

ÉLABORATION DU PLUi

RAPPORT DE PRÉSENTATION – TOME 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL : PATRIMOINE BÂTI, MORPHOLOGIE URBAINE ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

Prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 24/11/2022

Vu pour être annexé à
Le Président :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
LIMINAIRE.....	5
L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE COMME HERITAGE D'UNE LONGUE HISTOIRE.....	5
1. Propos introductifs	5
2. Les grandes phases historiques de l'aménagement du territoire et leurs héritages.....	6
2.1. Quelques rares traces des premières occupations néolithiques et gallo-romaines	6
2.2. Le temps des bâtisseurs : de l'époque médiévale à l'époque moderne.....	7
2.3. Un territoire rural marqué par l'industrialisation à partir du XIX ^e siècle.	10
2.4. L'époque contemporaine	15
LE PATRIMOINE BÂTI	17
1. Un patrimoine recensé et protégé : état des inventaires et des outils de protections existants.....	17
1.1. Une protection directe au titre des monuments historiques	17
1.2. Une protection indirecte à travers les périmètres de protection des monuments historiques.	19
1.3. Une protection directe à travers un site patrimonial remarquable.....	20
1.4. Une protection indirecte à travers les périmètres de protection des sites.	21
1.5. Une protection du patrimoine archéologique.	23
1.6. Une protection partielle à travers une identification dans les plans locaux d'urbanisme.....	24
2. Un patrimoine local riche et diversifié, reflet de l'histoire et de l'identité du territoire.	25
2.1. Le patrimoine : un témoin abondant aux formes et typologies multiples.....	26
2.2. AssureLe patrimoine : un témoin couvrant l'ensemble du territoire	27

2.3.	Le patrimoine : un témoin aux nombreuses formes et typologies ayant chacune leurs spécificités	28
3.	Les défis et enjeux de la protection, de la conservation et de la valorisation du patrimoine local.....	29
3.1.	Le patrimoine local : un lieu de vie pour quels usages demain ?.....	29
3.2.	Le patrimoine local : entre préservation et rénovation, quels compromis possibles ?	31
3.3.	Le patrimoine local : entre accompagnement, conseil et réglementation, quel juste équilibre ?	32
ORGANISATION ET FORMES URBAINES RENCONTRÉES SUR LE TERRITOIRE		33
1.	Les formes historiques des bourgs du territoire	33
1.1.	Le village-noyau (ou concentrique)	33
1.2.	Le village-rue et le village-carrefour	35
1.3.	Le village-fluvial : entre village-quai et village-promontoire.....	37
1.4.	Quelques bourgs aux formes particulières.....	39
2.	Des tissus urbains divers, témoins d'époques successives d'urbanisation et caractérisés par une multiplicité de formes bâties.....	42
2.1.	Les tissus urbains historiques.....	43
2.2.	Les tissus d'habitat collectif.....	44
2.3.	Les tissus d'habitat pavillonnaire	45
2.4.	Les tissus d'activités économiques.....	46
2.5.	Les tissus urbains en lien avec les équipements publics :	48
FONCTIONNEMENT URBAIN : QUELQUES GRANDS CONSTATS ET ENJEUX		49
1.	Une analyse du fonctionnement urbain s'appuyant sur l'armature territoriale	49
2.	Le fonctionnement urbain des différentes polarités du territoire.....	50
2.1.	Le Lion-d'Angers	50
2.2.	Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou)	52
2.3.	Le Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence)	54



2.4.	Bécon-les-Granits	56
2.5.	Champigné (Les Hauts-d'Anjou)	58
2.6.	Vern-d'Anjou (Erdre-en-Anjou)	60
2.7.	Miré	62
2.8.	La Pouëze (Erdre-en-Anjou) :.....	64
3.	Le fonctionnement urbain sur le reste du territoire intercommunal – Quelques éléments de synthèse	66
3.1.	Les bourgs hors-polarités de rang 1	66
3.2.	Les bourgs hors-polarités de rang 2	67
3.3.	Quelques grands enjeux partagés entre ces bourgs hors polarités (rangs 1 et 2)	68
ANNEXES.....		70

LIMINAIRE

L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE COMME HERITAGE D'UNE LONGUE HISTOIRE

1. Propos introductifs

L'identité du territoire des Vallées du Haut-Anjou s'est construite au fil d'une histoire longue, façonnée par une présence humaine du néolithique à nos jours.

Cette continuité d'occupation a laissé des traces multiples, encore lisibles et/ou visibles aujourd'hui, qui témoignent des transformations successives du paysage et des modes de vie.

Le territoire apparaît ainsi comme une superposition de strates historiques où chaque époque a laissé son empreinte à travers ses logiques spatiales, ses formes bâties et ses modes d'organisation. Des architectures rurales anciennes aux constructions contemporaines, l'ensemble compose un paysage en constante recomposition, où coexistent héritages anciens et dynamiques actuelles.

Cette accumulation de témoins matériels et immatériels reflète une mémoire collective qui renvoie autant aux pratiques agricoles qui ont façonné les campagnes, qu'aux échanges marchands qui ont structuré les bourgs, ou encore aux savoir-faire artisanaux et industriels qui ont enrichi le patrimoine local.

Ce volet du diagnostic territorial s'attachera ainsi à articuler ces héritages autour de trois grandes parties :

- Le **patrimoine bâti**, témoin matériel de l'histoire locale, à préserver et transmettre dans une logique de continuité territoriale ;
- Les **tissus urbains et les morphologies bâties associées**, reflet des formes d'habiter, des densités et des modes d'occupation du sol au fil du temps ;
- L'**organisation et le fonctionnement urbain**, qui structurent les agglomérations, le cadre de vie et déplacements du quotidien des habitants.

2. Les grandes phases historiques de l'aménagement du territoire et leurs héritages

2.1. Quelques rares traces des premières occupations néolithiques et gallo-romaines

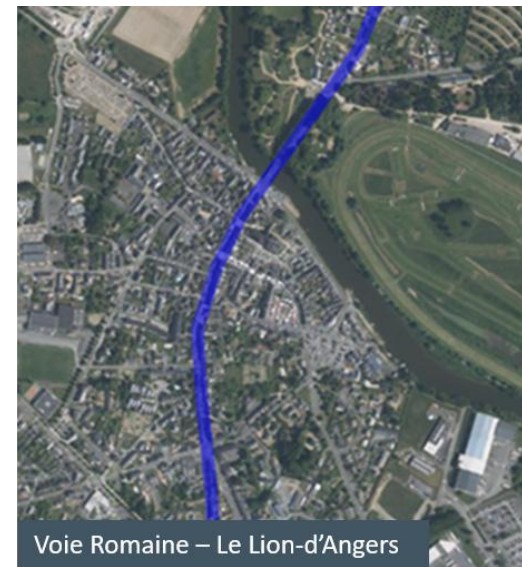


Dolmen de la Maison des Fées – Miré

Source : Ministère de la Culture

Le territoire intercommunal conserve **quelques traces mégalithiques** attestant de la présence humaine depuis le néolithique. Des traces encore visibles, à l'instar du **Dolmen de la Maison des Fées (Miré)**, ou non visibles comme l'ensemble mégalithique de l'Isle-Briand (Le Lion-d'Angers) qui est enfoui.

Il subsiste également **quelques traces de l'époque gallo-romaine** comme la partie de la **voie romaine** reliant Angers (Juliomagus) à Rennes (Condate) et qui traversait notamment les communes de Montreuil-sur-Maine, de Grez-Neuville et du Lion-d'Angers.



Voie Romaine – Le Lion-d'Angers

Source : Tracé issu de l'étude sur la voix antique Rennes-Angers menée par le service régional de l'archéologie de Bretagne

2.2. Le temps des bâtisseurs : de l'époque médiévale à l'époque moderne.

Le Moyen-Âge (V^e-XV^e s.)

Les différents bourgs du territoire se sont développés majoritairement à partir des X^e/XI^e siècles autour de lieux de culte et parfois, plus rarement, autour de mottes féodales.

De rares témoins bâtis subsistent, ce sont principalement des églises notamment le long de la Mayenne et de la Sarthe, en lien avec la christianisation des peuplements le long des fleuves et rivières.

À noter : plusieurs églises du territoire portent le nom de Saint-Martin-de-Vertou qui a contribué à la christianisation du territoire au XI^e siècle.

Église – Brissarthe (Les Hauts-d'Anjou)



Source : CCVHA

À Brissarthe (Les Hauts-d'Anjou), on retrouve l'église Notre Dame, une église du 11^e siècle bâtie sur une église plus ancienne où a eu lieu une bataille importante contre les Vikings en 866.

Dans un certain nombre de communes, il ne reste que quelques traces dans le relief indiquant la présence d'anciennes mottes féodales.



Source : inventaire du patrimoine CD49 – région Pays de la Loire

À Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou), on retrouve un vestige d'une tour du château fort érigé par Geoffroi Plantagenêt en 1131 ainsi que des traces des anciennes fortifications dans le réseau viaire (notamment la rue du chemin de ronde).

On retrouve également quelques rares traces plus tardives de cette période à travers quelques fermes, maisons, manoirs et logis.

De la Renaissance à la Révolution (XV^e-XVIII^e s.)

Du début de la Renaissance... (XV^e-XVI^e s.)

Dès la fin du XV^e siècle, le territoire rural voit apparaître les premiers signes d'un renouvellement architectural. Fermes, logis et manoirs conservent encore des volumes médiévaux, mais s'ornent progressivement de détails nouveaux : encadrements en pierre de taille, premiers bandeaux moulurés, jeux décoratifs autour des portes et fenêtres.

Quelques témoins de cette période subsistent : quelques maisons de bourg, fermes, logis et manoirs.



Source : Office du Tourisme de l'Anjou Bleu

Exemple ci-dessus du Manoir les Vents au Lion-d'Angers où l'on peut observer les apports du XV^e siècle apportés au donjon du XI^e siècle.

On retrouve également comme témoins de cette période quelques habitations urbaines ; qu'elles soient en colombages ou en pierres.



Source : CCVHA



... à l'époque classique (XVII^e-XVIII^e s.)

À cette période s'affirme un idéal d'ordre et de mesure, visible à travers la rationalisation et l'harmonisation des formes architecturales. Un idéal qui s'observe par une transition vers une architecture plus classique dans les bourgs comme dans les campagnes

En effet, l'usage du tuffeau devient plus commun, d'abord pour souligner les ouvertures, puis pour composer des pans de façades.

Les baies s'agrandissent, s'ordonnent et s'alignent, marquant une recherche de symétrie et de régularité. Cette évolution traduit une nouvelle manière d'habiter, plus ouverte, plus lumineuse.

Quelques témoins de cette période subsistent : principalement d'anciens presbytères, quelques maisons de maître mais également des fermes, manoirs et châteaux ainsi que quelques maisons de bourg.



Source : CCVHA

Exemple ci-dessus de maisons de bourg à Chambellay et à Juvardeil illustrant cette transition vers une architecture classique.



Source : CCVHA



Source : CCVHA

Exemples ci-dessus de la Mairie (ancien presbytère) de Brain-sur-Longuenée (Erdre-en-Anjou) qui date du XVII^e-XVIII^e siècle et du Château de l'Isle-Briand au Lion-d'Angers qui date de la fin du XVIII^e siècle, incarnant l'aboutissement de cette transition vers un style classique.

2.3. Un territoire rural marqué par l'industrialisation à partir du XIX^e siècle.

Durant la seconde moitié du XIX^e siècle, la France connaît de profonds bouleversements liés notamment à la révolution industrielle et qui va entraîner une transformation majeure des territoires.

Une industrialisation des activités extractives

Un développement principalement sur la partie ouest du territoire communautaire, qui marque l'histoire et le sol de plusieurs communes historiques comme Bécon-les-Granits, Vern-d'Anjou et la Pouëze (Erdre-en-Anjou) où l'on retrouve d'anciennes carrières de granits et mines d'ardoises



Source : commune de Bécon-les-Granits

Exemple ci-dessus de l'extraction de granits à Bécon-les-Granits qui a en plus d'avoir laissé une empreinte durable et visible dans le sol a été si importante localement qu'elle est venue enrichir le nom de la commune en 1923.

Il subsiste aujourd'hui plusieurs témoins de cette période :

- Des carrières encore lisibles dans le paysage parfois reconverti vers d'autres usages comme le centre de plongée à Bécon-les-Granits ;
- Des équipements techniques comme un chevalement et une machinerie à la Pouëze ;
- Des quartiers ouvriers tels que les Pouëzettes (la Pouëze) ou le Vivier (Vern-d'Anjou).



Machinerie des ardoisières et chevalement
La Pouëze (Erdre-en-Anjou)



Source : CCVHA

Exemples ci-dessus, notamment, de la machinerie des ardoisières dont le bâtiment, chargé d'histoire, héberge aujourd'hui un tiers-lieu ; et du chevalement au cœur du site ardoisier aujourd'hui transformé en lieu de découverte et de balade.

Une modernisation de la production agricole

Au XIX^e siècle, la modernisation de la production agricole transforme en profondeur les campagnes : de nouveaux outils de production, des pratiques de production rationalisées et de nouvelles exigences en matière d'hygiène.

Une évolution qui se traduit dans le paysage bâti par la reconstruction d'exploitations anciennes ou la création de fermes modèles, pensées selon des principes d'ordre et de fonctionnalité. Dans la continuité de l'idéal classique de mesure et de symétrie, ces constructions affichent des plans rigoureux, de larges ouvertures adaptées aux besoins agricoles et à la ventilation, et un soin particulier apporté à la composition des façades.

L'usage accru de la brique pour souligner corniches, encadrements et angles témoigne d'une esthétique nouvelle, structurée et rationnelle.

Le territoire conserve aujourd'hui de nombreux témoins de cette période (exemples ci-dessous à Chenillé-Champteussé, Gené et le Lion-d'Angers).



De gauche à droite : Chenillé-Champteussé, Gené et le Lion-d'Angers

Source : CCVHA

Un renouveau domanial

En parallèle de la modernisation de la production agricole, les grands propriétaires fonciers structurent de vastes domaines autour de ces exploitations modernisées et mieux organisées.

Le réaménagement de ces domaines, s'accompagne d'une adaptation des grandes demeures associées aux goûts et aux références architecturales de leur époque.

Sur le territoire, de nombreux exemples en témoignent : châteaux et manoirs remaniés, partiellement reconstruits ou parfois même remplacés par de nouvelles constructions domaniales : châteaux, manoirs et maisons de maître.



Source : CCVHA

Le Château des Rues, ci-dessus, témoigne de ces changements : reconstruit en 1768 et restauré dans un style néogothique en 1858.

De nouvelles infrastructures de transports

Ferroviaires...

L'industrialisation au niveau national imprime sa marque à l'échelle locale. Le développement des lignes ferroviaires du *Petit Anjou* s'est accompagné de la construction de gares, de haltes et de maisons gardes-barrières dans les communes traversées (Le Lion-d'Angers, Bécon-les-Granits, Le Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence), ...).

Si ces lignes ont aujourd'hui disparu, elles ont laissé leur empreinte dans le paysage et la toponymie : tracés des emprises encore perceptibles et noms de rues évoquant une gare ou le *Petit Anjou*.



Source : Archives départementales

Exemple ci-dessus du Lion-d'Angers avec l'ancien hôtel et restaurant de la gare.

Exemple à droite du tracé de la route nationale entre Le Lion-d'Angers et Châteauneuf-et-Loire visible sur un extrait de la carte routière et vicinale du département du Maine et Loire par A. Goblit en 1882.

Source : Gallica

Fluviales...

Les abords des rivières navigables (la Sarthe, l'Oudon, la Mayenne) sont aménagés ou réaménagés pour permettre le développement d'activités artisanales ou industrielles et pour permettre le transport de marchandises.

De nombreux témoins subsistent : moulins, écluses, maisons éclésières et quais.



Source : CCVHA

Routières...

Des nouvelles routes rectilignes sont tracées entre les différentes grandes villes et traversent le territoire comme par exemple l'ancienne route nationale 770 entre Châteauneuf-sur-Sarthe (les Hauts-d'Anjou) et Candé aménagée au milieu du XIX^e siècle.



Une transformation des bourgs

Ces évolutions de la société s'accompagnent aussi d'un important renouvellement urbain.

Un renouvellement religieux

La seconde moitié du XIX^e siècle marque aussi le retour du religieux et la place de l'Église dans la société comme en témoignent plusieurs églises du territoire, reconstruites ou agrandies selon les canons architecturaux de l'époque.



Exemple à gauche de l'église du Lion-d'Angers qui illustre cette période avec à gauche la partie ancienne (XI-XIII^e siècles) et à droite la partie de l'église reconstruite au XIX^e siècle.

Source : CCVHA

Exemple ci-dessous de la reconstruction de l'église de Brain-sur-Longuenée (Erdre-en-Anjou) en 1894



Sources : Archives départementales et CCVHA

Un renouvellement civique

Dans le même temps, l'affirmation des communes et de leur rôle politique et social se traduit notamment par la construction de nouvelles mairies et/ou Hôtels de Ville tels que celui du Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence) ci-dessous.



Source : CCVHA

Une diffusion de l'instruction

Une affirmation du rôle des communes qui se traduit également, dans le cadre de la diffusion de l'instruction par la construction d'écoles et de salles d'asile. Face à la commune, l'Église joue aussi un rôle en construisant également des écoles privées catholiques.



Mairie – Juvardeil



Salle d'Asile – Miré

Source : CCVHA

Certaines mairies du territoire (comme la Mairie de Juvardeil ci-dessus) accueillait aussi dans le même bâtiment, à l'origine, une école.

Un accueil et une instruction petite enfance qui se faisait dans des Salles d'Asile, ancêtre de l'école maternelle actuelle, que l'on peut retrouver sur le territoire (par exemple ci-dessus l'ancienne Salle d'Asile de Miré).

Un renouvellement de l'habitat

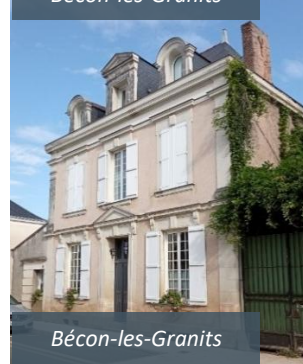
Dans les centres-bourgs et leurs abords, de nouvelles constructions apparaissent : maisons bourgeoises, habitations d'artisans, commerces ou maisons de bourg remaniées. Ces édifices introduisent des volumes plus réguliers et des façades plus soignées.

On observe également l'apparition de premiers collectifs à travers des immeubles de rapports sur plusieurs communes du territoire.

Ces apports successifs contribuent à transformer la morphologie des bourgs, qui se densifient, s'étirent le long des axes et mêlent désormais formes traditionnelles et constructions plus récentes. L'ensemble témoigne d'une période de transition où les besoins résidentiels et économiques redessinent progressivement les centralités locales.



Bécon-les-Granits



Bécon-les-Granits



Bécon-les-Granits

Exemple de maisons de villes plus ou moins cossues à Bécon-les-Granits

Source : CCVHA

2.4. L'époque contemporaine

Les premières formes contemporaines

Au XX^e siècle, le territoire voit apparaître de nouvelles constructions rompant avec les formes traditionnelles. On retrouve quelques bâtiments et maisons édifiées dans les années 1930 introduisant des formes architecturales atypiques, comme en témoignent les exemples ci-dessous.



Ancienne maison de retraite de Villemoisin (Val d'Erdre-Auxence)



De gauche à droite : maisons à Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou), à Bécon-les-Granits et à Vern-d'Anjou (Erdre-en-Anjou)

Source : CCVHA

La diffusion du pavillonnaire et la périurbanisation

À partir des années 1970, parallèlement à la généralisation de l'usage de la voiture, on voit apparaître le développement de l'habitat pavillonnaire au sein de lotissements organisés. Ce mouvement de périurbanisation se prolonge ensuite dans les années 1990 et 2000, en particulier dans les communes situées dans l'aire d'attraction d'Angers.

Sur le territoire, de nombreux lotissements et de nombreuses maisons témoignent de ce phénomène.



Ancienne station-service Brain-sur-Longuenée (Erdre-en-Anjou)



Lotissement des années 1970 - Miré



Lotissements années 1990-2000 Saint-Augustin-des-Bois

Source : CCVHA

Le développement de zones d'activités et de nouvelles polarités commerciales périphériques

En parallèle de la périurbanisation, les abords de plusieurs espaces agglomérés du territoire ont progressivement vu s'y développer des zones d'activités artisanales et/ou commerciales. Leurs bâtiments fonctionnels, vastes parkings et façades standardisées introduisent des formes architecturales nouvelles, très différentes des tissus anciens traditionnels.



Ancien Super U – Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou)

Source : CCVHA

Exemple ci-dessus de l'ancien Super U de Châteauneuf-sur-Sarthe qui illustre une zone d'activité commerciale. Aujourd'hui sans usage commercial, ce site offre une possibilité de redévelopper la ville sur elle-même.

L'héritage et les enjeux actuels

Cette évolution a entraîné une dépendance accrue à l'automobile, une dilution des centralités traditionnelles et une recomposition profonde du paysage.

Aujourd'hui, un des enjeux principaux est de « reconstruire la ville sur elle-même » : limiter l'étalement urbain, densifier certains espaces, réinvestir les centres-bourgs et les espaces disponibles pour retrouver des territoires plus cohérents et durables, des ensembles urbains lieux de vie commerciale et sociale.



Quartier Jules Verne – Le Lion-d'Angers

Source : CCVHA

Témoigne de cet enjeu le quartier Jules Verne, au Lion-d'Angers, qui accueille sur une ancienne zone d'activités commerciales et artisanales un ensemble mêlant équipements publics, petits collectifs, maisons groupées et espaces verts de proximité à quelques pas de l'hypercentre.

LE PATRIMOINE BÂTI

1. Un patrimoine recensé et protégé : état des inventaires et des outils de protections existants

Le territoire bénéficie déjà d'un ensemble d'outils de protection qui encadrent, à des degrés divers, la préservation du patrimoine. Ces différents dispositifs se complètent et couvrent une partie du patrimoine local, depuis la protection directe ou indirecte d'édifices et de secteurs jusqu'à l'identification d'éléments présentant un intérêt patrimonial dans les documents d'urbanisme en vigueur.

