

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ➔ Orientations d'Aménagement et de Programmation liées au patrimoine

- Révision approuvée le 7 Octobre 2019

DM.EAU

La Chauveillère  
35 150 Janzé  
02 99 47 65 63  
p.bernard@dmeau.fr  
<http://www.dmeau.fr/>



AMETER

227 rue de Châteaugiron  
35 000 Rennes  
02 99 26 15 95  
contact@ameter.fr  
<http://www.ameter.fr/>



ANTAK - ARCHITECTES  
DU PATRIMOINE

15 rue des Etats  
44 000 Nantes  
02 40 89 01 95  
contact@antak.fr



AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19  
50 240 Saint James cedex  
02 33 48 91 77  
caroline.poder@wanadoo.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lililon / Route de Sainte-Foix / BP 79 124  
35 091 RENNES cedex 9  
02 99 31 77 55 / urba@archipole.fr  
<http://www.archipole.fr/>





## ➔ PREAMBULE

Extraits de l'article L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-6 du code de l'urbanisme (extraits) :

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Article R. 151-7 du code de l'urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »*





**OAP PATRIMOINE**  
**VALORISER LE PATRIMOINE DES BOURGS**  
**D'OSSE ET DE SAINT-AUBIN DU PAVAIL,**  
**ET DU VILLAGE DE VENNEFLES**





## Sommaire :

### INTRODUCTION

	p.4
1. LE CONTEXTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p.4
2. FINALITE DES TROIS OAP PATRIMOINE	p.4
3. CARACTERISTIQUES GENERALES DES SITES CONCERNES	p.5
4. LOCALISATION DES TROIS OAP	p.6

### OSSE OAP PATRIMOINE n°1

---

1. DESCRIPTION DU SITE	p.7
2. ENJEUX ET OBJECTIFS	p.9
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p.9

### SAINT-AUBIN DU PAVAIL OAP PATRIMOINE n°2

---

1. DESCRIPTION DU SITE	p.14
2. ENJEUX ET OBJECTIFS	p.18
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p.18

### VENEFFLES OAP PATRIMOINE n°3

---

1. DESCRIPTION DU SITE	p.23
2. ENJEUX ET OBJECTIFS	p.25
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p.26

### ANNEXES

p.30



# INTRODUCTION

## 1. LE CONTEXTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces obligatoires constitutives du Plan Local de l'Urbanisme. Elles participent à la mise en œuvre du projet de développement et de développement durables (PADD), dans une relation de respect de ses obligations.

L'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme précise que les OAP ont pour objet de « définir des actions ou opérations » ayant pour but de « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Le territoire de la commune nouvelle de Châteaugiron abrite un **patrimoine bâti et paysager non négligeable**, qui se révèle important à valoriser en raison de son caractère structurant ou identitaire. Cependant, au-delà du patrimoine protégé au titre des monuments historiques et de l'AVAP dont le périmètre concerne le centre ancien de Châteaugiron, les centres urbains des bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, et du village de Venneffles **ne font cependant l'objet d'aucune mesure de protection**.

Ainsi, en complément des outils de protection du patrimoine qui existent dans le document d'urbanisme (le règlement du PLU et la servitude d'utilité publique que constitue l'AVAP de Châteaugiron), la mise en place de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du patrimoine est apparue comme l'outil le plus pertinent pour concilier les objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine sur les trois polarités que sont les centres anciens de Venneffles, Ossé et Saint-Aubin du Pavail au sein du territoire communal.

## 2. FINALITE DES TROIS OAP PATRIMOINE

Ces OAP localisées doivent permettre de révéler la richesse et les qualités propres au patrimoine local et de donner des orientations pour permettre une évolution qualitative de ces centres anciens.

Elles ont pour ambition de :

- préserver et améliorer le cadre de vie des habitants ;
- préserver les témoignages de l'Histoire du territoire et de ses racines pour les générations futures ;
- valoriser le potentiel d'attractivité touristique en préservant et mettant en valeur les identités singulières et les spécificités de ces centres anciens.

L'enjeu principal est ainsi de garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur des édifices d'intérêt patrimonial, du petit patrimoine fidèle à l'image rurale et des espaces publics attenants.

Plusieurs critères ont été retenus pour établir les périmètres de ces OAP à vocation patrimoniale : le critère architectural et urbain (intérêt du tissu urbain, de l'espace public et des édifices (volumétrie, composition, richesse des modénatures)), le critère historique (valeur de témoignage), le critère géographique et le critère d'ambiance urbaine (dimension pittoresque).

Les orientations présentées ci-dessous doivent, dans la mesure du possible, être prises en compte dans les travaux de réhabilitation ou de transformation du bâti ancien, en application des dispositions fixées par l'article L. 123.1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Elles peuvent néanmoins être adaptées en fonction des projets tout en prenant en compte les aspects techniques et financiers qui rendraient impossible ou très difficile leur application.



### 3. CARACTERISTIQUES COMMUNES DES SITES CONCERNES

#### DES BOURGS ET VILLAGE DE FORME « NOYAU »

Ancrés dans un paysage de plaine, Ossé, Saint-Aubin du Pavail et Veneffles sont des bourgs/village qui évoluent autour de leur noyau ancien respectif. L'église, repère visuel majeur depuis les alentours, est positionnée à l'angle du carrefour principal. L'urbanisation a tendance à s'étendre, formant une urbanisation « étalée ». La disponibilité de l'espace a ainsi permis aux habitations de se développer sous forme pavillonnaire, dans des zones où le contexte géographique était le moins contraignant.



Veneffles



Saint-Aubin du Pavail



Ossé

#### UN PAYSAGE URBAIN A CARACTERE RURAL

Le caractère rural qui marque le territoire se caractérise par la présence de :

- maisons villageoises (maisons mitoyennes de faibles hauteurs créant de petites séquences urbaines cohérentes) ;
- corps de fermes, soit à bâtiments dissociés (organisés autour d'une cour fermée) ou sous la forme de fermes-bloc ;
- d'un petit patrimoine (fours à pain, murs de clôture...) ; les fours à pain étaient généralement présents dans chaque corps ferme ;
- d'espaces publics de dimensions réduites, à l'échelle de la taille du bourg ou du village ;
- chemins dans les cœurs de bourgs/village.



Veneffles



Saint-Aubin du Pavail



Ossé

#### DES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES PROPRES

##### **Les maçonneries**

Les constructions traditionnelles de la commune de Châteaugiron sont reconnaissables par l'utilisation importante du schiste et du grès (alternance de pierres plates allongées), du granit et de la brique (à partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle). On remarque également l'utilisation de la terre, notamment sur les bâtiments à vocation agricole, ainsi que la conservation de quelques pans de bois anciens.

##### **Les toitures**

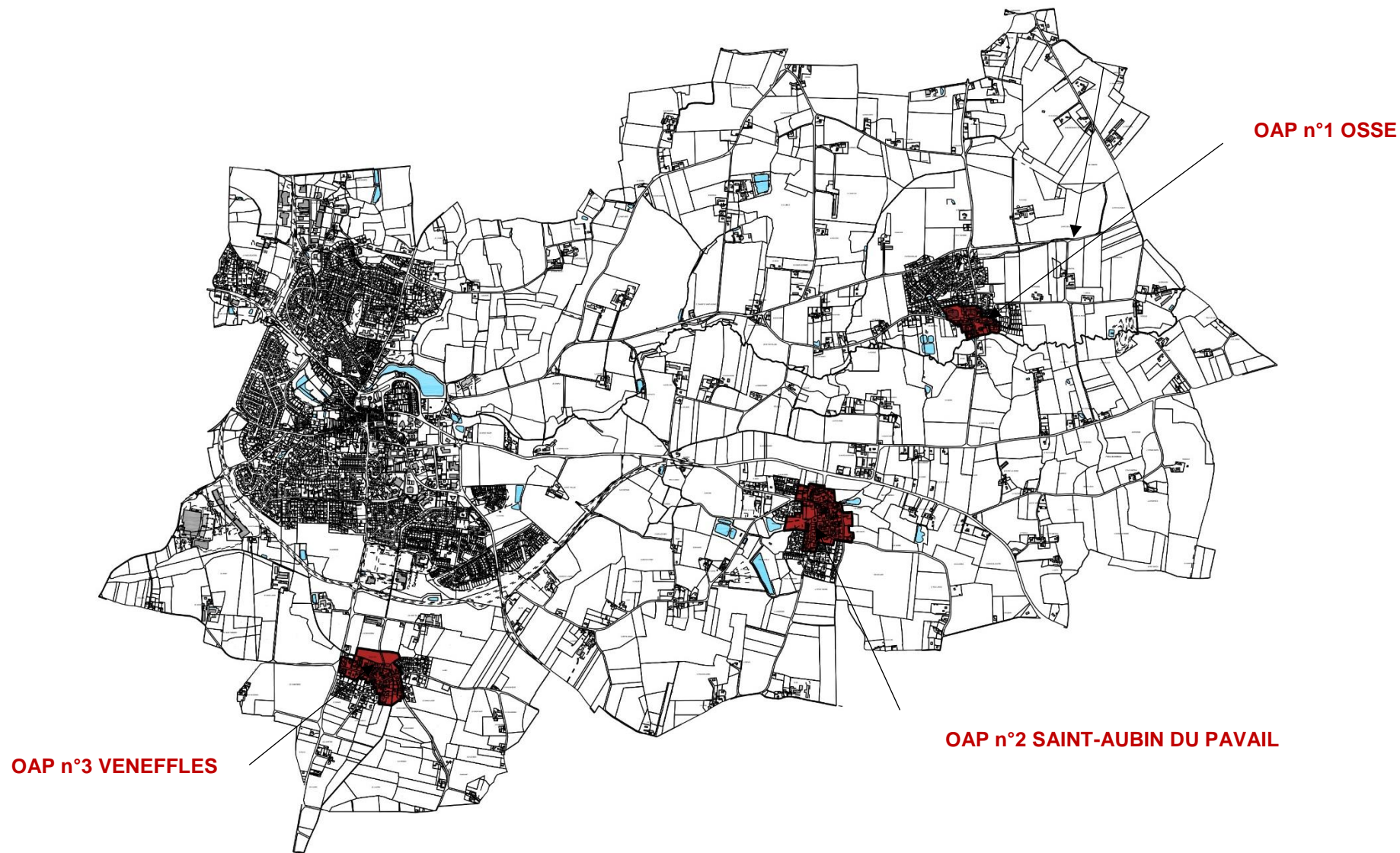
Les toitures d'ardoises sont à forte pente, généralement à deux versants. Le faîtage est traité en tuiles canal, avec crêtes et embarrures au mortier de chaux. L'égout peut présenter un coyau (débord de toiture, plus ou moins accentué, qui permet à de s'élancer loin de la maçonnerie).

