

**Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
et
Evaluation environnementale**

Contexte :

Depuis le 1er janvier 2013, la création des AVAP est soumise à évaluation environnementale après examen au cas par cas. L'autorité environnementale se prononce sur l'intérêt de réaliser une évaluation environnementale au regard des informations fournies par la collectivité et sur la base des critères définis par la directive 2011/42/CE annexe II (cf infra).

L'avis de l'autorité environnementale ne se substitue pas à l'avis qui sera émis par la Dreal dans le cadre de l'instruction du projet d'AVAP.

1-Objectifs d'une évaluation environnementale, contenu :

Définition / Objectifs :

L'évaluation environnementale est un outil d'aide à la décision (ensemble des processus) destiné à évaluer les effets d'un plan/programme/projet sur l'environnement pour contribuer à en garantir l'acceptabilité environnementale/sociale et éclairer les décideurs.

Il s'agit donc :

- d'évaluer les effets de la mise en œuvre des plans (dont AVAP) sur les thématiques environnementales (climat, eau, paysage, milieux, faune-flore, nuisances, etc...) et la santé humaine.
- de rendre compte de la démarche conduite auprès du public
- d'assurer un suivi des effets du plan et des mesures prises

Processus d'élaboration

L'évaluation environnementale est conduite tout au long de la démarche d'élaboration du plan (processus itératif) en incluant les phases de réalisation du plan (suivi).

Contenu du rapport environnemental,

Il est détaillé à l'art R122-20 du code de l'environnement

- Présentation générale des objectifs du plan
- Etat initial de l'environnement
- Solutions de substitution raisonnables
- Exposé des motifs
- Exposé des effets notables probables
- Mesures prises pour éviter les incidences négatives
- Critères, indicateurs et modalité d'appréciation des effets et de leur suivi
- Présentation des méthodes
- Résumé non technique

2-Objectifs de l'AVAP, contenu, démarche, étapes d'élaboration :

Définition / Objectifs :

L'AVAP est un outil de gestion et de protection du patrimoine qui vise à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable (*sous-entendu dans le respect de la prise en compte des autres thématiques environnementales*)

L'AVAP est fondée sur un diagnostic architectural / patrimonial et environnemental prenant en compte les orientations du PADD du PLU. Ces deux approches font l'objet d'une synthèse fondant et justifiant les prescriptions réglementaires de l'AVAP.

Contenu :

L'AVAP contient :

- *rapport de présentation des objectifs de l'AVAP* fondé sur les diagnostics précités et déterminés en fonction du PADD du PLU

- *règlement* contenant des prescriptions : règles sur la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes, et conservation ou mise en valeur patrimoine bâti et espaces naturels ou urbains, intégration architecturale et paysagère des constructions, ouvrages (etc..) visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

- *des documents graphiques*

Etapes d'élaboration :

phase 1 : diagnostic environnemental et patrimonial, finalisé par une synthèse des approches

phase 2 : détermination des objectifs de l'AVAP

phase 3 : définition du règlement et production de documents graphiques

Le suivi de l'élaboration est effectué par une commission ad hoc.

3- Quelles questions environnementales posées par la mise en œuvre du règlement de l'AVAP :

L'évaluation environnementale a pour but de renforcer l'intégration des enjeux environnementaux dans les plans, d'analyser les effets cumulés du plan le cas échéant, de réorienter le projet au regard des effets environnementaux analysés et de réaliser des choix éclairés au regard des alternatives possibles.

Dès lors, on peut s'interroger sur les thématiques environnementales concernées par un projet d'AVAP :

- prise en compte des enjeux de développement durable ;
- énergie ;
- paysagers ;
- biodiversité ;
- eau ;
- risques ;
- fréquentation / déplacement ;
- urbanisation.

Compte tenu des objectifs poursuivis par la création d'une AVAP (outil de protection et de gestion), on peut considérer que la majorité des champs environnementaux couverts par l'évaluation environnementale font partie intégrante des éléments constitutifs d'une AVAP.

4- Liens avec PLU

Depuis la réforme de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les PLU peuvent être soumis à évaluation environnementale soit :

- de manière systématique : PLUi, PLU avec tout ou partie de site Natura 2000, PLU avec tout ou partie de commune littorale ;
- après examen au cas par cas pour tous les autres PLU

L'AVAP doit prendre en compte les orientations du PADD du PLU. Par ailleurs, la création d'une AVAP (servitude) induit la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP.

Compte tenu de ces éléments, **il apparaît donc préférable de conduire les deux démarches d'élaboration (ou de révision) en parallèle.** Ceci permettant

- un enrichissement de l'évaluation environnementale (ou enrichissement de l'état initial) du PLU par le diagnostic de l'AVAP et inversement (éléments de diagnostic communs) ;
- une prise en compte des enjeux patrimoniaux dès le stade du PADD,
- à l'issue de l'élaboration, la réalisation d'enquêtes publiques communes permettant d'assurer la cohérence et transparence du projet communal vis-à-vis du public.

Si l'élaboration d'une AVAP et l'élaboration d'un PLU soumis à évaluation environnementale au cas par cas s'effectue en parallèle, la collectivité est invitée à faire les demandes d'examen au cas par cas pour les deux procédures se feront au même moment.

La demande d'examen au cas par cas devra comporter le calendrier d'élaboration de l'AVAP avec en regard le calendrier de mise en compatibilité du PLU.

5- Evaluation environnementale, soumis à examen au cas par cas :

Toutes les AVAP sont concernées (y compris les révisions) par un examen préalable au cas par cas. Le dispositif est applicable pour les projets dont l'avis d'enquête publique a été publié **après la date du 1er janvier 2013.**

Quand doit être saisie l'autorité environnementale :

Dès que possible et avant la finalisation de l'AVAP : il est nécessaire de disposer de suffisamment d'éléments d'étude à transmettre à l'AE pour lui permettre de rendre sa décision sur l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale doit être saisie pour avis après la réalisation du diagnostic architectural, patrimonial et environnemental et la définition des objectifs, c'est-à-dire avant la finalisation de l'AVAP, de la délibération de la ou les collectivités concernées arrêtant l'AVAP, avant l'enquête publique.