1.1. Une protection directe au titre des monuments historiques

Commune historique	Nombre de MH classés	Nombre de MH inscrits
Andigné		1
Bécon-les-Granits	1	4
Brain-sur-Longuenée		1
Brissarthe		2
Champigné	2	1
Champteussé-sur-Baconne		4
Châteauneuf-sur-Sarthe		1
Chenillé-Changé		3
Contigné		1
Grez-Neuville		2
Juvardeil		1
Le Lion-d'Angers	1	4
Marigné		1
Miré	2	2
Montreuil-sur-Maine		1
La Pouëze	1	1
Soeudres	1	
Thorigné-d'Anjou		2
Villemoisan	1	
TOTAL	9	32

Le territoire intercommunal compte, en 2026, **39 monuments historiques** protégés (pour 59 éléments protégés les composant).

➤ La liste des monuments historiques du territoire figure en [annexe n° 1](#)

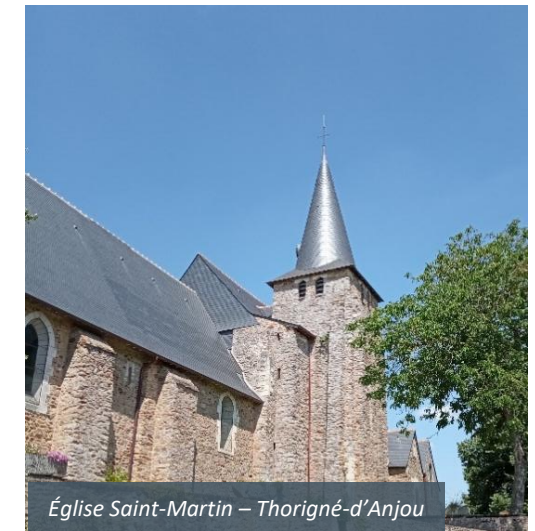
Deux monuments historiques sont à la fois inscrits et classés : le château de Landeronde à Bécon-les-Granits et l'Église Saint-Martin-de-Vertou au Lion-d'Angers

Des monuments historiques présents sur **19 des 29 communes historiques**

Un patrimoine protégé au titre des monuments historiques principalement composé de **patrimoine domanial/seigneurial (51.3%)** et de **patrimoine religieux (35.9%)** et en **grande partie privé (65%)**.

Conséquences : Une protection directe de l'édifice ou de l'élément protégé, un suivi et un contrôle des travaux par les services de l'État et une obligation d'entretien renforcée. Des aides financières et avantages fiscaux peuvent être mobilisés pour compenser les coûts liés à la conservation de ce patrimoine.

Source : État – Inventaire des monuments historiques



Sources : CCVHA, archives départementales du Maine-et-Loire, M. de la Grandière

1.2. Une protection indirecte à travers les périmètres de protection des monuments historiques.

Aussi appelés « abords », ces périmètres forment une servitude d'utilité publique « AC1 » qui encadre l'utilisation du sol autour d'un monument historique classé ou inscrit, afin de protéger sa perception et son environnement architectural et paysager.

Il existe deux types de périmètres :

- Un périmètre de 500m autour du monument historique ;
- Un périmètre « délimité des abords ».

Contrairement au périmètre de 500 m, automatique et circulaire, **le périmètre délimité des abords** est tracé sur mesure : **il suit les perspectives et les enjeux patrimoniaux réels autour du monument.**

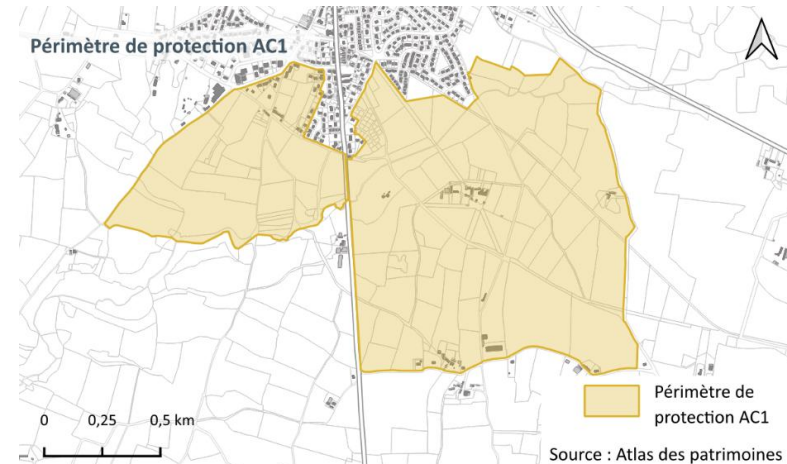
Conséquences : dans ces périmètres davantage de travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme et, durant l'instruction, à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ce contrôle renforcé, prévu initialement pour protéger les abords du monument historique, **contribue également, de manière indirecte, à la protection des autres édifices et éléments patrimoniaux présents dans ces périmètres.**

➤ **Sur le territoire intercommunal, on dénombre 68 périmètres de 500m et 2 périmètres délimités des abords couvrants un peu plus de 3 366 ha ; soit 5.3 % du territoire intercommunal.**

...dont 15 périmètres de protection de monuments historiques situés hors de la communauté de communes mais ayant un impact sur le territoire.

Exemple de périmètres adaptés du Château du Bois Guignot et du Logis de la Grand Maison à Bécon-les-Granits



Exemple du périmètre de 500m autour de l'Église de Châteauneuf-sur-Sarthe



1.3. Une protection directe à travers un site patrimonial remarquable.

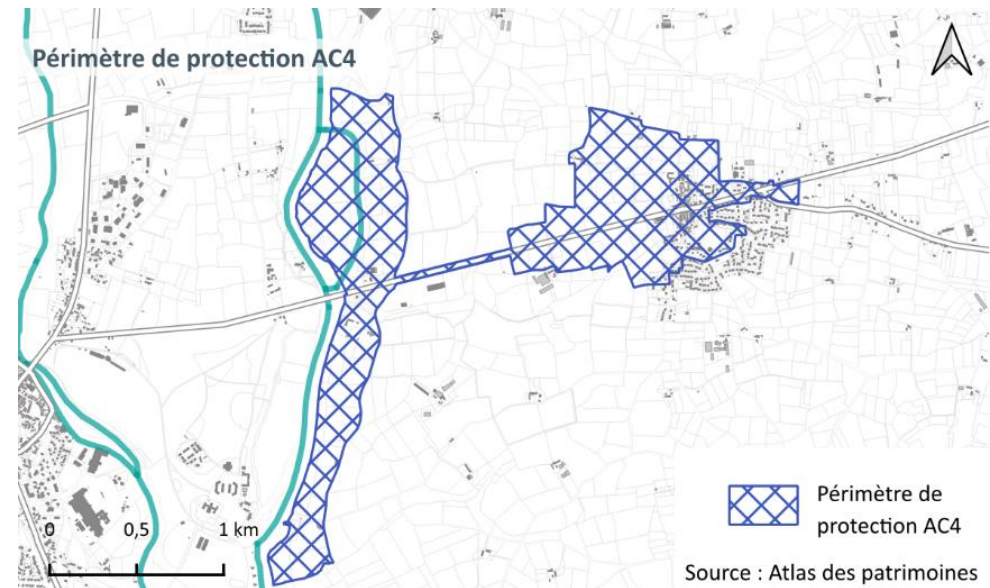
L'objectif du SPR est de protéger des villes, villages ou quartiers présentant une richesse architecturale, historique, paysagère à préserver.

Un SPR se compose d'un périmètre, qui forme une servitude d'utilité publique « AC4 », et d'un règlement qui encadre les interventions afin de préserver les qualités patrimoniales, paysagères et architecturales du site.

Un site patrimonial remarquable (SPR) est un **nouveau dispositif de protection du patrimoine** issu de la loi LCAP de 2016, dispositif remplaçant et **se substituant aux secteurs sauvegardés, aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).**

Conséquences : les édifices bâtis et éléments ponctuels patrimoniaux qui se situent dans ces périmètres sont directement protégés par davantage de travaux soumis à autorisation d'urbanisme et d'un règlement patrimonial du SPR appliqué par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sur le territoire intercommunal, on recense seul un site patrimonial remarquable, correspondant à l'ancienne AVAP de Thorigné-d'Anjou.



Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) relèvent d'un régime juridique autonome qui supprime la protection des abords des monuments historiques (MH) à l'intérieur de leur périmètre, évitant ainsi une double contrainte réglementaire.

1.4. Une protection indirecte à travers les périmètres de protection des sites.

Les périmètres de protection des sites visent à la préservation des « monuments naturels et aux sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. »

Il existe deux types de sites : les sites inscrits et les sites classés qui forment une servitude d'utilité publique « AC2 ».

Site inscrit : un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

➤ **1 site inscrit sur le territoire : village de Champteussé-sur-Baconne.**

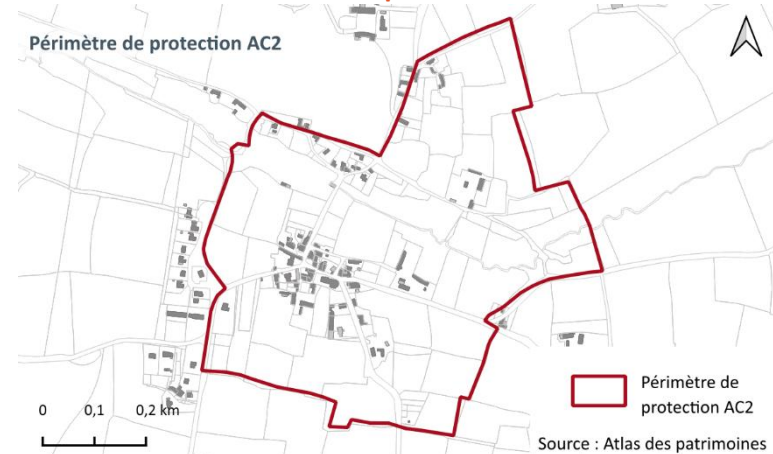
Conséquences : les services de l'État doivent être informés au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux ; davantage de types de travaux soumis à autorisations d'urbanisme ; autorisations d'urbanisme soumises à avis de l'ABF.

Site classé : un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave.

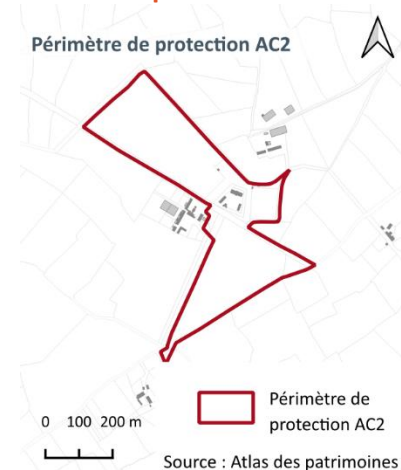
➤ **2 sites classés sur le territoire : le Château et parc de la Grandière (Grez-Neuville) et les Ormes séculaires de la propriété du Verger (Chambellay)**

Conséquences : davantage de types de travaux soumis à autorisations d'urbanisme ; autorisations d'urbanisme soumises aux avis du ministère chargé des sites, de la DREAL, de la DRAC et de la CDNPS ; délivrance des autorisations d'urbanisme faite par le Préfet au nom du Ministre ; délais d'instruction longs (pouvant varier entre 6 mois et 1 an).

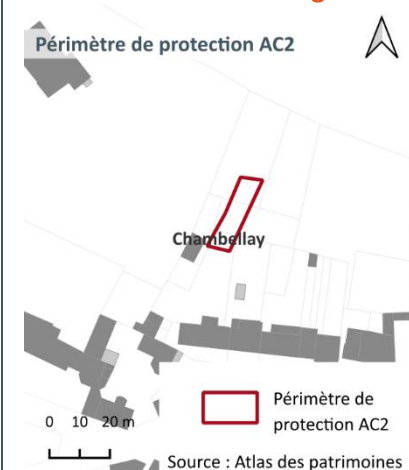
Périmètre du site inscrit de Champteussé-sur-Baconne

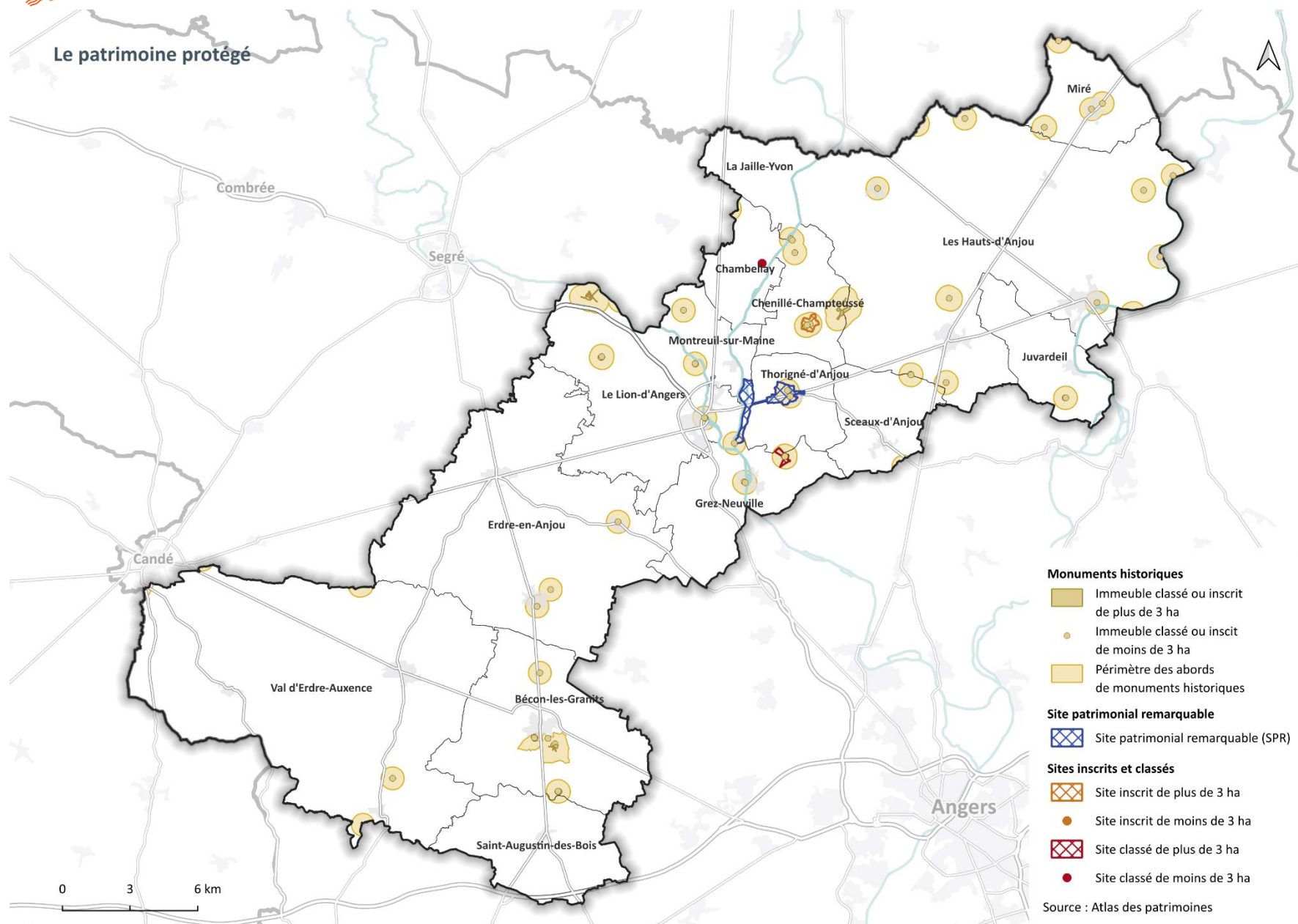


Périmètre du site classé du Château et parc de la Grandière



Périmètre du site classé des Ormes séculaires du Vergé





1.5. Une protection du patrimoine archéologique.

Le patrimoine archéologique, encore enfoui, est protégé à travers des **zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)**.

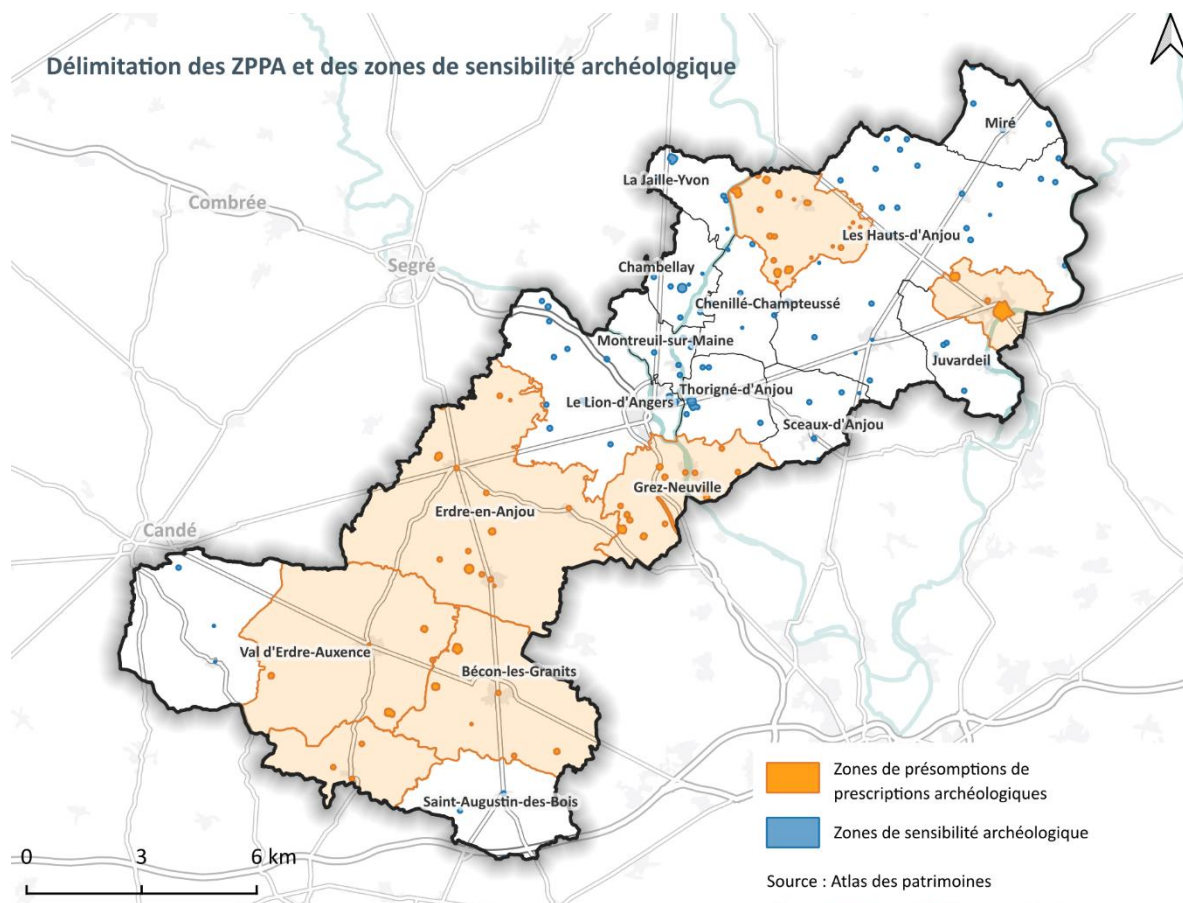
Ces zones délimitent des secteurs où la présence de vestiges archéologiques est jugée probable et significative, et où les interventions dans le sous-sol doivent être menées avec précaution.

Conséquences : Dans ces zones, les projets de construction ou d'aménagement susceptibles de modifier le terrain peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques ; telles qu'un diagnostic ou des fouilles préventives ; afin que les traces anciennes soient identifiées, étudiées ou protégées avant toute transformation du site.

Il existe également des **zones de sensibilité archéologique**, qui signalent des secteurs où la probabilité de présence de vestiges est élevée. Ces zones constituent un outil d'alerte à destination des porteurs de projets et des services instructeurs, mais n'ont pas d'effet réglementaire automatique : elles n'impliquent notamment aucune obligation de transmission des dossiers au service régional de l'archéologie.

Ces zones permettent ainsi de concilier développement du territoire et préservation du patrimoine archéologique.

Sur le territoire intercommunal, seules cinq communes sont concernées par ces ZPPA. On dénombre **24 ZPPA** couvrant **412,49 ha**, soit **0.6%** du territoire intercommunal.



Seules cinq communes sont concernées par ces ZPPA. On observe une concentration plus marquée sur Grez-Neuville et Marigné (les Hauts-d'Anjou), ainsi qu'une ZPPA particulièrement étendue au niveau du cœur historique de Châteauneuf-sur-Sarthe (les Hauts-d'Anjou).

1.6. Une protection partielle à travers une identification dans les plans locaux d'urbanisme

Il est possible de protéger le patrimoine non protégé par des servitudes à travers les plans locaux d'urbanisme en mobilisant notamment les outils prévus par le Code de l'urbanisme, notamment aux articles L.151-19 et suivants.

Ils permettent notamment d'identifier des :

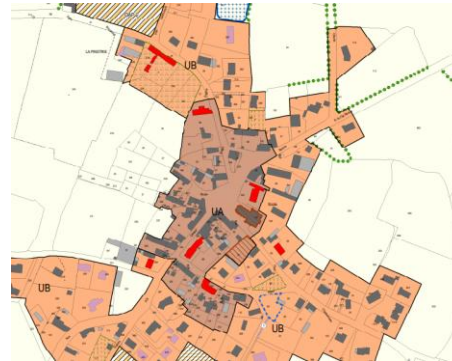
- Bâtiments ou ensembles bâtis à préserver ;
- Murs, clôtures, portails ;
- Arbres remarquables ou haies structurantes ;
- Alignements, perspectives, silhouettes urbaines ;
- Éléments liés aux activités agricoles ou industrielles ;
- Petits patrimoines (puits, fours, calvaires, lavoirs...)

Une **identification ponctuelle ou périmétrale** qui doit **s'accompagner de dispositions réglementaires écrites** encadrant la nature et le degré de protection.

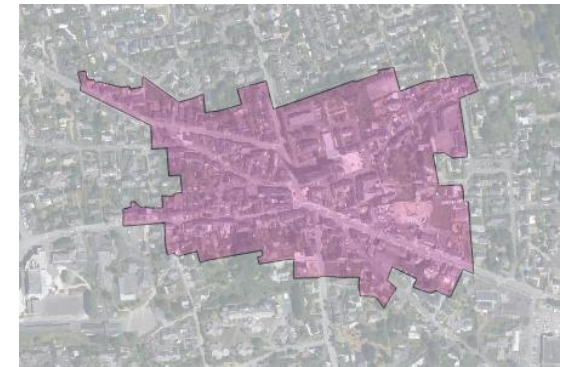
Les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire intercommunal identifient notamment :

- **8 périmètres** correspondant à des bourgs historiques ;
- **Près de 600 bâtiments et éléments isolés** patrimoniaux

Constat : Une protection qui demeure partielle et inégale entre les communes, tributaire de l'existence et de l'ambition du document d'urbanisme en vigueur.



