

3.

RAPPORT DE PRESENTATION

1. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES

Comme il ressort des diagnostics développés dans ce dossier, la silhouette de la ville de Beaupréau est la traduction d'une longue série d'adaptations et de transformations de son paysage et du milieu naturel. L'étude historique et morphologique de la ville a permis d'identifier pour chaque époque les types de constructions et d'architecture et l'étude plus particulière des édifices, révèle la diversité des compositions architecturales ainsi que les détails, les matériaux et les couleurs mis en oeuvre. De génération en génération, les habitants ont su modifier, compléter et complexifier la ville avec leurs savoirs et les techniques du moment. Le paysage de Beaupréau que nous contemplons aujourd'hui est donc le résultat d'une stratification riche, complexe et précieuse de toutes ces époques.

Préserver l'identité de la ville à travers les traces de l'histoire de la constitution des tissus urbains suppose la mise en place de dispositions assurant la conservation, la maintenance et l'enrichissement des éléments contribuant à cette identité. Ces dispositions tiennent leur légitimité d'une connaissance approfondie de l'évolution de l'architecture, de l'histoire et des techniques de construction. Les mesures mises en oeuvre pour la sauvegarde, le maintien et l'enrichissement de ce patrimoine sont alors souvent de nature assez complexe et fine, supposant une réappropriation des usages collectifs, aujourd'hui un peu perdus, même si les démarches de développement durable leur redonnent une certaine pertinence et actualité.

Les enjeux de protection et de mise en valeur, synthétisant l'analyse suivante, sont donc les suivants:

- Préserver et promouvoir la qualité urbaine et architecturale générale de Beaupréau à travers des prescriptions architecturales et urbaines ;

- Réinvestir le centre-ville et principalement le Vieux Beaupréau afin de limiter l'étalement urbain et les distances de trajet.

- Préserver la cohérence visuelle et la silhouette de la ville à travers les gabarits, les couleurs des matériaux de construction et les cônes de vue existants sur la ville et le paysage ;

- Conserver la trame ancienne du Vieux Beaupréau et lui permettre de retrouver son dynamisme urbain d'antan ;

- Protéger et valoriser les fronts bâtis remarquables des continuités urbaines et pour cela chaque maison en particulier ;

- Protéger les édifices remarquables, conserver et restaurer ces édifices dans le respect de leur architecture et de leur histoire. Conserver et restaurer les détails architecturaux d'origine ;

- Mettre en valeur les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables dans les zones qui permettent leur installation ;

- Qualifier, hiérarchiser et mettre en valeur les rues et les espaces publics ;

- Préserver et valoriser les cours et les jardins du centre-ville ;

- Préserver et protéger l'identité, la qualité et la forme du château et de l'ancien parc clos du

château (d'une sensibilité archéologique de premier ordre) ;

- Développer et maîtriser le végétal en ville afin de préserver la biodiversité ;

- Maintenir le caractère essentiellement paysager des zones naturelles en limitant l'urbanisation et leur empiètement et maintenir la continuité végétale de l'Evre, caractéristique du paysage bellopratrain.

Le projet d'AVAP a donc pour but d'aider à la sauvegarde du maintien du patrimoine urbain et paysager. Cette démarche se base sur la définition d'un périmètre resserré et sur la mise en place au sein de ce périmètre d'un ensemble de règles destiné à clarifier les conditions d'entretien, d'usage ou de modifications. Elle s'inscrit également dans la perspective d'une gestion plus durable des ces ensembles urbains constitués, en rappelant les leçons qui peuvent être tirées de l'analyse de ces ensembles pour des futurs projets de ville de Beaupréau.

L'AVAP de Beaupréau prône une attitude responsable et économe du respect des ensembles habités existants. Elle prône également le respect de l'aspect économe et durable de formes d'habitat plus concentrées, formes qui peuvent retrouver aujourd'hui attractivité et valeur, au-delà du simple mais déjà important plaisir que propose l'aspect pittoresque et assez préservé de formes architecturales et paysagères qui aujourd'hui encore, nous émeuvent. Elle intègre également de fait les facteurs coûts des démolitions et destructions, les coûts d'extension des infrastructures et donc celui des économies sur ce point engendrées par la réutilisation d'infrastructures déjà pérennes. Elle inscrit souvent ces projets dans une dimension encore assez artisanale des savoir-faire et des interventions, et s'inscrit donc aussi dans les logiques de proximité.

