Avap

aire de mise en valeur de l`architecture et du patrimoine
LES ALPES MANCELLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du 5 février 2015 approuvant la création de l'AVAP des Alpes Mancelles sur la commune de Saint Céneri-le-Gérei.

Pour le Président de la Communauté Urbaine,
Le Vice-Président délégué,

Ahamada DIBO

RAPPORT DE PRÉSENTATION

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE L'ORNE
12 FEV. 2015

1er septembre 2014

- Tome 1 -

Chargés dEtudes de lEAvap :
***Agence Gilson & Associés**, Sas, 2, rue des Côtes à 28000 Chartres*
***Clarisse Crouïgneau,** architecte Dplg et architecte du patrimoine 9, rue Émile-Loubet 44300 Nantes*

*Chargés dEtudes de la Zppaup : Anne **Dazelle** †, Isabelle **Kientz** ` **Rebière** architectes Dplg et architectes du patrimoine, Jacques **Le Bris** paysagiste*

Les collectivités locales :

Monsieur Leblond, maire de **Saint-Pierre-des-Nids**, Mayenne ;

Monsieur Tatham, maire de **Saint-Céneri-le-Gérei**, Orne ;

Monsieur Dibo, élu de la **communauté urbaine d'Alençon**, Orne ;

Monsieur Brault, maire de **Saint-Léonard-des-Bois**, Sarthe ;

Monsieur Jouve, maire de **Moulins-le-Carbonnel**, Sarthe.

À la demande du parc naturel régional Normandie Maine, représenté par :

Monsieur Duron puis **Madame Oliveira**, présidents du syndicat mixte du parc naturel régional Normandie Maine ;
Monsieur Lucas puis **Monsieur Meyer**, directeurs du parc naturel régional Normandie Maine.

Sous la conduite des services départementaux de l'architecture et du patrimoine de l'Orne, de la Sarthe et de la Mayenne, représentés par :

Nicolas Gautier, architecte des bâtiments de France, service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Sarthe;

Anne Chevillon, architecte des bâtiments de France, service départemental de l'architecture et du patrimoine de l'Orne ;

Philippe Bénézech, architecte des bâtiments de France, service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Mayenne.

Services associés :

La direction régionale des Affaires Culturelles de la Basse-Normandie ;
La direction régionale des Affaires Culturelles des Pays-de-Loire.

Réalisation de l'étude de la **Zppaup** (terminée en 2007) :

Anne-Thérèse Dazelle †, architecte Dplg, diplômée Ceshcma ;
Assistée de Séverine Touchet, architecte diplômable ;
Isabelle Kientz-Rebière, architecte Dplg, diplômée Ceshcma ;
Jacques Lebris, paysagiste, Sas,
Assisté de Thierry Moreau, ingénieur paysagiste.

Réalisation de l'étude de **l'Avap :**

Agence **Gilson & Associés**, Sas, paysage et urbanisme
Clarisse **Crouïgneau**, architecte Dplg et architecte du patrimoine

SOMMAIRE

TOME 1 : rapport de présentation

CHAPITRE I : Enjeux de l'Avap dans le site des Alpes Mancelles **p. 7**

I-1 Définition et enjeux de l'Avap **p. 8**
I-1-1 Qu'est-ce qu'une Avap p. 8
I-1-2 Les principes p. 8
I-1-3 Les conséquences juridiques p. 9

I-2 Synthèse du diagnostic p 12

CHAPITRE II : Objectifs et justifications de l'Avap **p. 15**

II-1 Objectifs et justifications de l'Avap **p. 16**

II-2 Le périmètre d'étude **p. 17**

II-3 Périmètre de l'Avap **p. 18**
III-3-1 Sur la commune de Saint-Léonard-des-Bois p. 19
III-3-2 Sur la commune de Saint-Pierre-des-Nids p. 22
III-3-3 Sur la commune de Saint-Céneri-le-Gérei p. 23
III-3-4 Sur la commune de Moulins-le-Carbonnel p. 24

II-4 Compatibilité et justification par rapport aux projets d'aménagement et de développement durables du territoire **p. 24**
II-4-1 Le plan local d'urbanisme de Moulins-le-Carbonnel p. 24
II-4-2 Le plan local d'urbanisme de Saint-Pierre-des-Nids p. 26
II-4-3 Les autres projets d'aménagement et de développement durables p. 27

