

**COMMUNE DE BAUGE-EN-ANJOU
(MAINE-ET-LOIRE)**

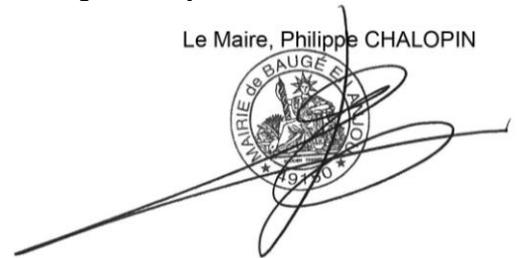
**AIRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)**

II. RAPPORT DE PRESENTATION

Décembre 2016

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
en date du 12.12.2016
créant l'Aire de mise en Valeur
de l'Architecture et du Patrimoine
de Baugé-en-Anjou.

Le Maire, Philippe CHALOPIN

The image shows a circular official seal of the Municipality of Baugé-en-Anjou. The seal contains the text 'MAIRIE DE BAUGÉ EN ANJOU' and the year '1970'. Overlaid on the seal is a large, stylized signature in black ink.

URBAN'ISM / Urbanisme - Paysage,
TERRIEN ARCHITECTES / Architecture – Urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
I. SYNTHÈSE DES ENJEUX.....	7
1- LES ENJEUX PAYSAGERS	7
2- LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AU REGARD DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	8
3- LES ENJEUX URBAINS	9
4- LES ENJEUX ARCHITECTURAUX	11
5- LES ENJEUX ARCHÉOLOGIQUES	12
II. LA JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP	15
1- LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP ET SA DÉLIMITATION EN SECTEURS.....	15
2- LE RAPPEL DES PROTECTIONS EXISTANTES	19
III. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	23
1- LES DIFFÉRENTS ASPECTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	23
2- LA RÉHABILITATION, LA RÉUTILISATION ET LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX ÉDIFICES EN ACCORD AVEC LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET LES ENJEUX ÉNERGETIQUES	24
IV. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ..	27
1- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	27
2- LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	28
3- LE PATRIMOINE DES ESPACES MINÉRAUX, NON AÉDIFICANDI ET DES FAISCEAUX DE PERSPECTIVES ..	29
4- LÉGENDE DU PLAN DE ZONAGE AVAP BAUGE-EN-ANJOU.....	31
V. LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP AUX OBJECTIFS DU PADD	33

PREAMBULE

A bien des égards, Baugé-en-Anjou est remarquable, tant du point de vue de l'histoire et du patrimoine hérité que par la richesse de ses paysages urbains et naturels.

L'occupation humaine est ici continue depuis plusieurs millénaires, depuis la présence d'un dolmen remarquable sur le territoire de Pontigné, les traces de l'ancien château à motte du moyen âge jusqu'aux vestiges des fortifications du XVI^e siècle ceinturant le centre ancien de Baugé ou celles des réseaux ferrés des XIX^e et XX^e siècles.

La personnalité de Baugé en Anjou a été fortement marquée par son passé de chef lieu administratif. En témoigne la présence de nombreux édifices, château, institutions, hôtels particuliers et divers logis de notables et de personnages importants de la vie locale.

Baugé-en-Anjou est donc le résultat d'une stratification riche et complexe qu'il convient de préserver et de faire évoluer dans une continuité respectueuse et créatrice d'avenir.

La richesse de Baugé-en-Anjou est également due à ses paysages naturels dont les caractéristiques topographiques, hydrauliques et végétales offrent des qualités paysagères diversifiées.

L'AVAP, pour parvenir aux objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, entreprend :

- d'identifier précisément les spécificités intéressantes de l'aire tant en matière de paysage, d'occupation du site que de patrimoine architectural.

- d'identifier les enseignements et qualités d'usage bioclimatique de l'architecture traditionnelle locale.

- de mettre en œuvre les règles de protection nécessaires en permettant une évolution créative vers un développement local conforme aux objectifs de développement durable du Grenelle II.

I. SYNTHÈSE DES ENJEUX

1- Les enjeux paysagers

Dans le diagnostic de l'AVAP, 10 entités paysagères ont été mises en évidence (la Plaine du Couasnon et ses affluents, la Clairière de Montpollin...). Après une analyse de leur composition végétale, des éléments visuels structurants, des perceptions, des ouvertures visuelles et des co-visibilités, les milieux les plus significatifs ont été sélectionnés dans le périmètre de l'AVAP :

- **La vallée du Couasnon et de l'Altrée** en amont mais surtout en aval de Baugé présente une véritable qualité de paysage de mise en scène des bourgs. La présence de l'eau constitue un premier plan de qualité en approche du bourg du Vieil Baugé. Cependant ce paysage tend, en certains endroits, à perdre de la lisibilité due à un mitage des constructions et à l'implantation de peupleraies en fond de vallée. Ce secteur de vallée permet d'offrir une continuité de la trame végétale et hydraulique de Pontigné au Vieil Baugé en passant par Baugé.

→ L'objectif est de préserver cette vaste continuité paysagère, de protéger son patrimoine hydraulique, et de promouvoir sa mise en valeur par le développement de cheminements de randonnées et cyclistes par exemple.

- **La côte de Baugé** qui se développe à l'Ouest de la commune dans l'axe de la D61 offre, grâce à sa situation en surplomb, de larges ouvertures visuelles vers les espaces boisés et le bourg du Vieil Baugé mais également des perspectives plus lointaines vers Fontaine Guérin et Fontaine Million. Outre la qualité paysagère, on trouve une forte concentration de bâti d'intérêt patrimonial. Parallèlement l'activité agricole y est largement implantée.

→ L'enjeu sera donc de concilier la préservation du patrimoine bâti remarquable tout en poursuivant l'activité agricole par un accompagnement de ses extensions.

- **La clairière de Montpollin** où s'installe le bourg de la commune, est perçu comme un écrin entouré d'espaces boisés, autour du cours d'eau du Verdun. La topographie anime le site et permet des co-visibilités intéressantes notamment en direction du Château de Sancé. Cependant l'implantation progressive de peupleraies aux alentours risque d'effacer ces vues.

→ Il s'agit de préserver ce site en freinant le développement des peupleraies, en conservant et entretenant le bâti existant du bourg à valeur patrimonial, et en limitant le mitage de nouvelles constructions dans le paysage.

2- Les enjeux environnementaux au regard du développement durable

Ces enjeux concernent les points suivants :

- l'isolation thermique des façades, menuiseries et toitures
- l'intégration des énergies nouvelles, capteurs, éoliennes, géothermie, énergie hydraulique
- la réduction de la consommation d'espace dans l'extension de la ville
- le renouvellement urbain
- la diminution des trajets, résidence-travail-commerces-service
- le développement du « vivre ensemble »

→ La réalisation de ces enjeux se traduit aussi bien à travers des interventions sur les édifices et sur le paysage, et permet d'accompagner la conservation et le développement de la commune au regard des objectifs du développement durable.