On note également la présence de nombreuses lucarnes pendantes, maçonnées ou charpentées, construites au nu du mur extérieur.



Moellons de schiste et de grès, maçonnerie de briques, bauge et couverture d'ardoises

#### 4. LOCALISATION DES TROIS OAP





# OSSE OAP PATRIMOINE n°1

## 1. DESCRIPTION DU SITE

### UN NOYAU ANCIEN AUX ORIGINES MEROVINGIENNES

Le centre ancien d'Ossé, fut établi à l'écart des routes départementales principales, au Nord et à **proximité de l'Yaigne**. Il s'est **développé autour de l'église Saint-Sulpice**, construite à l'angle Sud-Est du carrefour principal. Sur ce site fut découverte en 2009, une **nécropole mérovingienne** attestant d'une présence humaine dès le Haut Moyen-âge, entre le VII<sup>ème</sup> et le IX<sup>ème</sup> siècle et d'un probable édifice religieux plus ancien. La paroisse est ensuite mentionnée au XIV<sup>ème</sup> siècle, dans une charte de Saint-Melaine, elle dépend alors de l'ancien évêché de Rennes.

Le centre ancien du bourg d'Ossé prend la forme d'un carrefour et d'une place attenante au pied de l'église Saint-Sulpice. La place de l'église est aménagée en 1898, à la place de l'ancien cimetière.



La place de l'église



La rue du stade et le carrefour principal

### DES EDIFICES EMBLEMATIQUES

Ossé recèle un patrimoine bâti qui témoigne de son histoire et marque son identité.

#### L'église Saint-Sulpice : un point de repère

Cette église se présente sous la forme d'un plan en croix latine à chevet plat et couverte de voûtes d'ogives. Son clocher-porche est recouvert d'une toiture à bulbe. Datée du XVI<sup>ème</sup> siècle, elle se composait d'une nef

et de deux chapelles privées des seigneurs de Charot, construites en 1611. La chapelle Sud a été conservée et les trois retables intérieurs sont les témoins de cette première époque de construction.

Arthur Regnault, illustre architecte local, entreprend la reconstruction partielle de l'église entre 1896 et 1900. Les travaux comprendront la restauration du chœur, l'agrandissement de la nef, du transept et de la sacristie, le remaniement du massif occidental et la construction du clocher bulbe qui lui donne son **identité singulière** (forme d'influence néo-byzantine assez rare en Ille et Vilaine, mis à part les exemples de Corps-Nuds ou de Saint Senoux).

Dominant l'Yaigne, l'église Saint-Sulpice est le **point de repère visuel majeur** depuis les différentes entrées du bourg et depuis le grand paysage.



Le clocher de l'église Saint-Sulpice depuis l'entrée Nord



Le clocher à bulbe



Le clocher de l'église Saint-Sulpice depuis l'entrée Sud et depuis l'étang (Ouest)



L'ancien presbytère

Cité dès 1643, le presbytère de Ossé est typique de l'architecture des manoirs locaux (édifice trapu monté en pierre de schiste, grès et granit, toiture à croupe et coyaux couvertes d'ardoises, encadrements des baies moulurés en pierre calcaire). La propriété était close, on y entrait par un portail couvert au Sud de la cour. Le mur de clôture est encore en grande partie en place le long de la rue du Stade. Autour de la cour se trouvait la grange, l'étable et l'écurie, ainsi qu'une boulangerie, mais également un refuge pour le bétail et un jardin potager agrémenté d'un puits. Suite à la vente d'une partie des terrains attenant et anciens jardins situés à l'arrière de l'édifice furent récemment lotis.

Aujourd'hui propriété privée, l'édifice fut antérieurement occupé par la mairie pendant la Révolution Française, par la cure de Ossé, puis par l'association diocésaine dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.



L'ancien presbytère et ses annexes

Le théâtre, ancienne école de garçons

Ce bâtiment était initialement une grange du presbytère. Il fut ensuite transformé en école de garçons au début du siècle, jusqu'à ce que l'école Saint-Pascal devienne mixte, dans les années 1950. On remarque les grandes baies à petits carreaux et aux encadrements de briques, caractéristiques des aménagements architecturaux des édifices scolaires au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

L'ancienne école, transformée en théâtre, accueille désormais les représentations théâtrales de la commune.



Le théâtre, ancienne grange et école de garçons

**DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES ET UN PETIT PATRIMOINE, EMPRUNTS AUX CARACTERISTIQUES CONSTRUCTIVES LOCALES**

Au-delà du patrimoine bâti majeur, le bourg d'Ossé révèle un patrimoine vernaculaire, qui témoigne de l'identité culturelle du territoire. D'autant plus importante, il convient de la valoriser au quotidien.

Les maisons de bourg, corps de fermes et bâtiments agricoles

De faible hauteur et trapues, ces constructions ne dépassent pas le R+1. Construites en maçonnerie traditionnelle de moellons hourdés avec un mortier de terre, elles présentent des encadrements de briques et granit ou de bois.



Alignement de maisons, rue de l'Yaigne



Mairie - ancienne ferme, rue de la mairie



10, rue de la mairie



Grange, rue de l'Yaigne





Les fours à pain

Les fours à pain isolés encore en place présentent une forme circulaire. Ils sont montés en schiste et leurs toitures en cône sont couvertes d'ardoises (faîtage en tuile canal à embarrure à chaux).



Four de la mairie



10, rue de la Mairie

**2. ENJEUX ET OBJECTIFS**Découvrir le patrimoine :

- Inscrire le patrimoine architectural et urbain dans les mobilités douces du quotidien et de loisirs
- Préserver les vues sur les éléments patrimoniaux

Révéler le patrimoine :

- Mettre en valeur les entrées de bourg
- Gérer les interfaces naturelles et végétales, retrouver la perception de l'Yaigne
- Révéler et mettre en valeur le site archéologique, témoin de l'origine mérovingienne du lieu
- Traiter les espaces publics de façon à révéler le patrimoine
- Aménager et paysager les aires de stationnement

Un patrimoine à préserver et mettre en valeur :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager
- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine (fours, croix, murs de clôture)

**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION****ELEMENTS EXISTANTS (VOIR CARTOGRAPHIE)****Liaisons douces à conserver / à créer**

- Maillage de liaisons douces à conserver et renforcer dans le noyau ancien, vers l'Yaigne, l'étang et le chemin des Saulniers.
- En milieu urbain, ces liaisons douces pourront être associées à des plantations (comportant si possible plusieurs strates de végétation) afin de favoriser la biodiversité et de développer le maillage de la Trame Verte et Bleue. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

**Vues à conserver et valoriser**

- La qualité des paysages, notamment dans les cônes de vue, doit être préservée et renforcée à travers l'attention portée à l'insertion de l'urbanisation dans le grand paysage. Elle conduit à porter une vigilance particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricole ou naturel.
- Des aires d'halte où le visiteur peut s'arrêter, apprécier les paysages et les vues sur le bourg pourront être étudiées. L'aménagement de ces aires doit être de qualité : de la simple mise en valeur des vues, à une aire plus équipée selon les besoins.

**Entrées de bourg à requalifier ou à mettre en valeur**

- Entrée Nord / rue du Stade : porter une vigilance particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des clôtures
- Entrée Sud / RD 93 : Maintenir et renforcer les ambiances végétales en prolongeant des accompagnements paysagers, porter une vigilance particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricole ou naturel.
- Entrée Ouest / rue de l'Etang : renforcer et mettre en valeur des continuités piétonnes entre le bourg et l'étang, porter une vigilance particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des clôtures, renforcer la lecture de la vallée de l'Yaigne

**Interfaces végétales à préserver**

- Protection, entretien et mise en valeur des bords de l'Yaigne, permettant une mise en valeur et un aménagement qualitatif des abords de l'église Saint-Sulpice : les aménagements paysagers et végétaux devront permettre de mieux percevoir la présence de l'Yaigne
- Conforter la trame bocagère existante et s'en servir comme référence

**Voie / espace public déjà requalifié**

- Entretien régulier des aménagements qualitatifs déjà réalisés : les plates-bandes plantées au pied du mur du cimetière peuvent servir de référence en matière d'aménagement urbain.

**Voie espace public à requalifier**

Mise en valeur des voies et espaces publics (requalification de la trame viaire, accompagnements paysagers) en constituant des continuités cohérentes et respectueuses des caractéristiques identitaires du lieu pour une identification visuelle et sensible du noyau ancien :

- Les aménagements minéraux et végétaux seront sobres, en évitant des rajouts de mobilier trop urbain et en assurant une signalétique peu imposante.
- Au niveau des sols, privilégier les sols perméables (sable stabilisé ou enherbés, dallages aux joints enherbés ou gravillonnés), plutôt que les revêtements bitumineux ou en béton. Éviter les bordures de trottoir en ciment. Privilégier les pierres locales et le bois.

**Espace public attenant au patrimoine religieux**

- L'aménagement de la place de l'église devra prendre en compte et respecter les caractéristiques architecturales de l'église Saint-Sulpice (perméabilité des revêtements de sol pour éviter les remontées capillaires néfastes, mise à distance des aires de stationnements pour recul minimal d'appréciation visuelle de l'édifice).

**Site archéologique à révéler**

- Dans le cadre d'un projet d'aménagement de la place de l'église, le respect, la préservation et la mise en valeur des strates archéologiques identifiées devront être privilégiés.

**Aire de stationnement à requalifier ou paysager**

- Les aménagements des parkings doivent être séquencés et paysagés
- Au niveau des sols, privilégier les sols perméables (sable stabilisé ou enherbés, dallages aux joints enherbés ou gravillonnés)

**Patrimoine identitaire à préserver et valoriser**

- Les éléments considérés comme patrimoine bâti identitaire repérés seront conservés, restaurés et mis en valeur

**Respecter ou retrouver la volumétrie d'origine :**

- o Afin d'éviter la dénaturation des volumes et des façades, les surélévations et les modifications de volumes ne sont pas conseillées.
- o Si certaines dispositions architecturales d'origine ont été altérées par des modifications du bâti, les travaux de rénovation devront permettre de retrouver ces dispositions anciennes. Si l'architecture originelle n'a pas ou très peu été altérée, les travaux sur le bâti ne devront engendrer qu'une modification très ponctuelle de l'existant.
- o L'éventuelle création d'un percement impliquant une modification évidente doit être étudiée préalablement afin d'assurer son insertion dans l'architecture originelle.
- o Dans le cas où la transformation ou l'extension du bâtiment est inévitable, cela doit être l'occasion de valoriser la construction d'origine. Pour un projet d'extension, deux attitudes sont possibles :
  - Concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine : continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Il faut alors prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries
  - Utiliser un style en contraste avec la construction d'origine. Introduire de nouveaux matériaux, utiliser un vocabulaire architectural contemporain.