TOME 2 : Diagnostic

CHAPITRE III : Contexte géographique, historique, présentation générale **p. 30**

III-1 Situation / localisation **p. 31**
*Carte échelle 1/250 000 : « Périmètre du parc et périmètre d'étude »
III-1-1 Saint-Céneri-le-Gérei p. 34
III-1-2 Moulins-le-Carbonnel p. 34
III-1-3 Saint-Léonard-des-Bois p. 35
III-1-4 Saint-Pierre-des-Nids p. 35

III-2 Données physiques **p. 36**
III-2-1 La géologie p. 36
*Carte « Géologie »
III-2-2 La topographie / le relief p. 45
*Carte « Topographie »
III-2-3 L'hydrographie p. 51
*Carte « Réseau hydrographique »

III-3 Données socio-économiques, les projets d'aménagements **p. 57**
III-3-1 Saint-Céneri-le-Gérei p. 57
III-3-2 Moulins-le-Carbonnel p. 58

III-3-3 Saint-Léonard-des-Bois p. 59
III-3-4 Saint-Pierre-des-Nids p. 61

CHAPITRE IV : Protections et inventaire du patrimoine culturel et naturel p. 62

IV-1 Les protections existantes relevant des directions régionales des Affaires Culturelles (Drac) p. 63
IV-1-1 Les monuments protégés au titre des monuments historiques p. 63
IV-1-2 Archéologie : zones sensibles et rappels réglementaires p. 65
*Carte « Monuments historiques et sites archéologiques recensés »

IV-2 Les protections et inventaires existants relevant des directions régionales de l'Environnement de l'aménagement et du logement p. 70
IV-2-1 Les sites p. 70
*Carte « Site Classé et sites inscrits »
IV-2-2 Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes - Appb p. 72
*Carte « Protections relevant des Dréal»
IV-2-3 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique – Znieff p. 74
IV-2-4 Natura 2000 et les sites d'importance communautaire – Sic p. 75
IV-2-5 Le parc naturel régional Normandie Maine p. 76
IV-2-6 Les risques naturels - Plans de Prévention des Risques Naturels p. 77

CHAPITRE V : Analyse paysagère p. 83

V-1 Les fondements géographiques et humains du paysage p. 84

V-2 Les structures végétales rencontrées p. 87
V-2-1 L'occupation du sol p. 87
V-2-2 Les haies bocagères p. 87
V-2-3 Les bois caducifoliés p. 89
V-2-4 Les bois de conifères et les landes p. 89
V-2-5 La végétation des pierriers p. 90
V-2-6 Les zones humides p. 90
V-2-7 Les fossés p. 91
V-2-8 Les évolutions (le stade climacique) p. 91
*Carte de synthèse du paysage

V-3 La perception du paysage : analyse sensible p. 97
*Carte de perception du paysage

CHAPITRE VI : Analyse urbaine et morphologique p. 101

VI-1 Saint-Céneri-le-Gérei p. 103
VI-1-1 Site du bourg, S1 p. 103

VI-2 Moulins-le-Carbonnel p. 111
VI-2-1 Sites du Gravier et du Patisseau, S2 p. 111
VI-2-2 Site de Senou Champoirier Hauteroche S3 p. 116
VI-2-3 Site de la Douettée, S26 p. 120
VI-2-4 Site du Moulin du Désert, S27 p. 122