Exemple du règlement graphique du PLU de Sæurdres (les Hauts-d'Anjou) où des bâtiments sont directement identifiés (en rouge) au titre de l'article L.151-19 du CU.



Exemple à Val d'Erdre-Auxence où le bourg historique (en rose) est identifié dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU.

Des formes et niveaux de protection qui varient fortement :

- Des communes couvertes ou non couvertes par un document d'urbanisme **sans protection particulière au titre du L.151-19 CU** ;
- Des PLU qui se limitent à **une simple identification sans véritable traduction réglementaire** outre le recours au permis de démolir ;
- Des PLU plus élaborés qui définissent **des objectifs et règles d'insertion architecturale, de matériaux ou de volumes**.

Une écriture réglementaire qui peut entraîner **des difficultés d'interprétation**, liées à l'hétérogénéité du patrimoine, à la subjectivité de notions comme « harmonie » ou « caractère », et à des règles parfois trop générales ou trop techniques.

2. Un patrimoine local riche et diversifié, reflet de l'histoire et de l'identité du territoire.

Outre le patrimoine protégé déjà évoqué précédemment, **l'inventaire intercommunal du patrimoine (en cours) identifie et recense** d'ores et déjà sur le territoire intercommunal près de **2 000 édifices bâtis ou éléments ponctuels** (puits, croix...) présentant un intérêt patrimonial.

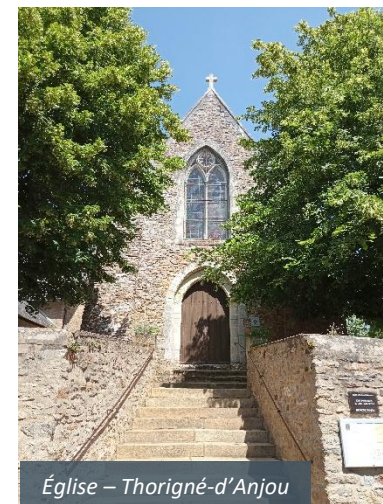


Afin d'assurer une protection patrimoniale homogène et cohérente à l'échelle intercommunale, il a été décidé de réaliser un inventaire du patrimoine sur l'ensemble du territoire.

Un inventaire qui repose sur ceux déjà réalisés par le conseil départemental, sur ceux issus des PLU communaux existants et sur un travail de terrain.



Maison – Juvardeil



Église – Thorigné-d'Anjou



Maison de maître – Andigné (Le Lion-d'Angers)



Mairie (ancien presbytère) – La Pouëze (Erdre-en-Anjou)



Château des Rues – Chenillé-Chanqué (Chenillé-Champteussé)

Sources : CCVHA, Communes de Chenillé-Champteussé et d'Erdre-en-Anjou

2.1. Le patrimoine : un témoin abondant aux formes et typologies multiples

1942 édifices et éléments patrimoniaux identifiés

> Patrimoine urbain

35,5 % Mairies et écoles...
Maisons de bourgs...

> Patrimoine rural et agricole

33,8 % Fermes et fermes modèles...
Granges...

> Patrimoine domanial et seigneurial

13,5 % Châteaux et manoirs...
Maisons de maître...

> Patrimoine religieux

11,2 % Églises et chapelles...
Croix et calvaires...

> Patrimoine fluvestre

3 % Moulins, écluses...
Ponts...

> Patrimoine artisanal et industriel

0,7 % Moulins à vent, fours, cheminées, forges...
Minoteries, tanneries...

> Autres et indéterminés

2,3 %

En outre, l'inventaire identifie également, à ce stade :

- **35 périmètres d'intérêt patrimonial** : principalement les bourgs historiques et quelques hameaux et cités ouvrières et couvrant près de 5 km² ;
- **16 km de linéaires de murs et murets d'intérêt patrimonial** ;
- **195 alignements de façades d'intérêt patrimonial** ;
- **25 km² de parcs, jardins et bois d'accompagnement** du patrimoine castral et domanial ainsi que des propriétés bourgeoises, couvrant près de 4% du territoire intercommunal.

Un inventaire détaillé, précisant pour chaque élément sa localisation, sa typologie patrimoniale ainsi que son niveau de valeur : du petit patrimoine bâti jusqu'aux édifices remarquables.

Constat : un patrimoine local riche et abondant.



Enjeu : S'appuyer sur l'inventaire en cours pour identifier les éléments patrimoniaux pouvant faire l'objet d'une protection dans le PLUi et déterminer l'outil de protection adapté et pertinent, applicable et appliqué.



2.2. AssureLe patrimoine : un témoin couvrant l'ensemble du territoire

Le territoire se caractérise par un patrimoine particulièrement abondant, présent de manière continue sur l'ensemble de l'espace communautaire.

- Une densité moyenne de 3 édifices bâtis ou éléments ponctuels par km².

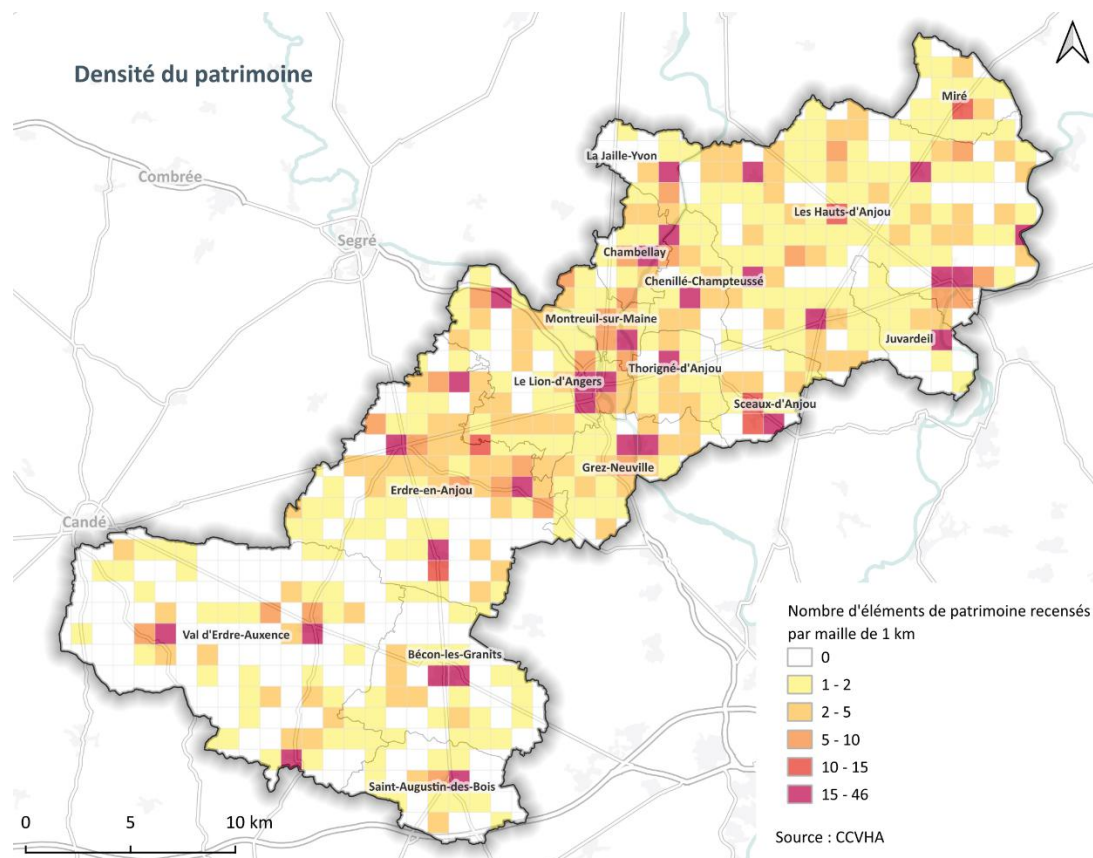
Une répartition plutôt équilibrée entre :

- les **espaces urbanisés**, réunissant environ **46 % du patrimoine recensé** (maisons de bourg, édifices publics, anciens équipements, etc.) ;
- les **espaces ruraux et naturels**, réunissant près de **54 % du patrimoine recensé** (fermes, moulins, bâtiments liés aux activités agricoles...).

Une disparité de la répartition entre les bassins de vie :

On peut observer une densité plus faible dans la partie sud-ouest du territoire intercommunal. Cette situation peut s'expliquer notamment par une moindre densité de bourgs et villages historiques, notamment en comparaison avec les rives de la Mayenne.

Constat : Globalement, un maillage plutôt homogène qui témoigne d'un patrimoine continu et diffus, présent aussi bien dans les centres-bourgs que dans les hameaux, les écarts et les paysages ruraux.



Enjeux :

- Assurer une protection cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire.
- Réussir à préserver un patrimoine abondant et réparti sur l'ensemble du territoire en mobilisant des outils adaptés et proportionnés, applicables et appliqués.

2.3. Le patrimoine : un témoin aux nombreuses formes et typologies ayant chacune leurs spécificités

Le patrimoine local se distingue par une grande diversité, tant dans les types de bâtiments que dans les époques auxquelles ils appartiennent. Une richesse qui se lit dans la variété des typologies et formes architecturales ainsi que des matériaux employés.

Une diversité de typologies et de formes liée à l'histoire

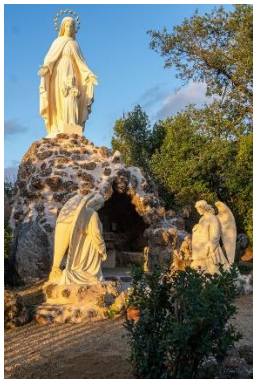
Le patrimoine local témoigne de différentes époques de construction, des traces les plus anciennes aux édifices contemporains. Chaque période ayant développé ses propres formes architecturales, cette succession offre aujourd'hui au territoire une large variété de formes et typologies bâties.

Une diversité de matériaux et des spécificités architecturales liées à la géologie

Héritier de sa géographie, le territoire combine les apports du Massif armoricain (ardoises, schistes...) largement utilisés pour les maisons, fermes et églises, et ceux du Bassin parisien, qui fournit les calcaires et sables, dont le tuffeau, présent dans les corniches, linteaux ou chaînages. La rencontre de ces matières et de leurs teintes confère une identité singulière aux constructions locales.

Constat : Un patrimoine hétérogène, reflet de la diversité des époques : une multiplicité de formes et de typologies architecturales qui constituent autant de témoins de l'histoire du territoire

Enjeu : Mettre en œuvre une politique de préservation différenciée, adaptée à la variété des formes, des matériaux et des époques, pour respecter leur singularité



De gauche à droite : statue de la Vierge à Chenillé-Changé (Chenillé-Champteussé) ; ancienne ferme à Andigné (Le Lion-d'Angers) ; maison de maître à Bécon-les-Granits ; maison à Vern-d'Anjou (Erdre-en-Anjou) et le moulin de la Jaille-Yvon

Source : CCVHA

3. Les défis et enjeux de la protection, de la conservation et de la valorisation du patrimoine local

3.1. Le patrimoine local : un lieu de vie pour quels usages demain ?

Le **patrimoine constitue avant tout un ensemble de lieux vécus** :

- des **lieux habités** (fermes, maisons de bourgs...) ;
- des **lieux de travail** (fermes modèles...) ;
- des **lieux de sociabilité et d'échanges** au quotidien (écoles, mairies, églises, salles de l'union, puits, fours à pain...)

Avec le temps, ces édifices bâtis et ces éléments isolés peuvent perdre leur usage initial et/ou se retrouver sans usage.

Constat : une partie du patrimoine a perdu son usage initial et/ou pourrait le voir disparaître ou évoluer.

Enjeu : Prévenir la dégradation et/ou la disparition du patrimoine en lui permettant de retrouver un usage.

Redonner un usage et une fonction à un patrimoine peut constituer un levier essentiel de sa préservation en entraînant une présence humaine, un entretien régulier, des réparations et investissements indispensables.

Ces usages doivent toutefois être adaptés aux caractéristiques propres de chaque patrimoine, en tenant compte de sa typologie, de sa valeur historique, de son rôle social ou symbolique.



Ancien presbytère
Vern-d'Anjou (Erdre-en-Anjou)



Ancien four en pierre
Saint-Augustin-des-Bois



Ancien bâtiment agricole
Le Louroux-Béconnais
(Val d'Erdre-Auxence)



Ancien bâtiment agricole
Saint-Augustin-des-Bois

Source : CCVHA

Préservation du patrimoine et changement d'usage, l'un permet-il l'autre ?

Ces changements d'usages conduisent généralement à la **réalisation de travaux**, dont la nature ou l'ampleur **peuvent altérer les caractéristiques patrimoniales du bâtiment d'origine** et parfois compromettre sa préservation.

Constat : le changement d'usage ou de destination n'est pas toujours la garantie de préservation ou de valorisation du patrimoine.



Les évolutions d'usage ou de destination sont plus ou moins aisées selon que le patrimoine se situe en zone urbaine, agricole ou naturelle. Dans ce cadre, **les plans locaux d'urbanisme intercommunaux peuvent**, dans une certaine mesure, **encadrer ces transformations** en identifiant les éléments concernés et en définissant les règles qui orientent leur évolution.

- **En agglomération, dans les zones urbaines, le changement d'usage est plus simple** au regard des droits à construire, de la pluralité des destinations et sous-destinations qui y sont autorisées.
- **Hors agglomération, dans les zones agricoles et naturelles, les changements de destination et sous-destination d'un bâtiment sont restreints.**

- **Vers de l'habitat ou de l'hébergement touristique (gîtes, ...) ?**

Il est possible d'identifier dans le règlement graphique, les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11-I-2° du Code de l'urbanisme.

- **Vers d'autres activités... ?**

Il est possible de délimiter un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.



Source : CCVHA

Exemple ci-dessus à Champteussé-sur-Baconne (Chenillé-Champteussé) d'une ancienne ferme modèle située à l'entrée du bourg et reconvertie en logements qui illustre une transformation qui préserve et met en valeur les caractéristiques du bâtiment d'origine.



Exemple ci-dessus tiré d'une demande d'autorisation d'urbanisme illustrant un changement de destination conduisant à une reconstruction partielle du bâtiment et à une évolution importante de l'aspect général de ce dernier.

Enjeu : Encadrer ces évolutions de manière à préserver les caractéristiques patrimoniales et mettre en valeur le patrimoine.



3.2. Le patrimoine local : entre préservation et rénovation, quels compromis possibles ?

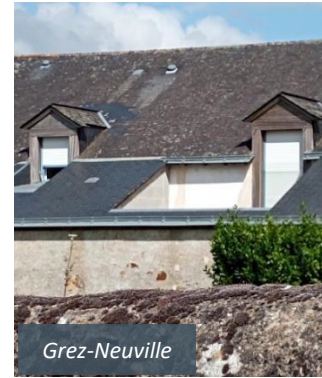
Le patrimoine, loin d'être figé, s'adapte, se transforme et s'enrichit au fil du temps, comme en témoignent de nombreux bâtiments ayant connu des transformations successives.

La rénovation énergétique et l'amélioration du confort thermique des bâtiments anciens sont aujourd'hui indispensables.

Néanmoins, ces travaux **peuvent conduire à des interventions et travaux sur le bâti pouvant impacter profondément et durablement le patrimoine** :

- **Risque d'uniformisation** : la disparition des modénatures, des volumes et des détails d'origine peut altérer la compréhension architecturale. Certaines interventions, comme l'isolation par l'extérieur, peuvent l'accentuer.
- **Solutions standardisées et inadaptées** : le remplacement de menuiseries anciennes par des modèles standard peut modifier l'expression architecturale et peut appauvrir la qualité patrimoniale.
- **Altérations durables liées à des matériaux incompatibles** : l'usage de matériaux ou techniques inadaptés (enduits ciment, isolants non compatibles) peut provoquer des dégradations durables.

Enjeu : Concilier le droit à faire évoluer son bâtiment avec la préservation de ses éléments patrimoniaux, en privilégiant des interventions réversibles et respectueuses des structures existantes.



Source : CCVHA

Les exemples ci-dessus montrent des interventions plus ou moins adaptées : menuiseries non cohérentes avec le bâti, disparition de volets battants au profit de volets roulants, ou encore effacement de détails architecturaux sous une isolation extérieure.



3.3. Le patrimoine local : entre accompagnement, conseil et réglementation, quel juste équilibre ?

L'équilibre repose d'abord sur un **appui et accompagnement des porteurs de projets** : mobilisation d'un architecte-conseil du CAUE, diffusion de fiches pratiques et conseils permettant des interventions respectueuses du patrimoine et la diffusion de solutions techniques adaptées.

Cet équilibre implique aussi une **communication accessible et pédagogique**, permettant de partager les enjeux, de mettre en avant les bonnes pratiques et de rendre les attentes compréhensibles pour tous.

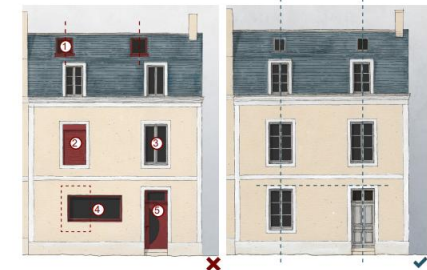
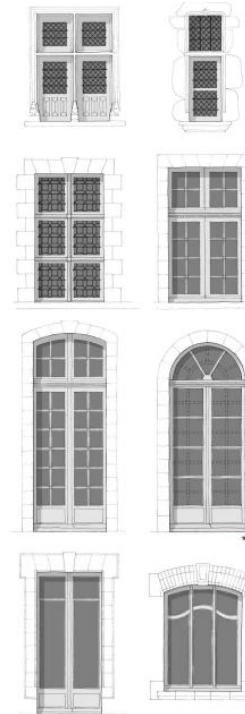
À droite, extraits tirés de fiches conseils diffusées par l'UDAP 49 et du nuancier départemental produit par le CAUE 49 qui illustrent des pratiques attendues et respectueuses du patrimoine local.

Constat : un socle d'outils d'accompagnement et de conseil déjà existants et mobilisables.

Enfin, conjointement à cet accompagnement, il est possible de déployer des **outils de protection réglementaires cohérents et gradués** : de la simple identification à un cahier de recommandations architecturales, paysagères et patrimoniales (outil intermédiaire) jusqu'à des prescriptions réglementaires ciblées pour les éléments les plus sensibles, pouvant permettre de s'assurer de la protection du patrimoine.

Des **outils de protection réglementaires qui se doivent d'être appliqués**, pour garantir de manière effective et durable la protection du patrimoine.

Enjeu : Articuler finement entre accompagnement, conseil et contrainte réglementaire afin d'éviter toute complexité excessive dans les démarches.

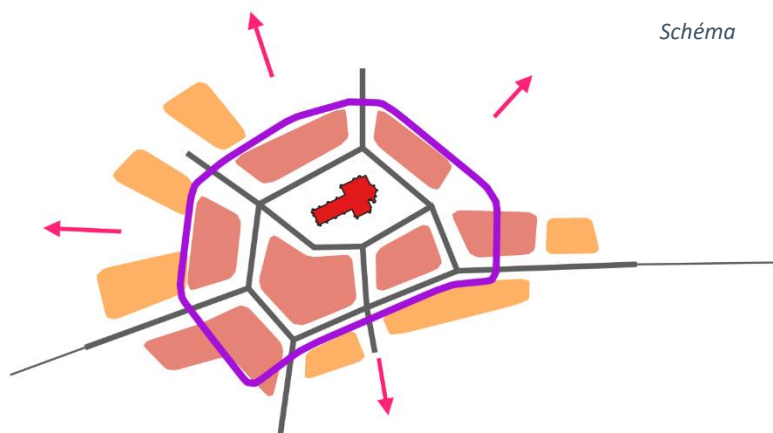


Sources : CAUE 49 et UDAP

ORGANISATION ET FORMES URBAINES RENCONTRÉES SUR LE TERRITOIRE

1. Les formes historiques des bourgs du territoire

1.1. Le village-noyau (ou concentrique)



Schéma

Légende

 Édifice central (église...)	 Développement urbain récent	 Fortifications
 Anciens châteaux / mottes	 Forme historique	 Affleurements
 Tissus historiques	 Voies historiques	 Rivières
 Extensions XIXe s.	 Nouvelles voies XIXe s.	

Bourgs historiques concernés* :

Brain-sur-Longuenée, Brissarthe, Champteussé-sur-Baconne, Chenillé-Changé, la Cornuaille, Juvardeil, le Louroux-Béconnais, Miré, Querré, Saint-Augustin-des-Bois, Sceaux-d'Anjou, Sœurdres, Villemoisan.

* Cette analyse s'appuie sur le cadastre napoléonien comme socle de référence, c'est pourquoi les formes historiques des bourgs peuvent différer de leur configuration actuelle.

Description

Il s'organise la plupart du temps de façon plus ou moins concentrique autour d'un édifice religieux, parfois mais plus rarement autour d'une ancienne motte féodale.

Pour un certain nombre de bourgs historiques du territoire, ce noyau ancien est toujours lisible et a peu évolué depuis (Chenillé-Changé, ...).

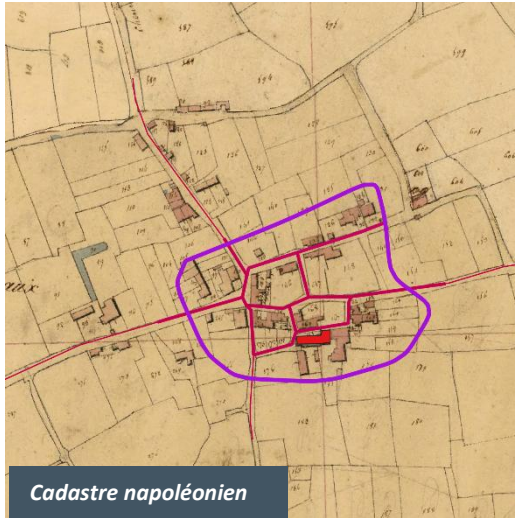
D'autres bourgs historiques du territoire ont depuis connu un développement urbain pavillonnaire autour de ce noyau ancien ou dans le prolongement de ce dernier (Sceaux-d'Anjou, Saint-Augustin-des-Bois, ...).