Pour le cas où l'AVAP aurait déjà fait l'objet d'un arrêt par délibération de la ou les collectivités, l'AE sera saisie sans délai et en tous cas avant la phase d'instruction (consultation de la CRPS, des PPA, et enquête publique).

Auprès de qui et comment se fait la saisine? :

La collectivité porteuse (art R. 1222-18 du CE) transmet un dossier (cf pièces en infra)

- à la DREAL PdL/SCTE/DEE (un exemplaire papier et fichier numérique) ;
- avec copie au préfet de département (autorité environnementale), dossier compris ;
- la DREAL en accuse réception et à compter de cette date l'AE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre sa décision motivée. L'absence de réponse vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale ;
- la DREAL publie les informations transmises et l'accusé de réception sur son site internet ;
- la collectivité est rendue destinataire de la décision prise, celle-ci est publiée sur le site internet de la Dreal

La décision motivée de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête publique

Sur quelles bases la collectivité saisit-elle l'AE ?

Les éléments transmis par la collectivité doivent permettre à l'AE de rendre une décision motivée sur la justification de soumettre ou non le projet d'AVAP à évaluation environnementale.

C'est-à-dire que la collectivité doit être en mesure de décrire les caractéristiques principales de l'AVAP (en particulier la mesure dans laquelle il définit un cadre pour d'autres projets ou activités), décrire les caractéristiques principales de la zone « touchée » par l'AVAP, décrire les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre d'une AVAP.

Un des points clés dans la prise de décision, relève de la définition même du périmètre de l'AVAP. En cas de transformation de la ZPPAUP en AVAP, la collectivité précisera s'il y a évolution du périmètre et sur quels critères porte cette évolution.

Dans la mesure où l'AVAP constitue un outil de protection et de gestion, les informations à fournir par la collectivité comporteront les éléments suivants :

- de manière à décrire les caractéristiques principales de l'AVAP :
 - transmission de la **délibération de prescription du projet d'AVAP**
 - transmission du **diagnostic de l'AVAP, des objectifs poursuivis par la création de l'AVAP et de la synthèse des approches architecturale/patrimoniales et environnementales ;**
 - transmission d'une **cartographie à l'échelle adéquate replaçant le périmètre de l'AVAP sur le territoire (communal ou inter-communal, le cas échéant) ;**
 - transmission du **calendrier d'élaboration de l'AVAP comportant le lien avec le document d'urbanisme en vigueur (élaboration conjointe ou non, PLU soumis à évaluation environnementale ou non, impacts envisagés sur le PADD du PLU en vigueur), fourniture du calendrier de mise en compatibilité du PLU ;**
 - s'agissant du lien avec le PLU (ou document d'urbanisme en vigueur), il est possible de transmettre le PADD, et des éléments sur les évolutions possibles du tissu urbain (densification), des zones à ouvrir à l'urbanisation.

- De manière à décrire la zone touchée par l'AVAP :
 - transmettre une synthèse du diagnostic environnemental et la synthèse des approches réalisées dans le cadre de l'AVAP ou
 - la synthèse de l'état initial de l'environnement du PLU et la synthèse des approches réalisées dans le cadre de l'AVAP.

Ces documents comportant les éléments suivants :

- cartographie synthétique des zones de protection ou d'inventaires interceptant le périmètre de l'AVAP (ZNIEFF 1 et 2, sites Natura 2000, zones humides, sites classés/inscrits, UNESCO, MH, etc...)
- la synthèse précise si le diagnostic préalable a identifié le potentiel énergétique, les îlots de chaleur
- la synthèse précise si le périmètre de l'AVAP est concerné par la présence de captages AEP, ou des problèmes d'imperméabilisation des sols, en identifiant les enjeux
- la synthèse précise si le diagnostic préalable a identifié des problèmes de bruit, pollution lumineuse, présence ou volonté de développer des modes doux pouvant influencer sur l'aspect des espaces publics ou du mobilier urbain

De manière à décrire les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de l'AVAP : la collectivité détaillera par le biais d'une note synthétique les incidences potentielles du projet permettant de répondre aux questions suivantes :

- quelle prise en compte de l'efficacité énergétique, développement des énergies renouvelables, économies d'énergie ;
- quel impact du projet sur la consommation d'espace (lien avec le PLU), renouvellement urbain/densification,
- quelle prise en compte dans le projet des thématiques circulation/déplacement, assainissement, eaux pluviales, imperméabilisation des sols.

6- Evaluation environnementale d'une AVAP :

S'il ressort de l'analyse des éléments transmis par la collectivité que le projet d'AVAP doit être soumis à évaluation environnementale, la collectivité devra établir un rapport environnemental (art R 122-20 du code de l'environnement).

L'avis de l'autorité environnementale portera sur la qualité des informations fournies dans le rapport environnemental, la manière dont le projet a pris en compte les enjeux environnementaux. Celui-ci ne se substitue pas à l'avis de la Dreal qui pourra être émis lors de l'instruction.

Le projet d'AVAP et le rapport environnemental seront transmis par la collectivité porteuse pour avis de l'autorité environnementale :

- au préfet de département
- avec copie d'un exemplaire papier et un fichier numérique à la Dreal/SCTE/DEE
- la Dreal en accuse réception et à cette date dispose d'un délai de 3 mois pour rendre un avis.
- Dans ce délai, l'avis de l'ARS est obligatoirement requis;
- À défaut de s'être prononcé dans le délai de 3 mois, l'avis est réputé avoir été rendu sans observations ;
- la Dreal informe la collectivité de l'avis rendu et publie la décision sur son site internet.

L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE MONTMIRAIL

LETTRE DE SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

DANS LE CADRE DE L'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » DES PLANS ET PROGRAMMES POUVANT ETRE
SOU MIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (DECRET N°2012-616 DU 2 MAI 2012).



OBJET : Demande d'avis sur l'obligation de réaliser une évaluation environnementale

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'HUISNE SARTHOISE

PLAN OU PROGRAMME CONCERNE : AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE (AVAP) au titre du 8° du II de l'Article R122-17 du Code de l'Environnement.