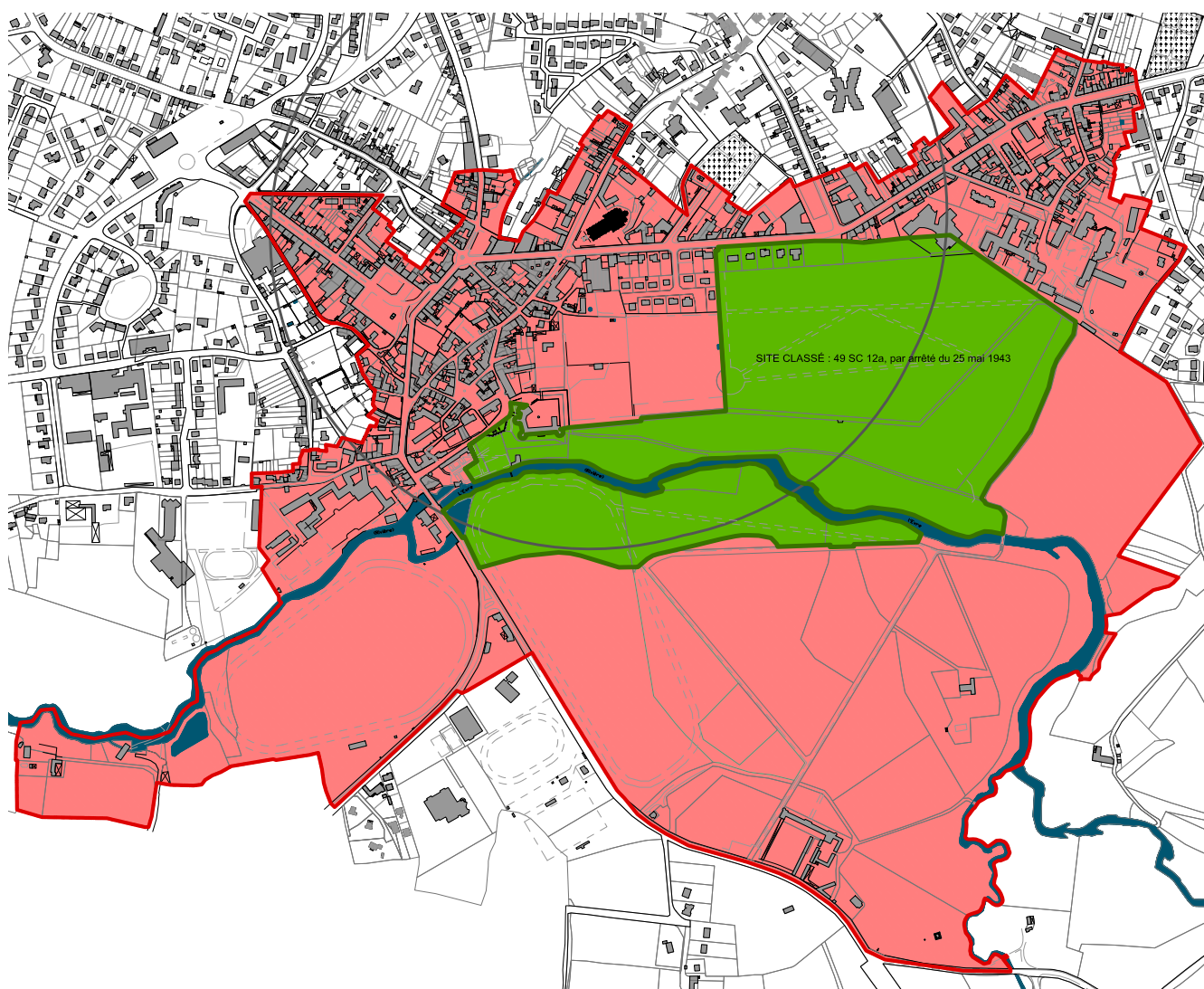
2. LE NOUVEAU PERIMETRE ET SON REGLEMENT

Un nouveau périmètre a vu le jour au cours de la révision de la ZPPAU de 1989 et c'est dans le contexte évoqué dans le préambule que le périmètre initial a été remis en question.

