

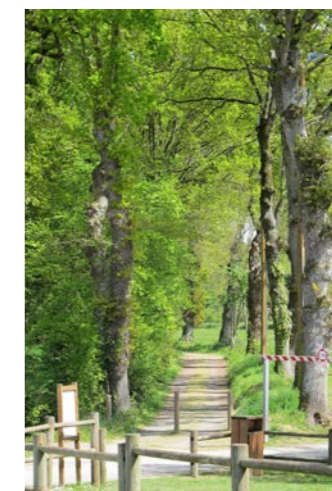


MINISTÈRE DE LA CULTURE
 DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
 DE BRETAGNE
 UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET
 DU PATRIMOINE DU MORBIHAN



COMMUNE DE MALESTROIT (56)

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



Arrêt du projet d'AVAP - mars 2022
 Avis favorable de la CRPA - le 17 octobre 2022
 Enquête publique réalisée du 29 avril au 2 juin 2023
 Accord du préfet – 06 septembre 2023
Approbation finale en conseil municipal - 12 septembre 2023

RAPPORT DE PRESENTATION annexe du diagnostic architectural, urbain, environnemental et paysager Pièce n°1

SEPTEMBRE 2023



Préambule	5		
PARTIE I - RAPPORT DE PRÉSENTATION	9		
1 - LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET DES ESPACES	9		
1.1 Synthèse du diagnostic	10		
1.2 Justification des objectifs de l'AVAP	14		
1.3 Synthèse de la ZPPAUP et reconquête du bâti	15		
1.4 Exposé et justification du périmètre et du zonage de l'AVAP	16		
1.5 Exposé et justifications des prescriptions réglementaires de l'AVAP	32		
2 - LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	45		
2.1 Patrimoine et performance énergétique	46		
2.2 Les bénéfices écologiques de l'AVAP	47		
3 - JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU	49		
3.1 Orientations du PADD du PLU et zonage	50		
3.2 Compatibilité PADD/AVAP	51		
PARTIE II - DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER, ARCHITECTURAL, ET ENVIRONNEMENTAL	55		
1 - PRÉAMBULE : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE	55		
1.1 Présentation de la commune	56		
1.2 Environnement patrimonial existant	58		
		2 - APPROCHE TERRITORIALE ET ENVIRONNEMENTALE	63
		2.1 Caractéristiques physiques du territoire	64
		2.2 Morphologie paysagère du site	68
		2.3 Les vues et perspectives	79
		2.4 Le patrimoine naturel	85
		2.5 Le grand paysage - carte des enjeux	90
		3 - HISTOIRE ET ÉVOLUTION URBAINE DE LA VILLE DE MALESTROIT	91
		3.1 Histoire de la ville	92
		3.2 Synthèse de la croissance urbaine	98
		3.3 Le patrimoine disparu	100
		4 - APPROCHE URBAINE ET PAYSAGÈRE	103
		4.1 Synthèse des entités urbaines	104
		4.2 Le centre ancien	106
		4.3 Les quatre faubourgs	110
		4.4 Les extensions du centre ancien	114
		4.5 Les entrées de ville	116
		4.6 Le réseau viaire	120
		4.7 Les espaces publics, places, rues et parcs	122
		4.8 Le végétal et l'eau en centre ancien	140
		5 - APPROCHE ARCHITECTURALE ET CONSTRUCTIVE	147
		5.1 Les bâtiments identitaires	148
		5.2 L'habitat : typologie architecturale	155
		5.3 Le petit patrimoine	163
		5.4 Les caractéristiques constructives du bâti ancien	167
		ANNEXES : topographie historique, Bibliographie et lexique	

Préambule

DÉFINITION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur d'un patrimoine dont les intérêts s'expriment de multiples manières.

L'appellation nouvelle donnée aux AVAP n'est pas en retrait par rapport au champ traité par les ZPPAUP ; le «patrimoine» dans son acception culturelle est pris au sens général. Le premier alinéa de l'article L642-1 du nouveau du code du patrimoine énumère, en effet, les intérêts culturels, architecturaux, urbains, paysagers, historiques ou archéologiques qui sont pris en compte au sein de l'AVAP.

L'association à la démarche patrimoniale de la dimension «développement durable», constitue l'évolution majeure. Les approches patrimoniale et environnementale sont tout à fait compatibles.

En effet, la conservation et la mise en valeur du patrimoine participent pleinement d'un tel développement (économie d'espace, économies d'énergies, matériaux, savoir-faire).

LA TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP DE MALESTROIT EN AVAP

Par délibération du conseil municipal, la commune de Malestroit a prescrit la révision de la ZPPAUP et sa transformation en AVAP. Toute approche patrimoniale qui présidait à la création de la ZPPAUP demeure valide. Toutefois, l'analyse des enseignements des années d'expérience issues de l'application de la ZPPAUP permet d'envisager une précision du règlement, une adaptation du périmètre, des compléments à apporter au diagnostic et une réflexion sur le classement du patrimoine à la parcelle, réflexion qui n'existait pas dans ce premier document.

La mise en oeuvre de l'AVAP continuera de s'appuyer sur une démarche consensuelle entre l'Etat et la collectivité compétente, cette dernière voyant son implication et ses responsabilités renforcées (enquête publique entièrement décentralisée, concertation avec la population...).

EFFETS ET OBLIGATIONS DE L'AVAP

Effets sur les périmètres de protection autour des monuments historiques

Quelle que soit la localisation du monument au sein ou hors du périmètre de l'AVAP, la création de l'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci. Au-delà, les parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

Dans cette mesure, il peut y avoir lieu de délimiter l'AVAP de manière à réduire au minimum ces parties résiduelles. Il peut aussi être envisagé de rectifier voire de supprimer ces parties résiduelles par une procédure de périmètre de protection modifié en application de l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

Il sera, dans la plupart des cas, opportun de réévaluer le dispositif des abords et de conduire une démarche de périmètre de protection modifié. Cette démarche s'effectue, soit par procédure de PLU lorsque l'élaboration ou la révision de celui-ci est conjointe à la création de l'AVAP, soit par procédure conduite sous la responsabilité du Préfet.

Lorsque la réintroduction des abords résulte de la mise en oeuvre d'une AVAP, il est recommandé de mener une procédure conjointe avec l'instruction de celle-ci et, notamment, d'organiser une enquête unique portant à la fois sur l'AVAP et sur le périmètre de protection modifié en application des dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement.

Dans ce cas, il est opportun de confier la conduite de l'enquête à la collectivité compétente pour l'AVAP.

Effets sur les sites

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés dans lesquels les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement. En revanche, la création d'une AVAP a pour effet de suspendre, sur le territoire qu'elle concerne, l'application des servitudes de sites inscrits.

COMPOSITION

Le dossier de l'AVAP comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation des objectifs de l'AVAP auquel est annexé un diagnostic patrimonial (architectural, urbain, paysager et environnemental),
- un règlement comportant des prescriptions,
- un document graphique (cartographies réglementaires)

*Extraits des guides pratiques "Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine" - livrets I, II, III
Ministère de la culture et de la communication – direction générale des patrimoines - juin 2012*

PARTIE I

RAPPORT DE PRÉSENTATION DES OBJECTIFS DE L'AIRE

PARTIE I - RAPPORT DE PRÉSENTATION

1 - LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET DES ESPACES

1.1 Synthèse du diagnostic

L'analyse présentée dans le diagnostic a identifié et mis en exergue les qualités des sites majeurs de la commune, et révélé aux habitants la potentialité de leur commune en matière de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

APPROCHE HISTORIQUE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le développement urbain de la ville de Malestroit est liée à son implantation dans la vallée de L'Oust, à proximité d'un passage à gué tirant profit du resserrement de la rivière. Cet emplacement stratégique, dès l'époque antique, en fera au fil des siècles un lieu d'échange important et actif (à la fois fluvial et terrestre).

Le patrimoine monumental de Malestroit s'illustre principalement par ses deux églises protégées au titres des monuments historiques (XI et XIIe siècles). Une motte castrale sera établie au cours du Xe siècle sur la rive Oust, mais le château médiéval, évoqué comme construit sur l'îlot de la Saudraie puis remplacé au XVIe siècle par le couvent des Augustines, a disparu et est très peu documenté.



Le développement marchand de la ville à partir du XVe siècle, marquera et façonnera une partie de son image : un tissu très urbain avec une forte présence de maisons marchandes à pans de bois et ses maisons classiques en pierre de taille. Le granit, le schiste et le bois, issus du sol et des forêts prédominent dans le paysage urbain.

Quatre faubourgs bien identifiés se développent le long des voies principales au fil des siècles.

Le développement industriel de la ville et la construction du canal au XIXe laissera également des traces : aménagement le long du canal, percement de voies nouvelles, construction d'un nouveau pont sur l'Oust.

De nouvelles formes urbaines se développent autour du centre ancien et des faubourgs, plus aérées, avec des maisons périurbaines ou petits immeubles très dessinés.

Le centre ancien sera globalement préservé, permettant à la ville de Malestroit de promouvoir et valoriser la qualité urbaine et architecturale de ces éléments patrimoniaux et ainsi de devenir une petite "cité de caractère" reconnue en Bretagne, tant grâce à la qualité de son tissu urbain que par la présence de l'Oust.



L'analyse architecturale et urbaine du diagnostic a identifié un patrimoine bâti riche à préserver :

- Un **patrimoine d'intérêt archéologique**, principalement à travers les anciennes fortifications et les sites des églises anciennes. Mais les nombreuses zones de présomptions et de prescriptions archéologiques attestent également d'une présence humaine encore plus ancienne, remontant, pour les sites reconnus, jusqu'à l'âge du fer.

- Un **patrimoine d'intérêt historique et architectural** à travers les édifices identitaires de la ville (Eglises, chapelles Saint-Julien et Sainte-Anne, l'hôtel de ville, la clinique des Augustines, les écoles publiques et privés, la minoterie XIXe, etc.) et les édifices remarquables comme des maisons à pans de bois, les anciens logis et grandes demeures urbaines, assurant à la ville de Malestroit un statut de centre urbain. Ces édifices diversifiés, très dessinés, à forte qualité architecturale, sont caractéristiques et identitaires de l'histoire de la ville.



- Un **patrimoine d'intérêt urbain** représenté par un ensemble urbain homogène de maisons de ville structuré autour du château, avec son réseau de rues et de venelles, de parcelles étroites et imbriquées, de maisons mitoyennes, alignées sur rue et de hauteurs harmonieuses.



Cette homogénéité tient également de la présence d'un patrimoine immobilier cohérent qui, sans être un bâti exceptionnel, présente une harmonie réelle, une majorité de bâtisses anciennes et des caractéristiques constructives locales affirmées. Il s'agit d'un **patrimoine fragile**, qui peuvent souffrir des transformations souvent peu respectueuses des qualités architecturales du bâti, conduisant à un appauvrissement et à une banalisation de l'architecture, notamment au niveau du second œuvre.



Le respect des gabarits urbains et la conservation/restitution des détails architecturaux engagent une qualité urbaine que le centre-ville se doit de conserver. Cet objectif ambitieux mais en continuité du suivi et des efforts réalisés dans le cadre de la ZPPAUP, devra aussi définir la feuille de route zones qui seront identifiées comme des zones de reconquête et de valorisation dans le futur PLU, à proximité du noyau historique et de limitation de la consommation d'espace.

Sur le plan urbain, le degré de protection doit être modulé en fonction de la qualité des entités urbaines identifiées dans le cadre du diagnostic : protection du noyau ancien, tout en accompagnant la valorisation et l'habitabilité des logements, meilleure prise en compte des entrées de ville et des vues vers les édifices remarquables, et accompagnement du processus de reconstitution du tissu urbain.

Un **petit patrimoine** de qualité mais peu mis en valeur disséminé sur le territoire : puits, croix, calvaire, lavoirs etc. a été identifié et répertorié.

Le site de l'ancienne minoterie est également ponctué d'un patrimoine hydraulique remarquable, avec notamment les deux déversoirs en lien avec l'ancien moulin.

Le canal, qui est bordé de chemins de halage, accueille une écluse (à sas), qui constitue un élément de patrimoine vernaculaire et touristique. L'ensemble des écluses de l'Oust aident les bateaux de plaisance à parcourir la rivière. En rive Ouest du canal, des fossés longent l'Oust.

Plusieurs ponts traversent le cours d'eau. Ils sont constitutifs de ce riche patrimoine hydraulique : le pont sur l'écluse, le vieux pont à cinq arches situé rue Notre-Dame au confluent de l'Oust et du canal, le pont Neuf à trois arches (arc surbaissé), la passerelle en aval qui traverse la rivière.



APPROCHE PAYSAGÈRE

Le territoire de Malestroit accueille une diversité de paysages liée à la présence de la vallée de l'Oust, qui structure le territoire communal.

Le territoire communal se structure en quatre unités paysagères.

- La vallée de l'Oust, caractérisée par 3 sous unités (Oust rurale, Oust habitée, Oust récréative)
- Les coteaux urbanisés
- Les coteaux cultivés
- Le plateau boisé et cultivé

La vallée de l'Oust dévoile des ambiances variées, liées notamment à la présence de la rivière qui constitue un remarquable lien du territoire.

Au nord de la commune, l'Oust qui se divise en deux bras (canal et méandre) évolue dans des paysages ruraux de fond de vallée caractérisés par des champs cultivés bordés ponctuellement de haies, et par l'exploitation agricole de la Hataie (habitat isolé).

Le canal est longé par des chemins de halages qui offrent l'opportunité de promenades à pied ou à vélo, supports d'une pratique touristique qui rayonne au-delà de l'échelle communale. L'écluse, élément identitaire du patrimoine hydraulique du canal, contribue à l'attrait touristique du site.

Le méandre de l'Oust situé en retrait du noyau urbain et au pied du coteau, présente au Nord-Est un caractère plus intime, avec des bords de l'Oust moins praticables : absence de sentier ou sentier en surplomb de la rivière dissimulé derrière des boisements. La rivière est peu perceptible et reste insoupçonnée. Elle mérite d'être dévoilée tout en conservant son caractère secret.

Au centre de cette unité paysagère, la vallée est caractérisée par un paysage urbain d'une grande richesse patrimoniale. Le noyau ancien, compact, est ponctué d'édifices remarquables et de constructions en pierres de pays et de maisons à colombages.

Les rives de l'Oust présentent une qualité urbaine et paysagère avec une alternance de bâti à l'alignement et des jardins délimités par des murets en pierre de pays qui surplombent la rivière. L'île Notre-Dame, située entre le centre historique et le faubourg de la Madeleine, à la confluence de l'Oust et du canal, offre un paysage singulier, riche d'un patrimoine hydraulique, bâti et paysager : déploiement de l'Oust dans plusieurs directions (plusieurs bras), caractère insulaire, ancienne minoterie, jardins d'intérêt, ponts reliant l'île aux berges...



Au sud de la commune, la rivière délimite une vallée évasée et plane accueillant des équipements sportifs et de loisir (camping, base de canoé, terrains de foot, tennis, aire de jeu...).

Au-delà du centre historique, l'urbanisation s'est développée sur les coteaux les moins abruptes sous forme d'habitat pavillonnaire linéaire, de lotissements ou encore de zones d'activités.

Les coteaux au relief plus marqués sont caractérisés par des parcelles cultivées, de petite ou moyenne taille, parfois au contact de d'habitat isolé.

Les paysages culminants de la commune se caractérisent par des espaces agricoles boisés ou cultivés délimités par des haies épaisses, conférant une ambiance profonde en retrait de l'agitation urbaine. En rive Nord du plateau, l'habitat isolé qui surplombe les coteaux est difficilement perceptible car il est dissimulé derrière des boisements.



Des points de vue depuis ces paysages, offrent une lecture d'ensemble ponctuelle du centre ancien très encaissé, et permettent de mettre en évidence la silhouette identitaire du noyau ancien, mais également des extensions récentes de la ville.



Le paysage du centre ancien est marqué par la présence d'espaces publics anciens ou qui se sont formés au fil des siècles, témoins de l'ouverture du château vers la ville ancienne et de la restructuration des abords du centre ancien au XIXe siècle :

- La place principale, la place du Bouffay constitue une polarité urbaine et une vitrine sur les édifices exceptionnels principaux : l'église Saint-Gilles et les maisons à pans de bois protégées au titre des monuments historiques.

- la place du Docteur Queinnec, deuxième polarité, qui est, aujourd'hui principalement dédiée à la voiture est à reconquérir afin de lui offrir un caractère plus urbain et convivial.

- Les autres petites places ou espaces ouverts du centre ancien, contribuent à la qualité urbaine de la ville. Leur mise en valeur devra intégrer les usages d'aujourd'hui et la mise en scène du patrimoine bâti et paysager existant, en conservant l'authenticité des lieux.

- Les ruelles sont également des éléments identitaires de la trame urbaine du centre ancien. La valorisation et la mise en réseau de ces petites rues ainsi que celles des cheminements plus ruraux, contribue à l'attractivité du territoire. Au niveau de l'Oust, certains accès à l'eau ainsi que le chemin de halage, fortement emprunté, méritent d'être mis en valeur.

Le centre ancien est très minéral, mais doté d'un patrimoine végétal ponctuel et intéressant qui mérite d'être préservé : alignements d'arbres accompagnant les rues, jardins privés attenants aux édifices remarquables, jardins le long de l'Oust, végétalisation des pieds de murs. Ces structures végétales, ont une valeur patrimoniale, environnementale, pédagogique et sociale. Ils contribuent au bien-être des habitants et à la valorisation du cadre de vie.



APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Homme et territoire

L'urbanisation de Malestroit s'est historiquement développée autour de l'île Notre-Dame (ancien îlot de la Saudraie), le long de la vallée de l'Oust.

La volonté politique affichée dans le projet d'AVAP, est de favoriser un renouvellement raisonné de l'habitat et de maîtriser son développement en limitant l'étalement urbain.

Objectifs :

- Garder une urbanisation cohérente et moins consommatrice afin de préserver les paysages et d'éviter le morcellement des espaces naturels et agricoles.
- Préserver le caractère naturel et agricole des versants de l'Yaigne

Patrimoine naturel

Préserver la biodiversité et la valoriser

Sur le territoire de la commune, l'ensemble des ressources naturelles est soumis à des pressions liées à l'urbanisation des espaces naturels et agricoles. Certains espaces naturels (vallée de l'Oust, secteur bocagers, zones humides remarquables), présentent des enjeux de conservation et sont des réservoirs de biodiversité sur le territoire communal et régional. Enfin, sur le plan des continuités écologiques, le réseau écologique de la commune via son axe principal de la vallée de l'Oust est fonctionnel.



La ressource en eau

Le territoire de Malestroit occupe deux bassins versants : l'Oust (pour la grande majorité du territoire) et la Claie.

Pour ces deux bassins versants, les suivis de la qualité des eaux superficielles montrent une qualité d'eau moyenne pour l'état écologique, mais un bon état chimique.

Le sol comme ressource

Malestroit repose sur un socle géologique peu perméable de schistes, de grès, argileux et imperméables parfois recouverts localement par des limons éoliens. Ces ressources ont été largement utilisées dans l'architecture locale, donnant à la ville une identité propre.



Nuisances et risques

Risques inondation

L'agglomération urbaine de Malestroit est soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (phénomène de crue du en partie à la présence des deux Ponts sur l'Oust)

Gonflements d'argiles

Le risque de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements d'argiles est faible ou nul sur l'agglomération de Malestroit.

Gestion de l'assainissement

Le centre est doté d'un réseau d'assainissement collectif. L'assainissement autonome individuel est utilisé sur le reste du territoire communal. La gestion de l'assainissement non collectif et la mise en conformité de ces systèmes constitue donc un enjeu afin de limiter les rejets dans le milieu naturel.

Energie et climat

Favoriser le développement d'énergies renouvelables

Les sources d'énergies renouvelables sont faiblement exploitées sur la commune.

Le développement du potentiel solaire photovoltaïque devra s'effectuer dans le respect du patrimoine communal, notamment, dans la préservation des typologies architecturales et urbaines anciennes, dans la conservation des axes et des cônes de vues et dans la valorisation des fenêtres sur le grand paysage. Toutefois, la majorité des secteurs agglomérés, au sud de l'Yaigne, se situant dans des zones défavorables (coteaux orientés nord, ensoleillement faible) ; chaque projet de mise en oeuvre de ces dispositifs, s'il est autorisé, devra faire l'objet d'une étude précise pour justifier sa rentabilité.

Développer les modes déplacement doux

Véritable alternative à la voiture, le développement des déplacements doux est favorable à la diminution des GES.

1.2 Justification des objectifs de l'AVAP

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Comme le rappelle en introduction le guide pratique des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (Ministère de la Culture - 2012), l'AVAP est une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur d'un patrimoine dont les intérêts s'expriment de multiples manières.

L'article L 642-1 du Code du Patrimoine stipule en effet qu'« une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. »

La notion de «patrimoine» dans son acception culturelle est donc prise au sens général. Les objectifs de protection du patrimoine, dans le cadre de la création de l'AVAP de la commune de Malestroit, revêt ainsi les multiples dimensions suivantes :

> **Promouvoir le patrimoine comme un bien commun** du territoire et de ses habitants, dans un but pédagogique, pour transformer ce qui pourrait apparaître comme une contrainte pour chaque administré (la protection du patrimoine) en atout de valorisation du territoire : construire une vision partagée du patrimoine pour comprendre qu'il s'agit d'une implication collective ;

> **Transmettre aux générations futures**, les fondements de la mémoire locale et de l'identité collective du territoire communal (histoire, savoirs faire locaux...) : il s'agit de la finalité culturelle et historique du patrimoine pour conserver et révéler aux nouvelles générations d'habitants, les modes de vie collectifs ayant progressivement disparu avec l'arrivée de la société moderne depuis l'après-guerre ;

> **Protéger et améliorer le cadre de vie de la population** : il s'agit de la finalité sociale du patrimoine qui met l'accent sur les conditions de bien-être des habitants de Malestroit : la qualité des logements (réhabilitation/ amélioration de l'habitat), la convivialité et l'animation des espaces publics centraux ou encore la valeur esthétique des paysages urbains et ruraux ;

> **Renforcer l'attractivité de la commune** avec pour finalité le développement économique et touristique du territoire.

Il s'agit d'une démarche engagée par la commune de Malestroit depuis de nombreuses années, celle-ci étant déjà labellisée " Petite Cité de Caractère ".

Pour rappel, l'objectif de cette structure associative est de «valoriser des communes atypiques, à la fois rurales par leur implantation, leur population limitée, et urbaines par leur histoire et leur patrimoine. Ces villes, autrefois centres administratifs, politiques, religieux, commerciaux, militaires, ont souvent vu leurs fonctions urbaines se réduire après les révolutions administratives et industrielles de la France. Elles ont perdu une grande partie de leurs fonctions urbaines, et se sont retrouvées sans la population et les moyens financiers pour entretenir cet héritage. »

> **Réglementer les dispositions en matière de développement durable** : le Code du Patrimoine précisant dans son article L 642-1 que l'AVAP « a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable ». La conservation et la mise en valeur du patrimoine sont des leviers du développement durable que les dispositions de l'AVAP doivent concrétiser pour favoriser l'économie d'espace, les économies d'énergies, la qualité des matériaux ou encore la conservation/transmission des savoir-faire...

LES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Afin de mettre en œuvre les grandes orientations précédentes, le projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine se concrétise autour des objectifs opérationnels suivants :

1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine, du grand paysage au détail architectural :

> **Poursuivre la valorisation du centre ancien** déjà engagée avec la ZPPAUP, par la préservation de l'identité architecturale et urbaine de Malestroit, tant sur le plan des morphologies urbaines et des espaces publics que des caractéristiques architecturales et paysagères.

> **Maintenir et préserver les composantes paysagères caractéristiques de Malestroit** : renforcer l'accès et la présence de l'Oust, préserver la trame bocagère, les vues dégagées sur le grand paysage et l'intégrité des entités paysagères, valoriser et préserver le caractère végétal des abords du centre ancien , renforcer les cheminements piétons (sentiers).

> **Valoriser le patrimoine architectural d'intérêt patrimonial**, à travers une politique de préservation et conservation sélective mais également de maîtrise de l'intégration architecturale et paysagère

> **Préserver et promouvoir la trame verte urbaine** par la protection du maillage vert existant : parcs, jardins et alignements d'arbres ; à la fois pour répondre aux objectifs de qualité de vie des habitants mais également dans un souci de préservation de la biodiversité

> **Mieux intégrer les constructions des lisières urbaines** dans le grand paysage (activités agricoles, industrielles et artisanales),

2. Encadrer l'évolution de la ville :

> **Contribuer à la modération de la consommation d'espace et à la protection du patrimoine naturel** en accompagnant la recomposition urbaine et la densification de la ville ancienne et en limitant le mitage sur les lisières de la ville,

> **Accompagner et encadrer les évolutions du tissu urbain et des extensions urbaines** au contact du centre ancien.

> **Accompagner les transformations visant à améliorer l'habitabilité** (réaménagements, surélévations, extensions) **et la prise en compte des contraintes énergétiques**, dans le respect du patrimoine concerné

> **Encadrer l'intégration des constructions nouvelles** dans un souci de préservation des paysages, tout en valorisant la création architecturale de qualité

> **Accompagner la requalification et la mise en valeur des espaces publics centraux** (notamment la place du docteur Queinnec et les bords de l'Oust)

1.3 Synthèse de la ZPPAUP et reconquête du bâti

SYNTHESE DE LA ZPPAUP EN VIGUEUR

Un petit bilan a été également réalisé sur les effets de la ZPPAUP en vigueur :

- complexité de lecture du document ;
- un règlement hétérogène ;
- un patrimoine XIXe majeur peu pris en compte dans le diagnostic, le zonage et les prescriptions ;
- peu d'amélioration du bâti (peu de travaux mis en oeuvre ou alors travaux réalisés sans déclaration préalable ne respectant pas les règles de l'art) ;
- peu de travaux d'aménagement majeurs d'espaces publics n'a été réalisé

La modification du plan de la ZPPAUP et le nouveau périmètre de l'AVAP établi sur la ville historique et ses abords proches, va permettre de reconcentrer les efforts de mise en valeur sur le bâti et les tissus d'intérêt avéré.

La communication du document auprès des habitants va permettre l'acceptation progressive des démarches à effectuer en cas de travaux.

ENJEU DE RECONQUETE DU BATI ANCIEN : PRINCIPALES DÉGRADATIONS CONSTATÉES

APPLICATION D'ENDUITS INCOHERENTS ET SUPPRESSION DES MODÉNATURES

Application d'enduits ciment recouvrant des maçonneries non prévues pour être enduites.

D'un point de vue technique, les enduits ciment agissent comme des barrières limitant les échanges hygrothermiques. Les apparitions de zones humides sur les parements intérieurs, de cloques sur les peintures, de mérules... sont des signes d'accumulation d'humidité dans l'épaisseur de la maçonnerie.

D'un point de vue architectural, l'application d'enduit uniforme apparaît souvent comme un appauvrissement de la façade. La texture des moellons, les modénatures et les éventuels décors sont simplement gommés. Le choix de la teinte pose également souvent question.

MODIFICATIONS DES OCCULTATIONS

Le remplacement des volets anciens par des systèmes mécanisés est extrêmement fréquent.

La dégradation des qualités de la façade n'est pas égale selon les cas.

La mise en place de volets intérieurs peut nuancer le caractère inesthétique du volet roulant.

MODIFICATIONS DES MENUISERIES

Le remplacement des menuiseries est esthétiquement insatisfaisant dans la grande majorité des cas.

Le PVC reste dominant dans les zones périphériques au centre ancien. Les menuiseries industrielles, non adaptées au bâti ancien sont également très importantes à Malestroit.

L'évolution des menuiseries est cependant un facteur d'amélioration du confort et des performances thermique. Le règlement de l'Avap encadre les modifications et remplacements sans les interdire.

DÉGRADATION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

Les rez-de-chaussée commerciaux sont parfois dénaturés par une disposition sans rapport avec la logique de l'élévation.

Les très larges percements ou des devantures trop envahissantes portent préjudices à la qualité du bâtiment, voire à sa structure.

INSERTION DES DISPOSITIFS TECHNIQUES

L'insertion de dispositifs techniques nécessaires à l'augmentation du confort domestique (câbles et coffrets électriques, réseaux d'eaux usées, câbles télécom / fibre) porte parfois préjudices aux décors de la façade.

AJOUT DE BARDAGE (AVEC OU SANS ISOLATION EXTERIEURE) - rare à Malestroit

La diversité de l'offre des fabricants est très large : bardages verticaux, horizontaux, panneaux..., bois, métal, PVC...

Ces dispositions présentent plusieurs inconvénients : elles masquent les maçonneries et les éventuelles modénatures et décors. Elles présentent une nouvelle façade avec des matériaux possiblement sans rapport avec leur environnement : texture, teinte, elles épaississent la façade et diminuent les apports de lumière naturelle. elles impliquent la modification des débords de toiture, des appuis de fenêtre et des systèmes d'occultations. Le règlement de l'AVAP encadre la localisation possible de ces dispositions.

1.4 Exposé et justification du périmètre et du zonage de l'AVAP

DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE

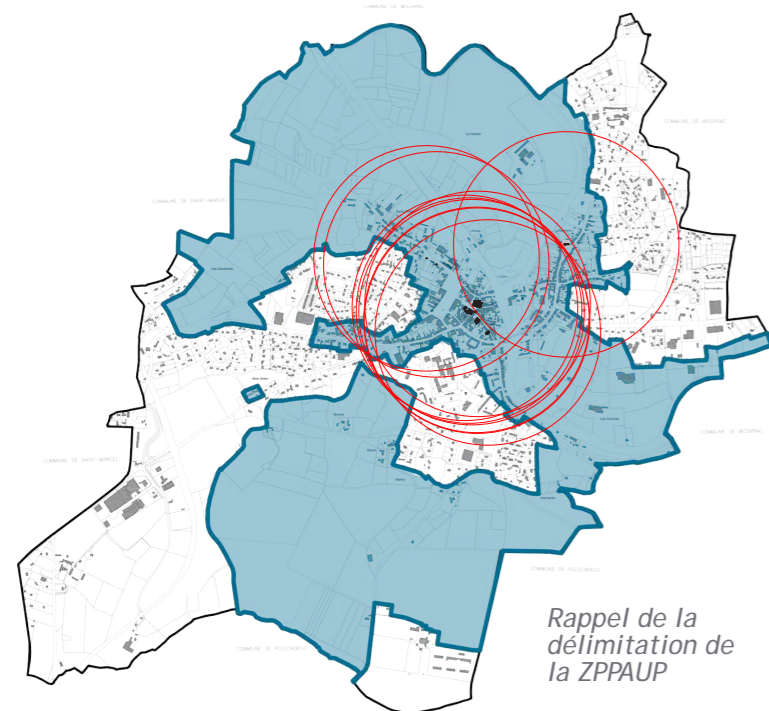
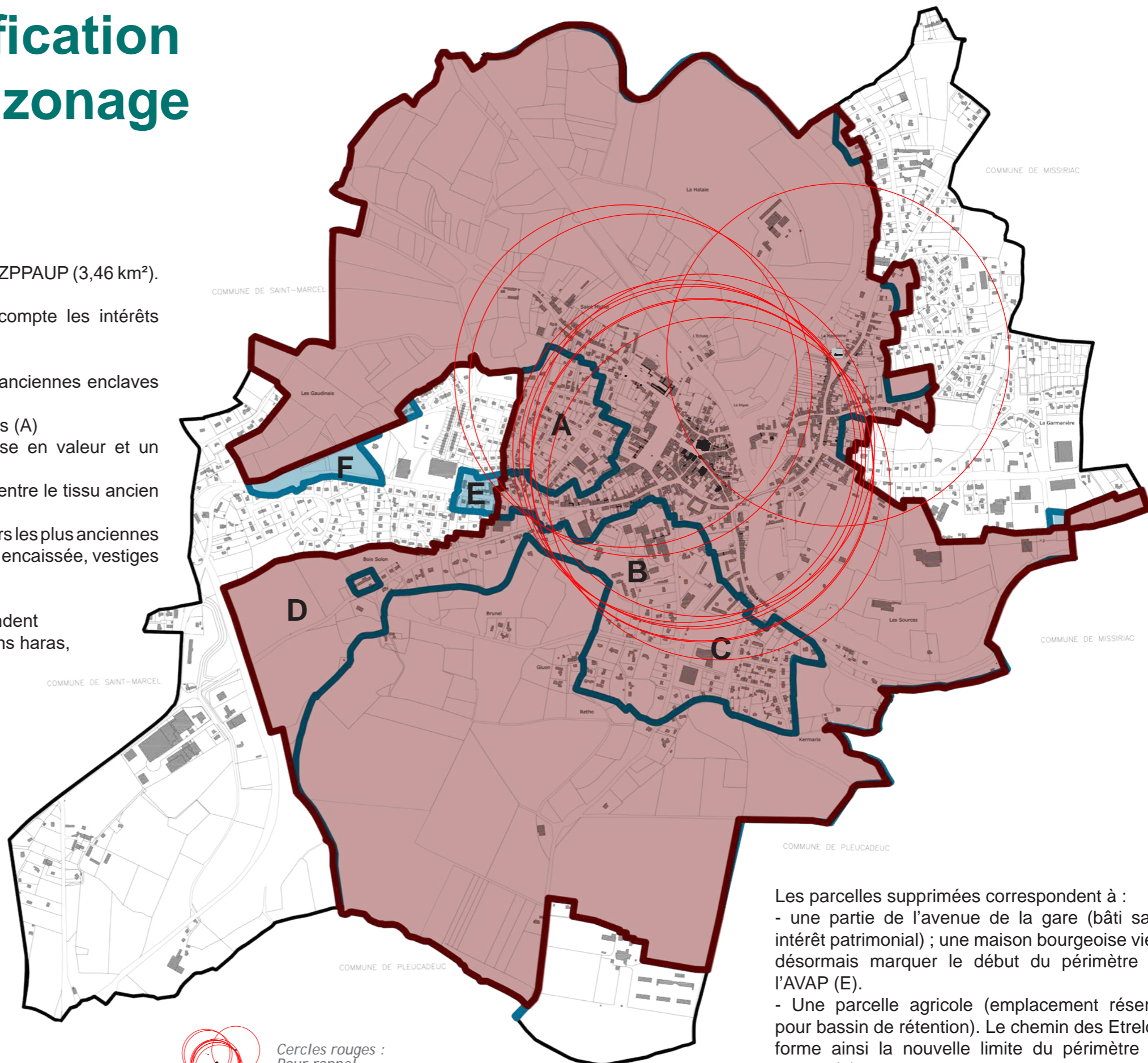
Le périmètre de l'AVAP(4,07km²) remplace le périmètre de la ZPPAUP (3,46 km²).

L'étendue de l'AVAP est établie de façon à prendre en compte les intérêts patrimoniaux reconnus dans le diagnostic.

Les extensions majeures du périmètre correspondent aux anciennes enclaves non prises en compte dans la ZPPAUP :

- au lotissements XIXe d'intérêt des rues Ameil et Saint-Gilles (A)
- au quartier de l'hôpital, quartier ancien méritant une mise en valeur et un remaillage piétonnier (B)
- aux lotissements situés en pied de coteau, frange urbaine entre le tissu ancien et les plateaux boisés (C)
- à l'intégrité de la rue du Bois-Solon, ancienne voie des Sauniers les plus anciennes de Malestroit (vues sur le centre ancien, perception de la ville encaissée, vestiges archéologiques) (D).

Les extensions mineures (à l'Est) de la commune, correspondent à l'ajout d'éléments d'intérêts patrimoniaux ponctuels (anciens haras, cimetière, jardins donnant sur l'Oust).



Rappel de la délimitation de la ZPPAUP

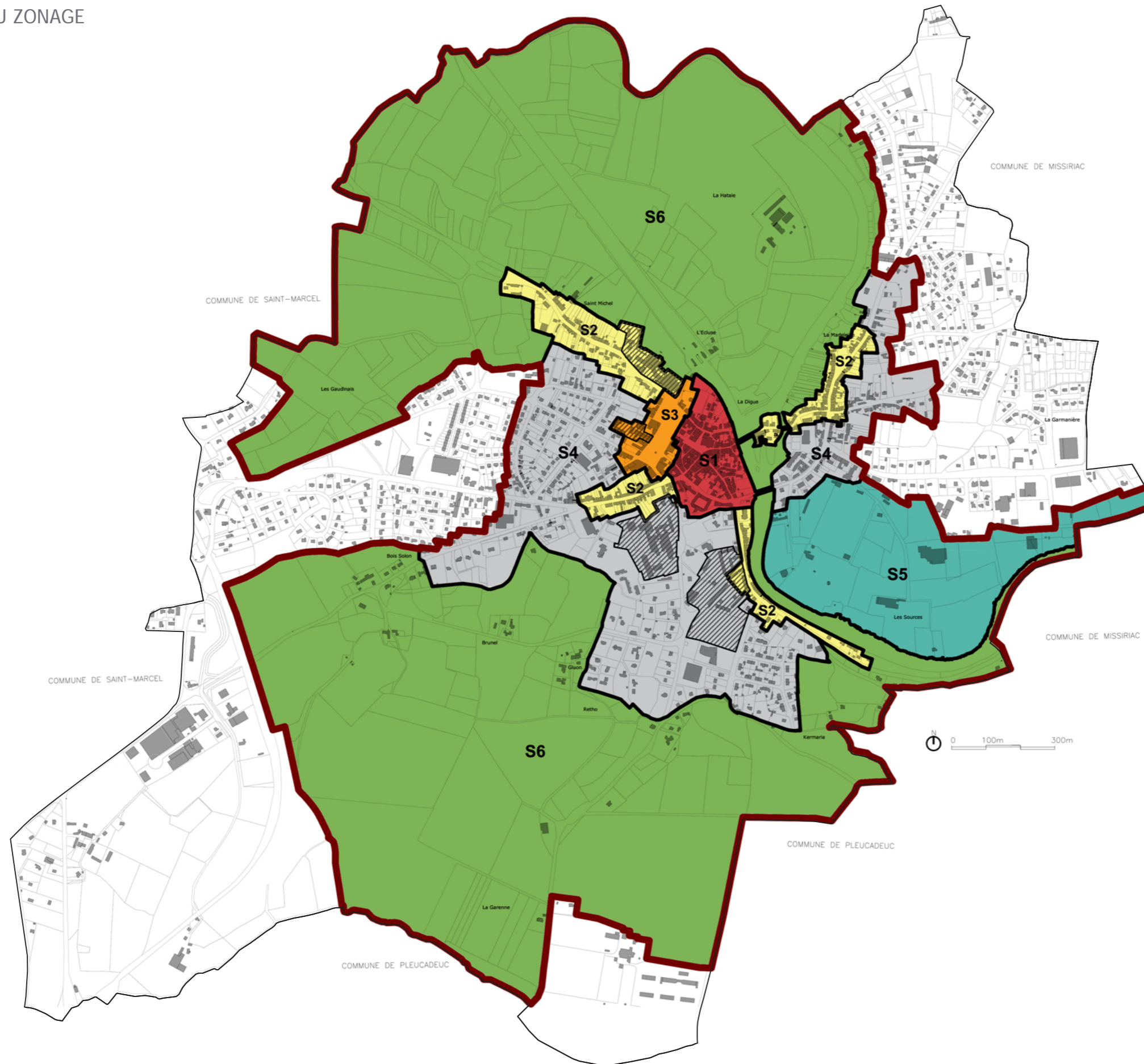


Cercles rouges : Pour rappel covisibilité MH

Les parcelles supprimées correspondent à :

- une partie de l'avenue de la gare (bâti sans intérêt patrimonial) ; une maison bourgeoise vient désormais marquer le début du périmètre de l'AVAP (E).
- Une parcelle agricole (emplacement réservé pour bassin de rétention). Le chemin des Etrelots forme ainsi la nouvelle limite du périmètre de l'AVAP (F).

DEFINITION DU ZONAGE



LEGENDE :

- Périmètre de l'AVAP
- Zonage réglementaire de l'AVP

SECTEURS DE L'AVAP :

- S1 - Centre ancien
- S2 - Faubourgs anciens
- S3 - Place du Docteur Queinnee
Zone centrale à restructurer
- S4 - Extensions urbaines
- S5 - Zone paysagère de loisirs
- S6 - Zone paysagère sensible

SOUS-SECTEURS DE L'AVAP :

- SGE - Grands équipements



DEPARTEMENT DU MORBIHAN
 COMMUNE DE MALESTROIT
**AVAP - Aire de Mise en valeur de
 l'Architecture et du Patrimoine**
 ANTAK - JP. LECONTE - AS&P - BIOTOPE
 mars 2022

**ZONAGE
 REGLEMENTAIRE**

1. LE CENTRE ANCIEN

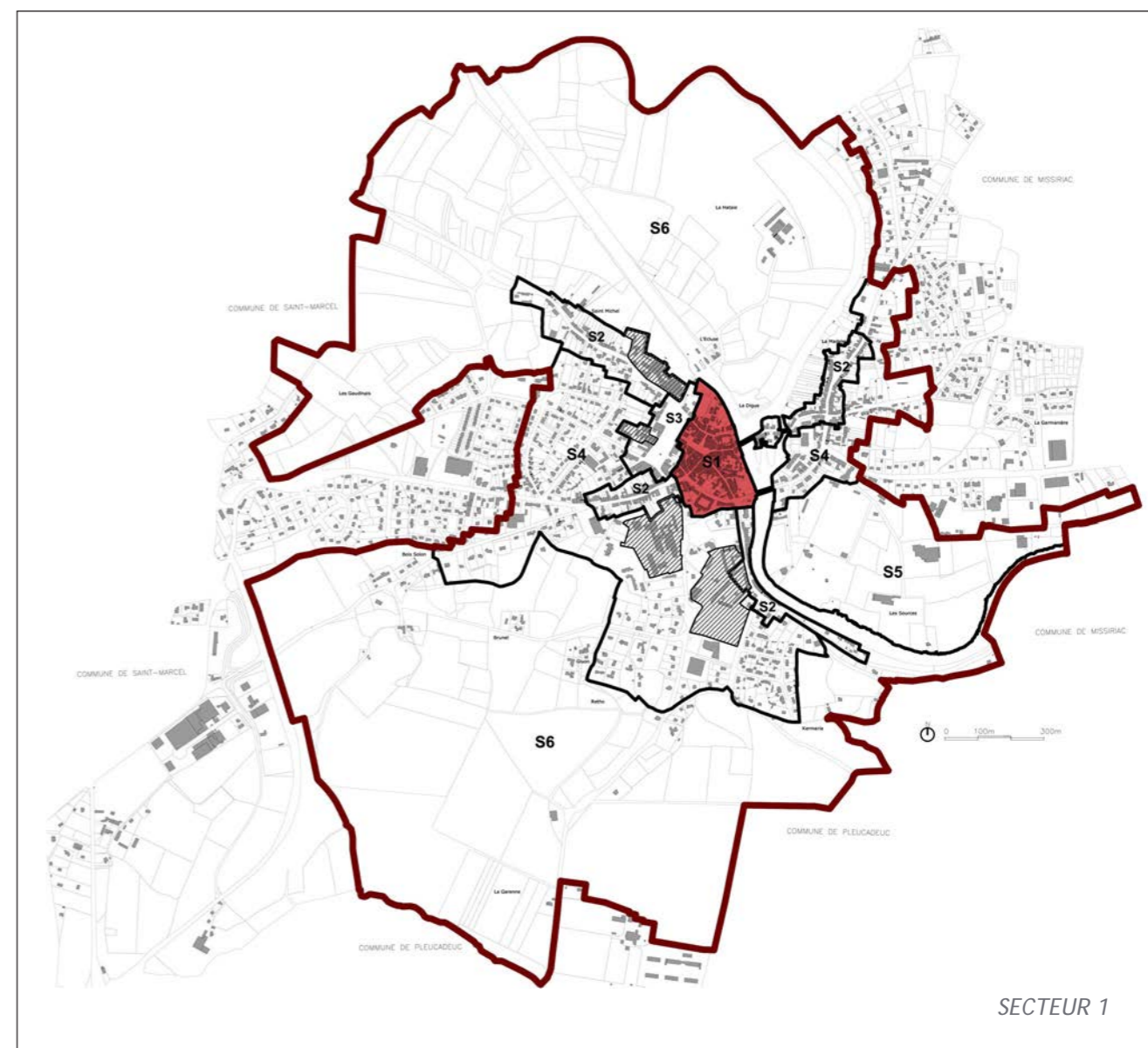
Ce secteur correspond sensiblement à l'ancienne cité fortifiée avec ses bastions correspondant au renforcement des défenses de la ville, dans la période de développement de l'artillerie et au moment des guerres de religions.

Dans ce secteur sont concentrés les édifices majeurs : l'église paroissiales Saint Gilles, le presbytère, œuvre de l'évêque Malestroit, et aussi l'essentiel du bâti urbain ancien, maisons à colombage, beaux hôtels de pierre et demeures anciennes témoignant du riche passé et de l'importance historique de la ville.

Sur ce secteur, le règlement (et les prescriptions qui l'accompagnent) organise un strict respect de cette richesse architecturale : maintien et valorisation respectueuse des architectures anciennes essentielles et de leurs attributs et caractéristiques. Une attention forte est portée aux édifices d'accompagnements intercalaires dans un souci d'harmonisation et de mise en valeur du paysage urbain traditionnel, ce qui n'est pas contradictoire avec la mise en place de façon ponctuelle d'une réponse contemporaine qualitative.

Les enjeux du secteur « Centre ancien » :

- perenniser le bâti ancien de qualité, pour une transmissions intègre aux générations futures
- renforcer l'attrait du cœur de ville (qualité de vie pour les habitants et tourisme) ;
- rechercher, à travers la mise en valeur du patrimoine, un levier d'action sur l'attrait de l'activité commerciale et culturelle du centre ;
- s'assurer que toute construction neuve s'inscrive harmonieusement dans le contexte bâti et paysager patrimonial.



Bâti et aménagements représentatifs du secteur 1



Place du Bouffay



Rue du Général de Gaulle



Rue aux Anglais



Rue Sainte-Anne



Rue aux Anglais

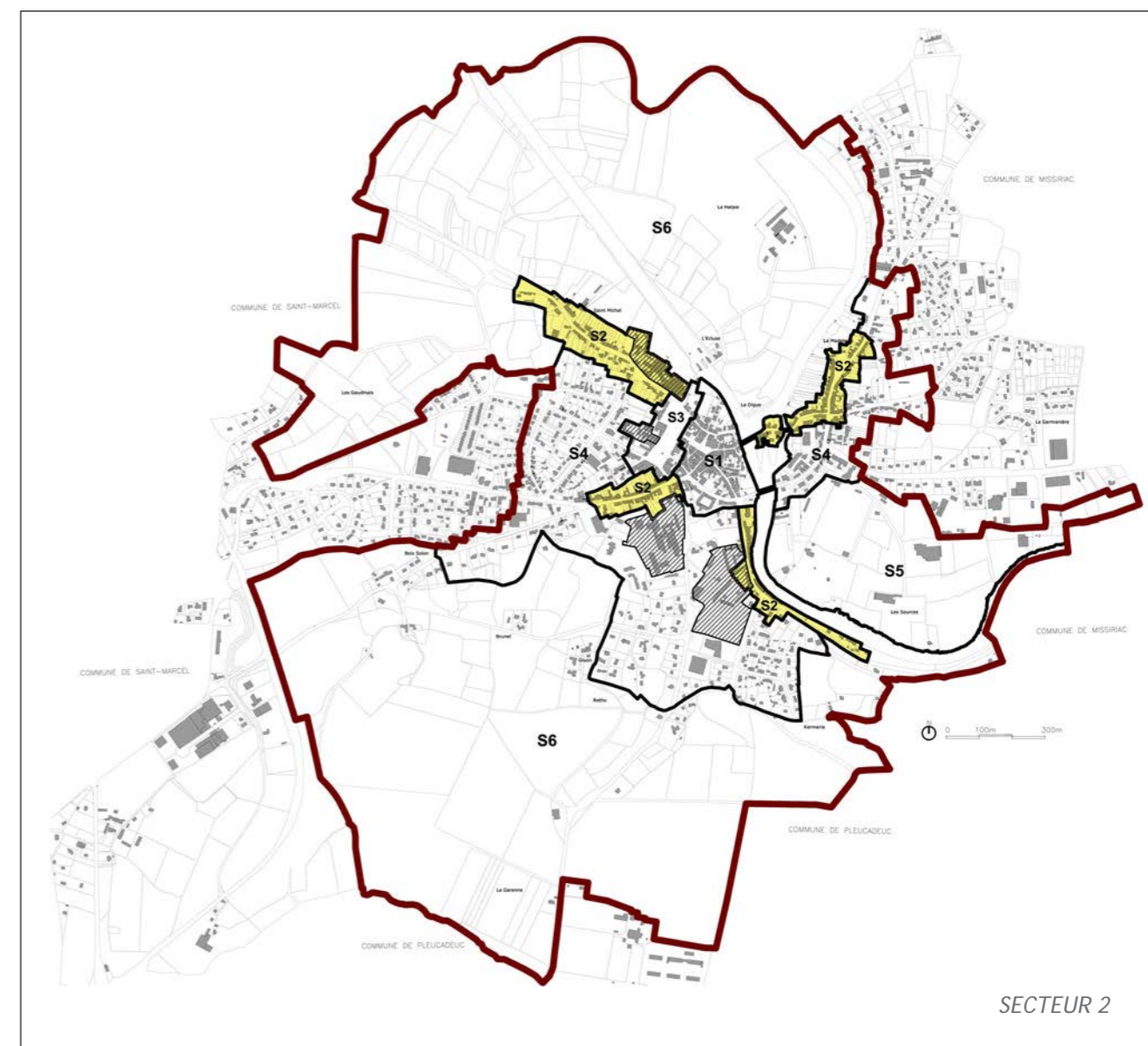
2. LES FAUBOURGS ANCIENS

Ce secteur partage, avec la zone centrale, les caractéristiques d'une forte densité et d'une continuité des bâtis caractéristiques des tissus anciens bâtis traditionnels. Ces faubourgs ont aussi connu les affres de l'histoire, et les différents sièges, très violents, subis par la ville, qui ont abouti à leur destruction quasi complète. Ces faubourgs se sont ensuite lentement recomposés, mais de ce fait, ils ne possèdent plus guère aujourd'hui de traces d'architectures très anciennes, hormis quelques survivances sur le faubourg de la Madeleine, ou plus rare encore sur le faubourg saint Julien ou saint Michel.