3- Les enjeux urbains

La commune nouvelle de Baugé-en-Anjou est composée de cinq communes et donc d'autant de centres bourgs. Quatre se situent dans le périmètre de l'AVAP.

L'AVAP a pour objectif de préserver et mettre en valeur les implantations bâties historiques de ces bourgs en favorisant le maintien et la réhabilitation du bâti et en maîtrisant les extensions et évolutions urbaines.

Il convient de souligner la remarquable qualité de la ville centre de Baugé, qui a su conserver les strates successives de son évolution. On peut observer des vestiges des murs de fortifications du XVI^e siècle, des monuments du XII^e comme la chapelle saint Nicolas, des institutions comme l'Hôtel Dieu du XVIII^e, de très beaux hôtels particuliers XVIII^e/XIX^e siècles et pour nombre d'entre eux, les parcs ou places attenantes.

Mais une des grandes qualités de Baugé est la grande cohérence du tissu urbain qui allie dans une belle continuité les monuments de prestige et l'architecture commune d'accompagnement, l'habitat modeste ou cossu, ou l'immeuble commerçant avec logement en étage.

Ainsi voit-on voisiner les centres du pouvoir spirituel, administratif et économique des siècles passés.

Les espaces publics engendrés, rues et places commerciales, place de marché et champ de foire, rues et ruelles croisent ici et là le réseau des cours d'eau du Couasnon et de l'Altrée. Au centre du Vieil Baugé ou de Baugé, voisinent de façon tout à fait identifiable des fragments du tissu urbain médiéval ou renaissance et les percements de rues du XIX^e

Le relatif éloignement par rapport à des villes plus importantes comme Saumur ou Angers a contribué au maintien d'une forte vitalité commerciale du centre de Baugé.

Mais les successives réformes administratives ont éloigné bon nombre des représentations du pouvoir, (palais de justice, prison). Les mutations récentes du commerce de proximité, ont tendance à fragiliser le maintien et le renouvellement des commerces de centre qui sont un élément vital de l'urbanité et de la qualité de vie. L'utilisation résidentielle du centre souffre d'enclavement des constructions, des difficultés de cohabitation avec l'automobile et des évolutions de mode de vie.

L'évolution du centre ancien et la réussite des mutations d'usage en cours, sont des enjeux majeurs.

La mise en scène paysagère des entrées de ville contribuent aussi à la valorisation de l'image de la ville.

Tous ces éléments contribuent à créer un ensemble cohérent et identitaire qu'il convient de préserver.

A une échelle plus modeste, mais tout aussi intéressante, les bourgs du Vieil Baugé et de Pontigné présentent des qualités d'espaces mis en scène par le bâti ancien qui structure les abords des remarquables églises à clocher tors.

Le Vieil Baugé, première implantation de Baugé, est encore implanté aujourd'hui sur une trame plus moyen-âgeuse qui n'a pas été aussi transfigurée par le XIX^e que celle de Baugé.

Mais les enjeux urbains ne se limitent pas à la gestion du tissu urbain historique, ils concernent aussi tout le travail d'accompagnement des zones urbanisées depuis le XXe siècle et les zones destinées à une future urbanisation.

→ La qualité d'une commune s'évalue certes à la qualité architecturale de ses bâtiments, anciens ou contemporains, mais également à son organisation urbaine : le tracé de ses voiries, de ses espaces extérieurs privé ou public, de la qualité de leur traitement minéral et végétal.

L'AVAP, par la prise en compte de toutes ces problématiques, a pour objectif la qualification et la hiérarchisation de la structure urbaine et des espaces publics et privés et de définir le cadre de leur préservation. Les cartes de diagnostic traduisent l'analyse faite de l'implantation des constructions, leur qualité patrimoniale, les continuités et discontinuités des tracés des voies existantes et des traitements paysagers en accompagnement.

Les entrées de bourg, annoncent et présentent l'agglomération et en cela la valorisent ou la dévalorisent aux yeux des visiteurs comme aux yeux des habitants eux-mêmes.

Les entrées Nord et Sud de Baugé notamment, sont à valoriser par des actions de paysagement et de végétalisation des abords de la voirie visant à recadrer des vues privilégiées et à donner plus de cohérence au paysage urbain des zones commerciales.

4- Les enjeux architecturaux

Comme exposé dans le diagnostic, la ville de Baugé a connu un passé prestigieux dans la région et recèle aujourd'hui encore de prestigieux édifices, tels les hôtels particuliers. Ils sont d'une grande variété et leur valeur patrimoniale est traduite au sein de l'AVAP par un classement par catégories de bâti, qui considère la typologie du bâti et son degré d'intérêt architectural et historique.

La richesse architecturale est aussi présente, disséminés dans le paysage baugeois, par les ouvrages hydrauliques, les manoirs et châteaux, ainsi que par différentes typologies de fermes et de maisons antérieures au XXe siècle.

--> Les différentes catégories d'édifices protégés sont à restaurer et réhabiliter selon leurs caractéristiques propres et leur environnement, dans un souci de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Le choix des matériaux et leur mise en œuvre fera l'objet d'un projet attentif au cas par cas. Les édifices du petit patrimoine et les détails architecturaux sont à préserver, à mettre en valeur et à restaurer dans certains cas.

Précisons que les enjeux architecturaux ne se limitent pas aux édifices remarquables ou d'intérêt patrimonial reconnu, mais s'appliquent à l'ensemble des constructions environnantes, toutes époques confondues afin de préserver la cohérence de l'aire.

De même un enjeu de pleine actualité reste de concilier la préservation du patrimoine et l'évolution de l'acte de construire.

L'AVAP vise à mettre en valeur un patrimoine mais n'est pas pour autant la fin de l'histoire.