VI-3 Saint-Léonard-des-Bois p. 124
VI-3-1 Site du Clos des Vignes, S4 p. 124

VI-3-2 Sites de la Saussaie et de la Soudonnière, S5 p. 126
VI-3-3 Sites de la Paire nord et de la Venrie, S6 p. 129
VI-3-4 Sites de Saint-Laurent et du Jarossay, S7 p. 132
VI-3-5 Site du Gasseau, S8 p. 135
VI-3-6 Site du bourg de Saint-Léonard, S9 p. 138
VI-3-7 Site de la Joussière, S10 p. 144
VI-3-8 Site du Chat Masson, S11 p. 147
VI-3-9 Sites des Cosnarderies et de la Bruyère, S12 p. 149
VI-3-10 Site de la Lortière, S13 p. 152
VI-3-11 Site de la Coislonnière, S14 p. 155
VI-3-12 Site du Logis de Chemasson, S15 p. 157
VI-3-13 Site du Terrier-Mont, S16 p. 159
VI-3-14 Site du Val, S17 p. 162
VI-3-15 Sites du Clos Sec et du Moulin Neuf, S18 p. 166
VI-3-16 Sites du Clos Sec suite S18 p. 169
VI-3-17 Site le Verdillon, S19 p. 172
VI-3-18 Site du Champ des Pas, S20 p. 175

VI-4 Saint-Pierre-des-Nids p. 179
VI-4-1 Site de la Gueurie, S21 p. 179
VI-4-2 Sites de Montaigu et du Bois Rousseau, S22 p. 183
VI-4-3 Site du Tertre, S23 p. 197
VI-4-4 Site de la Thibordière, S24 p. 202
VI-4-5 Site du Noyer, S25 p. 208
VI-4-6 Site de Champrousier, S28 p. 211

CHAPITRE VII : Analyse du bâti et du patrimoine archéologique p. 213

VII -0 Données historiques p. 215
VII-0-1 Premiers fondements p. 215
VII-0-2 L'arrivée des moines, le VIe siècle p. 217
VII-0-3 L'époque médiévale, les places fortes p. 218
VII-0-4 Le XIXe siècle p. 221

VII-1 Patrimoine « déjà reconnu » ou protégé p. 225
VII-1-1 Patrimoine archéologique : état des connaissances p. 225
VII-1-2 Les édifices protégés au titre des monuments historiques p. 228

VII-2 Les éléments architecturaux remarquables p. 236
VII-2-1 Les édifices cultuels p. 236
VII-2-2 Les croix archaïques p. 238
VII-2-3 Les oratoires p. 239
VII-2-4 Les sarcophages p. 239
VII-2-5 Les puits - les fontaines p. 240
VII-2-6 Les franchissements de l'eau p. 242
VII-2-7 Les fours à pain p. 243
VII-2-8 Les fuies - les pigeonniers p. 244

VII-3- Typologies architecturales p. 245
VII-3-1 Les petites unités rurales d'habitation du XV-XVI au XIXe siècles p. 245
VII-3-2 Les habitations en longères du XV-XVI au XIXe siècles p. 246
VII-3-3 Les logis urbains du XV-XVI au XIXe siècles p. 247
VII-3-4 Les petites dépendances agricoles p. 248
VII-3-5 Les dépendances de grande dimension p. 249

VII-3-6 Les "modèles" du XIXe siècle p. 250
VII-3-7 Les maisons de tisserands, forgerons et cloutiers, mineurs p. 251
VII-3-8 Les portes et fenêtres p. 252

VII-4 Intérêt architectural du bâti p. 256
VII-4-1 Saint-Pierre-des-Nids - Le Noyer p. 258

VII-5 Synthèse de l'analyse paysagère p. 261
VII-5-1 Paysages de pierriers p. 261
VII-5-2 Paysages de vallées p. 262
VII-5-3 Paysages ouverts p. 263

VII-6 Synthèse de l'analyse architecturale et urbaine p. 263
VII-6-1 L'implantation du bâti p. 263
VII-6-2 La composition des façades p. 264
VII-6-3 Les maçonneries traditionnelles p. 264
VII-6-4 Les toitures et couvertures p. 266
VII-6-5 Les menuiseries extérieures p. 267
VII-6-6 L'aménagement commercial p. 269
VII-6-7 Les bâtiments annexes p. 270
VII-6-8 Les bâtiments agricoles p. 270
VII-6-9 Les clôtures p. 271

VII-7 Fiches de synthèse p. 272
L'implantation du bâti p 273
La hauteur et le volume des constructions p 276
La composition des façades p 277
Les maçonneries traditionnelles p 280
Les toitures P 283
Les menuiseries extérieures P 290
Les bâtiments annexes P 294
Les bâtiments agricoles P 296
Les clôtures P 297