La nouvelle réflexion a porté sur la définition d'un périmètre qui prenne en compte la ville constituée dans la globalité de son histoire, de sa richesse et de sa complexité, mais en évitant de venir interférer avec la gestion et les transformations possibles de tissus encore en voie de constitution.

Recentraliser semblait être la méthode la plus adaptée pour pouvoir redéfinir une nouvelle démarche d'analyse du site et un nouveau périmètre.

Le noyau urbain de ce nouveau périmètre est, par évidence de son importance historique, le Beaupréau intra-muros, son château et le parc du château. Y est ensuite rattaché le bourg historique Saint-Martin (la rue Louise Voisine et l'Hôpital Saint-Martin, site de l'ancien prieuré) puis le collège de Bel-Air (Lycée Notre-Dame des Bonnes-Nouvelles), vu son importance historique, son implantation massive sur le site, sa qualité architecturale, ainsi que sa proximité du centre de Beaupréau. L'intégration d'une grande partie des extensions du XIX^e siècle, des anciens faubourgs et des extensions du XX^e siècle au nouveau périmètre prend un sens d'autant plus fort que ces extensions constituent la vraie dimension urbaine de la ville. Elles intègrent également la dynamique économique et commerciale et créent une



Le nouveau périmètre - AVAP de Beaupréau

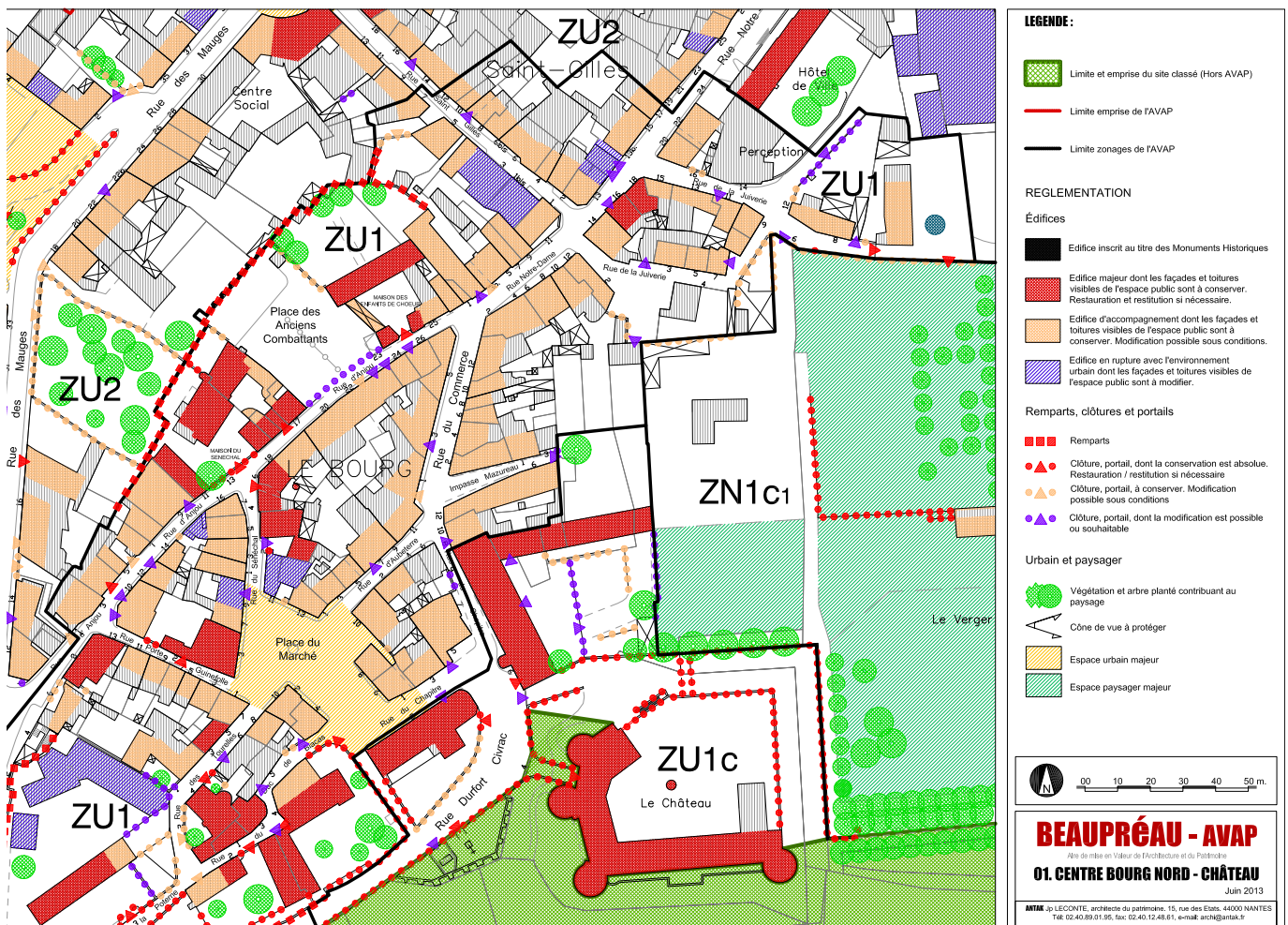
DIAGNOSTIC

jonction entre le centre-ville et le bourg Saint-Martin. Pour finir, le nouveau périmètre englobe également des espaces naturels : une partie de la Vallée de l'Evre et l'écurie du Bois du Coin (l'ancien parc clos du château), l'hippodrome et le hameau Jousselin.

Sur les entités bâties situées à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, la protection vise à permettre une gestion attentive de ces ensembles urbains en tenant compte de leurs diversités et de leurs spécificités.