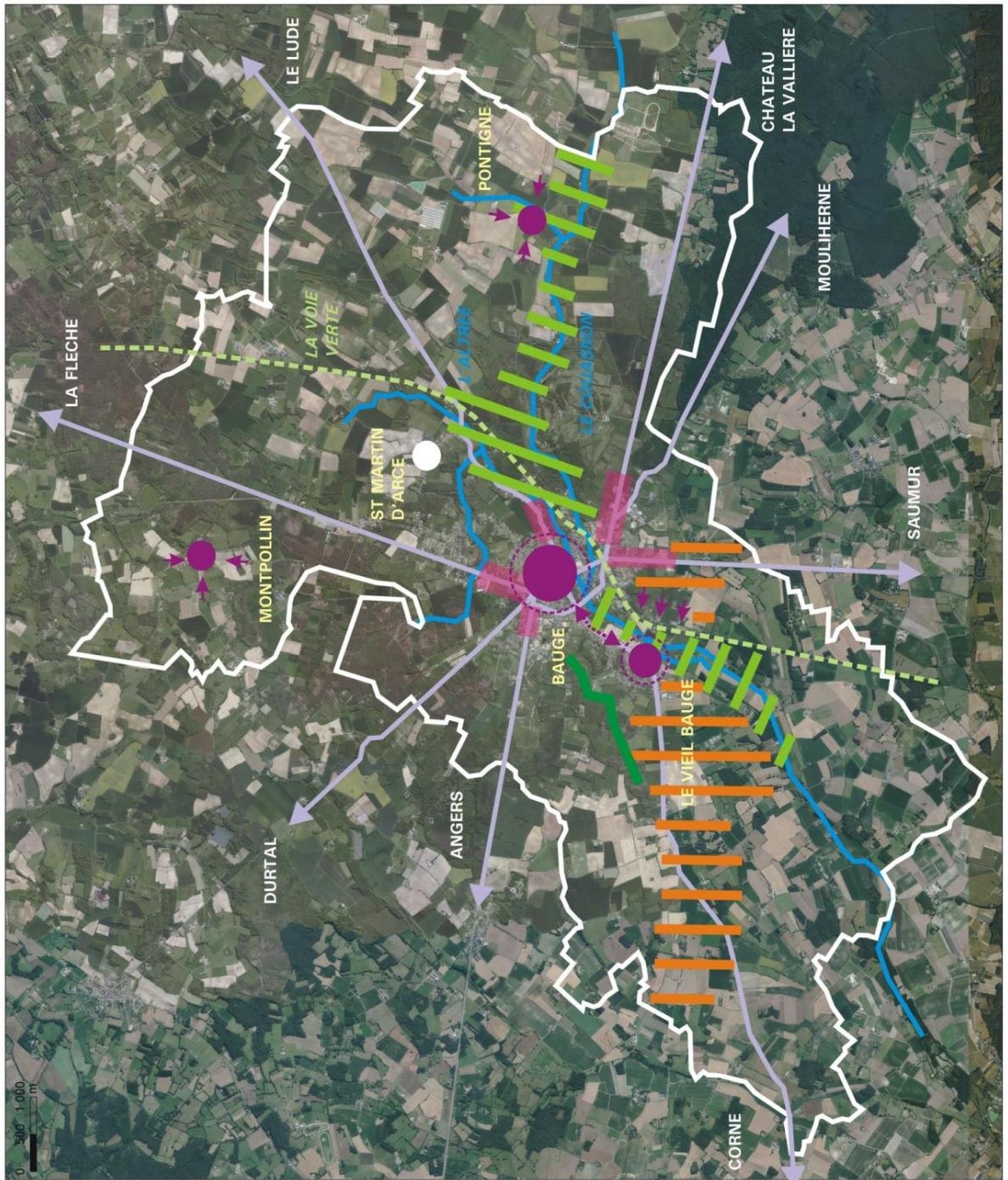
Les nouveaux besoins des habitants en matière d'habitat, de loisirs ou d'activité, la prise en compte des objectifs environnementaux, la création contemporaine sont autant d'enjeux de mise en valeur de l'aire.

5- Les enjeux archéologiques

Le passé préhistorique de Baugé-en-Anjou a laissé certaines traces mises en évidence par des études archéologiques, et dont il convient de rappeler l'importance et la nécessaire préservation. Les erreurs passées telles que la destruction de menhirs doivent évidemment être évitées. Le dolmen de la Pierre Couverte encore présent sur le territoire de Pontigné est un parfait exemple de richesse préhistorique à protéger.

La commune fera l'objet en 2016 d'un arrêté de zone de présomption de prescription archéologique. D'ores et déjà, les cartes d'entités et d'opérations archéologiques, et de sensibilités archéologiques présentées dans le diagnostic permettent de situer les zones en question.

Les dispositions législatives et réglementaires du Code du Patrimoine concernant le patrimoine archéologique, sont applicables dans le secteur de l'AVAP.



Commune de BAUGE-EN-ANJOU
**SYNTHESE DES ENJEUX
 DE L'A.V.A.P.**

Juillet 2015

-  Préservation et valorisation d'ensemble urbain à haute valeur patrimoniale
-  Ensemble urbain dont l'évolution est à gérer avec le PLU
-  Franges d'ensemble urbain à haute valeur patrimoniale nécessitant une vigilance quant à leur évolution
-  Valorisation de la continuité urbaine entre 2 ensembles à haute valeur patrimoniale
-  Préservation des approches sur des ensembles urbains à haute valeur patrimoniale depuis l'espace agricole ou naturel
-  Maîtrise de l'évolution des entrées de ville dans un souci de lisibilité de la qualité patrimoniale de la ville
-  Préservation de l'écrin boisé servant d'appui au bourg du Vieil-Baugé
-  Préservation et mise en valeur de la vallée du Couasson, lien (visuel et physique) fédérateur à l'échelle du territoire et espace de mise en scène des villages du Vieil-Baugé et Pontigné
-  Préservation d'un paysage emblématique du territoire mêlant ouvertures visuelles sur le grand paysage, vues sur le bourg du Vieil-Baugé et concentration patrimoniale (pression du développement des peuplades en fond de vallée à maîtriser : gestion des implantations des bâtiments et installations agricoles)

II. LA JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP

1- Le périmètre de l'AVAP et sa délimitation en secteurs

Le périmètre de l'AVAP découle de l'ensemble des analyses du diagnostic architectural, urbain, paysager et environnemental. Il prend en compte l'histoire de la commune, ses richesses patrimoniales et ses évolutions successives, ainsi que des réflexions sur le devenir et les transformations possibles de la commune.

La commune nouvelle de Baugé-en-Anjou est caractérisée par une grande diversité d'espaces à l'origine des différents secteurs :

1- les centres bourgs anciens, garant de l'identité des communes correspondent aux **secteurs Sua** (en brun sur le plan règlementaire). Leur tissu dense recèle d'édifices historiques remarquables, de parcs, jardins et espaces publics qui contribuent à la qualité de vie du bourg.

--> Les objectifs, quant à ce secteur, sont de préserver et de mettre en valeur le bâti ainsi que les murs, jardins et les détails architecturaux de qualité qui l'accompagnent, et par là-même de favoriser l'investissement du potentiel immobilier existant à travers la réhabilitation/rénovation du bâti ancien.

2- les zones urbanisées aux XXe/XXIe siècles, désignées en tant que **secteurs Sum** (en jaune orangé sur le plan règlementaire), présentent un bâti plus hétérogène et une structure urbaine moins dense qu'en centres bourgs. Leur proximité immédiate avec ces derniers justifie tout l'enjeu de leur considération au sein de l'AVAP. Les principaux secteurs Sum se situent en franges Nord-Ouest de Baugé et Vieil Baugé, et en partie Sud de Baugé.

--> Afin de mettre en cohérence ces secteurs avec les centres bourgs, une revalorisation du bâti et un aménagement des espaces publics doivent être développés simultanément.

3- les zones à urbaniser ou déjà en partie urbanisées au XXIe siècle, nommées **secteurs SAU** (en rose sur le plan règlementaire), sont situées à proximité des secteurs SUm.

--> Il s'agira de répondre aux besoins futurs de la commune en matière de logements et d'équipements tout en pensant leur implantation et leur architecture en lien avec les zones bâties existantes et les entités paysagères à proximité. Un accompagnement paysager sera donc indispensable pour s'insérer au mieux dans l'existant et limiter l'impact sur le paysage urbain et naturel.