Sur ce secteur le règlement a pour but d'encadrer la protection et valorisation générale du paysage urbain. Hormis pour les quelques rares éléments majeurs encore existant et recensés, une plus grande latitude est offerte dans la gestion et l'aménagement, voire la revalorisation des éléments bâtis constitutifs de ces ensembles, le tout dans un respect général des typologies architecturales traditionnelles.

Les enjeux du secteur « Faubourgs anciens » :

- mettre en valeur les anciens faubourgs
- encourager les habitants à agir en faveur du patrimoine bâti et paysager ;
- permettre une harmonisation de la qualité des rénovations avec celles du centre-ville ;
- s'assurer que toute construction neuve s'inscrive harmonieusement dans le contexte bâti et paysager patrimonial.



Bâti et aménagements représentatifs du secteur 2



Faubourg de la Madeleine



Faubourg Sainte-Anne



Faubourg Saint-Julien



Faubourg Saint-Michel

3. PLACE DU DOCTEUR QUEINNEC

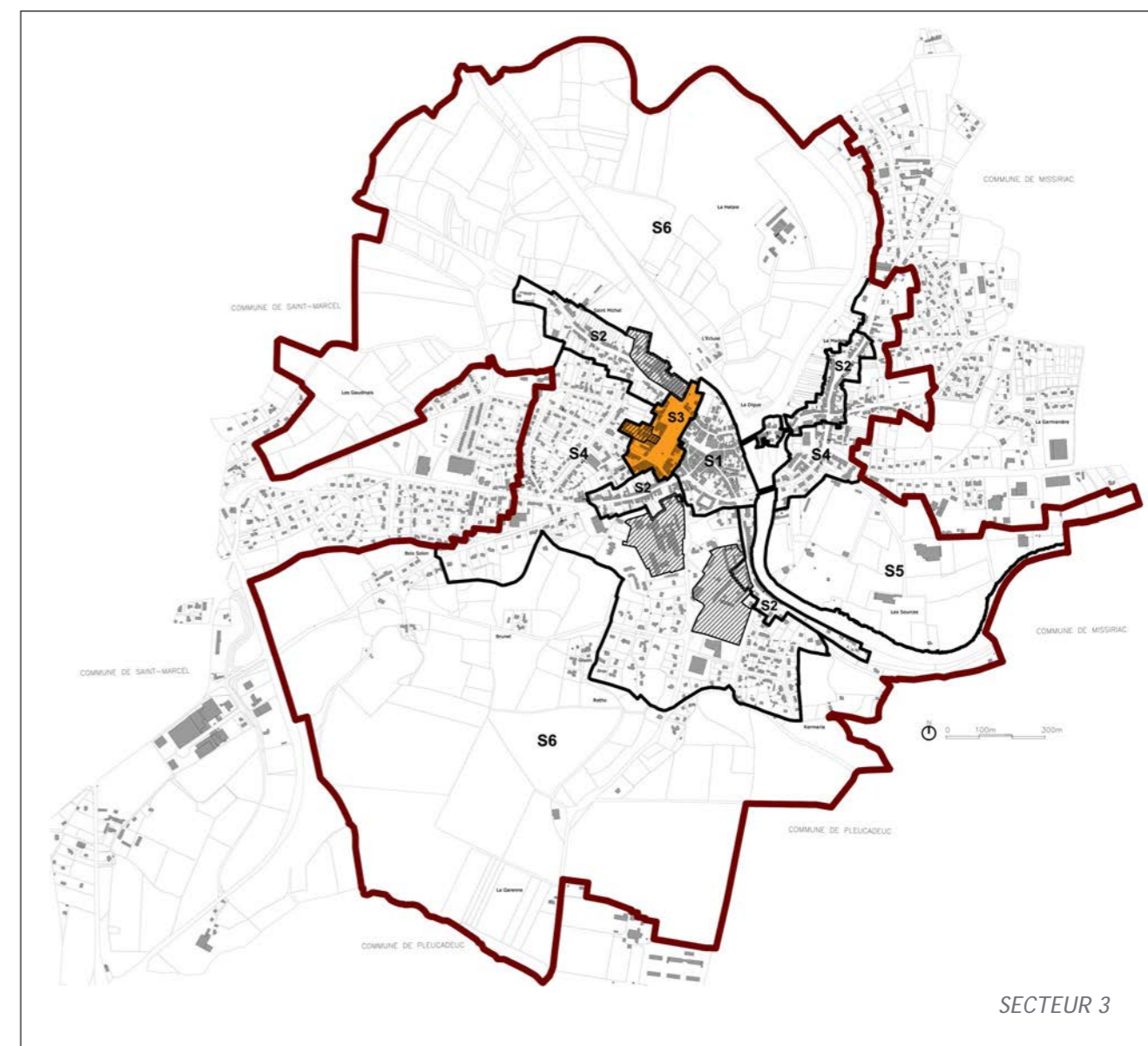
Cette place correspond à l'ancienne place du champ de foire. Gagnée sur les anciennes douves à la période de suppression des fortifications, cette place est depuis le siège des grandes activités commerciales et le lieu où se tient le grand marché hebdomadaire du jeudi qui attire les chalands de la ville mais aussi très largement, de toutes les communes environnantes. C'est le reste de la semaine un grand parking, toujours très chargé et qui répond à l'offre de service de Malestroit, important centre local : clinique de soins, lycée, services administratifs (mairie, service des impôts).

C'est aussi sur cette place que sont concentrés l'essentiel des services bancaires. L'offre commerciale s'y est aussi largement développée : pharmacie, café et restauration, supérettes urbaines... La place Queinneq est progressivement devenue le cœur névralgique de la cité.

Sur ce secteur très particulier et spécifique, le règlement entend donc encadrer une évolution progressive, jugé souhaitable et positive. Une certaine densification du bâti est possible et attendue. Des formes plus contemporaines d'expression architecturale sont donc possibles. Le tout conduit dans le respect d'un dialogue positif avec le noyau plus ancien et tout proche. Une grande attention est aussi à porter à la requalification attendue et positive des espaces urbains et donc du vocabulaire paysager correspondant.

Les enjeux du secteur « place du docteur Queinneq » :

- encourager une réhabilitation et une mise en valeur progressive des fronts bâtis de la place
- améliorer les aménagements urbains et paysagers



Bâti et aménagements représentatifs du secteur 3



Légende



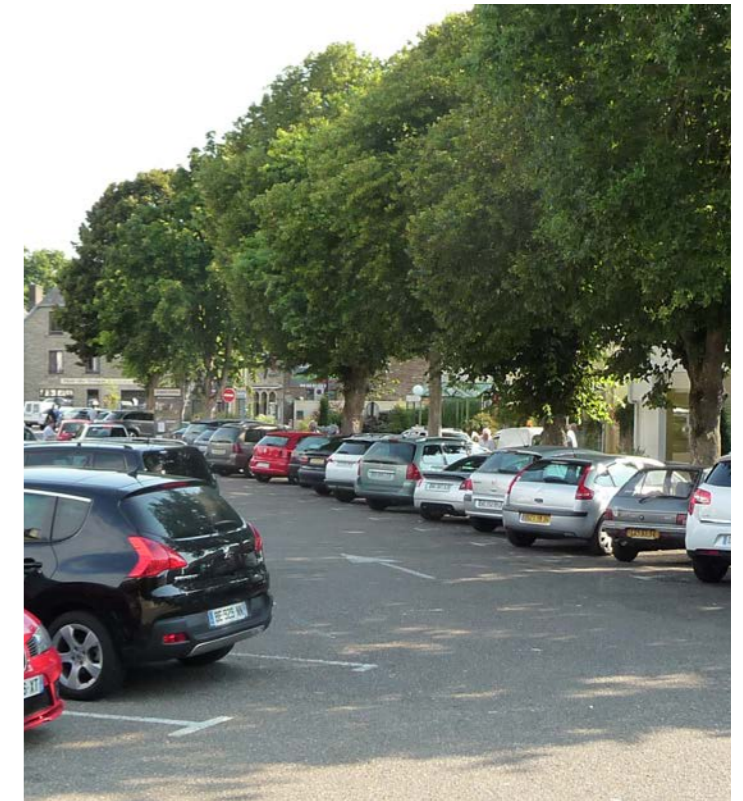
Légende



Légende



Légende



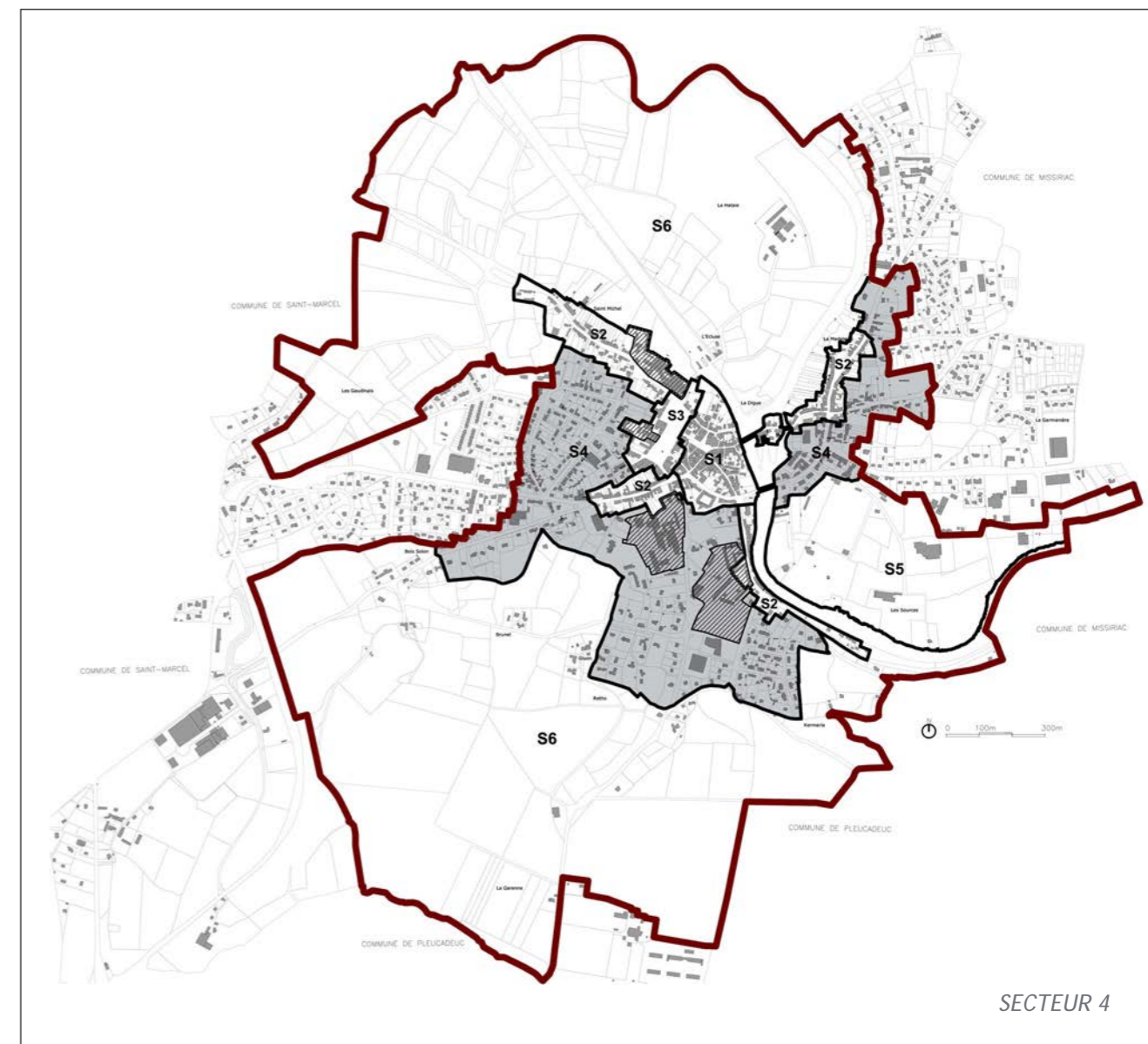
4. LES EXTENSIONS URBAINES

La ville sur toute la période récente a continué et continue encore à se construire et à se développer, et ce sur un territoire géographique restreint et très particulier et limitée : coteaux encadrants et entourant le noyau ancien. De ce fait ce développement géographiquement contenu, a obligé des densités assez fortes, qui contribuent aussi à la qualité générale du paysage urbain. Ces extensions se sont faites sous formes de maisons respectant sensiblement les typologies générales, avec un épannelage général assez réguliers. Il en résulte une harmonie générale qu'il est ici jugé bon de conserver et d'aménager.

Sur les extensions du vingtième siècle, là où la rupture avec les continuités et densités urbaines antérieures se sont peu à peu dissoutes au profit du règne du pavillon plus ou moins isolé, les premiers quartiers présentent des typologies architecturales intéressantes et souvent soignées. Ces ensembles ont fait l'objet d'un repérage attentif et leur conservation et valorisation font l'objet dans le règlement d'un soin tout particulier. Pour les lotissements et constructions plus récentes, ces quartiers sont encore pour la plupart en cours de lente structuration. Le renouvellement et la construction contemporaine y est fréquente. Des mesures simples de contrôle des épannelages et hauteurs sont donc mis en place pour permettre le suivi de l'ajustement des constructions nouvelles aux caractéristiques générales du paysage environnant : respect de gabarits et des éléments essentiels de la volumétrie constructive, respect des tonalités générales des matériaux utilisés, contrôles des bordures de l'espace public : clôtures et plantations. Sur le détail des architectures et dans le respect des règles essentielles ci-dessus rappelées, une grande ouverture à la création est bien sûr souhaitée.

Les enjeux du secteur « extensions urbaines » :

- préserver les qualités générales de ces paysages urbains concernés (gabarits, homogénéité des matériaux, espaces publics) ;
- accompagner l'insertion des constructions neuves dans la topographie des sites présentant une forte visibilité avec le centre ancien ;
- encadrer la restauration et la mise en valeur des éléments patrimoniaux ponctuels repérés ;
- l'évolution et la densification du tissu urbain en liaison avec les caractéristiques urbaines du paysage constitué environnant et privilégier les continuités piétonnes ;
- le traitement qualitatif et paysager des fonds et limites des parcelles bâties en relation directe avec les espaces publics et naturels.



Bâti et aménagements représentatifs du secteur 4



Avenue du Commandant Ameil



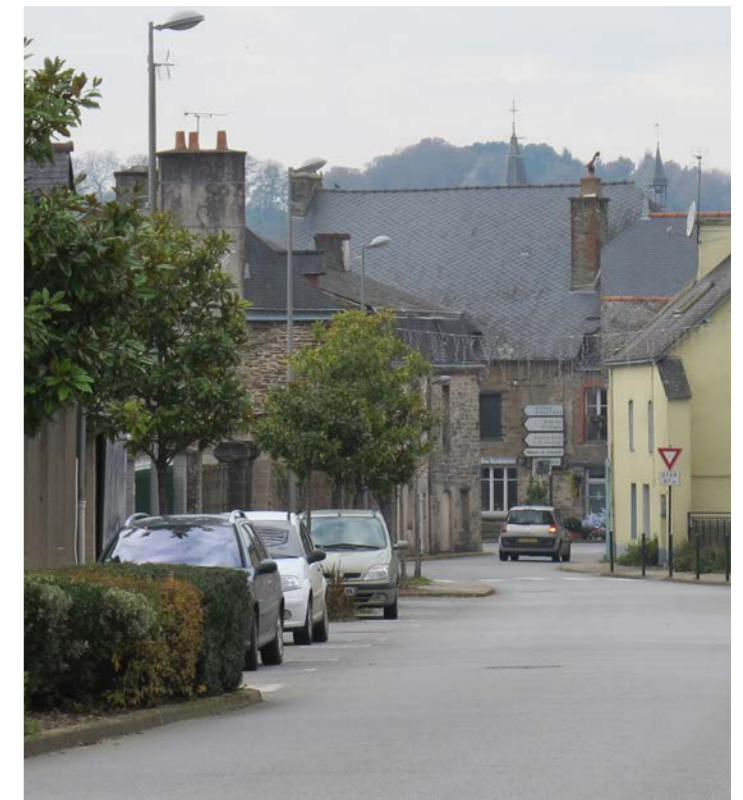
Avenue du Commandant Ameil



Voie de Malestroit à Pleucadec



Rue du Pont-Neuf



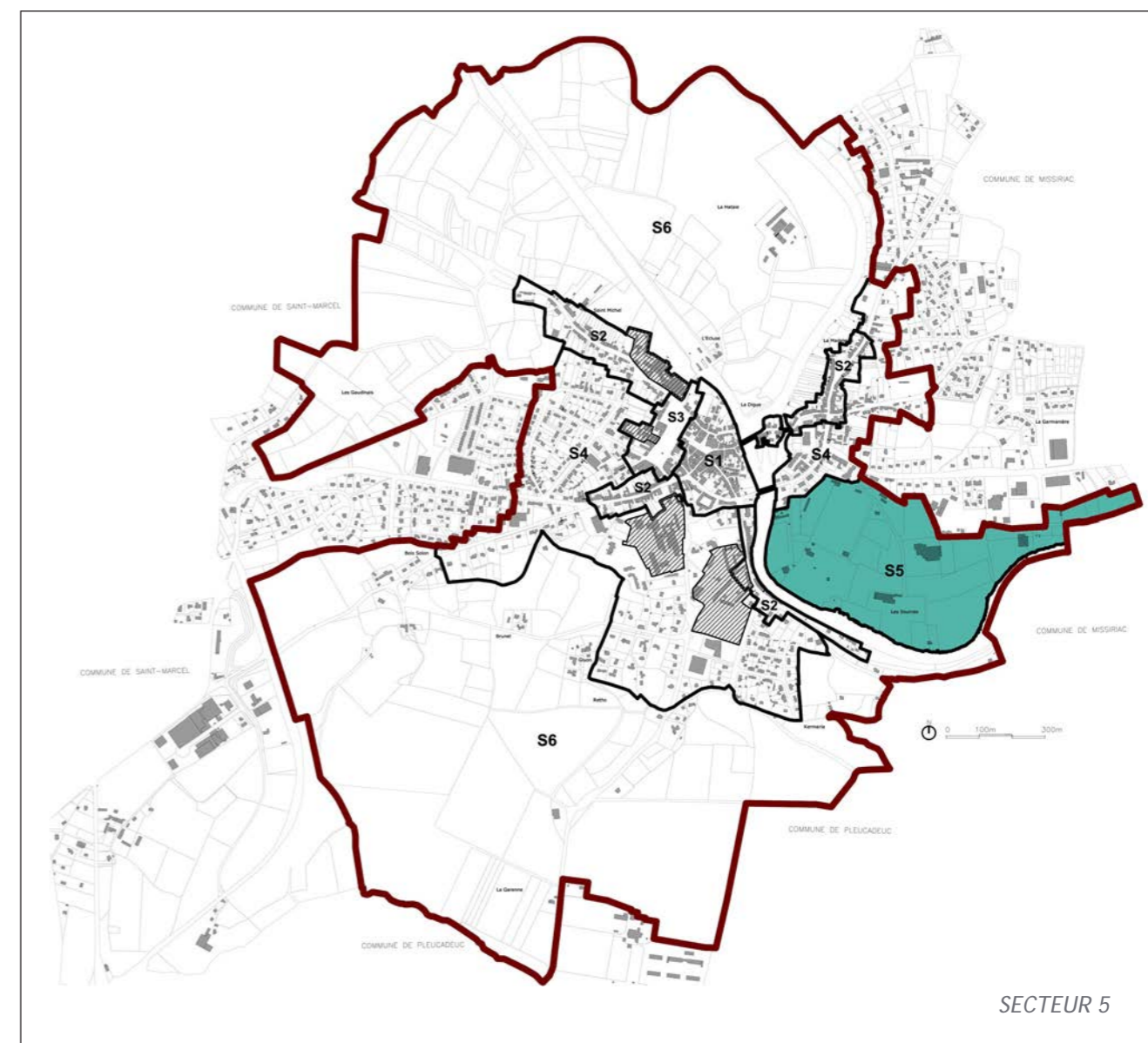
Rue de la Libération

5. ZONE PAYSAGERE DE LOISIRS

Au sud-est du centre ancien, le méandre de l'Oust délimite une vallée évasée et plane accueillant des équipements sportifs et de loisirs (camping, base de canoé, terrains de foot, tennis, aire de jeu...). Si cette rive est accompagnée d'une végétation luxuriante (alignements d'arbres, bois), certains équipements comme l'aire de camping-car méritent d'être intégrés par de la végétation. La rivière évolue dans un environnement bucolique caractérisé par un arrière-plan boisé

Les enjeux du secteur « zone paysagère de loisirs » :

- Maintenir et valoriser la qualité paysagère du lieu, par le traitement qualitatif des abords des constructions en place ;
- accompagner l'insertion des constructions neuves dans ce plateau présentant une forte covisibilité avec la rive Ouest de l'Oust et de fortes contraintes liées au PPRI ;
- encadrer la restauration et la mise en valeur des éléments patrimoniaux ponctuels repérés ;



Bâti et aménagements représentatifs du secteur 5



Aire de camping-car à intégrer. Photo ©ASP



L'espace de sport et loisirs Maurice Mellois, un espace bucolique et fréquenté au contact de l'Oust. Photo ©ASP

6. ZONE PAYSAGERE SENSIBLE

Ensemble naturel à forte valeur paysagère correspondant à la vallée de l'Oust, aux plateaux boisés, aux coteaux cultivés et agricoles et coteaux naturels de l'Oust.

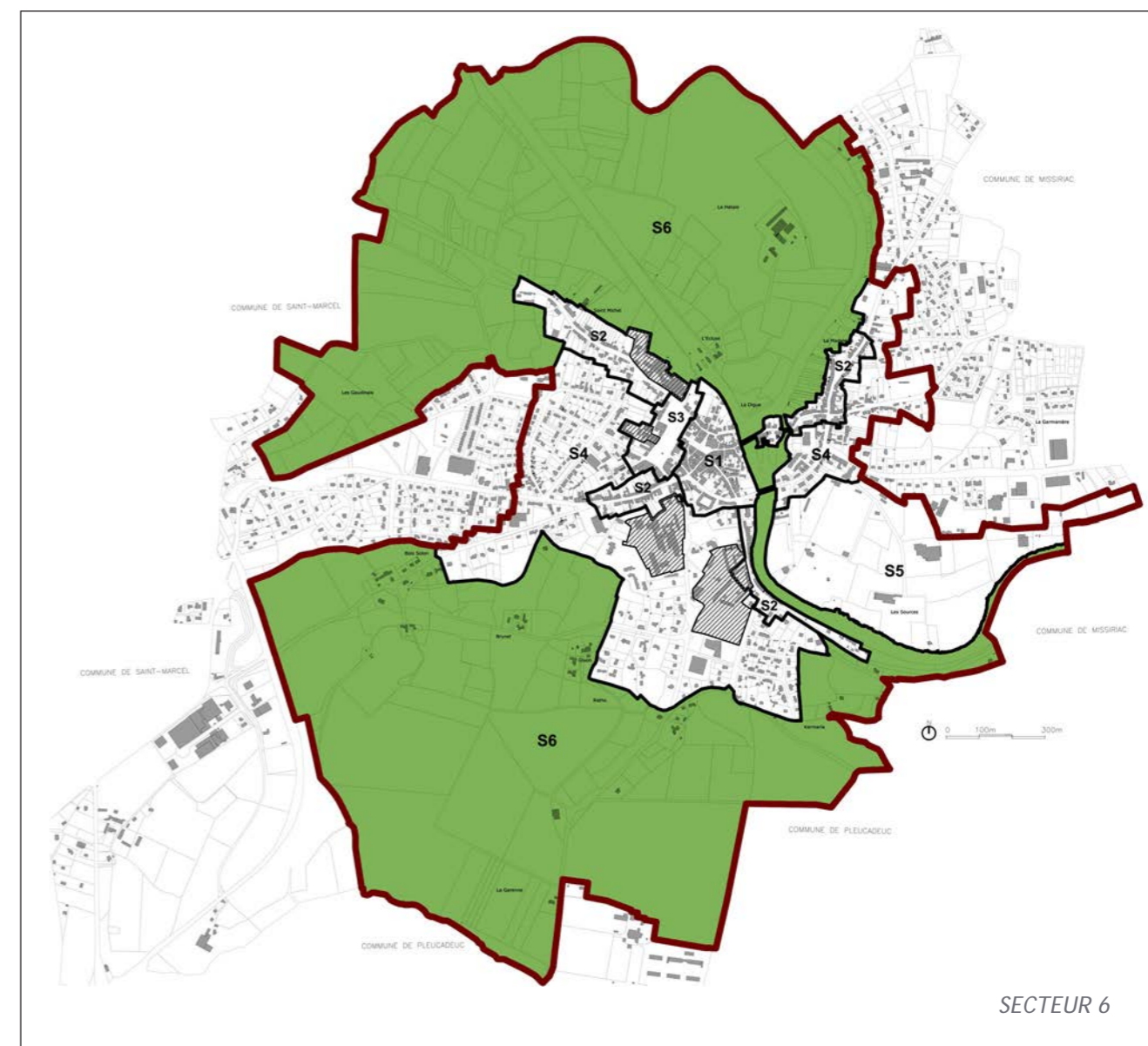
Ce secteur 6 rassemble le cours de l'Oust et les espaces à dominante végétale (engazonnés, plantés ou cultivés), situés aux abords de la vallée de la l'Oust, des hameaux ou exploitations agricoles. Ils prennent la forme de pelouses, prairies, prés, potagers, jardins, champs, boisements, pièces d'eau. Ces espaces végétalisés situés en franges de l'urbanisation récente, sont souvent délimités par des haies bocagères, parfois ponctués de boisements et desservis par des cheminements aux ambiances rurales. Ils permettent de ménager des transitions paysagères progressives depuis la ville, et offrent pour certains, des ouvertures visuelles vers le noyau ancien et les faubourgs.

Cette zone est un écrin naturel et sensible de premier plan, présentant un rôle important pour la régulation et le stockage des eaux de pluies mais également une richesse écologique indéniable (faune et flore spécifiques, biodiversité).

Il s'agit par ailleurs, pour ce qui concerne les bords de l'Oust et du plateau de la Hataie, d'espaces naturels très fréquentés avec un usage régulier par les habitants et les touristes.

Les enjeux du secteur « zone paysagère de loisirs » :

- Maintenir et valoriser la qualité paysagère du lieu, préserver les ouvertures et le dégagement des vues sur le centre ancien ;
- protéger voire encourager la reconstitution des éléments paysagers : La rivière et sa ripisylve devront être protégées et valorisées. Les bandes boisées ou les boisements humides le long du cours d'eau devront être entretenus (biodiversité, protection de la ressource en eaux, qualité paysagère).
- veiller au traitement qualitatif et paysager des fonds et limites des parcelles bâties en relation directe avec les espaces naturels
- préserver la cohabitation entre cheminements et spécificités écologiques du lieu, veiller à une gestion des équipements publics en accord avec la dominante naturelle et préservée de ces espaces ;
- préserver, entretenir et restaurer le bâti existant, protéger et valoriser le petit patrimoine, garantir la qualité architecturale et l'insertion paysagère des extensions du bâti existant (principalement habitat ou agricole).



Bâti et aménagements représentatifs du secteur 6



Les Gaudinays - coteaux cultivés



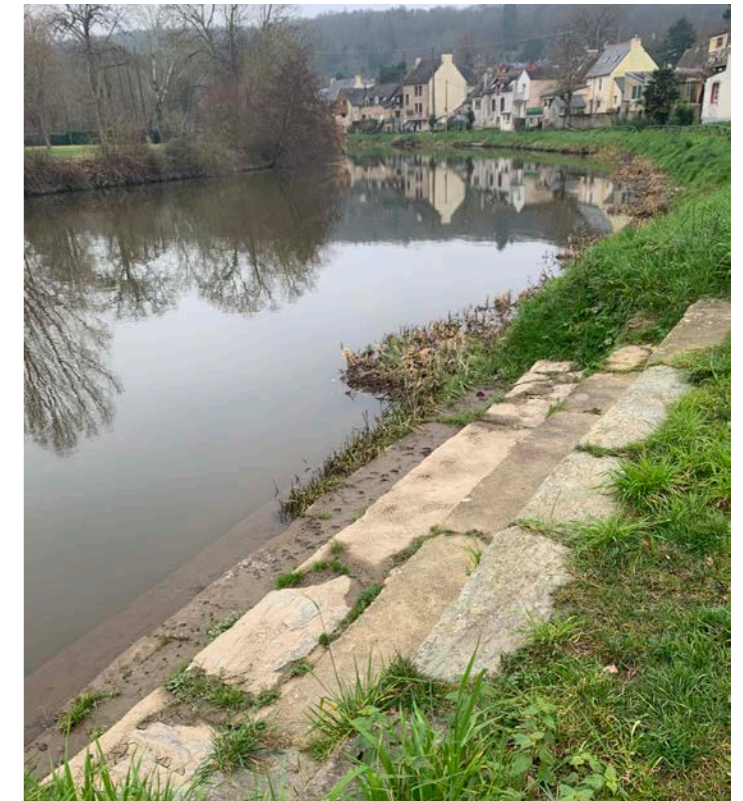
Le chemin de halage et l'Oust, au nord de la commune



Légende



Boisements - La garenne



Les bords de l'Oust - faubourg Saint-Julien

7. SOUS-SECTEUR GRANDS EQUIPEMENTS

Cette zone correspond aux quatre grands sites d'équipements collectifs de Malestroit, à vocation scolaire ou médicale, développés autour de bâtiments emblématiques de l'histoire de la ville :

- *l'hôpital public*
- *la clinique et la chapelle des Augustines*
- *le lycée Jean Queinnec, sur la place du docteur Queinnec*
- *Complexes école Sainte-Jeanne d'Arc et collège Saint-Julien*

Ces établissements privés ont été construits en limite de la ville ancienne, sur des grandes propriétés. Aujourd'hui rattrapés par l'extension urbaine de la ville au XXe siècle, ces établissements sont désormais insérés au coeur au tissu urbain constitué.

Ces sites sont, depuis leur construction, en perpétuelle extension. Certaines constructions initiales, majestueuses et très dessinées, sont ainsi désormais insérées dans un ensemble architectural qui évolue continuellement aux rythmes des besoins des établissements.

La cohérence de développement est plus ou moins prise en compte, en découle une hétérogénéité de l'ensemble des constructions en rupture d'échelle avec le tissu urbain et avec l'architecture traditionnelle du centre ancien, notamment sur le site de l'EHPAD.

Enjeux et justifications de la protection :

- **d'anticiper et d'encadrer l'évolution possible des formes urbaines et les extensions des édifices sur le plan des volumes et des masses principales (suivi limité et contrôlé)**
- **de permettre le suivi paysager des lisières urbaines et mettre en valeur les ouvertures et le dégagement des vues sur le centre ancien.**



Clinique des Augustines



L'hôpital



Clinique des Augustines



Lycée Le Queinnec



Ecole Sainte-Jeanne d'Arc

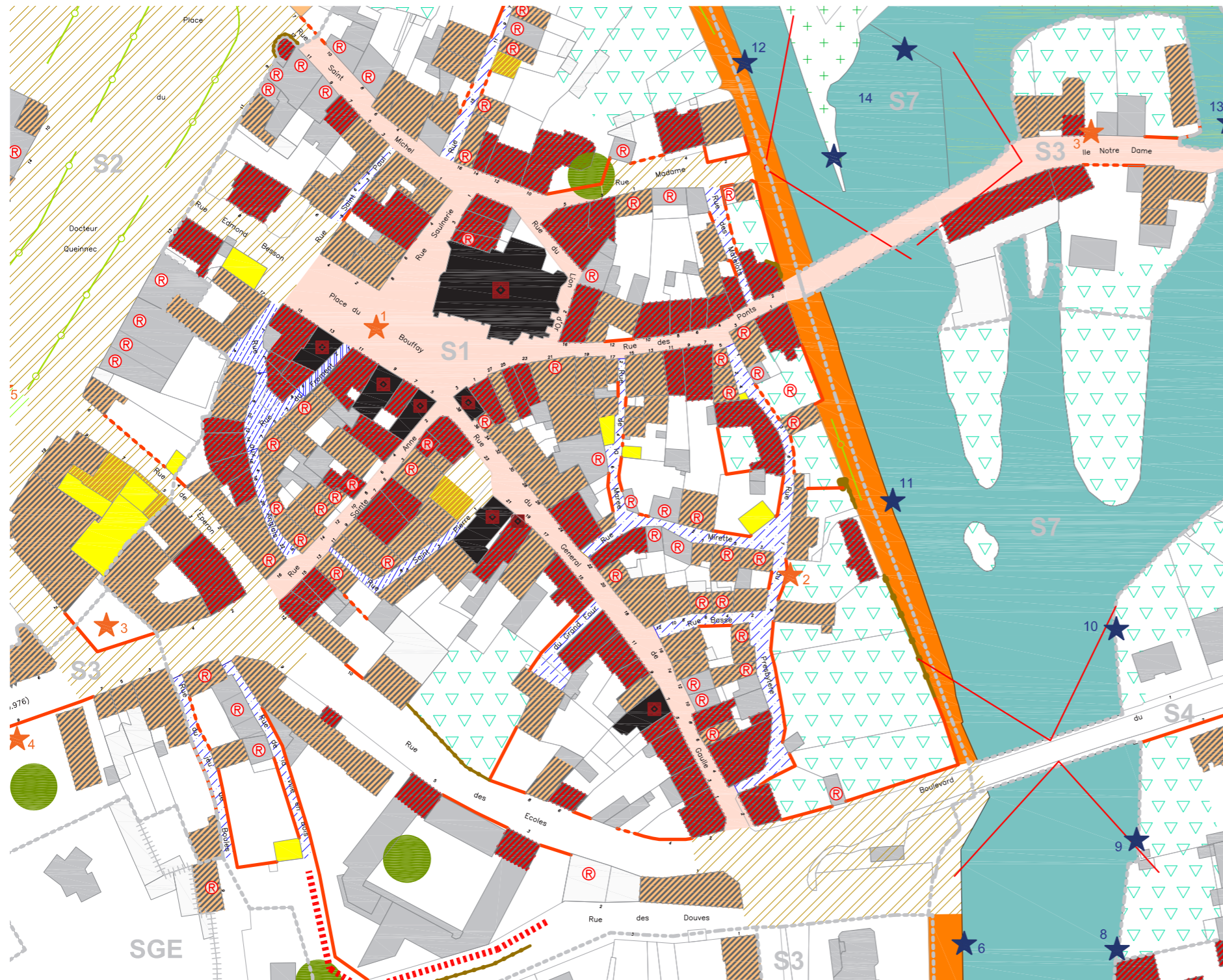


Collège Saint-Julien



Lycée Le Queinnec

1.5 Exposé et justifications des prescriptions réglementaires de l'AVAP



Extrait des cartographies réglementaires de l'AVAP

LES CONSTRUCTIONS

Pour le patrimoine bâti, les prescriptions réglementaires de l'AVAP distinguent :

- dans une logique de protection, de conservation et de mise en valeur :
 - les édifices remarquables
 - les édifices intéressants, constitutifs de l'espace urbain et paysager
- dans une logique d'attention, de contrôle et de mise en valeur :
 - les édifices ordinaires
 - les édifices problématiques



Extrait de légende des cartographies réglementaires



4, rue du Général de Gaulle, chapelle Sainte-Anne, 18, rue aux Anglais



Edifice remarquable

Edifice remarquable

Il s'agit du patrimoine architectural le plus remarquable qui représente les édifices majeurs ou caractéristiques de l'histoire de la ville, la richesse de son paysage bâti mais également les édifices les plus anciens, dont l'état de conservation mérite une attention particulière.

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : édifices remarquablement dessinés et peu altérés par les transformations successives, constituant un caractère patrimonial de premier plan pour la commune de Malestroit. Leur présence et leur conservation permet d'identifier un ensemble paysager à caractère patrimonial et d'assurer une mise en valeur des différentes typologies architecturales observées, des constructions rurales à la grande maison urbaine.

Valeur technique et architecturale : Il s'agit d'édifices pour lesquels les éléments de modénature et de composition architecturale sont suffisamment conservés et suffisamment intéressants pour permettre soit une conservation, soit une éventuelle restitution architecturale. Pour ces immeubles, il est demandé soit une conservation en l'état si celui-ci est satisfaisant, soit un retour progressif à l'état d'origine avec restitution du décor architectural pour les immeubles plus altérés.

La règle générale est la conservation et la restauration de l'édifice, voire la restitution des éléments altérés ou modifiés. Les mises en œuvre doivent respecter les techniques traditionnelles et/ou cohérentes avec le caractère, l'origine et l'époque de construction. Des modifications ponctuelles sont envisageables sous réserve de mise en valeur de l'édifice.



7, rue du Bois Solon, 18 faubourg de la Madeleine



Edifice intéressant, constitutif de l'ensemble urbain ou paysager

Edifice significatif et/ou constitutif de l'ensemble urbain

Il s'agit de constructions cohérentes d'accompagnement qui par leur volume et leur aspect architectural et/ou leur volumétrie, participent à la qualité du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent. Leur qualité de réalisation (parement de pierres et modénatures, proportions, volumes, détails, etc.) peut également contribuer à la qualité des ensembles constitués.

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : principalement des maisons de ville, des maisons de faubourgs et rurales, aux gabarits et mises en œuvre homogènes. Leur maintien est nécessaire à la préservation de la silhouette et de l'identité des formes urbaines anciennes.

La règle générale est la conservation et la restauration de l'édifice. Des modifications sont envisageables sous réserve de mise en valeur de l'édifice.



1, boulevard du Pont-Neuf, 38 faubourg de la Madeleine



Edifice ordinaire

Construction courante

Il s'agit de constructions ordinaires, souvent récentes qui ne présentent pas un intérêt architectural justifiant leur identification. Cependant, en tant qu'éléments constitutifs du tissu urbain du centre-ville et de quartiers périphériques, ils jouent, par leur positionnement, implantation ou volume, un rôle d'accompagnement du patrimoine architectural et urbain.

MOTIVATIONS

Des constructions principalement récentes, sans caractère patrimonial : principalement construites après 1950, ne respectant pas, pour certaines, le principe de gabarit ou de composition traditionnelle. Les façades sont banalisées, sans encadrements ou modénatures.

Leur évolution est possible ou dans certains cas souhaitable, pouvant aller jusqu'à un possible remplacement ou reconstruction, l'objectif principal étant une mise en valeur progressive de l'environnement urbain et paysager de la commune.

La règle générale est la conservation et l'amélioration ou la démolition avec remplacement, sous réserve de se soumettre aux règles générales en matière de qualité urbaine. Bâti pouvant être conservé, amélioré, ou démol/remplacé.



Place Bonsergent, garage 4 rue de la Marée



Edifice ou espace libre problématique

Elément disparate

Il s'agit de constructions ou d'espaces libres dont la volumétrie, l'aménagement et/ou la qualité architecturale est en contradiction avec le paysage urbain ou paysager environnant et ne contribuent pas à valoriser l'ensemble du site patrimonial.

MOTIVATIONS

L'objectif est la mise en valeur progressive de l'environnement urbain et paysager de la commune.

La suppression, le remaniement ou le remplacement de ces édifices/espaces libres est souhaitable, sous réserve d'une meilleure intégration au site (volumétries, teintes et matériaux).



6 rue de la Libération, 8 avenue du Commandant Ameil



Mur de clôture (et portail) de qualité

Mur de clôture remarquable

Il s'agit des murs de clôture de qualité qui, par leur composition et la conservation des caractéristiques constructives traditionnelles, participent au paysage d'ensemble, rural et urbain.

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : murs de clôture qui contribuent à garantir la continuité du front bâti là où les immeubles sont établis en retrait de l'alignement.

L'objectif est de préserver la lecture du parcellaire ancien et de mettre en valeur les espaces ruraux et urbains.

Valeur architecturale : Edifiés de façon soignée, généralement agrémentés de dispositifs architecturaux ouvragés : porches, piliers, grilles, portails, ces murs sont des éléments forts du paysage dont l'entretien et la conservation sont d'une grande importance pour le maintien de la qualité du paysage de la ville.

La règle générale est la conservation dans les dispositions existantes, la restauration et la mise en valeur du mur. Des modifications ponctuelles sont autorisées sous condition de conserver les caractéristiques et de ne pas dénaturer la qualité architecturale du mur.



3 rue du Presbytère



Mur de clôture à requalifier ou à créer

Mur de clôture intéressant

Il s'agit de murs de clôture présentant une faible qualité architecturale, mais qui, par leur positionnement, participent au paysage urbain et à la structuration des espaces libres. Dans le cas d'absence existante d'un mur, l'objectif est ici de préserver les continuités des alignements urbains, par la création de murs de clôture en cohérence avec le tissu urbain constitué.

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : murs de clôture qui contribuent à garantir la continuité du front bâti là où les immeubles sont établis en retrait de l'alignement.

L'objectif est de préserver la lecture du parcellaire ancien, de conserver l'alignement sur rue et de mettre en valeur les espaces ruraux et urbains.

Une qualité modeste : Peu entretenus, construits avec des matériaux récents ou altérés par des matériaux incompatibles avec le caractère ancien et qualitatif des paysages de la commune (parpaings, pvc, enduits ciment, canisse, panneaux préfabriqués, claustra, etc.), ces murs méritent une attention particulière et une mise en valeur.

La règle générale est la conservation et l'amélioration ou la démolition avec remplacement, sous réserve de se soumettre aux règles générales en matière de qualité urbaine.



Porte Saint-Michel rue des Douves

 Remparts

Vestiges des fortifications

Il s'agit des vestiges de l'ancienne enceinte de Malestroit datée des XV^e et XVI^e siècles.

MOTIVATIONS

Valeur historique : lecture de l'ancienne muraille défensive

Valeur paysagère : portes et murs de clôtures en moellons équarris, qui accompagnent les rues et le chemin du halage de Malestroit.



Valeur technique et architecturale : Des constructions en moellons de schiste d'une grande qualité de réalisation, à préserver et restaurer (sensible aux intempéries et au développement de la végétation de par sa mise en œuvre)

La règle générale est la conservation dans les dispositions existantes, la restauration et la mise en valeur des vestiges.

L'objectif est de mettre en avant ces anciennes murailles, peu visibles et identifiées dans l'espace urbain. Ceci passe par la protection et la restauration des vestiges en eux-mêmes, mais également par la mise en valeur de son environnement proche (dégager des vues sur, traitement des abords, valorisation des continuités piétonnes, appréhension publique des pieds des fortifications)



Place du Bouffay Bords de l'Oust Ile Notre-Dame

  Petit patrimoine et petit patrimoine hydraulique

Petit patrimoine et éléments architecturaux isolés remarquables

Il s'agit d'édicules ponctuels vernaculaires (puits, croix, portails, grilles, ouvrages hydrauliques) ou autres éléments architecturaux isolés qui contribuent fortement à la qualité générale du paysage, de la vallée de l'Oust et à la mémoire économique et sociale de la commune. Ce petit patrimoine mérite une protection et un effort de mise en valeur.

MOTIVATIONS

Valeur culturelle, historique, sentimentale : témoignage du passé, objet concret d'évocation du quotidien, le petit patrimoine est un indicateur de l'histoire locale, des activités, de la vie religieuse & sociale.


Un patrimoine méconnu et fragile : de dimensions réduites, souvent isolé ou mis à l'écart (« microsite »), les risques principaux sont la perte de fonction (déhérence), le défaut d'entretien ou le remplacement des matériaux d'origine, induisant disparition progressive de ce petit patrimoine.

Le petit patrimoine est à conserver strictement dans son intégralité dans le cadre de l'AVAP (éviter sa disparition et sa démolition, conditionner sa modification ou son déplacement). L'objectif est de valoriser ces éléments en intégrant dans le règlement de l'AVAP les prescriptions concernant les matériaux locaux et leurs techniques de mise en œuvre traditionnelles, indispensables à la restauration et à la mise en valeur du petit patrimoine : maçonnerie de moellons, pierre de taille, ferronnerie, peinture.

La règle générale est la conservation, la restauration et la valorisation des éléments protégés. Leur déplacement et/ou leur modification ponctuelle pourra, au cas par cas, être envisagés, sous condition d'une étude et d'un projet de mise en valeur.



rue Notre-Dame faubourg Saint-Michel

 Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Séquence urbaine patrimoniale

Il s'agit de rues ou portions de rues présentant des constructions successives homogènes (répétition du bâti, implantation, gabarit des constructions) et formant ainsi une ambiance urbaine singulière.

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : Ces rues du centre ancien accompagnent la forme identitaires des faubourgs. Elles présentent à la fois une cohérence du tissu urbain et une forte qualité architecturale des édifices qui les composent. Ainsi, elles présentent chacune une ambiance urbaine caractéristique et fortement identifiable.

Les projets de restauration ou de mutation des édifices ou des parcelles seront réalisés dans le respect de l'histoire, des gabarits et des caractéristiques constructives de la séquence.



3 rue Sainte-Anne

6 rue G. de Gaulle

12 rue G. de Gaulle



Edifice à requalifier

Edifice à requalifier

Il s'agit d'immeubles dénaturés, devant faire l'objet d'une requalification complète permettant de retrouver leur cohérence et leur qualité architecturale.

MOTIVATIONS

L'objectif est la mise en valeur progressive de l'environnement urbain et paysager de la commune.

Pour ces édifices, un projet de reconquête des caractéristiques architecturales anciennes ou de restructuration complète de l'édifice doit être étudié.

UNE RESTAURATION TRADITIONNELLE ET RAISONNÉE DU BÂTI ANCIEN - EXPLICATION DU RÈGLEMENT

Ce chapitre a pour objectif de justifier le contenu du règlement de l'AVAP. Il contient des éléments d'informations permettant d'aider à la compréhension de ces mesures de sauvegarde.

Philosophie générale du règlement :

Les prescriptions de mise en oeuvre du règlement découlent des habitudes constructives et donnent les indications essentielles à adopter à l'intérieur du secteur protégé de l'AVAP.

