniales par la qualité des constructions récentes qui les entourent.

La question des enduits est importante car ceux-ci participent de l'ambiance urbaine et architecturale générale et de la qualité des façades anciennes comme récentes ou nouvelles. De nombreuses façades aujourd'hui sont couvertes d'un enduit-ciment dont le matériau, la couleur et la finition ne sont pas en adéquation avec les qualités architecturales et structurelles du bâti ancien. D'autres ont été décaouées afin de laisser apparaître la maçonnerie de pierre ou les pans de bois qui n'étaient pas faits pour être vus (les façades en brique étaient par contre le plus souvent faites pour rester apparentes). Or traditionnellement, les façades étaient enduites afin de protéger la pierre, les mortiers et le bois des intempéries. Le plus souvent, les façades des logis étaient protégées et embellies d'un enduit couvrant et les dépendances d'un enduit « à pierre vue ». Les façades nord ou sur rue des dépendances pouvaient également présenter un enduit couvrant.

Aujourd'hui, la nécessité d'un enduit est toujours valable. Il s'agit de :

- protéger les maçonneries et les structures bois, qu'elles soient anciennes et en pierre ou récentes dans un matériau contemporain,
- favoriser le ruissellement et la projection des eaux sur les façades,
- isoler thermiquement.

L'enduit couvrant à la chaux permet à la fois de préserver les maçonneries tout en les laissant respirer et d'isoler les façades, en étant moins cher qu'une finition à joints beurrés par exemple car utilisant moins de matière. Les prescriptions prescrivent d'enduire les façades avec un mélange fait de chaux et de sable ou de terre et de chaux, mais en laissant un certain champ ouvert au particulier : l'enduit sera soit couvrant, soit « à pierre vue » laissant les pierres affleurer.

Un nuancier-conseil a été élaboré sur la base d'échantillons d'enduits anciens prélevés sur la commune et des observations réalisées lors de l'étude de terrain afin de donner des prescriptions sur les couleurs et le traitement des enduits, des menuiseries, des ferronneries et des tuiles de couverture des constructions anciennes. Toute intervention sur ces éléments doit respecter le nuancier-conseil.

La création de nouvelles ouvertures est encadrée et est subordonnée au respect de l'organisation architecturale de la façade existante et de la typologie de la construction. Les nouveaux percements doivent respecter les proportions traditionnelles, plus hautes que larges. Des adaptations peuvent être autorisées lors du changement de destination d'une dépendance par exemple.

### *Toitures des constructions*

Les pentes, formes, matériaux des toitures anciennes sont précisés et doivent être respectés.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans le cas d'extensions de petites dimensions, pour une architecture d'écriture résolument contemporaine si elles permettent une meilleure intégration paysagère de la construction et si elles sont végétalisées. Elles doivent rester inaccessibles.

Les modèles de matériaux de couverture pour les toitures en pente sont limités à la petite tuile plate et l'ardoise, sur le modèle des constructions anciennes existantes. La tuile à côte ou losangée et l'ardoise peuvent être autorisées sous condition. Pour les extensions et les constructions neuves, les toitures peuvent accueillir tout ou partie de verrière et de panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture générale du bâtiment.

Le règlement détaille les conditions de protection, de restauration et d'intervention sur les toitures des constructions existantes : souches de cheminée, lucarnes, châssis de toiture et lucarnes. Les nouvelles ouvertures dans les toitures des constructions anciennes sont limitées à deux par pan de toit.

Enfin un article est consacré aux possibilités d'adjonction de verrières qui sont autorisées à condition d'être proportionnés en fonction du besoin réel d'éclairage et de l'architecture générale de la construction et limitées à 2 m de large. L'étroitesse et la profondeur du bâti médiéval de La Ferté-Bernard entraîne en effet des défauts d'éclairage intérieur naturel des constructions et donc d'habitabilité. La création de ce type d'ouvertures de grande ampleur peut permettre de répondre à cette problématique. Elles doivent néanmoins être limitées en nombre et en taille afin de ne pas porter atteinte à la qualité de l'architecture des constructions anciennes et des toitures.

### *Dispositifs techniques et énergétiques*

L'aspect et l'insertion architecturale des équipements techniques : antennes et paraboles, sorties de VMC, gouttières, coffrets de branchement... sont strictement encadrés.

Afin de préserver l'aspect des toitures à pan en perception proche ou lointaine, la pose de capteurs solaires est réglementée afin d'en harmoniser l'aspect. La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite sur toute construction principale existante ou nouvelle. De façon générale à tous les secteurs, il est préconisé de les poser sur des constructions secondaires (où ils peuvent alors représenter 100% du pan de toiture), sur un abri de jardin ou en appui sur les murs de clôture. Les capteurs doivent s'insérer à l'architecture de la construction, patrimoniale ou non, sur laquelle ils prennent place ou faire l'objet d'une insertion paysagère s'ils sont placés dans les cours ou les jardins.