Nom et adresse du demandeur :

Communauté de communes de l'Huisne sarthoise
25, rue Jean Courtois – BP 50 061
72 403 LA FERTE BERNARD
Téléphone : 02-43-60-72-71

SOMMAIRE

A. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'AVAP	4
A-1 : RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	4
A-2 : DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA CONSISTANCE ET DES ENJEUX DE L'AVAP	6
B. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE PAR LA MISE EN ŒUVRE DE L'AVAP	12
B.1 ESTIMATION DE LA SUPERFICIE GLOBALE DU PERIMETRE	12
B.2 ORDRE DE GRANDEUR DE LA POPULATION DU PERIMETRE	12
B.3 ZONES A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CONCERNES PAR L'AVAP	12
C. DESCRIPTION PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DES MESURES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE MISES EN ŒUVRE DANS L'AVAP	15
C-1. PRINCIPALES MESURES PREVUES DANS LE REGLEMENT	15
C-2. L'AVAP EST-ELLE SUSCEPTIBLE DE PAR SON REGLEMENT D'IMPACTER LES ZONES A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX INDIQUES CI-DESSUS ? SI OUI DE QU'ELLE FAÇON ?	17
C-3. QUELLES SONT LES INCIDENCES PREVISIBLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT (POSITIVES ET/OU NEGATIVES) ?	17
D. CONCLUSIONS	17

Description des caractéristiques principales de l'AVAP de Montmirail

A-1 : RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Renseignements généraux	
Personne publique compétente chargée de l'AVAP	Monsieur Jean DUMUR, maire de MONTMIRAIL
Commune concernée par l'AVAP	Montmirail
<u>Nature et localisation des éléments de patrimoine à protéger</u>	<p>L'approche architecturale, urbaine et paysagère du diagnostic a donné lieu à une évaluation qualitative du patrimoine de Montmirail. Elle a permis de dégager les caractéristiques identitaires, les éléments à préserver et leur valeur patrimoniale, afin de déterminer les enjeux et objectifs pour la gestion du territoire de la future AVAP.</p> <p>Les enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager, mis en évidence et croisés aux enjeux environnementaux, constituent le fondement des objectifs à atteindre pour la future A.V.A.P.</p> <p>La délimitation du périmètre de l'A.V.A.P. s'appuie sur la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales identifiées.</p> <p>Elle se divise en trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur 1 : secteur « bâti ancien », comprenant le château et le tissu médiéval du village, qui s'est développé de manière concentrique autour de la butte et ses extensions récentes. Il s'étend au Nord aux fermes proches des Bordes et de Marchessoir, puis au sud aux anciens ensembles bâtis de l'Orangerie-Les Plantes et la Reine-Bouvière qui dépendaient du château, jusqu'au hameau de l'Orthiau et de l'ancienne gare. Il comprend également d'anciennes fermes ou d'anciens moulins, des ensembles architecturaux remarquables excentrés dans l'espace paysager et naturel : Le Boëlle, le moulin du Boëlle et l'ancienne "avenue de Montmirail" autrefois bordée par des alignements d'arbres, La Bretèche et le moulin de la Bretèche, Les Aires, La Bausserie, L'Étang-Beccane, Les Billotières, Le Noyer et les moulins de La Cesson, du Pont-Diverny, de La Villemoreau. • Le secteur 2 : secteur « écrin paysager », correspondant au territoire rural proche du bourg, non urbanisé, et par lequel on approche la butte par les routes départementales. Les cônes de vue sur la butte sont cadrés par la ceinture boisée et la maille bocagère. • Le secteur 3 : la « zone artisanale », secteur à vocation d'accueil des activités artisanales, un des maillons de l'économie locale. Enclave dans le secteur S, les enjeux principaux sont la préservation de la maille bocagère et l'intégration des bâtiments dans le paysage, par leur implantation et l'emploi de matériaux adaptés.
<u>L'AVAP implique t-elle une révision du document d'urbanisme ? Cette révision est-elle soumise à avis de l'Ae ou à un examen au cas par cas au regard du décret 2012-995.</u>	Non

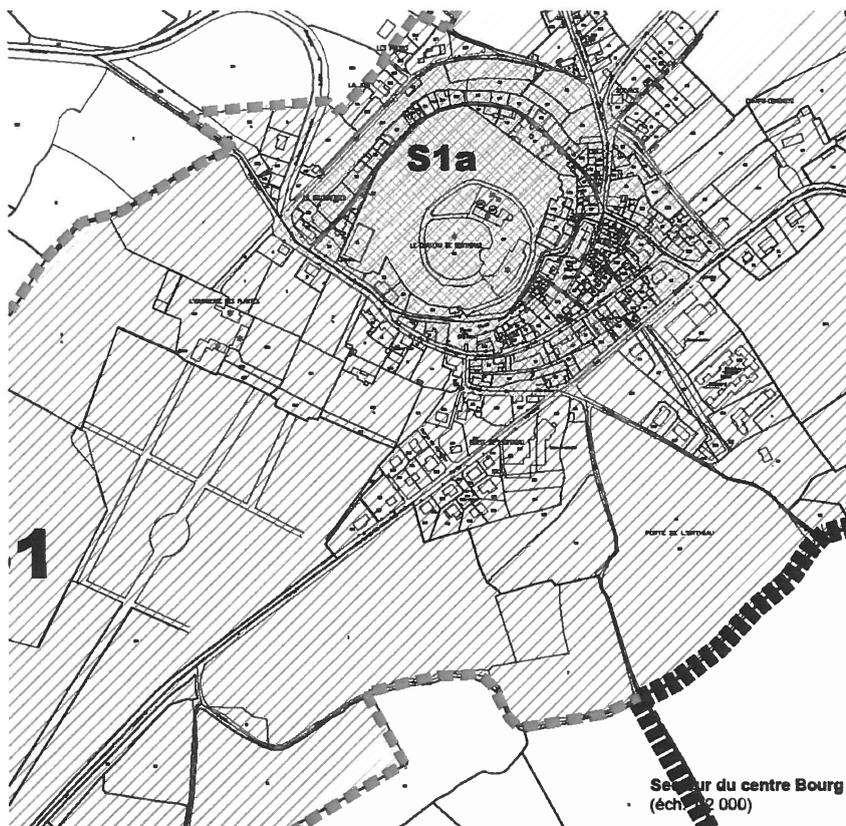
PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE COMMUNAL DE L'AVAP