Enjeux :

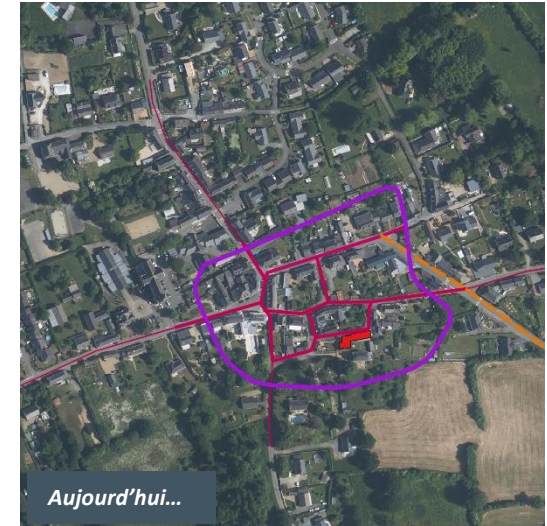
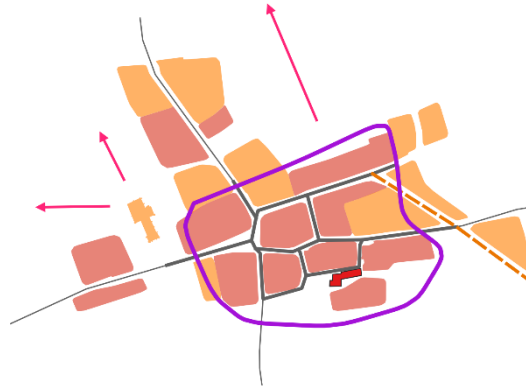
- Préserver la lisibilité du cœur historique dans les formes urbaines, les gabarits et les matériaux.
- Préserver ou aménager des perspectives sur le cœur historique et sa silhouette depuis les quartiers plus récents ou la campagne environnante.
- Concevoir l'urbanisation de demain en cohérence avec les formes urbaines historiques.



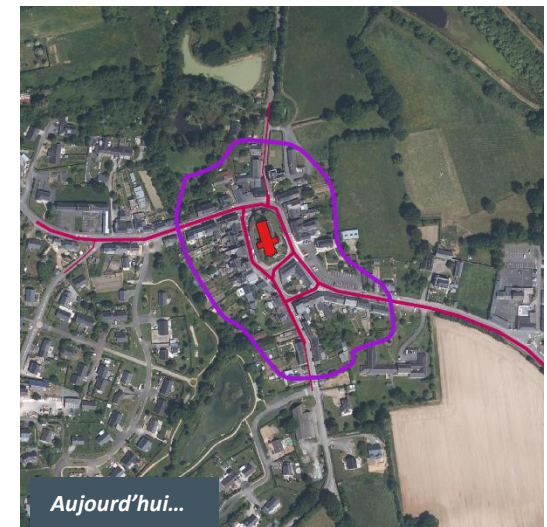
Quelques exemples :



Sceaux-d'Anjou



la Cornuaille (Val d'Erdre-Auxence)

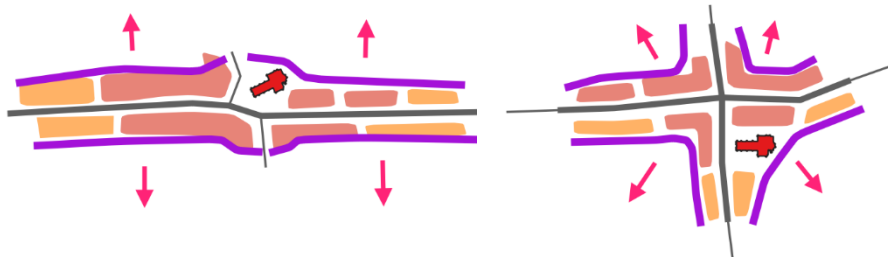


1.2. Le village-rue et le village-carrefour

Village-rue

Schéma

Village-carrefour



Légende

Bourgs historiques concernés* :

Andigné, Bécon-les-Granits, Chambellay, Champigné, Châteauneuf-sur-Sarthe, Cherré, Contigné, Gené, Grez-Neuville, la Jaille-Yvon, le Lion-d'Angers, Marigné, Montreuil-sur-Maine, la Pouëze, Thorigné-d'Anjou, Vern-d'Anjou

** Cette analyse s'appuie sur le cadastre napoléonien comme socle de référence, c'est pourquoi les formes historiques des bourgs peuvent différer de leur configuration actuelle.*

Description

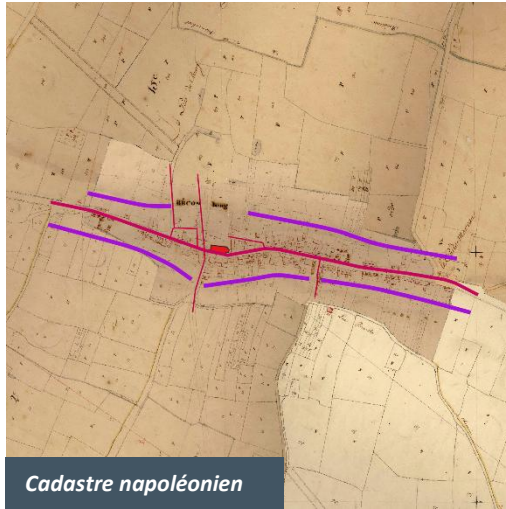
Le **village-rue** s'est développé le long d'un axe principal de circulation, le plus souvent le long d'une route historique appuyée parfois sur des lignes de crête (Bécon-les-Granits...). On retrouve toutes les constructions en continu ou en ruban de part et d'autre de cet axe avec des parcelles étroites et profondes. Une urbanisation récente qui se fait dans l'épaisseur et qui tend à rompre l'effet-rue.

Le **village-carrefour** s'est quant à lui développé au croisement de plusieurs axes de circulation et à l'instar des villages-rues, on retrouve des constructions de part et d'autre des axes principaux avec des parcelles étroites et profondes.

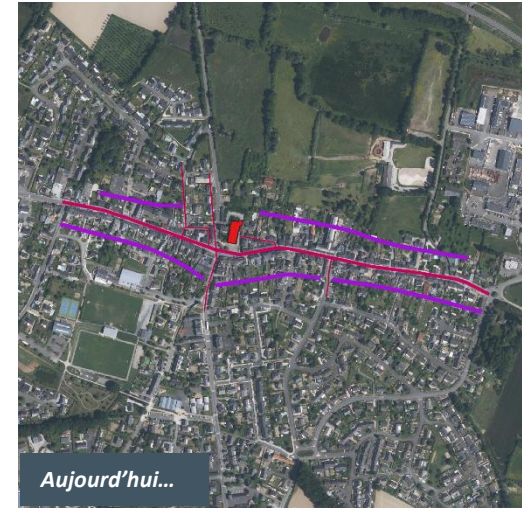
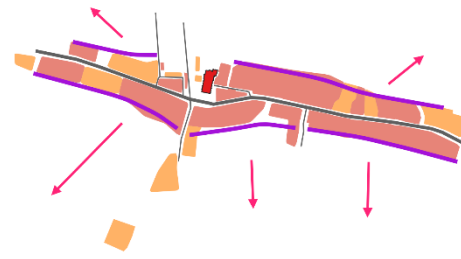
Enjeux :

- Un effet-rue caractéristique à préserver (éviter les implantations en rupture ou en retrait excessif, ...) tout en permettant à la ville de se construire dans l'épaisseur.
- Préserver ou aménager des perspectives sur le cœur historique et sa silhouette depuis les quartiers plus récents ou la campagne environnante.
- Concevoir l'urbanisation de demain en cohérence avec les formes urbaines historiques.

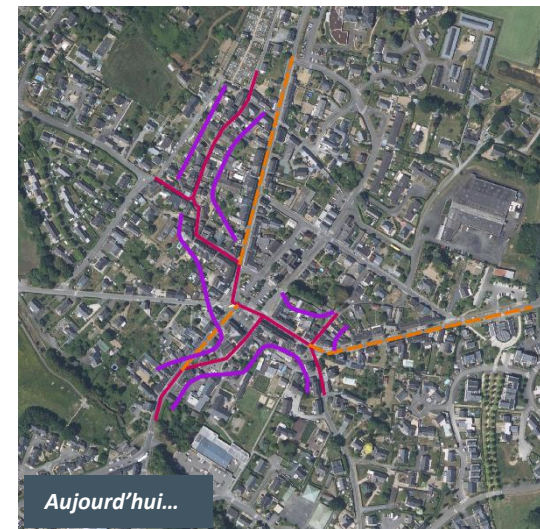
Quelques exemples :



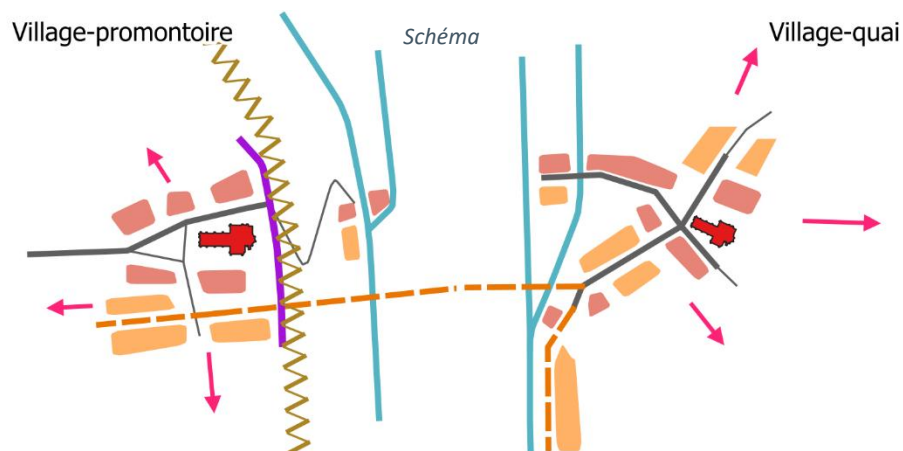
Un village-rue
Bécon-les-Granits



Un village-carrefour
Champigné (les Hauts-d'Anjou)



1.3. Le village-fluvial : entre village-quai et village-promontoire



Légende

Édifice central (église...)	Développement urbain récent	Fortifications
Anciens châteaux / mottes	Forme historique	Affleurements
Tissus historiques	Voies historiques	Rivières
Extensions XIXe s.	Nouvelles voies XIXe s.	

Bourgs historiques concernés :

Village-promontoire : La Jaille-Yvon, Montreuil-sur-Maine, Chambellay

Village-quai : Brissarthe, Châteauneuf-sur-Sarthe, Chenillé-Changé, Grez-Neuville, Juvardeil, Le Lion-d'Angers

- Certaines communes peuvent présenter les deux aspects : un bourg en promontoire et des activités le long de la rivière

Description

Des bourgs qui se sont établis le long des rivières navigables (Mayenne, Oudon, Sarthe...) et en lien avec elles. Une implantation et un développement de ces bourgs étroitement liés aux activités fluviales : moulins, écluses, transports de marchandises.

Des villages avec une relation forte au paysage.

Village-promontoire : il s'agit d'un village qui s'est établi depuis un point haut surplombant la rivière.

Village-quai : il s'agit d'un village qui s'est établi le long de la rivière avec des activités historiques en lien avec la présence de l'eau.

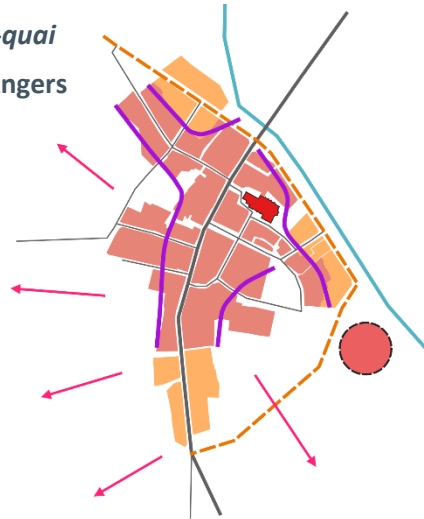
Enjeux :

- Valoriser la relation à la rivière et notamment l'ouverture sur cette dernière et valoriser les espaces publics et berges.
- Préserver ou aménager des perspectives sur la rivière et/ou depuis celle-ci.
- Se prémunir du risque inondation dans les réflexions d'aménagement et de développement des bourgs.
- Concevoir l'urbanisation de demain en cohérence avec les formes urbaines historiques.

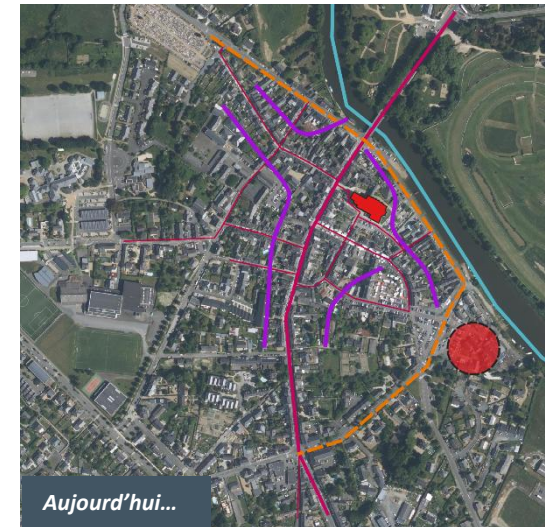


Quelques exemples :

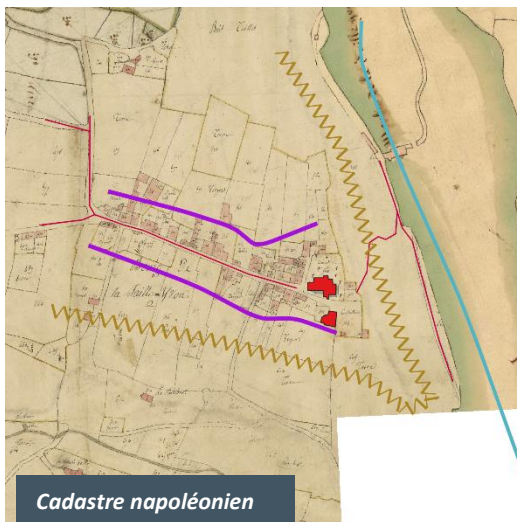
Un village-quai
le Lion-d'Angers



Schéma

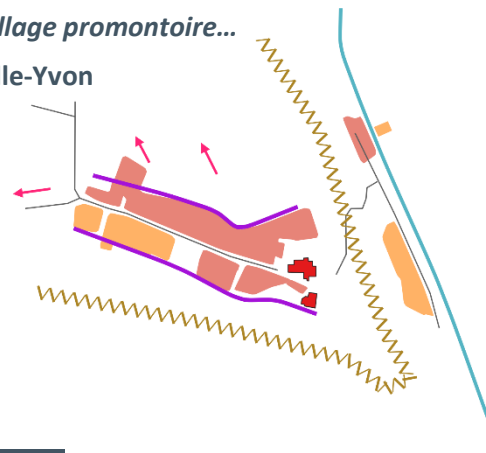


Aujourd'hui...

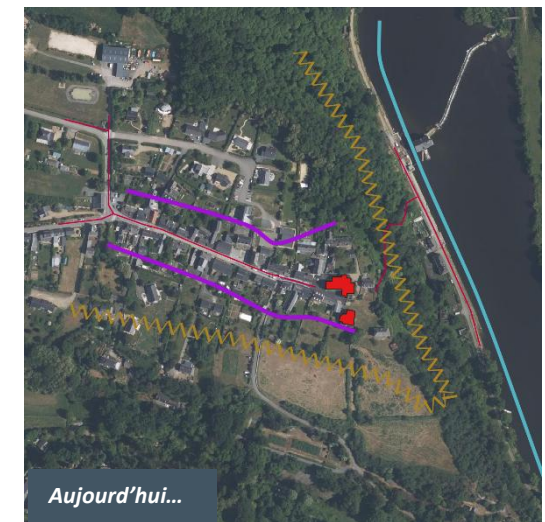


Cadaastre napoléonien

Un village promontoire...
la Jaille-Yvon



Schéma



Aujourd'hui...

1.4. Quelques bourgs aux formes particulières

Grez-Neuville

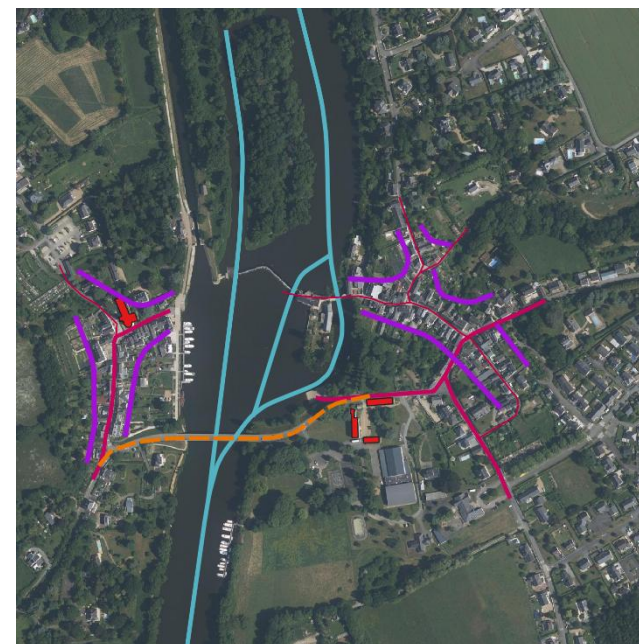
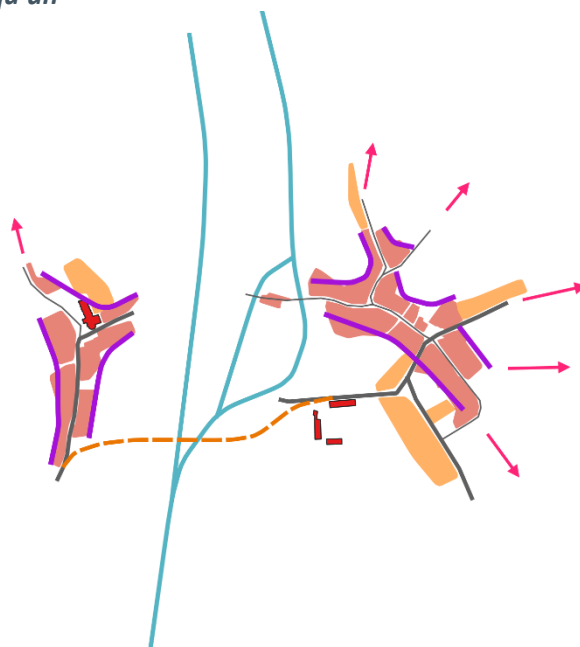
...deux bourgs qui n'en forment plus qu'un

Deux bourgs historiques séparés par la Mayenne :

- **Grez**, sur la rive gauche, qui s'articule le long d'un axe avec en son centre à l'origine une église qui a disparu et en continuité le château du port (devenu la mairie) et un moulin ;
- **Neuville**, sur la rive droite, qui s'articule le long d'un axe parallèle à la Mayenne à proximité d'une église.

Un rapport à la rivière avec la présence ancienne de ports et de moulins...

Un premier pont, construit en 1880, permet de relier les deux rives. Néanmoins les structures historiques des deux bourgs restent visibles à ce jour.



Légende

	Édifice central (église...)		Développement urbain récent		Fortifications
	Anciens châteaux		Forme historique		Affleurements
	Extension XIXe s.		Forme actuelle		Rivière
	Tissus historiques		Voies historiques		
	Extension XXe s.		Nouvelles voies XIXe s.		

La Pouëze

...d'un village-rue à la ville « étoile »

Un bourg qui s'est développé à différentes époques et autour de différentes centralités :

Au sud autour de la Chapelle Sainte-Émérance, dans le bourg actuel autour du Presbytère et plus récemment le long des axes notamment ceux desservant et ceinturant les ardoisières qui explique également le développement du village ouvrier des Pouëzettes tout au nord du bourg.

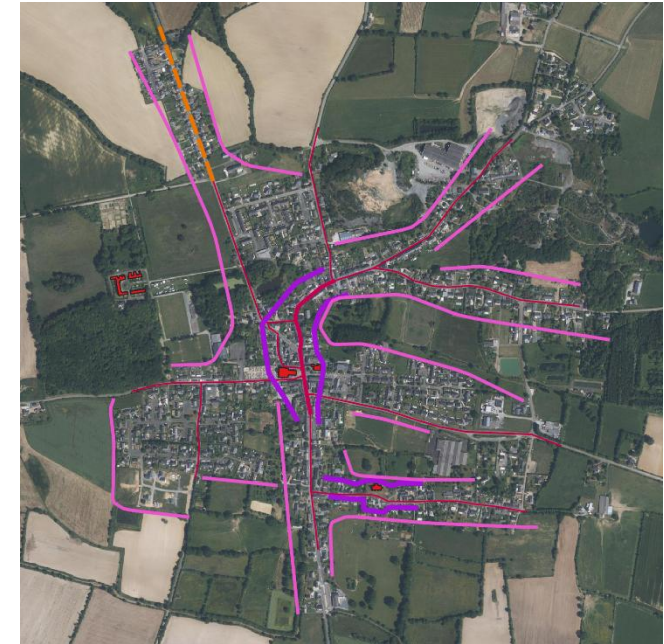
Des urbanisations successives qui donne une forme particulière à ce bourg. Une forme en étoile où l'urbanisation s'étend de manière linéaire le long de plusieurs axes.

Un développement récent, avec l'aménagement du quartier Villetalour, qui tend à atténuer cette linéarité.



Légende

 Édifice central (église...)	 Développement urbain récent	 Fortifications
 Anciens châteaux	 Forme historique	 Affleurements
 Extension XIXe s.	 Forme actuelle	 Rivière
 Tissus historiques	 Voies historiques	
 Extension XXe s.	 Nouvelles voies XIXe s.	