**Valoriser les façades :**

- o Les éléments de modénatures (encadrement, appui et linteau de l'architecture originale) doivent être restaurés à l'identique.
- o Toutes les menuiseries d'une architecture doivent être en harmonie. Les menuiseries originelles en bois doivent être

conservées dans la mesure du possible. Le remplacement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double-vitrages), ne doit pas défigurer la façade. Le modèle choisi doit s'adapter au mieux à la composition architectural du bâti et au dessin des menuiseries originelles. Le choix du PVC n'est pas recommandé.

- Les volets en bois devront être remplacés, en bois identique à l'existant. La pose de volets PVC et/ou roulant est à éviter.
- Les ferronneries doivent être conservées et entretenues.

- Respecter les matériaux de couverture originels :

- Les toits seront traités de façon à retrouver l'homogénéité conforme à l'architecture d'origine. Si la réfection totale de la couverture s'avère nécessaire, la restitution des couvertures dans leur état originel doit être recherchée : respect des matériaux de couverture, conservation des éléments de toiture.
- Les éléments de toitures, comme les lucarnes, les souches de cheminées et les éléments d'ornementation devront être conservés et restaurés.
- La mise en œuvre des panneaux solaires et photovoltaïques, n'est pas compatible avec les compositions architecturales originelles du bâti ancien : la toiture doit être préservée de toute intervention qui modifierait son identité architecturale.

- Tout projet d'aménagement des abords de ce patrimoine identitaire devra le mettre en valeur,
- La communication au grand public de l'histoire de ces édifices, déjà initiée par la commune sera conservée et valorisée.

**Constructions vernaculaires dont les caractéristiques architecturales sont à conserver**

- Les actions de de restauration et de réhabilitation engagées sur ces constructions vernaculaires de qualité devront lutter contre l'uniformisation et la banalisation des constructions, en respectant les formes, les styles et les matériaux traditionnels, sans exclure toutefois le recours à des éléments d'architecture contemporaine notamment pour les extensions du bâti existant.

- Respecter ou retrouver la volumétrie d'origine :

- L'éventuelle création d'un percement impliquant une modification évidente doit être étudiée préalablement afin d'assurer son insertion dans l'architecture originelle. En cas de réfection ou de création d'une ou plusieurs baies, la forme et les dimensions des nouvelles baies doivent reprendre celles des baies.
- La transformation ou l'extension du bâtiment doit être l'occasion de valoriser la construction d'origine. Pour un projet d'extension, deux attitudes sont possibles :
  - Concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine : continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Il faut alors prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries
  - Utiliser un style en contraste avec la construction d'origine. Introduire de nouveaux matériaux, utiliser un vocabulaire architectural contemporain.

- Valoriser les façades :

- Les éléments de modénatures doivent être rénovés avec soin, en respectant les matériaux et mises en œuvre d'origine.
- Toutes les menuiseries d'une architecture doivent être en harmonie. Les menuiseries originelles en bois doivent être conservées dans la mesure du possible. Le remplacement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double-vitrages), ne doit pas défigurer la façade. Le modèle choisi doit s'adapter au mieux à la composition architectural du bâti et au dessin des.
- Les volets en bois devront être remplacés, en bois identique à l'existant. La pose de volets PVC et/ou roulant est à éviter.
- Les ferronneries doivent être conservées et entretenues.

- Respecter les matériaux de couverture originels :

- Si la réfection totale de la couverture s'avère nécessaire, la restitution des couvertures dans leur état originel doit être recherchée : respect des matériaux de couverture, conservation des éléments de toiture.
- Les éléments de toitures, comme les lucarnes, les souches de cheminées et les éléments d'ornementation devront être conservés, voire restaurés dans la mesure du possible



- Dans le cadre de la mise en œuvre de panneaux solaires et photovoltaïques, privilégier une implantation qui ne soit pas visible depuis le domaine public et planter les capteurs solaires de manière à ce qu'ils ne soient pas dans le champ de visibilité d'un édifice « patrimoine identitaire » ou un cône de vue à valoriser.

#### **Ferme sur cour, composition à préserver**

- L'organisation spatiale des fermes et granges sur cour doit être préservée en tant qu'élément structurant du patrimoine communal.
- Les réhabilitations du bâti ancien tel que les granges ou des corps de ferme, ou leur changement de destination, seront réalisés dans le respect de leur composition et qualité architecturale.

#### **Mur en pierre à conserver, mettre en valeur**

Les clôtures constituent les principaux éléments marquants de l'espace public et privé. Encadrer leur édification et leur restauration s'avère nécessaire pour veiller à la qualité des séquences urbaines.

- Une insertion paysagère et qualitative des murs de clôture est demandée.
- L'usage de matériaux traditionnels et qualitatifs (pierres naturelles hourdées à la chaux naturelle, bois) est à privilégier. Les matériaux préfabriqués (PVC, panneaux grillagés rigides) sont déconseillés.

#### **Four à pain / croix à conserver, mettre en valeur**

Ce petit patrimoine devra être maintenu, entretenu et restauré selon les techniques de construction traditionnelle (taille de pierre, menuiseries, ferronnerie, couverture)

## **ELEMENTS PROJETES**

### **Intégration des constructions neuves**

- Les projets et futures constructions, tiendront compte du relief en inscrivant l'implantation des bâtiments dans la topographie existante.
- Les nouvelles constructions seront intégrées afin de maintenir la qualité des cônes de vue associés aux éléments de patrimoine.

VILLE DE CHATEAUGIRON - OAP PATRIMOINE  
CENTRE ANCIEN OSSE

LEGENDE

— périmètre OAP

Découvrir le patrimoine

••••• Liaison douce existante à conserver

••••• Liaison douce à créer

↔ Vues à conserver et valoriser

Révéler le patrimoine

➔ Entrée à requalifier ou mettre en valeur

▨ Interfaces végétales à préserver

▨ voie / espace public déjà requalifié

▨ voie /espace public à requalifier

▨ espace public attaché au patrimoine religieux

Ⓐ site archéologique à révéler

Ⓟ Aire de stationnement à requalifier ou paysager

Préserver et mettre en valeur le patrimoine

■ Patrimoine identitaire à préserver et valoriser

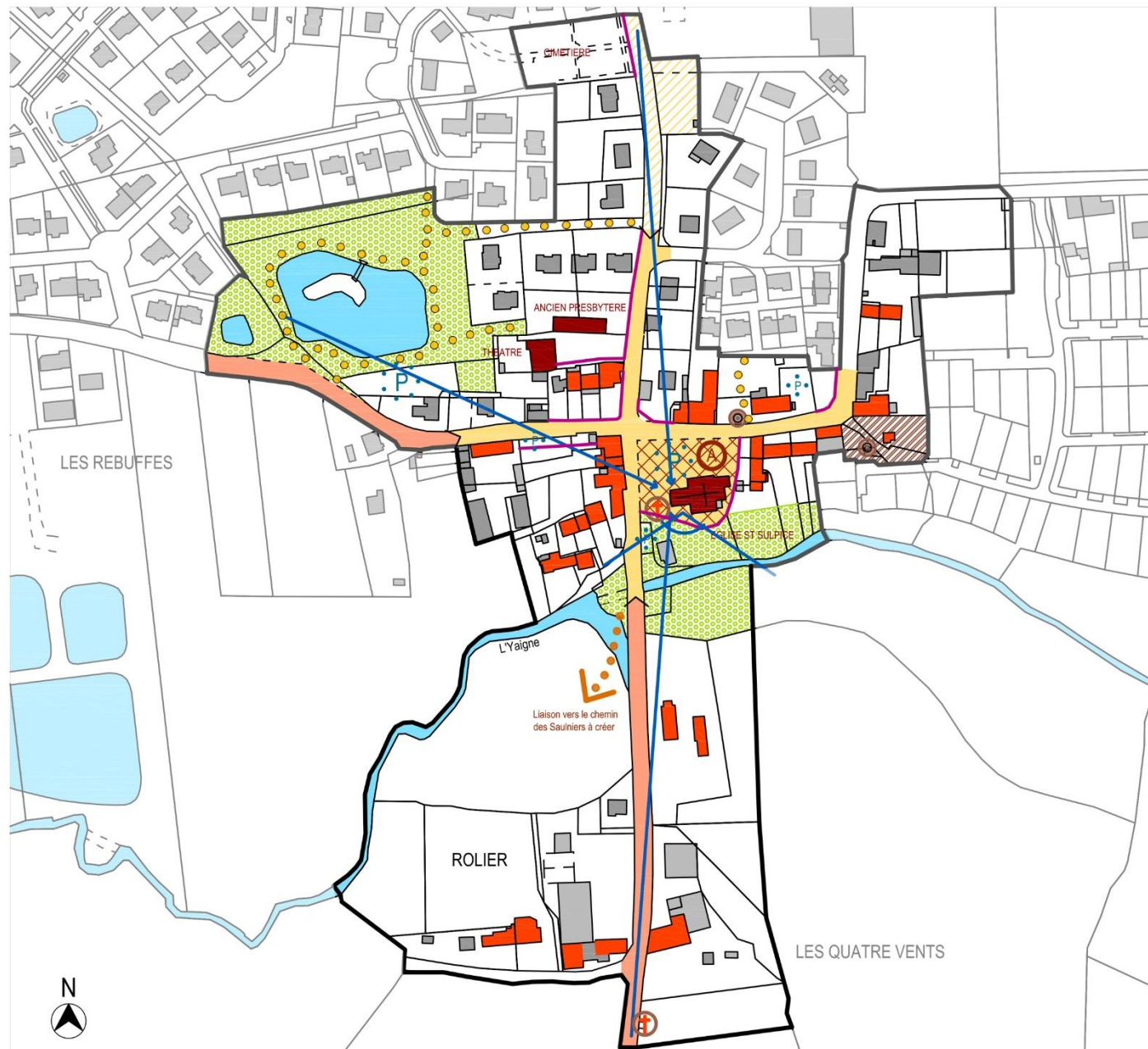
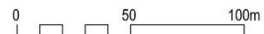
■ Constructions vernaculaires dont les caractéristiques architecturales sont à conserver

▨ Ferme sur cour, composition à préserver

— Mur en pierre à conserver / mettre en valeur

⊙ Four à pain à conserver / mettre en valeur

⊕ Croix à conserver / mettre en valeur





## ST-AUBIN DU PAVAIL OAP PATRIMOINE n°2

### 1. DESCRIPTION DU SITE

#### UN NOYAU ANCIEN MIS EN VALEUR

Le bourg de Saint-Aubin du Pavail doit son nom à l'évêque d'Angers (VI<sup>e</sup> siècle), Saint-Aubin, et à la voie gallo-romaine de Rennes à Angers (pavail) qui la traversait. La paroisse est décrite pour la première fois en 1245, bien que son nom soit mentionné dès le XII<sup>e</sup> siècle dans les donations des seigneurs de Châteaubriant. Au Moyen-âge, la seigneurie relève de la baronnie de Châteaugiron. Elle possède un manoir, des terres, des fiefs et un droit de justice. Au XV<sup>e</sup> siècle, elle passe, par alliance, aux seigneurs de Boisorcant qui l'unissent à leur châtellenie en 1583. La commune sera créée en 1790.