Légende :

-  Secteur S1 : secteur de bâti ancien
-  Sous-secteur S1a : zone de sensibilité archéologique
-  Secteur S2 : secteur "écran paysager"
-  Secteur S3 : zone artisanale

PLAN DE DÉLIMITATION DE L'AVAP DU BOURG



- Légende :**
-  Secteur S1 : secteur de bâti ancien
 -  Sous-secteur S1a : zone de sensibilité archéologique
 -  Secteur S2 : secteur "écran paysager"
 -  Secteur S3 : zone artisanale

A-2 : DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA CONSISTANCE ET DES ENJEUX DE L'AVAP

Ancienne limite des Provinces du Maine, du Perche et de l'Orléanais, la commune est située aux confins de quatre départements : la Sarthe, l'Eure-et-Loir, le Loir-et-Cher et l'Orne.

Le nom de MONTMIRAIL viendrait de "MONS MIRABILIS, *Le Mont admirable* ou encore *le Mont que l'on admire*.

Dès le X^e siècle, la forteresse élevée sur la butte de MONTMIRAIL faisait partie du réseau de fortifications de la région, comprenant des mottes artificielles protégées par des enceintes et des douves, comme au Pont d'Yverny ou à Saint-Ulphace.

Sous la protection du château, un premier noyau urbain se constitue, le village se développera ensuite sur le flanc sud de la butte.

Dès le milieu du XIV^e siècle, avec la guerre de Cent Ans les maisons et châteaux sont détruits, les campagnes pillées, et les terres abandonnées. Le château de MONTMIRAIL est détruit vers 1421.

La paix revenue, les XV^e et XVI^e siècles seront des siècles de reconstruction : Le château de MONTMIRAIL est reconstruit à la fin du XV^e siècle, les campagnes commencent à se repeupler, et la seigneurie locale reconstruit des logis, la plupart du temps sur les ruines d'habitations fortifiées plus

anciennes, comme le **château du Boëlle**

À partir du XVII^e siècle, les enceintes étant devenues obsolètes, les premières constructions se feront *hors les murs*, comme l'ancien collège fondé en 1618 et la chapelle Saint-Servais près de la porte du même nom.

Le XVIII^e siècle sera un siècle de grandes transformations, de constructions privées et de mise au goût du jour des demeures de la grande noblesse : le château est transformé siècle par Marie-Anne de Bourbon, avec la création d'un parc, d'une Orangerie, d'une métairie et des logements de jardiniers.

➤ **Les particularités urbaines : les anciennes enceintes**

L'intérêt patrimonial :

- **Historique et patrimonial** : la première enceinte circulaire du château du XI^e siècle épousant les contours de la butte, et la seconde enceinte du noyau urbain doublée de fossés, structures qui ont marqué l'urbanisation du village.
- **Paysager** : les parterres et jardins du château aménagés à l'intérieur de la première enceinte, les boisements et jardins cultivés sur les pentes de la butte, qui participent à la qualité paysagère du village, en vue lointaine comme en vue rapprochée ; la végétation naturelle qui se mêle aux murailles, les jardins de simples créés dans la pente et les jardins potagers s'accordent pour une promenade pittoresque.

➤ **Les matériaux du sous-sol**

Le territoire communal de Montmirail repose sur des sous-sols du Crétacé, constitués à l'ouest du territoire communal, par de la craie glauconieuse, des calcaires durs, sables calcaires, bancs de grès sur une épaisseur de 30 à 50 mètres, et des sables du Perche (blocs calcaires ou ferrugineux sur une épaisseur de 30 à 40 m), ce qui a favorisé l'utilisation de ces matériaux de provenance locale depuis le XIII^e siècle (pierre de taille, murs de soutènement en pierre).

➤ **SECTEUR S1 : « Bâti ancien »**

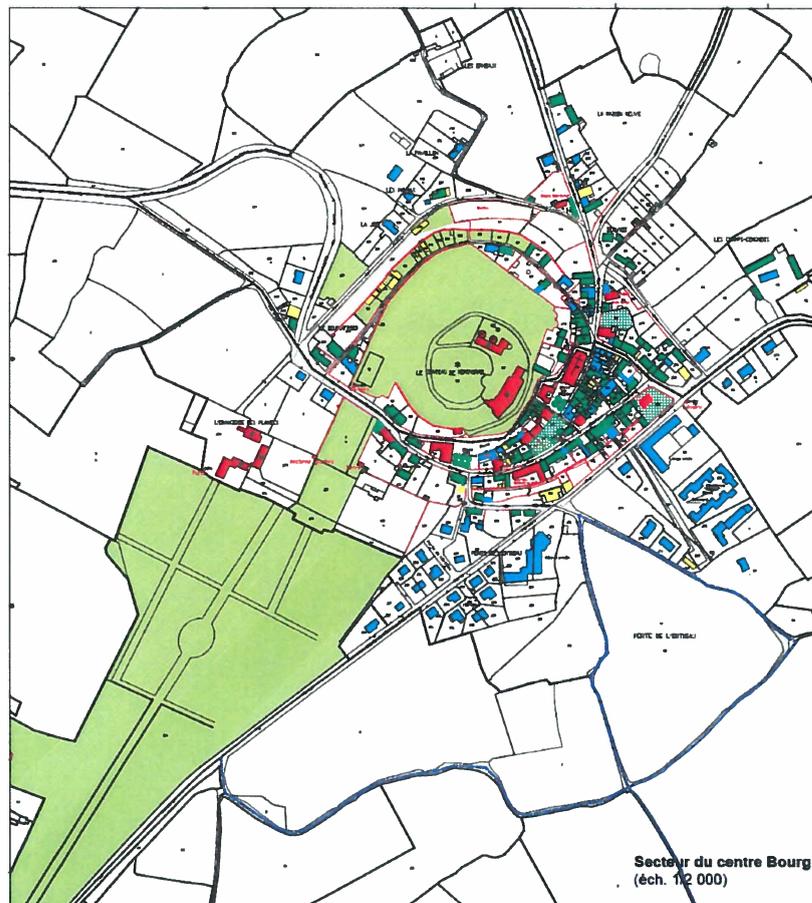
L'intérêt patrimonial de ce secteur de bâti ancien :