De fait, elles ne constituent pas des recettes simples et tranchées, mais supposent de reconnaître, préalablement, le style et l'époque de réalisation du bâtiment à conserver, rénover ou restituer. Elles ne donnent pas de solution toute faite et, dans bien des cas, il sera utile de s'appuyer sur le savoir-faire de professionnels compétents, en particulier lors d'interprétation difficile.

La règle première et essentielle est le **respect absolu de l'authenticité de l'intervention**. Les techniques à mettre en oeuvre doivent alors respecter de la manière la plus fidèle possible les façons de faire de l'époque. En cas de nécessité ou de choix de modifications, et si celles-ci sont considérées comme acceptables sur le bâtiment concerné, ou sans éléments sur les options de restitutions envisageables, le règlement permet l'usage de formes et matériaux plus contemporains, sous réserve de respect de règles simples de gabarit, de typologie, de matériaux et coloration.

Composition et percements

La composition initiale de la façade et son équilibre ne doivent pas être dénaturés par un nouveau percement ou par l'obturation d'une baie. Tout projet de création ou de disparition de percement devra être créé de manière à mettre en valeur la façade et l'édifice.

Maçonneries traditionnelles

Les maçonneries traditionnelles doivent être entretenues, réparées ou restaurées dans le respect de leur authenticité et de leur mise en oeuvre. Les pierres les plus caractéristiques de la ville et de la région sont des schistes ou granits locaux. Ces pierres, de par leurs spécificités, ont parfois donné lieu à la mise en place de mises en oeuvre fines qu'il est important de conserver.

Les enduits

Les enduits traditionnels sont réalisés avec mortier de chaux aérienne et sable de pays. Les dosages des enduits modernes et industriels sont souvent trop riches pour des maçonneries anciennes. Ils ne présentent pas non plus la souplesse et la richesse de coloration des enduits fabriqués de façon traditionnelle. Leur trop grande homogénéité est ici un défaut. L'emploi du ciment, bien que parfois considéré à tort comme durable, néfaste pour les maçonneries traditionnelles du fait de son imperméabilité, est proscrit sur le bâti ancien.

Les pans de bois

Les pans de bois construits en bois équarris de bonne qualité avec des motifs affirmés étaient destinés à être entièrement visibles. Pour les autres, ils étaient initialement enduits, seules les sablières, les pigeâtres et certains linteaux de portes étaient visibles et rehaussés de sculptures et de peintures. Ces différences de mises en oeuvre doivent être analysées et respectées dans le cadre de travaux de restauration.

Sculptures

La sauvegarde, le nettoyage et la restauration des éléments sculptés doivent faire l'objet d'une attention toute particulière. Le travail de sculpture demande une qualification qui n'est pas du ressort de la taille de pierre. Chaque époque a ses sensibilités, et celles-ci s'expriment par la main de l'artiste en ce domaine comme en un autre.

Menuiseries

La menuiserie est ici entendue comme un ensemble comprenant la menuiserie proprement dite (matériaux, façon, et assemblage), les éléments de serrurerie liés à cette menuiserie et les vitrages lorsque la menuiserie en comporte. Son authenticité est un réel témoignage des savoir-faire artisanaux et les pièces d'époque sont à conserver mais également à restaurer avec grand respect.

Double vitrage et isolation :

Les conditions de raréfaction et renchérissement des sources énergétiques amène à la nécessaire recherche d'amélioration de l'isolation procurée par les menuiseries : portes et fenêtres. Sur les édifices anciens qui ont un fonctionnement climatique très différent des bâtiments de la période récente : matériaux lourds, à forte inertie thermique, bonne porosité à la vapeur d'eau, surface vitrée proportionnellement souvent limitée, les mesures d'adaptation doivent être traitées avec intelligence et nuance et en tenant compte des caractéristiques de l'édifice considéré.

Volets et persiennes

Sur l'architecture ancienne, les volets bois animent les façades. Ils sont des dispositifs usuels venant compléter voire suppléer le rôle des baies et fenêtres, voire la faiblesse des vitrages, et doivent être conservés, restaurés avec soin, dans le respect des spécificités constructives.

Ferronneries

Chaque époque a ses modes d'assemblages, son registre de formes et de composition : les sections des fers utilisés au XVII^e siècle différent de celles du XVIII^e siècle. La fonte apparaît modestement au début du XIX^e siècle et se répand, permettant une grande variété d'assemblages et de combinaisons. Chaque matériau a son traitement.

Vérandas / Verrières

Ces édifices peuvent être envisagés comme éléments d'extension ou de transformation tant du bâti ancien que de constructions contemporaines, mais il s'agit d'éléments complexes qui doivent être traités avec soin si l'on veut garantir la qualité de l'ensemble architectural. Des précautions sont également à prendre d'un point de vue environnemental : risque parfois mortel pour les oiseaux qui volent à proximité de ces vérandas, des précautions sont à prendre pour limiter ces accidents dommageables pour l'écosystème.

Peinture - Couleurs

Toute intervention doit tenir compte de l'esprit du bâtiment en fonction de son époque et de son architecture. On évitera donc les effets trop rustiques sur les bâtiments urbains, comme on évitera le blanchiment systématique des menuiseries rustiques. L'écueil ici aussi est de vouloir rendre neufs des objets qui ne le sont pas et dont la déformation et la patine constituent une partie du charme et de l'authenticité.

Isolation par l'extérieur

La recherche de l'amélioration des conditions thermiques des bâtiments anciens peut amener à souhaiter la mise en place d'une isolation par doublage extérieur, mesures qui renforcent les qualités d'inertie thermique et les qualités de confort des constructions correspondant tant en situation d'été qu'en situation d'hiver. Ces mesures, thermiquement intéressantes, ont par contre l'inconvénient de modifier totalement l'aspect extérieur de l'édifice. Autorisé sur les zones d'extensions urbaines, sur des bâtiments d'après guerre ou neufs, il n'est pas concevable sur le bâti ancien à valeur patrimoniale.

Formes des toits

Le paysage traditionnel des villes bretonnes est composé par une architecture de toitures correspondant aux écritures et spécificités constructives établies sur la longue durée : toiture à pente forte, aux couvertures ardoisées.

Châssis de toit

De façon traditionnelle, et à l'exception de lucarnes qui sont généralement des ouvrages soignés et dessinés voire très sculptés, les combles et toitures sont peu éclairés.

Pour les toitures en ardoises à forte pente et à partir du XIX^e siècle, apparaît l'usage de petits châssis de toiture en fonte ou en zinc, voire de verres dormants, toujours de petites dimensions, plus hautes que larges et généralement composés avec le rythme des façades correspondantes.

CONSTRUCTIONS NEUVES - EXPLICATION DU RÉGLEMENT

La finalité première de l'AVAP n'est pas de réglementer les formes architecturales, ni l'écriture des bâtiments nouveaux, mais de veiller à la sauvegarde de l'harmonie de l'ensemble urbain préexistant.




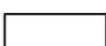












Il est tout de même important de se rappeler que ce que nous construisons aujourd'hui est notre patrimoine de demain.

S'ajoute dans le cadre de l'AVAP la notion de respect du bâti environnant, notion ici étendue aux rues, aux quartiers et aux ensembles urbains analysés et recensés dans le cadre de l'étude ainsi que le respect des règles d'épannelage tenant compte du gabarit des immeubles avoisinants.

LES ESPACES PUBLICS, LES ELEMENTS VEGETAUX ET LE GRAND PAYSAGE

A travers la protection du patrimoine végétal et urbain, les enjeux sont de :

- Valoriser l'identité végétale de la vallée et de la ville
- Mettre en scène le patrimoine bâti
- Transmettre les savoirs faire et la mémoire collective
- Améliorer le cadre de vie de la population

	Espace public majeur
	Place, carrefour d'intérêt
	Ruelle d'intérêt
	Espace libre ordinaire
	Chemin de halage
	Passage ou liaison piétonne
	Espace boisé classé / Espace boisé d'intérêt
	Parc remarquable
	Parc d'intérêt
	Jardin d'intérêt
	Arbre isolé
	Alignement d'arbres
	Haie
	Rives de l'Oust - Ripisylve
	Fossé
	Point de vue, perspective

Extrait de légende des cartographies réglementaires



La place du Bouffay

 Espace public majeur

Espace public majeur

Il s'agit de la place publique du Bouffay et des rues historiques du noyau ancien et majeures dans la composition de la ville. Libres de constructions, ces espaces publics possèdent un intérêt patrimonial car ils sont porteurs de l'esprit de la ville dans sa dimension sociale et historique (rapport au site, lisibilité du paysage urbain), et maintiennent un dialogue constant et privilégié avec le patrimoine bâti.

MOTIVATIONS

Valeur historique et architecturale : place mettant en scène les édifices exceptionnels MH et identitaires de la ville ou à proximité de zones naturelles sensibles

Valeur urbaine et paysagère : rôle de structuration du tissu urbain

Valeur culturelle (d'usage) : espace public central regroupant les fonctions de la centralité et les usages qui y sont liés : commerces, cafés, marché, équipements publics, habitat, culturel, lieux de rassemblement.

Des modifications sont possibles à conditions de ne pas porter atteinte au tracé historique, et de valoriser l'esprit du lieu par la mise en scène des édifices patrimoniaux existants.

La règle générale est la conservation et la requalification, le cas échéant, de ces espaces structurants pour valoriser les alignements urbains qui les bordent.



Place Docteur Queinnec

Rue de l'Ecluse



Place, carrefour d'intérêt

Place, carrefour d'intérêt

Il s'agit d'espaces libres majeurs dans le cadre de la composition du centre-ville qui méritent une attention particulière de reconquête et de mise en valeur. Libres de constructions, ces espaces possèdent un intérêt patrimonial car ils sont porteurs de l'esprit de la ville dans sa dimension sociale, historique, ou paysagère (rapport au site, lisibilité du paysage urbain), et maintiennent un dialogue constant et privilégié avec le patrimoine bâti.

MOTIVATIONS

Valeur historique : espaces publics imbriqués dans le centre ancien mettant en réseau les différents quartiers d'habitat.

Valeur urbaine et paysagère : espaces du centre bourg mettant en lumière le patrimoine bâti et paysager constitutif de l'espace urbain.

Valeur culturelle (d'usage) : lieux de passage, espaces de convivialité, de rencontre, de détente (usage à valoriser)

La règle générale est la préservation et la requalification, le cas échéant, de ces espaces pour valoriser les alignements urbains qui les bordent.



Rue Saint-Pierre

Ruelle de la Marée



Ruelle d'intérêt

Ruelle d'intérêt

Il s'agit des continuités piétonnes qui desservent les espaces publics, éléments forts de l'identité urbaine du centre ancien. Ces venelles prennent la forme de ruelles étroites et piétonnes en site urbain.

Il s'agit des ruelles bordées par un tissu d'édifices d'intérêt du noyau ancien, souvent végétalisés (plantes grimpantes, plantations en pieds de murs).

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : cheminements aux ambiances paysagères minérales singulières au sein du tissu urbain. Les venelles constituent des éléments forts de l'identité urbaine, structurant le tissu urbain et cadrant des vues.

Valeur culturelle (d'usage) : déambulations piétonnes permettant de connecter les espaces publics majeurs du centre-ville, les quartiers d'habitats et la découverte intime du patrimoine architectural et paysager de la commune. Ces lieux de promenade constituent des potentialités pour le développement touristique de la commune.

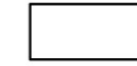
Leur tracé historique est à conserver dans leur intégralité. L'objectif est de valoriser les ambiances des venelles situées dans le tissu ancien (murets, végétalisation des pieds de murets, séquences urbaines à l'alignement...).

La règle générale est la préservation de l'ambiance urbaine existante et la mise en valeur des ruelles les alignements urbains qui les bordent.



Faubourg Saint-Michel

Rue des Ecoles



Espace libre ordinaire

Espaces libres ordinaires

Il s'agit d'espaces libres (rues, ruelles, places, carrefour, dégagements, etc.) accompagnant les différents ensembles bâtis constitués.

MOTIVATIONS

L'objectif est la mise en valeur progressive de l'environnement urbain et paysager de la commune.

La règle générale est l'amélioration de ces espaces, sous réserve de se soumettre aux règles générales en matière de qualité urbaine.



Chemin de halage le long de l'Oust




Jardin des Ursulines

Rue des Douves



La hataie

 Chemin de halage

 Passage ou liaison piétonne

 Espace boisé classé /
Espace boisé d'intérêt

Chemin de halage

Il s'agit des espaces libres majeurs dédiés aux cheminements doux qui accompagnent les rives de l'Oust (chemin de halage, quai le long de la rivière et du canal), attenants au noyau ancien, aux faubourgs ou aux paysages ruraux.

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : cheminements aux ambiances paysagères singulières (en amont ou en aval du Pont Neuf). Vues imprenables sur l'Oust et le canal. Ces cheminements, souvent accompagnés par du végétal (alignements d'arbres), traversent les différents "quartiers" de la commune.

Valeur culturelle (d'usage) : déambulations piétonnes permettant de connecter les espaces publics majeurs du centre-ville, les quartiers d'habitats et la découverte intime du patrimoine architectural et paysager de la commune. Ces lieux de promenade constituent un atout majeur du développement touristique de la commune (canal de Nantes à Brest en vélo ou à pied).

L'objectif est conserver ces modes de cheminements doux, de valoriser les ambiances paysagères des cheminements existants tout en mettant en valeur le petit patrimoine hydraulique à conserver.

La règle générale est la conservation (tracé, continuité de cheminement, ambiance) et la valorisation de ces chemins.

Passage ou liaison piétonne

Il s'agit de venelles ou de sentiers, continuités piétonnes qui desservent les espaces publics et quartiers d'habitat, éléments forts de la qualité des cheminements piétons.

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : cheminements aux ambiances paysagères singulières au sein du tissu urbain et/ou en périphérie du centre ancien et des espaces naturels.

Valeur culturelle (d'usage) : déambulations piétonnes permettant de connecter les espaces publics majeurs du centre-ville, les quartiers d'habitats et la découverte intime du patrimoine architectural et paysager de la commune. Ces lieux de promenade constituent des potentialités pour le développement touristique de la commune.

L'objectif est conserver ces modes de cheminements doux, de valoriser les ambiances paysagères des cheminements existants et de favoriser les continuités douces vers l'Oust et le centre ancien.

La règle générale est la conservation d'une continuité de cheminement, la préservation d'une ambiance et la mise en œuvre d'un traitement de sol en accord avec l'environnement urbain ou paysager.

Espace boisé classé : CF PLU

Espace boisé d'intérêt

Il s'agit de boisements d'intérêt composés majoritairement de feuillus avec des essences locales et mixtes protégés en complément des espaces boisés classés.

Valeur urbaine et paysagère : les boisements constitués d'essences locales, contribuent à l'image de «nature en ville», à son attractivité. Ces structures végétales présentent un intérêt sur le plan paysager : noblesse, choix et âge des essences, composition et structuration de l'espace. Certaines structures marquent fortement le paysage urbain (axes d'arrivée sur la ville, animation des places publiques...). Les bois urbains constituent des écrans boisés au sein du tissu bâti (respirations végétales).

Valeur écologique : Ces structures végétales ont un rôle paysager et écologique en contribuant au développement de la trame verte urbaine (biodiversité en ville).

Valeur fonctionnelle (d'usage) : ces structures végétales constituent des repères visuels et contribuent au bien-être des habitants : ombre, fraîcheur... Les boisements aux abords de l'Oust contribuent au bon fonctionnement de la rivière : protection des usages du cours d'eau (qualité du milieu naturel, de la ressource en eau).

La règle générale est la conservation de ces boisements. Leur abattage est interdit sauf pour des raisons sanitaires ou bien dans le cadre d'un projet global et coordonné de requalification d'un îlot, d'une rue, d'un quartier, d'un site ou d'un secteur.



Digue - la Hataie



Parc remarquable

Parc remarquable

Il s'agit des parcs boisés les plus remarquables de ville. Par leur position et leur composition, ils mettent en valeur l'ensemble urbain et paysager.

MOTIVATIONS

Valeur historique : parc en lien visuel avec des lieux exceptionnels, faisant l'objet d'une composition paysagère et d'une mise en scène des édifices et des espaces (allée centrale, chemins, bosquets,...).

Valeur urbaine : espaces de respiration dans le tissu urbain avec une forte présence du végétal.

Valeur paysagère et écologique : boisements remarquables de par leur diversité et pour certains sujets leur ancienneté, essences locales variées favorisant la biodiversité en ville.

Dans ces parcs, l'objectif est de concilier la préservation de la biodiversité existante, la valorisation des sites (patrimoine bâti et végétal) et l'aménagement d'espaces de détente et de loisirs (sentiers, jeux, table pique-nique...), par le biais d'aménagements respectueux de l'environnement et favoriser la mise en valeur des édifices patrimoniaux environnants.

La règle générale est la conservation du dessin existant du parc protégé, avec modifications possibles sous conditions.



Rue des Rolliers



Parc d'intérêt

Parc d'intérêt

Il s'agit de parcs de composition libre présentant un fort intérêt paysager, écologique et d'usage. Par leur position et leur composition, ils mettent en valeur l'ensemble urbain et paysager.

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : espaces engazonnés, aménagés ou cultivés permettant des ouvertures visuelles entre le grand paysage et le centre ville ou participant de la respiration verte en coeur de ville.

Valeur écologique : espaces participant à la valorisation de la trame verte dans la ville (continuité végétale, biodiversité), espaces perméables pour la gestion des eaux pluviales

La règle générale est la préservation de la dominante végétale du parc.

L'objectif est de préserver et mettre en valeur les espaces naturels de la vallée par le maintien de continuités vertes (biodiversité, trame verte) dans la ville et avec le grand paysage. Il s'agit de concilier la valorisation des sites (patrimoine végétal) et l'accueil d'événements occasionnels (cirque, foire, accueil camping-car), ou les pratiques agricoles (cultures...).



Jardin des Ursulines, rue de l'Ecluse

9, rue du Presbytère



Jardin d'intérêt

Jardin constitutif de l'espace urbain et paysager

Il s'agit de jardins privés qui accompagnent le bâti du noyau ancien ou des faubourgs. Par leur position et leur dominante végétale, ils mettent en valeur l'ensemble urbain et paysager, notamment lorsqu'ils sont perçus depuis l'espace public.

MOTIVATIONS

Valeur historique : pour les jardins attenants aux édifices remarquables ou d'intérêts, souvent clos de beaux murs en pierres et admettent des compositions d'ensemble ou des sujets de grande taille.

Valeur urbaine et paysagère : Pour les jardins attenants aux édifices remarquables ou d'intérêts : ils accompagnent et valorisent le patrimoine bâti et sont constitutifs de l'ensemble urbain, notamment lorsqu'ils sont perçus depuis l'espace public. Pour les jardins en limite d'espaces naturels sensibles, ils mettent à distance les constructions de l'espace naturel attenant.

Valeur écologique : jardins participant à la valorisation de la trame verte et la biodiversité en ville (respirations végétale composé de pelouses et/ou d'arbres, d'arbustes, de vivaces...).

La règle générale est la préservation du caractère végétal des jardins repérés (composition d'ensemble, dominante végétale d'accompagnement). Les modifications seront possibles sous conditions.



Rue Madame

faubourg Saint-Michel



Arbre isolé

Arbres isolés

Il s'agit des structures végétales constituées d'arbres tiges qui accompagnent des voies de circulation ou qui ornent les jardins et belles demeures de Malestroit. Ces structures végétales présentent un intérêt sur le plan paysager.

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : ces structures végétales constituées d'essences locales, contribuent à l'image de «nature en ville», à son attractivité. Ces structures végétales présentent un intérêt sur le plan paysager : noblesse, choix et âge des essences, composition et structuration de l'espace. Certaines structures marquent fortement le paysage urbain (axes d'arrivée sur la ville, animation des places publiques...).

Valeur écologique : Ces structures végétales ont un rôle écologique en contribuant au développement de la trame verte urbaine (biodiversité en ville).

Valeur fonctionnelle (d'usage) : ces structures végétales constituent des repères visuels et contribuent au bien-être des habitants : ombre, fraîcheur...

La règle générale est la conservation des arbres identifiés. L'abattage sera interdit sauf pour des raisons sanitaires justifiées.



Place du Docteur Queinnec

Chemin de halage



Alignement d'arbres

Alignement d'arbres

Il s'agit des structures végétales constituées d'arbres d'alignements positionnés aux abords des espaces publics majeurs (places, voies de circulation ou jardins privés). Ces structures végétales présentent un intérêt sur le plan paysager.

MOTIVATIONS

Valeur urbaine et paysagère : ces structures végétales constituées d'essences locales, contribuent à l'image de «nature en ville», à son attractivité. Ces structures végétales présentent un intérêt sur le plan paysager : noblesse, choix et âge des essences, composition et structuration de l'espace. Certaines structures marquent fortement le paysage urbain (structuration des voies, axes d'arrivée sur la ville, animation des places publiques...).

Valeur écologique : Ces structures végétales ont un rôle écologique en contribuant au développement de la trame verte urbaine (biodiversité en ville).

Valeur fonctionnelle (d'usage) : ces structures végétales constituent des repères visuels et contribuent au bien-être des habitants : ombre, fraîcheur...

La règle générale est la conservation des alignements identifiés. L'abattage sera interdit sauf pour des raisons sanitaires justifiées.



Haie, la Hataie



Haie

Haie bocagère

Il s'agit des haies bocagères constituées de différentes strates (herbacées, arbustives et arborées) d'essences locales ou des haies de chêne

MOTIVATIONS

Valeur paysagère : Ces structures végétales présentent un intérêt sur le plan paysager : noblesse, choix et âge des essences, composition et structuration de l'espace. Elle constitue un écran visuel appréciable permettant de dissimuler des éléments disgracieux (bâtiments industriels ou agricoles, zoning, etc..) ou de préserver l'intimité des maisons.

Valeur écologique : Ces structures végétales ont un rôle écologique en contribuant au développement de la trame verte (biodiversité, écosystème riche et diversifié).

Valeur fonctionnelle (d'usage) : ces structures végétales constituent des repères visuels et contribuent au bien-être des animaux : ombre, fraîcheur... La haie permet également une fixation des sols, utile en cas de pentes ou de talus, par exemple le long des routes.

La règle générale est la conservation des arbres identifiés. L'abattage sera interdit sauf pour des raisons sanitaires justifiées



Rives de l'Oust

■ ■ ■ Rives de l'Oust - Ripisylve

Ripisylve

Il s'agit de la continuité végétale arbustive et arborée (parfois délitée) qui se développe sur les bords de l'Oust

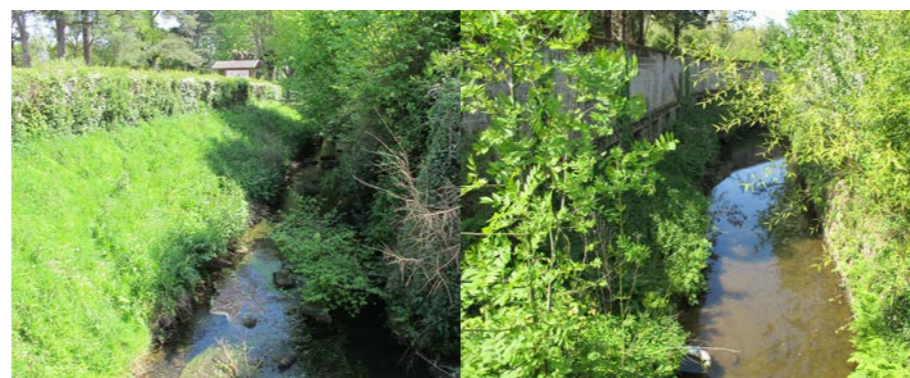
MOTIVATIONS

Valeur paysagère : Les rives de l'Oust constituent un écran visuel entre l'Oust et les parcelles attenantes.

Valeur écologique : intérêt indéniable pour le maintien d'un bon état des milieux aquatiques et leur rôle dans la trame verte et bleue du territoire

Valeur fonctionnelle (d'usage) : Les ripisylves assurent des fonctions multiples, variées et complémentaires qui participent au bon état du cours d'eau : stabilisation des berges, atténuation des inondations, amélioration de la qualité de l'eau, refuge de biodiversité, corridors écologiques, etc.

La règle générale est la conservation des arbres et la reconstitution de la ripisylve délitée. L'abattage sera interdit sauf pour des raisons sanitaires justifiées.



Fossés le long de l'Oust

■ ■ ■ Fossé

Fossé

Il s'agit d'espaces creusés en long, avec des versants engazonnés servant à l'écoulement des eaux. Ils sont situés entre les chemins bordant l'Oust et les murs de la ville.

MOTIVATIONS

Valeur paysagère et écologique : pièces d'eau contribuant à la richesse paysagère (diversification des ambiances) et écologique des sites (faune, flore, espace de stockage des eaux pluviales...)

Valeur fonctionnelle : rôle dans le réseau hydraulique du canal

La règle générale est la conservation des fosses en eau, leur restauration et la mise en valeur des cours d'eau.



Vue sur l'Oust et l'île Notre-Dame depuis le Pont-Neuf

Point de vue, perspective

Point de vue, perspective

Les points de vue et perspectives constituent des ouvertures visuelles permettant de mettre en lumière, à partir d'un point de vue privilégié, la silhouette de Malestroit, le patrimoine architectural et paysager de la commune.

Les axes de vue permettent de cadrer le regard, à partir d'un point d'observation, vers des édifices d'intérêt patrimonial. Ces perspectives révèlent un axe constructeur dans le paysage.

MOTIVATIONS :

Valeur urbaine et paysagère : valorisation des séquences urbaines ou paysagères stratégiques situées dans le bourg ou la vallée de l'Oust, et mise en lumière de repères visuels depuis les espaces publics (ex : clocher des églises).

Valeur culturelle (d'usage) : possibilité de développer des points de vue, panorama depuis les promenades et les espaces publics.

La règle générale est la préservation et leur valorisation dans leur intégralité.

PARTIE I - RAPPORT DE PRÉSENTATION

2 - LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.1 Patrimoine et performance énergétique

A l'occasion de la réhabilitation du bâti ancien ou de l'édification d'une nouvelle construction, l'attention est aujourd'hui portée aux équipements liés aux économies d'énergie.

Dans la construction neuve, ces équipements sont plus facilement intégrables dès la conception du projet permettant une intégration et une rentabilisation maximale.

Dans le bâti ancien et déjà constitué, l'intégration de ces équipements nécessite un respect des caractéristiques du bâti au même titre qu'une démarche de mise en valeur du patrimoine.

PRINCIPE GENERAL

La sauvegarde du patrimoine doit orienter les choix techniques retenus en adéquation avec la qualité du bâti concerné. Il s'agit d'agir avec intelligence et circonspection, tout en se gardant d'une application trop rapide sur ces ensembles de règles qui ignoreraient la logique constructive du bâti ancien et entraîneraient en lieu et place des améliorations recherchées, une dégradation de fait des conditions de confort et de pérennité de ces ensembles.

Le règlement de l'AVAP de Malestroit décline donc les possibilités d'intégration de ces équipements en fonction de la protection du bâti (remarquable, intéressant, ordinaire) et de la situation du bâti dans la commune (zonage).

UN BATI ANCIEN DURABLE A PRESERVER

Pour le bâti ancien antérieur au début du XXe siècle, l'objectif est 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 respirants 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, peuvent provoquer des désordres et sont d'autre part souvent incompatibles avec les enjeux de préservation de la qualité patrimoniale qui caractérise le bâti ancien (modénatures, encadrements, etc.).

Le renforcement des performances thermiques des ouvertures doit s'inscrire dans le cadre d'un projet global de réhabilitation

du bâti et dans une réelle prise en compte des caractéristiques propres à chaque édifice.

Pour cela la première question à se poser est celle de l'analyse des réelles déperditions thermiques, de la valeur patrimoniale et du bon état des menuiseries en place. Le double vitrage et la double-fenêtre, s'ils sont mis en place, doivent parfaitement se référer aux profils des menuiseries existantes si celles-ci sont d'origine, tout en prenant en compte la question de la ventilation de l'édifice. Pompes à chaleur, air conditionné et autres dispositifs techniques, peu compatibles avec le bâti ancien, doivent également être étudiés au cas par cas.

Sous réserve d'une parfaite intégration, des alternatives telles que la géothermie, l'installation de poêles à granulés ou bois (et leurs évacuations), 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.

Les panneaux solaires liés à la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, au jour d'aujourd'hui, sont eux difficilement intégrables sur le bâti en centre ancien. Ils ne sont autorisés que au sol, sur les pans de toitures non visibles depuis l'espace public (hors centre ancien) et ce, sur des édifices qui ne présentent aucune valeur patrimoniale remarquable. Le règlement de l'AVAP reste toutefois prudent face à la rapidité des évolutions techniques en matière d'intégration et de dissimulation de ces dispositifs.

Il est bien sûr entendu que développement durable ne se résume pas à la stricte performance énergétique et que l'AVAP, à travers ses prescriptions architecturales réglementaires, incite au développement soutenable et à la qualité de vie. La conservation (menuiseries, éléments de modénatures) et la réutilisation (bâti, couverture) reste les principes fondateurs d'une ville qui vit, se recycle, et préserve ses qualités intrinsèques au fil des siècles.

LES EDIFICES RECENTS

Pour le bâti postérieur au début du XXe siècle qui ne possède pas de valeur patrimoniale marquée, l'objectif est donc de renforcer la qualité thermique et architecturale 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. La préservation de la qualité patrimoniale majeure du paysage urbain sera aussi une donnée de premier ordre lors de l'élaboration d'un tel projet.

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Pour le bâti neuf, l'objectif est de prendre en compte dès la conception 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.

EOLIENNES

Les parcs éoliens sont interdits dans le périmètre de l'AVAP, tout comme les éoliennes installées sur les édifices.

Les éoliennes domestiques sur mats sont autorisées sous certaines conditions très strictes (cf. règlement écrit).

En effet, sans parler d'impact qui serait un terme subjectif, les éoliennes modifient profondément le paysage. Les paysages emblématiques de même que les abords des sites et monuments, comme le sont les AVAP, doivent être protégés.

2.2 Les bénéfices écologiques de l'AVAP

Les dispositions de l'AVAP prennent en compte les objectifs de la loi Grenelle sur l'amélioration énergétique des bâtiments, la préservation de la biodiversité, la prise en compte des risques et la gouvernance écologique. Elles tiennent aussi compte de la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) en matière de lutte contre la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La commune de Malestroit ayant tout juste prescrit la révision de son PLU, l'AVAP devance le PLU dans les orientations portant sur de nouvelles dispositions, issues de la Loi ALUR, pour favoriser la modération de la consommation d'espace, la protection des terres naturelles et agricoles, la densification et la limitation de l'artificialisation des sols.

L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS
cf. chapitre précédent

LA CONSERVATION ET LE REEMPLOI

Pour répondre aux enjeux environnementaux, le réemploi des matériaux de construction est l'une des solutions les plus pertinentes. Il permet notamment de détourner de la filière déchets des matériaux.

Un enjeu fort, dans le cadre de l'économie circulaire réside dans la valorisation des matériaux de construction. Les réutiliser constitue une réelle opportunité pour tous les acteurs de la construction.

Le règlement de l'AVAP préconise la conservation des éléments anciens en bon état général. Il autorise également les matériaux de réemploi, lorsque les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti à restaurer sont préservées.

VERS UNE PROGRESSIVE DISPARITION DU PVC

Mises en oeuvre tout d'abord dans le logement social depuis plus d'une trentaine d'années, les menuiseries en polychlorure de vinyle connaissent aujourd'hui un grand succès dans les opérations neuves ou de réhabilitation (performances acoustiques et thermiques, réduction de l'entretien tant qu'il est neuf).

Toutefois, ce matériau, composé de sel et de pétrole, est le matériau le plus mis en cause en Europe à cause :

- des risques qu'il présente pour la santé publique (toxicité des composants, que cela soit lors de la fabrication, de la production, de l'utilisation mais également dans le cas d'incendie).
- de la difficulté de son recyclage.

Le PVC est souvent présenté comme un matériau moins cher que le bois ou l'acier. Seulement, les dommages supportés par la collectivité dus à la production et à l'élimination des produits en PVC ont un coût indirect qui se traduit par des redevances et des taxes écologiques.

Par ailleurs, sur les façades des immeubles anciens et à la différence des menuiseries bois, la fenêtre PVC est composée de profils épais qui modifient le rapport entre le plein et le vide de la baie, et donc la composition initiale de l'immeuble qui cautionne sa qualité patrimoniale.

La mise en oeuvre du matériau PVC est donc loin des logiques du développement durable et de protection du patrimoine portées par l'AVAP. Son interdiction dans le périmètre se justifie au nom de la promotion de la qualité architecturale, de la durabilité des matériaux et de la qualité de vie souhaitée pour les habitants de Malestroit.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La conservation des champs cultivés, des prairies, des parcs publics et plus généralement du végétal dans la ville, permet de mieux maîtriser les risques naturels, amplifiés par le réchauffement climatique, et notamment :

> les épisodes météorologiques de fortes chaleurs, en maintenant des espaces de ventilation et de fraîcheur, au sein du bourg pour répondre aux besoins des populations les plus exposées (enfants en bas âge, seniors),

> la gestion des inondations qui est prédominante à Malestroit (maintien des zones d'extension naturelle des crues, conservation de la perméabilité des sols, progressivité de l'écoulement et de l'infiltration des eaux).

LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ (ZONES HUMIDES, CORRIDORS ÉCOLOGIQUES...)

Dans les espaces naturels de l'AVAP, la trame verte et bleue et les corridors écologiques (zones humides, haies bocagères, boisements, cours d'eau...), sources de biodiversité et de richesses faunistiques et floristiques, sont protégés dans le règlement écrit et graphique de l'AVAP : seuls les installations, travaux d'aménagement et les constructions nécessaires à l'activité agricole, aux activités de tourisme et de loisirs ou aux services publics, sont autorisés sous conditions particulières.

Ainsi, les champs cultivés, les boisements et les prairies aux abords de l'Oust, forment des coupures vertes, lieux de respiration et de passage pour la flore et la faune. Grâce aux plantes qu'ils accueillent (arbres fruitiers, légumes, fleurs...), les jardins potagers et les jardins privés d'intérêt contribuent, à une échelle plus modeste mais néanmoins utile, au maintien de la biodiversité sur les rives de la vallée de l'Oust. Le règlement de l'AVAP les identifie et les protège pour pérenniser leur valeur écologique.

LA GOUVERNANCE ÉCOLOGIQUE

L'élaboration de l'AVAP répond aux nouvelles règles de la gouvernance locale, par la mise en place d'une concertation avec :

- > les administrations (Etat, CAUE, Communautés de Communes) au sein de la Commission Locale AVAP (CLAVAP) pour suivre les différentes étapes de rédaction du document,
- > la population, avec une CLAVAP ouverte aux habitants, puis lors d'une réunion publique de présentation du projet (24/01/2022) et enfin durant l'enquête publique,
- > et avec les acteurs locaux (notamment les commerçants), dans le cadre d'une réunion d'information et d'échange avec le président de l'association des commerçants de Malestroit

La municipalité a ainsi travaillé durant les phases d'études préalables à l'arrêt du projet d'AVAP, en concertation étroite avec les services de l'Etat, tout en associant les habitants et les acteurs locaux pour favoriser une vision partagée du patrimoine et de l'architecture.

PARTIE I - RAPPORT DE PRÉSENTATION

3 - JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

3.1 Orientations du PADD du PLU et zonage

ORIENTATIONS DU PADD

Le deuxième alinéa de l'article L642-1 du Code du Patrimoine précise que :

« L'AVAP est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. »

Ainsi, les dispositions de l'A.V.A.P. doivent être compatibles avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD du PLU de Malestroit, a été approuvé en juillet 2007. Le PLU de Malestroit est en cours de révision, son étude prend en compte les prescriptions et le zonage réglementaire de l'AVAP. L'AVAP est toutefois compatible avec l'actuel PADD, qui définit les orientations générales suivantes :

> PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DES MILIEUX NATURELS

- Prise en compte du plan de prévention des risques inondation
- Protéger les sites classés, les monuments historiques et les paysages
- Assurer le développement des activités agricoles
- Créer un réseau de chemins piétonniers

> DEVELOPPEMENT URBAIN

- Assurer le développement de l'agglomération
- Assurer le développement des équipements collectifs
- Assurer le développement des zones d'activités
- Aménager le transit routier

ZONAGE DU PLU

Ci-dessous le tableau de correspondance entre le zonage de l'AVAP et le zonage du PLU.

A noter que :

- La nomenclature du zonage du PLU n'est pas précisée dans le règlement du PLU de 2007.
- le zonage du PLU est en cours de révision. Le futur plan de zonage du PLU prendra en compte les améliorations à apporter, pointées dans le cadre de l'étude de l'AVAP.

AVAP	PLU
SECTEUR 1 Le centre ancien	Uaa - zone urbaine centrale (a) Uab - zone urbaine centrale (b) Na
SECTEUR 2 Les faubourgs anciens	Uaa - zone urbaine centrale (a) (correspondant ici à la clinique des Augustines) Uab - zone urbaine centrale (b)
SECTEUR 3 La place du Docteur Queinnec	Uaa - zone urbaine centrale (a) Uab - zone urbaine centrale (b)
SECTEUR 4 Les extensions urbaines	Uab - zone urbaine centrale (b) Uba - zone urbaine périphérique (a) Ubb - zone urbaine périphérique (b)
SECTEUR 5 La zone paysagère de loisirs	NI - Zone naturelle de loisirs Na - Zone naturelle
SECTEUR 6 La zone paysagère sensible	Na - zone naturelle A - zone agricole 1AUa - zone à urbaniser (deux zones sont concernées par cette superposition de zonage, donc le caractère à urbaniser devra être ré-étudié lors de la révision du PLU ; le règlement de l'AVAP permet toutefois de nouvelles constructions sous conditions du respect du grand paysage et des éléments protégés)

3.2 Compatibilité PADD/AVAP

ORIENTATIONS DU PADD	ORIENTATIONS DE L'AVAP	RAPPORT DE COMPATIBILITE
PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INNOUDATION	<p>Contribuer à la modération de la consommation de l'espace et à la protection du patrimoine naturel en accompagnant la recomposition urbaine, la densification de la ville ancienne et en limitant le mitage sur les lisières de la ville.</p> <p>Accompagner l'adaptabilité du bâti aux risques inondation, dans le respect des paysages protégés.</p>	Le règlement de l'AVAP intègre des règles spécifiques concernant les parcelles sur lesquelles s'applique le PPRI.
PROTÉGER LES SITES CLASSÉS, LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES PAYSAGES	<p>Protéger strictement le noyau ancien de Malestroit, tant sur le plan des morphologies urbaines que des caractéristiques architecturales et paysagères.</p> <p>Reconquérir et/ou valoriser les parties de la ville altérées ou non valorisées (bâti et espace public), par un encadrement réglementaire et un accompagnement des modes de réhabilitation et de requalification.</p> <p>Conforter l'ancrage et image des entrées de la ville ancienne.</p> <p>Encadrer l'évolution des extensions pavillonnaires au contact des noyaux anciens.</p>	<p>L'A.V.A.P. met en avant la qualité des espaces du centre ville et révèle les potentialités du bâti ancien en milieu urbain.</p> <p>L'AVAP confirme la volonté de renforcer l'attractivité du centre ancien en délimitant le noyau ancien dans une zone spécifique : le secteur 1. Dans cette zone, sont identifiés la grande majorité des édifices remarquables. L'AVAP apporte des prescriptions complémentaires au PLU, pour permettre une restauration/réhabilitation soignée de l'ensemble du bâti et des espaces publics dans le respect des caractéristiques propres du territoire.</p> <p>Le règlement de l'AVAP prend en compte les spécificités de la vallée de l'Oust en édictant des règles spécifiques pour la ripisyle, les rives de l'Oust et les fossés.</p>
ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES	Favoriser l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.	<p>Le règlement de l'AVAP prend en compte la présence d'activités agricoles, leur maintien et leur évolution.</p> <p>Il prévoit également des règles spécifiques sur la préservation et les ouvertures possibles dans des haies bocagères.</p>
CRÉER UN RÉSEAU DE CHEMINS PIÉTONNIERS	Accompagner la requalification et la mise en valeur des espaces publics centraux mais également celles des composantes paysagères incitant à l'utilisation des modes de déplacement doux.	<p>La réutilisation d'un bâti existant de qualité en centre ville et la démarche de requalification de certains espaces urbains favorisent la densification urbaine au bénéfice de la fréquentation des équipements publics avec une limitation des déplacements pour la population.</p> <p>L'AVAP protège et met en valeur la qualité des cheminements doux (venelles, passages, sentiers), favorisant les modes de transports alternatifs à la voiture.</p>
ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION	<p>Accompagner les transformations visant à améliorer l'habitabilité (réaménagements, surélévations, extensions) et la prise en compte des contraintes énergétiques, dans le respect du patrimoine concerné.</p> <p>Encadrer l'intégration des constructions nouvelles dans un souci de préservation des paysages, tout en valorisant la création architecturale de qualité</p> <p>Accompagner et encadrer les évolutions du tissu urbain et des extensions urbaines</p> <p>Accompagner et encadrer les évolutions des édifices à vocation commerciale.</p>	<p>Le zonage du périmètre de l'A.V.A.P. permet d'adapter et de hiérarchiser ses règles aux contextes majeurs de protection du patrimoine naturel, paysager et urbain de la commune, en fonction des caractéristiques urbaines de la commune (centre ancien, extensions anciennes, lotissements, etc).</p> <p>L'AVAP promeut la qualité et l'innovation architecturale des constructions neuves et leur intégration dans le tissu existant.</p> <p>La mise en valeur globale des espaces et du bâti du centre ville (compris une réglementation spécifique pour les devantures commerciales) permet une valorisation de l'image patrimoniale de la ville et renforce son attractivité non seulement pour la population locale mais aussi auprès d'une population touristique. La dynamique commerciale ne manquera pas d'accompagner cette évolution et d'en retirer les bénéfices, dans le respect des qualités patrimoniales du site.</p>
ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	Contribuer au développement des activités en place dans le respect des caractéristiques propres du territoire. Accompagner et encadrer les évolutions du tissu urbain et des extensions urbaines au contact du centre ancien.	La mise en place d'un sous-zonage spécifique pour les quatre grands équipements situés dans et à proximité du centre ancien permet de ne pas limiter leur évolution. Le secteur 5 - zone paysagère de loisirs correspond aux espaces dédiés aux équipements collectifs sportifs, voués à évoluer.
ASSURER LE DVMT DES ZONES D'ACTIVITÉS	La réponse de l'intercommunalité est la réponse la plus appropriée au déficits de zones d'activités sur la commune (cf PADD). Les deux secteurs dédiés sur la commune sont hors AVAP.	x neutre
AMÉNAGER LE TRANSIT ROUTIER	Bien identifier les espaces libres et leurs aménagements mixtes (routier, cyclable, piéton)	<p>L'AVAP protège et met en valeur la qualité des cheminements doux (venelles, passages, sentiers) afin de relier les différents quartiers de Malestroit entre eux et éviter les grands axes.</p> <p>Le règlement prévoit également des prescriptions sur les aménagements des carrefours et rues d'intérêt.</p>

PARTIE II

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

PARTIE II - DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER,
ARCHITECTURAL, ET ENVIRONNEMENTAL

**1-PRÉAMBULE: PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE
LA COMMUNE**

1.1 Présentation de la commune

SITUATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE

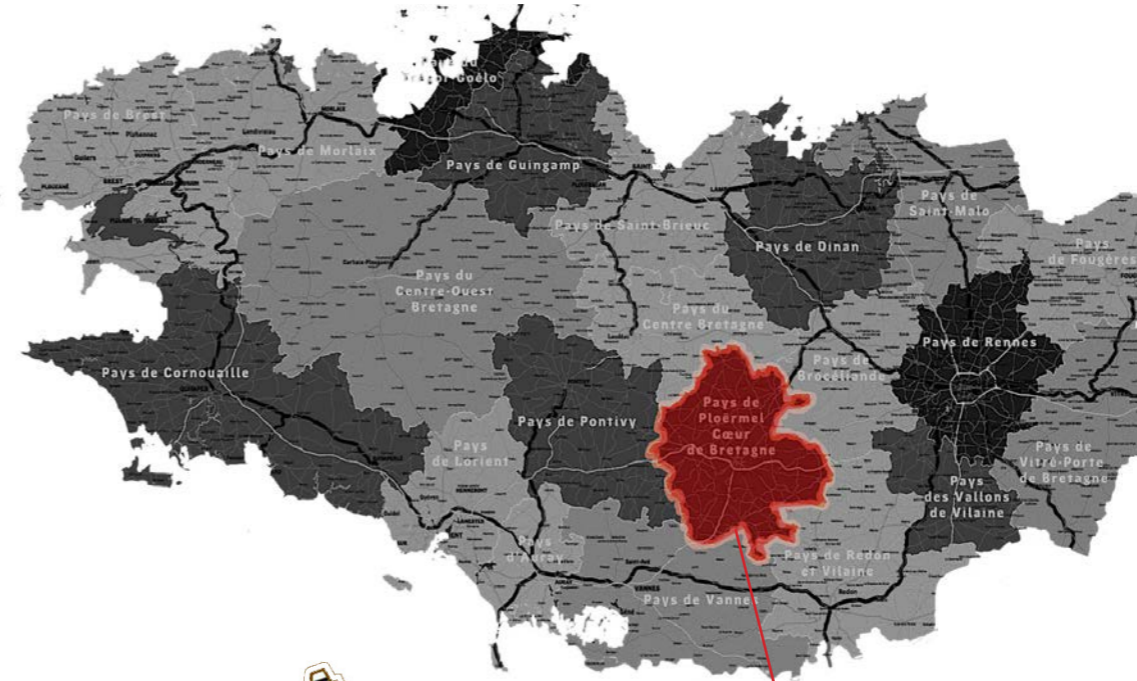
Malestroit se situe dans le Morbihan, dans le Pays de Ploermel-Coeur de Bretagne, à 40 kilomètres au nord-est de Vannes.

La commune fait partie de la communauté de communes de l'Oust à Brocéliande, créée formellement au 1er janvier 2017, issue de la fusion de trois communautés de communes. Elle se compose de 26 communes.