Abords de l'église Saint-Aubin



Le centre-bourg, implanté autour de l'église Saint-Aubin, doit son caractère ancien à la préservation de plusieurs constructions datées entre le XVI<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle, les logis les plus anciens étant situés dans des écarts (la Lande de Héreu, la Hazais, etc.).

Dans le bourg, les constructions les plus anciennes se concentrent autour de l'église Saint-Aubin. Les maisons et fermes datées du XIX<sup>e</sup> siècle se sont ensuite développées le long des entrées de bourg, souvent positionnées en retrait par rapport à la voie, derrière un mur de clôture.

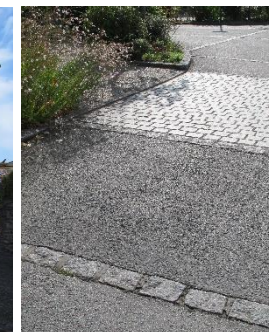


Maisons XVII<sup>e</sup> / XVIII<sup>e</sup> place de l'église



Maisons fin XIX<sup>e</sup> / début XX<sup>e</sup>, route de Tayée

Le cœur du centre-bourg a récemment été réaménagé (mise en valeur des trottoirs et de la voirie, pavage plantations variées), permettant de renforcer l'attractivité et le charme du noyau ancien ainsi que la qualité de vie des habitants.



Espaces publics et embellissement de la voirie



La simplicité des aménagements réalisés et le choix des essences champêtres (graminées, feuillus) sont en cohérence avec le contexte rural dans lesquels ils s'insèrent. Le caractère « vivant » des aménagements évite la banalisation et l'appauvrissement des espaces collectifs.



Traitement des déplacements doux, accompagnement végétal

De nombreux efforts ont été réalisés tant par les collectivités publiques que par les propriétaires privés pour réhabiliter et mettre en valeur leur patrimoine. Par ailleurs, le traitement architectural de la nouvelle médiathèque démontre l'effort de qualité architecturale, d'intégration des bâtiments neufs dans le tissu existant et l'environnement paysagé. L'ensemble de toutes ces interventions qualitatives renforce le charme de ce bourg ancien. La continuité de ces aménagements doit être encouragée.



Médiathèque Phileas Fogg

### UN CADRE VEGETAL DE QUALITE

La proximité de grands espaces verts, vergers et prairies (Près des Marais) offre un cadre végétal de premier plan et un lieu de vie pour les habitants du centre ancien de Saint-Aubin du Pavail.



Espaces verts situés au Sud-Ouest du noyau ancien

### DES EDIFICES EMBLEMATIQUES

#### L'église Saint-Aubin

L'église romane Saint-Aubin est dédiée à saint Aubin, évêque d'Angers. Elle est bâtie en forme de croix latine entourée par un cimetière clos de murs.

Construite selon un plan en croix latine, l'église affiche, en divers endroits, plusieurs dates comme 1607, 1618, et 1620. On relève aussi trois retables dont un dans le chœur, datant de 1643. Cette église a été l'objet de nombreux travaux au XIX<sup>ème</sup> siècle : l'architecte Auguste Marchand fit agrandir la nef et construire le clocher-porche en 1853 tandis que deux sacristies furent édifiées en 1863 et 1864.

La cohérence de l'ensemble architectural, malgré ses diverses époques de construction, tient à l'homogénéité de ces maçonneries, montées en moellons de schiste et de granit.



L'église Saint-Aubin



L'école privée

L'école privée est construite au Sud du bourg, au lieu-dit la Gэфfreaudière (aujourd'hui, route de Tayée). Seule une ferme se situait de l'autre côté de la route. Après la laïcisation de l'école communale en mai 1899, les travaux de cette nouvelle école débutèrent la même année. Jusqu'à la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, l'école reste isolée. Cette partie de la commune a été absorbée récemment par le bourg suite à la construction de lotissements. L'implantation de l'école dans cette partie est probablement due à la présence de l'ancien presbytère, sur la route de Tayée.

Elle est typique des écoles construites à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle par son décor en brique et l'utilisation du schiste ardoisier en appareillage régulier. Les portes en anse de panier au sobre décor permettent l'accès direct aux classes. Mis à part le remplacement des menuiseries, le bâtiment a été peu altéré.

L'école privée, XIX<sup>ème</sup>, route de TavéeL'ancien presbytère

En 1885, le presbytère est construit par Auguste Marchand à côté de la mairie-école. L'ancien presbytère étant inhabitable, la commune souhaite la construction d'un nouveau dans le bourg. L'ancien, situé au lieu-dit le Courtil d'Ahier, est vendu afin de financer la construction du nouveau.

L'ensemble architectural se compose d'une habitation et d'une dépendance au Nord, encore en place. Il est construit en schiste ardoisier. Son principal décor réside dans l'alternance des matériaux des baies qui jouent sur la couleur : le rouge de la brique, le gris du granite et le blanc

du tuffeau. Le rythme ternaire de la composition de la façade principal est renforcé par une lucarne axée sur la travée centrale.

Son jardin privatif, entouré de haies et d'un long mur de clôture, participe de la composition de cet édifice imposant surplombant la rue de la Mairie.



L'ancien presbytère, 10, rue de la Mairie

**DES CONSTRUCTIONS VERNACULAIRES ET UN PETIT PATRIMOINE, EMPRUNTS AUX CARACTERISTIQUES CONSTRUCTIVES LOCALES**

Au-delà du patrimoine bâti majeur, le bourg de Saint-Aubin du Pavail révèle un patrimoine vernaculaire qui témoigne de l'identité culturelle du territoire. D'autant plus importante, il convient de la valoriser au quotidien. Si la plupart des réhabilitations ont été faites avec soin, certaines interventions sur le bâti ancien n'ont pas été faites en utilisant les styles, les techniques ou les matériaux appropriés.



Constructions vernaculaires, route de Tayée, rue des Douves



Les maisons de bourg, corps de fermes et bâtiments agricoles

De faible hauteur et trapues, ces constructions ne dépassent pas le R+1. Construites en maçonnerie traditionnelle de moellons hourdés avec un mortier de terre, elles présentent des encadrements de briques et granit ou de bois.



Constructions vernaculaires, rue des Douves, rue de la Mairie

Le mur de clôture fait également partie intégrante du tissu urbain et marque durablement notre environnement. Leur mise en œuvre fait référence à celle de la maison qu'elle accompagne. Trop souvent considérée comme accessoire, elle doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne.



3, place de l'église,

10, rue de la mairie

Les fours à pain

Les fours à pain de Saint-Aubin du Pavail présentent une forme semi-circulaire, flanqué à un préau semi-ouvert. Ils sont montés en schiste et leurs toitures en cône sont couvertes d'ardoises (faîtage en tuile canal à

embarrure à chaux). Sous le préau, on distingue l'autel et la gueule du four, surmontés d'un manteau enduit.



Préau communal et son four à pain

rue des Douves

Les croix, en granit et bois, étaient érigées le long des chemins. Une coutume qui remonte aux premiers temps de l'évangélisation de la région et qui s'est perpétuée jusque dans les années 1950 :

- Croix rue de la Mairie, en chêne, de 5 m de hauteur sur socle de pierre avec Christ et inscriptions *Mission 1950* sur socle et *INRI*.
- Croix à la Cour Verte, au deuxième carrefour de la RD 463 et de la route de Saint-Aubin. Croix en granit de 2,70 m de hauteur sur socle double et socle hexagonal, avec Christ en croix.
- Croix dans le bourg, sur la droite, route d'Amanlis, après l'école Saint-Jean-Baptiste. Croix en granit de 2,80 m de haut sur socle double en granit avec inscription *1907* sur le socle et *O Crux Ave* sur la croix.



Rue de la Mairie

la Cour Verte

route d'Amanlis

## 2. ENJEUX ET OBJECTIFS

### Un patrimoine à découvrir :

- Inscrire le patrimoine architectural et urbain dans les mobilités douces du quotidien et de loisirs (liaisons douces, venelles, passages)
- Préserver les vues sur les éléments patrimoniaux

### Un patrimoine à révéler :

- Mettre en valeur les entrées de bourg
- Gérer les interfaces naturelles et végétales de qualité
- Traiter les espaces publics de façon à révéler le patrimoine et accompagner le dynamisme économique et social de ce centre bourg
- Aménager et paysager les aires de stationnement

### Un patrimoine à préserver et mettre en valeur :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager
- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine (fours, croix, murs de clôture)

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ELEMENTS EXISTANTS (VOIR CARTOGRAPHIE)

#### Liaisons douces à conserver

- Maillage de liaisons douces à conserver entre le Près des Marais et le centre ancien.
- Ces liaisons douces pourront être associées à des plantations (comportant si possible plusieurs strates de végétation) afin de favoriser la biodiversité et de développer le maillage de la Trame Verte et Bleue. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

#### Vues à conserver et valoriser

- La qualité des paysages doit être préservée et renforcée à travers l'attention portée à l'insertion de l'urbanisation dans le grand paysage.

Elle conduit à porter une vigilance particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricole ou naturel.

- Des aires d'halte où le visiteur peut s'arrêter, apprécier les paysages et les vues ponctuelles sur le bourg et l'église Saint-Aubin pourront être étudiées. L'aménagement de ces aires doit être de qualité : de la simple mise en valeur des vues, à une aire plus équipée selon les besoins.