CHAPITRE VIII : Économies d'énergies et énergies renouvelables p. 301

VIII-1 Disponibilités d'énergie renouvelable p. 301
VIII-1-1 Le soleil p. 302
VIII-1-2 Le vent p. 302
VIII-1-3 La biomasse p. 303
VIII-1-4 La géothermie p. 303
VIII-1-5 L'aérothermie p. 304
VIII-1-6 L'hydraulique p. 304

VIII-2 Tableaux croisant grands types de travaux d'économies d'énergie sur les bâtiments en fonction de l'âge du bâti p. 305

BIBLIOGRAPHIE p. 307

ANNEXES
1 - Fiches et cartes de l'atlas des zones inondables de la Sarthe

2 - Cartes d'intérêt architectural du bâti

Chapitre I :

ENJEUX DE L'AVAP DANS LE SITE DES ALPES MANCELLES

I-1 DÉFINITION ET ENJEUX DE L'AVAP

I-1-1 Qu'est ce qu'une Avap ?
I-1-2 Les principes
I-1-3 Les conséquences juridiques

I-2 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

I-1 DÉFINITION ET ENJEUX DE L'AVAP

I-1-1 Qu'est-ce qu'une Avap ?

Outils pertinents de concertation en matière de gestion et de mise en valeur du patrimoine, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine s'inscrivent dans les politiques nationales récemment affirmées, relatives au développement et à l'aménagement durable de l'espace.

Les aires de mise en valeur du patrimoine (Avap) succèdent ainsi aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ces dernières instituées dans le cadre de la loi du 7 janvier 1983 (articles 70 à 72), relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, complétée par la loi du 8 janvier 1993 (article 6), sur la protection et la mise en valeur des paysages, qui leur a donné la dimension paysagère.

Cette mesure de protection contractuelle entre l'État, responsable en matière de patrimoine, et une commune, compétente en matière d'urbanisme sur son territoire, est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme. Elle s'applique non pas à un monument mais à un ensemble patrimonial identifié sur un territoire déterminé, qui peut être le centre historique d'une ville, une cité-jardin, un ensemble vaste composé d'un bourg, de hameaux et de paysage naturel.

Le projet de création d'une Avap est à l'initiative de la commune. Il est lié à la réalisation d'une étude préalable, permettant de dégager les enjeux patrimoniaux, de formuler les objectifs à atteindre pour assurer la protection du patrimoine identifié et d'en définir les règles de conservation et de mise en valeur. Conduite sous l'autorité du maire et en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France, cette étude comporte trois éléments : un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs de la création de l'Avap ainsi que les particularités historiques, géographiques, urbaines, architecturales et paysagères du territoire concerné ; un règlement constitué de prescriptions qui orientent les interventions au regard du contexte général ou particulier des lieux ; un ou plusieurs documents graphiques portant la délimitation de l'aire.

Une fois la création de l'Avap approuvée, le règlement défini sert de référence pour la gestion du territoire concerné, bâti ou non bâti.

L'Avap est une servitude d'utilité publique qui s'impose au plan local d'urbanisme (Plu) et doit lui être annexée.

I-1-2 Les principes

Une Avap est une **œuvre collective**, un **outil réglementaire**, une **réponse personnalisée** pour une meilleure gestion quotidienne du patrimoine urbain.

Les Avap ont été instituées à l'origine par les articles 69 à 72 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et les régions et l'État.
Ces articles étant abrogés, la création des **Avap se fonde désormais sur le code du patrimoine** (partie législative, livre VI, articles L 642-1 à L 642-7).
Les Avap reposent sur trois principes de base :

UN MEILLEUR PARTAGE DES RESPONSABILITÉS entre l'ÉTAT et la COMMUNE en ce qui concerne la protection et la mise en valeur du patrimoine. Il s'agit de déterminer d'un commun accord :
ce qui doit être protégé (autrement dit inclus dans le périmètre de la ou les aires) ;
pourquoi le protéger (ce que vient expliquer le rapport de présentation de l'Avap) ;
comment le protéger (ce qui s'incarne dans un certain nombre de règles).