Cette communauté de communes représente une population de 39 077 habitants répartie sur une superficie de 640,1 km²

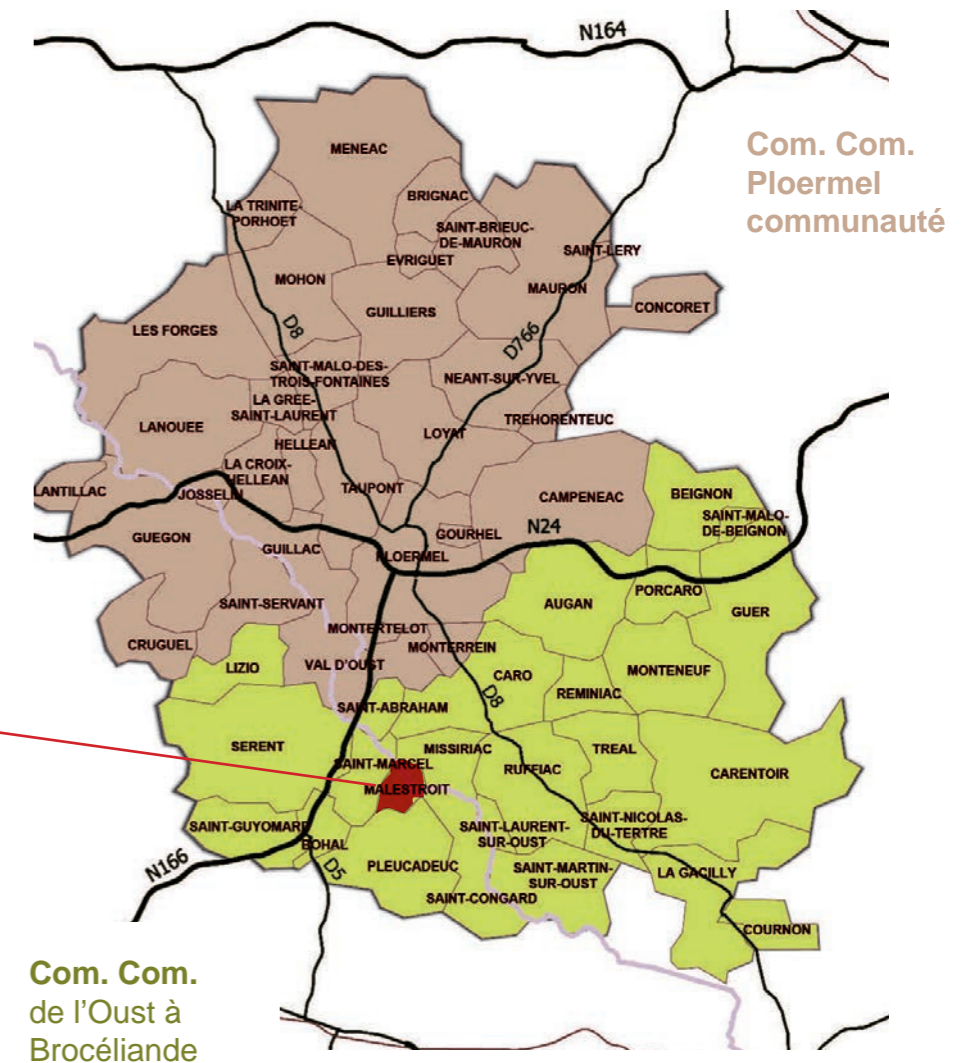
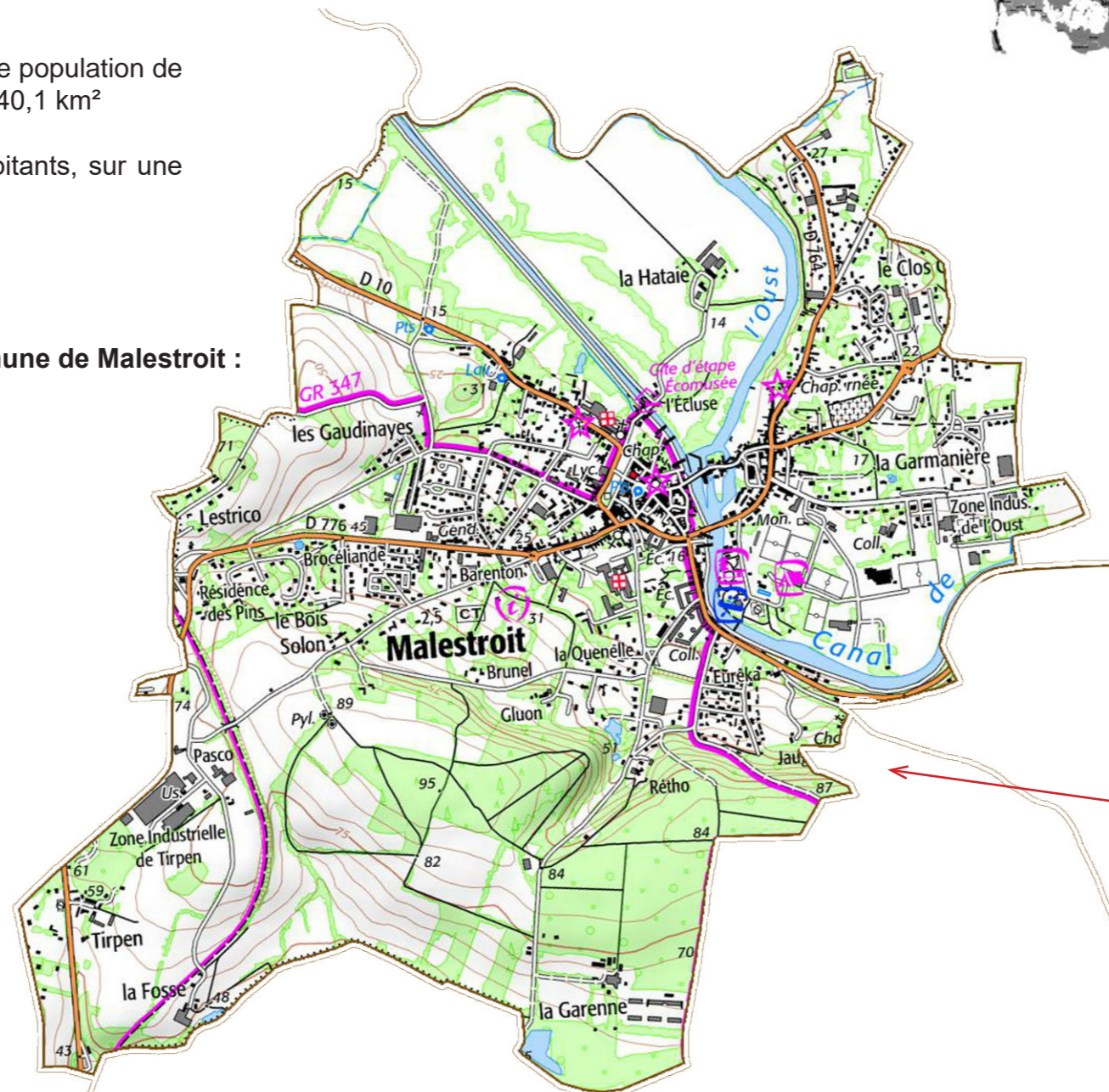
En 2016, la commune comptait, elle, 2 459 habitants, sur une superficie de 581 hectares soit environ 6km².

Les Pays Bretons en Région Bretagne:



Le Pays de Ploermel-Coeur de Bretagne et ses deux communautés de communes :

Commune de Malestroit :



DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES (EXTRAIT DU PLU)

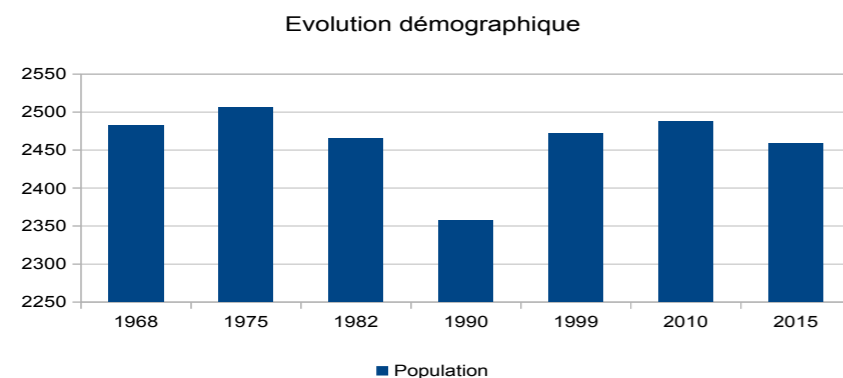
Malestroit jouit d'une relative attractivité, due à la proximité des deux poles universitaires et économiques de Vannes et Rennes et à la qualité de vie offerte aux habitants (labellisée Petite Cité de Caractère et Escales Fluviales de Bretagne, nombreux équipements).

Population

La population de Malestroit connaît une certaine stagnation de sa population depuis 1968. Seule la période entre 1982 et 1990 a connu une baisse peu marquée de sa démographie, caractérisée par une perte de l'ordre de 25 habitants par km² sur ce laps de temps. Pour la période suivante, la commune connaît une croissance plus marquée, caractérisée par une variation de 4,88%.

Malestroit comptait 2459 habitants en 2016, soit une diminution de 1,17 % par rapport à 2010.

Ainsi depuis 1968, la population a été divisée par 0,97%.



Evolution démographique de la commune de Malestroit (source: RP2015, INSEE)

La démographie de Malestroit, base sur une analyse de l'INSEE de 2015, montre un vieillissement de sa population avec l'augmentation de la part des 45 ans et plus et la diminution de la part des 0-44 ans, à l'instar de la tendance nationale.

Dans le détail et comparativement aux données départementales, Malestroit possède une part moins importante des 0-14 ans soulignant une certaine baisse d'attractivité pour les jeunes couples avec enfants.

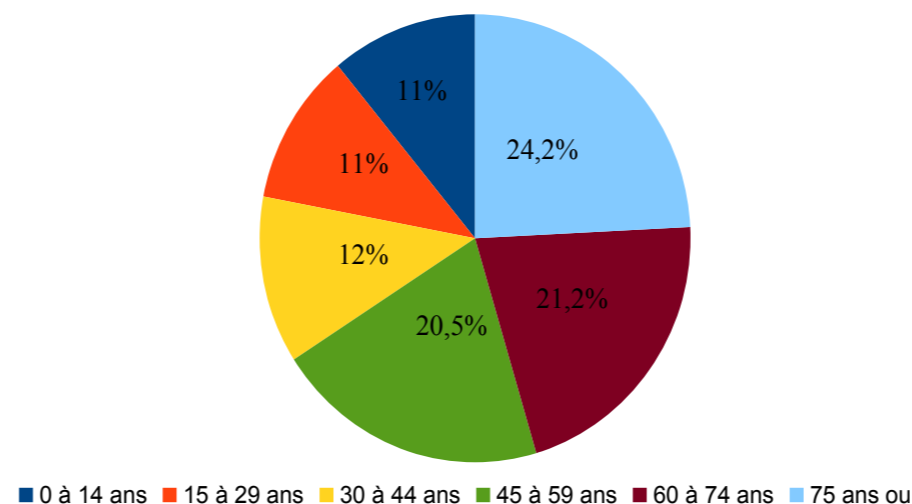
La classe suivante 15-29 ans est également plus faible qu'au niveau départemental, soulignant la proximité avec les poles universitaires de Vannes et Rennes attirant les jeunes.

La part des 30-44 ans est aussi plus faible qu'à l'échelle départementale.

En revanche, la part des 45-59 ans est sensiblement la même qu'à l'échelle du département.

Enfin, la part des plus anciens 60-74 et 75 ans et plus est plus élevée qu'au niveau départemental.

Répartition de la population par classe d'âge (2015)



Répartition de la population de Malestroit par classe d'âge (source: RP2015, INSEE)

Le parc de logement

Le parc de logement est nettement dominé par la prédominance des maisons et un nombre moyen de pièces d'environ 4,9.

La tendance actuelle montre une légère baisse des appartements sur le territoire (de 351 en 2010 à 305 en 2015).

La part du logement vacant est de 11% reflétant un déséquilibre entre l'offre et la demande du marché.

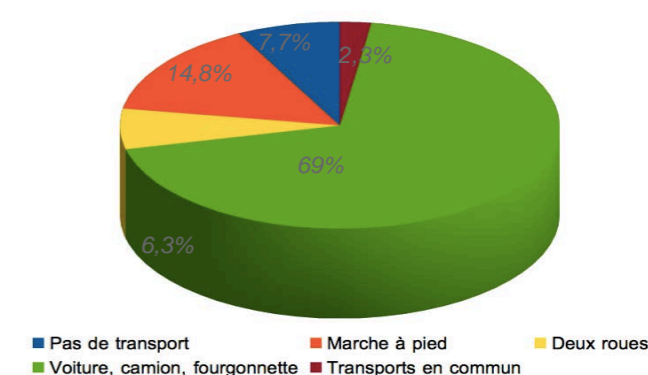
L'économie de Malestroit

En 2015, il était comptabilisé 1884 emplois à Malestroit. Le nombre d'emploi a diminué de 4,07% par rapport à 2010.

L'économie de la commune étant considérée comme résidentielle, la forte proportion de personne ne travaillant pas sur le territoire induit de nombreux déplacements domicile-travail et souligne la dépendance de la commune avec les bassins d'emplois voisins.

Sur l'ensemble de la commune, la part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail montre la prédominance des transports individuels motorisés (69%).

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail par la population de Malestroit (Source: Insee, RP014, exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2016)

Malestroit comptait 313 établissements au 31 décembre 2015, totalisant 1891 postes salariés.

Le secteur d'activité le plus représenté est celui des « administration publique, enseignement, santé, action sociale », il représente plus de 42 % des établissements, caractérisant une économie à dominante tertiaire.

1.2 Environnement patrimonial existant

A l'heure de l'élaboration du projet de l'AVAP, d'autres servitudes liées à la protection et à la connaissance du patrimoine existent sur le territoire de Malestroit :

- un site inscrit
- 11 édifices protégés au titre des Monuments Historiques
- trois sites archéologiques

PROTECTION AU TITRE DES SITES

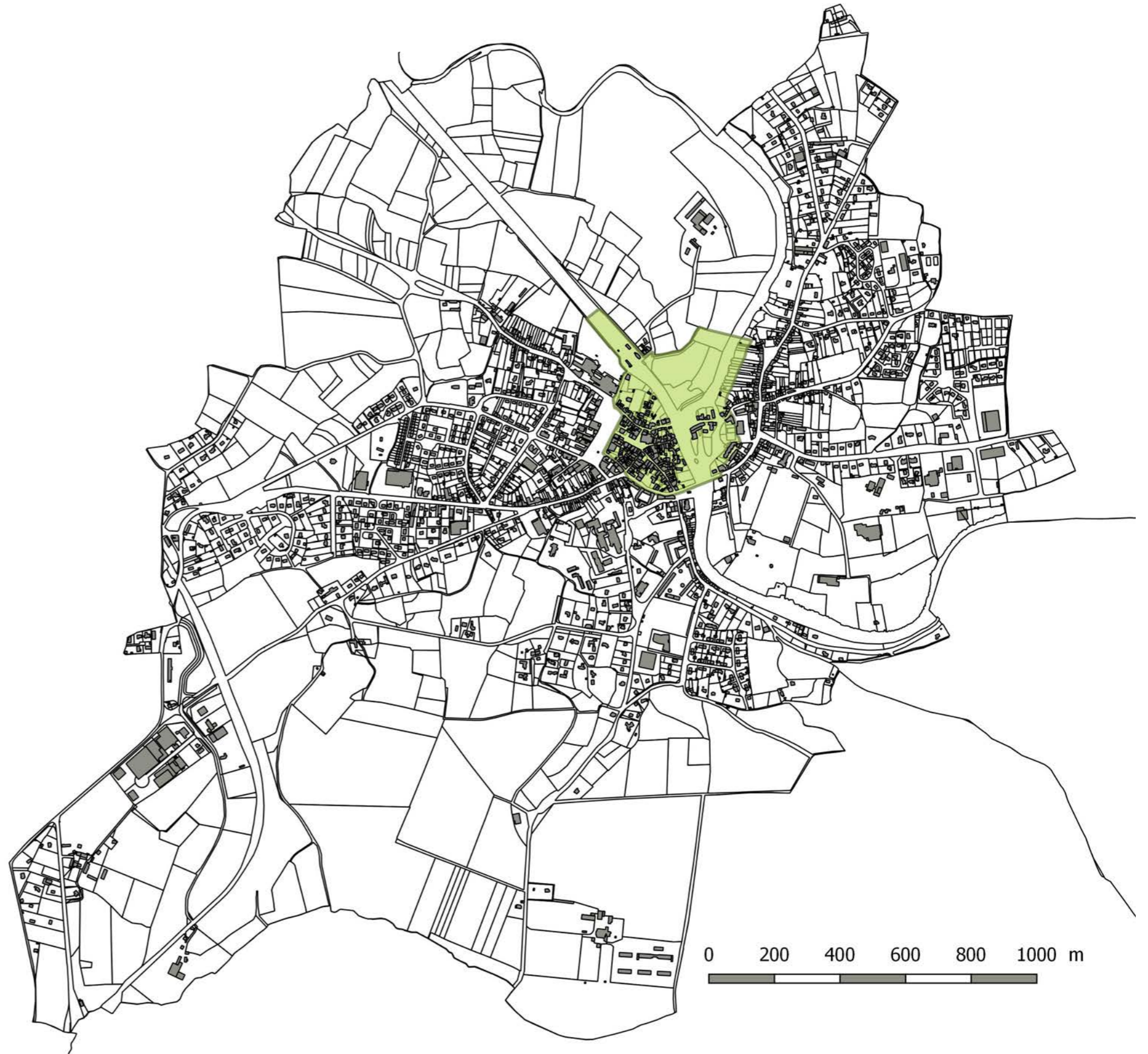
Le centre de Malestroit est partiellement protégé par une protection au titre des sites inscrits, d'une surface 15,82 hectares.

Le projet d'inscription date de 1969 et l'inscription devient officielle en 1971. D'après l'arrêté, est concerné l'ensemble paysager qui comprend la partie ancienne de la ville et les bords de l'Oust : le site de l'ancien château, la halle, l'écluse, le pont, une partie des anciennes fortifications d'agglomération, le presbytère, le couvent.

La politique de protection au titre des sites vise à préserver des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national, et dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

L'inscription est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumis à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.



ÉDIFICES PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

11 édifices ou éléments patrimoniaux sont protégés sur la commune de Malestroit, principalement localisés dans ou à proximité du centre ancien :

- la maison 3, place du Bouffay, dite de la truie qui file, classée par arrêté du 17 octobre 1923 ;

- l'église Saint-Gilles, classée par arrêté du 6 novembre 1931 ;

- la maison 5, place du Bouffay dite du Pélican, inscrite par arrêté du 20 novembre 1931 ;

- la maison 9, place du Bouffay, inscrite par arrêté du 20 novembre 1931 ;

- la maison 13, place du Bouffay, inscrite par arrêté du 20 novembre 1931 ;

- la porte de la maison 19, rue du Général de Gaulle, inscrite par arrêté du 01 mai 1933 ;

- la maison 7, rue du Général de Gaulle, dite le Moué, inscrite par arrêté du 23 juin 1933 ;

- la maison 21, rue du Général de Gaulle, inscrite par arrêté du 30 juin 1933 ;

- les ruines de l'église de la Madeleine, inscrite par arrêté du 20 décembre 1934 ;

- la croix du faubourg Saint-Michel, inscrite par arrêté du 29 mars 1935 ;

- la croix Joubin (faubourg Saint-Michel), inscrite par arrêté du 29 mars 1935 ;



7, rue du G. de Gaulle
XVIe siècle



21, rue du G. de Gaulle
XVIe siècle



Eglise Saint-Gilles
XIIe, XIIIe, XVe, XVIe siècles



5, place du Bouffay



13, place du Bouffay
XVIIe siècle



3, place du Bouffay
XVe siècle



9, place du Bouffay
XVIIe siècle



Chapelle de la Madeleine
M.-A., XVIIe, siècle



19, rue du G. de Gaulle
XVIIe siècle



La croix du fbg St Michel
XVIIe siècle



La croix Joubin
XVIIe, siècle

UN SPR DOTÉ D'UN RÈGLEMENT DE ZPPAUP

Malestroit dote son territoire d'une ZPPAUP en 2007. L'étude est réalisée par le cabinet Dubost.

Le périmètre de la ZPPAUP se décompose en 6 secteurs :

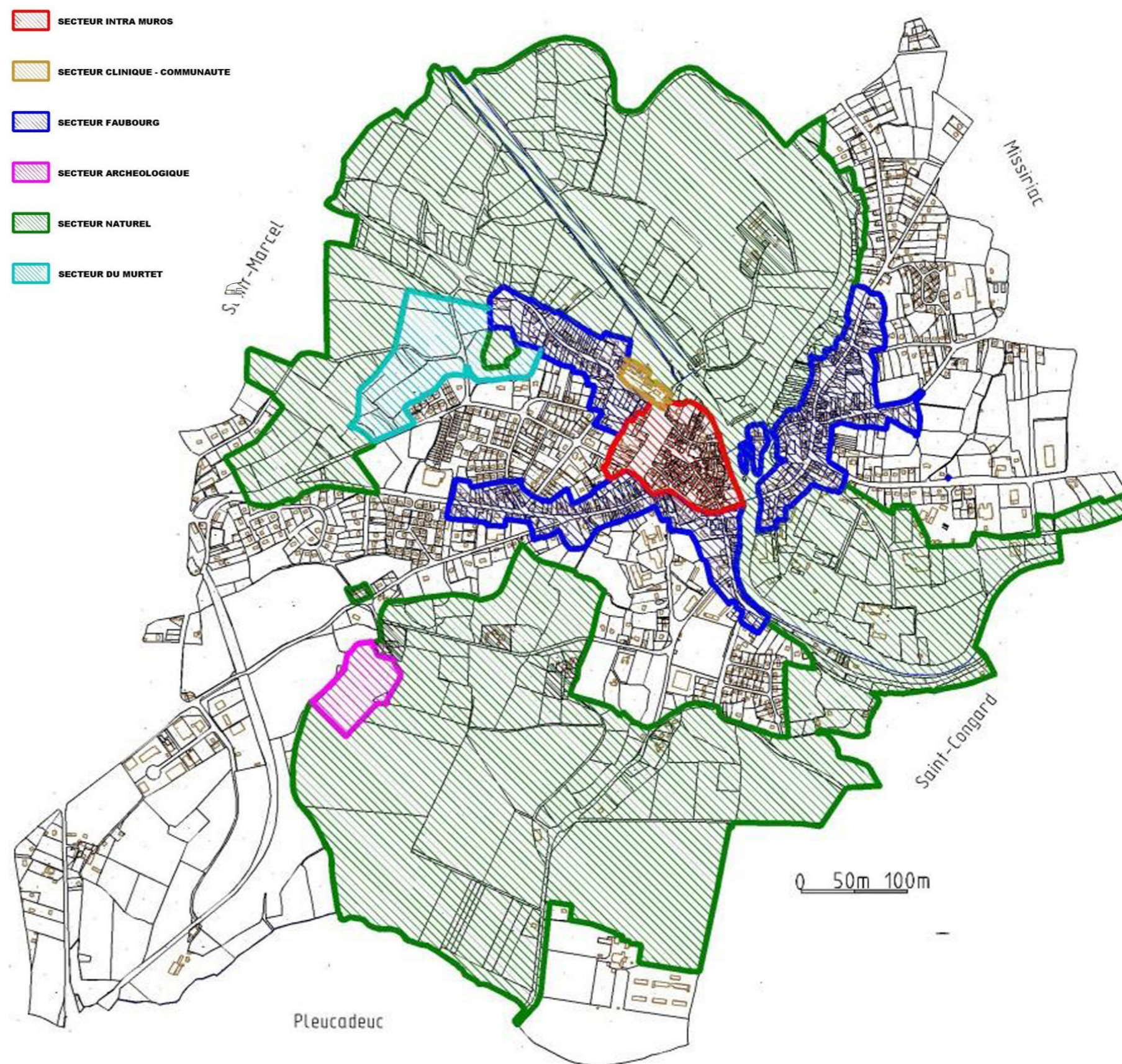
- le centre ancien
- le secteur "clinique - communauté" situé au nord de la place du docteur Queinnec
- les faubourgs
- l'extention future du faubourg Saint-Michel
- le secteur archéologique (une parcelle au sud du Bois-Solon)
- le secteur naturel englobant les éléments dominants du paysage

Dispositions transitoires :

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi CAP) a remplacé les AVAP et les ZPPAUP par des sites patrimoniaux remarquables (SPR) au sein desquels sont établis des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ou des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) à valeur réglementaire.

Ainsi, depuis la création de la loi CAP, la ZPPAUP de Malestroit est devenue site patrimonial remarquable (SPR) et le règlement de la ZPPAUP y reste applicable, dans les conditions prévues à l'article 112 de la loi CAP.

Ce règlement continuera de produire son effet de droit à l'intérieur du périmètre du SPR, jusqu'à l'approbation du règlement de l'AVAP.



LES SERVITUDES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'archéologie (SRA) est le référent régional pour toute question relative à l'archéologie : il pilote la politique d'inventaire, d'étude, de protection, de conservation et de valorisation du patrimoine archéologique au niveau régional et il est chargé d'établir la Carte archéologique nationale, avec le concours des opérateurs d'archéologie.

Il existe depuis le 26/11/2021, six zones de présomption et de prescription archéologiques (ZPPA) sur la commune de Malestroit.

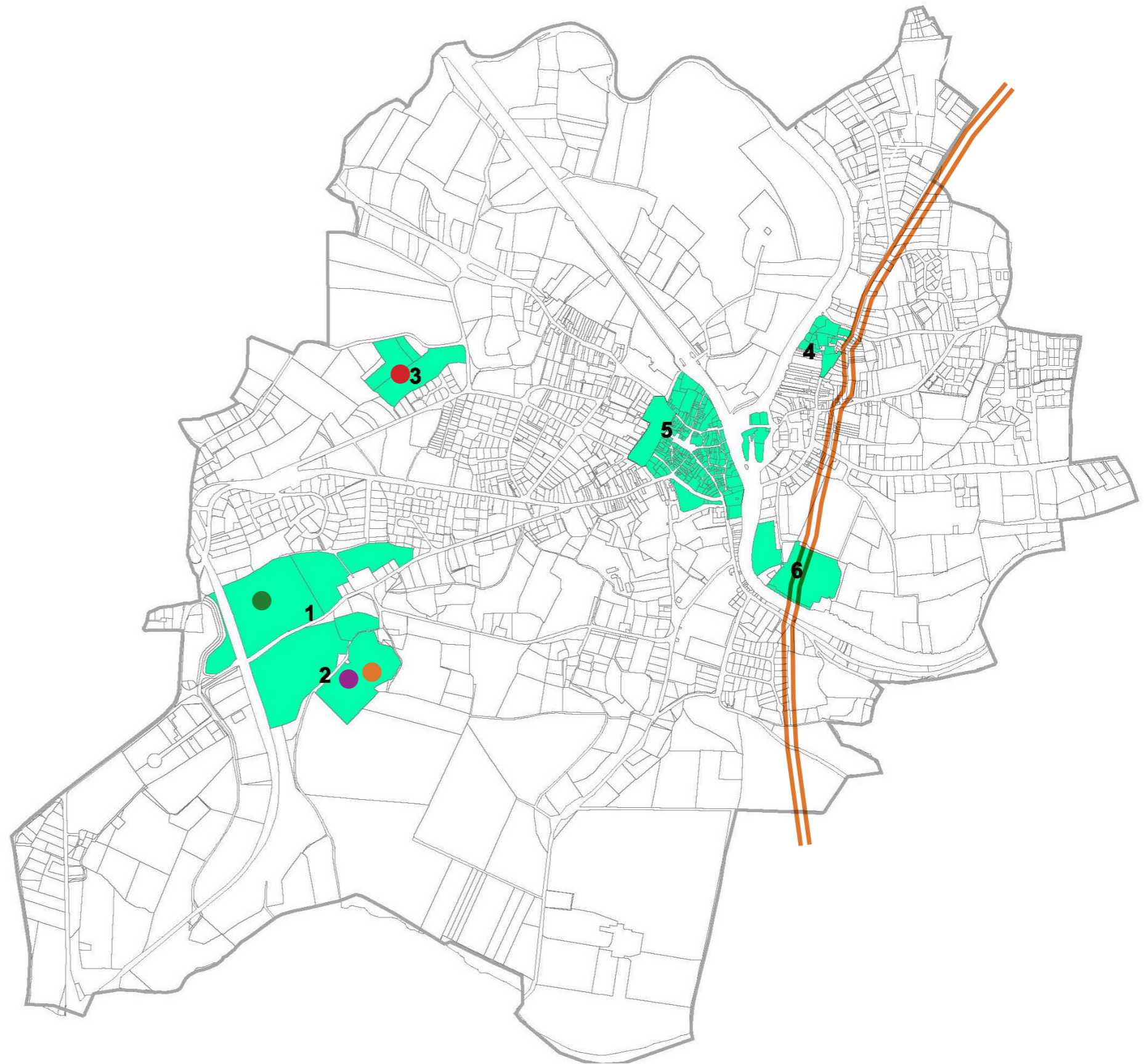
On recense par ailleurs :
(source GéoBretagne - carte archéologique)

Quatre entités archéologiques (EA) sur la commune de Malestroit

- 1 - EA 058650 Enclos (période indéterminée)
- 2 - EA 054030 Groupe de Ménhirs datés du néolithique
- 3 - EA 054458 Exploitation agricole datée de l'Age du Fer
- 4 - EA 054459 Enceinte (époque indéterminée)

Une voie ancienne

- == La voie ARZAL / MISSIRIAC (époque indéterminée)



PARTIE II - DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER,
ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL

**2 - APPROCHE TERRITORIALE ET
ENVIRONNEMENTALE**

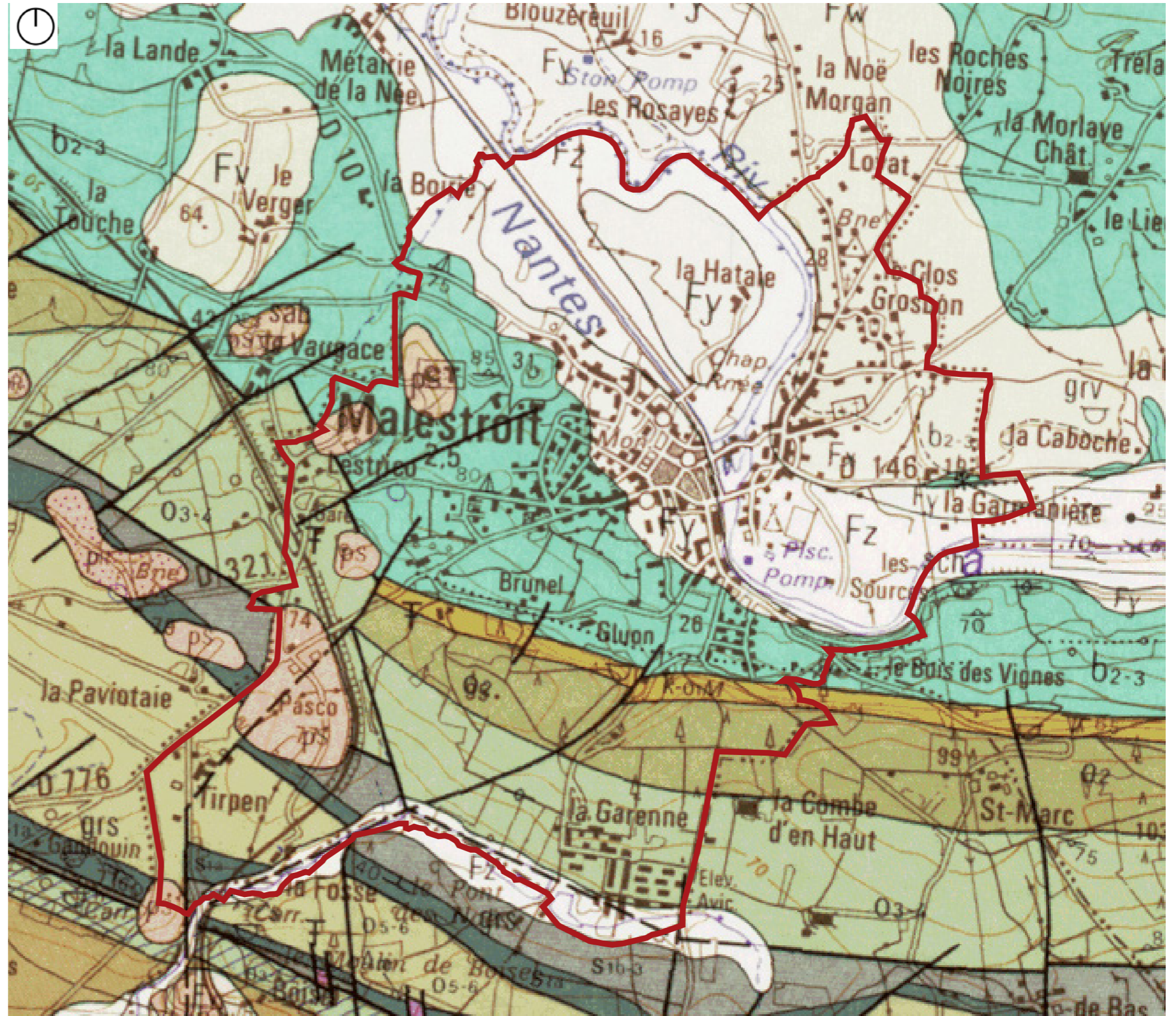
2.1 Caractéristiques physiques du territoire

GEOLOGIE

Le sol du nord-est de la commune présente plusieurs types d'alluvions caractéristiques de la vallée de l'Oust. Un socle composé de schistes et poudingues

Au sud-ouest on observe une succession de formations de grès et schistes puis de schistes ardoisiers qui font et ont fait l'objet d'exploitation.

-  b2-3 : Briovérien moyen et supérieur (Briovérien post-phtanitique)
-  osB : DT - Domaine varisque, Bretagne Centrale - Unité su Sud de rennes - Ordovicien-Silurien : Schistes, ampélites, grès, quartzites, roches volcaniques acides
-  pS : Pliocène : Sables rouges
-  osL : DT - Domaine varisque Ligo-Senan - Unité de Saint-Julien de Vouvantes - Ordovicien-Silurien : Grès, schistes noirs, phtanites
-  Fy : Alluvions anciennes - Basse terrasse inférieure
-  Fw : Terrasses moyennes
-  Fz : Alluvions actuelles et subactuelles : Holocène



Géologie du territoire de Malestroit

LOCALISATION DES CARRIERES

De nombreuses carrières, exploitant des matériaux de natures diverses: sables, graviers, grès et ardoises étaient autrefois présentes sur le territoire, mais toutes étaient situées en dehors du périmètre communal.

La carrière du Grand Roga (grès ferrugineux), située en périphérie proche de Malestroit, sur le territoire de Saint-Congard, n'est plus en activité. C'est cette carrière de Roga qui a servi pour la construction de la partie romane de l'église.

Mise en œuvre des ressources du sol dans l'architecture locale



« Les Grenouillettes »
Granulats de sables et graviers, fermée

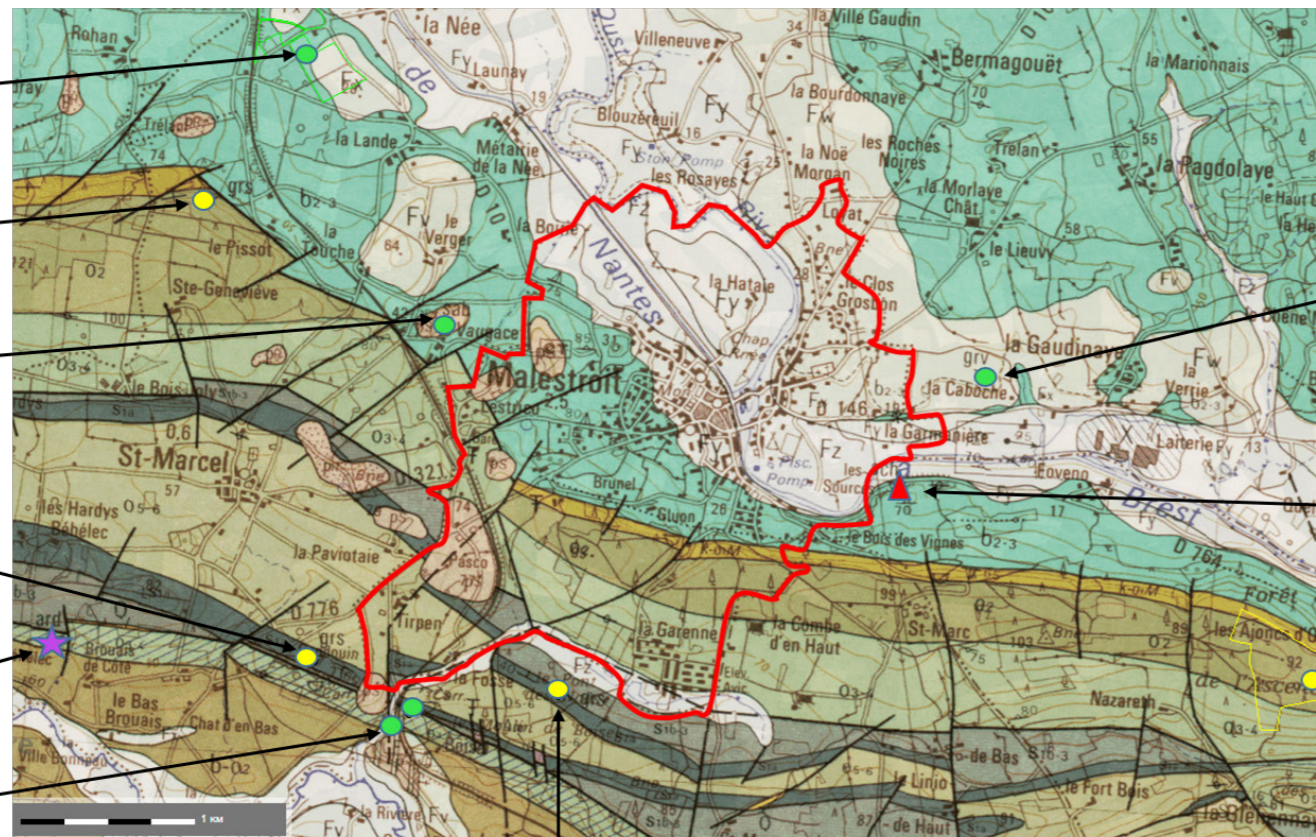
« Le Pissot »
Grès, fermée,

« Vaugace » Granulats de sables: fermée

« Gandouin »
Grès, fermée, en eau

« Bréhélec »
Ardoises, fermée,

« Boisel »
Sables, fermée,



« Le Pont des Noës »
Grès, fermée

« Le Bois des Vignes »
Schistes, fermée,

« Le Grand Roga »
Grès concassé, fermée

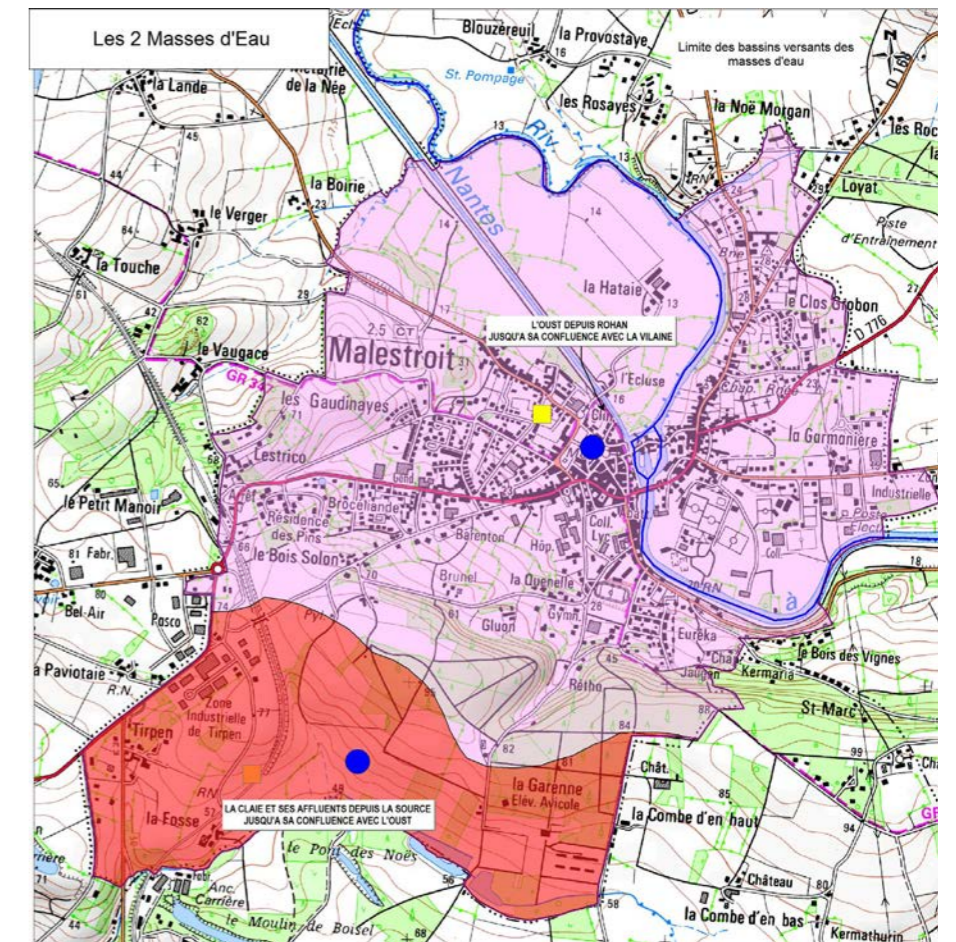
HYDROGRAPHIE

Bassins versants / Qualité des eaux

Un réseau très simple de deux bassins versants :

- L'Oust pour l'essentiel du territoire
- La Claie pour les coteaux au sud

Le sous-sol contient des réserves en eaux très variables, rares à abondantes selon la nature et la structure locale du substrat.



Assainissement collectif

L'assainissement collectif est réalisé par Vallon d'Oust syndicat d'assainissement.

CLIMAT ET ENERGIES

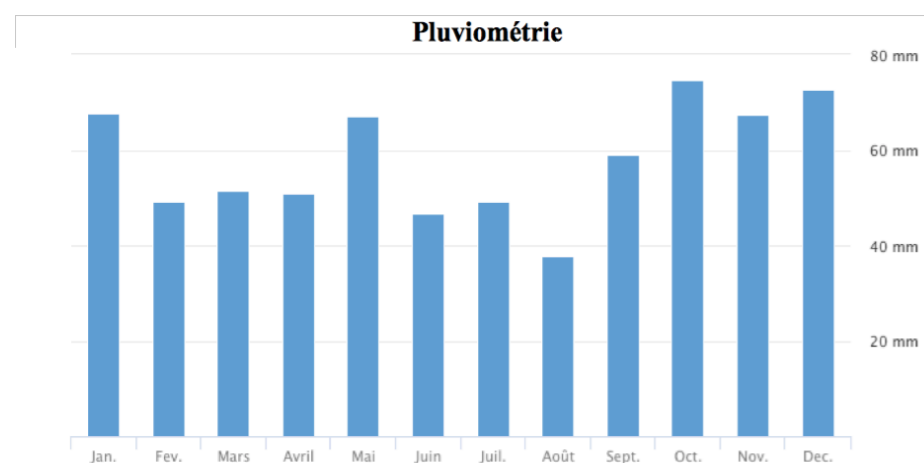
Le climat littoral morbihannais est de type océanique tempéré. Ce climat se caractérise par des hivers doux et pluvieux, et des étés frais et relativement humides.

Le golfe du Morbihan bénéficie de conditions climatiques particulières par rapport à l'ensemble breton, comparables à celles des côtes vendéennes. Sa position géographique et la proximité de la mer y introduisent des tendances méditerranéennes (Caillibot, 1990).

La pluviométrie

La pluviométrie est une des plus faibles de Bretagne. La pluviométrie annuelle moyenne enregistrée par la station de Rennes St Jacques, située à environ 70km de Malestroit, est d'environ 694mm.

Elle est répartie sur toute l'année et enregistre un minimum en Aout et des hauteurs plus faibles sur les périodes de février à avril et de juin à juillet.



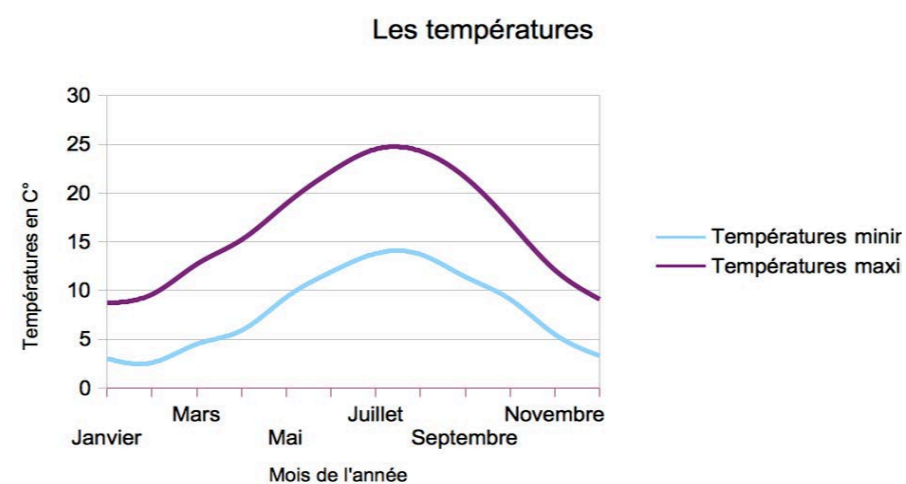
La pluviométrie moyenne mensuelle à Rennes (Source: Météo-France)

Les vents

La majorité des vents provient d'une direction ouest à sud-ouest. de manière générale, il est à noter la faible fréquence des vents de sud-est. Les vents forts (moyenne > 30 km/h) sont en majorité des vents d'ouest et sont plus fréquents en hiver.

Les températures

Dans le Morbihan, la température annuelle moyenne est comprise entre 10,9 et 12,6°C. Les températures moyennes maximales sont peu élevées ; elles atteignent 25°C pendant les mois d'été. Les mois les plus froids sont janvier, février et décembre.

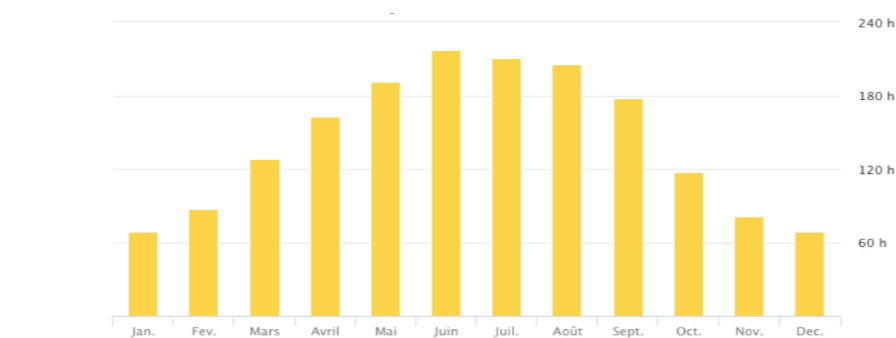


Les températures moyennes mensuelles à Rennes (Source: Météo-France)

Ensoleillement

L'ensoleillement moyen est maximal en juin et décroît assez rapidement à partir de septembre. Cette évolution est corrélée à celle de la pluviométrie. On note environ 49,5 jours d'ensoleillement par an.

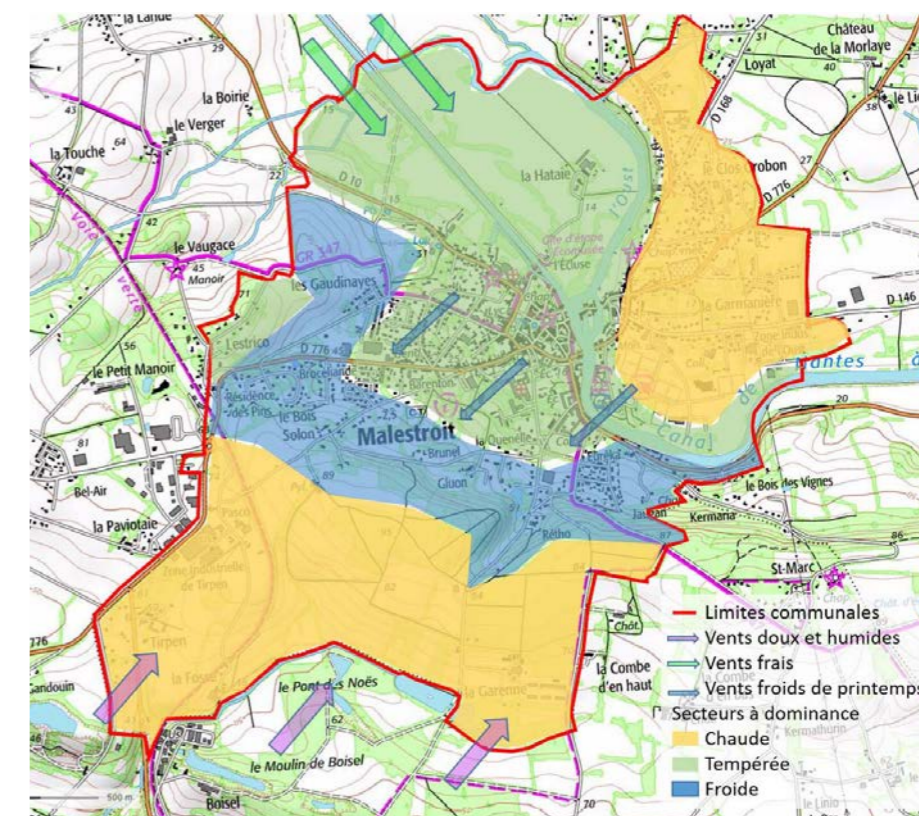
Le Morbihan reçoit un rayonnement solaire d'environ 3,7 kWh/m² horizontal par jour en moyenne sur une année (Join Research Center, Commission européenne).