4- les **secteurs paysagés à dominante naturelle SP** (en vert sur le plan règlementaire) dont le **sous-secteur paysagé de vallée SPv** (en bleu sur le plan règlementaire) s'étendent de l'Ouest du Vieil Baugé jusqu'à l'Est de Pontigné.

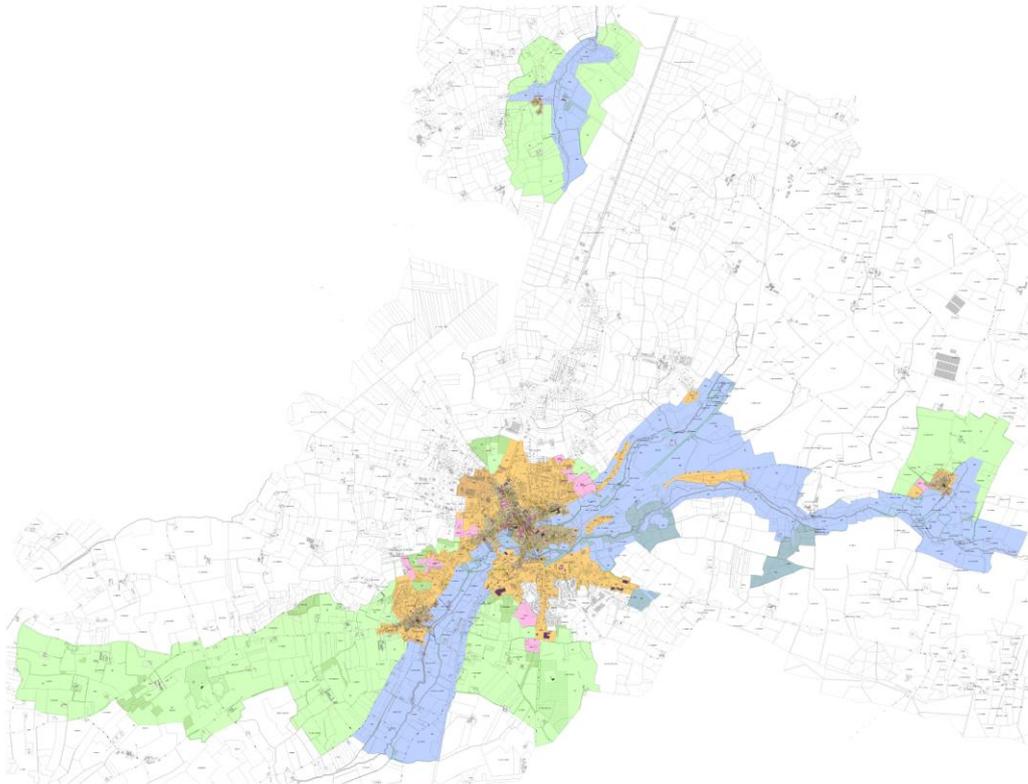
Ce vaste territoire du sous-secteur de vallée est justifié par la continuité paysagère offerte par les différents cours d'eau tels que le Couasnon, l'Altrée et les ruisseaux affluents.

Un autre sous-secteur SPv est défini au Nord sur la commune de Montpollin, le long du Verdun. De plus, un riche patrimoine hydraulique ponctue ces rivières : moulins, ponts, etc.

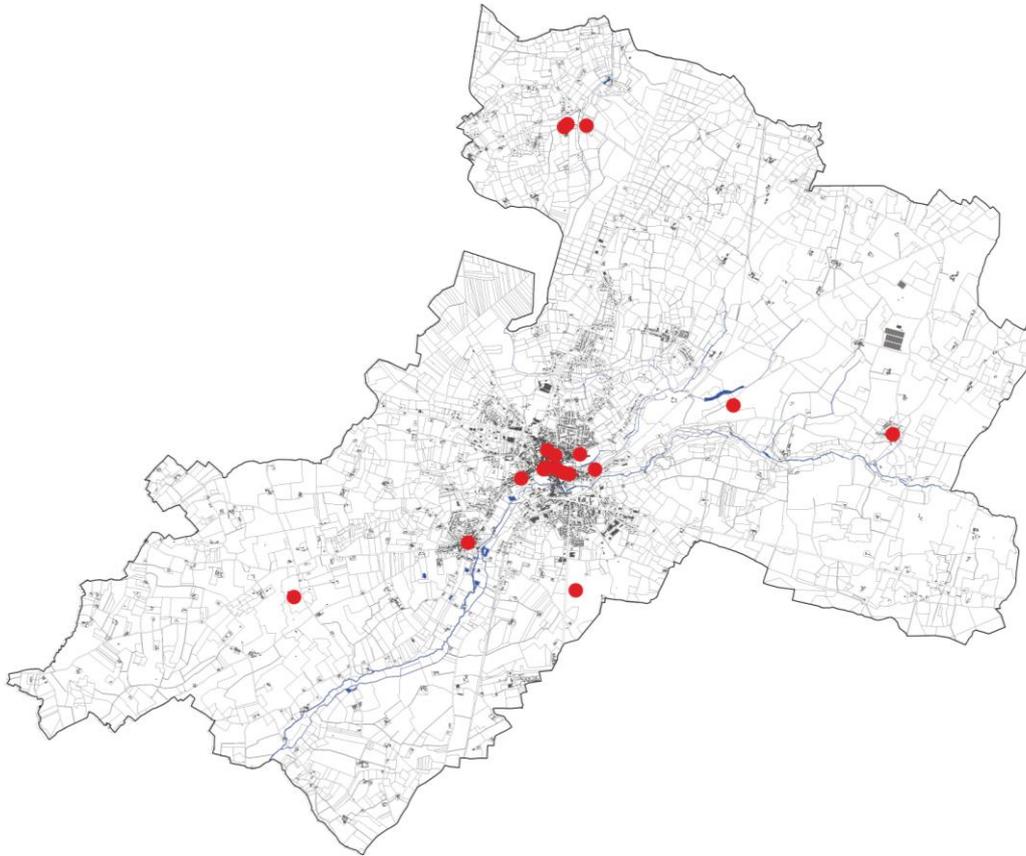
Les secteurs SP sont essentiellement composés de parcelles agricoles et sont contigus aux secteurs SUM. Outre les constructions liées à l'agriculture, la campagne de Baugé-en-Anjou recèle de riches demeures et de fermes anciennes témoins de l'histoire et de l'architecture du site, on peut citer comme parfait exemple les domaines qui ponctuent la zone autour de la D61 à l'Ouest du Vieil Baugé et qui jouissent d'une position en surplomb offrant des perspectives lointaines sur le Val de Loire.

--> Les enjeux seront donc de préserver et de mettre en valeur ce paysage, ses cultures, sa faune et sa flore, ainsi que les édifices patrimoniaux de qualité qui l'accompagnent et les faisceaux de perspectives qu'il offre. Il est également indispensable de réfléchir à l'impact d'éventuelles interventions sur l'existant (vastes bâtiments agricoles, plantations intensives telles les peupleraies, etc.).