Les ensembles monumentaux sont bien sûr assez strictement encadrés, comme sont strictement encadrés les éléments majeurs constitutifs du paysage urbain. Les rues sont traitées comme des entités, une importance majeure étant donnée au respect et à la préservation des constituants typologiques : hauteurs, trames, gabarits, implantation. Les ensembles les plus constitués sont protégés, dans leurs caractéristiques actuelles, mais avec quelques latitudes d'évolution. Sur les espaces moins achevés, des règles simples permettent de conduire une évolution souhaitable.

Enfin, l'analyse intègre des possibilités d'évolution et d'accueil dans le respect des caractéristiques générales du paysage constitué. Ceci porte d'ailleurs autant sur la composition du végétal et sur la sauvegarde d'éléments structuraux comme les murets et clôtures, que sur la protection des ensembles bâtis les plus constitutifs. L'encadrement assez souple d'interventions comme d'apports ponctuels et contemporains est dans ce cadre jugé possible, souhaitable et tolérable.



Exemple d'une cartographie réglementaire - AVAP de Beaupréau

3. LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

A/ UNE AVAP COMPATIBLE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU P.L.U.

La circulaire relative aux AVAP du 2 mars 2012, met en exergue le rapport de compatibilité que doit entretenir l'AVAP avec le PADD de la commune.

Le PADD de Beaupréau s'organise en quatre grandes thématiques et la démarche de l'AVAP corrobore à juste titre les orientations développées dans « la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural », la « mise en valeur du potentiel économique » et le « développement résidentiel diversifié, respectueux des sites, de la situation et du rythme de croissance programme ».

- Protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural ;

L'exigence d'une qualification globale du cadre de vie de Beaupréau et de la mise en valeur de ses identités paysagères et naturelles est au coeur des objectifs de l'AVAP, à travers la promotion et la préservation des richesses locales architecturales, urbaines, paysagères et naturelles spécifiques à Beaupréau.