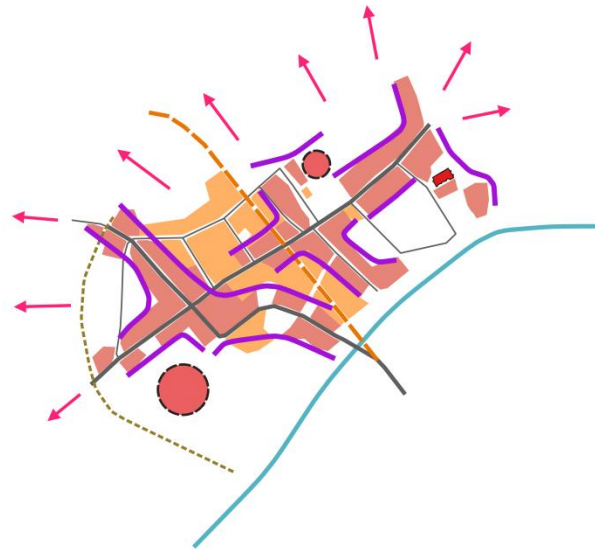


Châteauneuf-sur-Sarthe : *d'un bourg à noyaux multiples à une ville*

Le bourg s'est historiquement structuré au Moyen Âge autour de deux noyaux distincts : un ancien château au sud-ouest du bourg et l'église à l'est.

L'implantation ultérieure d'un nouveau château entre ces deux noyaux (place Robert le Fort) et la création de la rue Nationale ont favorisé leur rapprochement, conduisant progressivement à la formation d'un tissu urbain unifié reconnectant ces anciennes centralités.

Une ville historiquement tournée vers la Sarthe entre un ancien château la surplombant, un pont pour la traverser et un moulin.



Légende

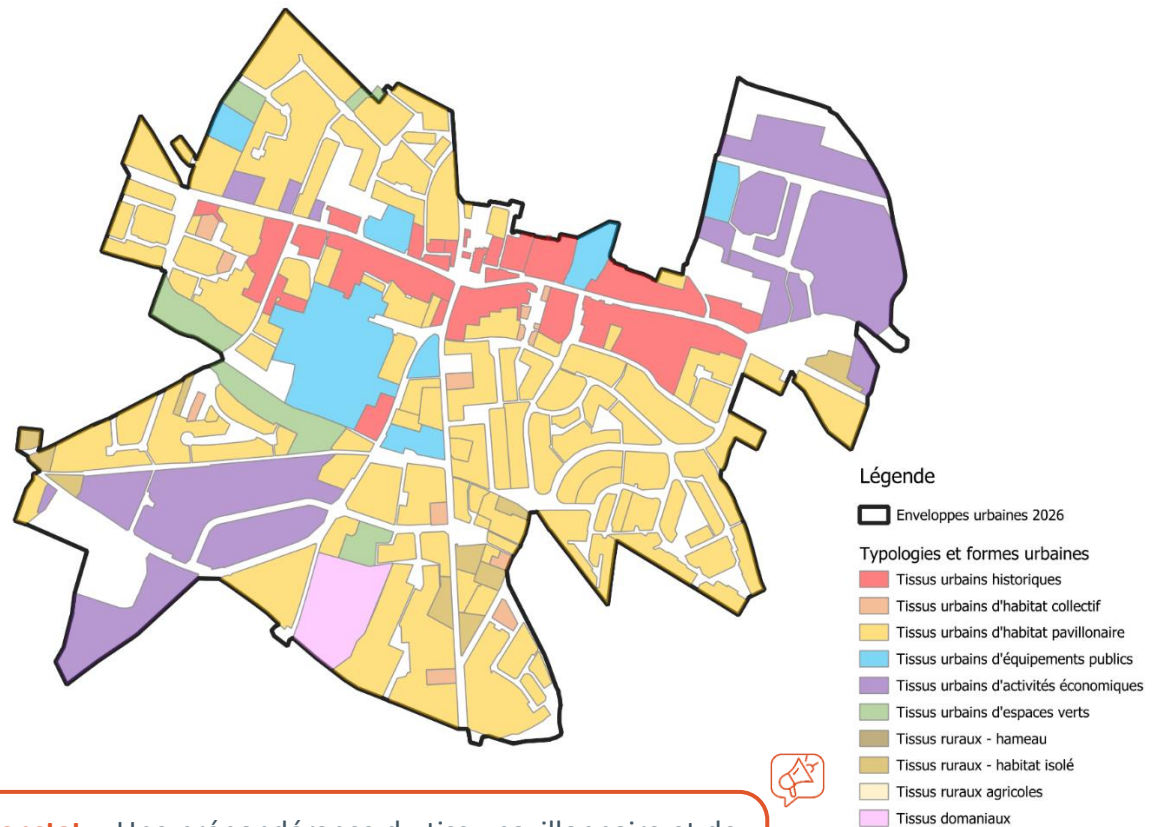
	Édifice central (église...)		Développement urbain récent		Fortifications
	Anciens châteaux		Forme historique		Affleurements
	Extension XIXe s.		Forme actuelle		Rivière
	Tissus historiques		Voies historiques		
	Extension XXe s.		Nouvelles voies XIXe s.		

2. Des tissus urbains divers, témoins d'époques successives d'urbanisation et caractérisés par une multiplicité de formes bâties

Le territoire intercommunal présente une diversité de tissus urbains révélateurs des phases successives d'urbanisation. Une diversité qui s'exprime autant à travers les grandes typologies de tissus et leurs déclinaisons qu'à travers la multiplicité des formes bâties associées.

Part de chaque typologie de tissus sur l'ensemble des tissus urbains constitués de la CCVHA et illustration avec à Bécon-les-Granits.

13 %	Tissus urbains historiques
0.7 %	Tissus d'habitat collectif
51 %	Tissus d'habitat pavillonnaire
11.3 %	Tissus d'équipements publics
14.4 %	Tissus d'activités économiques
3.5 %	Tissus urbains d'espaces verts
3.6 %	Tissus ruraux et/ou agricoles
2.5 %	Tissus domaniaux



Constat : Une prépondérance du tissu pavillonnaire et de l'habitat individuel, qui représentent plus de 50% de l'ensemble des tissus urbains constitués.

2.1. Les tissus urbains historiques

➤ Ils représentent 13% de l'ensemble des tissus urbains

Caractéristiques dominantes de ces tissus :

- Tissus hérités des formes urbaines historiques organisés autour des rues principales, ruelles et autres trames viaires historiques
- Forte cohérence morphologique avec des continuités bâties et des fronts urbains lisibles
- Des niveaux de densité variables selon les secteurs : des îlots denses pouvant atteindre plus de 100 logements à l'hectare et 80 % d'emprise au sol, quand d'autres moins denses, se situent autour de 25 logements à l'hectare et d'une emprise au sol plus faible

Parcellaire :

- Parcelles le plus souvent fines et profondes pour le bâti courant mais plus large pour les demeures bourgeoises avec jardins

Implantation :

- Alignement à la rue le plus souvent, formant des fronts continus
- Implantations en limites séparatives avec cours intérieurs et/ou jardins à l'arrière

Caractéristiques architecturales dominantes :

- Volumétrie simple et toitures à deux pans en ardoises
- Façades rythmées, modénatures et matériaux traditionnels
- Une diversité architecturale entre les maisons de bourgs ordinaires et les maisons bourgeoises ainsi qu'entre les époques de construction
- Hauteurs homogènes : R+1+C principalement



Saint-Augustin-des-Bois



Chambellay



Champigné (les Hauts-d'Anjou)

Sources : CCVHA

Enjeux :

- Accompagner l'évolution des usages et la réhabilitation du bâti en veillant à respecter les formes, matériaux et gabarits caractéristiques.
- Préserver la trame parcellaire, le rythme des façades et les continuités bâties afin de maintenir l'identité urbaine et la cohérence patrimoniale du tissu ancien.



2.2. Les tissus d'habitat collectif

➤ Ils représentent seulement 0.7% de l'ensemble des tissus urbains

Bien qu'ils ne représentent qu'une **part très limitée des tissus urbains constitués**, les tissus d'habitat collectif présentent une densité résidentielle notable, plus proche des tissus urbains historiques que des tissus pavillonnaires.

Ils se situent principalement au sein des **bourgs polarités et bourgs structurants** du territoire.

Les formes bâties associées demeurent globalement adaptées au contexte local d'un territoire rural et périurbain.

On distingue plusieurs générations de tissus d'habitat collectif aux formes urbaines et bâties distinctes :

- Les **tissus d'habitat collectif des années 1970-1980**, caractérisés par des bâtiments isolés et des implantations et formes bâties en rupture avec les tissus historiques ;
- Les **tissus d'habitat collectif des années 1990-2000**, dont les formes bâties cherchent davantage à s'inscrire dans la trame urbaine existante et à reprendre certains codes des formes architecturales historiques ;
- Les **tissus d'habitat collectif plus récents**, souvent associés à des formes mixtes ou intermédiaires, conciliant densité et échelle pavillonnaire environnante.

Enjeux :

- Renforcer l'insertion urbaine des ensembles anciens en améliorant leur articulation avec les tissus historiques et les centralités.
- Requalifier les espaces extérieurs et les abords pour améliorer le cadre de vie et les continuités bâties.
- Faire de la mixité urbaine, un outil de densification et d'optimisation.



ZAC Jules Verne – Le Lion-d'Angers

Sources : CCVHA

2.3. Les tissus d'habitat pavillonnaire

➤ Ils représentent 51 % de l'ensemble des tissus urbains

Les tissus pavillonnaires forment la trame résidentielle dominante du territoire et ils regroupent des formes urbaines et bâties variées allant des lotissements planifiés à l'habitat individuel diffus.

Enjeu : Conserver autant que faire ce peu une partie de ce modèle d'urbanisation, témoin d'une époque, tout en permettant des évolutions et tout en l'ouvrant à la densification.

Les lotissements anciens et planifiés

Caractéristiques principales :

Trame viaire : organisée, hiérarchisée, ambiance homogène

Parcellaire : petites parcelles homogènes avec jardin privatif

Implantation : retrait de la rue, front bâti lisible

Caractéristiques architecturales dominantes : volumes plutôt simples, répétitifs et R+1/R+1+C (demi-niveau en sous-sol)



Les lotissements récents

Caractéristiques principales :

Trame viaire : organisée, hiérarchisée, ambiance homogène + espaces publics (liaisons douces, aires de jeux)

Parcellaire : principalement des petites parcelles homogènes avec jardin privatif

Implantation : principalement en retrait de la rue, front bâti lisible

Caractéristiques architecturales dominantes : volumes plutôt simples, plus hétérogènes et R+C/R+1+C



Le pavillonnaire diffus

Caractéristiques principales :

Trame viaire : non planifiée, souvent linéaire aux entrées de bourgs ou autres

Parcellaire : de grandes parcelles avec jardin privatif, à des petites parcelles irrégulières suite à des divisions en drapeau

Implantation : principalement en cœur de parcelle, entourée d'espaces verts

Caractéristiques architecturales dominantes : volumes plutôt simples variable selon époque, formes et hauteurs hétérogènes...



2.4. Les tissus d'activités économiques.

➤ Ils représentent 14.4% de l'ensemble des tissus urbains

Les tissus urbains d'activités artisanales et industrielles

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- Secteurs principalement situés en entrée de bourg et dédiés aux activités artisanales, de services et industrielles
- Voirie large, accès poids lourds et espaces de stationnement conséquents

Parcellaire :

- Taille et forme variable ; souvent de grandes dimensions
- Découpage régulier et réserves foncières parfois importantes

Implantation :

- Bâtiments isolés implantés en retrait et entourés d'espaces de stockage et de stationnements

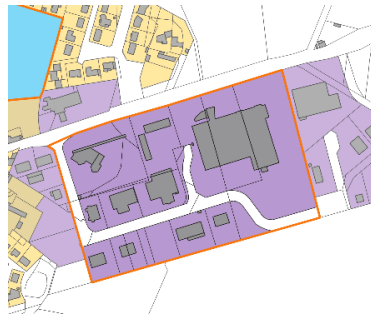
Caractéristiques architecturales dominantes :

- Volumes simples, bardages métalliques, toitures à faible pente
- Hauteurs variables : entre 5m et 15m selon les activités

➤ L'exemple d'un îlot d'activités artisanales

Vern-d'Anjou (Erdre-en-Anjou) Zone des Victoires

- Parcelles de tailles variables
- Des bâtiments implantés au cœur de leur emprise et entourés d'espaces de stockages et/ou de stationnement.



Enjeu : Rechercher l'optimisation des espaces de stockage et de stationnement et permettre l'adaptation des bâtiments aux besoins actuels et futurs tout en veillant à améliorer leur intégration dans le tissu urbain.



Sources : CCVHA

Les tissus urbains d'activités commerciales et de services

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- Secteurs principalement situés en entrée de bourg à dominante commerciale intégrant quelques services.

Parcellaire :

- Taille et forme variables ; souvent de grandes dimensions mais parfois un développement sur de petites parcelles

Implantation :

- Bâtiments implantés en retrait, avec des espaces de stationnement
- Front bâti discontinu

Caractéristiques architecturales dominantes :

- Des formes qui évoluent passant de volumes simples en bardage métallique à des constructions récentes plus variées, contemporaines et qualitatives
- Hauteurs en général plus faibles qu'en zone artisanale/industrielle : 6/8 m

Enjeu : Améliorer l'intégration urbaine et architecturale des constructions et favoriser l'adaptabilité des bâtiments, tout en optimisant le foncier.



Sources : CCVHA

➤ L'exemple de la ZAC de la Grée

Greze-Neuville Zone de la Grée

- Des bâtiments implantés au cœur de leur emprise et entourés d'espaces de stationnement
- Peu d'espaces perméables sur les emprises privées



2.5. Les tissus urbains en lien avec les équipements publics :

➤ Ils représentent 11.3% de l'ensemble des tissus urbains

Caractéristiques dominantes du tissu urbain :

- Tissu accueillant une diversité d'équipements publics et/ou collectifs : civiques (mairies...), scolaires (multi-accueils, écoles, ...) et sportifs (salles et terrains de sports)
- Bâti isolé au milieu de son unité foncière

Parcellaire :

- Tailles et formes variables ; de taille moyenne pour les équipements civiques et scolaires mais de plus grande taille pour les îlots dédiés aux équipements sportifs.

Implantation :

- Implantations variables entre des équipements en cœur de bourg qui s'intègrent dans la continuité de la trame urbaine historique et des équipements récents où le bâtiment se situe en cœur d'îlot entouré d'espaces extérieurs fonctionnels (stationnement, cours, terrains de sport...)

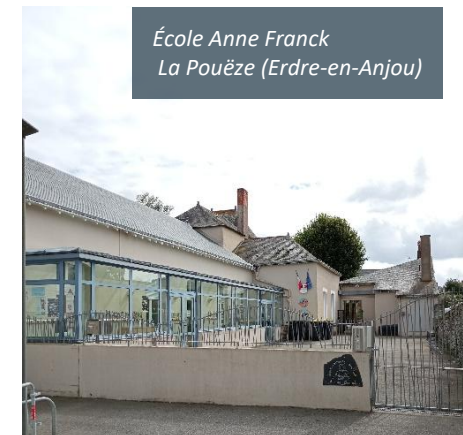
Caractéristiques architecturales dominantes :

- Hauteurs et emprises au sols variables selon les fonctions
- Volumétries et caractéristiques architecturales variables allant de bâtiments traditionnels (écoles anciennes, mairie) aux constructions plus contemporaines

Enjeu : Optimiser l'organisation et la mutualisation des espaces dédiés, adapter les bâtiments aux besoins actuels et futurs et permettre la réhabilitation des équipements les plus vétustes.



Terrain multi-sports – la Jaille-Yvon



École Anne Franck
La Pouëze (Erdre-en-Anjou)



Exemple du Nautilus qui mutualise notamment un accueil enfance-jeunesse et une bibliothèque

Le Nautilus – Sceaux-d'Anjou

Sources : CCVHA

2. Le fonctionnement urbain des différentes polarités du territoire

2.1. Le Lion-d'Angers

Environnement urbain

- Une centralité principale structurée autour de la rue du Général Leclerc, prolongée d'espaces polarisés périphériques
- Des équipements implantés en partie en cœur d'agglomération
- Un espace urbain marqué par une dominante pavillonnaire

Déplacements

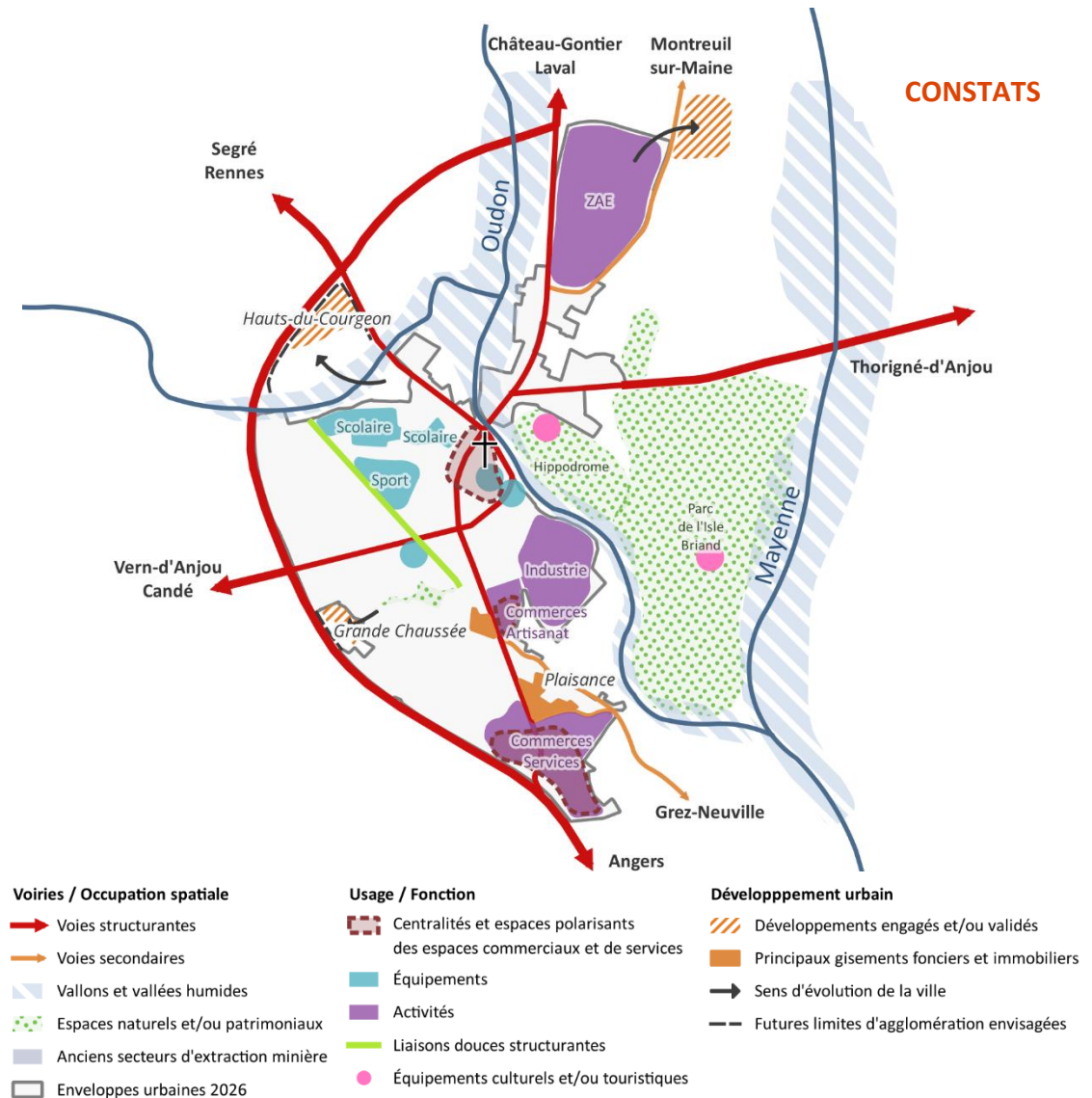
- Une agglomération à la croisée de grands axes routiers (axes Angers-Laval et Angers-Rennes notamment)
- L'ancienne voie de chemin de fer comme support d'une liaison douce, interconnectant les quartiers

Développement urbain

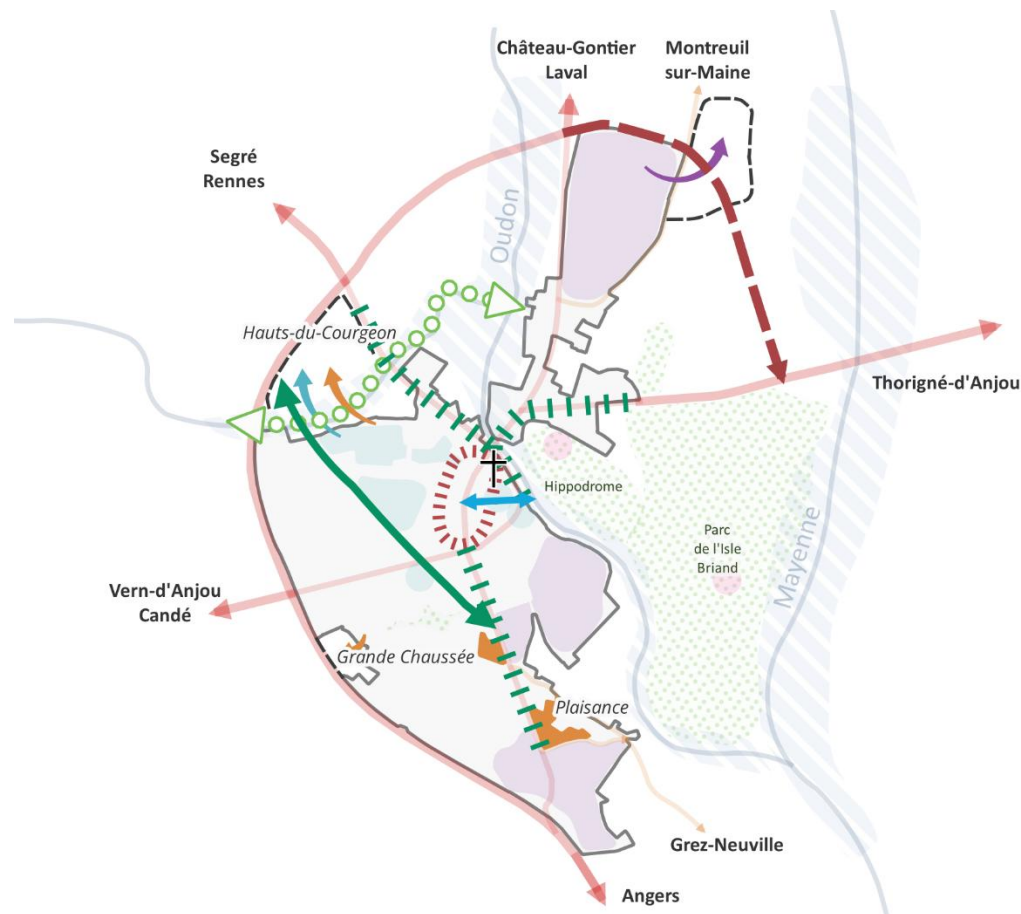
- Un contournement de l'agglomération qui vient marquer la limite du développement urbain, notamment sur sa frange ouest
- Des extensions urbaines engagées et/ou projetées