L'isolation par l'extérieur est interdite pour toutes les constructions anciennes ou sur celles identifiées comme patrimoine remarquable comme sur celles présentant un détail architectural remarquable, afin de préserver la qualité architecturale des façades. Pour les autres constructions, elle peut être autorisée sous condition. Elle peut être également conseillée pour les constructions récentes si elle permet l'amélioration de la qualité et de l'intégration architecturale du bâtiment. Pour les extensions et les constructions neuves, la performance énergétique des façades, toitures et menuiseries doit être pensée dès l'élaboration du projet et intégrée à l'architecture.

L'intégration des autres dispositifs liés aux dispositifs environnementaux (sorties de tuyaux de poêle, géothermie, aérothermie, compostage, récupération des eaux de pluie...) est strictement encadrée.

### • Prescriptions relatives à l'intégration des extensions et des constructions nouvelles

En respectant les grands principes de l'architecture traditionnelle, en termes d'orientation et d'implantation dans la parcelle, d'alignement et de continuité du bâti, de mise en œuvre, de composition des façades, les constructions neuves contribueront à préserver et à mettre en valeur la qualité patrimoniale du paysage bâti de La Ferté-Bernard.

A travers l'AVAP, les extensions et les constructions neuves doivent être réalisées en continuité et de façon cohérente avec le bâti ancien. Il s'agit notamment de respecter et de reprendre les formes et les détails de l'architecture traditionnelle, à condition de rester sobres et de préserver le caractère simple de l'architecture du bourg, sans chercher à entrer en concurrence avec les constructions anciennes

Les règles autorisent néanmoins le traitement des petites extensions et des constructions secondaires dans une architecture contemporaine, mais intégrant les contraintes liées au développement durable (isolation, énergie renouvelable, récupération des eaux, etc.) et parfaitement insérée dans le paysage traditionnel. Il s'agit notamment de respecter les particularités des morphologies urbaines identifiées et du terrain et les couleurs, les proportions, les gabarits et les volumétries des constructions anciennes.

Pour les extensions, l'accroche avec la ou les façades existantes doit être particulièrement soignée afin d'articuler au mieux les volumes et les architectures. En particulier, l'alignement horizontal des lignes de composition et la qualité du rythme des ouvertures par rapport à l'existant est à prendre en compte dans l'écriture architecturale de l'extension.

Les règles liées à la création de nouveaux murs, clôtures, haies respectent également ce principe d'intégration des nouveaux ouvrages dans les paysages bâtis traditionnels. Leur hauteur est ainsi bornée, notamment pour les murs réalisés en béton ou blocs de béton (parpaings), afin de limiter leur impact dans le tissu ancien. Néanmoins, pour les nouveaux murs construits en maçonnerie de brique ou de pierre et afin d'éviter un effet « créneaux », leur hauteur peut être supérieure lorsqu'il s'agit de rattraper celle de murs anciens limitrophes pour une meilleure continuité urbaine d'ensemble.

### Concernant l'histoire et le patrimoine de La Ferté-Bernard

Ministère de la Culture, *Inventaire topographique du canton de La Ferté-Bernard*, Imprimerie Nationale, 1983

Sylvie Lemercier et Julien Hardy, *Laissez-vous conter la Ferté-Bernard*, parcours découverte, Pays d'art et d'histoire du perche sarthois, 2009

Charles-Léopold, *Histoire de La Ferté-Bernard*, Edition Jules Fleury, 1889

Dossiers d'inventaire du service régional de l'inventaire général des Pays-de-la-Loire, accessible sur la Base Mérimée et la Plateforme ouverte du patrimoine : <http://www2.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/>

Pays d'art et d'histoire du Perche Sarthois : [www.perche-sarthois.fr](http://www.perche-sarthois.fr)

Office du tourisme de La Ferté-Bernard : [www.tourisme-lafertebernard.fr](http://www.tourisme-lafertebernard.fr)

Atlas des patrimoines : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

### Concernant les Sites patrimoniaux remarquables et les Aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine

Ministère de la Culture et de la Communication, Direction générale des patrimoines, *Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, Guide pratique*, juin 2012

Site du Ministère de la Culture :

<https://www.culture.gouv.fr/Sites-thematiques/Monuments-historiques-Sites-patrimoniaux-remarquables/Presentation/Les-sites-patrimoniaux-remarquables>

<https://www.culture.gouv.fr/Sites-thematiques/Monuments-historiques-Sites-patrimoniaux-remarquables/Proteger-un-objet-un-immeuble-un-espace/Proteger-au-titre-des-sites-patrimoniaux-remarquables>

<https://www.culture.gouv.fr/Sites-thematiques/Monuments-historiques-Sites-patrimoniaux-remarquables/Travaux-sur-un-objet-un-immeuble-un-espace/Realiser-des-travaux-dans-un-site-patrimonial-remarquable>

Loi LCAP : sur le site [legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032854341&categorieLien=id>

Site internet de l'association Sites et Cités remarquables de France : <http://www.sites-cites.fr/>

### Concernant les outils d'aides associés aux SPR

Fondation du patrimoine : [www.fondation-patrimoine.org](http://www.fondation-patrimoine.org)

Dispositif financiers et fiscaux : <https://www.culture.gouv.fr/Sites-thematiques/Monuments-historiques-Sites-patrimoniaux-remarquables/Travaux-sur-un-objet-un-immeuble-un-espace/Focus/Dispositifs-financiers-et-fiscaux>