#### Entrées de bourg à requalifier ou mettre en valeur

- Entrée Nord / La Cour Verte : Maintien et renforcement des ambiances végétales en prolongeant des accompagnements paysagers
- Entrée Sud / Est : Maintien et renforcement des ambiances végétales en prolongeant des accompagnements paysagers, porter une vigilance particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricole ou naturel.
- Entrée Sud / Ouest : porter une vigilance particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des clôtures

#### Interfaces végétales à préserver

- Protection, entretien et mise en valeur des espaces naturels autour du préau communal, premier plan des vues sur la ville ancienne en arrivant de la zone de loisirs du Près des Marais (accès piéton depuis Châteaugiron)
- Un souci d'entretien et de mise en valeur du jardin de l'ancien presbytère, interface entre l'espace public et le patrimoine bâti est recommandé.
- Le caractère végétal de la rue des Douves (ambiance pittoresque de chemin rural, largeur restreinte de la chaussée), qui est à préserver, pourra servir de référence pour les autres aménagements du bourg de Saint-Aubin du Pavail.

#### Voie / espace public déjà requalifié

- Entretien régulier des aménagements qualitatifs déjà réalisés



**Voie espace public à requalifier**

Mise en valeur des voies et espaces publics (requalification de la trame viaire, accompagnements paysagers) en constituant des continuités cohérentes et respectueuses des caractéristiques identitaires du lieu pour une identification visuelle et sensible du noyau ancien :

- Les aménagements minéraux et végétaux seront sobres, en évitant des rajouts de mobilier trop urbain et en assurant une signalétique peu imposante.
- Au niveau des sols, privilégier les sols perméables (sable stabilisé ou enherbés, dallages aux joints enherbés ou gravillonnés), plutôt que les revêtements bitumineux ou en béton. Eviter les bordures de trottoir en ciment. Privilégier les pierres locales et le bois.

**Espace public attenant au patrimoine religieux**

- Protection, mise en valeur et entretien du cimetière attenant à l'église Saint-Aubin

**Aire de stationnement à requalifier ou paysager**

- Les aménagements des parkings doivent être séquencés et paysagés
- Au niveau des sols, privilégier les sols perméables (sable stabilisé ou enherbés, dallages aux joints enherbés ou gravillonnés)

**Patrimoine identitaire à préserver et valoriser**

- Les éléments considérés comme patrimoine bâti identitaire repérés seront conservés, restaurés et mis en valeur
- Respecter ou retrouver la volumétrie d'origine :
  - o Afin d'éviter la dénaturation des volumes et des façades, les surélévations et les modifications de volumes ne sont pas conseillées.
  - o Si certaines dispositions architecturales d'origine ont été altérées par des modifications du bâti, les travaux de rénovation devront permettre de retrouver ces dispositions anciennes. Si l'architecture originelle n'a pas ou très peu été altérée, les travaux sur le bâti ne devront engendrer qu'une modification très ponctuelle de l'existant.

- o L'éventuelle création d'un percement impliquant une modification évidente doit être étudiée préalablement afin d'assurer son insertion dans l'architecture originelle.
- o Dans le cas où la transformation ou l'extension du bâtiment est inévitable, cela doit être l'occasion de valoriser la construction d'origine. Pour un projet d'extension, deux attitudes sont possibles :
  - Concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine : continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Il faut alors prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries
  - Utiliser un style en contraste avec la construction d'origine. Introduire de nouveaux matériaux, utiliser un vocabulaire architectural contemporain.

**Valoriser les façades :**

- o Les éléments de modénatures (encadrement, appui et linteau de l'architecture originale) doivent être reproduits à l'identique.
- o Toutes les menuiseries d'une architecture doivent être en harmonie. Les menuiseries originelles en bois doivent être conservées dans la mesure du possible. Le remplacement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double-vitrages), ne doit pas défigurer la façade. Le modèle choisi doit s'adapter au mieux à la composition architectural du bâti et au dessin des menuiseries originelles. Le choix du PVC n'est pas recommandé.
- o Les volets en bois devront être remplacés, en bois identique à l'existant. La pose de volets PVC et/ou roulant est à éviter.
- o Les ferronneries doivent être conservées et entretenues.

**Respecter les matériaux de couverture originels :**

- o Les toits seront traités de façon à retrouver l'homogénéité conforme à l'architecture d'origine. Si la réfection totale de la couverture s'avère nécessaire, la restitution des couvertures dans leur état originel doit être recherchée : respect des matériaux de couverture, conservation des éléments de toiture.
- o Les éléments de toitures, comme les lucarnes, les souches de cheminées et les éléments d'ornementation devront être conservés et restaurés.

- La mise en œuvre des panneaux solaires et photovoltaïques, n'est pas compatible avec les compositions architecturales originelles du bâti ancien : la toiture doit être préservée de toute intervention qui modifierait son identité architecturale.
- Tout projet d'aménagement des abords de ce patrimoine identitaire devra le mettre en valeur,
- La communication au grand public de l'histoire de ces édifices, déjà initiée par la commune sera conservée et valorisée.

### **Constructions vernaculaires dont les caractéristiques architecturales sont à conserver**

- Les actions de de restauration et de réhabilitation engagées sur ces constructions vernaculaires de qualité devront lutter contre l'uniformisation et la banalisation des constructions, en respectant les formes, les styles et les matériaux traditionnels, sans exclure toutefois le recours à des éléments d'architecture contemporaine notamment pour les extensions du bâti existant.
- **Respecter ou retrouver la volumétrie d'origine :**
  - L'éventuelle création d'un percement impliquant une modification évidente doit être étudiée préalablement afin d'assurer son insertion dans l'architecture originelle. En cas de réfection ou de création d'une ou plusieurs baies, la forme et les dimensions des nouvelles baies doivent reprendre celles des baies.
  - La transformation ou l'extension du bâtiment doit être l'occasion de valoriser la construction d'origine. Pour un projet d'extension, deux attitudes sont possibles :
    - Concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine : continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Il faut alors prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries
    - Utiliser un style en contraste avec la construction d'origine. Introduire de nouveaux matériaux, utiliser un vocabulaire architectural contemporain.

### **Valoriser les façades :**

- Les éléments de modénatures doivent être rénovés avec soin, en respectant les matériaux et mises en œuvre d'origine.
- Toutes les menuiseries d'une architecture doivent être en harmonie. Les menuiseries originelles en bois doivent être conservées dans la mesure du possible. Le remplacement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double-vitrages), ne doit pas défigurer la façade. Le modèle choisi doit s'adapter au mieux à la composition architectural du bâti et au dessin des.
- Les volets en bois devront être remplacés, en bois identique à l'existant. La pose de volets PVC et/ou roulant est à éviter.
- Les ferronneries doivent être conservées et entretenues.

### **Respecter les matériaux de couverture originels :**

- Si la réfection totale de la couverture s'avère nécessaire, la restitution des couvertures dans leur état originel doit être recherchée : respect des matériaux de couverture, conservation des éléments de toiture.
- Les éléments de toitures, comme les lucarnes, les souches de cheminées et les éléments d'ornementation devront être conservés, voire restaurés dans la mesure du possible
- Dans le cadre de la mise en œuvre de panneaux solaires et photovoltaïques, privilégier une implantation qui ne soit pas visible depuis le domaine public et implanter les capteurs solaires de manière à ce qu'ils ne soient pas dans le champ de visibilité d'un édifice « patrimoine identitaire » ou un cône de vue à valoriser.

### **Patrimoine de demain - constructions récentes intégrées au tissu urbain**

Mise en valeur et entretien des constructions récentes, dont l'insertion paysagère réussie participe à la qualité du centre ancien

**Ferme sur cour, composition à préserver**

- L'organisation spatiale des fermes et granges sur cour doit être préservée en tant qu'élément structurant du patrimoine communal.
- Les réhabilitations du bâti ancien tel que les granges ou des corps de ferme, ou leur changement de destination, seront réalisés dans le respect de leur composition et qualité architecturale.

**Mur en pierre à conserver, mettre en valeur**

Les clôtures constituent les principaux éléments marquants de l'espace public et privé. Encadrer leur édification et leur restauration s'avère nécessaire pour veiller à la qualité des séquences urbaines.

- Une insertion paysagère et qualitative des murs de clôture est demandée.
- L'usage de matériaux traditionnels et qualitatifs (pierres naturelles hourdées à la chaux naturelle, bois) est à privilégier. Les matériaux préfabriqués (PVC, panneaux grillagés rigides) sont déconseillés.

**Four à pain / fontaine / croix à conserver, mettre en valeur**

- Ce petit patrimoine identifié devra être maintenu, entretenu et restauré selon les techniques de construction traditionnelle (taille de pierre, menuiseries, ferronnerie, couverture)

**Eléments végétaux structurants**

- Eléments végétaux (arbres isolés, alignements, haies) à préserver. Si pour des raisons sanitaires les éléments végétaux doivent être supprimés, les aménagements végétaux de substitution devront conserver les mêmes caractéristiques (type de végétal, volumétrie)