Paysage / nature et environnement

- La présence de deux rivières et d'un parc de près de 180 ha en lisière d'agglomération, riche en biodiversité



ENJEUX



Espaces publics / Mobilités

-  Centralités à conforter
-  Axes structurants à requalifier
-  Liaisons douces à conforter
-  Voies structurantes à créer

Développement urbain futur

-  Extensions à vocation d'équipements
-  Extensions à vocation d'habitat
-  Extensions à vocation économique

Paysage / Environnement

-  Connexions à la rivière à conforter
-  Coulées vertes à conforter
-  Lisières urbaines à créer

Environnement urbain

- Conforter l'hyper-centre et articuler les lieux de vie, les quartiers résidentiels avec les autres espaces périphériques
- Adapter et étoffer l'offre d'équipements au développement urbain programmé
- Ouvrir la ville sur la rivière

Déplacements

- Renforcer les continuités piétonnes et cyclables à destination des centres de vie et d'intérêt de l'agglomération
- Prolonger la dorsale piétonne existante afin de mieux articuler les quartiers en devenir

Développement urbain

- Mobiliser les gisements identifiés, déterminer des opérations de renouvellement urbain et dimensionner les extensions urbaines pour répondre aux besoins identifiés

Paysage / nature et environnement

- Valoriser la vallée du Courgeon pour accompagner l'urbanisation et préserver les continuités écologiques

2.2. Châteauneuf-sur-Sarthe (Les Hauts-d'Anjou)

Environnement urbain

- Une centralité historique entre la rue Nationale et la place Robert Le Fort, complétée d'un espace commercial (Ma Campagne) et d'une grande surface, implantés tous deux en périphérie, au nord-ouest de l'agglomération
- Une offre d'équipements cohérente et adaptée au niveau de polarité – présence d'une piscine

Déplacements

- La rue Nationale, axe structurant de desserte mais également axe pouvant générer des nuisances et certains dysfonctionnements

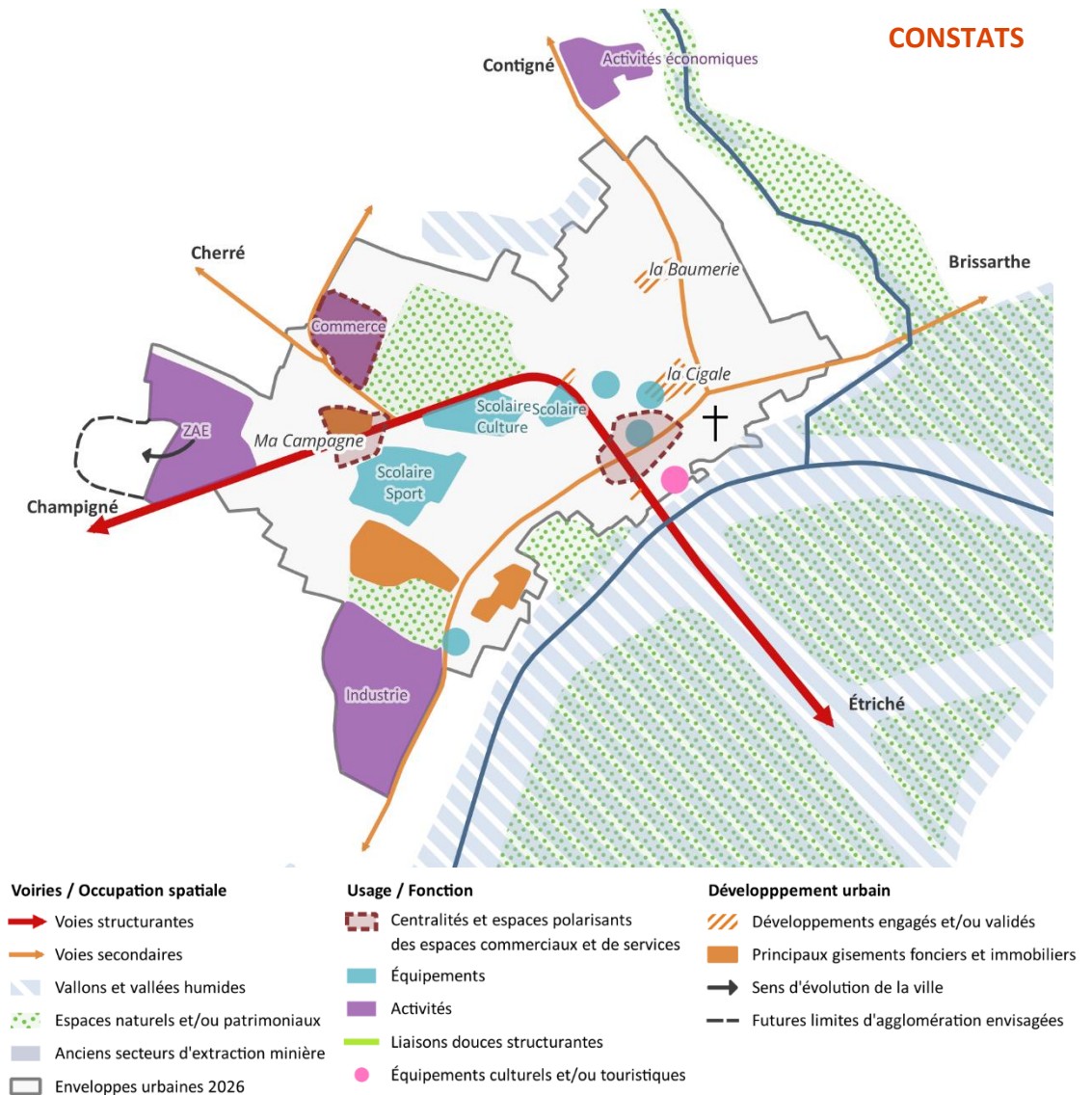
Développement urbain

- Un développement récent centré sur le renouvellement urbain (ex : ancienne gendarmerie et quartier de La Cigale) et la mobilisation de gisements fonciers intra urbains (ex : La Baumerie)

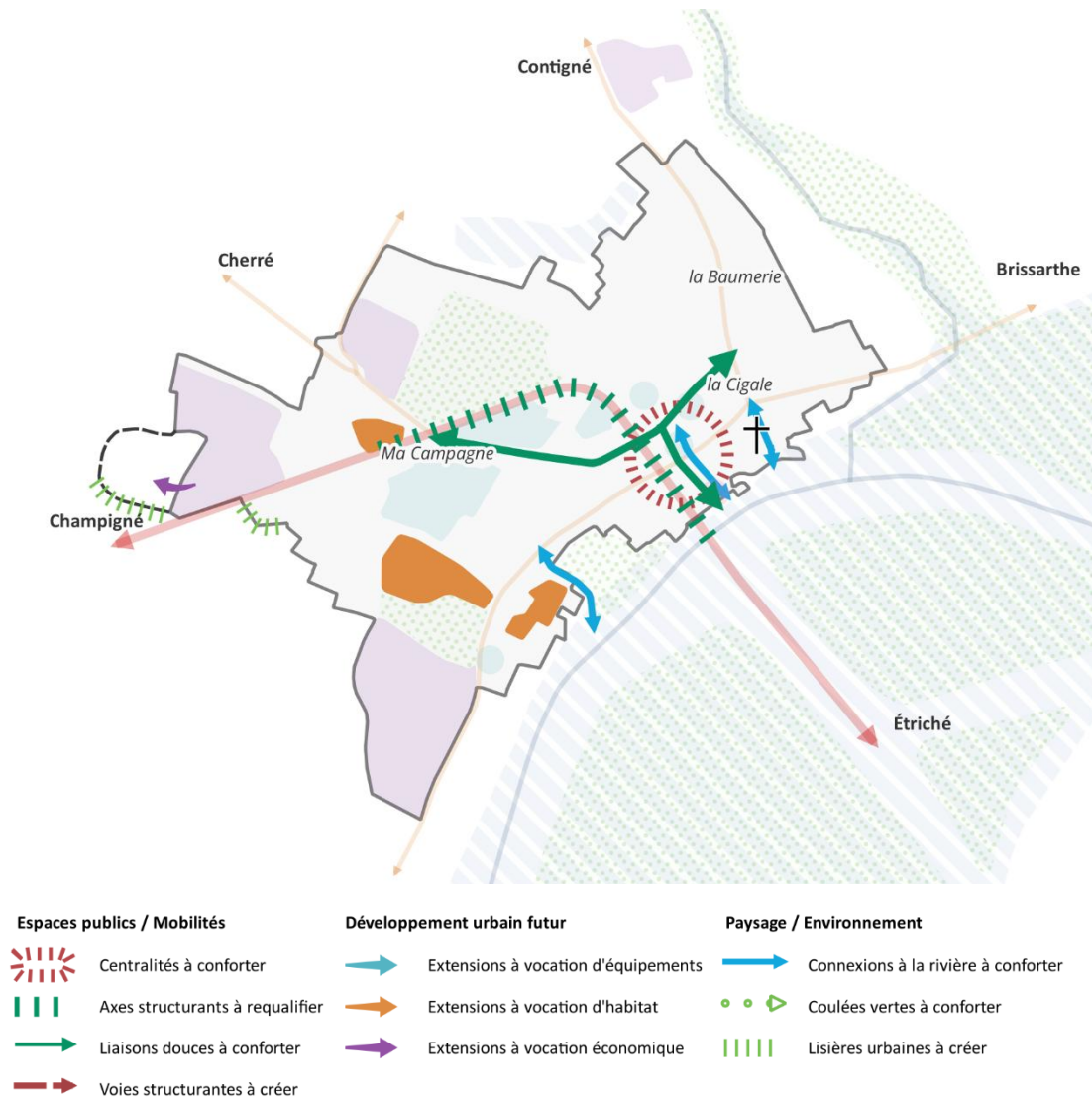
Paysage / nature et environnement

- Les basses vallées angevines (vallée de la Sarthe), véritable réservoir de biodiversité à préserver

CONSTATS



ENJEUX



Environnement urbain

- Affirmer et conforter la place Robert Le Fort et les rues adjacentes comme une centralité du quotidien, leur redonner un aspect plus urbain et mieux les articuler avec la rivière
- Permettre la création d'un véritable lieu de vie en hypercentre

Déplacements

- Renforcer les continuités piétonnes et cyclables entre quartiers, centralités et équipements
- Repenser la traversée du centre-bourg afin d'améliorer la sécurité et la qualité urbaine

Développement urbain

- Une exploitation des gisements fonciers à finaliser avant même d'imaginer la mobilisation d'extensions

Paysage / nature et environnement

- Travailler les espaces de transition entre les zones naturelles, agricoles, et les espaces urbains

2.3. Le Louroux-Béconnais (Val d'Erdre-Auxence)

Environnement urbain

- Une centralité historique complétée par la zone Saint-Laurent située à l'est de l'agglomération, devenue au fil du temps une centralité secondaire de l'hyper-centre, accueillant à la fois des services, des commerces ...
- Un pôle structurant d'équipements de loisirs, de culture et de sport en entrée est de l'agglomération

Déplacements

- Une déviation récente ayant un impact non négligeable sur le fonctionnement urbain et ouvrant une réflexion à sa réappropriation
- Un étirement de l'agglomération qui nécessite un travail sur l'articulation entre les quartiers

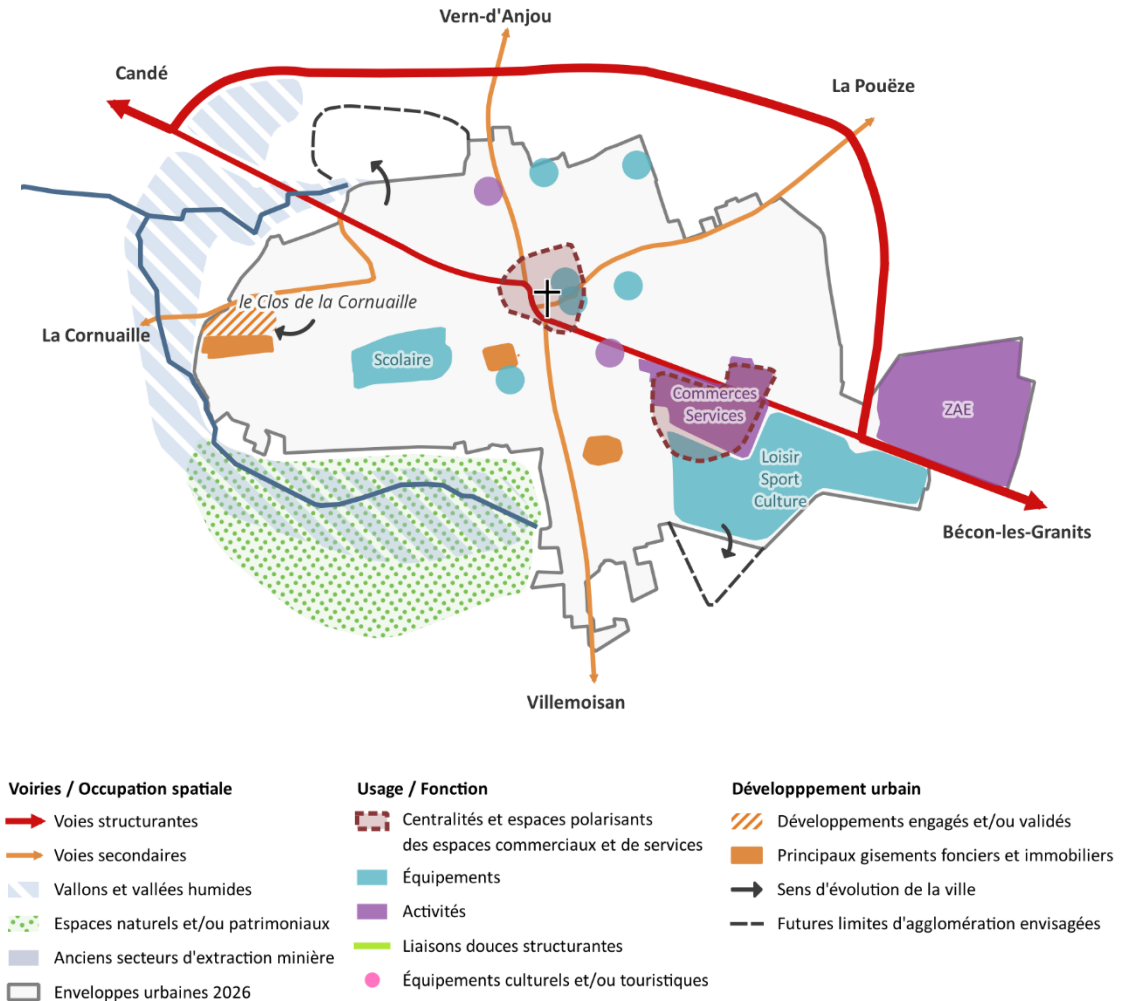
Développement urbain

- Un étirement urbain est/ouest de l'agglomération ayant laissé peu de gisements fonciers mobilisables

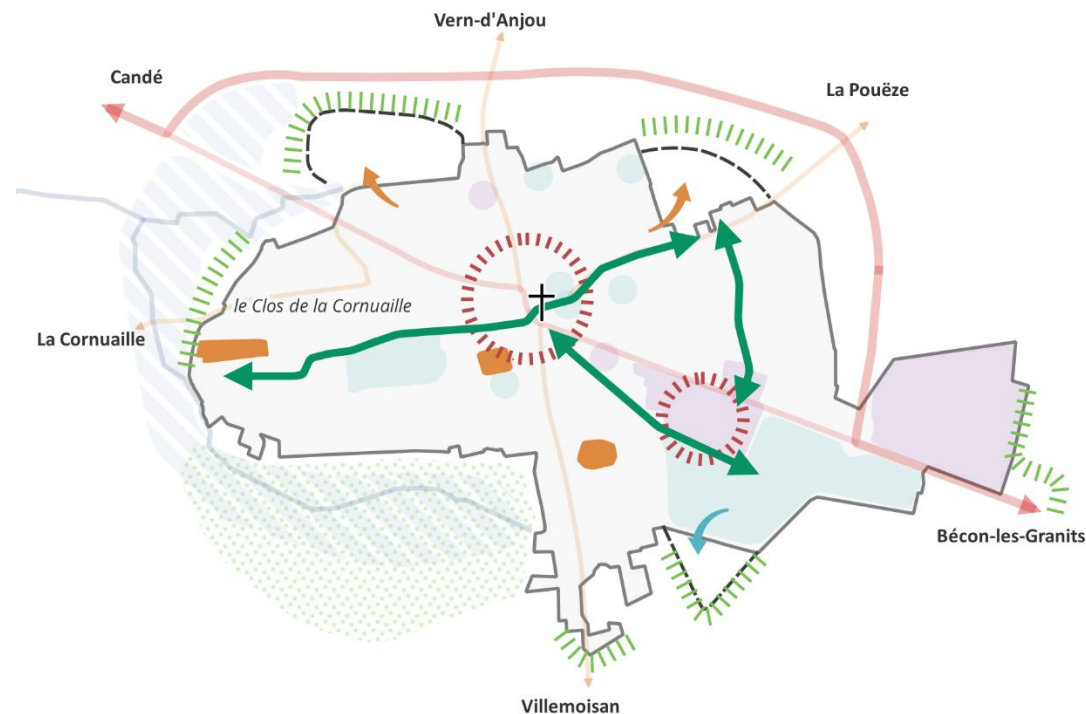
Paysage / nature et environnement

- Des espaces naturels qui viennent réorganiser le développement de l'espace urbain (captage d'eau des Chaponneaux, Vallons, etc...)

CONSTATS



ENJEUX



Espaces publics / Mobilités



Centralités à conforter



Axes structurants à requalifier



Liaisons douces à conforter



Voies structurantes à créer

Développement urbain futur



Extensions à vocation d'équipements



Extensions à vocation d'habitat



Extensions à vocation économique

Paysage / Environnement



Connexions à la rivière à conforter



Coulées vertes à conforter



Lisières urbaines à créer

Environnement urbain

- Renforcer la bipolarité de l'agglomération en travaillant les complémentarités en matière d'offre
- Restructurer la ZAC Saint-Laurent pour en faire une véritable centralité propre à ses usages dédiés et y intégrer des espaces de nature en ville
- Limiter la duplication des centralités d'équipements

Déplacements

- Compte-tenu de la configuration urbaine, œuvrer à déployer des connexions piétonnes et cyclables faciles, utilisables et utilisées
- Profiter de l'ouverture de la déviation pour s'approprier l'axe structurant historique

Développement urbain

- Des opportunités de reconquête urbaine et de valorisation des gisements fonciers limités, invitant à une politique d'urbanisation par extension toutefois contenue
- Accompagner le repositionnement d'activités économiques insérées dans l'espace urbain ayant plus leur place dans une ZAE et ainsi libérer des espaces pour la reconquête urbaine et/ou des espaces de création de nature en ville

Paysage / nature et environnement

- Faire des espaces naturels périphériques un atout dans le traitement des lisières urbaines

2.4. Bécon-les-Granits

Environnement urbain

- Une centralité historique accueillant encore quelques commerces et services de proximité, complétée d'un important espace commercial, artisanal (La Clercière) ayant attiré une partie de la vie économique et de services du centre ancien
- Un village-rue qui s'est étoffé en épaisseur sur sa partie sud avec une dominante pavillonnaire
- Un espace urbain en partie marqué par l'activité historique d'extraction (carrière, ancienne ligne ferroviaire)
- Une offre d'équipements intégrée dans le cœur d'agglomération (ex : plaine des sports)

Déplacements

- Un contournement ayant été suivi d'une requalification de la traverse d'agglomération
- Une configuration urbaine sous forme d'un village-rue qui vient de fait complexifier les déplacements

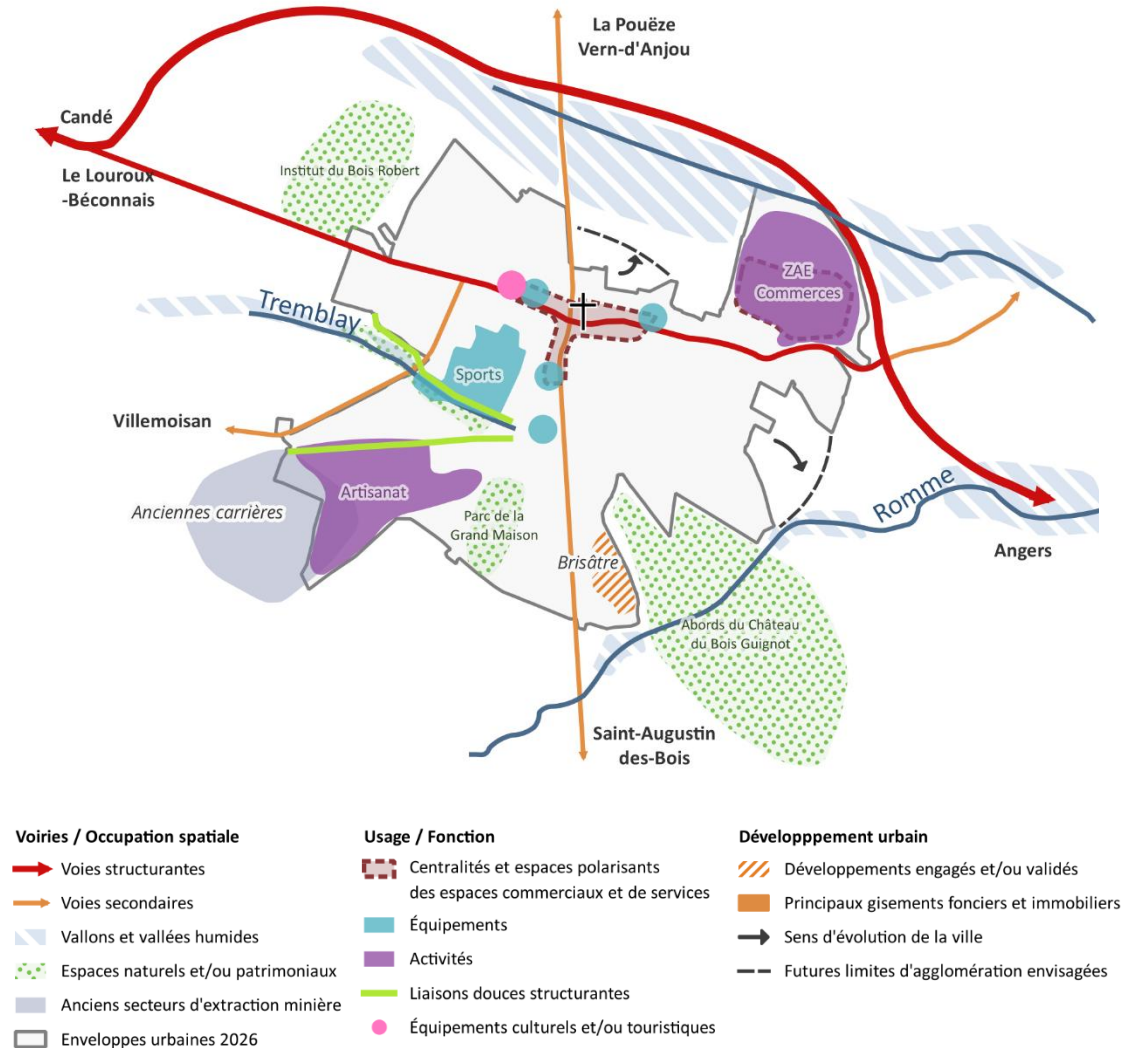
Développement urbain

- Un développement porté en partie par la forme pavillonnaire (exemple : Lotissement de Brisâtre)