PLAN GENERAL DE L'AVAP :



- En marron : secteurs Sua
- En jaune : secteurs SUM
- En rose : secteurs SAU
- En vert : secteurs SP
- En bleu : sous-secteurs SPv



Plan de situation des Monuments Historiques

2- Le rappel des protections existantes

Monuments historiques à Baugé-en-Anjou :

Baugé:

- **Château de Baugé** (XV^e siècle) : Classé par arrêté du 13 avril 1961
- **Hôtel des Cèdres** (XIX^e siècle), 1 rue Guérin des Fontaines : En partie classé par arrêté du 5 décembre 1984 et en partie inscrit par arrêté du 5 décembre 1984
- **Eglise Saint Pierre et Saint Laurent** (XVI-XVII^e siècles) : Classée par arrêté du 27 juillet 1979
- **Hôtel Dieu** (XVII-XVIII^e siècles), rues Anne de Melun et Docteur Zamenhof : une partie classée par arrêté du 4 juin 1993, et une autre inscrite par arrêté du 9 août 1990.
- **Hôtel Mabile-Duchêne** (XVI-XVII-XVIII-XIX^e siècles), 57 rue Georges Clemenceau : Inscrit par arrêté du 21 mai 1992
- **Ancien couvent des Bénédictines** (XVII^e siècle), rues de la Croix Verte et de L'Official : Inscrit partiellement par arrêté du 6 mars 1997
- **Hôtel particulier** (XVII^e siècle), 15 rue de l'Eglise : Inscrit par arrêté du 12 décembre 1991
- **Palais de Justice** (XIX^e siècle) : Inscrit par arrêté du 5 décembre 1986
- **Hôtel Maillard** (XVI-XVII^e siècles), 12 rue de la Chaussée : Inscrit par arrêté du 25 septembre 1995

Le Vieil Baugé :

- **Eglise Saint Symphorien** (XI-XVI^e siècles) : Classée par arrêté du 19 décembre 1973
- **Logis de Clairefontaine** (XIII-XV^e siècles) : Classé par arrêté du 28 décembre 1984
- **Château de Montivert** (XIX^e siècle) : Inscrit par arrêté du 8 mars 1994.

Pontigné :

- **Eglise Saint Denis** (XI-XII-XIII-XV-XIX^e siècles) : Classée par liste de 1862
- **Dolmen dit de la Pierre Couverte** (Néolithique) : Classé par arrêté du 24 février 1910

Saint Martin d'Arcé :

- **Château de Sancé** (XVI-XVII-XVIII^e siècles) : En partie classé par arrêté du 14 janvier 1964, et en partie inscrit par arrêté du 14 janvier 1964

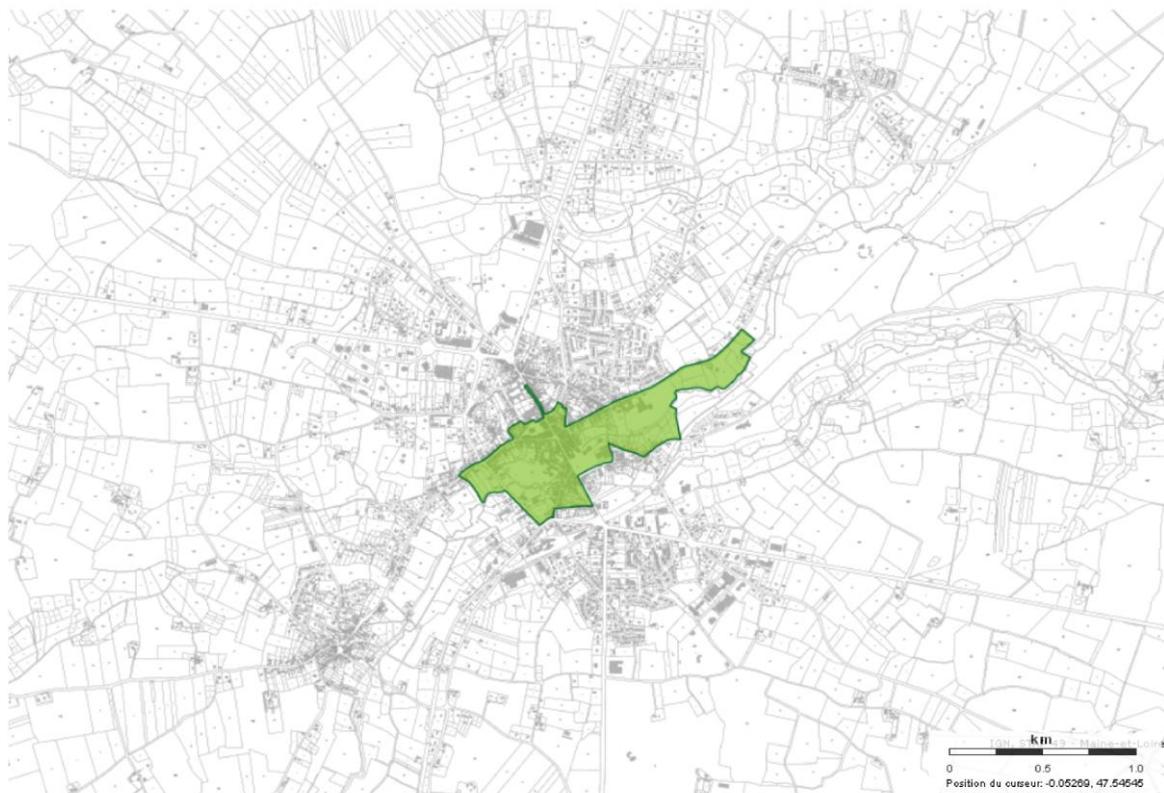
Montpollin :

- **Eglise Saint Eutrope et Croix du Cimetière** (XI-XV-XVII^e siècles) : Inscrits par arrêté du 27 septembre 1963

Site inscrit sur la commune de Baugé-en-Anjou :

Le **Site Urbain de Baugé**, inscrit par arrêté du 20 décembre 1972.

Il est à noter que l'intégralité du Site inscrit de la Zone urbaine de Baugé se situe à l'intérieur du périmètre de l'AVAP ainsi que la grande majorité des Monuments Historiques. Des PPM (Périmètre de Protection Modifiée) seront établis pour des MH dont le périmètre de 500m ne se situe que partiellement dans la zone de l'AVAP. En effet, si au sein de l'AVAP, les périmètres de protection des abords des MH sont suspendus, en revanche ils subsistent en dehors du périmètre de l'AVAP tant qu'une procédure de PPM n'est pas mise en place.



III.LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE

1- Les différents aspects du développement durable

Il est important de rappeler que les deux champs fédérateurs de l'AVAP sont la préservation et mise en valeur du patrimoine et la prise en compte des objectifs de développement durable.

Il s'agit donc de concilier la restauration et réhabilitation du patrimoine selon les caractéristiques propres aux bâtis des différentes époques et la mise en œuvre de solutions répondant aux enjeux du développement durable, toujours dans un respect de l'existant.