- **Archéologique** : le site de la butte et du village, secteur sensible au point de vue de l'archéologie, conservant un potentiel archéologique certain qu'il est important de préserver pour les générations futures.
- **Historique et architectural** : le parc du château du XVIII^e siècle, l'ancienne ferme à l'Orangerie-Les Plantes et la métairie de la Reine-Bouvière, Monument historique de la commune, son parc et ses dépendances.
- **Urbain** : les vestiges des anciennes enceintes structurant la butte, les murs et soutènement en pierres des jardins et les clôtures à l'alignement des voies (Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL), son tissu urbain homogène, les caractéristiques architecturales du bâti et du petit patrimoine.
- **Paysager** pour les perspectives visuelles vue offertes par les points hauts de la butte (château bourg), les espaces publics de qualité, les jardins privés attenants au bâti.

➤ **SOUS-SECTEUR S1A "ZONE DE SENSIBILITÉ ARCHÉOLOGIQUE"**

L'ensemble de la butte présente un intérêt archéologique de premier plan à l'échelle du département de la Sarthe, qui justifie la création d'un sous-secteur S1a, Zone de sensibilité archéologique, au sein du Secteur S1 "Bâti ancien".

Le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL : le patrimoine architectural



Légende :

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti	
	Édifice ou ensemble bâti protégé au titre des Monuments historiques
	Édifice ou ensemble bâti remarquable
	Édifice de qualité
	Bâti d'accompagnement
	Bâti de moindre intérêt
	Façade à valoriser
	Petit patrimoine
Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager	
	Mur d'enceinte
	Mur de clôture
	Jardin d'accompagnement
	Parcs et jardins d'intérêt historique
	Arbre structurant
	Chemin creux

Enjeux :

- **Préserver les murs d'enceintes, murs et soutènements de jardins et les clôtures des voies à l'alignement,**
- **Préserver le bâti ancien et le petit patrimoine, les caractéristiques architecturales du bâti liées à leur ancienne fonction et la modénature, la composition des façades, des proportions des baies et des lucarnes,**
- **Préserver les savoir-faire locaux participant à la qualité du bâti, leurs matériaux et leur mise en œuvre (pierre, briques, bois, tuiles,...), les menuiseries et les ferronneries, qui font partie intégrante de l'architecture et de l'identité du patrimoine bâti de Montmirail.**

Le patrimoine paysager



-  Mur d'enceinte
-  Mur de clôture
-  Haie bocagère à protéger
-  Alignement d'arbres structurant
-  Conifère à supprimer à terme
-  Parc et jardin d'intérêt historique
-  Jardin d'accompagnement
-  Chemin creux à préserver

Trame bocagère :

A proximité du bourg, des haies bocagères denses à 3 strates (arbres, arbustes, buissons) bordent les routes départementales et cadrent les vues lointaines sur la motte, une trame bocagère dense correspond à d'anciens chemins creux au Sud du bourg. Les coteaux du parc du château sont colonisés par un bois dense de feuillus (acacias, frênes) surplombant le jardin de plantes médicinales au Nord des remparts.

Alignements arborés (tilleuls, platanes à f. d'érable, marronnier d'Inde) :

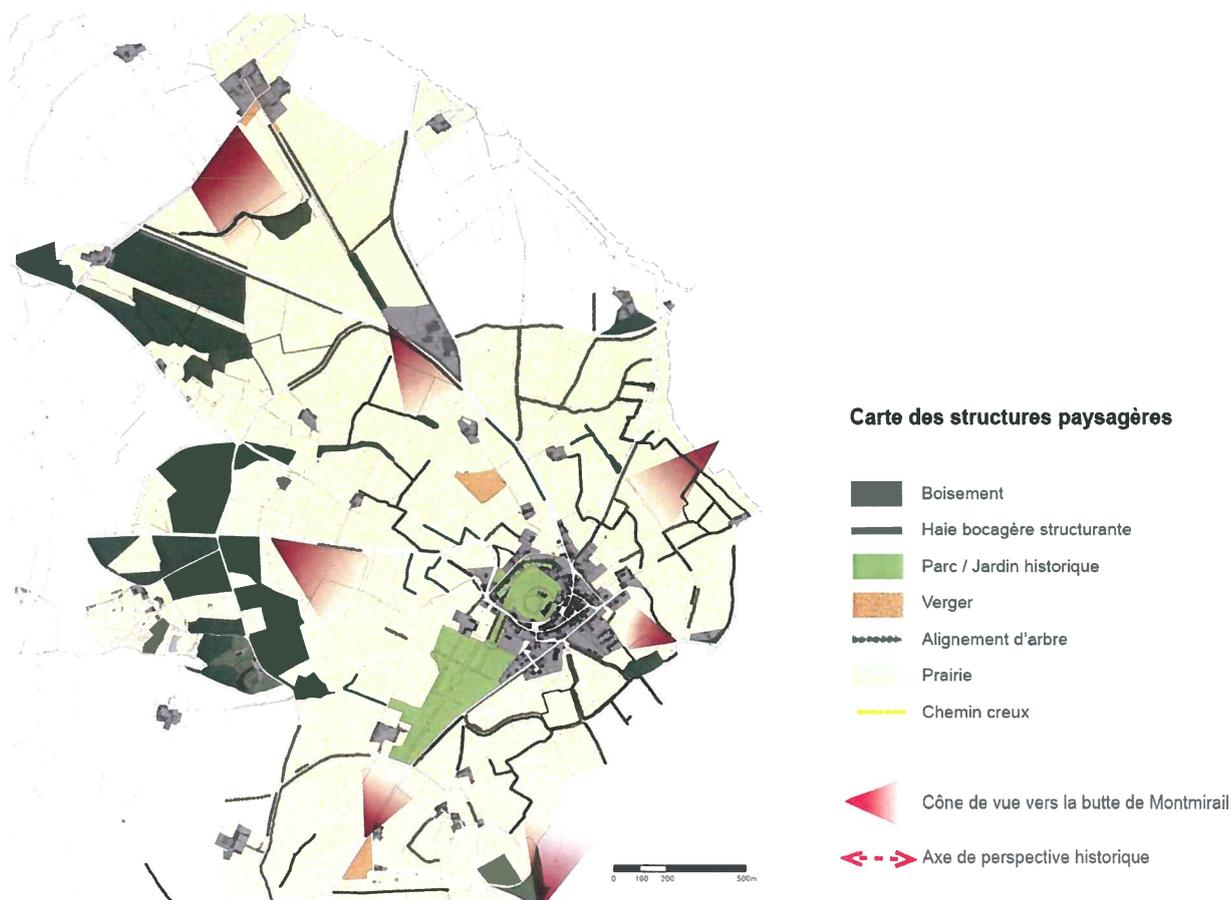
Ils bordent les accès d'anciennes propriétés ou cadrent les perspectives historiques (jardin au Sud-Ouest du bourg).