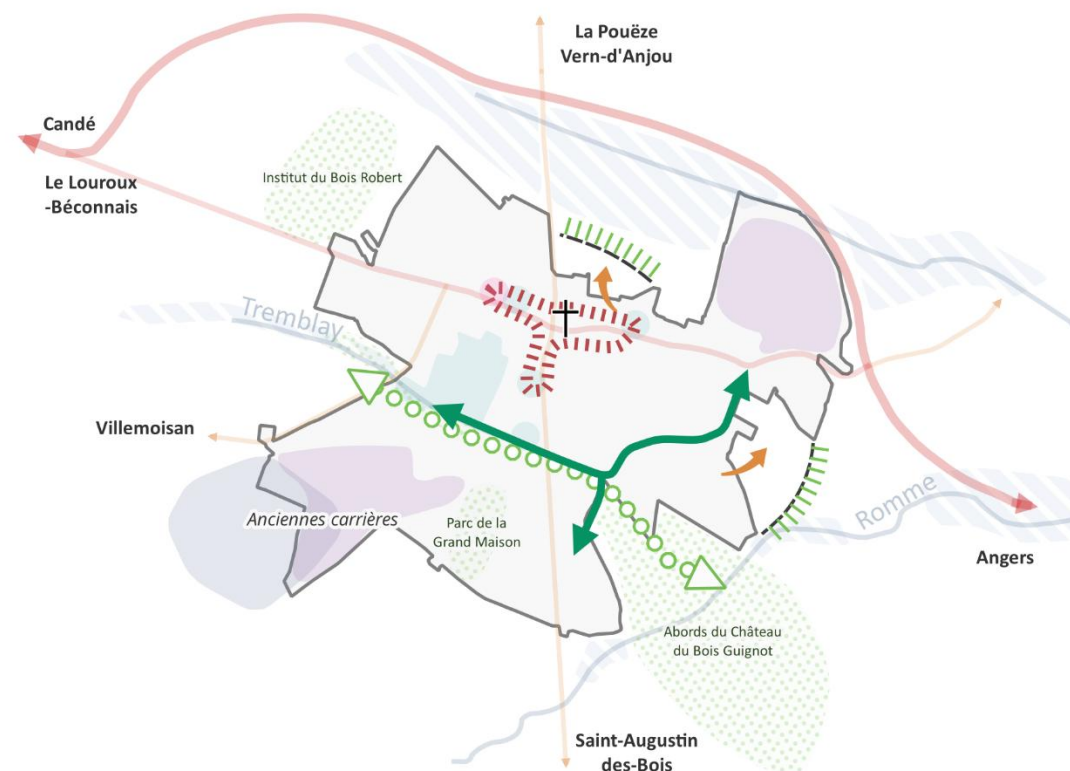
Paysage / nature et environnement

- Un véritable écrin de verdure ceinturant la ville et intégrant l'espace urbain dans son environnement, marqué notamment par la présence du Bois Robert, du Bois-Guignot, l'ancienne carrière, etc...

CONSTATS



ENJEUX

**Espaces publics / Mobilités**

- Centralités à conforter
- Axes structurants à requalifier
- Liaisons douces à conforter
- Voies structurantes à créer

Développement urbain futur

- ➡ Extensions à vocation d'équipements
- ➡ Extensions à vocation d'habitat
- ➡ Extensions à vocation économique

Paysage / Environnement

- Connexions à la rivière à conforter
- • ► Coulées vertes à conforter
- ||||| Lisières urbaines à créer

Environnement urbain

- Redynamiser l'hyper-centre en mettant l'accent sur la complémentarité avec la zone de la Clercière

Déplacements

- Bien articuler les déplacements au regard de l'étirement de l'agglomération et mieux interconnecter les lieux de vie (zone de la Clercière, centre historique, ancienne carrière, etc..)

Développement urbain

- Un environnement naturel qui contraint l'extension de l'espace urbain et conduit de fait à travailler du court au long terme à la recherche d'espaces de reconstruction de la ville sur elle-même
- La déviation, une limite physique de la ville

Paysage / nature et environnement

- Considérer la richesse environnementale des abords de l'agglomération à leur niveau dans le cadre de la politique de préservation et de mise en valeur définie dans le PLUi
- Réintégrer la nature en ville notamment pour mieux interconnecter les réservoirs de biodiversité périphériques

2.5. Champigné (Les Hauts-d'Anjou)

Environnement urbain

- Une offre d'équipements satisfaisante, dont une partie localisée en frange d'agglomération ; en cohérence avec son statut de polarité complémentaire
- Un environnement contraint notamment en périphérie sud et ouest de l'agglomération (présence de zones humides, d'espaces utiles et nécessaires à la prévention des inondations)

Déplacements

- Un axe structurant est-ouest en cours d'aménagement

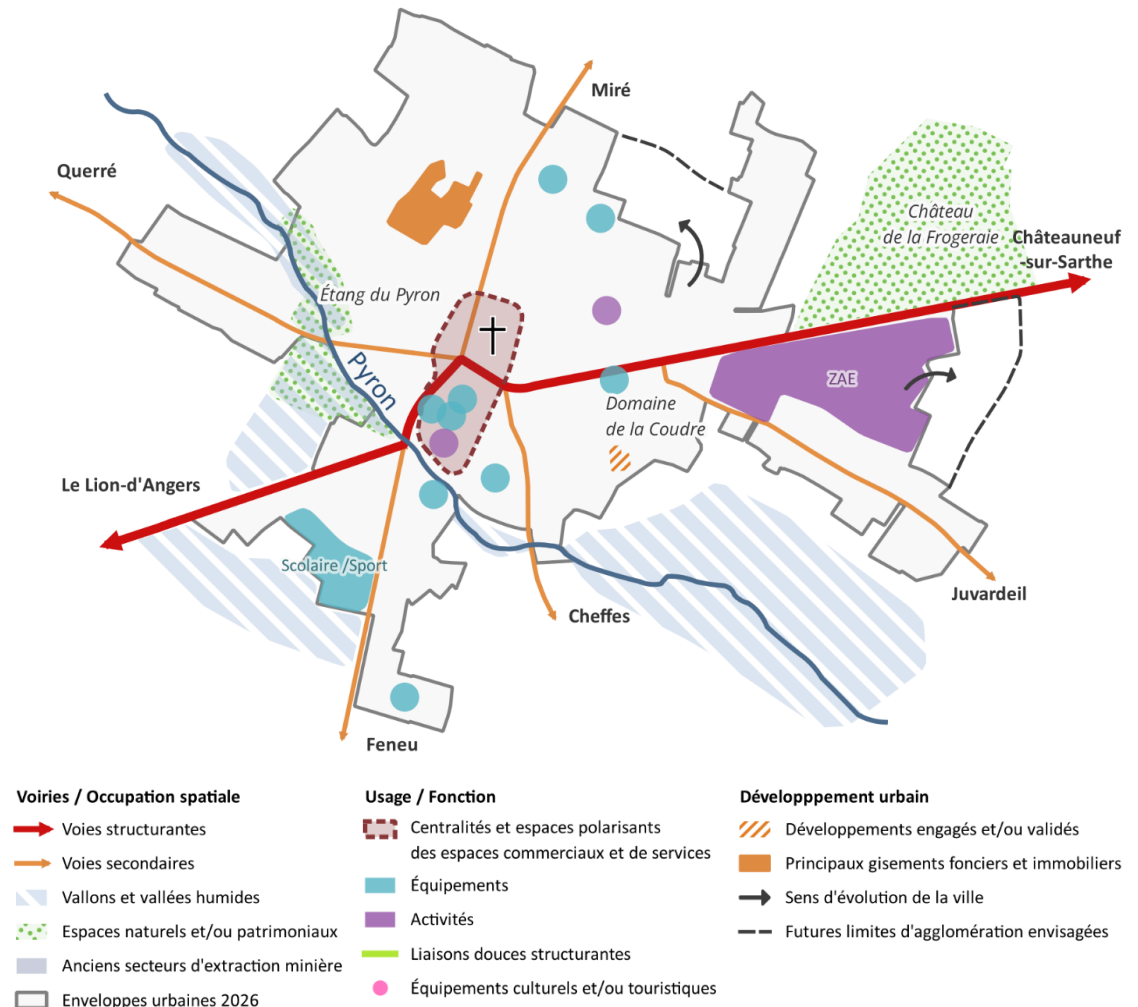
Développement urbain

- La présence d'une activité économique à emprise significative en cœur d'agglomération qui pourrait amener à une réflexion d'urbanisation future
- Des enjeux de gestion des eaux pluviales pouvant limiter la mobilisation de certains gisements
- Certains espaces urbains développés suivant le principe de la construction en « double rideau », sans schéma d'aménagement d'ensemble, pouvant susciter des dysfonctionnements

Paysage / nature et environnement

- La vallée du Pyron assure le rôle d'une coulée verte au sein de l'espace urbain

CONSTATS



ENJEUX



Espaces publics / Mobilités

- Centralités à conforter
- Axes structurants à requalifier
- Liaisons douces à conforter
- Voies structurantes à créer

Développement urbain futur

- Extensions à vocation d'équipements
- Extensions à vocation d'habitat
- Extensions à vocation économique

Paysage / Environnement

- Connexions à la rivière à conforter
- Coulées vertes à conforter
- Lisières urbaines à créer

Environnement urbain

- Poursuivre la politique de recentrage de l'urbanisation sur l'hyper-centre et ainsi soutenir les commerces et services de proximité
- Profiter du réaménagement d'une partie de la traverse de l'agglomération pour imaginer une revalorisation de certains espaces publics attenants

Déplacements

- Veiller à articuler les nouveaux quartiers avec la centralité principale et les pôles d'équipements via des liaisons douces cyclables ou des coulées vertes
- Poursuivre la sécurisation et l'apaisement de la traversée de bourg et des autres axes principaux

Développement urbain

- À court terme : mobiliser les quelques gisements fonciers mobilisables
- De court au long terme : engager une réflexion de remobilisation de certains gisements immobiliers
- Optimiser les résiduels économiques encore mobilisables avant d'imaginer une extension adaptée

Paysage / nature et environnement

- Continuer à valoriser la vallée du Pyron pour lui redonner sa dimension de corridor écologique

2.6. Vern-d'Anjou (Erdre-en-Anjou)

Environnement urbain

- Une centralité qui se dessine autour de la place des Halles, appuyée par deux pôles d'équipements périphériques, offrant un niveau d'équipements adapté, avec notamment la présence d'une piscine
- Une centralité relativement limitée
- Un village-rue très étiré d'est en ouest rendant complexe la mise en relation des quartiers et des centres de vie de la commune
- Des contraintes importantes à ne pas négliger (un oléoduc traversant d'est en ouest l'espace urbain, le vallon nord-sud (coulée verte) avec ses contraintes d'inondabilité)

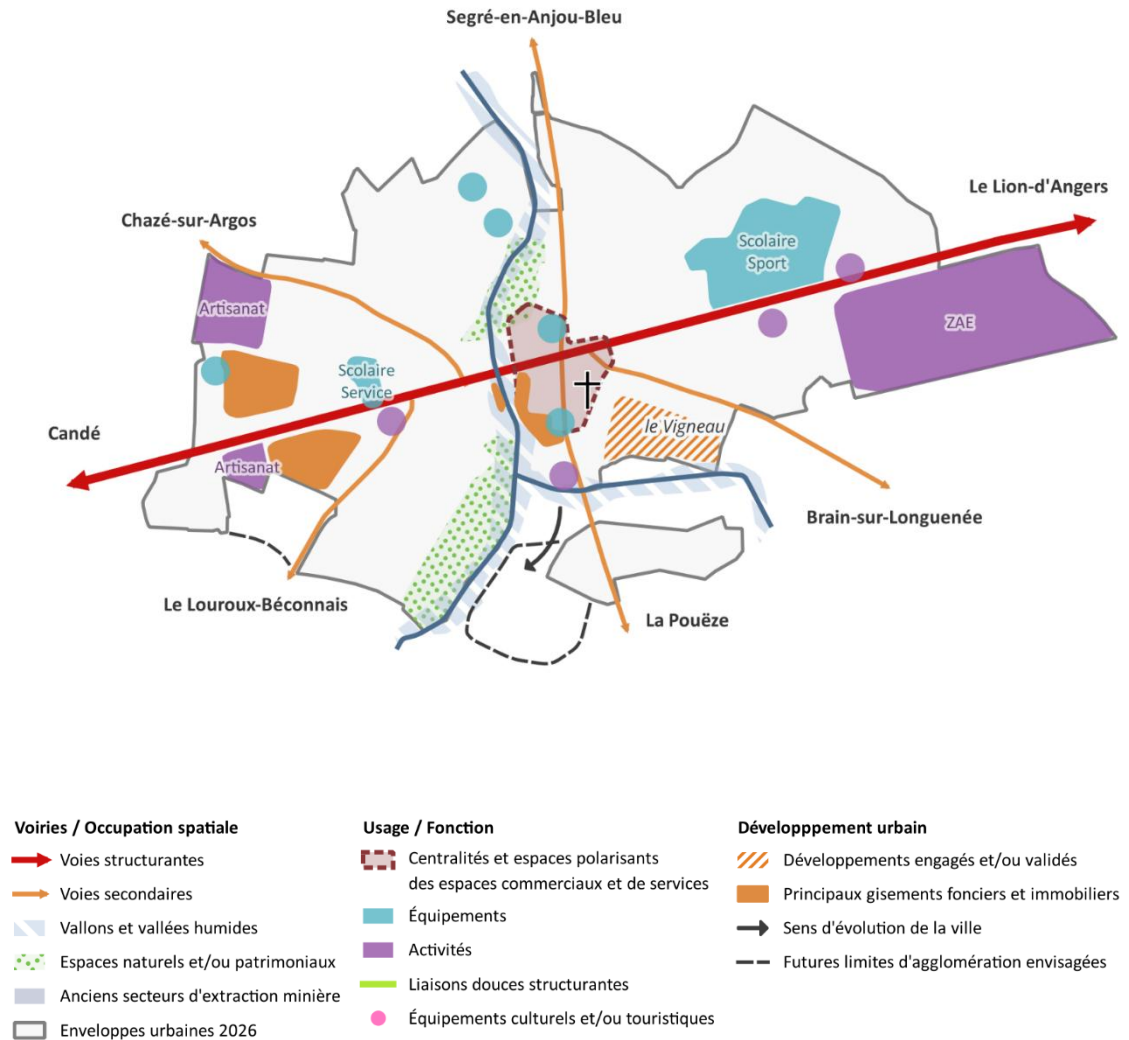
Déplacements

- Un axe est-ouest structurant, fréquenté, peu propice à la vie sociale et aux mobilités décarbonées

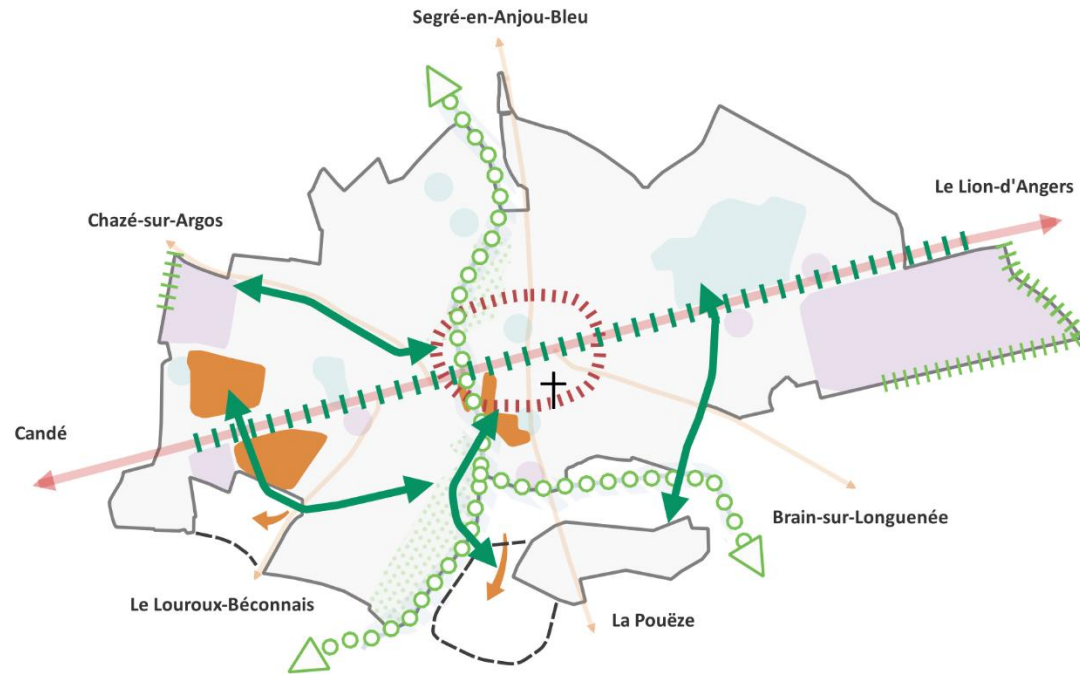
Développement urbain

- Un certain nombre de friches et de gisements immobiliers mobilisables à court et moyen terme pour du développement urbain ou des espaces de renaturation
- Un village rue qui s'est épaissi au fur et à mesure du temps principalement par la création de lotissements pavillonnaires
- Différentes opérations récemment réalisées et des projets en cours de maturation

CONSTATS



ENJEUX



Espaces publics / Mobilités



Centralités à conforter



Axes structurants à requalifier



Liaisons douces à conforter



Voies structurantes à créer

Développement urbain futur



Extensions à vocation d'équipements



Extensions à vocation d'habitat



Extensions à vocation économique

Paysage / Environnement



Connexions à la rivière à conforter



Coulées vertes à conforter



Lisières urbaines à créer

Environnement urbain

- Profiter de l'existence d'un gisement immobilier au cœur de l'agglomération pour travailler un aménagement renforçant la centralité
- Ne pas tendre vers une multiplication des centralités et des espaces polarisants

Déplacements

- Apaiser et sécuriser la traversée d'agglomération
- Ne pas négliger la fréquentation de l'axe nord-sud dans la mise en œuvre de réflexion de réaménagement

Développement urbain

- Travailler prioritairement les espaces de reconquête
- S'assurer d'un développement dans l'épaisseur du tissu bâti existant
- Profiter d'une réflexion liée au réaménagement de la traverse d'agglomération pour traiter plus qualitativement les entrées de ville
- Veiller à la parfaite articulation des lieux de vie avec les quartiers actuels et en devenir

Paysage / nature et environnement

- Poursuivre la valorisation des corridors écologiques (l'Hommée et la Lucière)

2.7. Miré

Environnement urbain

- Un niveau d'équipements et de services significatifs lié à l'éloignement relatif d'autres polarités