L'ensoleillement mensuel moyen à Rennes (Source: Météo-France)

Les micro-climats

On observe des tendances contrastées, y compris dans l'agglomération. Le sud et l'est du territoire sont les mieux exposés au soleil.



Les installations de production d'énergies à partir de ressources

Les ressources hydrauliques et éoliennes ne sont pas exploitées (contraintes techniques architecturales, économiques...).

Les ressources en bois bien présentes mais qui restent modestes en superficie.

RISQUES NATURELS

PPRi :

La Vallée de l'Oust présente des risques d'inondations par phénomènes de crue. Elle fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé le 16 juin 2004. Le PPRi a pour objectif de maîtriser l'urbanisation en zone inondable afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Les zones inondables ont été traduites en servitudes au PLU.

A Malestroit, les périmètres de la ZPPAUP (future AVAP) et du PPRN se superposent : la zone concernée correspond au site paysager majeur de la commune : l'île Notre-Dame et les abords urbanisés au bord de l'Oust, au coeur du centre ancien. Il s'agit du noeud de rétrécissement de la rivière capricieuse qu'est l'Oust, mais également un site habité depuis des siècles, symbole de Malestroit. L'enjeu de maintenance et de réhabilitation des bâtiments existants est indéniable sur ce site, fortement impacté par les prescriptions très contraignantes de l'actuel PPRi en matière de réhabilitation et d'usage de ces bâtiments. Elles représentent 446 hectares et 251 batiments cadastraux concernés.

Retrait et gonflement d'argiles :

Le risque est faible et localisé essentiellement dans les fonds de vallées où les alluvions s'accumulent. Le risque est nul (à priori) par ailleurs. Voir carte ci-contre.

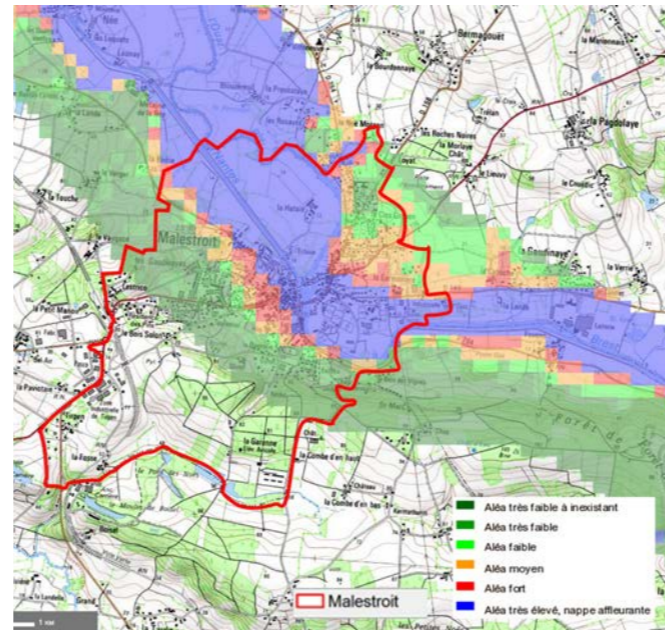
Inondations par remontée des nappes phréatiques :

Le risque est élevé dans le fond de vallée de l'Oust et concerne une partie de l'agglomération, des équipements sportifs des activités économiques (laiterie)...

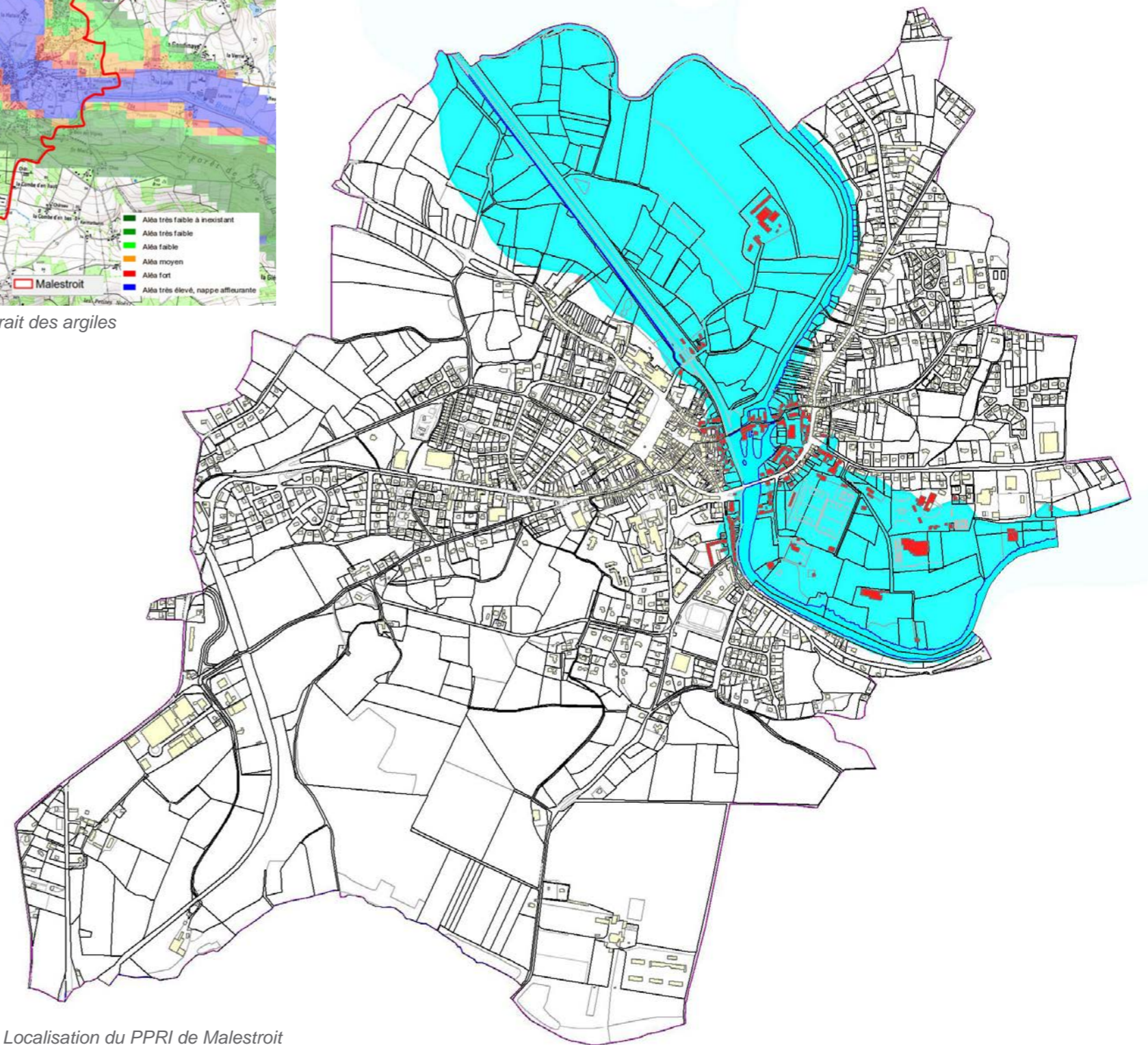
Le risque faiblit rapidement et logiquement vers le sud-ouest, dès les premières élévations de terrain.

Séisme :

Selon des chercheurs brestois, le massif armoricain est en constant mais faible mouvement et grimpe de 9 cm par siècle. Durant le XXe siècle, la terre a tremblé dans le Morbihan et ces petits séismes sont ressentis à Malestroit, le 29 octobre 1929, Le 16 décembre 1948, le 15 octobre 1968 (épicerie entre St-Guyomard et Sérent / Intensité 4, observations de vibrations de vitres, fenêtres, portes, accompagnées de roulements), le 5/6 octobre 2002, le 9 mai 2012 (3,1 sur l'échelle de Richter).



Carte du risque de retrait des argiles
En violet, aléa fort



Localisation du PPRi de Malestroit

2.2 Morphologie paysagère du site

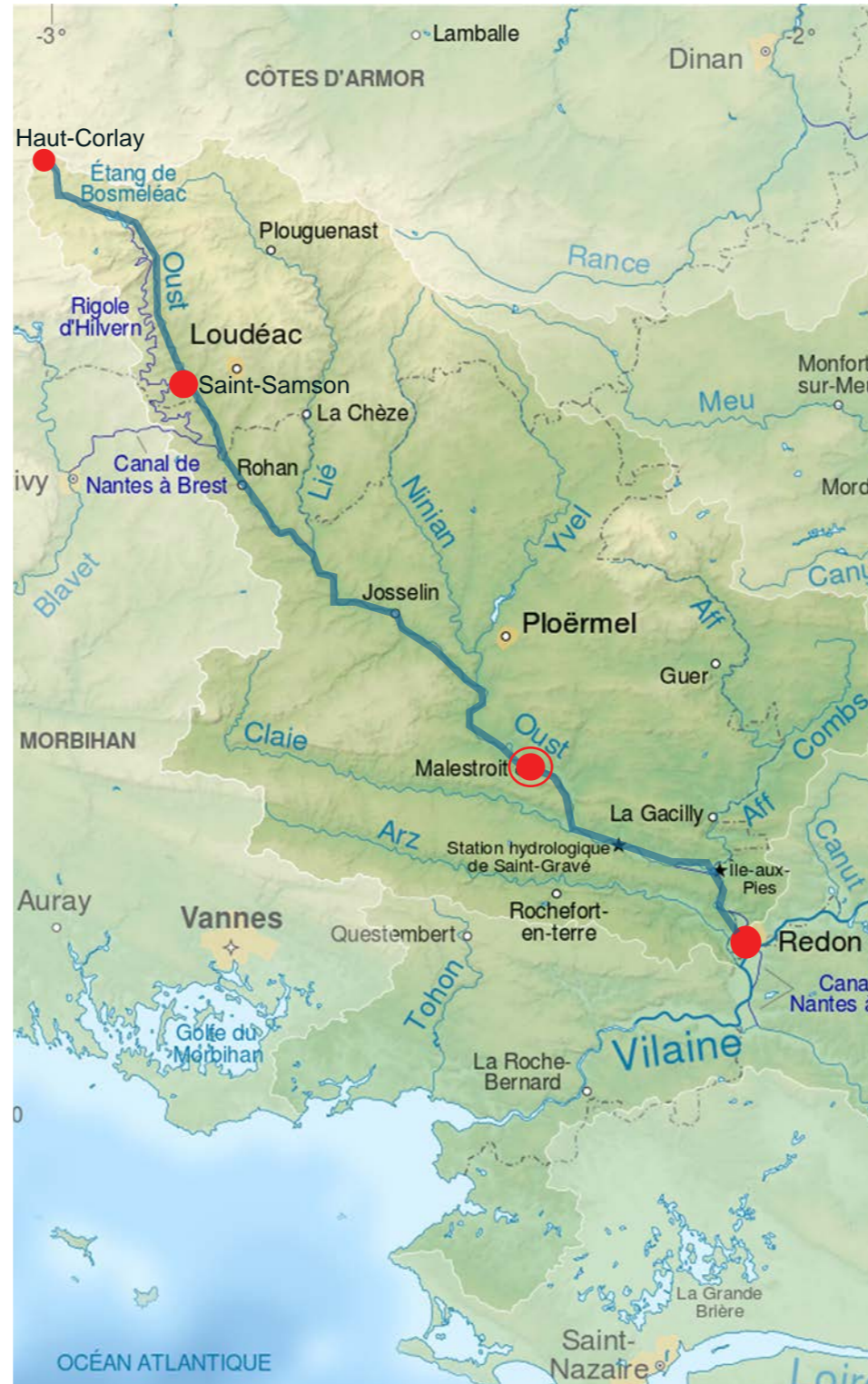
LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE À L'ÉCHELLE DU GRAND PAYSAGE (MORBIHAN)

Le territoire communal est traversé par la vallée de l'Oust. L'Oust prend sa source à 225 mètres d'altitude au nord-est du Haut-Corlay (22), et rejoint la Vilaine à Redon (35). La rivière, qui traverse les départements des Côtes-d'Armor, du Morbihan et d'Ille-et-Vilaine, constitue ainsi le principal affluent de la Vilaine. Une partie de la rivière est canalisée et navigable. Elle fait partie du canal de Nantes à Brest.

« Entre Saint-Samson (56) et Redon, la vallée de l'Oust s'étire sur 95 km (le canal a une longueur totale de 364 km) et comprend 37 écluses. L'ensemble a été construit durant la première moitié du XIXe siècle (et permettait notamment le trafic fluvial de marchandises). Canal et rivière sont le plus souvent confondus mais se distinguent sur certaines séquences où le canal recoupe les méandres de l'Oust, comme à Malestroit, créant des paysages d'une grande variété. » (extrait de l'atlas des paysages du Morbihan, unité paysagère de la vallée de l'Oust).

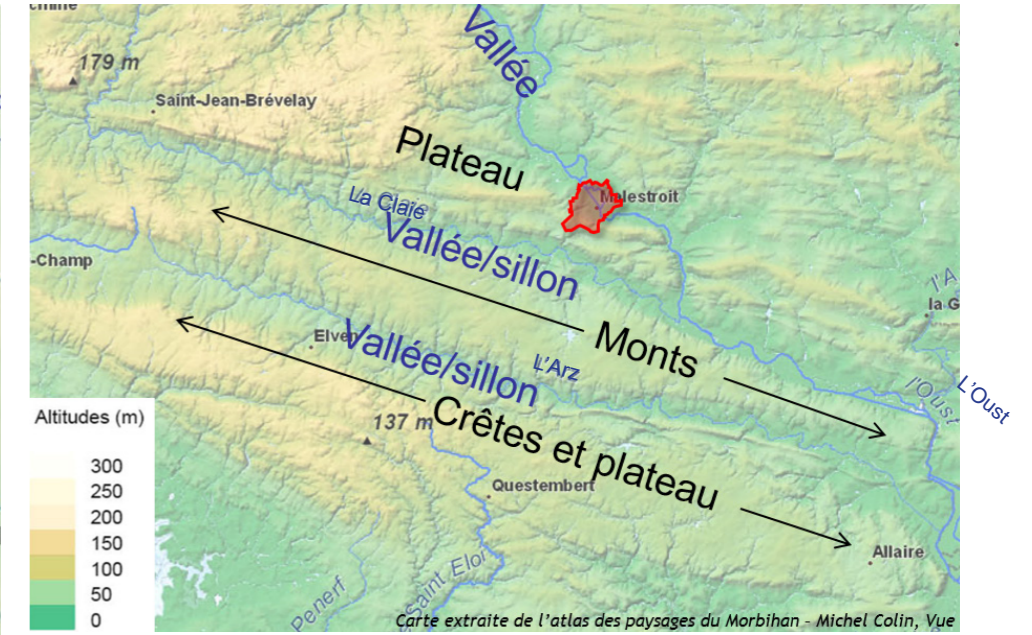
La vallée admet un dénivelé d'environ 65 mètres entre Saint-Samson et Redon. Elle traverse le plateau de Pontivy-Loudéac et dessine une partie des contours nord du plateau de Plumelec. Si les plateaux de Pontivy-Loudéac et de Plumelec sont peu urbanisés, la vallée accueille plusieurs petites villes telles que Rohan, Josselin, Malestroit qui se succèdent le long de son cours en tirant parti de la vallée.

- Bassin de l'Oust
- Bassin de la Vilaine
- Autres bassins
- DÉPARTEMENT**
- Limite de département
- ~ Rivière
- Canal
- Agglomération
- ◆ Préfecture
- Sous-Préfecture
- Ville
- ★ Site remarquable



Carte de l'oust depuis Haut-Corlay jusqu'à Redon

© Sémhur / Wikimedia Commons, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=4557131>



^ Carte extraite de l'atlas des paysages du Morbihan. Michel Colin, Vue d'ici.



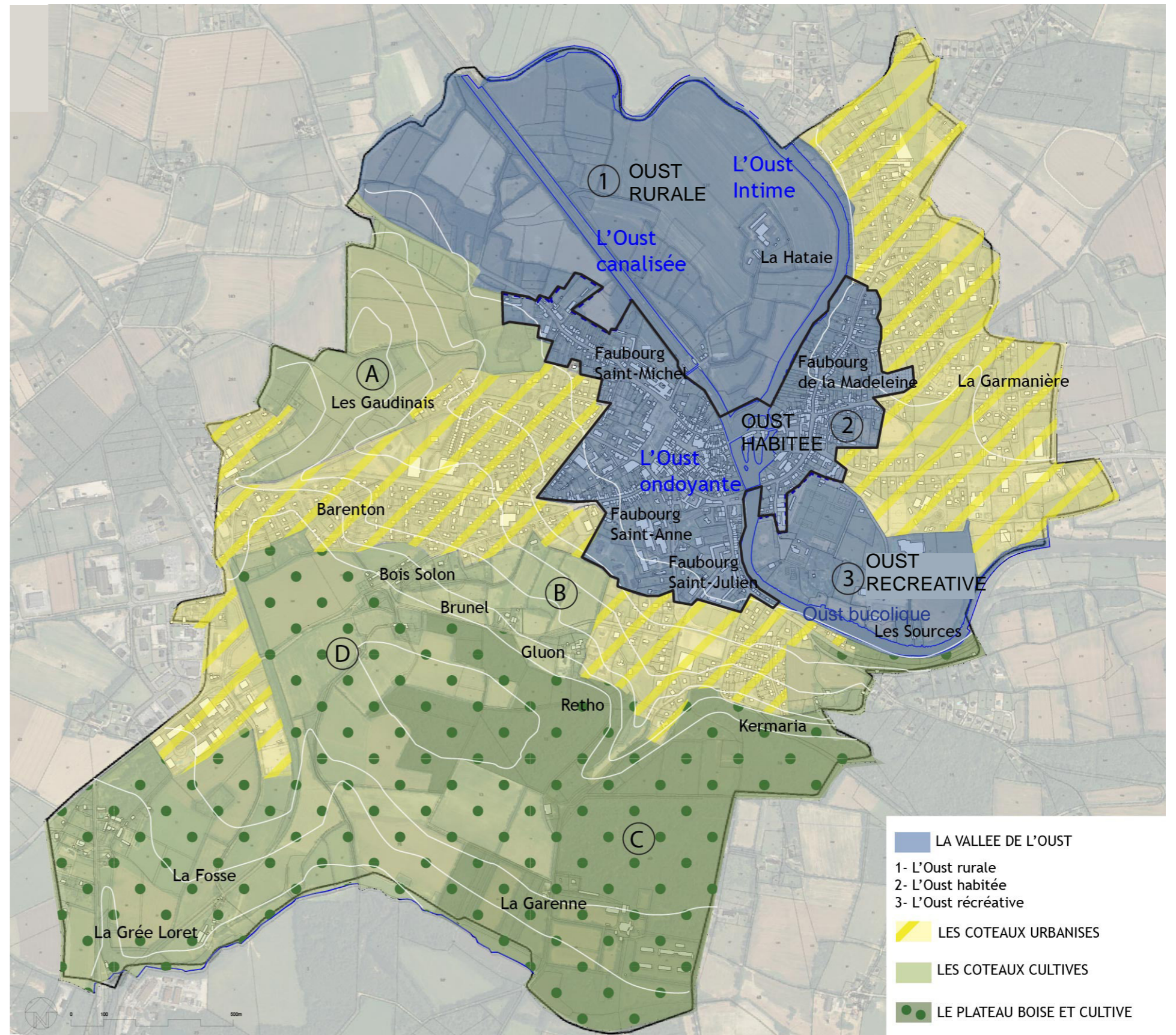
^ Carte extraite de l'atlas des paysages du Morbihan © Michel Colin, Vue d'ici.

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Les unités paysagères reflètent les harmonies et les ambiances singulières du territoire. Elles résultent d'une approche sensible, couplant à la fois les données géographiques, l'occupation des sols et les éléments structurants naturels ou bâtis.

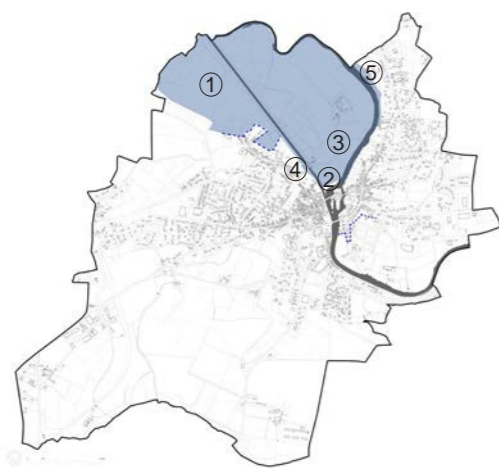
Le territoire communal se structure en quatre unités paysagères.

- La vallée de l'Oust, caractérisée par 3 sous unités (Oust rurale, Oust habitée, Oust récréative)
- Les coteaux urbanisés
- Les coteaux cultivés
- Le plateau boisé et cultivé



Les entités paysagères. Carte © ASP >

La vallée de l'Oust dévoile des ambiances variées, liées notamment à la présence de la rivière qui constitue un remarquable lien du territoire.

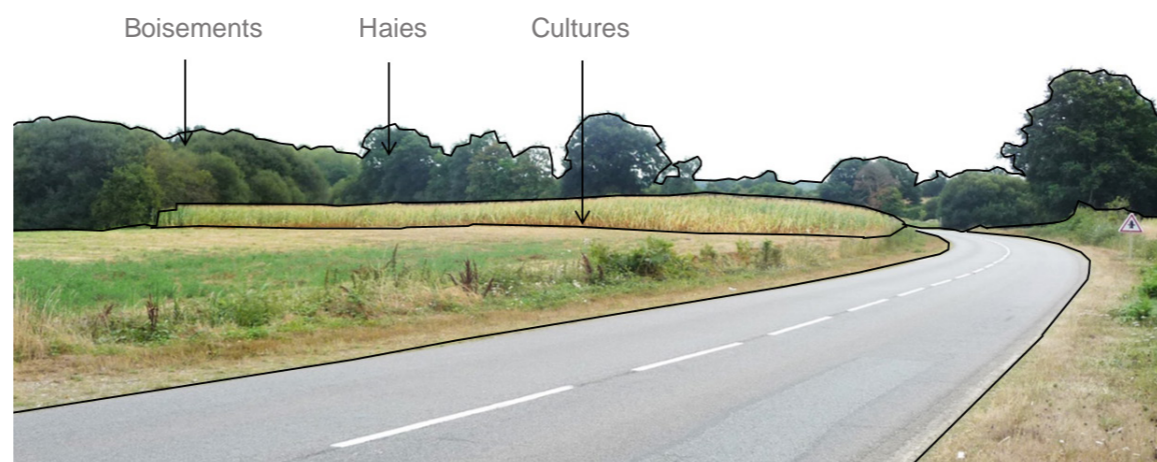


L'Oust rurale.

Au nord de la commune, l'Oust qui se divise en deux bras (canal et méandre) évolue dans des paysages ruraux de fond de vallée caractérisés par des champs cultivés bordés ponctuellement de haies, et par l'exploitation agricole de la Hataie (habitat isolé).

Le canal est longé par des chemins de halages qui offrent l'opportunité de promenades à pied ou à vélo, supports d'une pratique touristique qui rayonne au-delà de l'échelle communale. L'écluse, élément identitaire du patrimoine hydraulique du canal, contribue à l'attrait touristique du site.

Le méandre de l'Oust situé en retrait du noyau urbain et au pied du coteau, présente au Nord-Est un caractère plus intime, avec des bords de l'Oust moins praticables : absence de sentier ou sentier en surplomb de la rivière dissimulé derrière des boisements. La rivière est peu perceptible et reste insoupçonnée. Elle mérite d'être dévoilée tout en conservant son caractère secret.



① Espace agricole en rive Ouest du canal. Photos © ASP



② Espace naturel entre le canal et le méandre de l'Oust. © ASP



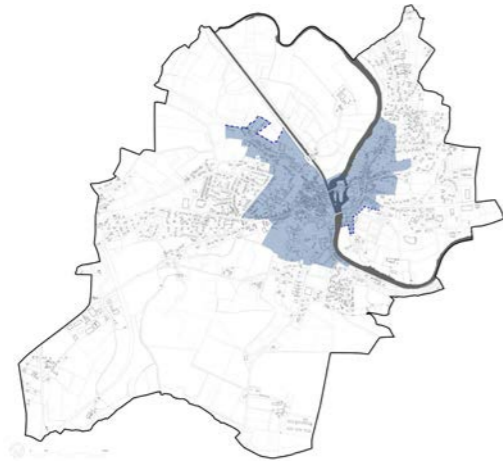
③ Secteur de la Hataie entre le canal et le méandre de l'Oust. Photos © ASP



④ L'écluse, le canal et le chemin de halage. Photos © ASP



⑤ La rive Est du méandre de l'Oust. Photos © ASP



L'Oust habitée.

Au centre de cette unité paysagère, la vallée est caractérisée par un paysage urbain d'une grande richesse patrimoniale. Le noyau ancien, compact, est ponctué d'édifices remarquables et de constructions en pierres de pays et de maisons à colombages.

Les rives de l'Oust présentent une qualité urbaine et paysagère avec une alternance de bâti à l'alignement et des jardins délimités par des murets en pierre de pays qui surplombent la rivière. L'île Notre-Dame, située entre le centre historique et le faubourg de la Madeleine, à la confluence de l'Oust et du canal, offre un paysage singulier, riche d'un patrimoine hydraulique, bâti et paysager : déploiement de l'Oust dans plusieurs directions (plusieurs bras), caractère insulaire, ancienne minoterie, jardins d'intérêt, ponts reliant l'île aux berges....

Les faubourgs, qui se sont étendus dans la continuité du noyau ancien et de part et d'autre de la rivière, se caractérisent par du bâti ancien mitoyen, dont certains jardins bordent l'Oust. Les berges sont relativement préservées d'une urbanisation pavillonnaire qui s'est développée en retrait, sur les coteaux.



Vue vers le noyau historique. Photo © ASP



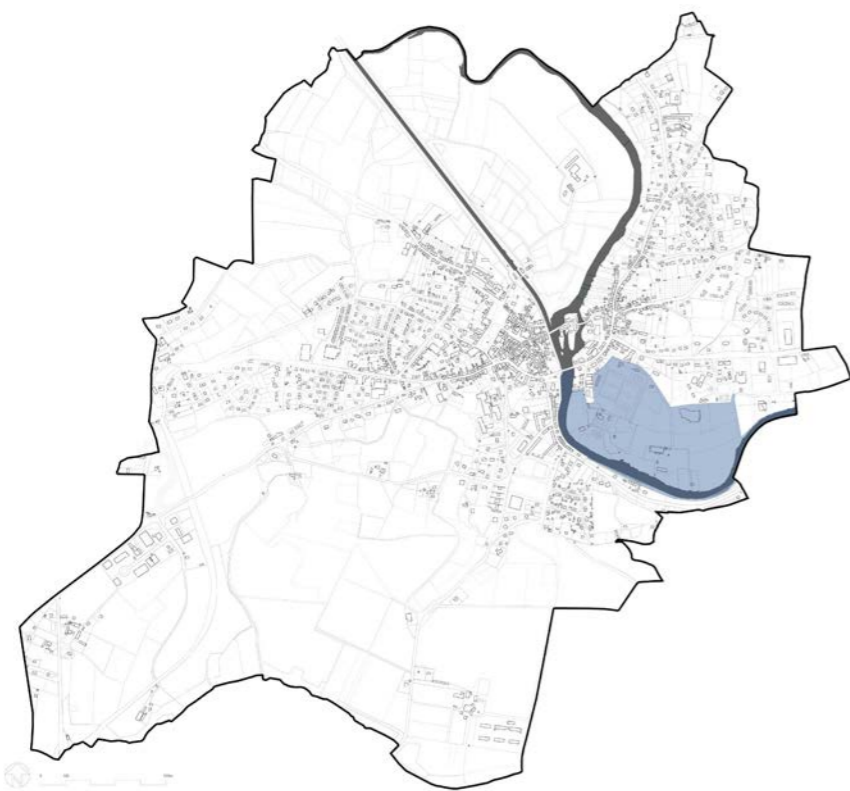
L'île Notre-Dame, un site témoignant d'une activité passée, à l'interface du centre historique et du faubourg. Photo © ASP



Méandre de l'Oust vers le faubourg de la Madeleine. Photo © ASP



Faubourg Saint-Julien. Photo © ASP



L'Oust récréative.

Au sud-est du centre ancien, le méandre de l'Oust délimite une vallée évasée et plane accueillant des équipements sportifs et de loisir (camping, base de canoé, terrains de foot, tennis, aire de jeu...). Si la rive Est de l'Oust est accompagnée d'une végétation luxuriante (alignements d'arbres, bois), certains équipements comme l'aire de camping-car méritent d'être intégrés par de la végétation. La rivière évolue dans un environnement bucolique caractérisé par un arrière-plan boisé.



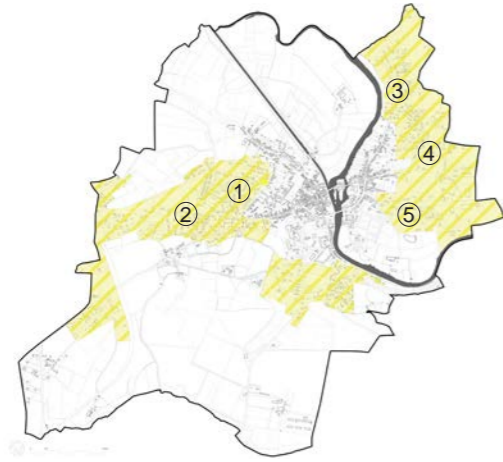
Aire de camping-car à intégrer. Photo © ASP



L'espace de sport et loisirs Maurice Mellois, un espace bucolique et fréquenté au contact de l'Oust. Photo © ASP



La rive de l'Oust : canoé, aire de repos, bateaux. Photo © ASP



- les coteaux urbanisés

Au-delà du centre historique, l'urbanisation s'est développée sur les coteaux les moins abruptes sous forme d'habitat pavillonnaire linéaire, de lotissements ou encore de zones d'activités. Ces tissus d'habitat diffus, implantés dans la continuité des constructions du centre-ville, entraînent une perte de lisibilité du centre ancien historique et des faubourgs constitutifs de l'identité locale. Les quartiers pavillonnaires les plus récents ne contribuent pas à la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville. Cependant, la présence d'une végétation dense sur la commune (haies bocagères...) permet l'intégration de ces quartiers d'habitat en frange urbaine (en limite avec l'espace agricole).



① Villas et pavillons rue du commandant. Photos © ASP



④ Lotissements à l'Est du Faubourg de la Madeleine. Photos © ASP



② Habitat pavillonnaire et activités en entrée Ouest. Photos © ASP



③ Habitat pavillonnaire au delà du faubourg de la Madeleine. Photos © ASP



⑤ Zone d'activité/zone industrielle de l'Oust. Photos © ASP



- Les coteaux cultivés

Les coteaux au relief plus marqués sont caractérisés par des parcelles cultivées, de petite ou moyenne taille, parfois au contact de d'habitat isolé.

- Au nord (1), les cultures se déploient sur des collines, et sont délimitées par des petits boisements ou bosquets et ponctuellement, par des reliquats de haies bocagères,

- Au sud (2), les cultures sont délimitées par des haies bocagères de qualité et de l'habitat isolé marquant le territoire.



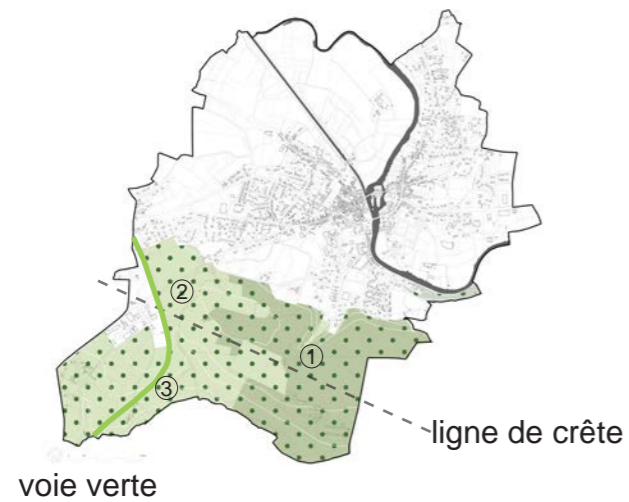
① Au nord, les collines cultivées ou avec des boisements ponctuels. Photo © ASP



② Au Sud, cultures et habitat isolé. Photo © ASP



③ Au Sud du Bois Solon, habitat isolé. Photo © ASP



① Un paysage refermé par les boisements de feuillus et de conifères. Photos © ASP



① Voie verte à l'Ouest. Photos © ASP

- le plateau boisé ou cultivé

Les paysages culminants de la commune se caractérisent par des espaces agricoles boisés ou cultivés délimités par des haies épaisses, conférant une ambiance profonde en retrait de l'agitation urbaine. En rive Nord du plateau, l'habitat isolé qui surplombe les coteaux est difficilement perceptible car il est dissimulé derrière des boisements.

- A l'Est (1), les hauts de versant et le plateau sont caractérisés par des boisements de feuillus (aux peuplements variés) ou de conifères, ne permettant pas des perceptions lointaines.

Au sud des boisements sur le versant rejoignant le cours d'eau en limite communale, la présence de bâtiments d'élevages hors-sols, en rupture avec le paysage environnement, est une des caractéristiques du plateau agricole.

- A l'Ouest (2), les boisements laissent la place à des champs de grande taille, bordés de haies de chênes ou des haies bocagères formant des clairières cultivées ou pâturées. Le plateau est traversé à l'Ouest par la voie verte à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée.

- Au sud du plateau (3), le versant cultivé s'incline vers le cours d'eau et les plans d'eau à cheval sur la commune voisine de Pleucadeuc.



① Boisements le long des routes avec de l'habitat isolé difficilement perceptible. Photos © ASP



② Parcelles cultivées sur plateau. Photos © ASP

LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Une vallée évasée et des coteaux au relief marqué

La commune est traversée du Nord au Sud par la rivière de l'Oust qui dessine une vallée évasée, délimitée par des versants doux à l'Ouest et des coteaux plus escarpés au Sud et au Nord-Est. Le versant Ouest admet des ondulations formant de petits vallons secondaires.

Le territoire communal est délimité au Sud par un cours d'eau qui prend sa source au niveau de la Combe d'en bas sur la commune de Pleucadeuc. Il rejoint le plan d'eau de la Garenne et se jette dans la Claie (à Pleucadeuc). Ce cours d'eau traverse un vallon boisé en limite communale.

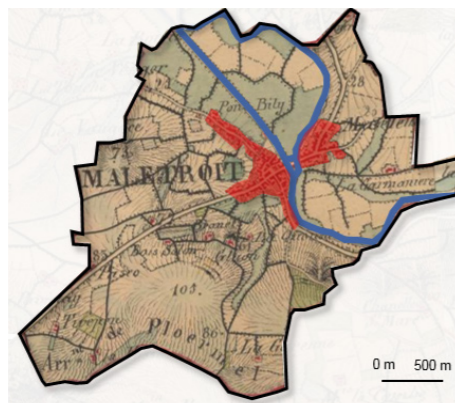
Au Nord de la commune, l'Oust évolue dans un fond de vallée évasé situé à une altitude de 15 mètres. De part et d'autre, le relief ondule et offre un paysage de collines. L'implantation du noyau urbain, en rive Ouest de l'Oust, est étroitement lié à la présence de la rivière.

L'urbanisation s'est ensuite étendue de part et d'autre de la rivière, en bas de versant sous forme de faubourg, puis sous forme d'habitat pavillonnaire sur les versants. Le versant Ouest admet un relief plus accentué, et rejoint au Sud-Ouest un plateau qui culmine à 95 mètres (plateau de Plumelec à l'échelle du grand paysage).

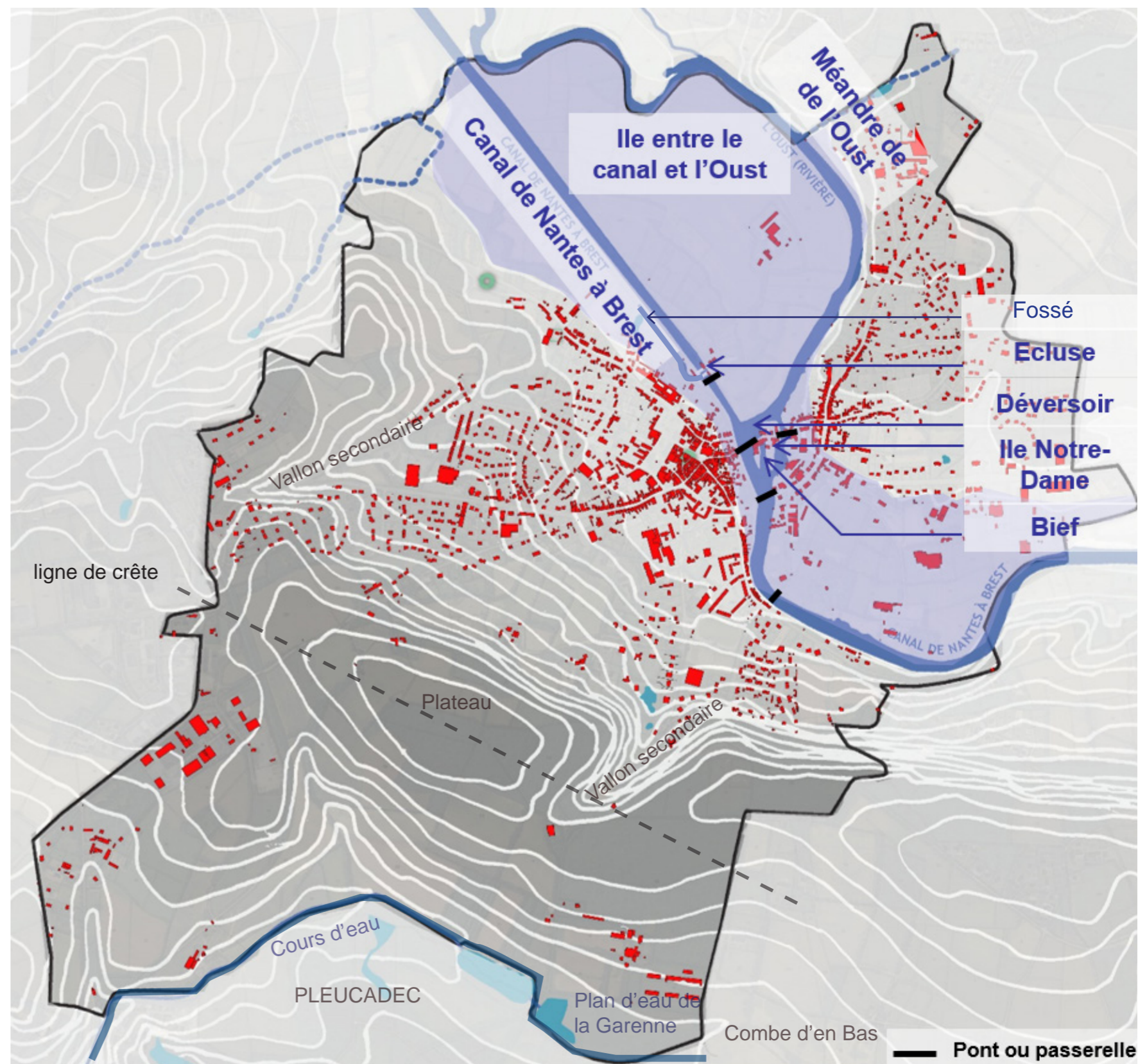
La présence de l'Oust se manifeste par deux méandres et un canal. A la jonction des deux méandres, l'Oust se divise en plusieurs bras dessinant une île, l'île Notre-Dame traversée par un bief témoignant de la présence d'une ancienne minoterie.



Carte de Cassini (XVIII^e siècle)



Carte de l'état major (1820-1866)



Carte. © ASP

L'Oust canalisée depuis l'île Notre-Dame.

Contrarié par le relief et avant de changer de direction, l'Oust multiplie les méandres. Jadis, elle s'y divisait en bras et chenaux multiples, créant autant de petites îles au niveau du coude de la rivière et de milieux aquatiques.

Dans ce site originel de terres basses (à peine 3 m au dessus de l'étiage de l'Oust qui est elle-même à moins de 12 m au-dessus de la mer), le bourg castral s'est développé au plus près de la

motte féodale (Xe/XIe siècle ?), site facile à défendre par l'eau et les marais ce qui, de ce fait, a retardé l'édification des remparts (1463), les marécages servant déjà de protection.

Un châtelet en pierre remplacera l'inconfortable motte castrale et sera érigé sur l'île de la Saudraie (ancien nom de l'île Notre-Dame), au sol plus stable et incontestablement plus défensif.

Délaissé vers le XIIIe siècle par les seigneurs des lieux, c'est une chapelle (N-D de Toute-Joie) qui y sera construite en 1471

par Jean IV de Malestroit, d'où le nom de l'îlot ; puis, en 1633, un monastère est bâti par des moines Augustins sur ce site et autour de sa chapelle.

Au XVIe siècle, la construction de deux écluses à sas, parmi les premières de France, relie Malestroit à Redon.

La construction du canal s'étale ensuite de 1811 à 1836



^ Malestroit avant la construction du canal - cadastre 1822

Source : CCVOL - Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux - Novembre 2009 - https://issuu.com/cyber/docs/2009_09_30_malestroit_art.3



^ Malestroit construction du canal de Nantes à Brest, superposition des cadastres 1822/2009

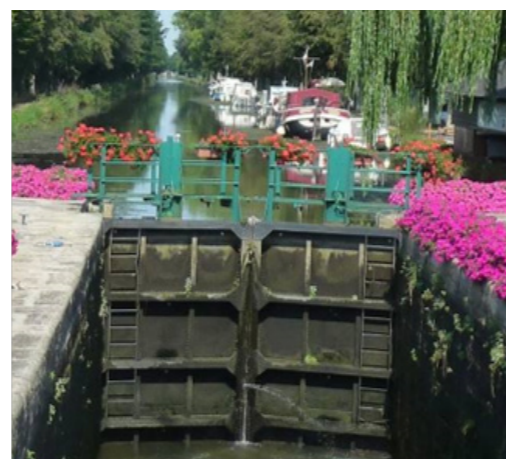
Source : CCVOL - Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux - Novembre 2009 - https://issuu.com/cyber/docs/2009_09_30_malestroit_art.3

Le patrimoine hydraulique remarquable de la vallée de l'Oust et de l'Île Notre-Dame

Le site de l'ancienne minoterie est ponctué d'un patrimoine hydraulique remarquable, avec notamment les deux déversoirs en lien avec l'ancien moulin.

Le canal, qui est bordé de chemins de halage, accueille une écluse (à sas), qui constitue un élément de patrimoine vernaculaire et touristique. L'ensemble des écluses de l'Oust aident les bateaux de plaisance à parcourir la rivière. En rive Ouest du canal, des fossés longent l'Oust.

Plusieurs ponts traversent le cours d'eau. Ils sont constitutifs de ce riche patrimoine hydraulique : le pont sur l'écluse, le vieux pont à cinq arches situé rue Notre-Dame au confluent de l'Oust et du canal, le pont Neuf à trois arches (arc surbaissé), la passerelle en aval qui traverse la rivière.



L'écluse. Photo © ASP



Quai/ chemin de halage. Photo © ASP



L'ancienne minoterie. Photo © ASP



Fossé avec passerelle. Photo © ASP



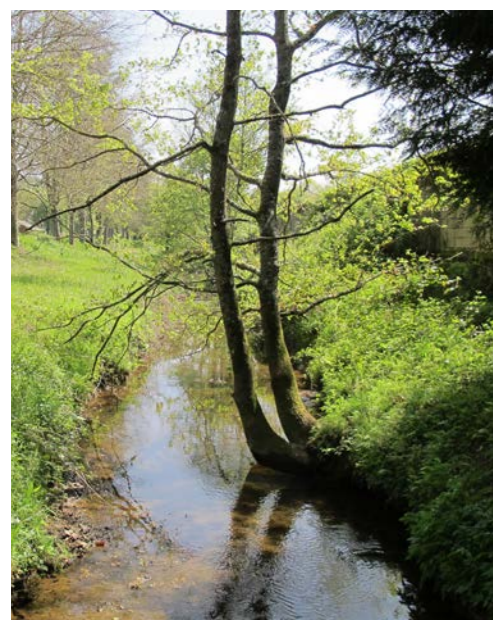
Le quai et le Pont Neuf. Photo © ASP



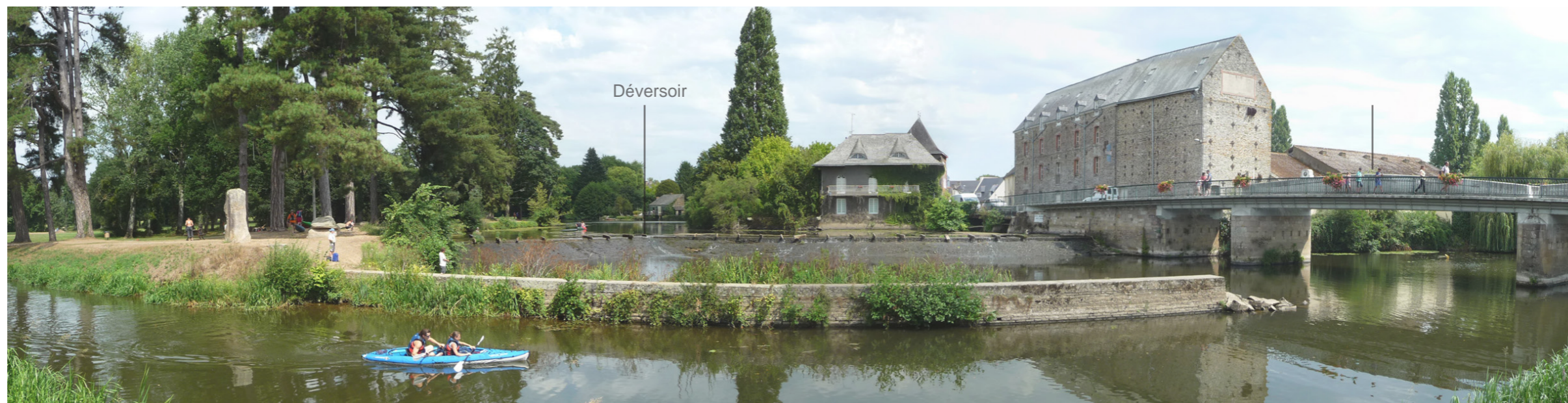
Emmarchement. Photo © ASP



La passerelle. Photo © ASP



Fossé. Photo © ASP

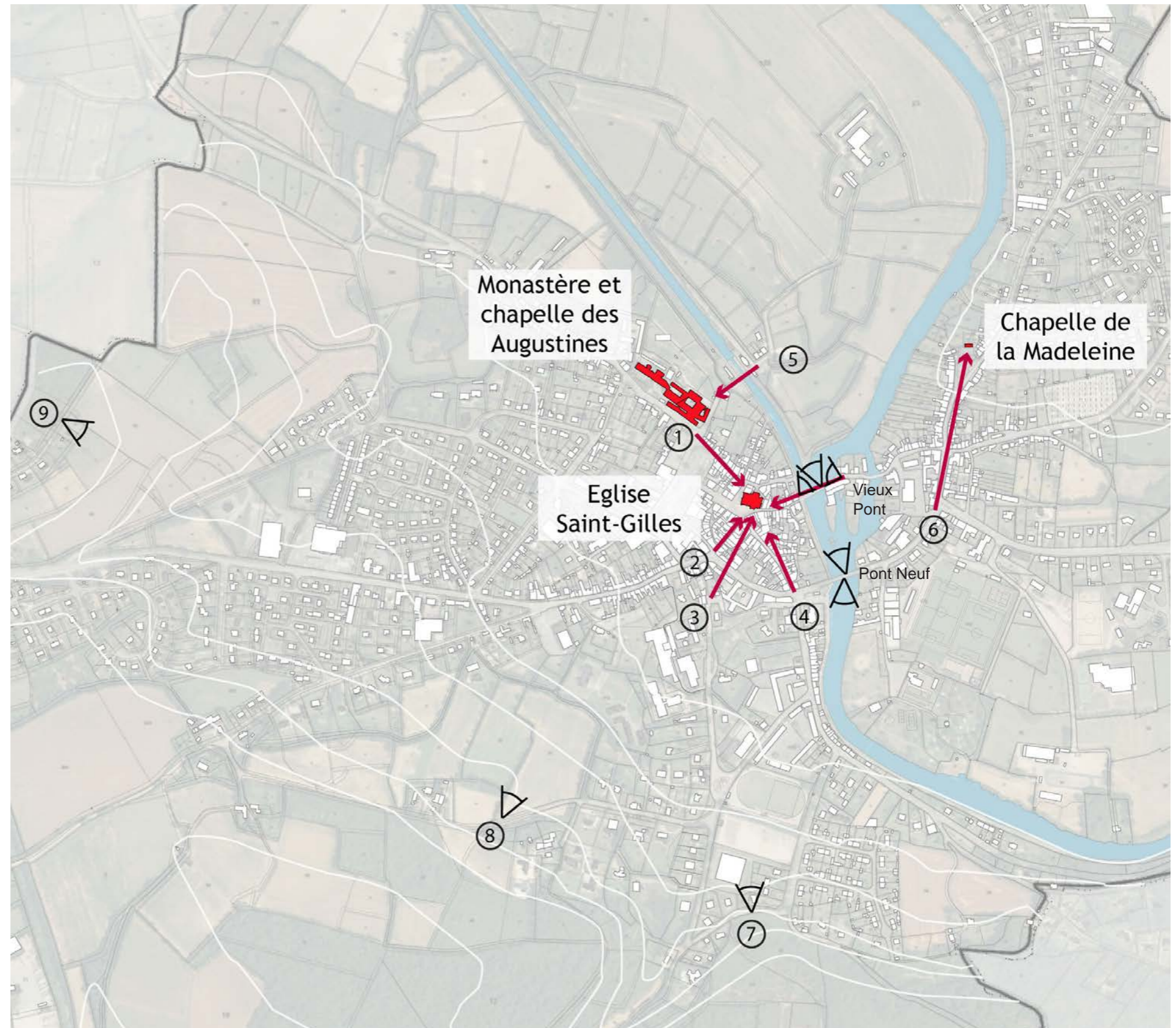


Confluence de l'Oust et du canal (vue vers l'Île Notre-Dame). Photo © ASP

2.3 Les vues et perspectives

LES PERSPECTIVES ET LES AXES DE VUES

Les cônes et axes de vues constituent des espaces visibles depuis un point donné. Ils participent à la mise en valeur du patrimoine de la commune et à son développement touristique.