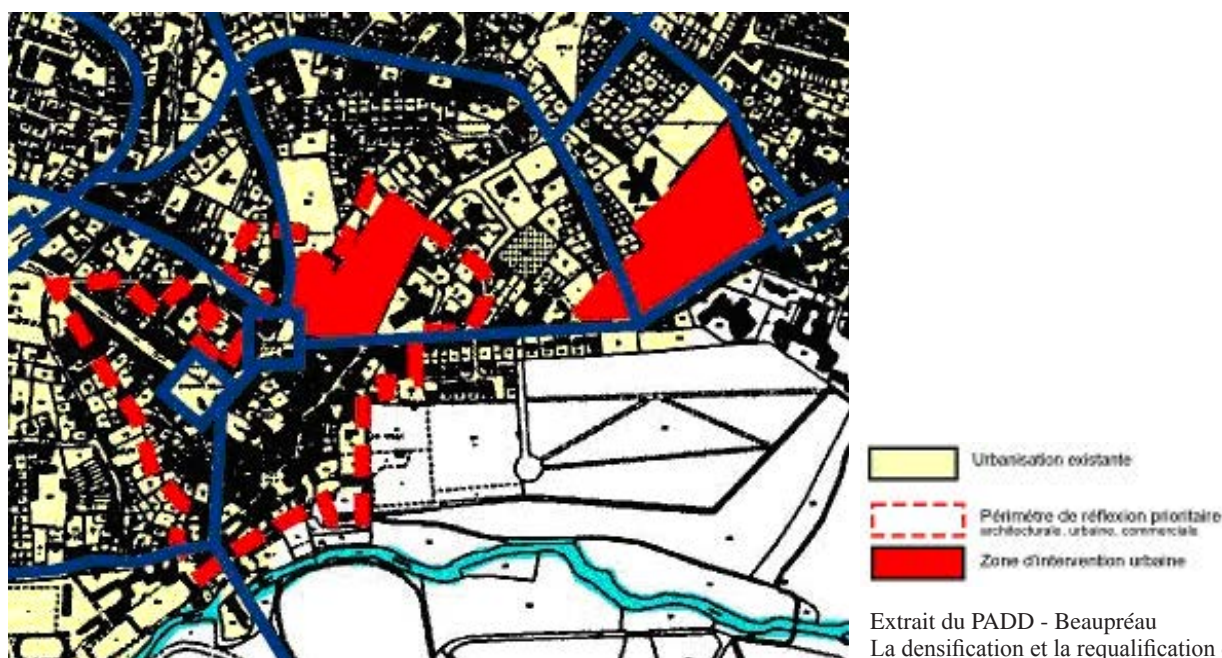
- Mise en valeur du potentiel économique ;

Par le rôle que le patrimoine peut avoir dans l'économie du tourisme, le projet d'AVAP peut répondre à la problématique d'un développement économique durable du territoire en permettant de valoriser l'image patrimoniale du coeur historique pour favoriser un tourisme culturel. La création d'un zonage spécifique pour les secteurs d'activités hippiques assure la préservation d'une activité qui fait de Beaupréau un site de renom.

- Développement résidentiel diversifié, respectueux des sites, de la situation et du rythme de croissance programme.

La densification et la requalification des centralités est un enjeu majeur pour Beaupréau.

Accentués par le projet d'AVAP, la valorisation/adaptation du parc existant, la densification urbaine par la préservation du centre-ville et les fonctions de cette entité urbaine et le développement de formes urbaines respectueuses de l'environnement et économes en consommation d'énergie assurera le maintien du dynamisme du coeur d'agglomération.



Extrait du PADD - Beaupréau
La densification et la requalification des centralités

B/ UNE VALORISATION DU PATRIMONE URBAIN ET ARCHITECTURAL EN LIEN AVEC LA RECHERCHE DE PERFORMANCE ENRGETIQUE

Les exemples abondent aujourd'hui de réutilisations intelligentes de ces espaces bâtis de centre bourg. Les nouvelles techniques de chauffage, traitement de l'air, contrôle de la lumière, permettent aujourd'hui une redécouverte des qualités initiales de ces ensembles. Le respect de l'espace traditionnel de la rue et la sauvegarde sur ce point de l'esprit dominant et de la qualité paysagère de ces ensembles bâtis va souvent de pair avec une plus grande liberté de traitement des parties privatives : ouvertures sur jardins, prolongement ou extensions nouvelles, recomposition des espaces internes permettent de pallier à certains inconvénients anciens de ces habitats denses. Le document prend totalement en compte l'aspect positif de ces ajustements et ouvre largement la porte à des transformations intelligentes respectueuses et attentives de l'existant. Il ne s'agit donc nullement de figer la ville sur elle-même ni de la bloquer sur un temps ou un moment donné, mais au contraire de concilier protection- respect-valorisation et mise en valeur d'un ensemble ici reconnu et analysé comme d'une qualité un peu exceptionnelle, avec sa transformation positive, son usage quotidien respectueux des transformations des modes de vie dans ce qu'ils ont de meilleur : un certain confort, l'accès facile à la lumière, des distributions plus inventives... comme aussi la réflexion critique nuancée et inventive d'un usage reconsidéré de certains apports de la modernité, en particulier sur le plan des transports et plus particulièrement des transports automobiles individuels.