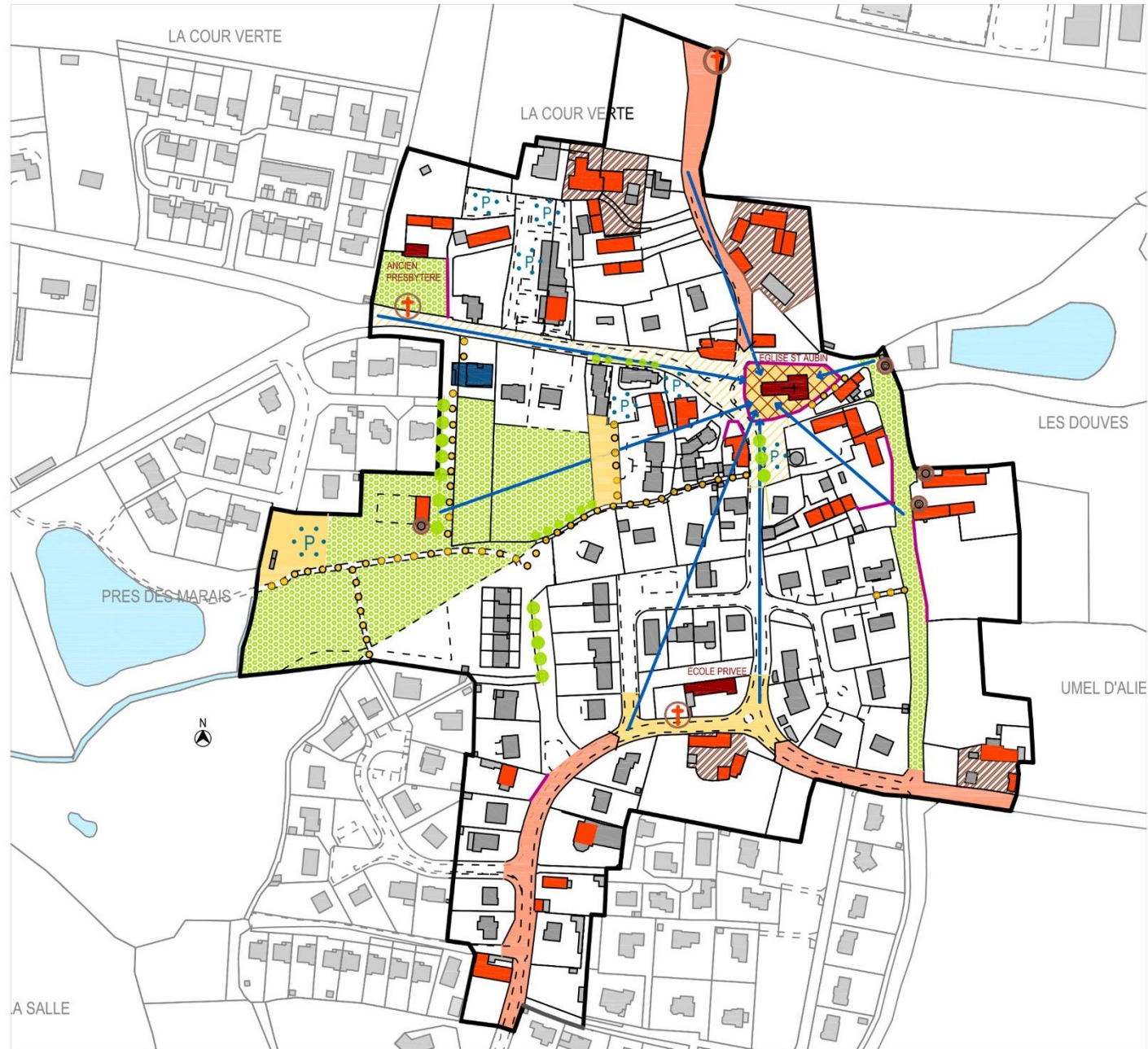
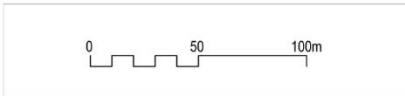
**ELEMENTS PROJETES****Intégration des constructions neuves**

- Les projets et futures constructions, tiendront compte du relief en inscrivant l'implantation des bâtiments dans la topographie existante.
- Les nouvelles constructions seront intégrées afin de maintenir la qualité des cônes de vue associés aux éléments de patrimoine.

VILLE DE CHATEAUGIRON - OAP PATRIMOINE  
CENTRE ANCIEN SAINT-AUBIN DU PAVAIL

**LEGENDE**

- périmètre OAP
- Découvrir le patrimoine**
- Liaison douce existante à conserver
- ↔ Vues à conserver et valoriser
- Révéler le patrimoine**
- ➔ Entrée à requalifier ou mettre en valeur
- ▨ Interfaces végétales à préserver
- ▨ voie / espace public déjà requalifié
- ▨ voie /espace public à requalifier
- ▨ espace public attenant au patrimoine religieux
- P• Aire de stationnement à requalifier ou paysager
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine**
- Patrimoine identitaire à préserver et valoriser
- Constructions vernaculaires dont les caractéristiques architecturales sont à conserver
- Patrimoine de demain - constructions récentes intégrées au tissu urbain
- ▨ Ferme sur cour, composition à préserver
- Mur en pierre à conserver / mettre en valeur
- ⊙ Four à pain, fontaine à conserver / mettre en valeur
- ⊕ Croix à conserver / mettre en valeur
- Eléments végétaux structurants





# VENEFFLES OAP PATRIMOINE n°3

## 1. DESCRIPTION DU SITE

### UN NOYAU ANCIEN A RECONQUERIR

Des mentions attestent de l'existence de Veneffles depuis le XIII<sup>ème</sup> siècle : elle est citée pour la première fois en 1240. La paroisse, après avoir appartenu à la Commanderie du Temple de la Guerche, passa aux hospitaliers de Saint Jean de Jérusalem.



La rue Saint-Médard et la place Joseph Lecoq

Le centre ancien, très peu étendu, se concentre autour de l'église Saint-Médard et de son enclos paroissial, développé autour de la seule place du village : la place Joseph Lecoq.

Le charme rural de ce village tient au caractère intimiste de la place Joseph Lecoq, du cimetière clos entourant l'église Saint-Médard et au tissu ancien composé de petites maisons de bourg et de corps de fermes sur cour.

Vers les années 1960, le bourg s'est agrandi de nouveaux lotissements situés au Sud et à l'Est du centre ancien, rejoignant les fermes isolées les plus proches : Cour-Péau, Montalembert, la Noé, etc. Au Nord, la silhouette du centre ancien a été préservée, offrant au visiteur depuis le chemin du Temple, une vue générale et pittoresque du site.



La silhouette du village de Veneffles depuis le chemin du Temple, au Nord

### L'EGLISE SAINT-MEDARD : CENTRE NEVRALIGIQUE DU VILLAGE

En l'absence de commerces ou d'équipements, l'église Saint-Médard est le principal attrait touristique du village de Veneffles. Une chapelle primitive, dont on ignore les caractéristiques, fut construite au même emplacement, à proximité de la source et du ruisseau Saint-Médard.



L'église Saint-Médard et son clocher



L'église est édifée au centre de son cimetière, clos de murets en pierre. Les parties les plus anciennes de l'édifice (chœur et partie orientale de la nef) que nous connaissons remontent au XVI<sup>ème</sup> siècle. Les deux chapelles latérales qui forment transept datent du XVII<sup>ème</sup> siècle. Des remaniements et des restaurations sont réalisés au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, notamment sur le pignon ouest face aux délabrements de l'église. La sacristie est ensuite construite en 1883.

Elle a conservé son clocher de base carrée à flèche polygonale, placé dans l'axe du faitage de la nef, à proximité de la croisée du transept. Ses versants de toit à longs pans sont couverts d'ardoises. Les maçonneries en pierres apparentes sont montées en appareil mixte de schiste et de grès. L'enduit à pierres vues récemment refait, a restitué des teintes locales, chaudes et « terreuses ».

### DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES ET UN PETIT PATRIMOINE A REVELER

Au-delà de l'église Saint-Médard, le bourg de Venneffles révèle un patrimoine vernaculaire, qui témoigne de l'identité culturelle du territoire. D'autant plus importante, il convient de la valoriser au quotidien.

#### Les maisons de bourg.

Quelques maisons anciennes du XVI<sup>ème</sup>/XVII<sup>ème</sup> siècle ont été repérées, comme celles situées au n°9 de la place Joseph Lecoq et le logis au n°8 de la rue Vasselot, qui ont pour caractéristiques communes leur massivité et leur toit en croupe.



9, place Joseph Lecoq



8, rue Vasselot

Pour les autres constructions, principalement datées du XIX<sup>ème</sup> siècle, il s'agit de maison de faible hauteur, pour la plupart mitoyennes et en alignement, qui ne dépassent pas le R+1. Construites en maçonnerie traditionnelle de moellons hourdés avec un mortier de terre, elles présentent des encadrements de briques et granit ou de bois. Certaines façades sont couvertes d'un enduit couvrant, d'autres laissent apparentes

leurs maçonneries de schiste. On note également quelques vestiges de pans de bois sous les enduits.



Petites maisons de bourgs de Venneffles



Ancien presbytère

Maisons XIX<sup>ème</sup> enduites, avec encadrements des baies en briques

La plupart de ces maisons ont été fortement rénovées (mise en œuvre d'enduits couvrants épais, modification des volumétries et des percements d'origine, suppression des menuiseries bois, mise en place de volets roulants) banalisant progressivement le caractère singulier de ce petit bourg rural.



Les corps de fermes et bâtiments agricoles

Les fermes de Montalembert, du Temple ou de la Fondation (Cours Péan) se présentent sous la forme de cour semi-fermées. Les logis, de type longère, sont séparés des dépendances. Les façades ont été modifiées, mais les bâtiments agricoles et dépendances ont généralement conservé leurs caractéristiques originelles : on retrouve des mises en œuvre traditionnelles en bauge à Montalembert ou à la Fondation.



Cours Péan



Le Temple



Cours Péan



Le Temple



Montalembert

Le petit patrimoine de Veneffles

On repère divers fours, croix, et murs de clôture :

- une croix de cimetière de fût polygonal en granite située au chevet de l'église, peut-être datée du XVI<sup>ème</sup> ou du XVII<sup>ème</sup> siècle
- une croix de chemin en bois avec un christ en fonte à l'entrée Ouest du bourg.
- un petit oratoire situé à un carrefour, dédié à la Vierge. Il a été construit en 1954, année mariale. La statue actuelle a été installée en 1994 au terme d'une procession
- un four rue du Temple
- un fournil dans la propriété de la ferme du temple



Croix de cimetière



rue Saint-Médard



oratoire

**2. ENJEUX ET OBJECTIFS**Un patrimoine à découvrir :

- Inscrire le patrimoine architectural et urbain dans les mobilités douces du quotidien et de loisirs (liaisons douces, venelles, passages)
- Préserver les vues sur les éléments patrimoniaux

Un patrimoine à révéler :

- Mettre en valeur les entrées de bourg
- Gérer les interfaces naturelles et végétales
- Traiter les espaces publics de façon à révéler le patrimoine
- Aménager et paysager les aires de stationnement

Un patrimoine à préserver et mettre en valeur :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager
- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine (fours, croix, murs de clôture)



### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### ELEMENTS EXISTANTS (VOIR CARTOGRAPHIE)

##### Liaisons douces à conserver

- Liaison douce depuis Châteaugiron à conserver (nord du bourg). Un soin particulier sera apporté à la qualité du chemin en termes de porosité du sol et d'accompagnement végétal.

##### Vues à conserver et valoriser

- La qualité des paysages, notamment dans les cônes de vue, doit être préservée et renforcée à travers l'attention portée à l'insertion de l'urbanisation dans le grand paysage. Elle conduit à porter une vigilance particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricole ou naturel.

##### Entrées de village à requalifier ou mettre en valeur

- Entrée Est / rue de Montalembert : maintien et renforcement des ambiances végétales de transition en prolongeant des accompagnements paysagers, porter une vigilance particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des clôtures.
- Entrée Ouest / rue Saint-Médard : maintien et renforcement des ambiances végétales de transition en prolongeant des accompagnements paysagers, porter une vigilance particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des clôtures.