Les axes de vue

Les axes de vue permettent de cadrer le regard à partir d'un point d'observation, sur des édifices d'intérêt patrimonial, séquences urbaines ou paysagères stratégiques du centre-ville ou des faubourgs. Ces perspectives révèlent des axes constructeurs dans le paysage. Dans le centre-ville de Malestroit, les axes de vues vers les clochers mettent en évidence les bâtiments symboliques tels que les églises (églises Saint-Gilles) ou les chapelles (monastère et chapelle des Augustines, vestiges de la chapelle de la Madeleine).

Les cadrages s'opèrent sur des petites distances et sont plutôt confidentiels. En effet, le tissu moyenâgeux implanté sur un relief peu accusé, et caractérisé par de petites ruelles sinueuses donne à avoir des percées visuelles de courte distance. Ces cadrages depuis les espaces publics vers des édifices patrimoniaux dévoilent au fur et à mesure de la déambulation les singularités architecturales de Malestroit. Ces perspectives visuelles permettent la mise en valeur des richesses patrimoniales du centre-ville.



4- Vue vers l'église Saint-Gilles depuis la rue du Général de Gaulle. © ASP



1- Vue vers l'église Saint-Gilles depuis la place du Dr. Queinnec. © ASP



2- Vue vers l'église Saint-Gilles depuis la rue Saint-Anne. © ASP



6- Vue vers la chapelle de la Madeleine depuis le faubourg de la Madeleine. © ASP



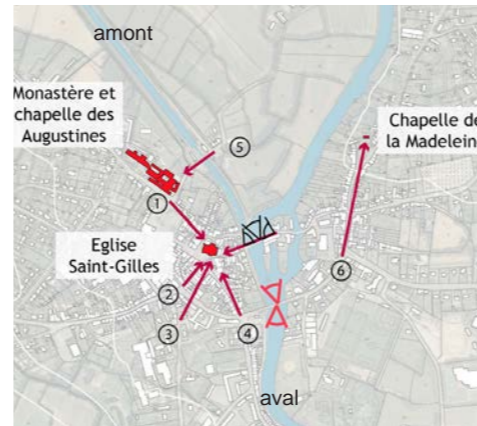
3- Vue vers l'église Saint-Gilles depuis la rue du jeu de boules. © ASP



5- Vue vers le monastère et la chapelle depuis le chemin de l'écluse. © ASP

Les cônes de vue

Les cônes de vue permettent d’embrasser, à partir d’un point de vue privilégié, une large ouverture visuelle dans l’espace qui nous entoure. Sur la commune, des cônes de vues depuis les ponts mettent en exergue le paysage ouvert de la vallée de l’Oust et le patrimoine hydraulique. En revanche les perceptions lointaines depuis le grand paysage vers le centre-ville sont plus rares du fait de la forte présence du végétal sur la commune qui limite les ouvertures visuelles (omniprésence de haies et de boisements).



1- Première moitié du XXème siècle. Carte postale © www.collections.musee-bretagne.fr

Cônes de vue depuis le Pont Neuf.

La vue vers l’amont met en scène le noyau ancien et l’île Notre-Dame, les 3 bras de l’Oust, et les murets de clôture en pierre bordant les jardins d’agrément.



2- Vue depuis le pont neuf vers l’île Notre-Dame © ASP

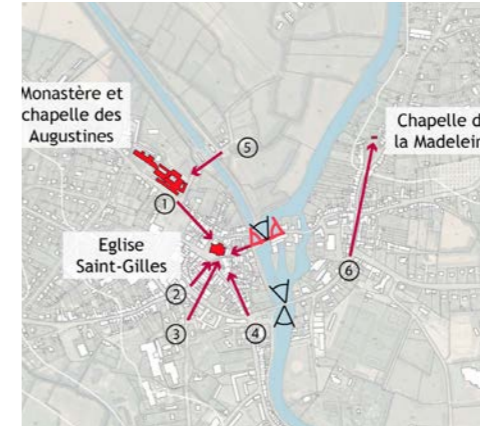
La vue vers l’aval met en scène le faubourg Saint-Julien, la plaine de jeux, le débarcadère et l’horizon boisé en arrière-plan.



3- Vue depuis le pont neuf vers les côteaux boisés © ASP

Cônes de vue depuis le Vieux Pont.

L'ouverture visuelle depuis le Vieux Pont donne à voir la silhouette urbaine du noyau ancien ou culmine le clocher de l'église Saint-Gilles.



1- Vue vers le noyau historique. Première moitié du XXème siècle. Carte postale. © www.delcampe.net



2- Vue vers le noyau historique. © ASP

On observe également depuis ce pont le paysage exceptionnel de l'embouchure du méandre de l'Oust et du canal, avec le déversoir au premier plan et en arrière-plan les pins laricio et le paysage rural ponctué d'alignements de chênes ou de haies bocagères.



3- Vue vers l'embouchure du canal et de l'Oust. © ASP

Depuis les coteaux sud et Ouest de la commune, l'alternance de boisements et de haies bocagères limite les perceptions lointaines vers le centre-ville.

Depuis le coteau situé au Sud du territoire, une vue donne à lire, depuis la route de la Garenne, les toits des édifices religieux majeurs du noyau ancien. Leurs façades sont dissimulées derrière la végétation abondante. Le paysage du début du XXème siècle offrait un premier plan moins boisé, permettant une ouverture visuelle plus importante vers le noyau urbain et dévoilait de nombreux édifices.



1- Vue depuis la vallée, première moitié du XXème siècle © www.delcampe.net

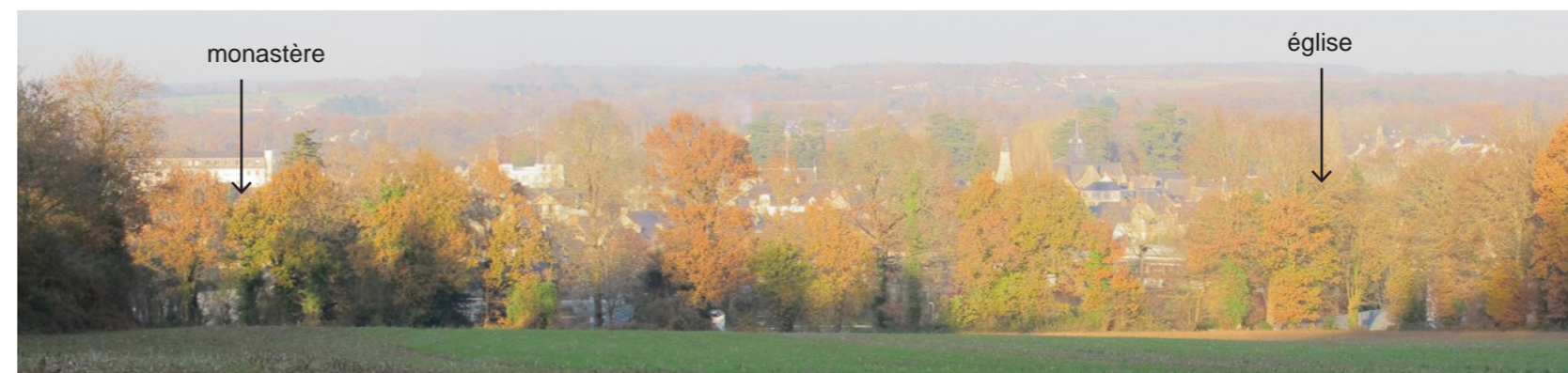
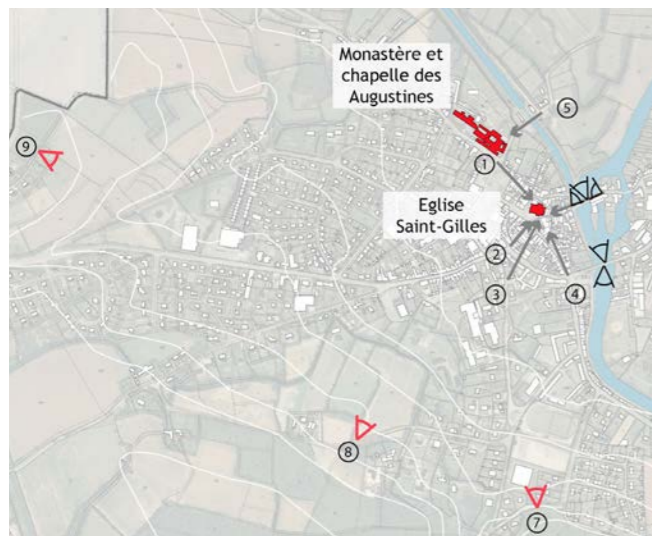


2- Vue n°7 depuis le coteau Sud (route de la Garenne) vers la vallée. Panorama © ASP

La vue qui s'ouvre depuis la route Brunel vers le centre-ville, permet une perception actuelle assez limitée du centre-ville. On y distingue notamment les toits des bâtiments religieux.



3- Vue depuis le coteau Nord vers la vallée, première moitié du XXème siècle. © www.delcampe.net



4- Vue n°8 depuis le coteau Sud (route Brunel) vers la vallée. Panorama © ASP

LES ENJEUX : METTRE EN SCENE LES PERSPECTIVES VISUELLES ET LA SILHOUETTE DE LA VILLE

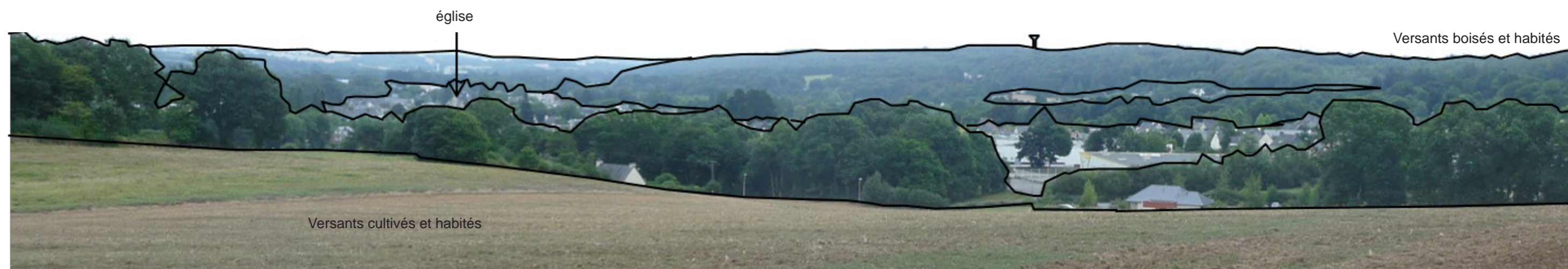
Depuis les versants situés au Nord de la commune, une ouverture visuelle donne à lire le grand paysage avec le fond de vallée habité, ainsi que les coteaux et le plateau boisé en arrière-plan. La présence de haies et de petits boisements en premier plan contribue à l'intégration paysagère des constructions qui ont un faible impact visuel depuis ce point de vue. La préservation et la valorisation de ces cônes ou axes de vue constitue un enjeu paysager et urbain primordial pour l'identité de la commune. Elles permettent une compréhension du paysage urbain car elles offrent des vues sur le centre-ville et les faubourgs.

Dans le cœur de ville, la préservation et la valorisation des cônes ou axes de vue constitue un enjeu paysager et urbain primordial pour l'identité de la commune.

Aux abords de l'urbanisation, les cônes de vues permettent de mettre en évidence la silhouette identitaire du noyau ancien. Au sein du tissu urbain, les axes de vues depuis les espaces publics permettent de mettre en valeur les édifices emblématiques, qui ont marqué l'histoire et qui constituent de véritables points de repère contribuant à définir l'identité de la commune. Ils valorisent des cadrages stratégiques vers les édifices remarquables depuis les espaces publics, et permettent des interactions entre la ville et la rivière depuis les ponts.

Certains points de vue permettent une lecture d'ensemble des spécificités paysagères de Malestroit depuis les versants, en mettant en perspective le site et la topographie qui ont dicté le développement de la ville (vallée de l'Oust, coteaux, plateau...). Ils favorisent des interactions visuelles et des co-visibilités entre la ville et le grand paysage, et permettent d'embrasser la ville et la campagne.

Certaines vues depuis le grand paysage vers le noyau ancien, autrefois plus ouvertes, tendent à se refermer du fait de la végétation foisonnante. Elles méritent d'être valorisées afin de mettre en lumière le centre-ville depuis le grand paysage.



Vue n°9 depuis le coteau Nord vers la vallée et le versant Sud. Panorama © ASP

2.4 Le patrimoine naturel

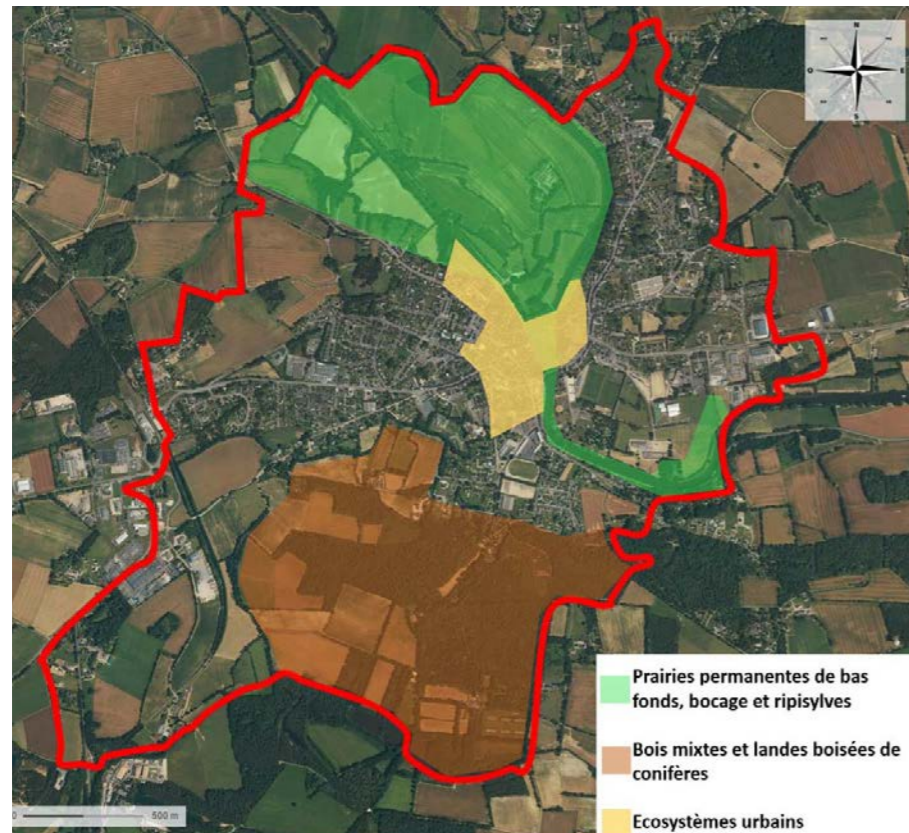
LES SERVICES ECO SYSTEMIQUES

Trois grands ensembles constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune.

En dehors des espaces cultivés en céréales, nous pouvons distinguer :

- 1 - Au nord, l'ensemble du fond de la vallée de l'Oust ■
- 2 - Au sud, les bois mixtes et landes boisées de conifères occupent la crête de Malestroit ■
- 3 - Au centre, une zone urbanisée intermédiaire, ancienne, majoritairement minérale, où l'on retrouve des fragments des deux entités précédentes auxquels s'ajoute une flore propre de parc et de milieux minéraux. ■

Les autres parties du territoire communal correspondent à des espaces artificialisés, zones urbaines plus ou moins contemporaines et agrosystèmes.



BIODIVERSITE LOCALE ET HABITATS

Le fond de vallée de l'Oust

Prairies permanentes de bas fond et leurs réseaux de bocage et ripisylve. Grande diversité possible des prairies de fauche (ex: prairie à orchidées de Chryso)

Territoire des oiseaux d'eau (colverts, poule d'eau, bécasses...) et du bocage, des mammifères (petites espèces, chassables) des insectes...



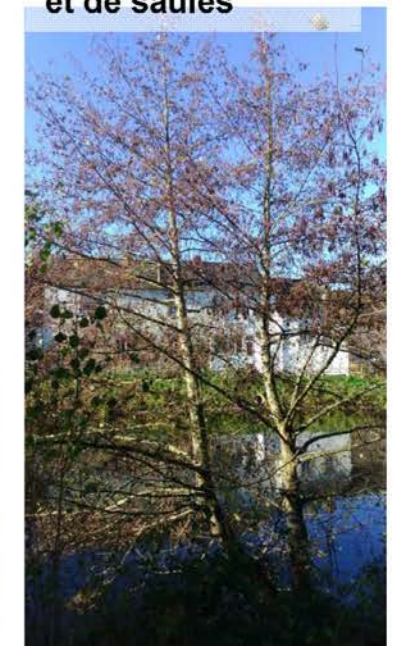
Galeries d'aulnes et de saules



Formations herbacées humides des rives: Phragmites, Carex, Reine des prés, Douce amère, iris, pulicaire, orties, oseille



Prairies mésophiles et humides de la vallée de l'Oust: graminées et annuelles, réseau bocager dominé par le chêne pédonculé



Les bois mixtes et landes boisées de conifères occupent la crête de Malestroit

Au sud, les bois mixtes et landes boisées « acides » de conifères. Pin sylvestre, sapin, bouleau, hêtre, chêne, houx, fougère aigle, molinie bleue, ajonc ...



Sous-bois de landes



Bois mixte dominé par les feuillus

Les écosystèmes urbains

Le caractère très minéral du centre de Malestroit est très favorable à la flore rupicole: scolopendre, orpin, polypode, lierre, lichen,...

On trouve des faciès différents par endroits: Euphorbe plantains, vesce hérissée, porcelle enracinée, geranium mou, trèfles et luzernes...



Doradille (*Asplenium ceterach*)



Lichens (*Cladonia*) et orpins (*Sedum*)



Des milieux favorables à la microfaune, aux reptiles...



Capillaire (*Asplenium trichomanes*)



Les parcs et jardins publics ont parfois un caractère très artificiel, mais évoquent également les entités spontanées « bois et landes boisées » et les prairies du « fonds de vallée de l'Oust »



Bois mixte de feuillus et conifères et végétation de zone humide de bords de rives



Conifères en alignement dans le « parc de l'écluse »

Le caractère urbain des écosystèmes rupicoles et bien marqué par la cohabitation d'espèces indigènes et horticoles/invasives



Centranthe rouge (*Centranthus ruber*)



Fougère Houx (*Cyrtomium falcatum*)



Giroflées (*Erisymus sp?*)

Passiflore (*Passiflora incarnata*)



Vigne vierge



Vergerette (*Erigeron sp*)



Souchet robuste (*Cyperus eragrostis*)

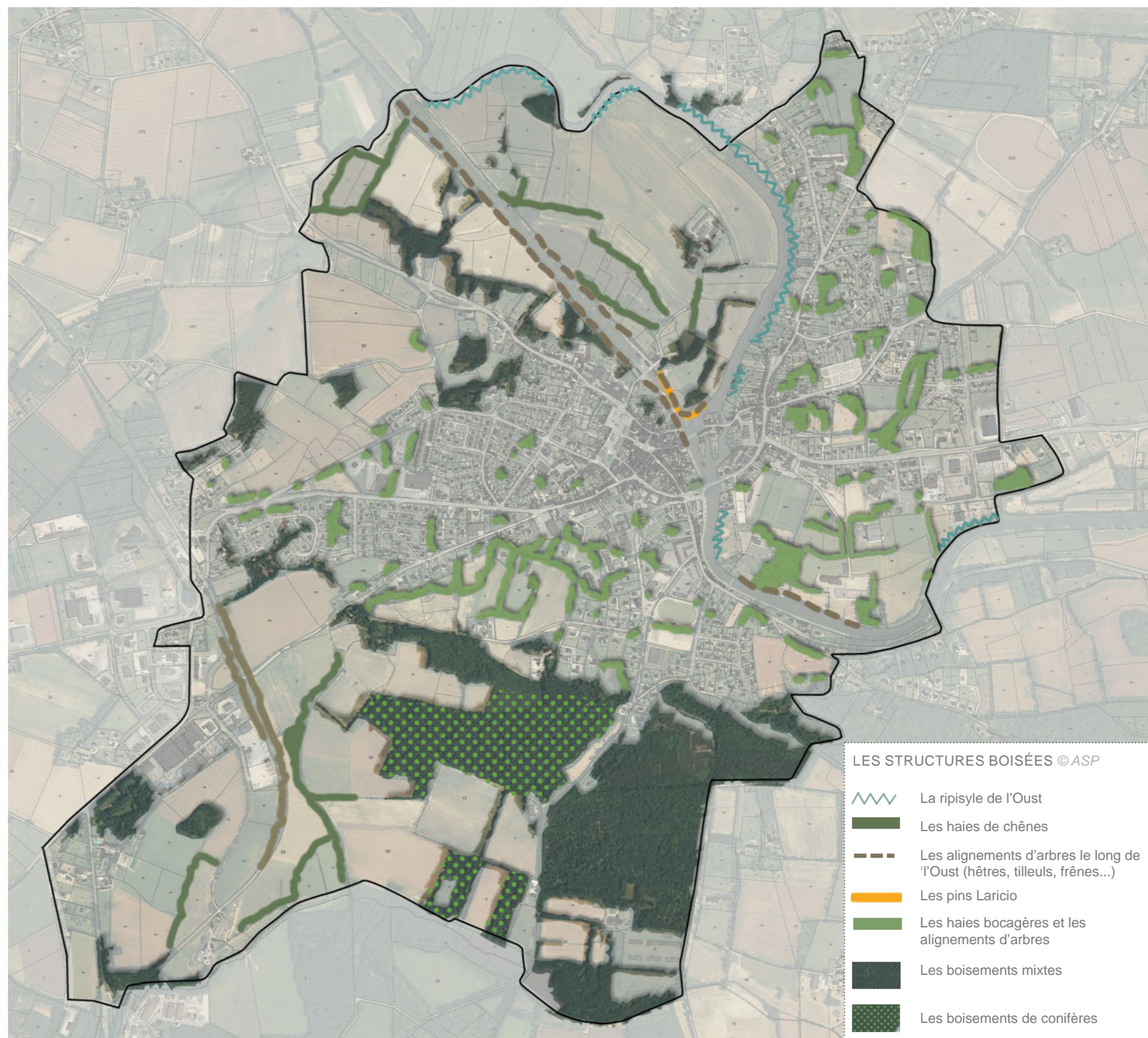
LA TRAME VEGETALE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Le végétal est très présent dans le paysage malestroyen. Les structures végétales très variées, prennent la forme d'alignements d'arbres, de haies et de boisements. Les boisements les plus importants sont localisés au Sud, sur les coteaux les plus escarpés et le plateau (boisement mixtes composés principalement de feuillus d'essences variées ou boisements de conifères). Les coteaux boisés offrent un écrin paysager perceptible à l'horizon depuis les rues principales du noyau urbain et depuis les rives de l'Oust. Cet arrière-plan boisé confère un caractère bucolique aux paysages et contribue à la qualité des ambiances paysagères des espaces publics du centre-ville.

Au Nord-Ouest, des bosquets, qui constituent des repères visuels, ponctuent les collines et offre une richesse paysagère avec un jeu d'alternance entre ouverture sur les paysages cultivés et arrière-plan boisés. Les haies bocagères accompagnent les espaces cultivés sur le territoire communal, et permettent l'intégration de l'habitat pavillonnaire en frange urbaine (reliquats de haies issus d'un maillage antérieur plus dense).

Les haies bocagères, constituées de différentes strates (herbacées, arbustives et arborées) et sont majoritairement plantées de chênes, châtaigniers, et quelques érables, frênes... Elles présentent de nombreux intérêts pour les cultures et l'élevage (effet brise-vent, ombrage, limitation du réchauffement de l'eau dangereux pour les peuplements salmonicoles) et pour l'environnement (abri pour la faune et la flore, absorption des nitrates, bois de chauffe, limitation de l'écoulement de l'eau).

De beaux alignements de chênes font la singularité des paysages au Sud-Ouest et dans le fond de vallée, entre le canal et le méandre de l'Oust, avec la présence de chênes majestueux aux silhouettes harmonieuses. Entre le méandre et le canal, les alignements de chênes et/ou haies ont diminué depuis les années 50. Les structures végétales restantes, d'une grande qualité paysagère et patrimoniale (sujets âgés) méritent d'être préservées.



En aval de l'écluse, des pins Laricio marquent le paysage verticalement (le pin laricio, espèce endémique de Corse, est un des plus grands arbres de France).
En amont de l'écluse, les rives du canal sont plantées d'alignements d'arbres (feuillus de type charmes, hêtres, aulnes, frênes).

Au Nord de la commune, la rive Est de l'Oust, est accompagnée par une ripisylve qui prend la forme d'une continuité végétale arbustive et arborée qui se développe sur les bords de la rivière, formée de peuplements d'aulnes, saules, frênes, érables, ormes, chênes. Cette ripisylve est parfois dégradée ou inexistante sur les rives de la rivière (diminution de la ripisylve depuis les années 1950). L'entretien et la restauration de ce cordon végétal présente un intérêt pour protéger les usages du cours d'eau (qualité du milieu naturel, de la ressource en eau) et pour la qualité des paysages.

Une végétation omniprésente et des structures végétales très variées



Vues aériennes des années 1950 et 1960.
Source : Géoportail



Vues aériennes de 2018.
Source : Géoportail



Les bosquets de chênes. Photos © ASP



Alignement de chênes
Les alignements de chênes. Photos © ASP



Les alignements du canal. Photos © ASP



Les pins Laricio. Photos © ASP



Les lisières des boisements mixtes © ASP



Les boisements de conifères © ASP



La ripisylve altérée. Photos © ASP

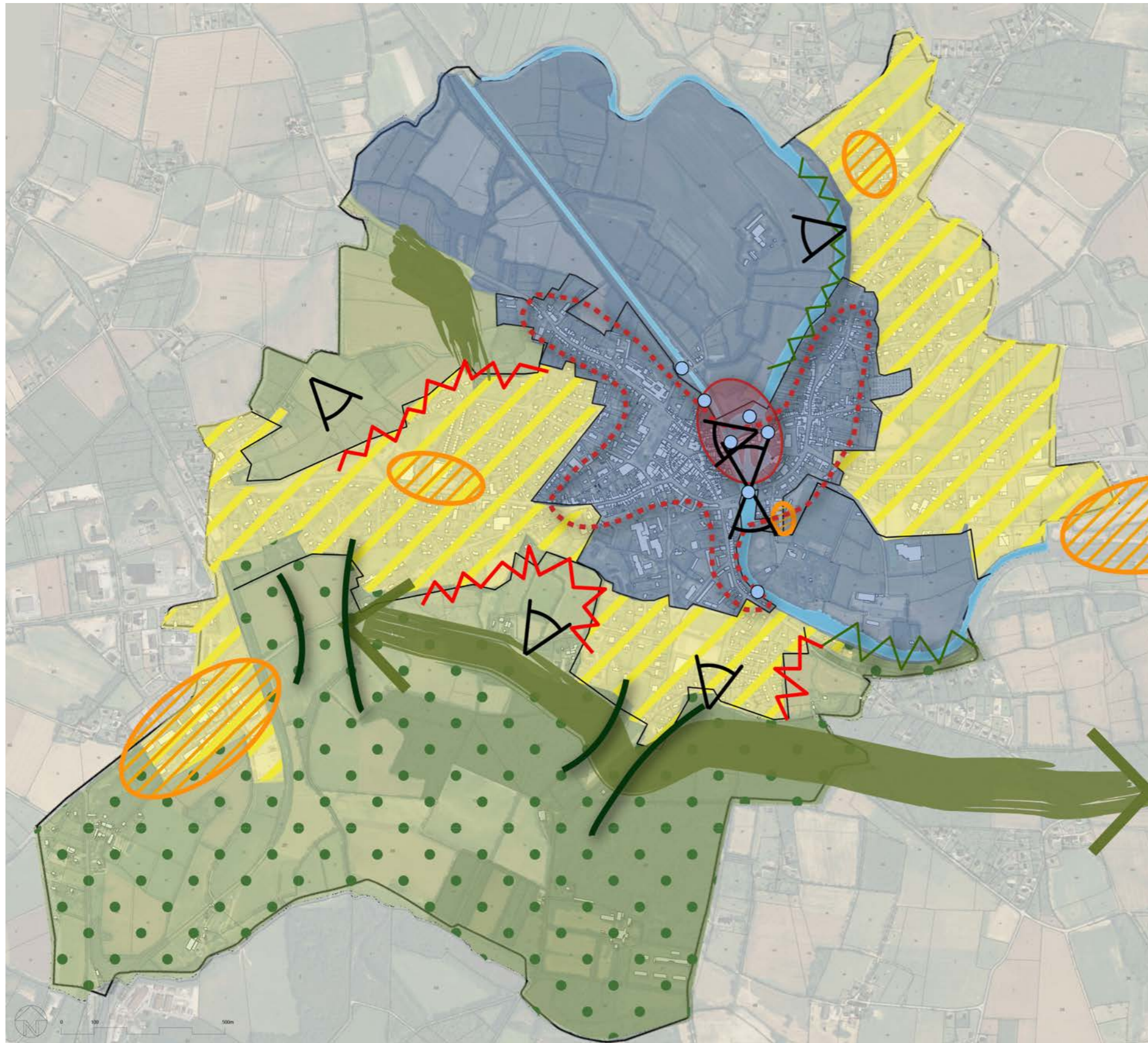


Ecrin végétal procuré par les coteaux boisés situés au Sud de la commune. Photos © ASP



Les boisements de chênes © ASP




2.5 Le grand paysage - carte des enjeux





CARTE DES ENJEUX

PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES



- Maintenir la diversité de paysages :

-  > coteaux cultivés bordés de haies
-  > vallée de l'Oust
-  > écran végétal procuré par les coteaux et le plateau boisé





-  - Préserver la lisibilité du noyau ancien et de faubourgs
-  - Valoriser les vues proches et lointains vers le noyau ancien et la vallée de l'Oust

CONSERVER ET RÉVÉLER LES PAYSAGES DE LA VALLÉE

- Préserver la diversité des séquences (rurale, urbaine et récréative) et ambiances (Oust intime, canalisé, ondoyante et bucolique) de la vallée

-  - Valoriser le patrimoine hydraulique (ponts, écluse, déversoir...)
-  - Mettre en scène la paysage remarquable de l'île Notre-Dame et de l'embouchure entre le méandre et le canal de l'Oust

MAITRISE L'EVOLUTION DES PAYSAGES ET L'IMPACT VISUEL DES CONSTRUCTIONS

-  - Maitriser l'enfrichement des coteaux en valorisant des coupures visuelles paysagées (percées, clairières...)
-  - Favoriser des séquences de ripisylves continues au niveau du méandre de l'Oust
-  - Améliorer l'intégration paysagère des entrées de ville altérées et des aires de camping-car
-  - Maîtriser l'étalement urbain et l'intégration paysagère des franges urbaines en conservant les haies existantes

PARTIE II - DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER,
ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL

**3 - HISTOIRE ET ÉVOLUTION URBAINE DE LA
VILLE DE MALESTROIT**

3.1 Histoire de la ville

AVANT LA VILLE - IMPLANTATION

La ville s'est implantée sur un passage à gué, permettant de franchir l'Oust, rivière importante qui irrigue tout le centre Bretagne et ici, dans son passage, une large vallée quelque peu étranglée entre le Bois Solon et le Bois Pivet.

Ce lieu d'implantation est occupé depuis fort longtemps. Des vestiges très anciens témoignent de la présence d'établissement humains depuis la plus haute antiquité. En particulier traces importantes des civilisations mégalithiques, mais aussi nombreuses traces d'habitats pré romains.

Les plus anciennes traces de la présence humaine découvertes, à ce jour, dans le Morbihan, se trouvent situées non loin de la chapelle Saint Marc de Pleucadeuc. Elles appartiennent au début du nouvel âge de pierre.

Les vestiges des époques suivantes sont multiples : les monuments mégalithiques, menhirs et dolmens, sont nombreux sur les communes limitrophes. Sur le territoire même de Malestroit existe des collections de haches en pierre, haches en bronze, poteries gauloises provenant des alentours.

A proximité des voies romaines

Après les conquêtes de Jules César et sa victoire sur les Vénètes, l'occupation romaine, va structurer un réseau de voies importantes dont celles d'Angers à Carhaix et de l'estuaire de la Vilaine à la Rance, voies se croisant au nord et à proximité du site futur de la ville. Cette voie passait à Bois-Ruault (Caro), à la Guyondais, au Frêne, au Pré, traversait l'Oust sur un pont dont la chaussée d'accès du côté de Crohenneuc (Missiriac) était encore visible il y a 100 ans, au dire de Maudet de Penhoët, et remontait par le village des Haies en Sérent.

Une autre voie franchissait la rivière plus au sud de Malestroit, à Eva.

Cette position stratégique en fera un lieu d'échange ultérieur important et actif. C'est ici que s'implantera plus tard une motte, puis un château médiéval, à une époque où l'insécurité liée à l'affaiblissement puis à la disparition de l'ordre romain amènera à la recherche de lieux d'implantation, plus naturellement sécurisé, mais restant souvent proche de l'ancien réseau de voies antiques

: ici contrôle facile d'un cours d'eau actif et reliant à la mer, avec utilisation de la rivière pour se protéger (douve).

Un emplacement stratégique

Sur ces bases, la ville va peu à peu se développer sur la berge Ouest, et aussi, simultanément, sur le Faubourg de la Madeleine, sur la rive Est.

“Malestroit fait partie de la quarantaine des bourgades bretonnes nées entre la fin du 10ème et le 12ème siècle au pied d'un château... Contrairement à la majorité des bourgades bretonnes, qui ont un schéma d'ensemble très simple : un axe principal par endroit élargi en place publique, Malestroit présente, à l'époque médiévale, un quadrillage plus évolué : 2 ou 3 rues principales reliées entre elles par un réseau de ruelles”.
“Fastes et Malheurs de la Bretagne Ducale 1213 – 1532” J.P. Leguay, Hervé Martin

L'îlot de la Saudraie, du fait de son isolement au milieu de la rivière de l'Oust, aurait été naturellement choisi par les premiers seigneurs de Malestroit pour y construire un château.

Des moulins, des maisons des vassaux, et artisans, comme des lieux de cultes vont peu à peu s'élever à l'ombre et sous la protection du château féodal.

Le nom du faubourg qui longe la rivière (Saint Julien le Passeur) laisse d'ailleurs supposer qu'il y avait là un passage, un pont peut être, à tout le moins un gué. Les étymologistes semblent indiquer que le nom de Malestroit signifie : le passage du Comte, des deux mots bretons Maël (comte) et trech (passage).

Malestroit » n'apparaît cependant dans aucun document du haut Moyen-Age ;

Selon la tradition, St-Guenin évêque de Vannes (mort en 622) serait originaire de Malestroit.

Le nom « Malestroit » apparaît pour la première fois dans les chroniques en 874 après la mort du roi Salomon.

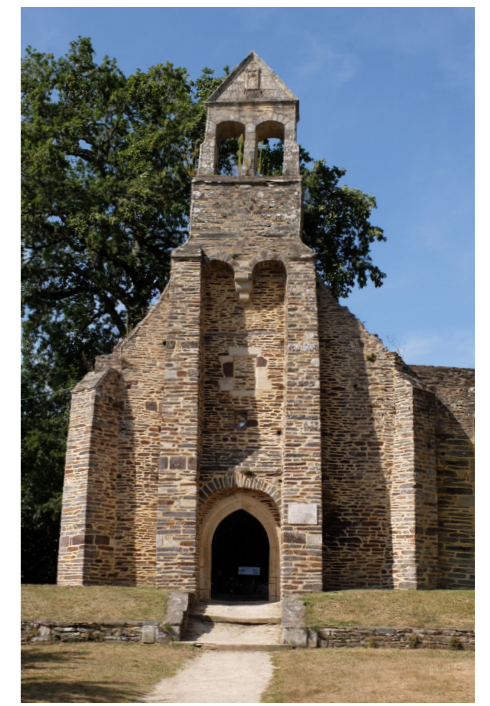
NAISSANCE DE LA VILLE : DES ORIGINES AU XIV^E SIECLE

987 : Construction d'un château féodal sur l'îlot de la Saudraie, à 500 pas en amont du Gué de la Daufresne. Au XIe apparaissent traces des premiers Seigneurs de Malestroit.

Fin de XI^e siècle : Construction de l'église St Gilles qui n'est au début qu'une modeste chapelle seigneuriale.



Transept sud de l'église Saint-Gilles



L'église de la Madeleine

1129 : Fondation du prieuré de la Madeleine par Payen 1er, sur la rive gauche de l'Oust. Un premier village s'édifie entre le prieuré et le château, c'est l'actuel faubourg de la Madeleine.

Un bourg commerçant se développe aussi sur la rive droite, autour de la chapelle seigneuriale.

1343 : Signature au prieuré de la Madeleine, de la trêve instituant l'arrêt des conflits entre la royauté de France et celle d'Angleterre

XIV^e siècle : fondation d'un hôpital par les seigneurs de Malestroit. Cet hôpital était situé dans le faubourg Sainte-Anne.

DU XV^E AU XVII^E SIÈCLE : LA VILLE CLOSE, LE DEVELOPPEMENT ET LES CHOCS DES GUERRES DE RELIGIONS

La ville close

1463 : Construction d'une enceinte dotée de 4 portes desservant les 4 faubourgs :

- * La Madeleine
- * St Julien
- * St Marcel devenu Ste Anne
- * St Michel



Vestiges de la porte Saint-Michel

Portail du presbytère

Le faubourg Saint Julien profite de la proximité de l'Oust et devient le quartier des tanneurs. Son prolongement en ville, l'ancienne "Grande Rue" (rue du Général de Gaulle), conserve des témoignages de la richesse d'antan : maisons bourgeoises très ouvragées, maisons de commerçants en pan de bois à échoppe en rez de chaussée.

L'autre axe, rue des ponts / rue Sainte Anne, sur la traversée Rennes/Vannes et le très ancien axe des ponts, voient aussi se construire de belles demeures.

1471 : édification de la chapelle Notre-Dame de Toute –Joie dans l'île de Saudraye »



3, rue du Général de Gaulle - XVIe 21, rue du Général de Gaulle - XVIe

1511 – 1531 Campagne d'extension. L'église Saint Gilles est agrandie. Sans modification de la rue des Deux Ponts et de la ruelle du Lion d'Or, qui sont maintenues en l'état. On élargit donc l'église au Nord, on double la nef, et on l'allonge côté ouest, sur la place.

Le développement de l'accès à l'Oust

1577 : par lettre patente, Henri III autorise la ville à construire un port et à se doter des moyens nécessaires à le desservir

1577-1592 : dates vraisemblables de construction des écluses de Beaumont et de Rieux qui facilite l'accès du transport maritime jusqu'à Redon et donc l'accès aux échanges océaniques

Les guerres de religions

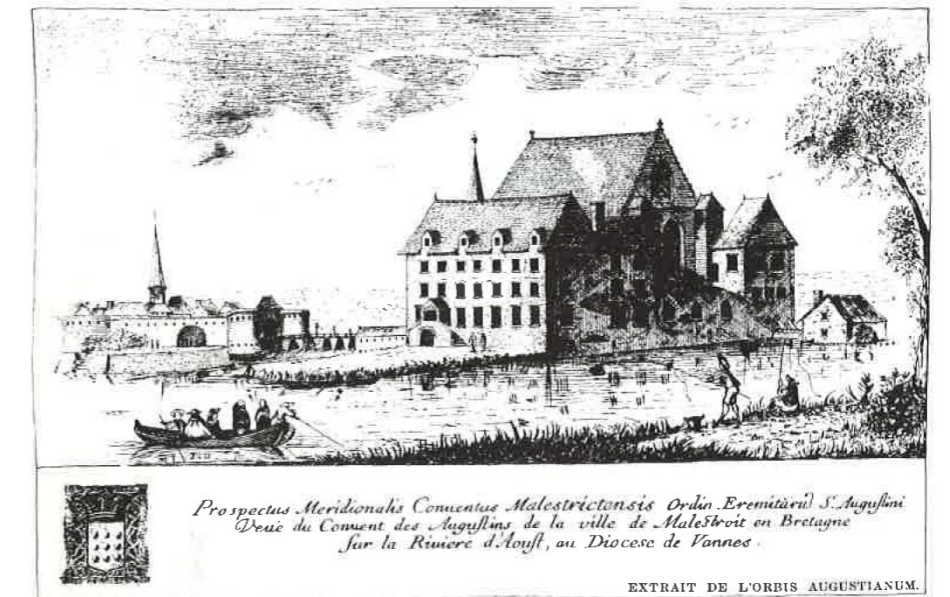
1589 et 1593 : la ville qui est fidèle au parti du roi, subit les assauts des ligueurs, si les sièges échouent, face à la résistance des populations, la ville et ses faubourgs subissent de très gros dégâts

1592 : suite à l'incendie de l'église et des faubourgs par les ligueurs, la ville est en partie reconstruite, les murailles renforcées et dotées de cinq bastions

1634 : Les Augustins s'installent sur les ruines du château des seigneurs de Malestroit, dans l'îlot de la Sauldraie (Notre Dame). Les bâtiments et l'église N-D de Toute-Joie seront en partie ruinés par une crue de l'Oust au XVIII^e siècle. Crue qui emporte aussi le pont principal. En 1791, le couvent sera fermé et vendu comme bien national.

1638 : Troisième épidémie de peste, implantation de plusieurs ordres religieux à vocation sanitaire.

1670 : Fondation des Ursulines de Ploërmel au Nord Ouest de l'église, près du champ de foire. Ce site est actuellement occupé par les Augustines.



Gravure du couvent des Augustines de Malestroit dans l'îlot de la Sauldraie, Michel Davalo, éditions Ouest-France

LE XVIII^E SIECLE : CALME ET PROSPERITE

Au début du XVIII^e siècle, la rivière est régulièrement utilisée pour le transport de marchandises. La corporation des marchands de Malestroit fait exécuter les premières écluses à Rieux et Beaumont. En 1786, les États de Bretagne se chargent de les restaurer.

Le Bouffay et les quatre rues principales de la ville sont pavés à neuf, par tranches, entre 1745 et 1790, avec des pavés de grès de Gandouin. Les halles, sur la place du Bouffay, abritent un marché animé. De nombreux tisserands travaillent le lin, le chanvre et la laine aux abords de la "vieille rivière" du bois Pivet. Les draps de Malestroit sont alors réputés et leur exportation contribue à la richesse locale. Il existe également une importante activité de tannage.

Le tout s'inscrit dans un contexte agricole d'élevage : ovins, bovins et chevaux, liés à la présence importante de landes environnantes, communément exploitées. La présence de la rivière permet la mise en place de nombreux moulins.

La ville compte aussi de nombreuses hostelleries, reflet de son dynamisme marchand :

- * L'Aigle d'Or
- * La Croix d'Or
- * Le lion d'Or (rue du même nom)
- * Le Cheval Blanc (rue Huberdière)
- * La Croix Verte (faubourg de la Madeleine)
- * L'hôtel de France (rue Sainte-Anne)

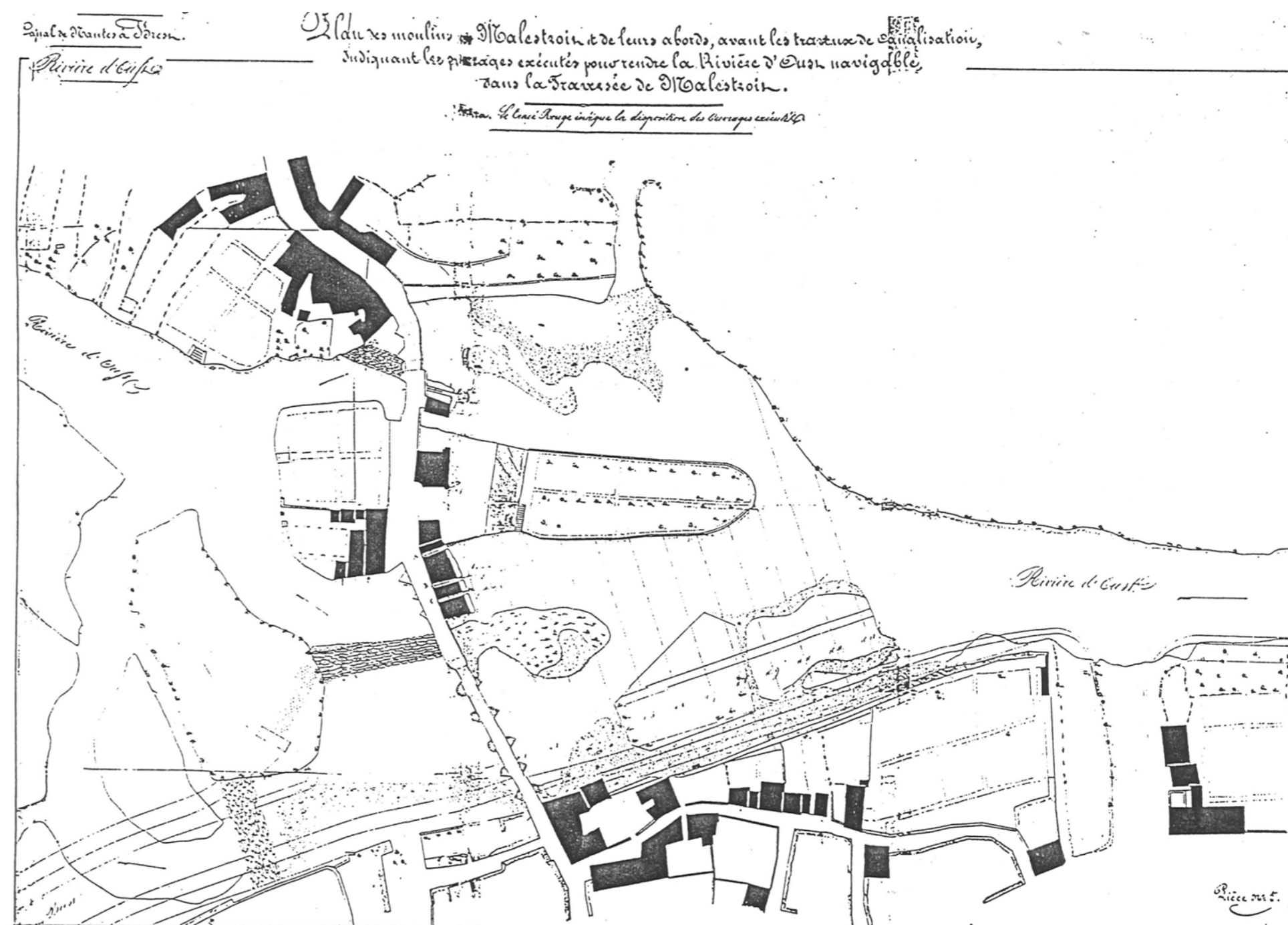
En 1766, sur ordre du marquis de Sérent, baron de Malestroit, les 385 maisons de la ville et des faubourgs reçoivent un n° à fixer sur leur façade

MALESTROIT AU DÉBUT DU XIXE SIÈCLE - CARTOGRAPHIES

Jusqu'au XIX^e siècle cohabiteront de fait deux cités jumelles de part et d'autre de la rivière, reliées entre elles par un pont dont la fragilité, liée aussi à la violence des crues de l'Oust vont créer de nombreux problèmes : effondrement, lenteur des décisions

de remis en état... Tous ces éléments qui, liés à l'exiguïté de la ville et à la complexité de son réseau viaire, vont amener à un abandon progressif de son rôle d'accès principal sur la route Vannes / Rennes au profit du nouvel axe Vannes / Ploermel et au nouveau pont créé sur l'Oust au Roc Saint André.