UN RENOUVELLEMENT DU CONTENU même de la protection.
Ce qui est protégé ne l'est plus au titre des abords d'un monument historique, mais parce qu'il s'agit d'un patrimoine intéressant en soi. L'Avap a pour rôle de repérer ce qui mérite protection.
Le périmètre recouvre les zones de véritable intérêt architectural au contraire du périmètre d'abord, territoire automatiquement couvert par un cercle de 500 mètres de rayon. En outre, les règles de protection applicables à chaque aire sont préalablement définies et rendues publiques afin d'éviter tout sentiment d'arbitraire.

UNE MEILLEURE INFORMATION DE LA POPULATION par la participation des citoyens à la définition puis à la gestion de leur cadre de vie.
Les particuliers disposeront désormais d'un document global clair, préalable et connu de tous, qui leur dira ce qu'il faut faire et comment.

C'est la raison pour laquelle :
- le projet est soumis à enquête publique ;
- il fait l'objet de larges mesures de publicité.

La procédure d'élaboration fait intervenir trois partenaires :

LA MUNICIPALITÉ OU L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE
C'est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de document d'urbanisme ou le conseil municipal qui, normalement, décide la mise à l'étude de l'Avap. C'est sous l'autorité du maire avec l'assistance de l'architecture des bâtiments de France, que sont conduites les études, à l'issue desquelles la municipalité donne un premier avis préalablement à l'enquête publique. Enfin, au terme de la procédure, l'aire ne peut être créée qu'avec l'accord du conseil municipal.

L'ÉTAT
Il intervient notamment par le truchement l'architecte des bâtiments de France apporte, dans tous les cas, son assistance aux responsables de l'étude préalable à la création de l'aire ;
lors de l'examen conjoint du dossier ;
C'est le préfet qui donne son accord pour que la commune ou l'Epci crée l'Avap., après avoir recueilli dans tous les cas l'accord du ou des conseils municipaux, et l'avis d'une instance technique placée auprès de lui : la commission régionale du patrimoine et des sites (Crps).

LE PUBLIC
Il est obligatoirement informé : la décision d'étudier une Avap, tout comme l'acte la créant, font l'objet de mesures de publicité (affichage, publication, mention dans deux journaux locaux) ; il est associé au titre de la concertation ; il est amené à donner son avis à l'occasion de l'enquête publique.

I-1-3 Les conséquences juridiques

L'AVAP EST UNE SERVITUDE qui s'impose au plan local d'urbanisme :
- tous les travaux y sont soumis à autorisation : construction, démolition,

déboisement, mais aussi transformation ou simple modification d'aspect ;
- toute autorisation (notamment les permis de construire) est soumise à l'architecte des bâtiments de France ;
- cet avis doit être conforme, c'est-à-dire qu'il s'impose à l'autorité qui délivre le permis ;
- il ne peut y avoir de permis tacite.

Sur le territoire qu'elle couvre, **L'AVAP NE SUPPRIME PAS LES AUTRES SERVITUDES** liées à la protection des abords de monuments historiques (loi de 1913) et des sites (loi de 1930), mais en suspend les effets.

Une sorte de procédure d'appel est instituée : si malgré l'existence de règles préalablement établies, l'autorité qui délivre le permis n'est pas d'accord avec l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le préfet de région donne un avis qui se substitue à celui de l'architecte des bâtiments de France.
Préalablement, il consulte obligatoirement la Crps.

En résumé, la procédure d'élaboration des règles et d'examen des permis de construire dans une Avap revêt un triple caractère :

- **LOCAL**, puisqu'en principe, les dossiers ne « remontent » pas au-delà du niveau régional pour ce qui est de la création de l'aire, et au-delà du niveau départemental en ce qui concerne les autorisations de travaux (avis de l'architecte des bâtiments de France). L'appel à l'arbitrage régional doit rester exceptionnel.

- **SIMPLE**, puisqu'en principe, l'essentiel des règles architecturales aura été pris en compte par le pétitionnaire lui-même.

- **RAPIDE**, puisqu'en principe, le délai d'instruction des permis n'est que de trois mois, dont un mois permettant à l'architecte des bâtiments de France de donner son avis. En cas de désaccord de l'architecte des bâtiments de France c'est le préfet de région qui instruira la demande.

LES EFFETS DE L'AVAP

Se reporter aux textes de loi repris en début du règlement.