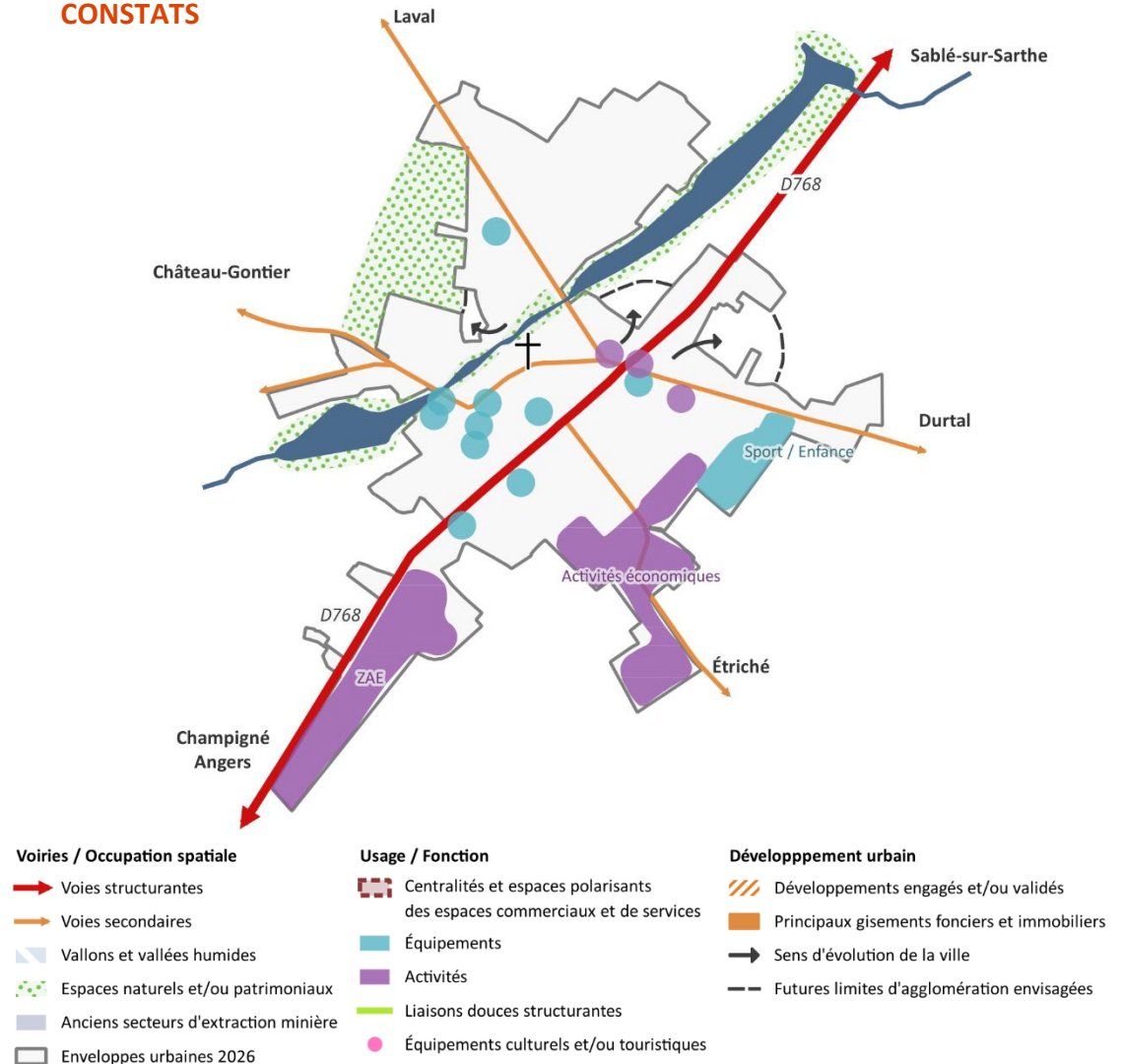
Développement urbain

- La création de l'axe structurant (D768) est venue modifier l'organisation du centre urbain, d'où la présence de trois espaces de vie et l'absence d'une centralité marquée
- Une évolution progressive de l'urbanisation peu favorable à la dynamique urbaine
- Une agglomération qui s'étire au fil des années, notamment sur le Nord
- Une urbanisation récente sous forme pavillonnaire, avec une identité particulière pour certains quartiers
- Peu de gisements présents dans l'enveloppe urbaine et difficilement mobilisables

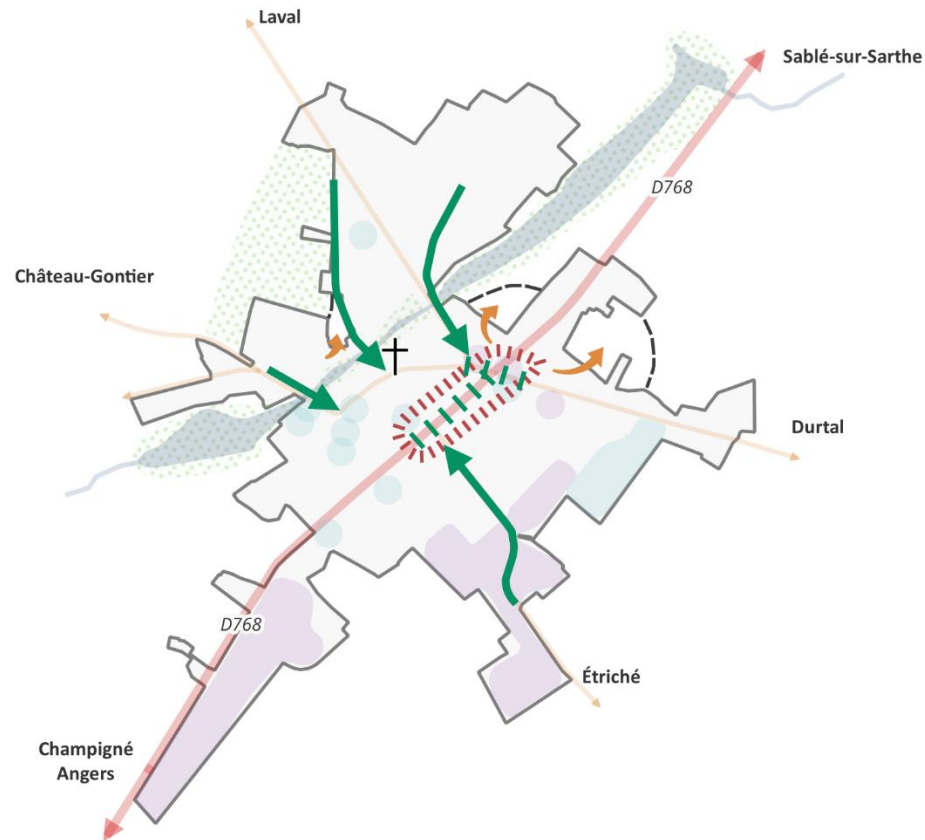
Paysage / nature et environnement

- Une coulée verte sud-ouest/nord-est structurante mettant en valeur le centre historique – un atout important du cadre de vie

CONSTATS



ENJEUX



Espaces publics / Mobilités



Centralités à conforter



Axes structurants à requalifier



Liaisons douces à conforter



Voies structurantes à créer

Développement urbain futur



Extensions à vocation d'équipements



Extensions à vocation d'habitat



Extensions à vocation économique

Paysage / Environnement



Connexions à la rivière à conforter



Couloirs verts à conforter



Lisières urbaines à créer

Environnement urbain

- Identifier et qualifier, autant que faire se peut, une centralité du quotidien pour structurer le fonctionnement urbain

Déplacements

- Renforcer les continuités piétonnes et cyclables entre quartiers, équipements, lieux de vie

Développement urbain

- À court terme : mobiliser les quelques gisements fonciers encore disponibles
- Recentrer le développement urbain vers l'hyper centre
- S'interroger sur la pertinence ou non d'une évolution des sites d'activités économiques existants
- Chercher à mieux articuler les nœuds d'équipements
- Accompagner le repositionnement d'activités économiques insérées dans l'espace urbain ayant plus leur place dans une ZAE et ainsi libérer des espaces pour la reconquête urbaine et/ou des espaces pour la création de nature en ville

Paysage / nature et environnement

- Valoriser certaines entrées de ville
- Continuer à valoriser la coulée verte autour de l'étang pour structurer les déplacements doux et renforcer son rôle d'espace de détente, de loisirs et de nature en ville

2.8. La Pouëze (Erdre-en-Anjou) :

Environnement urbain

- Une agglomération marquée par son passé minier et contrainte par ce même passé
- Des équipements adaptés à la commune et concentrés dans la centralité principale
- Une centralité limitée mais clairement identifiée
- Un environnement contraint au nord mais aussi à l'ouest (parc de la Villnière, anciennes chambres d'exploitation minière en sous-sol, ...)

Déplacements

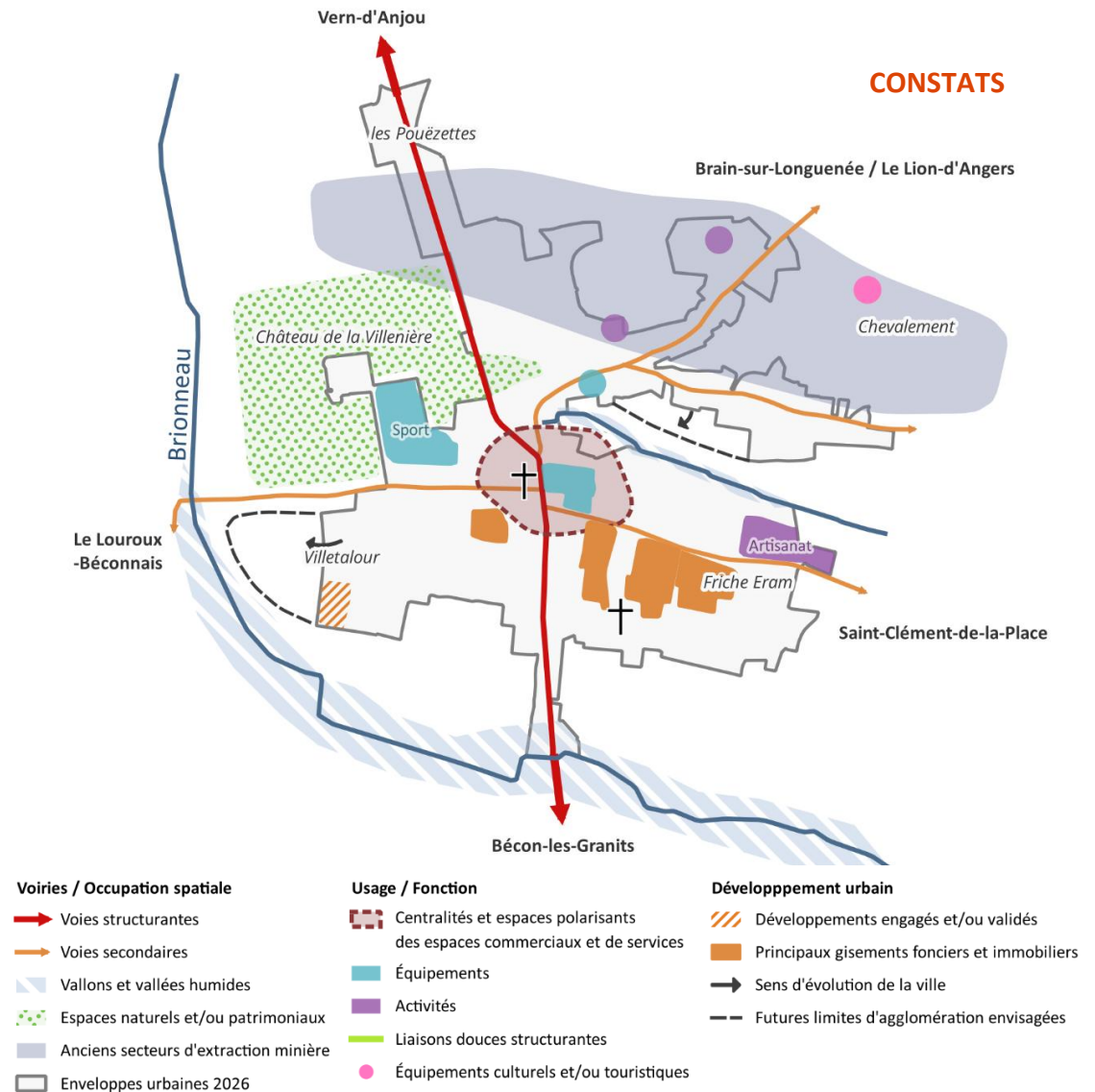
- Un axe structurant nord sud ayant fait l'objet de quelques aménagements

Développement urbain

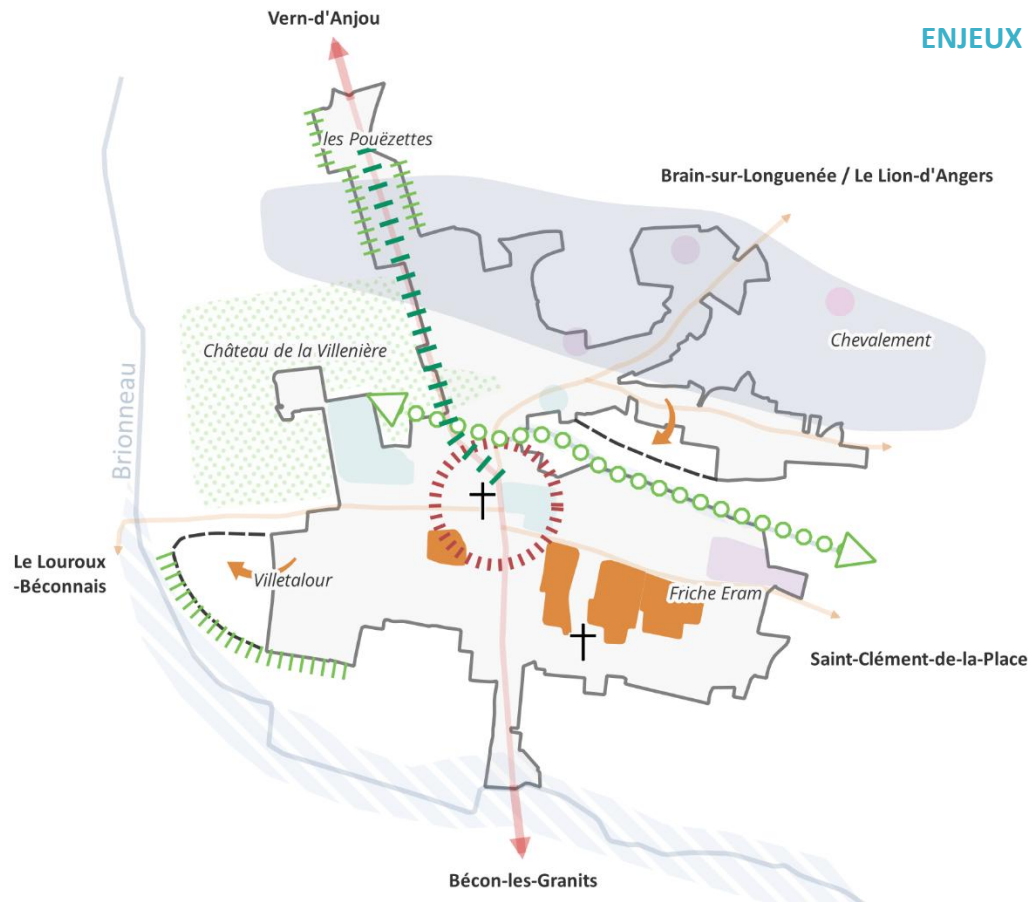
- Un développement urbain décousu lié pour partie au passé minier
- Des gisements fonciers et immobiliers non négligeables et mobilisables dans l'enveloppe urbaine, offrant des perspectives de renouvellement urbain intéressantes
- Des extensions urbaines périphériques

Paysage / nature et environnement

- Un bourg marqué par la présence du Brionneau, son affluent et par le passé minier



ENJEUX



Espaces publics / Mobilités

- Centralités à conforter
- Axes structurants à requalifier
- Liaisons douces à conforter
- Voies structurantes à créer

Développement urbain futur

- Extensions à vocation d'équipements
- Extensions à vocation d'habitat
- Extensions à vocation économique

Paysage / Environnement

- Connexions à la rivière à conforter
- Coulées vertes à conforter
- Lisières urbaines à créer

Environnement urbain

- Appuyer la centralité de vie et d'équipements par une urbanisation adaptée et de proximité
- Valoriser le secteur de la Villenièr

Déplacements

- Travailler la reconnexion progressive des quartiers avec les centres d'intérêts

Développement urbain

- Travailler une urbanisation en cohérence avec l'histoire minière, sans pour autant calquer l'histoire
- Recentrer la ville par l'usage du foncier et de l'immobilier mobilisables du court au long terme
- Proroger la politique de mise en relation des quartiers

Paysage / nature et environnement

- Profiter de la présence d'espaces naturels considérés comme humides pour réinsérer de la nature en ville
- Valoriser en coulée verte le cours d'eau séparant le nord et le sud de l'agglomération, afin d'en faire un espace de détente et de nature en ville, favorisant les déplacements doux et renforçant les connexions entre les quartiers notamment avec la Villenièr
- Proroger la mise en valeur du patrimoine minier de la commune
- Travailler certaines lisières urbaines



3. Le fonctionnement urbain sur le reste du territoire intercommunal – Quelques éléments de synthèse

Afin d'affiner l'analyse du fonctionnement urbain des bourgs hors polarités, il convient de distinguer deux catégories de bourgs :

- Les **bourgs de rang 1**, regroupant généralement au moins 1 000 habitants et disposant d'un niveau d'équipements et de services structurant, leur conférant un rôle d'appui local aux polarités ;
- Les **bourgs de rang 2**, caractérisés par une population plus réduite et un niveau d'équipements et de services plus limité, impliquant des enjeux propres en matière d'habitat, de services et d'organisation du quotidien.

3.1. Les bourgs hors-polarités de rang 1

Bourgs concernés : Grez-Neuville, Saint-Augustin-des-Bois, Sceaux-d'Anjou et Thorigné-d'Anjou, la Cornuaille (Val d'Erdre-Auxence)

CONSTATS

Environnement urbain

- Des cœurs historiques marquant des centralités et offrant parfois une voir plusieurs activités commerciales, de restauration, ... (supérette, restaurant, bar, ...)
- Une présence régulière d'équipements de proximité (scolaires, sportifs, etc...) participant à l'attractivité résidentielle.

Déplacements

- Des axes souvent structurants traversant les hypercentres et ayant parfois fait l'objet d'aménagements (La Cornuaille, Saint Augustin des Bois, Thorigné-d'Anjou)

Développement urbain

- Des développements urbains récents fortement pavillonnaires, venant déstructurer les espaces agglomérés et étirant les espaces urbanisés
- Des gisements fonciers et immobiliers plus ou moins importants suivant les bourgs mobilisables dans les enveloppes urbaines, permettant de s'engager dans du renouvellement urbain
- Des évolutions urbaines souvent périphériques

Paysage / nature et environnement

- Des bourgs souvent marqués d'une particularité environnementale ou paysagère (vallées/vallons de la Mayenne, le Croisel) boisements, plans d'eau intra urbains, ...

3.2. Les bourgs hors-polarités de rang 2

Bourgs concernés : ensemble des bourgs restants

CONSTATS

Environnement urbain

- Une bonne partie des cœurs historiques marquant des centralités ne propose plus d'offre commerciale de proximité ni de bar. Quelques services encore présents
- Un maillage régulier d'équipements de proximité (scolaires, sportifs, etc...) participant au maintien d'une certaine dynamique sociétale

Déplacements

- Une bonne partie des bourgs à l'écart des dessertes structurantes du territoire

Développement urbain

- Des développements urbains plus contenus, le plus souvent sous forme de lotissements, parfois sans réelle logique urbaine, étirant cependant les espaces agglomérés
- Des gisements fonciers et immobiliers mobilisables dans les enveloppes urbaines intéressants suivant les bourgs, pouvant parfois apporter une réponse suffisante aux demandes d'urbanisation des prochaines années

Paysage / nature et environnement

- Des contextes paysagers souvent qualitatifs et attractifs (vallées de la Sarthe, de la Mayenne, de l'Auxence, ...)

3.3. Quelques grands enjeux partagés entre ces bourgs hors polarités (rangs 1 et 2)

Environnement urbain

- Renforcer les petites centralités des bourgs afin notamment de faire perdurer l'existant (en terme de dynamiques économique, sociale, ..., d'offre de services et d'équipements) par notamment une urbanisation recentrée sur la centralité et articulée avec cette dernière

Déplacements

- Profiter du fait que certains bourgs soient à l'écart des grands axes de communication pour faire de la voirie intra bourgs de véritables espaces partagés favorisant l'échange et la convivialité
- Travailler la continuité des aménagements en bourgs avec certains hors bourgs (voies cyclables partagées) permettant le rabattement vers les polarités

Développement urbain

- Travailler une urbanisation proportionnée à l'environnement urbain existant et envisagé
- Mobiliser massivement les gisements fonciers et immobiliers existants pour assurer le soutien à la centralité

Paysage / nature et environnement

- Protéger et mettre en valeur les contextes paysagers de qualité (pour une partie des bourgs) considérant notamment qu'ils constituent un élément important de leur attractivité
- Travailler certaines lisières urbaines pour assurer l'intégration des certains quartiers pavillonnaires



ANNEXES

Annexe n°1 – Liste des monuments historiques sur la CCVHA.....	71
--	----

Annexe n°1 – Liste des monuments historiques sur la CCVHA

Commune historique	Dénomination	Protection
Andigné	Château de Saint-Hénis	inscrit MH
Bécon-les-Granits	Ferme de la Grand-Maison	inscrit MH
Bécon-les-Granits	Moulin à vent de La Landronnière	inscrit MH
Bécon-les-Granits	Château de Landeronde	classé MH partiellement ; inscrit MH partiellement ; protection partielle
Bécon-les-Granits	Château du Bois-Guignot	inscrit MH partiellement
Brain-sur-Longuenée	Eglise Saint-Didier	inscrit MH
Brissarthe	Eglise et presbytère	inscrit MH partiellement
Brissarthe	Manoir de la Coutardière, ancien château	inscrit MH partiellement
Champigné	Manoir de Charnacé	classé MH
Champigné	Manoir de la Hamonnière	classé MH
Champigné	Manoir de la Maldemeure	inscrit MH
Champteussé-sur-Baconne	Logis Sainte-Barbe	inscrit MH partiellement
Champteussé-sur-Baconne	Presbytère	inscrit MH
Champteussé-sur-Baconne	Eglise	inscrit MH
Champteussé-sur-Baconne	Château de Vernée (également sur commune de Querré)	inscrit MH partiellement
Châteauneuf-sur-Sarthe	Eglise Notre-Dame	inscrit MH
Chenillé-Changé	Moulin à eau dit "de la Chaussée" ou du "grand Chenillé"	inscrit MH
Chenillé-Changé	Eglise paroissiale	inscrit MH
Chenillé-Changé	Château des Rues	inscrit MH partiellement
Contigné	Prieuré du Gravier (ancien)	inscrit MH partiellement
Grez-Neuville	Eglise et presbytère de Neuville	inscrit MH partiellement
Grez-Neuville	Château de la Grandière	inscrit MH partiellement
Juvardeil	Château de la Cour de Cellières	inscrit MH partiellement
Pouëze (La)	Ardoisières	inscrit MH partiellement
Pouëze (La)	Chapelle Sainte-Emérance	classé MH
Lion-d'Angers (Le)	Logis	inscrit MH partiellement



Lion-d'Angers (Le)	Manoir Les Vents	inscrit MH partiellement
Lion-d'Angers (Le)	Eglise Saint-Martin (ancienne)	classé MH partiellement ; inscrit MH partiellement ; protection totale
Lion-d'Angers (Le)	Ensemble mégalithique	inscrit MH
Marigné	Eglise	inscrit MH partiellement
Miré	Logis de Crémaillé la Roche	inscrit MH
Miré	Eglise	inscrit MH
Miré	Château de Vaux	classé MH
Miré	Dolmen de la Maison des Fées	classé MH
Montreuil-sur-Maine	Manoir de la Chouanière	inscrit MH partiellement
Soeudres	Manoir de la Touche-Moreau	classé MH
Thorigné-d'Anjou	Eglise	inscrit MH
Thorigné-d'Anjou	Logis de la Harderie	inscrit MH
Villemoisan	Commanderie	classé MH partiellement

Source : Ministère de la Culture