En somme, l'objectif est de préserver les témoins du passé, éléments identitaires de la commune, tout en offrant des possibilités de développement en adéquation avec les besoins et moyens actuels et futurs.

- Ces intentions peuvent se traduire concrètement par des solutions en termes d'**isolation et de confort thermique**. Pour cela, des solutions sont proposées dans la synthèse des approches en termes d'isolation des murs et des toitures, de solutions face aux déperditions aux niveaux des ouvertures et des ponts thermiques, mais également des suggestions d'orientations des extensions, de récupération, etc.

Ces diverses solutions doivent bien entendues être adaptées aux caractéristiques du bâti existant. Ainsi une isolation par l'extérieur est à proscrire pour tout édifice remarquable alors qu'elle peut être envisagée sous certaines conditions pour les bâtiments ne présentant ni un intérêt historique significatif, ni de modénature particulière. De même, les revêtements et divers bardages en façades sont réglementés selon les édifices et les secteurs où ils se trouvent (se référer alors à la réglementation graphique et écrite).

- La prise en compte du développement durable se traduit aussi en termes d'utilisation d'**énergies renouvelables**. Des solutions sont ainsi présentées dans la synthèse des approches et des normes sont explicitées dans le règlement, concernant l'usage des éoliennes et la mise en œuvre de panneaux solaires et photovoltaïques par exemple.

- La **préservation de la biodiversité** constitue également un des objectifs du développement durable. Elle peut se traduire par une protection et un entretien de parcs, jardins, essences de végétaux mais aussi interdiction de prolifération de peupleraies qui nuiraient au cadre paysager, etc. Outre la notion de simple maintien, l'intervention de l'Homme doit avant tout se traduire par un respect du fonctionnement des milieux naturels.

La différenciation du secteur SP et du sous-secteur SPv permet également de tenir compte des enjeux de biodiversité en distinguant les types d'essences autorisées, la végétation de vallée étant différente de celle des entités de plateau. Par ailleurs, une attention particulière est portée aux essences invasives, afin d'en limiter la prolifération.

2- La réhabilitation, la réutilisation et la construction de nouveaux édifices en accord avec la protection du patrimoine et les enjeux énergétiques

Patrimoine et développement durable peuvent très bien se concilier à condition de respecter les édifices. **Il conviendra donc en premier lieu, au regard de la catégorie du bâti étudié (bâtiments remarquables, constitutifs, etc.), de considérer ses qualités urbaines et architecturales, ainsi que les éventuels éléments à améliorer, afin d'envisager une intervention (restauration, reconstruction, etc.) dans le respect des qualités intrinsèques de l'édifice et de son insertion dans le paysage, et d'y adapter en conséquence les normes environnementales.**

L'AVAP se veut support d'un dynamisme de réinvestissement des édifices existants et pour cela propose des outils aux habitants. A travers cette action, l'AVAP illustre bien l'idée de transformation et d'évolution d'un bâti, d'un tissu urbain, d'une commune en préservant son patrimoine sans pour autant le figer. Parallèlement, cette notion a aussi l'avantage de préserver le tissu dense du bourg, d'éviter un étalement du bâti et ainsi une consommation nuisible des secteurs naturels.

Bâti antérieur au début du XXe siècle :

Présentant bien souvent une valeur patrimoniale, ce type de bâti est à préserver et à restaurer. La mise en œuvre de dispositifs d'isolation, de matériaux et de techniques d'énergies durables est à mettre en œuvre avec précaution et en adéquation avec le bâti. Cependant, ces édifices peuvent très bien répondre à certains aspects du développement durable par leurs qualités existantes, telle l'inertie thermique de leur maçonnerie par exemple. Il s'agit alors de préserver ces principes et de les améliorer. Ainsi alors que l'isolation par l'extérieure est interdite, la restauration avec des enduits naturels à la chaux ou autre matériaux perspirants est préconisée. D'autres part, le remplacement de menuiseries plus isolantes est autorisées sous réserve d'une analyse patrimoniale des menuiseries en place et éventuellement d'un remplacement par de nouvelles en conformité avec le dessin de la façade (emploi de petits bois, PVC interdit, teintes selon le nuancier de l'AVAP).

En complément de ces mesures, des dispositifs telles que la géothermie ou l'installation de poêle à bois peuvent être mis en place pour répondre aux objectifs de développement durable.

Bâti postérieur au début du XXe siècle :

L'objectif concernant les édifices de cette période ne présentant pas une valeur patrimoniale significative consiste à renforcer leur efficacité thermique et leur qualité visuelle. Afin d'y parvenir, des dispositifs d'isolation par l'extérieur, de menuiseries plus isolantes et de techniques d'énergies renouvelables sont proposés à condition de s'intégrer et de valoriser l'existant architectural et urbain.

Leur réemploi et leur mise en œuvre ne sera que profitable à la qualité de vie et à l'attractivité de la commune.

Bâti neuf :

L'objectif est de considérer en amont les enjeux de réduction de consommation énergétiques, basés sur les réglementations thermiques en vigueur, et d'intégrer des dispositifs de conception bioclimatiques du bâti. Bien que les bâtis neufs soient moins contraints par l'AVAP en matière d'isolation, de matériaux ou de systèmes d'énergies renouvelables, il n'est resté pas moins que l'insertion dans le paysage urbain et paysager et l'adéquation avec les caractéristiques environnantes restent de premier importance. L'enjeu étant de développer le parc immobilier de la commune dans un souci de cohérence en termes d'implantation urbaine, d'architecture et d'aménagement paysager.

Les prescriptions réglementaires de l'AVAP répondent aux besoins de ces différents types de bâti.

Il convient de se reporter aux fiches de mise en œuvre présentes le dossier IV Modes de Faire pour intégrer aux mieux les éléments techniques aux divers édifices.

IV. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1- Le patrimoine architectural

Selon leur intérêt historique, architectural ou patrimonial, les bâtiments sont soumis à des réglementations distinctes : de la conservation curative à la possibilité d'extension, de modification, etc.

Il convient donc de se reporter aux prescriptions du règlement concernant chaque type d'édifice après avoir identifié la catégorie à laquelle il appartient.

En plus des catégories d'édifices remarquables, constitutifs du tissu, de petits éléments architecturaux ont été identifiés (portails, murs, balcons, caves, etc.) car leur richesse et leur variété contribuent au caractère identitaire de la commune.

Hormis les éléments de valeur patrimoniale, sont également identifiés les édifices qui, par leur implantation, leur typologie et/ou leur architecture, sont incohérents avec leur environnement et lui portent alors préjudice. Il peut s'agir d'une extension ou d'une modification d'un édifice existant, d'un bâti récent en contradiction avec le gabarit de la rue ou la façade urbaine, de choix de matériaux et de teintes inadaptés, d'une implantation dans une perspective majeure sur un élément du patrimoine, etc. Ces édifices sont répertoriés sous la rubrique « édifice portant atteinte au site ».