LA PRÉSENTATION DU DOCUMENT

Le document de l'Avap est composé, pour chacune des communes :
- d'un rapport de présentation, comprenant deux tomes
- d'un règlement
- d'un plan « Périmètre de l'Avap ».

Contenu du rapport de présentation :
L'étude s'appuie sur la documentation relative aux travaux de l'inventaire général, sur les dossiers urbanistiques plan d'occupation des sols et plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, sur les études réalisées en histoire de l'art, publications diverses sur les Alpes Mancelles, etc. Le patrimoine archéologique est également identifié, en coordination avec le conservatoire régional de l'Archéologie.
Le chapitre **I** présente les enjeux de l'Avap.
Le chapitre **II** présente les objectifs de l'Avap, la justifie, expose son périmètre, analyse la compatibilité avec les projets d'aménagement et de développement durables des Plu.

Le chapitre **III** présente les données physiques, socio-économiques pour chaque commune. Leurs projets d'aménagement permettent de saisir les orientations de chacune pour développer des actions de mise en valeur du patrimoine paysager et architectural, dans le contexte particulier des Alpes Mancelles.

Le chapitre **IV** rappelle les dispositions réglementaires en application, la liste des sites et bâtiments protégés, relevant des directions régionales des Affaires Culturelles, et les protections et inventaires existants relevant des Dréal.

Chapitre **V**, l'analyse paysagère permet une approche sensible du site montrant les relations visuelles réciproques avec les composantes du site classé. La notion de paysage est complexe car une multitude de facteurs interagissent ; cette notion est dans un processus d'évolution naturelle, économique et sociale. Jusqu'au XIXe siècle dans les Alpes Mancelles, les habitations étaient implantées en tournant le dos aux grands paysages. Les changements de relations visuelles vont modifier nos comportements et faire évoluer les paysages.

C'est pourquoi il nous a semblé intéressant de mesurer l'évolution urbaine et la morphologie de chaque site, chapitre **VI**. L'outil « cadastre napoléonien » est révélateur de l'organisation de l'espace du XIXe siècle dans les communes. À l'échelle des hameaux, lieux-dits, la vie quotidienne peut être facilement interprétée. La comparaison avec le dernier cadastre révèle qu'en deux siècles, les modes d'occupation de l'espace ont considérablement changé, ce qui a des répercussions sur la transformation du paysage. Cette évolution se constate, se mesure. Cela va nous permettre d'infléchir ces transformations ou de les faire perdurer, et ce par une règle du jeu (réglementation) acceptée par tous.

Chapitre **VII**, les données historiques montrent les liens de ces communes dont la Sarthe est le trait d'union. Les grandes étapes, le VIe siècle avec l'arrivée des ermites, les invasions des Normands et l'installation des places fortes le long de la Sarthe, l'artisanat lié à l'activité des moulins sur les bords de la Sarthe montrent un passé commun. Ensuite l'analyse du bâti et des foyers archéologiques va justifier la création de l'Avap, au vu de la qualité patrimoniale des sites connus, et au-delà des sites inscrits prédéterminés, des éléments urbains et architecturaux remarquables. Il n'est pas possible de mesurer l'évolution des sites archéologiques, sans rencontrer les archéologues. Par contre l'inventaire des caractéristiques architecturales des ensembles bâtis sur les quelque vingt-cinq sites va nous conduire à présenter une typologie architecturale, qui synthétise les fondements historiques, géographiques, culturels et paysagers des modes d'implantation. Les fiches de synthèse qui closent ce chapitre permettent une analyse plus en profondeur.

Le chapitre **VIII** présente le potentiel d'énergie renouvelable et son utilisation.

La synthèse du diagnostic, enfin, situe le périmètre proposé pour l'Avap et l'insère dans le contexte des structures paysagères, du bâti de grand intérêt à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historiques ou culturels.

I-2 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic peut être résumé sous forme d'atouts et de handicaps (actuels) ainsi que d'opportunités et de menaces (futures) pour la conservation du patrimoine.