##### Interfaces végétales à préserver

- Protection, entretien et mise en valeur des abords du ruisseau Saint-Médard.
- Protection des grands espaces à vocation agricole ou de pâture, permettant un panorama sur le village de Veneffles : conforter la trame bocagère existante et s'en servir comme référence.

##### Voie espace public à requalifier

Mise en valeur des voies et espaces publics (requalification de la trame viaire, accompagnements paysagers) en constituant des continuités cohérentes et respectueuses des caractéristiques identitaires du lieu pour une identification visuelle et sensible du noyau ancien :

- Les aménagements minéraux et végétaux seront sobres, en évitant des rajouts de mobilier trop urbain et en assurant une signalétique peu imposante.
- Au niveau des sols, privilégier les sols perméables (sable stabilisé ou enherbés, dallages aux joints enherbés ou gravillonnés), plutôt que les revêtements bitumineux ou en béton. Eviter les bordures de trottoir en ciment. Privilégier les pierres locales et le bois.

##### Espace public attendant au patrimoine religieux

- Protection, mise en valeur et entretien du cimetière attendant à l'église Saint-Médard.
- Les pelouses attenantes seront entretenues et valorisées.

##### Aire de stationnement à requalifier ou paysager

- Les aménagements des parkings doivent être séquencés et paysagés
- Au niveau des sols, privilégier les sols perméables (sable stabilisé ou enherbés, dallages aux joints enherbés ou gravillonnés).

##### Patrimoine identitaire à préserver et valoriser

- Les éléments considérés comme patrimoine bâti identitaire repérés seront conservés, restaurés et mis en valeur.
- Respecter ou retrouver la volumétrie d'origine :
  - o Afin d'éviter la dénaturation des volumes et des façades, les surélévations et les modifications de volumes ne sont pas conseillées.
  - o Si certaines dispositions architecturales d'origine ont été altérées par des modifications du bâti, les travaux de rénovation devront permettre de retrouver ces dispositions anciennes. Si l'architecture originelle n'a pas ou très peu été altérée, les travaux sur le bâti ne devront engendrer qu'une modification très ponctuelle de l'existant.

- L'éventuelle création d'un percement impliquant une modification évidente doit être étudiée préalablement afin d'assurer son insertion dans l'architecture originelle.
  - Dans le cas où la transformation ou l'extension du bâtiment est inévitable, cela doit être l'occasion de valoriser la construction d'origine. Pour un projet d'extension, deux attitudes sont possibles :
    - Concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine : continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Il faut alors prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries
    - Utiliser un style en contraste avec la construction d'origine. Introduire de nouveaux matériaux, utiliser un vocabulaire architectural contemporain.
  - Valoriser les façades :
    - Les éléments de modénatures (encadrement, appui et linteau de l'architecture originale) doivent être reproduits à l'identique.
    - Toutes les menuiseries d'une architecture doivent être en harmonie. Les menuiseries originelles en bois doivent être conservées dans la mesure du possible. Le remplacement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double-vitrages), ne doit pas défigurer la façade. Le modèle choisi doit s'adapter au mieux à la composition architecturale du bâti et au dessin des menuiseries originelles. Le choix du PVC n'est pas recommandé.
    - Les volets en bois devront être remplacés, en bois identique à l'existant. La pose de volets PVC et/ou roulant est à éviter.
    - Les ferronneries doivent être conservées et entretenues.
  - Respecter les matériaux de couverture originels :
    - Les toits seront traités de façon à retrouver l'homogénéité conforme à l'architecture d'origine. Si la réfection totale de la couverture s'avère nécessaire, la restitution des couvertures dans leur état originel doit être recherchée : respect des matériaux de couverture, conservation des éléments de toiture.
    - Les éléments de toitures, comme les lucarnes, les souches de cheminées et les éléments d'ornementation devront être conservés et restaurés.
  - La mise en œuvre des panneaux solaires et photovoltaïques, n'est pas compatible avec les compositions architecturales originelles du bâti ancien : la toiture doit être préservée de toute intervention qui modifierait son identité architecturale.
  - Tout projet d'aménagement des abords de ce patrimoine identitaire devra le mettre en valeur,
  - La communication au grand public de l'histoire de ces édifices, déjà initiée par la commune sera conservée et valorisée.
- Constructions vernaculaires dont les caractéristiques architecturales sont à conserver**
- Les actions de restauration et de réhabilitation engagées sur ces constructions vernaculaires de qualité devront lutter contre l'uniformisation et la banalisation des constructions, en respectant les formes, les styles et les matériaux traditionnels, sans exclure toutefois le recours à des éléments d'architecture contemporaine notamment pour les extensions du bâti existant.
  - Respecter ou retrouver la volumétrie d'origine :
    - L'éventuelle création d'un percement impliquant une modification évidente doit être étudiée préalablement afin d'assurer son insertion dans l'architecture originelle. En cas de réfection ou de création d'une ou plusieurs baies, la forme et les dimensions des nouvelles baies doivent reprendre celles des baies.
    - La transformation ou l'extension du bâtiment doit être l'occasion de valoriser la construction d'origine. Pour un projet d'extension, deux attitudes sont possibles :
      - Concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine : continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Il faut alors prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries
      - Utiliser un style en contraste avec la construction d'origine. Introduire de nouveaux matériaux, utiliser un vocabulaire architectural contemporain.

- Valoriser les façades :
  - o Les éléments de modénatures doivent être rénovés avec soin, en respectant les matériaux et mises en œuvre d'origine.
  - o Toutes les menuiseries d'une architecture doivent être en harmonie. Les menuiseries originelles en bois doivent être conservées dans la mesure du possible. Le remplacement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double-vitrages), ne doit pas défigurer la façade. Le modèle choisi doit s'adapter au mieux à la composition architectural du bâti et au dessin des.
  - o Les volets en bois devront être remplacés, en bois identique à l'existant. La pose de volets PVC et/ou roulant est à éviter.
  - o Les ferronneries doivent être conservées et entretenues.
- Respecter les matériaux de couverture originels :
  - o Si la réfection totale de la couverture s'avère nécessaire, la restitution des couvertures dans leur état originel doit être recherchée : respect des matériaux de couverture, conservation des éléments de toiture.
  - o Les éléments de toitures, comme les lucarnes, les souches de cheminées et les éléments d'ornementation devront être conservés, voire restaurés dans la mesure du possible
  - o Dans le cadre de la mise en œuvre de panneaux solaires et photovoltaïques, privilégier une implantation qui ne soit pas visible depuis le domaine public et implanter les capteurs solaires de manière à ce qu'ils ne soient pas dans le champ de visibilité d'un édifice « patrimoine identitaire » ou un cône de vue à valoriser.

#### **Ferme sur cour, composition à préserver**

- L'organisation spatiale des fermes et granges sur cour doit être préservée en tant qu'élément structurant du patrimoine communal.
- Les réhabilitations du bâti ancien tel que les granges ou des corps de ferme, ou leur changement de destination, seront réalisés dans le respect de leur composition et qualité architecturale.

#### **Mur en pierre à conserver, mettre en valeur**

Les clôtures constituent les principaux éléments marquants de l'espace public et privé. Encadrer leur édification et leur restauration s'avère nécessaire pour veiller à la qualité des séquences urbaines.

- Une insertion paysagère et qualitative des murs de clôture est demandée.
- L'usage de matériaux traditionnels et qualitatifs (pierres naturelles hourdées à la chaux naturelle, bois) est à privilégier. Les matériaux préfabriqués (PVC, panneaux grillagés rigides) sont déconseillés.

#### **Four à pain / croix / murs en pierre à conserver, mettre en valeur**

- Ce petit patrimoine devra être maintenu, entretenu et restauré selon les techniques de construction traditionnelle (taille de pierre, menuiseries, ferronnerie, couverture)

### **ELEMENTS PROJETES**

#### **Intégration des constructions neuves**

- Les projets et futures constructions, tiendront compte du relief en inscrivant l'implantation des bâtiments dans la topographie existante.
- Les nouvelles constructions seront intégrées afin de maintenir la qualité des cônes de vue associés aux éléments de patrimoine.