2- Le patrimoine naturel et paysager

Au sein des grandes entités paysagères inclus dans le périmètre de l'AVAP, différents éléments naturels ont été identifiés et font l'objet de protections particulières dans le règlement : les parcs, les jardins, les espaces boisés, les arbres, haies ou alignements d'arbres, etc.

Par la qualité d'espace qu'ils génèrent, l'écosystème qu'ils supportent, leur situation ou leur qualité intrinsèque, ces éléments participent à la richesse du paysage baugeois dans la campagne comme au sein des centres bourgs. Il est donc nécessaire de les préserver et de les mettre en valeur.

Précisons qu'un accompagnement paysager est très souvent souhaitable, mais qu'à l'inverse, une invasion excessive de végétation sur un édifice ou un espace urbain peut nuire à la qualité de ceux-ci, et en faire perdre la lisibilité.

3- Le patrimoine des espaces minéraux, non aedificandi et des faisceaux de perspectives

Les éléments à préserver au sein d'une AVAP concernent aussi les espaces minéraux (place, cour, rue..) qui témoignent de l'histoire de la commune et génèrent des espaces conviviaux et fonctionnels. La place du marché de Baugé en est un bel exemple : très ancienne, elle a progressivement été modifiée et elle accueille aujourd'hui encore des activités qui dynamise le centre. Il convient donc de la préserver et de la mettre en valeur en améliorant son organisation.

A noter que certaines rues possèdent encore un sol ancien pavé qu'il est nécessaire de conserver.

L'AVAP se donne aussi pour objectif de maintenir les espaces non aedificandi dont le vide met en valeur un espace ou un édifice patrimonial.

Enfin l'AVAP met en évidence les co-visibilités et les faisceaux de perspectives majeurs vers un site, un monument ou un ensemble bâti particulièrement intéressants. Leur présence permet de mettre en scène et de valoriser le paysage baugeois. Toute intervention bâtie (édifice au gabarit trop important dans l'axe de perspective) ou paysagère (implantation de peupleraies) qui nuiraient à ces perspectives, est à proscrire.

4- Légende du plan de zonage AVAP Bauge-en-Anjou

Légende	
	Immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques
	Parcelles protégées au titre de la législation sur les Monuments Historiques
	Patrimoine architectural répertorié à l'Inventaire général
	Patrimoine architectural remarquable
	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou du bâti ancien rural
	Fortifications
	Porches et portails
	Mur remarquable à conserver
	Mur constitutif du tissu urbain
	Entrée de cave, ferronnerie, balcons, perrons, croix..
	Tuiles baugeoises à protéger et à favoriser la restitution
	Patrimoine hydraulique
	Patrimoine des jeux de boule
	Mail ou alignement d'arbres à conserver
	Espace public minéral et/ou végétal (rue, place, cour, esplanade...)
	Sol ancien à conserver
	Espace boisé à conserver
	Jardin et parc remarquable à conserver
	Haie à conserver
	Arbre à conserver
	Perspective majeure (existante ou à restaurer) ou faisceau de perspectives sur un site, un monument ou un ensemble bât
	Espace non aedificandi
	Édifice portant atteinte au site
	Ensemble portant atteinte au site

V. LA COMPATIBILITE DE L'AVAP AUX OBJECTIFS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLU en matière de développement durable. Ainsi, le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, les loisirs, le développement économique et commercial retenues pour la commune. Il fixe également les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les articles L.642-2, L.642-3 et D.642-6 du code du patrimoine stipulent que le Rapport de Présentation de l'AVAP présente les objectifs de l'AVAP qui sont déterminés en fonction du PADD du PLU lorsqu'il existe, et justifie de la compatibilité des dispositions de l'AVAP avec le PADD.

Le conseil municipal de la commune nouvelle de Baugé-en-Anjou a décidé en date du 08 avril 2013 (délibération complétée le 30 juin 2014) de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

L'élaboration de ces 2 documents a été conduite en parallèle. Cependant, compte tenu de l'élargissement de la commune nouvelle de Baugé-en-Anjou à 15 communes au 01/01/2016, le calendrier du PLU a été notablement accéléré, afin qu'il soit approuvé avant ledit élargissement, sinon la procédure devait être reprise intégralement sur le périmètre des 15 futures communes déléguées. Ainsi le PLU a-t-il été arrêté le 15 juin 2015.

L'élaboration de l'AVAP n'a pu être tenue dans le même calendrier, afin de se laisser le temps d'un travail approfondi sur le règlement, notamment au niveau des prescriptions relatives aux éléments identifiés au Document Graphique, ainsi que pour les façades commerciales/vitrines/enseignes, et les moyens et modes de faire. Dès lors l'enquête publique de l'AVAP sera réalisée avec un léger décalage par rapport à celle du PLU.

Cependant, le plus important est que les phases antérieures des deux études ont pu être menées en parallèle. Les diagnostics et état initial de l'environnement du PLU et de l'AVAP ont ainsi pu s'enrichir mutuellement, et la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a été enrichie selon un processus itératif avec la réflexion sur les objectifs de l'AVAP, la délimitation du périmètre et la logique de découpage en secteurs.

La compatibilité de l'AVAP aux objectifs du PADD du PLU repose sur les points suivants :

AXE1 PADD

Affirmer Baugé-en-Anjou en tant que pôle d'équilibre du Pays des Vallées d'Anjou

Objectif 1 : Conforter son dynamisme économique

Les dispositions de l'AVAP n'empêchent pas la construction de nouveaux commerces, services, activités qui sont possibles dans les secteurs Sua et Sum de l'AVAP, ainsi que SP pour les activités agricoles.

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'intégration de ces commerces, services et activités à l'environnement patrimonial bâti ou paysager dans lequel ils s'insèrent.

Objectif 2 : Conforter son dynamisme démographique

Les dispositions de l'AVAP n'empêchent pas la construction de nouveaux logements, qui sont possibles dans les secteurs Sua, SUm et Sau de l'AVAP.

Les dispositions de l'AVAP visent à permettre l'intégration de ces logements à l'environnement patrimonial bâti ou paysager dans lequel ils s'insèrent.

Pour les secteurs Sau de l'AVAP, qui correspondent aux zones à urbaniser du PLU, les principaux objectifs en termes de composition urbaine sont identifiés dans le règlement de l'AVAP, en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à leur égard dans le PLU pour les sites ouverts à l'urbanisation, et en cohérence avec les objectifs retenus dans le Rapport de Présentation du PLU pour les sites en réserve foncière.

Objectif 3 : Conforter son niveau d'équipement

Les dispositions de l'AVAP n'empêchent pas la construction de nouveaux équipements qui sont possibles dans les secteurs Sua, Sum et SP de l'AVAP.

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'intégration de ces équipements à l'environnement patrimonial bâti ou paysager dans lequel ils s'insèrent.