Atouts	**Handicaps**
- Bocage, relief et site naturel avec perspectives et patrimoine remarquable dans ou à proximité directe du périmètre Avap : site classé, natura 2000, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristiques, … - Patrimoines bâtis et archéologiques riches, historique, culturel (peintres, usage de l'eau),… - Protections préalables (sites inscrits, monuments historiques, parc naturel régional…) et suivi des élus - Développement modéré de l'urbanisation et pression foncière assez faible induisant un maintien du caractère du site - Patrimoine valorisé par le tourisme et activités diverses (canoë, nautisme…) - Bonne concertation des acteurs du patrimoine	- Complexité administrative (interdépartemental/régional) et besoin de cohérence entre règlementation site classé et hors site classé - Dégradation par abandon du patrimoine bâti et par la fermeture du paysage suite à l'abandon de pratiques agricoles ; - Traitement de l'espace public, de certaines rénovation et constructions nouvelles sans rapport au site ; - Impact de certaines installations d'énergies renouvelables (en particulier grandes surfaces de panneaux solaires sur patrimoine remarquable)
Opportunités	**Menaces**
- La cohérence et l'unité du site des Alpes Mancelles qui justifie la mise en place d'un règlement commun aux quatre collectivités pour le valoriser de manière cohérente : AVAP - Qualité du patrimoine bâti traditionnel notamment matériaux locaux avec une bonne qualité thermique si bien rénovés - Existence de structures associatives autour du patrimoine, volontés locales de préservation	- Un risque de banalisation pour les travaux de rénovation et extensions de l'existant ; - Risque de banalisation pour les petits travaux et ouvrages qui créent le paysage quotidien : clôtures, espace public,… - Risque de développement non maîtrisé d'éoliennes ou panneaux solaires mal intégrés - Un risque existant mais toutefois modéré de constructions nouvelles fortement visibles depuis les points de vue - Un risque de régression de linéaires de haies principalement en bordure de routes

-

-

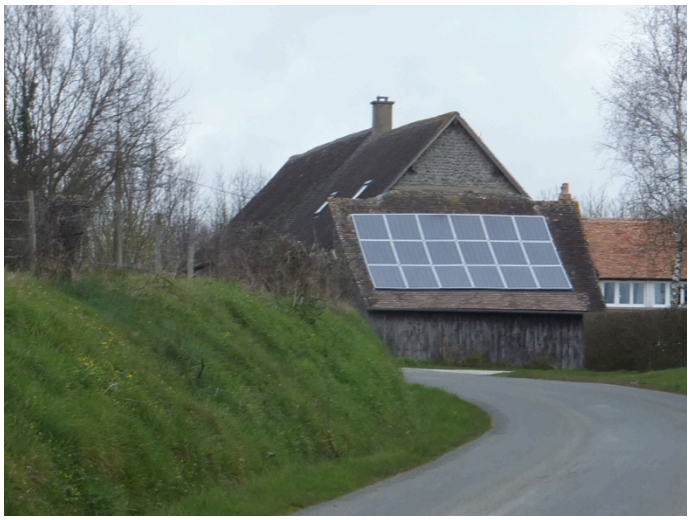
Des vues lointaines de qualité sur un bocage encore préservé où l'urbanisation est contenue

Des sites protégés comme Saint-Léonard-des Bois vu du Haut-Fourché

un bâti « ordinaire » et remarquable qui doit être préservé ; des haies sur talus menacées

des bâtiments agricoles récents qui s'intègrent bien dans le paysage

Des éoliennes et des panneaux photovoltaïques dont l'impact est mesuré



Banalisation du bâti par des dispositifs mal intégrés (teinte, disposition, situation…)

Banalisation par des extensions qui pourraient être améliorées, banalisation de l'espace public par des sols trop « urbains » et surtout par des clôtures résidentielles et non rurales

En conclusion, le périmètre des Alpes Mancelles est un site remarquable et remarqué où le risque de banalisation est réel mais néanmoins modéré du fait d'une « culture du patrimoine » préexistante et d'un développement de l'urbanisation limité. L'aire de mise en valeur du patrimoine (Avap) et en particulier son règlement est l'occasion de mettre en cohérence des règles de valorisation du patrimoine dans un contexte administratif complexe. Ces règles intègrent notamment les prévisions d'évolution des techniques d'économies d'énergies et d'utilisation des énergies renouvelables.