Arbres :

Quelques conifères à caractère exotique plantés dans les jardins particuliers nuisent à la perception de l'unité paysagère de la butte.

Enjeux :

- **Préserver et valoriser les anciennes enceintes, les murs et soutènements des jardins et les clôtures (murs) à l'alignement des voies,**
- **Préserver le tissu urbain homogène,**
- **Préserver les cônes de vue sur la butte,**
- **Préserver la trame bocagère abritant le réseau de chemins creux,**
- **Préserver et mettre en valeur les qualités architecturales du bâti et du petit patrimoine,**
- **Maintenir et améliorer les cônes de vue,**
- **Maintenir et renforcer les qualités bioclimatiques du tissu urbain (présence des *jardins, des arbres permettant de limiter les effets des îlots de chaleur urbaine, perméabilité des sols...*) et du bâti ancien (matériaux traditionnels perméables à la vapeur d'eau, présence des combles ...),**
- **Contenir l'urbanisation dans la partie basse au Sud du bourg dans la zone d'extension prévue au PLUi, sur des terres agricoles : l'urbanisation future est encadrée par la rédaction d'orientation d'aménagement et de programmation urbaine de qualité ; elle est délimitée par les haies bocagères protégées de ce secteur qui jouent la fonction d'écran par rapport aux cônes de vue.**



➤ **SECTEUR 2 : « Écrin Paysager »**

Ce secteur présente les caractéristiques suivantes :

- **Paysager** : cônes de vue depuis le réseau viaire convergeant vers la butte, la trame bocagère ceinturant le bourg et abritant des chemins creux
- **La couverture végétale**

Elle est variée et constituée par des boisements denses ou des haies bocagères homogènes (liste p. 13). La présence de boisements privés participe aux qualités bocagères du territoire communal. Ils jouent le rôle d'écran visuel par rapport à des équipements (CET) ou intègrent harmonieusement des hangars agricoles. Quelques boisements de résineux d'exploitation bordent les axes routiers (les Fours, Le Pont rouge, RD 29, RD 36). A proximité du bourg, des haies bocagères bordent les routes départementales et cadrent les vues lointaines sur la motte.

Enjeux :

- **Préserver les cônes de vue sur la butte,**
- **Préserver la maille bocagère, relier le réseau de haies bocagères afin d'assurer la continuité du corridor écologique**
- **Préserver l'entité haie bocagère constituée par l'ensemble haie, talus, fossé**
- **Enrichir et diversifier la composition du bocage et des boisements à partir de végétaux indigènes (cf. liste p. 13)**
- **Préserver, prolonger le réseau de chemins pédestres autour du bourg**

➤ **SECTEUR 3 : Zone artisanale**

Ce secteur présente une forte sensibilité paysagère. En effet, cette enclave destinée à accueillir des entreprises artisanales, est située dans l'un des cônes de vue orienté vers le bourg (RD 36).

Enjeux :

- **Préserver le cône de vue sur la butte,**
- **Rechercher l'insertion des bâtiments dans le paysage, par leur implantation et l'emploi de matériaux adaptés,**
- **Conserver, étendre la maille bocagère autour de la zone artisanale,**
- **Préserver l'entité haie bocagère constituée par l'ensemble haie, talus, fossés,**
- **Planter des végétaux indigènes (liste dans le règlement).**

B- Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de l'AVAP

<u>B.1 Estimation de la superficie globale du périmètre</u>	<p>Surface de l'AVAP : environ 530 hectares répartis entre les différents périmètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur 1 « Bâti ancien » : 162 hectares (ha) • Secteur 2 « Ecrin paysager » : 362 ha • Secteur 3 « Zone artisanale » : 5 ha <p>Surface territoire communal : 1253 hectares, soit 42 % du territoire communal</p>
<u>B.2 Ordre de grandeur de la population du périmètre</u>	Environ 407 habitants .

B.3 ZONES À ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CONCERNES PAR L'AVAP

a) Inventaires et zones règlementaires de l'environnement

Le tableau ne présente que les zones concernées par le périmètre de l'AVAP.