AXE2 PADD

Valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager de Baugé-en-Anjou, pour favoriser notamment le développement du tourisme vert

Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires du paysage Baugeois
Le périmètre de l'AVAP a été défini, parallèlement à l'élaboration du PLU, en dépassant le seul cœur de ville historique de Baugé (une ZPPAUP couvrait jusqu'à maintenant celui-ci) pour intégrer aussi les villages de Vieil-Baugé, Pontigné et Montpollin, mais surtout :

- *des espaces agricoles et naturels participant de la mise en scène de ces villages : vallée du Couasnon à hauteur de Vieil-Baugé, vallon du bourg et rebord de plateau à Pontigné, clairière de Montpollin traversée par le vallon du ruisseau de Verdun mettant en scène le vis-à-vis église / château de Sancé,*
- *des espaces agricoles et naturels participant de la lecture du grand paysage et constitutifs de l'identité paysagère du territoire : vallées du Couasnon et de l'Altrée en tant qu'élément fédérateur entre les entités urbaines de Pontigné, Baugé et Vieil-Baugé (vigilance par rapport à la fermeture du paysage par le végétal, notamment le développement des peupleraies) ; la côte du Vieil Baugé offrant des vues très lointaines sur le Val de Loire et recelant en son sein des édifices remarquables (châteaux de Montivert et du Perray, manoirs de Sensé et Echigné).*

L'AVAP permet aussi de répondre aux objectifs du PADD de mise en valeur des entrées de ville (qualification des espaces publics, intégration du bâti notamment à vocation d'activités et des espaces de stationnement associés, restructuration urbaine) et d'intégration des extensions urbaines situées dans des espaces présentant une sensibilité paysagère (extension des bourgs de Vieil-Baugé et Pontigné, extension de la ville de Baugé sur les sites de Rancan, La Grande Maison / Les Capucins, Les Sansonnières), autant d'éléments constitutifs de la première perception que l'on a d'une entité urbaine.

La finesse de l'outil AVAP permet aussi de travailler à l'échelle des paysages urbains. A ce niveau le patrimoine architectural et urbain constitue bien sûr l'essence même de ces paysages, mais sa qualification repose beaucoup sur la nature des vides, espaces publics ou privés. En l'espèce, la présence de l'eau au cœur de la ville de Baugé avec les cours de l'Altrée et du Couasnon, et surtout l'histoire de la ville avec ses grandes propriétés, ses parcs, ses jardins, sont des points d'ancrage forts et identitaires d'une politique de valorisation patrimoniale. Il est donc un objectif essentiel, dévolu tant à l'AVAP qu'au PLU : mettre en en valeur le parcours du Couasnon et de l'Altrée au cœur de la ville de Baugé en révélant l'eau en tant que support des paysages urbains.

Objectif 2 : Protéger et mettre en valeur la richesse et les spécificités du patrimoine architectural et urbain du Baugeois

1. *L'AVAP contribue à sauvegarder l'identité des bourgs :*

- *en soignant les extensions urbaines de manière à préserver la silhouette des bourgs de Vieil-Baugé et Pontigné qui ont su jusqu'à ce jour conserver leur intégrité ;*
- *en définissant les modalités de qualification des espaces publics qui constituent la mise en scène des édifices bâtis remarquables et du patrimoine bâti urbain en général.*

2. L'AVAP contribue à préserver et mettre en valeur le bâti à protéger au sein de son périmètre :

- en identifiant le patrimoine bâti à protéger, en le hiérarchisant en fonction de son intérêt patrimonial,
- en identifiant le petit patrimoine architectural à protéger : puits, fontaines, lavoirs, patrimoine hydraulique ...,
- en identifiant les murs de clôtures, porches, portails qui participent à la qualité du tissu urbain,
- en définissant les moyens et modes de faire pour permettre une réhabilitation respectueuse du bâti existant en fonction de son intérêt patrimonial et veiller à la préservation des matériaux et techniques de mise en œuvre spécifiques au territoire (tuiles baugeoises, ...).

3. L'AVAP intègre les nouvelles constructions et les nouveaux modes constructifs

- en trouvant un équilibre entre protection patrimoniale et développement du territoire (habitat, équipements, activités), en hiérarchisant le niveau des prescriptions en fonction des enjeux patrimoniaux : différenciation des prescriptions en fonction des secteurs identifiés (Sua, Sum, Sau, Sp).

Objectif 3 : Participer au développement de l'économie liée au tourisme

La mise en place de l'AVAP de Baugé-en-Anjou, sur un périmètre nettement plus important que l'actuelle ZPPAUP de Baugé, participe directement de l'objectif du PADD d'assurer la pérennisation des labels attribués à ce jour à la commune, en se donnant les moyens d'avoir une politique patrimoniale efficace.

Le périmètre de l'AVAP intègre un linéaire significatif de la voie verte de Loire en Loir, disposant d'un tracé en site propre à partir de l'ancienne voie ferrée de La Flèche à Baugé.

Le règlement de l'AVAP au niveau des espaces agricoles et naturels (secteur SP) intègre clairement l'objectif de revalorisation du bâti plus utilisé à des fins agricoles, et qui présente un intérêt patrimonial pouvant être valorisé à des fins touristiques notamment.

AXE3 PADD

Préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie

Objectif 1 : Limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Les dispositions de l'AVAP permettent de densifier le tissu urbain existant et d'optimiser la consommation foncière.

Objectif 2 : Préserver et mettre en valeur la richesse écologique de Baugé-en-Anjou dans un souci de conciliation avec les activités humaines

La prise en compte des réservoirs de biodiversité principaux et les réservoirs secondaires participant de la richesse écologique du territoire dans un souci de conciliation avec les activités humaines, ainsi que la préservation des continuités écologiques, est effective dans l'AVAP à travers :

- *la protection de la trame végétale en cohérence avec les dispositifs réglementaires du PLU en la matière (prise en compte des espaces boisés classés du PLU et des éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme) qui à lui-même pris en compte les autres réglementations existantes afin d'éviter l'empilement des protections (forêts gérées par l'ONF, bois gérés par des plans simples de gestion) ;*
- *la limitation du développement des peupleraies (principalement au niveau des vallées), afin de préserver des perspectives mais aussi la biodiversité dans des secteurs correspondant souvent à des zones humides.*

Objectif 3 : Prendre en compte les risques et les nuisances

L'AVAP est sans effet sur l'aggravation des risques et des nuisances.

Objectif 4 : Améliorer les performances énergétiques

Les dispositions de l'AVAP permettent :

- *d'exploiter et de valoriser la qualité thermique des édifices antérieurs au XXe siècle qui présentent une bonne inertie thermique (murs épais en tuffeau par exemple),*
- *de tirer parti des dispositifs architecturaux et paysagers permettant d'apporter ombre et ventilation de manière naturelle : débord de toiture, pièces traversantes, cour et jardin, ombrage dû aux arbres à proximité, etc,*
- *valoriser l'implantation des nouvelles constructions selon des orientations propices à l'ensoleillement et la récupération de chaleur (Sud-ouest),*
- *d'améliorer le confort thermique des habitations selon le principe suivant: ISOLER correctement en confort d'hiver et protéger des apports solaires indésirables en confort d'été,*
- *d'encourager l'usage de matériaux isolants respirant compatibles avec les maçonneries anciennes.*