Le rôle et l'importance de Malestroit comme lieu de passage vont donc se trouver fragilisés, au détriment de l'activité économique.



1842 - Plan des moulins à Malestroit avant les travaux de canalisation de l'Oust

PLAN AVANT LE PERCEMENT DU CANAL



1800_ Carte itinéraire de la Bretagne



1820-1866 - carte de l'état major



1829 - cadastre napoléonien assemblé - Le canal est dessiné, le Pont neuf n'est pas encore construit

LE XIX^E SIECLE : NOUVELLE EXPANSION LIEE AU DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS

Les grandes transformations de l'après Révolution vont relancer une dynamique un temps menacée.

La construction du canal, envisagée dès la fin de l'Ancien Régime, va du fait de nécessité stratégique, trouver les conditions de sa mise en œuvre sous l'Empire. Sa construction s'étale de 1811 à 1836. Avec la réalisation du canal de Nantes à Brest, commence alors le défilé des péniches en bois que tirent des chevaux. Celles-ci vont permettre la relance du trafic : le bois des landes, récemment plantées, les amendements agricoles, permettant la correction de l'excessive acidité des terres et l'amélioration des rendements.

Des matériaux de construction arrivent par eau : sable et tuffeau de la Loire, granit de Guégon, ardoises d'Angers, qui vont aussi concurrencer les ardoisières de proximité (Malensac, Ploermel...)

De gros travaux permettent de combler les fossés. Le champ de foire est aménagé sur les anciens fossés comblés. Le port Saint-Julien est modernisé.



Ancien champ de Foire, actuelle place du Docteur Queinnec

Une meunerie est alors implantée dans l'île de la Saudraie, alimentée par péniches.

Les routes vont aussi être modernisées, leur tracé amélioré et un nouveau pont sera construit en 1863, le Pont Neuf, en aval

de l'ancienne enceinte médiévale, afin de contourner la ville ancienne. Une nouvelle voie tracée sur la périphérie Est, et qui évite le passage obligé dans l'entrelac encombrée de l'ancien intra-muros.

Malestroit va retrouver son rôle de grand passage et de carrefour routier.



Le Pont Neuf, construit en 1863 pour contourner le centre ancien

Le chemin de fer va aussi apparaître et faciliter les échanges avec l'extérieur dès 1880 : Liaison secondaire entre la Brotinière et Questembert. La Gare est implantée à 2 km de la ville, sur la commune de St-Marcel.

Tout ceci un peu au détriment de l'activité fluviale, qui malgré le développement des chalands motorisés, à coque métallique, peinte de couleurs vives, vont voir leur activité peu à peu péricliter.

Vers 1880 : Démolition partielle de la chapelle de la Madeleine, ruinée, dont ne subsiste que le mur clocher fortifié et un pan de mur

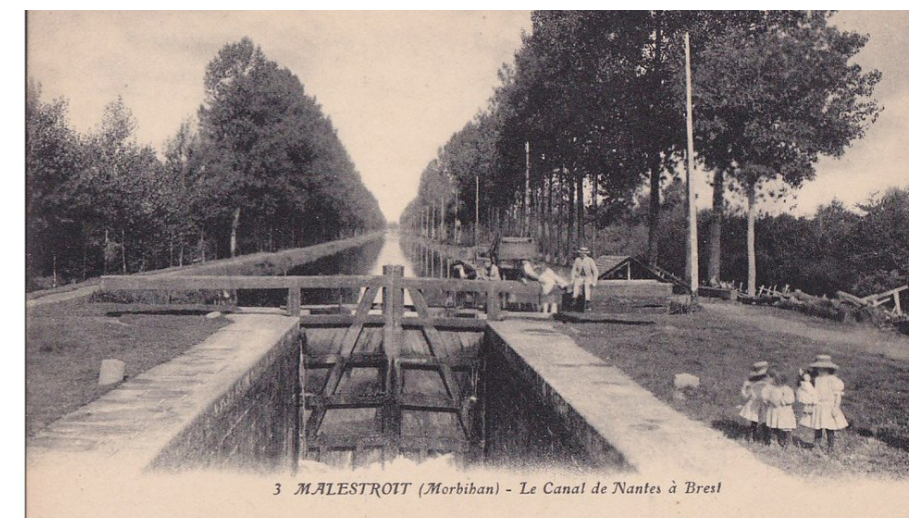
La fin du XIX^e siècle voit également la disparition progressive des éléments majeurs de son centre ancien : les fortifications dont seuls quelques vestiges subsistent, puis la démolition de la halle Place du Bouffay, en 1921.



La gare de Malestroit, sur la commune de Saint-Marcel

A la fin du XIX^e siècle Malestroit est redevenue une ville commerçante active. Son paysage urbain a sur les périphéries beaucoup changées. Mais le tissu urbain ancien, datant des périodes plus anciennes, est sur l'intra-muros assez largement conservé. Les anciennes maisons à pan de bois, témoignages de la splendeur de la riche période ducal, sont encore nombreuses.

La ville a été épargnée par les projets d'alignement des axes centraux, très coûteux et surtout rendus caduques par le report de la circulation routière sur le nouveau pont et l'axe périphérique Ouest. Le développement de la ville va donc surtout changer ces périphéries.



Le canal de Nantes à Brest à la fin du XIX^e siècle

LE XX^E SIECLE : MODIFICATIONS PROFONDES DES STRUCTURES URBAINES.

Le nouveau siècle va également apporter son lot de transformations radicales.

L'électrification (éclairage) de la ville et de la minoterie (depuis l'usine électrique de La Née et l'usine thermique rue aux Anglais) apparaît en 1906.

L'activité de la batellerie diminue progressivement et s'interrompt en 1977.

Le chemin de fer va lui aussi peu à peu périlcliter. Le trafic des voyageurs est suspendu en 1938, puis reprendra pendant l'Occupation pour s'arrêter en 1971, à l'exception de quelques trains de pèlerinages des Montfortains pour Lourdes. Le trafic marchandise avec la ligne seront fermés définitivement en 1991.

La route et l'automobile vont très vite manifester leur écrasante suprématie. Avec toute ces transformations, le paysage de la ville va ainsi considérablement évoluer.

On observe :

- le développement des lotissements sur les périphéries
- l'importance de l'offre scolaire lié au ramassage des enfants de toutes les communes voisines.
- le développement de l'offre de soin : Malestroit devient un important centre de services à la personne.

L'offre commerciale et le dynamisme du centre-ville vont entrainer de nombreuses modifications : priorité à l'accès des automobiles et au stationnement, retrait des devantures commerciales, création de garages en arrières des axes principaux de la ville ancienne et banalisation et détérioration du paysage urbain.



Devantures commerciales de la rue du Général de Gaulle, transformées dans la deuxième moitié du XX^e, située en retrait de façade, privilégiant la voiture.

On observe en effet une modification du bâti sur les principaux axes commerciaux : éventrement des rez de chaussée des immeubles anciens pour création de vitrines, sans souci de l'architecture des bâtiments ni considération paysagère, création de devantures en retrait pour protéger les clients des flux de la circulation automobile, abandon progressif des étages.

La population résidente migre vers les lotissements périphériques et l'accaparement des rez de chaussée par les commerces favorise et accroît cette mutation : étage sans accès indépendants et liés à l'activité commerciale : entrepôt. Les résultats de ces évolutions contribuent à une banalisation réelle et à une dégradation des paysages urbains, dégradation qui va trouver ses limites et questionnements dans les années 70/80.

C'est un peu les résultats négatifs de ces évolutions que cherchent à contrôler et compenser les politiques de sauvegardes mises en place dans les années 80.

On observe toutefois la construction de plusieurs immeubles dessinés en centre-ville, principalement autour de la place du Dr Queinnec, utilisant des gabarits plus importants que les maisons du centre ancien et affirmant le côté urbain de Malestroit.



Immeubles urbains, place Dr Queinnec et faubourg Sainte-Anne

Le statut commercial des centres villes évolue aussi fortement avec le développement sur les périphéries de grandes surfaces dotés de grandes aires de stationnements, répondant mieux aux nouvelles formes d'habitats, plus individualisées, plus dispersées, et nécessitant l'usage impérieux de la voiture

Parallèlement, ces vieux centres anciens, pittoresques, souvent vétustes, et un temps délaissés, retrouvent pour des populations urbaines, de visiteurs occasionnels, populations de plus en plus majoritaires dans nos pays, le charme et l'attrait qui justifie d'un important engouement touristique, tout comme le canal retrouve une nouvelle vie avec le développement de la navigation de plaisance.

Malestroit devient donc un important centre d'attractivité touristique, ce qui entraîne de nouvelles évolutions et nouvelles demandes. La ville continue aussi son développement avec offre de nouveaux services, commerces, services, tertiaires.... Piscine communautaire, médiathèque...



Constructions récentes à Malestroit

Malestroit garde un rôle de centralité active pour toutes les petites communes avoisinantes, attirées de plus par un marché hebdomadaire attrayant et de nombreuses activités festives et culturelles. Il s'agit donc d'une vraie ville, avec un patrimoine urbain important et à valoriser. Patrimoine ancien, riche et significatif, mais aussi patrimoine plus récent ou en cours d'édification, qui témoigne de la dynamique constante et soutenue de la cité.

C'est cette dynamique, profondément inscrite dans l'histoire, que le présent document s'efforce de maintenir et de valoriser.

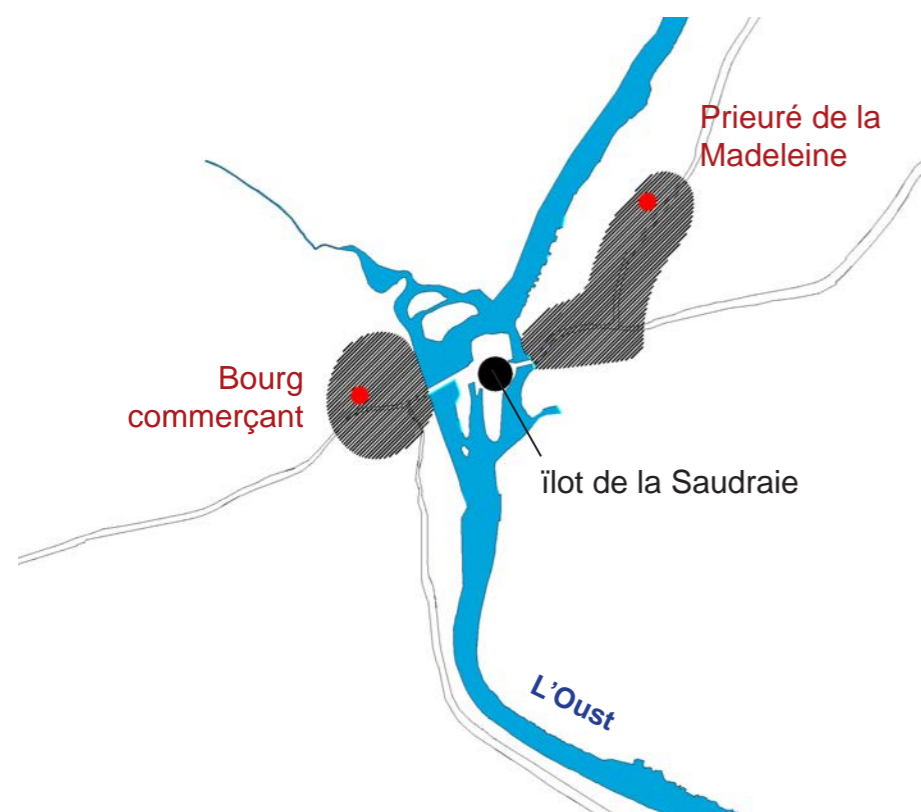


Terrasses estivales, place du Bouffay



Marché hebdomadaire, place du Bouffay et place D. Queinnec

3.2 Synthèse de la croissance urbaine



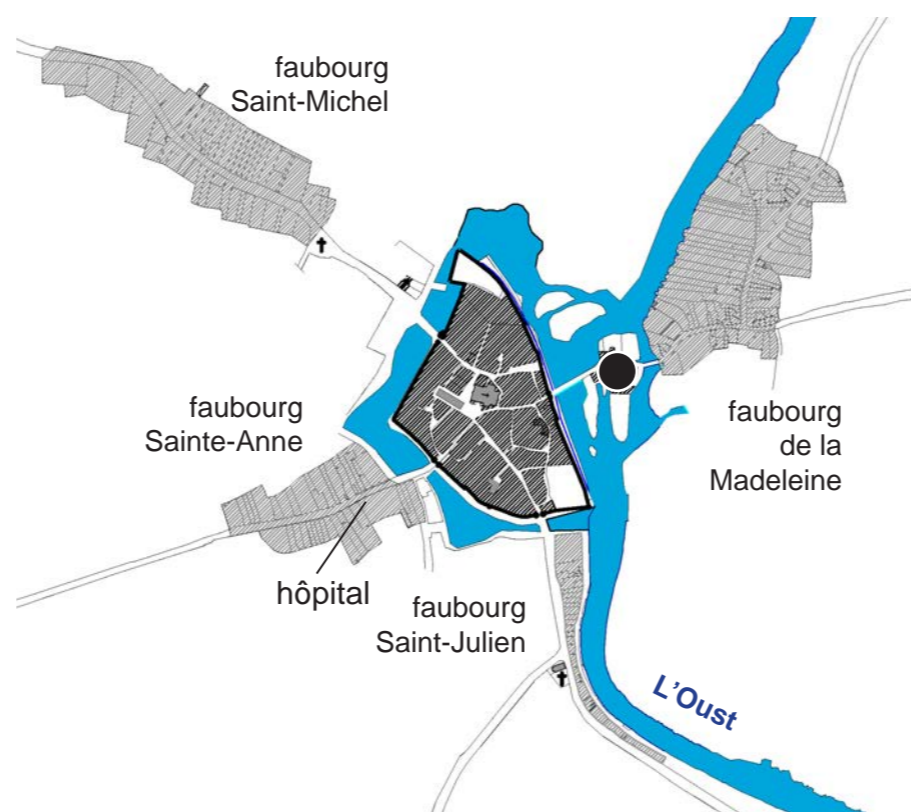
XII^e SIÈCLE

L'îlot de la Saudraie (nom ancien de l'île Notre-Dame), du fait de son isolement au milieu de la rivière de l'Oust, aurait été naturellement choisi par les premiers seigneurs de Malestroit pour y construire un château.

À l'Ouest de l'Oust, un premier village s'édifie entre le prieuré de la Madeleine et le château, c'est l'actuel faubourg de la Madeleine.

Un bourg commerçant se développe sur la rive droite, autour de la chapelle seigneuriale.

Au XIV^e siècle, Malestroit initie sa vocation hospitalière par la fondation d'un hôpital par les seigneurs de Malestroit. Cet hôpital était situé dans le faubourg Sainte-Anne.



XV^e/XVI^e SIÈCLE

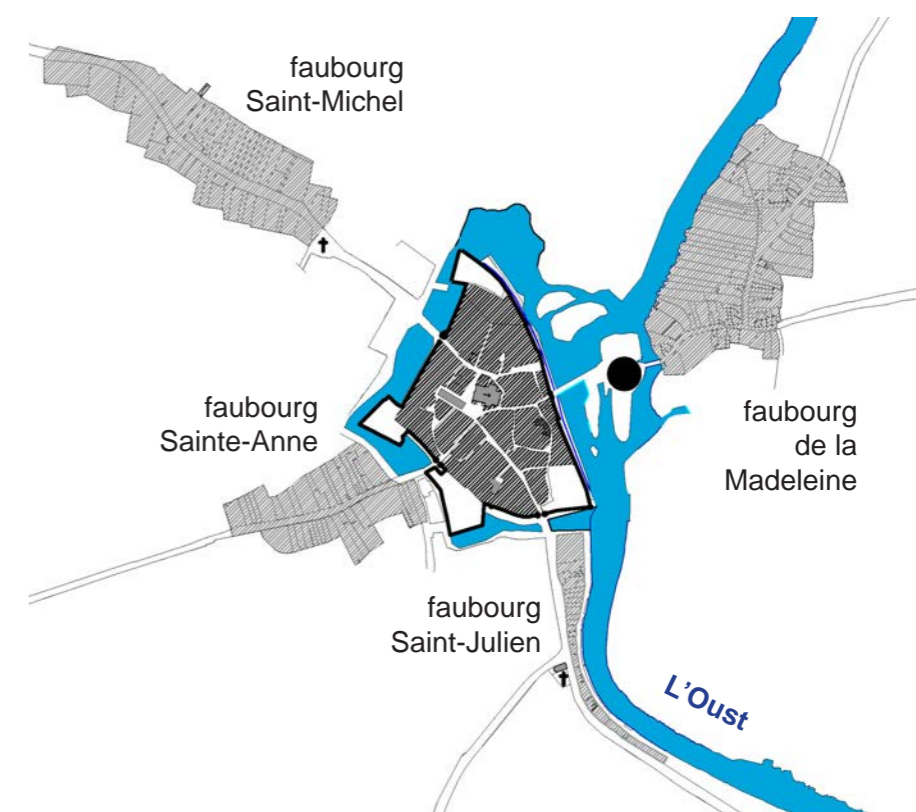
Au XV^e siècle, on construit une enceinte dotée de 4 portes avec pont-levis et 2 tours de protection chacune, desservant les 4 faubourgs :

- * La Madeleine
- * St Julien
- * St Marcel devenu Ste Anne
- * St Michel

Par lettre patente, Henri III autorise la ville à construire un port et à se doter des moyens nécessaires à le desservir.

Dans l'île de Saudraie, on édifie la chapelle Notre-Dame de Toute-Joie.

Les guerres de religions apportent incendies, démolitions, reconstructions... Suite à l'incendie de l'église et des faubourgs par les ligueurs, la ville est en partie reconstruite à la fin du XVI^e siècle, les murailles renforcées et dotées de cinq bastions.



XVII^e SIÈCLE

Les moines Augustins s'installent sur les ruines du château des seigneurs de Malestroit, dans l'îlot de la Saudraie (Notre Dame). Les bâtiments et l'église N-D de Toute-Joie seront en partie ruinés par une crue de l'Oust au XVIII^e siècle.

La fondation des Ursulines de Ploërmel au Nord Ouest de l'église, près du champ de foire, vient renforcer la vocation hospitalière de Malestroit.



XVIII^e / XIX^e SIÈCLE

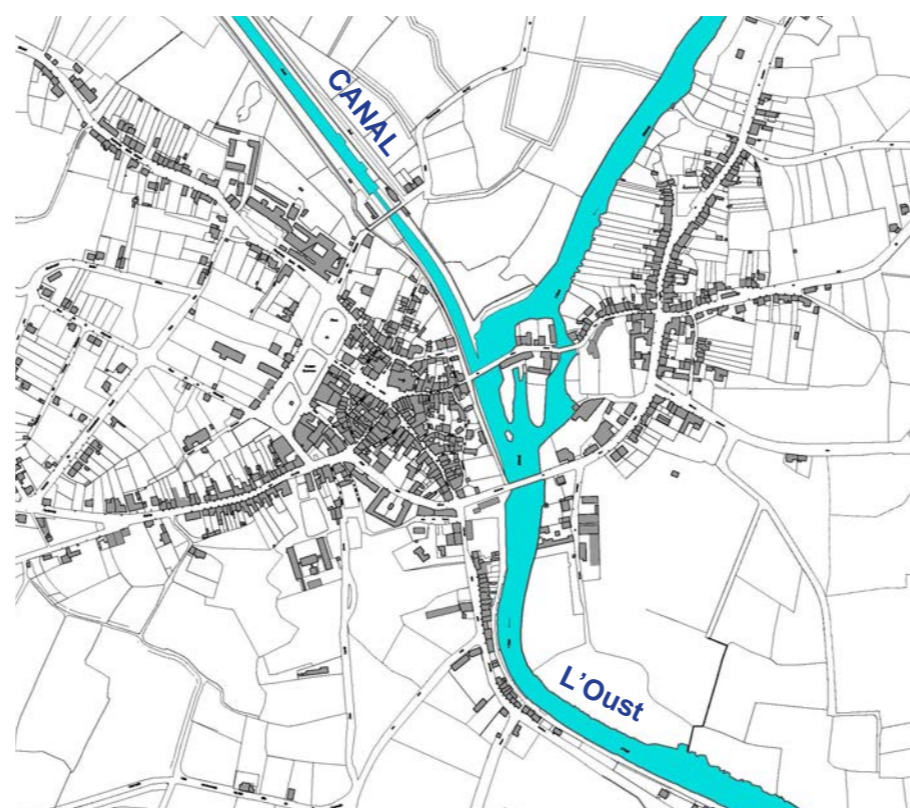
Malestroit est devenue une grande cité marchande. Au début du XVIII^e siècle, la rivière de l'Oust est régulièrement utilisée pour le transport de marchandises.

Si le XVIII^e siècle est le siècle du calme et de la prospérité, le XIX^e siècle sera le siècle des grands travaux d'aménagement pour améliorer le réseau viaire fragilisé par la difficulté de traverser l'Oust au niveau de l'île Notre-Dame.

Le chemin de fer va apparaître et faciliter les échanges avec l'extérieur dès 1880.

La construction du canal s'effectue de 1811 à 1836, les fossés sont comblés et aménagés suite au démantèlement des remparts et des portes.

Le Pont-Neuf, nouvelle alternative au pont Notre-Dame, sera construit en 1863.

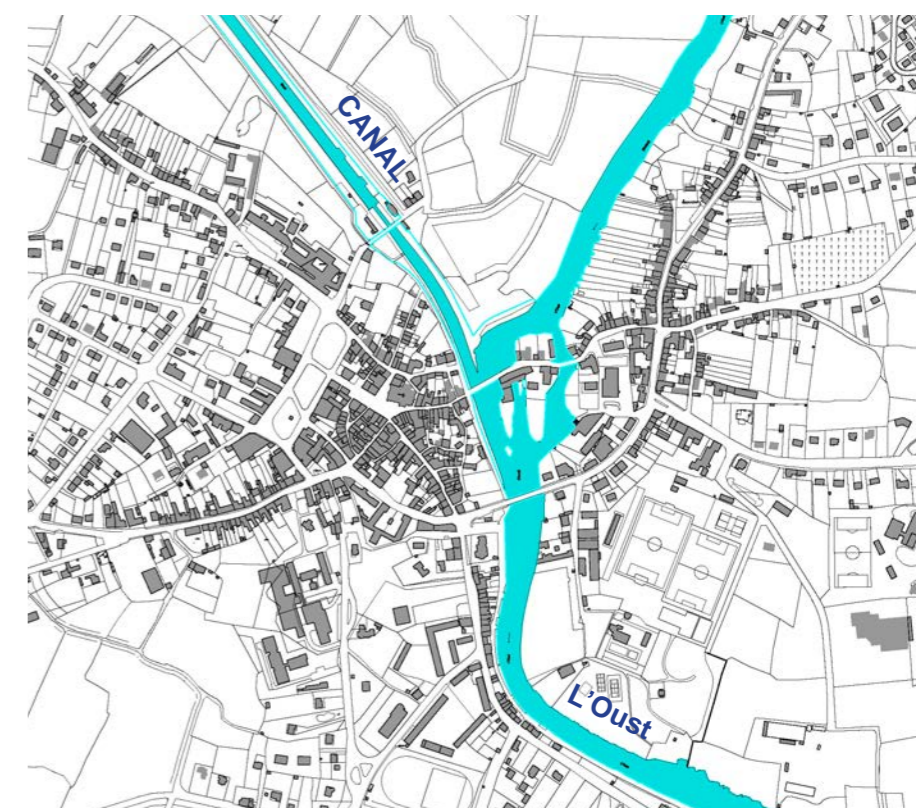


MI XX^e SIÈCLE

Les démolitions autour de la place du Bouffay et de l'église permettent d'aérer le principal espace public du centre ancien (destruction des Halles en 1921) et les foires vont se développer sur la nouvelle place créée après le comblement des fossés.

Les quartiers pavillonnaires se développent au début du XX^e siècle autour du Pont Neuf et de l'avenue de la gare.

On observera ensuite aucun développement urbain durant l'Occupation (1940-1945). Malestroit est une ville clé de la résistance bretonne avec le maquis de St Marcel à proximité.



AUJOURD'HUI

A partir des années 1960, l'expansion urbaine de Malestroit se développe sur les terres agricoles en continuité de l'agglomération déjà constituée.

Malestroit garde un rôle de centralité active pour toutes les petites communes avoisinantes, attirées de plus par un marché hebdomadaire attrayant et de nombreuses activités festives et culturelles. Elle s'associe à la commune voisine de Saint Marcel pour attirer sur son territoire, des industries de pointe.

3.3 Le patrimoine disparu (ou partiellement disparu)

HALLES ET MAISONS PLACE DU BOUFFAY



La place du Bouffay - constructions détruites fin XIXe et début XXe



La place du Bouffay au début du XXe siècle, avec les halles au centre

La première cohue seigneuriale édifée au XIVe siècle, modifiée en 1720, est détruite en 1921 pour laisser place au monument aux Morts 14/18. Elle couvrait 41m sur 9 m, reposait sur 13 piliers avec surélévation, côté ouest, pour servir d'auditoire de la baronnie, puis d'hôtel de ville.

On y trouvait toutes sortes de produits issus de la ville ou des environs (cuirs tannés, draps, toiles tissées...) et du sel. Jusqu'au XVIIIe siècle, la halle sert également à rendre la justice.

Un puits public avec toiture soutenue par 4 pilastres et un escalier d'accès occupait le centre du Bouffay. (différent du puits actuel qui lui a été transféré d'une cour privé de la rue des Ponts, vers 1970).

A la façade méridionale de l'église étaient adossées trois maisons/échoppes au XVIe siècle. Elles seront détruites tardivement au XIXe siècle, la dernière en 1880 (lithographie de Félix Roy XVIIIe siècle).



Rue des Halles au début du XXe siècle (les halles sont à gauche)



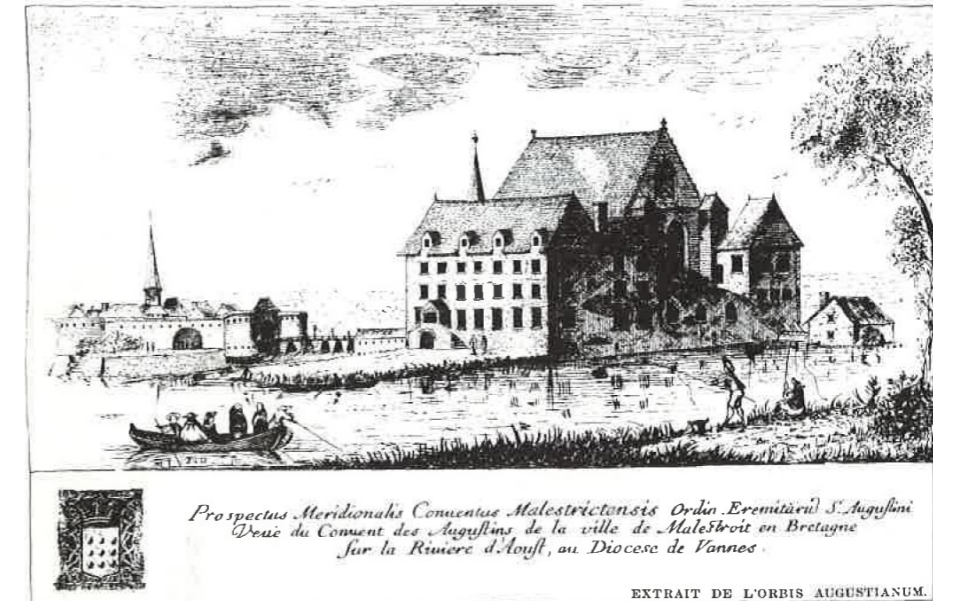
La place du Bouffay au début du XXe siècle, halles et maison du fond détruites

L'ANCIEN COUVEN DES AUGUSTINS, SUR L'ÎLOT DE LA SAULDRAIE (ILE NOTRE-DAME)

Ce couvent est fondé sur l'îlot de la Saudraye (aujourd'hui île Notre-Dame) par les Augustins de Paris. A l'origine, le couvent est érigé près d'une chapelle castrale fondée sous Jean IV de Malestroit entre 1471 et 1512. Il ne reste qu'une tour carrée à trois étages.

En 1790 les moines sont expulsés et leurs biens vendus.

Le peu de fouilles réalisées sur ce site en fait un site archéologique majeur.



L'ancien couvent des Augustins détruit années 1960

LES FORTIFICATIONS

Malestroit était autrefois enserrée dans un rempart, percé de quatre portes.

En 1463, on ferma effectivement les murs de cette ville qui étaient souvent exposée aux insultes de l'ennemi » (*Dom Morice : Preuves 1746*). Il s'agit d'un travail considérable qui demandera plusieurs années de construction.

Les murs, appuyés sur la rivière Oust, formaient un triangle sur 1km. Son instigateur est Jean de Malestroit-Ragueneil, maréchal de Bretagne. « *La ville et forteresse de Malestroit avec ses tours, close de murailles à mâchicoulis avec portes et pont-levis, cernée de douves alentours, a devoir de guest en temps de guerre* ». Cette mission de contrôle et de surveillance appartient « *au capitaine desdit ville et château, quel capitaine est nommé par le seigneur de Malestroit* ».

Les murs crénelés ont 8 m de hauteur sur 2 m d'épaisseur à hauteur des moellons et 3 m à la base. La ville s'appuyait « *sur la rivière d'Oust qui passe au pied où elle forme une île et remplit une partie des fossés de la ville par les moyens des estacades* » (barrages faits par assemblage de pieux, pilotis, radeaux et chaînes pour fermer (et ouvrir) au moyen de vannes, l'entrée des chenaux) qui sont dans les deux bras de la rivière ». La lande qui l'entoure « *en tous sens et endroits sur une demie-lieue atteint même les portes de la ville* ».

Cette enceinte fortifiée est fortement endommagée au XVI^e siècle, pendant les guerres de religion. Ces fortifications médiévales seront encore renforcées pour résister à l'artillerie, tout en augmentant les défenses aux points stratégiques. Après cette guerre, 5 bastions renforceront les murs. Les vestiges d'un bastion demeurent à l'Est de la rue de l'Ecluse (propriété privée).

Au XVIII^e siècle, les autorités procèdent au comblement des douves et au démantèlement des remparts. Les portes et leurs tours sont démolies, en 1750 pour la porte Boguet, en 1782 pour celle de Saint-Julien et 1840 pour la dernière qui est la tour prison, rue Sainte-Anne.

La tour Saint-Michel, décrénelée, reste le seul témoin et des traces, avec réemplois, des remparts et du chemin de ronde persistent encore le long du halage.

Le comblement des douves sera terminé en 1920.



Promenade Jean Davalo –chemin de halage



Vestiges des anciens remparts, rue des Ecoles

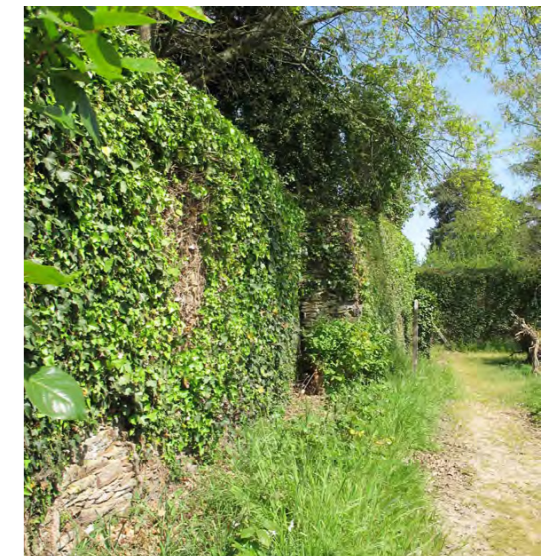
Le peu de fouilles réalisées sur ces dispositions défensives en font des sites archéologiques majeurs.



Localisation supposée des bastions et des portes à la fin du XVI^e siècle (sur le cadastre napoléonien)



Porte Saint-Michel



5, rue du Docteur Queinnec

PARTIE II - DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER,
ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL

4 - APPROCHE URBAINE ET PAYSAGÈRE

4.1 Synthèse des entités urbaines

Les entités urbaines reflètent les périodes de développement de l'habitat sur le territoire, mais également les modes d'implantation relatifs à l'évolution de notre société.

Les entités urbaines de la commune de Malestroit :

Formes urbaines anciennes :

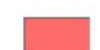
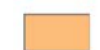
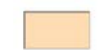



- le centre ancien à caractère urbain de Malestroit, noyau historique
- ses faubourgs, extensions urbaines les plus anciennes réalisées en continuité avec les centres anciens
- les extensions anciennes en continuité du centre ancien
- les hameaux et l'habitat rural isolé, qui correspondent aux écarts liés principalement aux activités agricoles

Formes urbaines récentes :

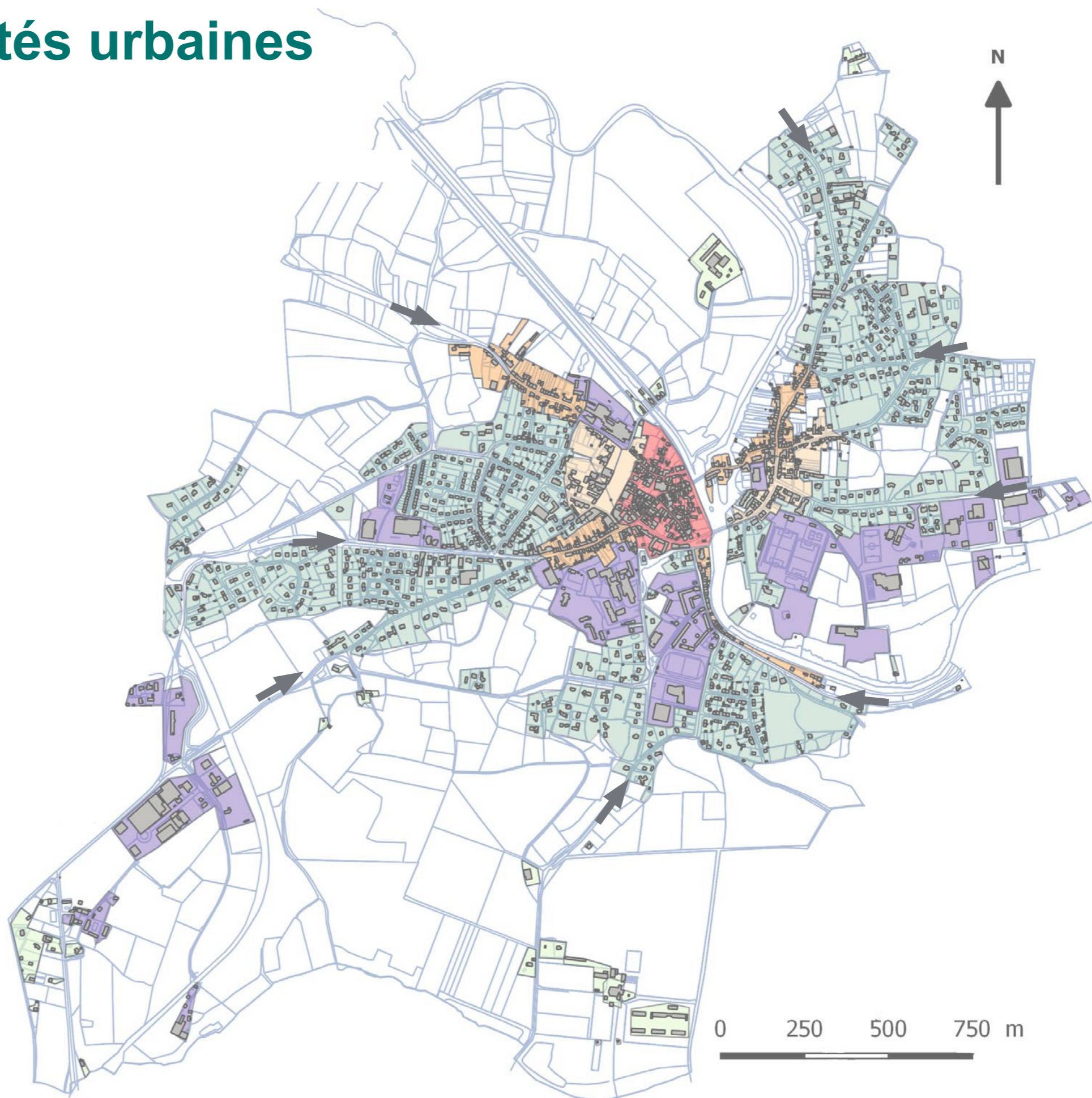
Ces extensions urbaines récentes correspondent au développement de la ville à partir du milieu du XXe siècle, représentant une nouvelle forme urbaine plus individualisée, en contradiction avec la compacité et la continuité urbaine des centres anciens :

- les extensions urbaines sous forme de lotissements et habitat récent diffus
- les zones d'activités et d'équipements

Légende

-  Noyau ancien
-  Faubourgs anciens
-  Extensions en continuité du centre ancien
-  Extensions urbaines sous forme de lotissements
-  Hameaux et habitat diffus, fermes
-  Zones d'activités et équipements

 Entrées de ville





Le centre ancien



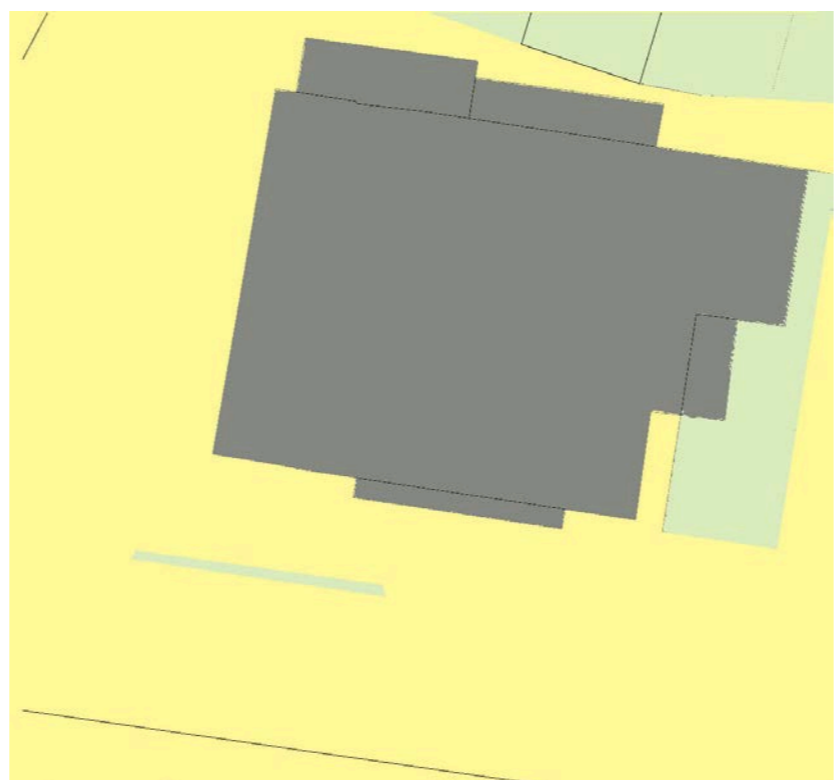
Faubourgs anciens



Extensions en continuité du centre ancien et des faubourgs



Extensions récentes

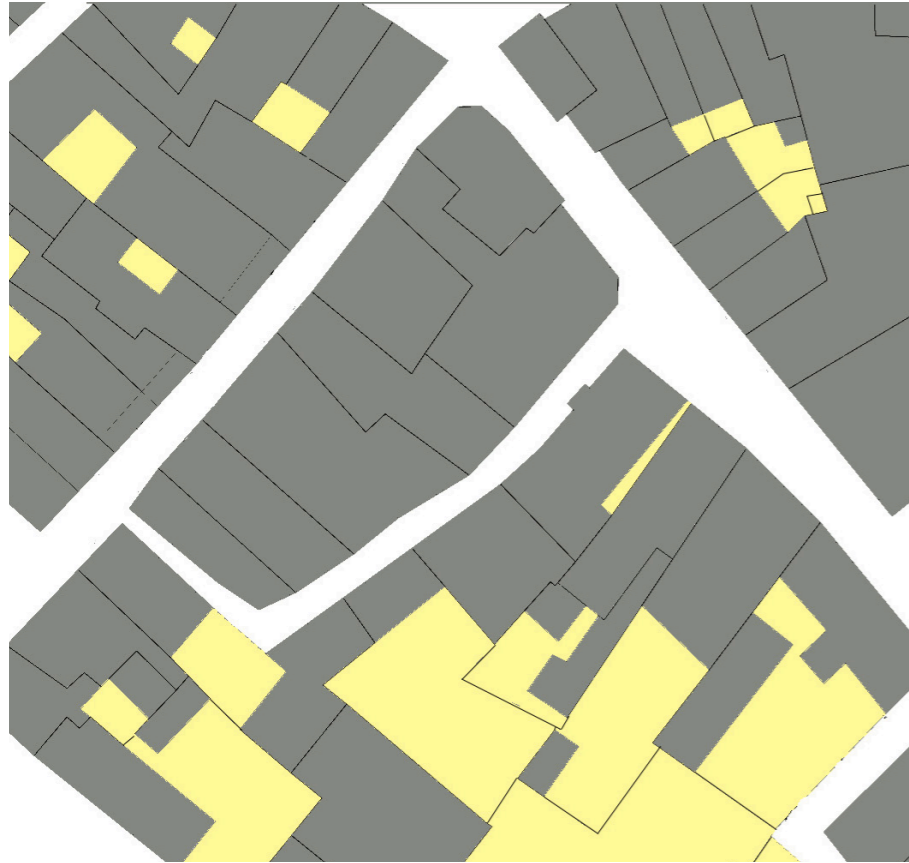


Activité



Habitat diffus, fermes, hameaux

4.2 Le centre ancien



CARACTÉRISTIQUES

Ce centre ancien se caractérise par l'héritage du tissu médiéval relativement peu altéré convergeant vers la place du Bouffay. Les rues se caractérisent par un alignement homogène du bâti sur rue, avec des gabarits adaptés à la légère déclivité Nord-Sud, sans emprises libres.

L'organisation en îlot du parcellaire porte un bâti dense mitoyen aligné sur rue (R+1+combles) et des cours non-visibles depuis l'espace public. Le front bâti ainsi constitué inscrit cet espace dans une situation de vis à vis important.

Les îlots de la ville intra-muros sont de deux types :

- îlots du centre massés, de petites dimensions et bâtis en ordre continu sur tous les côtés : ils sont constitués de parcelles étroites, traversantes ou non selon leur orientation. Les espaces vides sont peu nombreux et correspondent à quelques cours.

- îlots périphériques, jouxtant l'ancienne muraille : Plus vastes, les constructions en ordre continu bordent les rues, les arrières étant constitués de jardins butant sur les limites de la muraille démolie. Les autres parcelles sont vastes et massées. Ce sont des parcelles de jardins bâties après l'époque médiévale ou issues de regroupement de parcelles en lanière.



Vue ancienne du faubourg de la Madeleine - début du XXe siècle

UNE FORTE VALEUR PATRIMONIALE

Le centre ancien de Malestroit regroupe à la fois commerces et habitations. Il est aussi le lieu des activités touristiques, culturelles et de loisirs.

L'implantation du premier château et celle de l'église Saint-Gilles, sont à l'origine du développement du bourg ancien de Malestroit.

La compacité de la forme urbaine est caractéristique des ces villes médiévales denses qui, pour Malestroit, n'a que peu bougé au fil des siècles : le coût des travaux pour se conformer aux plans d'alignements a eu raison du mouvement hygiéniste des XVIIIe et XIXe siècle. Cette conservation des tracés et des nombreux édifices médiévaux donne toute sa valeur d'ancienneté du centre de Malestroit.

Sa forte valeur patrimoniale est également caractérisée par la présence de nombreux édifices majeurs, constitutifs de l'Histoire de la ville :

- L'église Saint-Gilles
- les maisons à pans de bois
- les grandes demeures datées des XVe, XVIIIe et XIXe siècle

LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE URBAIN DU CENTRE ANCIEN



La place du Bouffay, centre historique et touristique



La place/parking du Docteur Queinnec, anciennes douves, déplacement des commerces de bouche (vie quotidienne)



Les rues rayonnantes principales : rue des Ponts, rue Saint-Michel, rue Sainte-Anne, rue du Général de Gaulle, anciens axes de sorties de ville



Le réseau secondaire : rue aux Anglais, rue Mirette, rue du Presbytère, rue de la Huberdière, rue des Matelots

LA RUE DES ANGLAIS

La rue des Anglais a potentiellement beaucoup de charme, mais le traitement des sols est aujourd'hui dans un aspect un peu indigne. Les maisons à pan de bois mériteraient une reconquête progressive. Et son débouché côté rue saint Anne est vraiment problématique.



LA RUE SAINTE-ANNE

La rue Sainte Anne, ancienne rue principale, traversée de la ville ancienne sur le grand axe Rennes Vannes, possède sur son entrée place du Bouffay quelques belles maisons anciennes. Le débouché sur la rue des écoles, grande percée du XIXème porte logiquement la trace de cette période, avec d'ailleurs des écritures architecturales intéressantes à ses extrémités,

Mais l'ilot compris entre les rue de l'éperon et la rue des anglais, avec et immeuble à l'abandon est très problématique. Le débouché sur la rue des écoles, grande voies très circulantes et absolument pas traitée pour le cheminement piéton est très problématique.

La rue sainte Anne, d'ailleurs aussi un peu curieusement circulante est donc un peu une impasse pour la fréquentation piétonne, ce qui n'améliore pas sa dynamique. Le « passe-temps », est certes une belle réussite architecturale, mais en face ou de part et d'autres, quelques bâtiments sont un peu en déshérences, et l'activité commerciale reste peu soutenue.



LA PLACE DU BOUFFAY

La place du Bouffay possède de jolies maisons et l'église (éléments majeurs en cours de restaurations). C'est aussi la place des cafés et restaurants et à ce titre c'est une place vivante. Mais même sur cette place, les maisons en état de salubrité satisfaisante bénéficient guère d'un traitement architectural soigné: la « maison de la truie qui file » a ses sculptures peintes très altérées, la « maison du cygne » aurait aussi besoin de quelques interventions. Le reste est à l'avenant : problèmes de bannes, réseaux et bâti assez vieillot...