Agence Acôté - Extension - Paris XXe



Onzième étage et Paul-Eric Schirr-Bonnans
Extension et réhabilitation - Rennes

Dans cette perspective est aussi pris en compte l'état des connaissances et techniques nouvelles existant sur l'utilisation des énergies renouvelables, et ce en faisant preuve de la retenue et de la prudence que justifie la finesse comme la fragilité des environnements considérés. Mais là aussi il s'agit d'une démarche destinée à progressivement évoluer et devoir être périodiquement actualisée, dans le respect des objectifs généraux définis dans le cadre de l'étude.

Sur le plan strictement constructif, ces bâtiments, souvent expression de savoir faire à des époques où l'intelligence et l'imagination des constructeurs devaient faire avec les moyens limités à leur disposition, sont souvent une leçon du bon usage et de gestion intelligente raffinée et parcimonieuse des ressources. Ce sont donc souvent d'utiles contrepoints aux excès connus ou aujourd'hui pratiqués dans les modes de faire.

A/ REHABILITATION, REUTILISATION ET ENJEUX ENERGETIQUES

L'environnement et la préservation du patrimoine sont aujourd'hui deux grands enjeux placés au cœur des préoccupations des décideurs et responsables locaux bellopratins.

Patrimoine et développement durable peuvent sembler contradictoires : faire durer le patrimoine implique le respect du cadre hérité du passé, faire la ville sur la ville implique densification, réutilisation, construction sur des strates superposées. En fait, ces deux notions participent de la même logique et sont parfaitement complémentaires : elles articulent le temps présent des sociétés à leur passé et leur avenir, dans une logique de transmission et de solidarité intergénérationnelle, comme dans une logique de nécessaire renouvellement.

Il s'agit donc d'agir avec intelligence et circonspection, tout en se gardant d'une application trop rapide sur ces ensembles de règles qui ignoreraient leur logique constructive et entraîneraient en lieu et place des améliorations recherchées, une dégradation de fait des conditions de confort et de pérennité de ces ensembles.

Pour le bâti ancien antérieur au début du XX^e siècle, l'objectif est donc de valoriser le comportement thermique du bâti en développant des principes d'amélioration thermiques adaptés au bâti.

Il s'agit notamment de renforcer la mise en œuvre de matériaux respirant tels que les enduits naturels à la chaux. Les dispositifs d'isolation par l'extérieur qui nuisent à la bonne respiration des maçonneries se révèlent inadaptés et sont d'autre part souvent incompatibles avec les enjeux de préservation de la qualité patrimoniale qui caractérise le bâti ancien.

Le renforcement des performances thermiques des ouvertures doit également s'inscrire dans une réelle prise en compte des caractéristiques propres à chaque édifice. Pour cela la première question à se poser est celle de la valeur patrimoniale des menuiseries en place.

Cependant, sous réserve d'une parfaite intégration, des alternatives telles que la géothermie, l'installation de poêles à granulés ou bois, de panneaux solaires liés à la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage peuvent être mis en place afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de l'habitat ainsi qu'au développement des énergies durables.

Pour le bâti postérieur au début du XX^e siècle qui ne possède pas de valeur patrimoniale marquée, l'objectif est donc de renforcer la qualité thermique et visuelle de ces édifices. Il apparaît alors important d'autoriser sous conditions d'intégration et de valorisation de l'existant et de qualité urbaine la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur, la mise en œuvre de menuiseries isolantes et l'installation de dispositifs techniques durables.

Pour le bâti neuf, l'objectif est de prendre en compte dès à présent les enjeux de réduction de la consommation énergétique, basés sur les réglementations thermiques en vigueur, et d'intégrer les principes d'une conception bioclimatique du bâti. La préservation de la qualité patrimoniale majeure du paysage urbain sera par contre une contrainte de premier ordre lors de l'élaboration d'un tel projet.

Ces préoccupations sont reprises dans les textes réglementaires qui distinguent la mise aux normes des bâtiments récents construits selon les techniques constructives modernes, matériaux légers et industriels, y compris les bâtiments d'avant les réglementations thermiques, souvent très mal isolés, et les bâtiments anciens à matériaux lourds et forte inertie, dont l'amélioration thermique doit faire l'objet d'approches plus fines et plus adaptées.