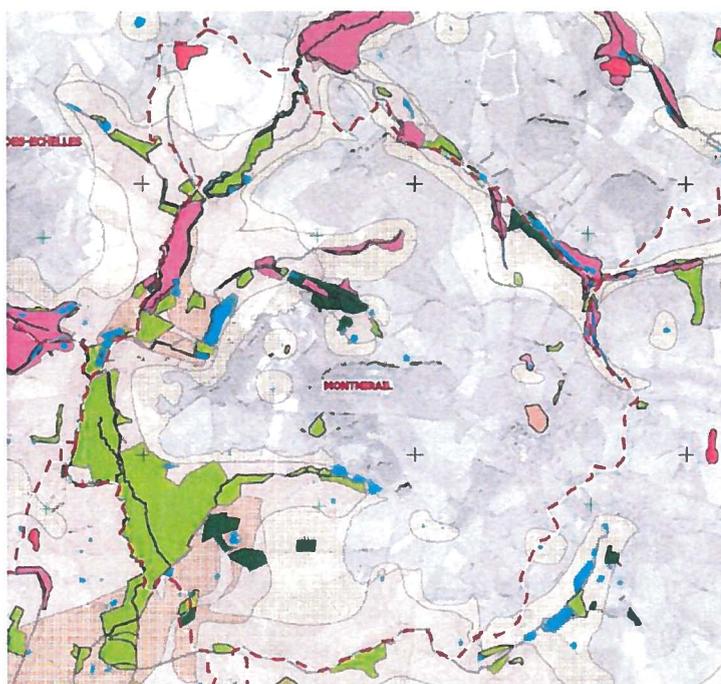
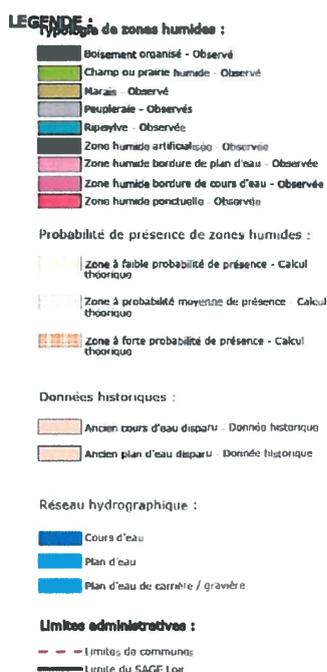
Type de protection ou d'inventaire	Désignation	Observations
Site classé	Pas de site classé concerné par l'AVAP	
Site inscrit	Pas de site inscrit concerné par l'AVAP	

Sur la commune, **7 entités archéologiques ont été inventoriées.**

Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit cadastral	Chronologie et vestiges
72 208 0006	Le Pont Diverny	Moyen-âge classique. Motte cadastrale.
72 208 0001	La Croix Verte / Les Petits Chennevril / La Ciseriaie	Mésolithique-Néolithique. Amas de débitage.
72 208 0002	Château de Montmirail	Moyen-âge. Motte cadastrale.
72 208 0003	Château de Boelle.	Haut moyen-âge-Epoque moderne. Château non fortifié.
72 208 0004	Les Aires	Moyen-âge classique. Demeure.
72 208 0005	La Cesson	Epoque indéterminée. Edifice fortifié.
72 208 0007	Eglise Notre-Dame / Place de l'Eglise	Haut moyen-âge-Epoque moderne. Cimetière.
72 208 0007	Eglise Notre-Dame / Place de l'Eglise	Haut moyen-âge-Epoque moderne. Eglise.

« En application du décret n°2004-490 du 03 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques doivent être transmis au service régional de l'archéologie pour l'instruction. Des fouilles préventives³¹ pourront être engagées pour mener les investigations nécessaires sur le lieu visé. Les terrains impactés par les périmètres de saisine des sites archéologiques devront si possibles être épargnés par l'urbanisation pour en réserver les potentialités. En aucun cas, les sites archéologiques ne s'opposent au projet urbain. » *PLUi, rapport de présentation. R. Hersant, architecte-urbaniste.*

- **Parc Naturel Régional (PNR) :** la commune n'appartient à aucun Les PNR les plus proches sont ceux du Perche et de Normandie Maine. Aucune zone naturelle n'a été désignée au titre des réseaux NATURA 2000, ZNIEFF ou Espace Naturel Sensible (ENS) sur le territoire communal.
« Les sites Natura 2000 les plus proches sont :
 - la **Zone Spéciale de Conservation Massif forestier de Vibraye** FR5200648, située à 6,5 Km au sud-ouest de la limite communale de Montmirail.
 - la **Zone Spéciale de Conservation Cuesta cénomannienne du Perche d'Eure et Loir**, située à 5,5 Km à l'est de la limite communale de Montmirail.
- **Site Natura 2000 :** compte tenu de la composition de ces sites Natura 2000 et de leur éloignement par rapport aux secteurs de l'AVAP, il est considéré qu'aucun impact lié à la protection ou à la valorisation du patrimoine n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites.
- **La trame verte et bleue,** constituée d'un maillage bocager, riche en biodiversité, est peu perceptible entre les zones d'habitat, et est marquée dans la vallée de la Braye à l'ouest du territoire communal (hors périmètre A.V.A.P.), qui est une zone de forte sensibilité écologique.
- **La couverture végétale** est variée et constituée par des boisements denses ou des haies bocagères homogènes. La présence de boisements privés participe aux qualités bocagères du territoire communal. Néanmoins, on note la présence de quelques boisements monospécifiques de conifères (pins, douglas ...) ou de peupliers, en bordure des routes départementales. Il est important de limiter ces boisements et veiller à leur diversification lors du renouvellement par la plantation d'essences caduques indigènes permettant d'améliorer la biodiversité.
- **La commune de Montmirail appartient au bassin versant du SAGE du Loir,** sur lequel a été lancée à l'initiative de la commission locale de l'eau (CLE) une étude de pré-localisation des zones humides, sur la base d'une photo interprétation à l'échelle 1 : 25 000^e. Des zones humides "à faible probabilité de présence" sont situées en périphérie du périmètre de l'A.V.A.P.



- **b) Le périmètre d'intervention de l'AVAP :**

Aucun recoupement ZNIEFF, NATURA 2000, ZICO, Site Classé, Site Inscrit, sur le périmètre de l'AVAP.

- **c) Flore et faune**

Principales essences indigènes constitutives des haies bocagères (secteurs S1 et S2):

Arbres

TILIA x euchlora – tilleul
CASTANEA sativa – Châtaignier
QUERCUS robur - Chêne pédonculé
QUERCUS petraea - Chêne sessile
FRAXINUS excelsior - Frêne commun
CARPINUS betulus - Charme
ACER pseudoplatanus - Erable sycomore
ACER campestre - Erable champêtre
PYRUS communis - Poirier commun

Arbustes

CORYLLUS avellana – Noisetier
EUONYMUS europeus - Fusain d'Europe
ILEX aquifolium - Houx
SAMBUCUS nigra – Sureau
PRUNUS spinosa – Prunellier
CRATAEGUS monogyna – Aubépine

Arbustes buissonnants

CORNUS sanguinea - Cornouiller sanguin
LIGUSTRUM vulgare – Troëne
RHAMNUS frangula – bourdaine
RIBES ideaus – Mûrier
ROSA canina – Eglantier
RUSCUS aculeatus – fragon