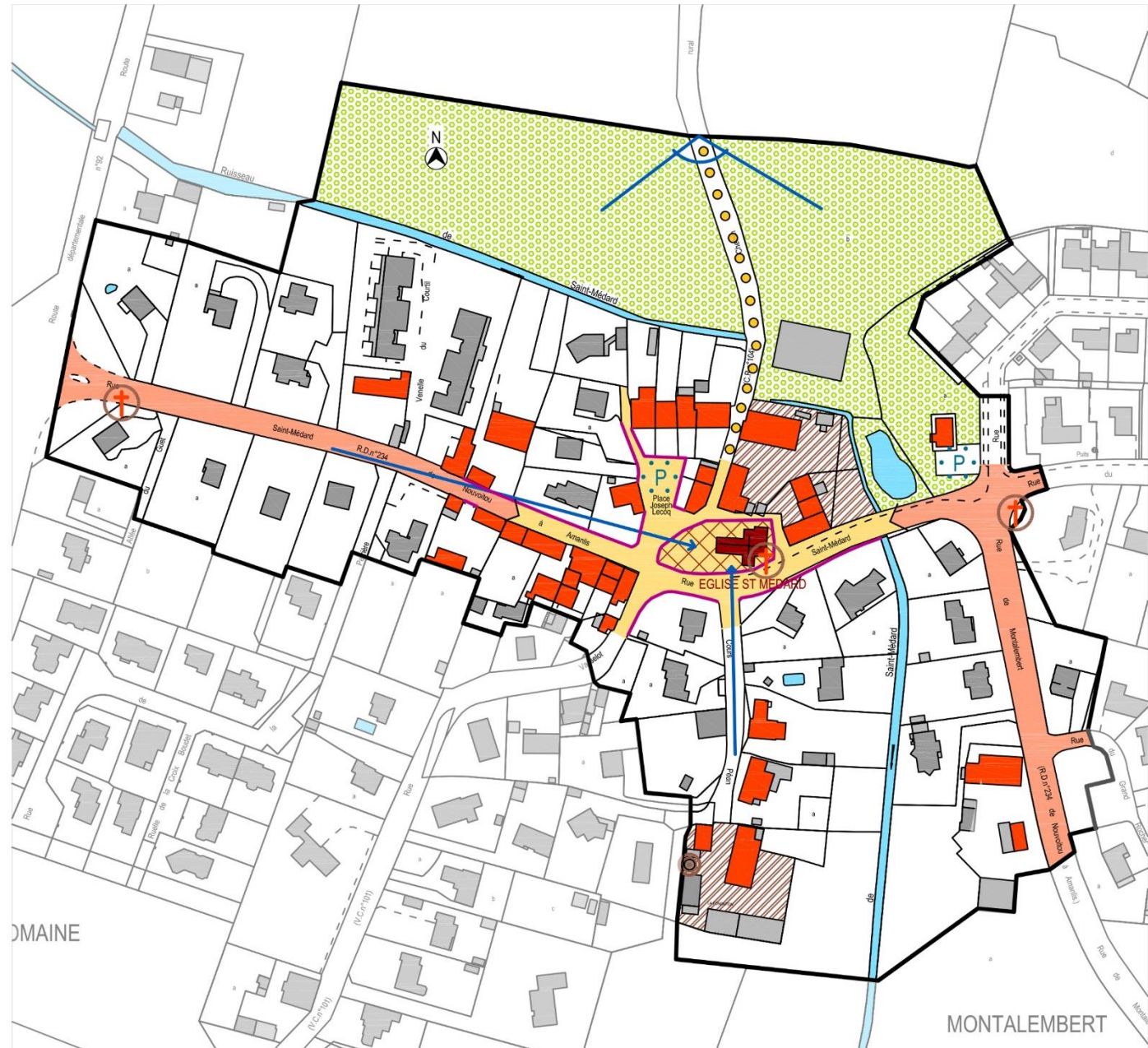


**VILLE DE CHATEAUGIRON - OAP PATRIMOINE  
CENTRE ANCIEN VENNEFFLES**

**LEGENDE**

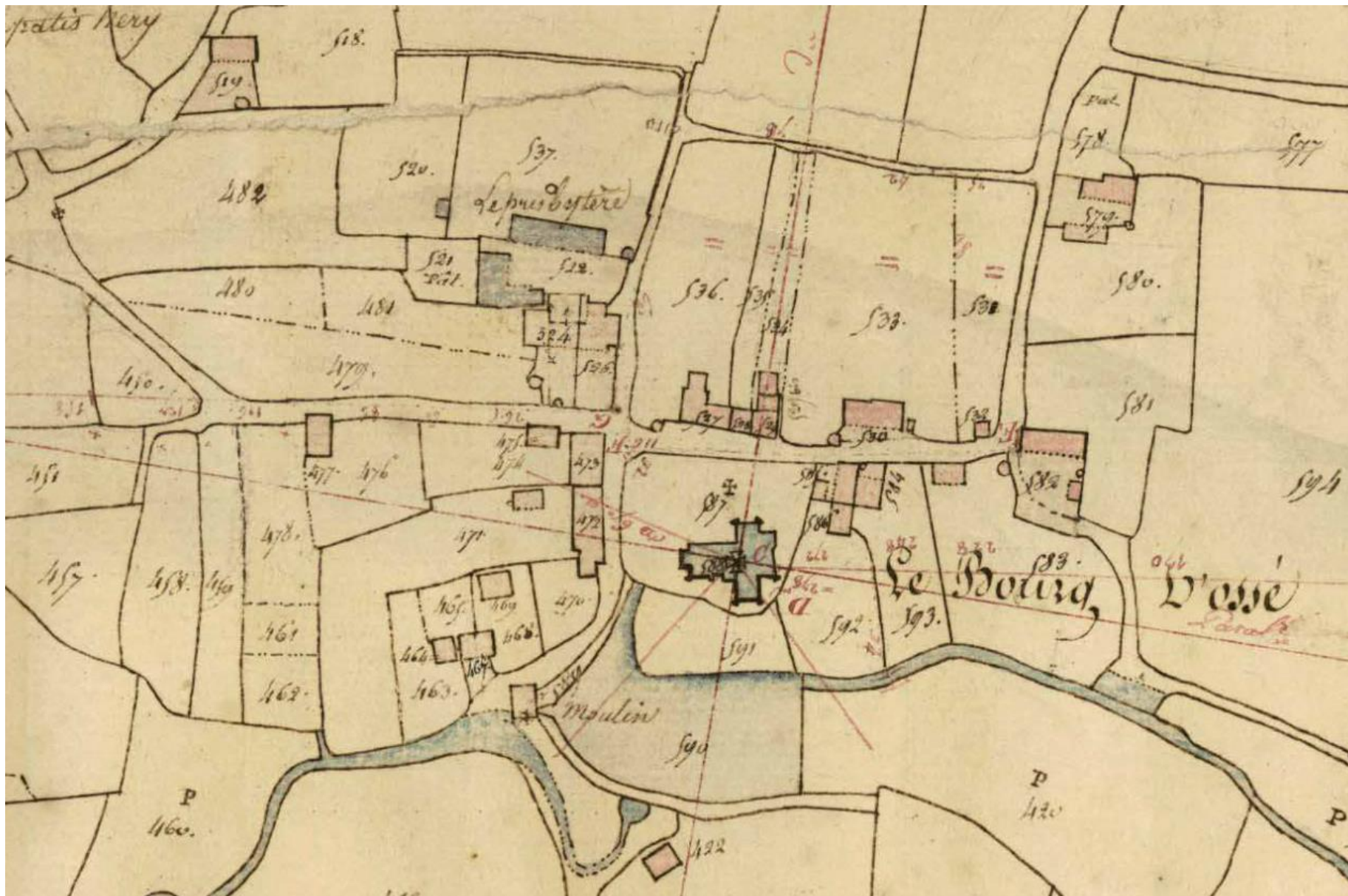
- périmètre OAP
- Découvrir le patrimoine**
  - Liaison douce existante à conserver
  - ↔ Vues à conserver et valoriser
- Révéler le patrimoine**
  - ➔ Entrée à requalifier ou mettre en valeur
  - ▨ Interfaces végétales à préserver
  - ▨ voie / espace public déjà requalifié
  - ▨ voie / espace public à requalifier
  - ▨ espace public attachant au patrimoine religieux
  - Aire de stationnement à requalifier ou paysager
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine**
  - Patrimoine identitaire à préserver et valoriser
  - Constructions vernaculaires dont les caractéristiques architecturales sont à conserver
  - ▨ Ferme sur cour, composition à préserver
  - Mur en pierre à conserver / mettre en valeur
  - ⊙ Four à pain à conserver / mettre en valeur
  - ⊕ Croix, oratoire à conserver / mettre en valeur

0 50 100m



# Annexes



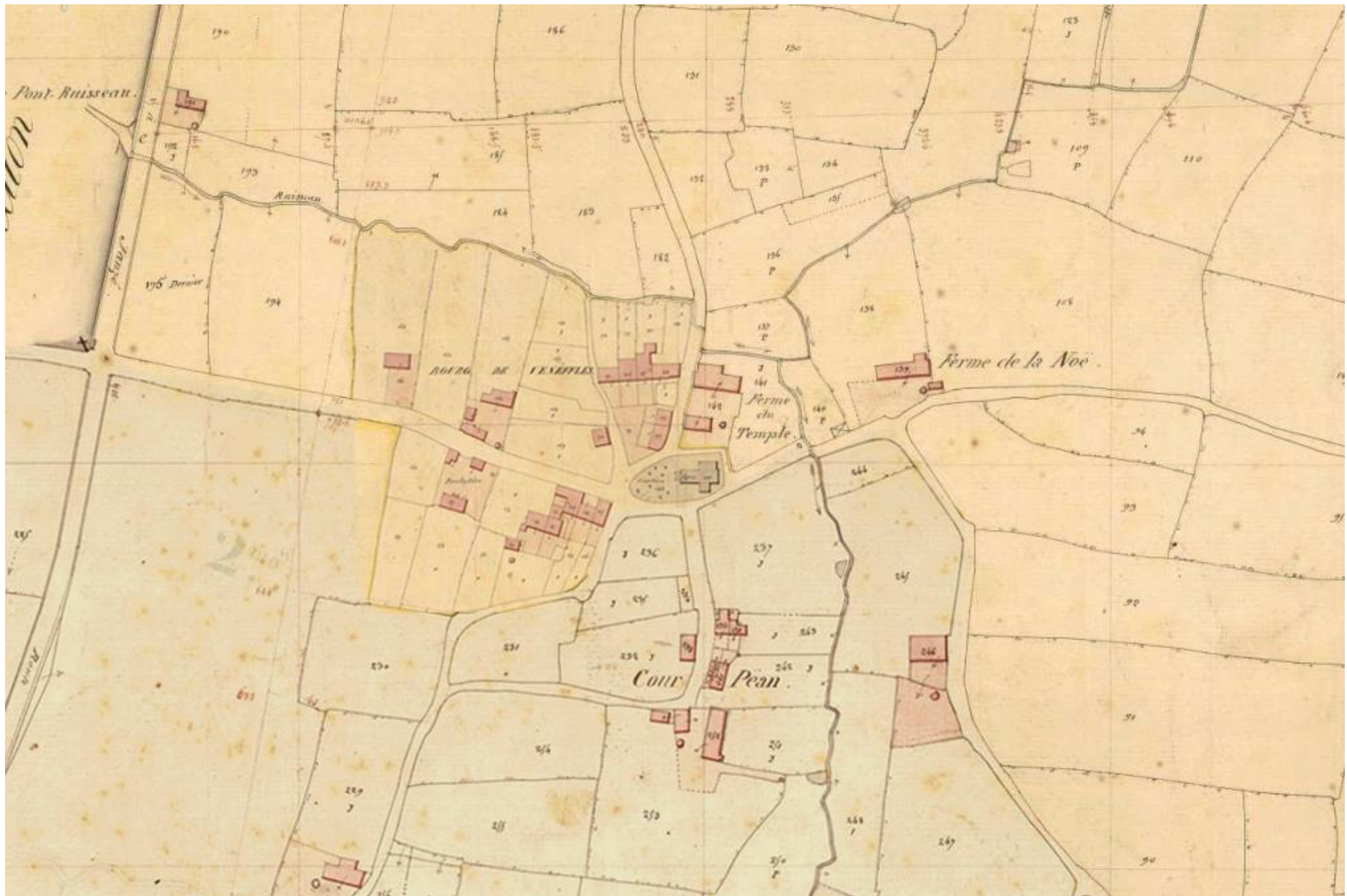


OSSE - Extrait du cadastre napoléonien – 1830



**SAINT-AUBIN DU PAVAIL - Extrait du cadastre napoléonien – 1850**





VENNEFLES - Extrait du cadastre napoléonien – assemblage – 1849