Les prescriptions et indications réglementaires qui seront prises en compte dans le cadre de l'AVAP seront donc en cohérence avec ces indications et évolutions.



Edifices majeurs de Beaupréau

B/ REHABILITATION, REUTILISATION ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT SOUTENABLE

Les bâtiments les plus exceptionnels de Beaupréau, ceux dont la qualité et la rareté justifient d'un effort de maintenance et de restauration, sont clairement identifiés, ils doivent justifier de mesures qui sont proches des mesures de restauration à appliquer aux édifices protégés au titre de la législation des monuments historiques. Ils complètent le recensement de ceux-ci en prenant en compte la dimension constitutive des paysages urbains au-delà de la simple qualité propre de l'objet bâti. Des mesures d'adaptations seront sur ces bâtiments indiqués comme pouvant être prises avec nuances et circonspection. Et de fait, sur l'ensemble de la zone, leur nombre est assez réduit.

Le reste du bâti, qui vaut souvent par son ensemble, son homogénéité typologique, mais aussi par sa variété et sa diversité d'écriture, souvent liées à des soins et factures soignées de mise en œuvre, est à ce titre traité avec respect et considération. Les règles de l'AVAP décrivent les points principaux sur lesquels doivent porter cette considération. Elles indiquent aussi, règles et préconisations, comment gérer les modifications et adaptations que suppose souvent la réutilisation actuelle de tels ensembles.

L'AVAP devra insister sur les possibilités de transformation et d'évolution d'un tissu bâti qui n'est pas figé, qui peut encore connaître des évolutions, mais dont la valeur constitutive générale doit rester sauvegardée : gabarit, alignement, hauteurs, silhouettes et tonalités, ce qui n'interdit nullement la construction ou reconstruction sur des parcelles plus ou moins délaissées, ou dont les constructions actuelles sont d'une faible valeur patrimoniale.

Le suivi et le contrôle par la négociation du projet et regard de l'expert sont le moyen de s'assurer du respect de l'attention et du soin mis en œuvre dans l'écriture et l'insertion de ces nouveaux projets.

Les espaces urbains constitutifs de Beaupréau : rues, places et carrefours sont aussi considérés avec attention et leur sauvegarde et mise en valeur font partie des angles du suivi ainsi établis.

Le traitement des espaces dits naturels, en fait plutôt espaces où prédomine le végétal, est aussi traité avec attention et indiqué comme espace fragile, lieu où le dialogue de l'homme et de la nature suppose attention et considération : les cycles du végétal ne sont pas les mêmes que ceux du bâti, et le suivi des paysages ainsi constitués relèvent de logiques spécifiques à bien appréhender. Là aussi, le respect prime sur la notion plus figée du seul maintien.

SOURCES / BIBLIOGRAPHIE / MEDIAGRAPHIE

- Beaupréau à la veille de la révolution*, Ville de Beaupréau, 83p., 1989 ;
Histoire et archives communales de Beaupréau, Commune de Beaupréau, 28p., 2000 ;
Archives de la famille de Blacas, *La Chronique de Beaupréau*, composée en 1873
C. BELSER, *Petite histoire du pays des Mauges*, Geste éditions, La Crèche, 86p., 2002 ;
A.LEVILLAYER ET D.PRINGENT, *Un site de la Tène au coeur des Mauges : le Pinier à Beaupréau (Maine-et-Loire)*, Revue archéologique de l'Ouest, 27, 2011, pp.73-84, 2011 ;
C.PORT, *Dictionnaire historique, géographique et biographique de Maine-et-Loire*, J.-B. Dumoulin, Angers, Lachèse et Dolbeau, Paris, 1874-1878, 3vol. ;
E. RUBION, *Beaupréau*, Coll. Mémoire en images, Editions Alan Sutton, Joué-les-Tours, 127p., 1998
- Revue de l'Anjou et du Maine et Loire, quatrième tome, 1859, publiée sous les auspices du Conseil Général de Maine et Loire et du Conseil Municipal d'Angers.

Archives départementales du Maine-et-Loire

<http://www.ville-beaupreau.fr>

<http://www.cpie.paysdesmauges.fr>

<http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr>

<http://paysdelaloire.ademe.fr>

<http://www.trameverteetbleue.fr>

<http://climat.meteofrance.com>

<http://www.brgm.fr>

<http://www.geoportail.gouv.fr>