- **d) Risques**

La commune de Montmirail figure sur la liste des risques :

- **Inondations**
- **Aléas climatiques,**
- **Transport de Matières Dangereuses (TMD).**

C- Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine des mesures susceptibles d'être mises en œuvre dans l'AVAP

C.1 Principales mesures prévues dans le règlement

Le règlement comprend pour chaque secteur S1, S2, S3 :

- Les prescriptions urbaines, paysagères, et architecturales
- Les annexes : recommandations urbaines, paysagères, et architecturales

1- SECTEUR 1 de « bâti ancien »

Principaux objectifs :

- Préservation des espaces publics et des ensembles bâtis significatifs de l'évolution historique de la ville,
- Préservation et valorisation des perspectives visuelles,
- Préservation des limites privatives (murs et soutènement en pierre), grilles métalliques,
- Protection des jardins historiques, des jardins d'accompagnement, des structures arborées (alignements, haies bocagère),
- Restauration et mise en valeur du bâti ancien, murs de clôtures, murs d'enceintes,
- Valorisation des devantures commerciales participant à la revitalisation du village.

Traductions règlementaires principales :

- Les modalités d'insertion du projet neuf dans le contexte patrimonial : elles ont comme objectif de permettre l'intégration harmonieuse de constructions neuves dans le contexte de bâti ancien, par des règles portant sur les gabarits, mais également sur la composition architecturale et l'aspect extérieur.
- Les prescriptions pour la restauration et la mise en valeur du bâti ancien : elles ont comme objectif de maintenir la qualité architecturale et urbaine du village, et de permettre une évolution adaptée du bâti existant, portant sur la composition des façades, les toitures et ouvertures, les maçonneries traditionnelles, les menuiseries extérieures, l'intégration des ouvrages techniques et des bâtiments annexes.
- Les prescriptions urbaines : portant sur les conditions de réalisation du projet d'urbanisation dans la partie sud du village, l'implantation du bâti par rapport au relief, l'orientation du bâti.
- Les prescriptions paysagères : portant sur la préservation des caractéristiques champêtres des entrées de bourg, les sentiers pédestres, le traitement des espaces publics et les clôtures, les plantations en limites privatives (hauteur et choix des végétaux pour les haies monospécifiques ou champêtres), la limitation des plantations d'arbres sur la butte, l'éclairage, le mobilier, le choix de revêtements assurant la perméabilité des sols.

2- SECTEUR 2, secteur « Écrin paysager »

Principaux objectifs :

- Préservation des cônes de vue,
- Préservation des structures arborées (haies bocagères) et des chemins creux,
- Valorisation des clôtures,
- Insertion des bâtiments d'habitation et des bâtiment agricoles,
- Restauration et mise en valeur du bâti ancien.

Traductions règlementaires principales :

- Les modalités d'insertion du projet neuf dans le contexte patrimonial : elles ont comme objectif de permettre l'intégration harmonieuse de constructions neuves dans le contexte paysager, par des règles portant sur les gabarits, mais également l'aspect extérieur.
- Les prescriptions pour la restauration et la mise en valeur du bâti ancien : elles ont comme objectif de maintenir la qualité architecturale et urbaine du village, et de permettre une évolution adaptée du bâti existant, portant sur la composition des façades, les toitures et ouvertures, les maçonneries traditionnelles, les menuiseries extérieures, l'intégration des ouvrages techniques et des bâtiments annexes.
- Les prescriptions paysagères portant sur les perspectives visuelles à préserver, la préservation, le maintien, le renouvellement, l'entretien des haies bocagères structurantes, l'interdiction de plantation d'essences invasives, les clôtures.

3-SECTEUR 3 : « zone artisanale »

Principal objectif :

- Préserver le cône de vue sur la butte en maîtrisant l'insertion paysagère de la zone artisanale.

Traductions règlementaires principales :

- Amélioration thermique du bâti par les maçonneries, les toitures, les menuiseries et les systèmes techniques.
- Les prescriptions paysagères : portant sur les plantations en limite parcellaire (maille bocagère, alignements, haies champêtres), de la zone artisanale d'essences indigènes,

C.2 L'AVAP est-elle susceptible de par son règlement d'impacter les zones à enjeux environnementaux indiqués ci-dessus ? Si oui de quelle façon ?

Les règles édictées par l'AVAP ont pour objectifs la préservation du patrimoine existant tant architectural et urbain que naturel, et la bonne intégration du projet d'urbanisation au sud du bourg. Elles ne sont donc pas de nature à impacter les zones à enjeux environnementaux.

C.3 Quelles sont les incidences prévisibles du document sur l'environnement (positives et/ou négatives) ?

L'AVAP aura des impacts positifs principalement sur la préservation des milieux et le bilan

énergétique.

- La préservation des structures paysagères contribue :
 - à la préservation de la biodiversité.
 - à l'ambiance thermique de ces secteurs (ombre, limitation de l'échauffement des sols)
- Les cônes de vues sont préservés et participent à la protection de zones naturelles et agricoles.
- La préservation du bâti ancien économe en énergie grise, la définition de règles et conseils permettant une amélioration thermique sans modifier l'aspect extérieur des bâtiments remarquables et intéressants, sont positifs tant pour les bilans énergétiques que pour la valeur patrimoniale du bâti.
- L'incitation à recourir à des matériaux de construction naturels aura une incidence globalement positive pour l'environnement et la santé. De même L'incitation à des modes de construction traditionnels sera favorable au maintien de la flore et la faune en milieu urbain.

CONCLUSION

L'AVAP de Montmirail concerne une partie importante du territoire communal (42 %), dans des secteurs caractérisés par leur grand intérêt patrimonial, architectural, urbain et paysager.

Le territoire communal et l'AVAP ne sont que partiellement concernés par des protections environnementales (flore, faune, trame verte et bleue et risques).

Enfin, le règlement de l'AVAP permet la protection des paysages spécifiques de la butte de Montmirail, et des différents secteurs du territoire de l'AVAP. Il permet également la restauration et la mise en valeur des caractéristiques architecturales de ces secteurs.