LA RUE DU GENERAL DE GAULLE

La rue du général de Gaulle, qui de fait semble constituer un peu l'armature centrale, voir l'axe commerçant majeur de la vieille cité, est aujourd'hui dans un état assez difficile. De nombreux commerces sont fermés, et ceux restant semblent plutôt vivre. L'image de ces grandes devantures commerciales, aujourd'hui pour nombre d'entre elles devenues vides, signe aussi par leur facture une période de dynamisme économique aujourd'hui révolue : grandes devantures très années 60, en rupture complète avec l'architecture de l'ensemble des bâtiments, partie hautes et étages vides et donc négligés... la rue du général de Gaulle et de fait aussi un espace urbain à reconquérir.

Un peu à l'écart de la place du Bouffay comme de la place du docteur Queinec. Servant plus de zone de stationnement tampon que de véritable artère commerciale. De fait mal reliée à des zones de stationnement collectif trop éloignées ou d'accès incommode, cette rue peine à trouver une nouvelle dynamique. Là aussi une réflexion sur son avenir, le traitement de son entrée côté sud Est, et la facilitation des accès piéton avec les grands parkings sud Est permettrait ou faciliterait un désenclavement et un potentiel redémarrage.



LA RUE DES PONTS

La rue des ponts est une ancienne voie principale de la ville. Au débouché de la ligne des ponts, sur l'axe majeur Vannes Rennes, cette voie a longtemps innervé la ville ancienne. En témoigne la qualité des immeubles, l'abondance des anciennes demeures marchandes à pan de bois, comme aussi l'existence de quelques belles façades en pierres. Mais là aussi l'activité commerciale s'est quelque peu éteinte. Elle se maintient ponctuellement en partie haute à proximité de la place du Bouffay. Vers le canal la plupart des boutiques ont fermé, même si se lit un récent et encore fragile renouveau lié à des activités peut être plus en rapport avec ce qui pourrait être une nouvelle orientation du centre historique : artisanat d'art, exposition, centres de soins et bien être...

Si une telle dynamique se confirmait elle pourrait aussi être occasion de revalorisation des belles architectures de pan de bois aujourd'hui dissimulées sous d'épais enduits ciments.



LA RUE SAINT-MICHEL

La rue Saint Michel est un des anciens axes majeurs de l'ancienne cité. Entrée de l'ancienne ville avec sa porte fortifiée ouvrant sur le champ de foire et donnant accès à la route de Sérent, cette voie garde quelques traces de ce riche passé. Côté Nord-Ouest, correspondant à l'ancienne entrée de ville, les vestiges d'une des tours de défense, mais réduite à peu, enfouie par le remblaiement des anciennes douves, et très peu mise en valeur. Sur ce côté de la voie, un peu plus loin une jolie maison à pan de bois, et quelques bâtiments en pierre de belle facture. De l'autre côté, numéro paire, aussi quelques beaux édifices. Au sol des traces des anciens pavés de grès. Et les traces d'un alignement de modernisation heureusement que partiellement réalisé...

Avec l'ouverture d'une voie nouvelle dans l'axe de la place du Bouffay cette rue a perdu beaucoup de son dynamisme et est devenue une ruelle un peu à l'écart et assez peu fréquentée. Ses bâtiments pourraient assez facilement être remis en valeur. Elle irrigue aussi tout un ensemble de ruelles qui ont beaucoup de charmes et qui donne soit au sud sur la place du Bouffay et la rue aux anglais, soit côté nord par la rue de l'Huberdière à un accès pittoresque vers la promenade du canal. Cette rue se prolonge aussi par la rue Madame vers un débouché sur le hallage. Enfin par la rue Saulnerie et la rue de lion d'or, elle permet d'accéder aux pourtours de l'église. Le nom même de ces deux ruelles étant en soit une évocation de la vie ancienne de cette vieille cité.

Parallèle à la place du Bouffay et l'axe rue des Ponts, l'axe Rue Saint Michel et rue Madame est donc un axe de cheminements et de découvertes qui mériterait d'être mieux valorisé.



LES RUELLES INTÉRIEURES

Les ruelles intérieures : rue basse, rue Mirette, rue de la Marée, rue du Presbytère sont en relation avec la situation de négligence ci-dessus évoquée. Chaussée banale, traitement routier sans qualité, nombreux garages soit sous forme d'édifices ordinaires nouvellement construits sur l'emprise de jardins, soit brutalement ouvert en rez de chaussée de bâtiment plus anciens.... Le traitement de ces espaces est directement à mettre en relation avec ce qui a été dit de la rue du général de gaulle. Ancien axe commercial principal de la cité, à une période où la voiture était reine et l'accès automobile aux centres villes jugés incontournables, ces activités ont généré en partie derrière une recherche de stationnement qui aujourd'hui, au vu de l'évolution des activités paraît quelque peu anachronique.

Par contre l'effet répulsif sur la fréquentation piétonne d'espaces pourtant à l'origine pleins de charmes est total. Ce secteur semble donc un espace à entièrement reconquérir et à réaménager dans l'esprit de ce récent statut de petite cité de caractère encore ici largement à construire.



L'ILE NOTRE-DAME

La caractéristique du centre ancien de Malestroit, c'est également son prolongement vers l'île Notre-Dame (anciennement îlot de la Sauldraie) par le pont Notre-Dame.

Large d'environ 75 m et longue de 125 m, l'île historique Notre-Dame est à la confluence de la rivière l'Oust et du canal de Nantes à Brest. La rue pavée Notre-Dame traverse l'île d'Ouest en Est.

Le site de la minoterie, aujourd'hui désaffecté, occupe la partie sud de l'île. La majestuosité de la minoterie marque le paysage, ou anciennement un château puis un couvent se sont succédés. La retenue de la minoterie est réalisée au moyen d'un déversoir. Le site a toujours été propice à la transformation du blé en farine mais également au tan.



Déversoir et rue Notre-Dame, en continuité des deux ponts



Vue sur l'île Notre-Dame depuis le chemin de halage



4.3 Les quatre faubourgs



CARACTÉRISTIQUES

Les faubourgs se caractérisent par un parcellaire en lanière étroite sur rue et profond en cœur d'îlot, offrant des séquences urbaines rectilignes annonçant l'entrée du centre ancien, avec un bâti mitoyen distribué à l'alignement sur rue (R+1+combles) et des jardins à l'arrière. Les constructions se sont peu à peu densifiées en épaisseur, en hauteur et parfois par remembrement de parcelles, ce qui a fait apparaître des immeubles aux gabarits variés.

La co-visibilité est restreinte par la largeur des voies.

Les emprises bâties sont compactes ou s'étirent en suivant le parcellaire, un certain nombre d'extensions sont visibles en fond de jardin, détachées de l'habitat principal. Les fourches offrent des espaces libres de construction.

LE FAUBOURG DE LA MADELEINE

HISTOIRE

Sur la rive gauche de l'Oust et appartenant à la paroisse de Missiriac, une léproserie était fondée avec sa chapelle au Xe/XIe siècle sous l'éponyme de Ste Marie-Madeleine.

En 1129, un prieuré s'installe avec « *colombier, terrains de 5200 m², les 2/3 de la chaussée des moulins neufs, un four à ban...* » sous la tutelle de Marmoutier, avec l'accord du seigneur de Malestroit. Le quartier environnant s'appellera « le bourg aux moines ».

En 1343, la deuxième trêve de la guerre de Cent ans y est signée entre belligérants. Après l'abandon des lieux par les moines, vers 1506, la chapelle est intégrée dans la paroisse seigneuriale. Elle sera agrandie au XVIe siècle. A la Révolution, elle subit des dégradations et la désaffection progressive en tant que lieu de culte causera sa mise en péril avec le cimetière. Sa démolition est décidée en 1899 ; ne seront conservés que les vestiges actuels après protestations de certains élus.

Le quartier de la Madeleine connut un développement important en marge de la ville d'outre les ponts. En 1770, il regroupait 21 tanneurs, 12 drapiers, tisserands, tailleurs, cordonniers cabaretiers, boulangers, bouchers, menuisiers.

Avec le pont neuf et l'ouverture du boulevard fin du XIXe siècle, ce quartier demeurera très actif jusqu'aux années 1950/60 avec ses deux scieries, l'Entreprise Industrielle de l'Ouest, les abattoirs, le terrain des sports de La Daufresne et la piscine municipale...



Vue ancienne du faubourg de la Madeleine - début du XXe siècle

Désormais, les commerces se ferment et les maisons se restaurent pour devenir résidentielles.

ETAT ACTUEL

Le faubourg de la Madeleine a conservé en partie son caractère pittoresque : sinuosité de la rue, maisons anciennes. Les maisons construites à l'Ouest de la rue présentent des parcelles en lanières et des jardins se prolongeant jusqu'à l'Oust. Toutefois, l'intensification de la circulation rend les maisons construites à l'alignement des voies difficiles à vivre.



Le faubourg de la Madeleine - cadastre napoléonien 1829



Cadastre - 2019



Perspective actuelle du faubourg de la Madeleine vers l'église



Perspective actuelle du faubourg de la Madeleine vers le sud



Croisement du faubourg de la Madeleine et de la rue de la Libération

LE FAUBOURG SAINT-MICHEL

HISTOIRE Ce faubourg conduit Malestroit à Sérent. Au niveau de la ville, la clinique marque l'entrée du faubourg. Au niveau de l'entrée de ville, c'est le manoir du Pont Billy qui signale l'entrée.

Jusqu'aux années 1950, le faubourg était jalonné de part et d'autre de la voie par des fermes aux proportions traditionnelles donnant sur rue avec les étables et les écuries.

A part certaines propriétés, ces maisons construites sur de longues mais étroites parcelles n'avaient pas de relations directes avec l'Oust déjà au XIXe siècle.

ETAT ACTUEL

On retrouve encore aujourd'hui, un habitat rural homogène, de faible hauteur, autrefois caractérisé par la cohabitation des hommes et des animaux sous le même toit.



Manoir du Pont Billy



Clinique des Augustines



Alignements du faubourg Saint-Michel



Le faubourg Saint-Julien - cadastre napoléonien 1829



Cadastre - 2019

LE FAUBOURG SAINTE-ANNE

A l'origine, un ancien chemin gaulois et romain existait depuis les crêtes du Bois-Solon (ancien village néolithique, puis poste de surveillance romain) et de Saint-Marcel (nécropole de 40 tombes datant du 3e au 6e siècle après J-C) pour descendre vers la rivière.

Plus tard, nommé le chemin des Saulniers, il accède au bourg castral par la porte Saint-Marcel appelé porte Sainte-Anne au XV^e siècle.

Déjà, au XIV^e siècle, un modeste hôpital avait été fondé par les seigneurs de Malestroit à l'extérieur des murs (en 1380, des indulgences seront accordées par le Saint-Siège) et une chapelle sera construite vers 1590 dans le style Renaissance/pseudo-classique.

Sous la Ligue (1590), les troupes de Mercoeur détruisent le petit établissement hospitalier qui sera reconstruit en 1741 avec sa chapelle attenante, puis totalement réédifiée en 1839.

Le cimetière de l'ancienne chapelle Sainte-Anne était situé au nord de la route. Créé au XVII^e siècle, il disparaîtra vers 1840 avec l'élargissement de la route vers Vannes et la percée de la rue Sèche.

Une partie des bâtiments de l'hôpital donnant sur rue sera détruite vers 1920 pour ne conserver qu'un seul pavillon, siège actuel du club des Anciens.



L'entrée du faubourg Sainte-Anne, depuis l'Ouest de la ville



Le faubourg Sainte-Anne - cadastre napoléonien 1829



Cadastre - 2019



Le faubourg Sainte-Anne

De nombreux artisans et commerçants étaient installés dans ce faubourg laborieux jusqu'aux années 1960 : hôtel de la Croix d'Or, hôtel de France, restaurant du Bon Laboureur, restaurant Hamon, ainsi que des bistrotts, des épiceries, deux forges, garage et petites entreprises...

De l'intersection de la rue des Ecoles au rond point de la rue de la Gare, les maisons du faubourg, alignées sur front de rue, mitoyennes sur deux côtés et sur deux niveaux avec mansardes



Le faubourg Sainte-Anne, vue sur la chapelle

présentent un jardin à l'arrière. Le tissu homogène de façades de même type (deux à trois travées) et de qualité architecturale modeste, anime la rue au rythme des parcelles en lanières plus longues que larges. On observe toutefois quelques grandes maisons plus cossues à l'entrée du faubourg.

La chapelle Sainte-Anne ponctue la rue : la lisibilité de son clocheton est due au dégagement visuel de la chapelle (cour à l'Est et annexe basse à l'Ouest).

LE FAUBOURG SAINT-JULIEN

HISTOIRE

Le faubourg industriel de Saint-Julien s'est développé, dès le XV^e siècle, à la sortie de la ville close vers la direction de Saint-Congard et de Redon, empruntant à l'origine une ancienne voie romaine venant du Jaugan pour gagner les crêtes (les rives de la rivière étant marécageuses).

Il abritait les vieux métiers dit salissants utilisant les eaux de l'Oust, notamment les six tanneries et corroieries en 1831, une cidrerie (au lieu-dit les Sources), des passeurs et plus tard des marinières, des lavandières, journaliers, cordiers, vanniers, des et laboureurs. Il sera le lieu de travail des tanneurs jusqu'au début du XIX^e siècle. Ce quartier est identifiable par les escaliers en schiste présents au bord de l'Oust. Les tanneries, procédant au traitement des peaux, étaient reléguées en aval de la ville en raison des mauvaises odeurs dégagées et de la pollution de l'eau occasionnée par cette activité.

Quelques commerces d'accompagnement vont s'ouvrir au XIX^e et XX^e siècles : cafés, restaurant, mécaniciens, épicerie, négociant en vins. Activités qui vont périr au milieu du XX^e siècle.

Le port fluvial, les écoles privées fondées au début du XX^e siècle autour de l'ancienne chapelle Saint-Julien et de son cimetière, la cité du Jaugan (années 1950) vont quelque peu réanimer ce quartier.

ETAT EXISTANT

Le faubourg Saint-Julien présente un habitat modeste et quelques grandes demeures, plus à l'extérieur de la ville : manoir de Euréka, de Roussadou avec son parc, la maison ex-Dieulefils aux Sources...

Actuellement, les activités commerciales sont rares : imprimerie, banque, restaurant, «auberge espagnole» ainsi qu'un centre aéré, une école de danse et de musique.

L'ensemble des maisons d'habitations anciennes est principalement implanté à l'Est de la voie. Le côté Ouest a vu, au cours du XX^e siècle se développer principalement des activités tertiaires ou de services, ou des maisons individuelles isolées.



Le faubourg Saint-Julien - cadastre napoléonien 1829



Cadastre - 2019



L'ancien port, vu depuis le Pont-Neuf



Entrée de ville vers le faubourg Saint-Julien, depuis saint-Congard



Le faubourg Saint Julien - arrières donnant sur le canal



Le faubourg Saint Julien - alignement sur rue

4.4 Les extensions du centre ancien



LES EXTENSIONS EN CONTINUITÉ DU PONT-NEUF

Après la construction du Pont-Neuf en 1863 et la création de la rue du Pont-Neuf reliant le faubourg de la Madeleine, le quartier s'est peu à peu urbanisé.



La rue du Pont-Neuf depuis le Pont-Neuf

On observe des maisons bourgeoises de la fin du XIXe siècle, mais également des petits immeubles urbains construits au cours du XXe siècle, alignés ou en retrait de la voie pour les constructions les plus récentes.

CARACTÉRISTIQUES

Les extensions se caractérisent par un parcellaire relativement peu profond, offrant des voies de circulation larges et des séquences urbaines .

Le bâti est aligné en front de rue sur les constructions plus anciennes ou centré sur la parcelle.

Des séquences urbaines homogène et rectiligne sont identifiables malgré un mode d'implantation discontinu créant des retrait de construction.

Les gabarits du bâti sont relativement hétérogènes (R+1+combles , R2+combles) et s'inscrivent dans une succession de pleins et de vides laissés par des cours et des jardins d'agrément en front de rue.

Pour le quartier Saint-Gille, les jardins à l'arrière sont visibles depuis l'espace public.



Localisation de la rue du Pont Neuf



Maisons et immeubles construits au cours du XXe siècle

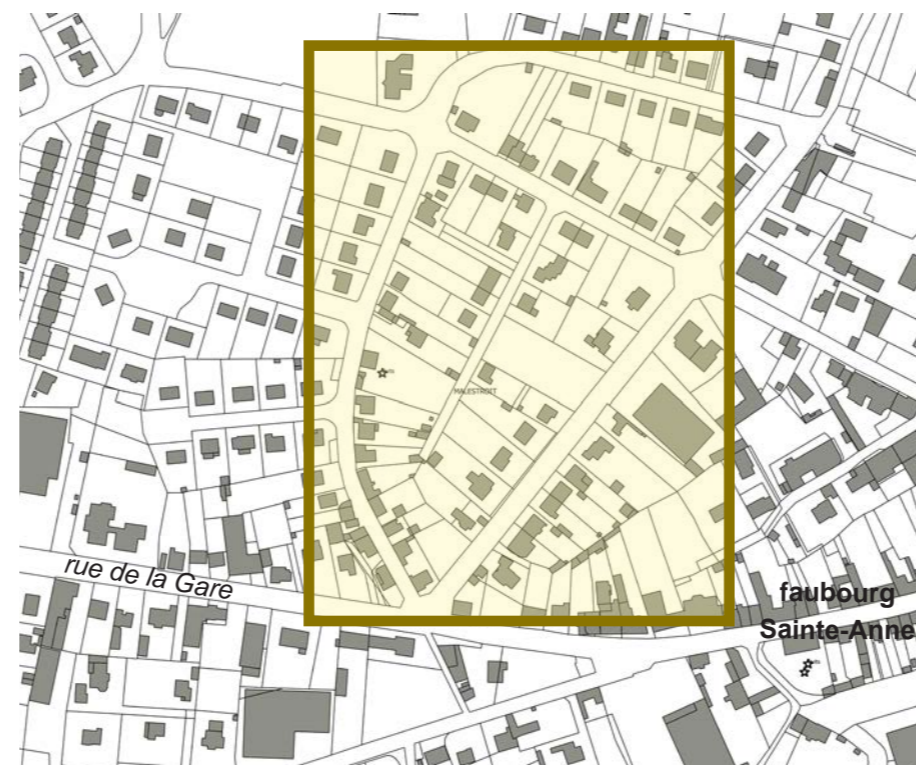
LE QUARTIER DU BOULEVARD SAINT-GILLES ET DE L'AVENUE DU COMMANDANT AMEIL.

Les lotissements anciens des rues Ameil /Saint-Gilles / imp. Champ Guimard se sont développés après les percements de l'avenue du commandant Ameil et de l'avenue de la Gare, qui ont permis de contourner le centre ancien par l'Ouest et de relier directement le centre ancien à la gare.

Le cadastre napoléonien indique que la voie de l'avenue saint-Gilles était déjà tracée, contournant un vaste champ probablement à vocation agricole.



Les anciennes parcelles agricoles au nord de la route du bois Solon, avant le percement de l'avenue de la Gare - cadastre napoléonien 1829



Localisation du quartier de l'avenue du Commandant Ameil et Saint-Gilles



L'avenue du commandant Ameil



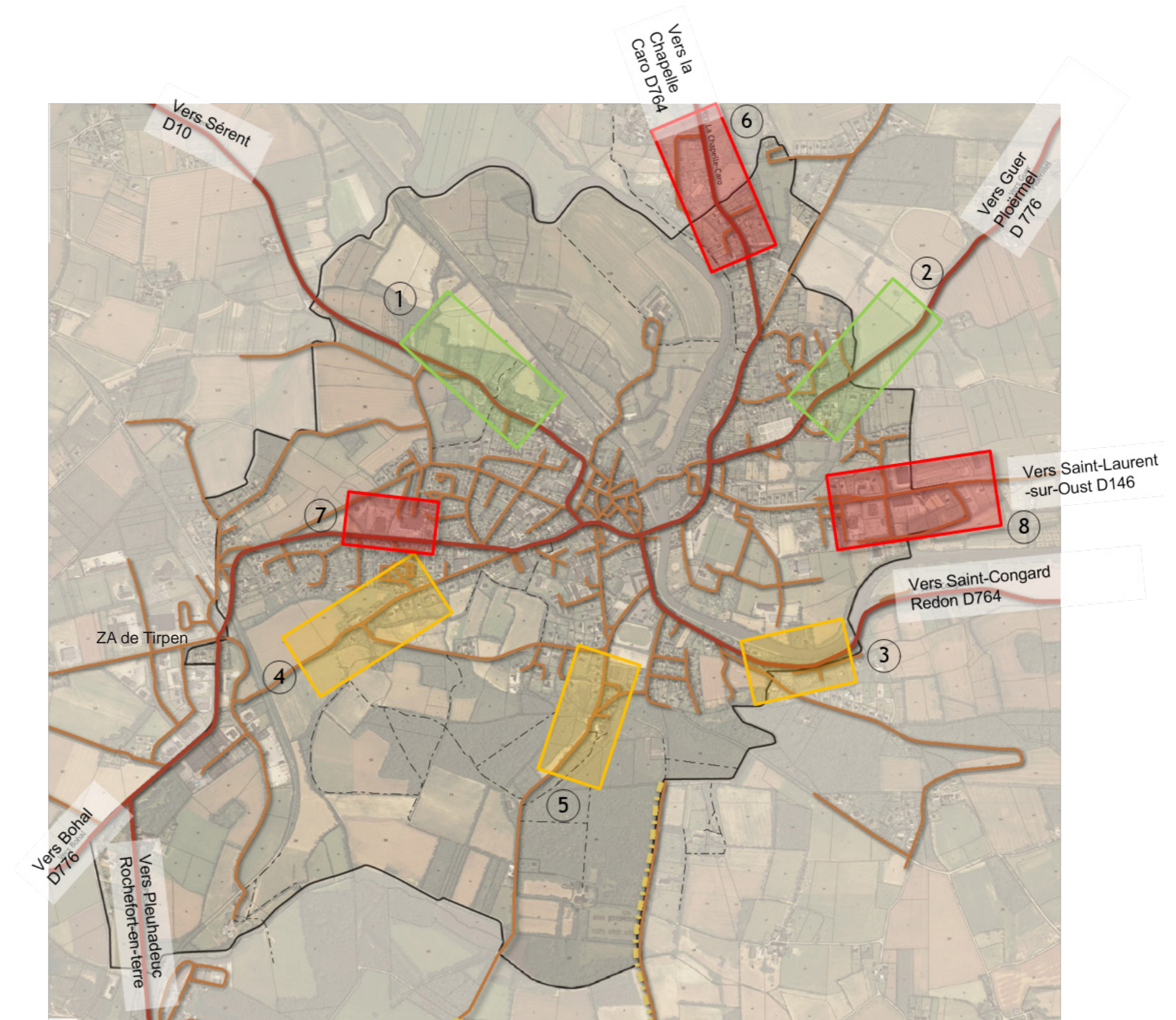
Maisons et immeubles construits dans le quartier au cours du XXe siècle

4.5 Les entrées de ville

LES ENTREES DE VILLES

Les entrées de ville offrent une première image de la ville aux arrivants, avant d'accéder au centre-bourg. Le traitement qualitatif de ces entrées contribue à la qualité du cadre de vie et à la valorisation des paysages urbains de la commune. On peut distinguer trois types d'entrées :

- les entrées remarquables qui offrent des visions qualitatives du patrimoine urbain et paysager de la commune,
- les entrées de bourg d'intérêt qui sont principalement bordées de pavillons s'inscrivant dans une ambiance générale boisée. Si elles ne sont pas impactées par de l'activité, elles peuvent toutefois être améliorées,
- les entrées altérées, longées par des zones d'activités ou un tissu pavillonnaire conférant une image plutôt dévalorisante avec un impact visuel important des bâtiments, et un manque d'intégration paysagère.



Les entrées de ville remarquables

Ces entrées dévoilent les spécificités patrimoniales de la commune. Elles permettent soit une lisibilité du tissu ancien de faubourg, soit la mise en valeur d'habitations anciennes isolées qui ont été rejointes par de l'habitat pavillonnaire. Elles présentent des aménagements paysagers qualitatifs.

1 - L'entrée depuis le faubourg Saint-Michel s'opère par une transition progressive depuis la campagne bocagère vers le faubourg. La séquence urbaine du faubourg présente une qualité urbaine et paysagère : bâti traditionnel à l'alignement et/ou ponctuellement en retrait de la rue, pieds de façade végétalisés. Cette entrée laisse percevoir en arrière-plan les coteaux boisés.

2 - L'entrée Est depuis la D776 s'effectue également via une transition paysagère progressive. Avant d'accéder à l'entrée de ville, la voie est bordée par des fossés, des haies bocagères, et des petits boisements. L'entrée mène de façon progressive vers des bâtisses anciennes bordant la voie, autour desquelles se sont développés les quartiers d'habitat récents.



^ 1- Entrée Nord-Ouest par le faubourg Saint-Michel. Photos © ASP



^ 2- Entrée Nord-Est par les lotissements pavillonnaires depuis la D776. Photos © ASP

Les entrées de ville d'intérêt

Sur ces entrées, majoritairement caractérisées par un tissu d'habitat pavillonnaire, le traitement paysager ou la trame paysagère existante permettent de ménager des transitions visuelles intéressantes entre l'espace rural et espace urbain. Ces entrées présentent toutefois un caractère routier (voiries larges en enrobé, absence de continuités douces, réseaux aériens...)

3 - Côté faubourg Saint-Julien, l'arrivée s'opère par le bois des Vignes, conférant une ambiance rurale et confidentielle à la voie, avant d'accéder à l'entrée de ville. Cette entrée se caractérise par de l'habitat isolé ou pavillonnaire bordé par quelques clôtures mono-spécifiques avant de rejoindre le faubourg Saint-Julien. Le traitement de la voie est plutôt routier avec une voirie large et des bas-côtés dégradés.

4 et 5 - Les entrées Ouest depuis le bois Solon et Sud depuis la rue de la Garenne, offrent des continuités visuelles intéressantes vers le cœur de ville boisé, et mettent en scène le grand paysage à l'arrière-plan (coteaux cultivés et plateau boisé). Le traitement routier de la voie et la présence de haies monospécifiques opaques, ou de clôtures hétérogènes ne mettent pas en valeur les rues.



^ 3- Entrée Sud-Est par le bois des Vignes et le faubourg Saint-Julien. Photos ©ASP



^ 4 et 5- Entrée Ouest par le bois de Solon et par la rue de la Garenne. Photos ©ASP

Les entrées de ville altérées

Ces entrées sont dévalorisées par la présence d'espaces mono-fonctionnels (zone d'activités, lotissements en étalement) peu maîtrisés sur le plan urbain (prédominance des déplacements automobiles, espaces surdimensionnés, bâti lâche, discontinu et en retrait de la voie, absence de trottoirs...).

6- L'entrée Nord depuis l'espace agricole vers l'habitat pavillonnaire ne ménage pas de transition paysagère ou urbaine progressive : l'absence de structures végétales entraîne un impact visuel important du bâti pavillonnaire au contact des parcelles cultivées. Les larges voies et bas-côtés en enrobé confèrent à cette entrée un caractère routier.

7- L'entrée Ouest traverse plusieurs tissus urbains. Elle s'opère dans un premier temps par la zone d'activité de Tirpen, caractérisée par un tissu urbain lâche en retrait de la voie, qui est accompagnée par des aménagements paysagers et des continuités piétonnes. Avant de rejoindre l'urbanisation, qui s'est développée dans la continuité du faubourg Saint-Anne, des échappées visuelles donnent à voir le grand paysage de coteaux cultivés et boisés. Une trame végétale bocagère accompagne la voie et permet une transition paysagère progressive vers la ville. L'entrée de ville se caractérise par un tissu d'habitat pavillonnaire en retrait de la voie, avec des clôtures végétales mono spécifiques. Elle admet un traitement urbain peu qualitatif avec l'absence de continuités piétonnes confortables et une pollution visuelle par la présence de nombreux panneaux publicitaires.

8- L'entrée Ouest, s'opère par la zone d'activité de l'Oust avec un tissu urbain monofonctionnel, en retrait de la voie, et peu intégré d'un point de vue paysager (grillages très visibles...). Cette entrée met en lumière les coteaux et le plateau boisé en arrière-plan. Les larges emprises de voie et les bas-côtés en enrobé ou engazonnés lui confèrent un caractère routier.



^ 6- Entrée Nord par le tissu d'habitat linéaire. Photos © ASP



^ 7- Entrée Ouest par le tissu d'activité et les lotissements pavillonnaires. Photos © ASP



^ 8- Entrée Est par la zone d'activité/zone industrielle de l'Oust. Photos © ASP

ENJEUX RELATIFS AUX ENTREES DE VILLE

Les entrées de ville, qui dévoilent la première perception des faubourgs et du noyau ancien sont à valoriser en tenant compte de leur spécificités paysagères. Si certaines permettent de mettre en exergue les spécificités urbaines, architecturales et paysagères de la ville, d'autres revêtent un caractère moins valorisant. En effet, certaines entrées de villes, caractérisées notamment par la présence de zones d'activités ou d'habitat pavillonnaire mal intégré, sont altérées et offrent une première image dévalorisante de la ville aux arrivants.

4.6 Le réseau viaire

STATUTS DES VOIES

Les axes structurants au XIXe siècle :

La carte ci-contre présente les deux grands axes principaux de déplacements de l'époque médiévale au XIXe siècle.

Ceux-ci passaient au cœur du centre de Malestroit, au pied de l'église Saint-Gilles et la place du Bouffay étaient le centre névralgique de ces axes de communication.

L'étroitesse des voies a manifestement concouru, au XIXe siècle et au XXe siècle, à l'élargissement de voies anciennes, au percement de voies nouvelles, à la construction du Pont-Neuf et au dévoiement du centre ancien pour répondre aux nouveaux usages routiers.

Les axes structurants aujourd'hui :

Qu'il s'agisse des voies du centre ancien ou encore des axes nouveaux hérités du développement des faubourgs à l'est et au sud, les voies guident les vues et offrent différentes appréciations de l'espace public.

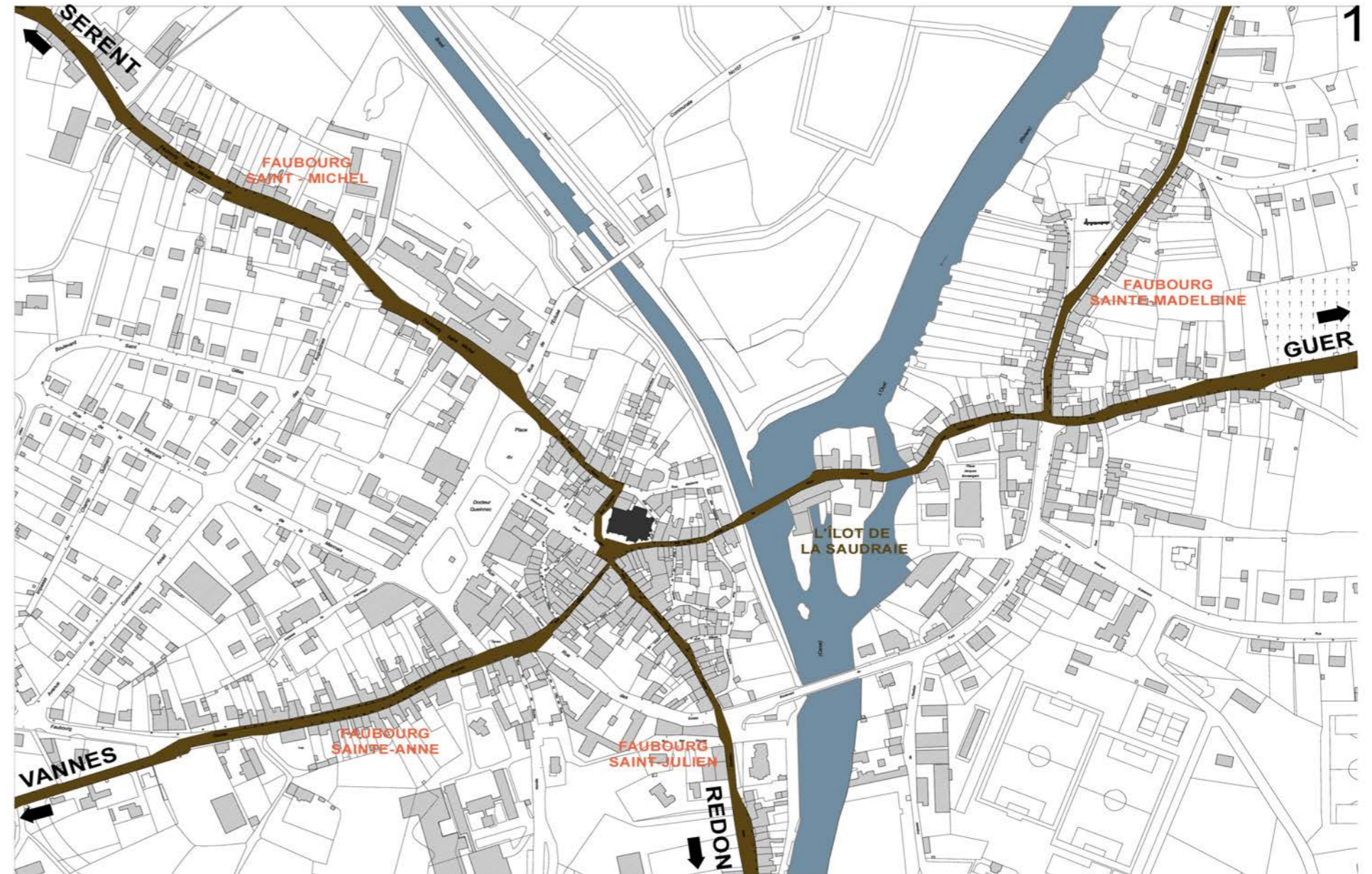
Elles offrent à Malestroit différentes typologies d'ouvertures visuelles, plus ou moins longues, menant ou non à des points d'appels visuels.

Le système viaire du territoire est constitué de voies départementales et communales et de venelles irriguant les cœurs d'îlots.

La structure est en étoile, formée au carrefour de voies convergeant vers l'espace public principal : la place du Bouffay.

Le cœur ancien :

Desservie par des rues semi-piétonnes (Rues Edmond Besson, du Général De Gaulle et des Ponts), elles permettent une traversée apaisée du cœur de ville. Seule la rue du Général De Gaulle prévoit une section de stationnement latéral.



Les voies principales du XIXe siècle, sur le cadastre actuel

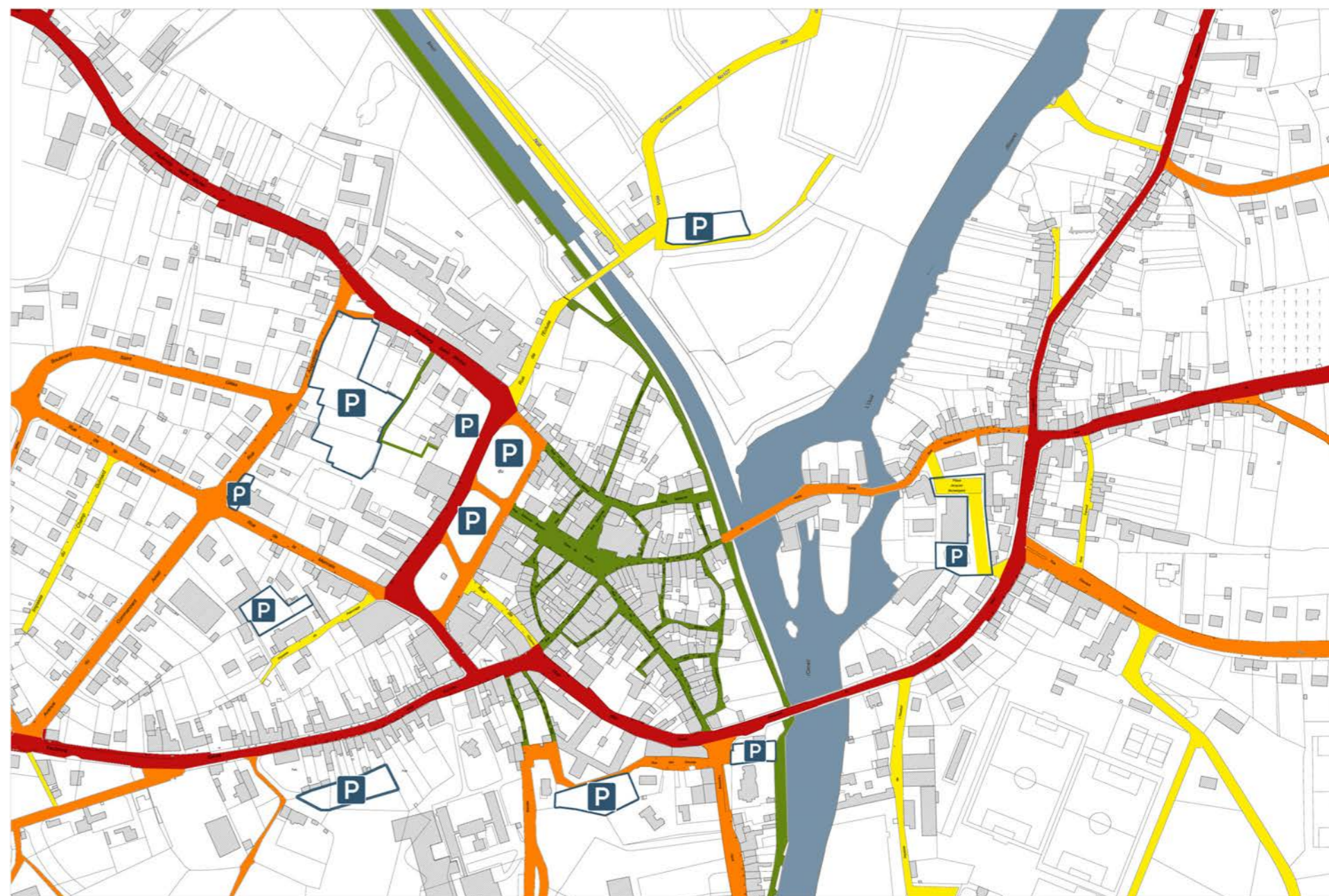
La zone 30 de la rue répond à l'enjeu d'apaisement du secteur commerçant : la réglementation est cohérente avec l'intensité de la vie locale mais l'aménagement pourrait marquer davantage l'ambiance urbaine - profils Rues du Général de Gaulle et des Ponts .

La rue des écoles, axe moderne, correspond à la grande percée XIXème permettant au trafic routier d'éviter les encombrements et engorgements du vieux centre. Elle est aujourd'hui très lourdement impactée par l'importance et la brutalité du trafic routier. Pour le piéton elle est très peu praticable. Elle comporte pourtant quelques beaux ensembles construits, dont ces deux ensembles scolaires qui lui donnent son nom. Beaux exemples d'architecture civique comme en a beaucoup produit le siècle de sa réalisation. Mais aujourd'hui ces établissements tourne le dos à cette voie, dangereuse et infréquentable et s'ouvre sur l'espace arrière ; côté vieille douve.. Raison de plus de réfléchir au traitement de ces espaces aux limites de l'ancienne ville....

Les axes périphériques :

Différents grands axes structurent la commune, rayonnants depuis les anciennes portes de la ville. Le développement s'est fait de manière radiale, depuis le centre ancien le long d'axes connectés entre eux par de nouvelles voies traversantes. Les faubourgs d'accès à la ville sont des axes de circulation importants

On distingue en premier lieu un certain nombre d'axes définissant des pénétrantes importantes, ce sont les rues des Faubourgs St Michel, de la Madeleine qui correspondent à la D10, ainsi que la rue du Faubourg Ste Anne et la rue de la Libération. Elles viennent structurer le cœur historique en lui donnant une trame ovale, contrainte également par l'hydrographie.-profil Avenues du commandant Ameil, du faubourg St Anne et Rue des Ecoles. Les perspectives sont longues mais d'aspect inégal selon la disposition du bâti. L'effet de resserrement visuel est variable selon que la voie est bordée de petits immeubles ou maisons de ville alignées sur rue ou en léger retrait.



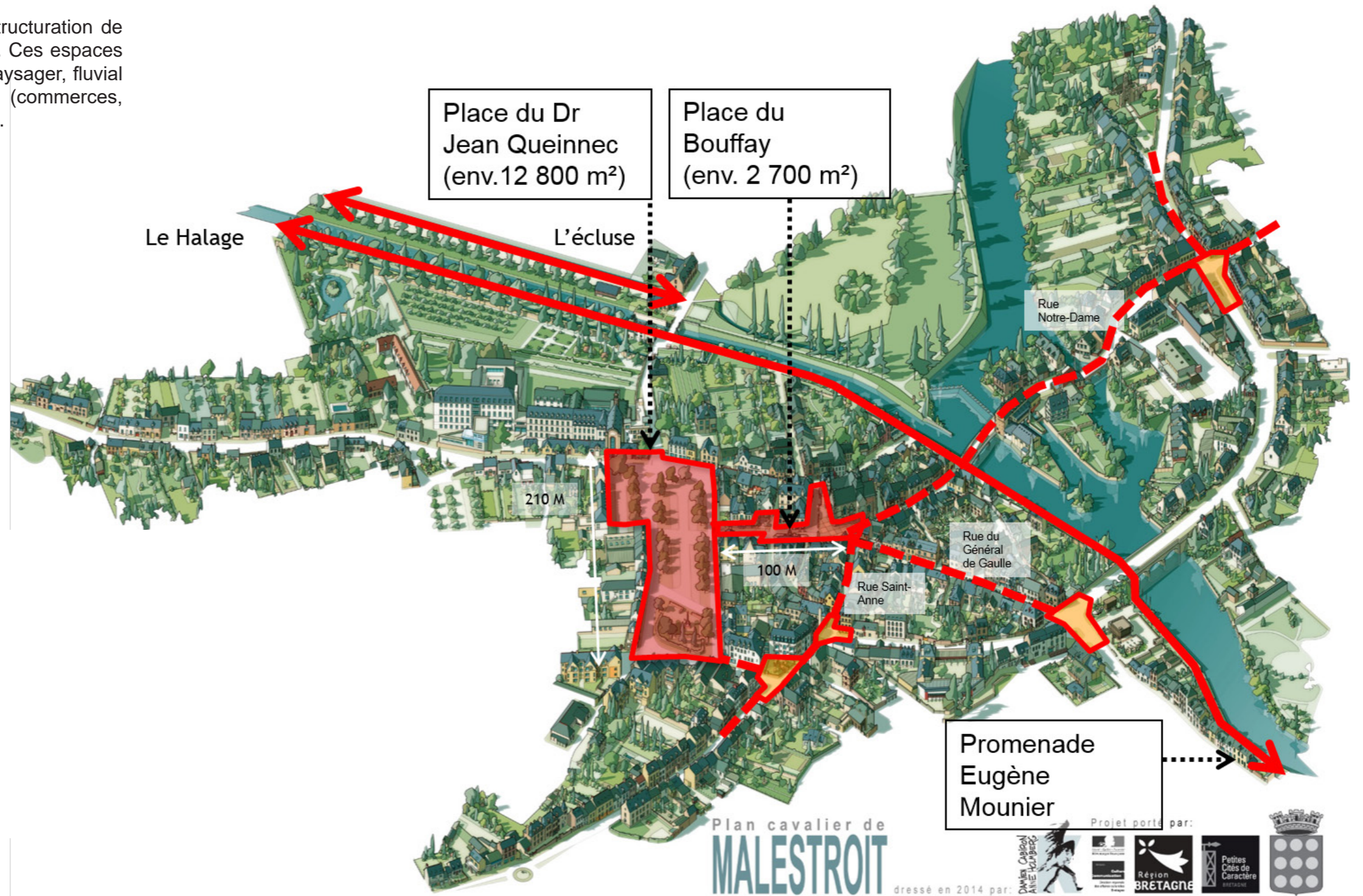
Le réseau viaire aujourd'hui et importance du trafic







4.7 Les espaces publics, places, rues et parcs

LES ESPACES PUBLICS MAJEURS

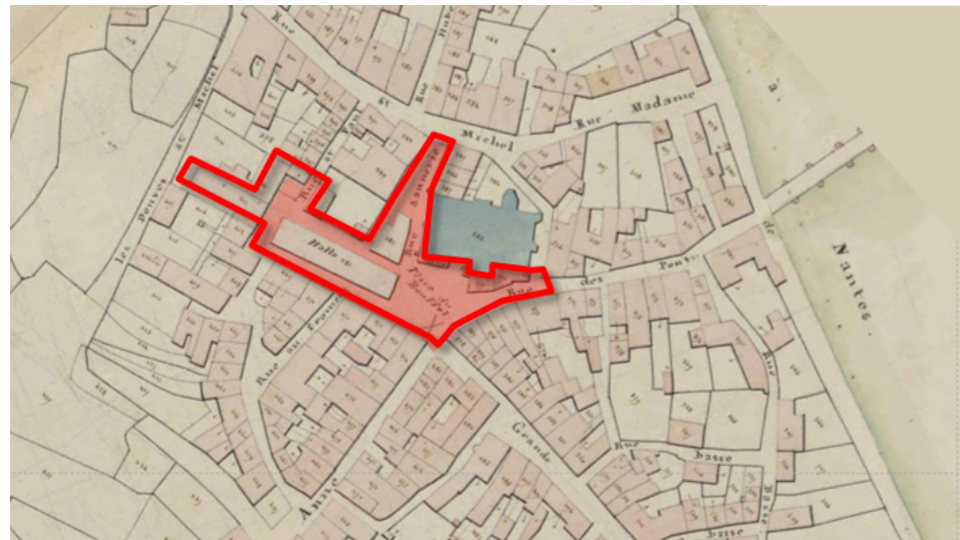
Il s'agit des espaces publics ayant un rôle de structuration de la ville : places, rue, quais et chemins de halage. Ces espaces constituent des vitrines pour le patrimoine bâti, paysager, fluvial et sont des lieux d'attractivité du centre-bourg (commerces, équipements à usage quotidiens et touristiques...).



LES ESPACES PUBLICS MAJEURS

-  Places principales
-  Rue des Ponts, Notre-Dame, Saint-Anne, du Général de Gaulle
-  Quais/promenade le long de la rivière et du canal de l'Oust
-  Intersections stratégiques : « porte d'entrée » sur le noyau ancien

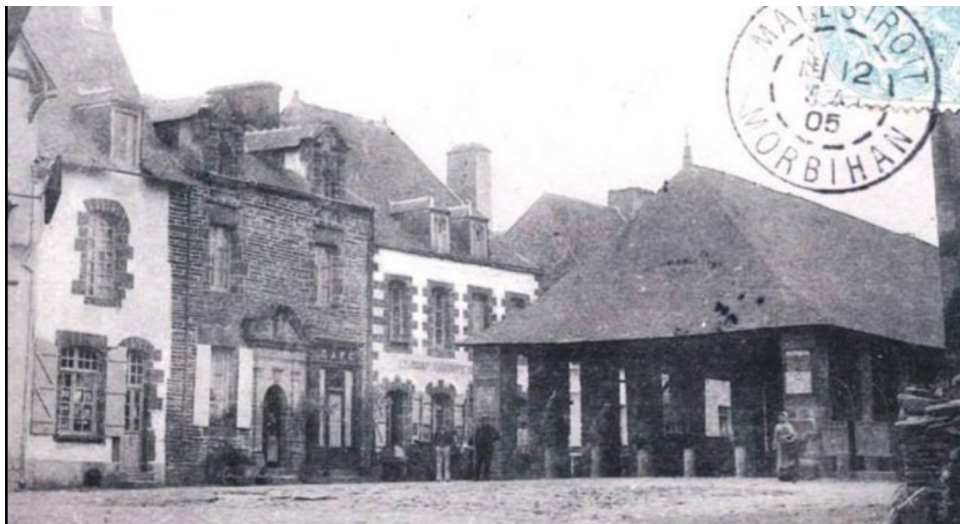
Localisation des espaces publics majeurs © Plan cavalier dressé en 2016 par Damien Cabiron et Anne Holmberg



Place du Bouffay. Cadastre Napoléonien - XIXème



Place du Bouffay. Vue aérienne - XXIème © ASP



Place du Bouffay avec les halles



Place du Bouffay en 2016 (vue vers la place du Dr. Jean Queinnec) © ASP



Le parvis de l'église Saint-Gilles © ASP

LES PLACES PRINCIPALES

Deux places majeures, la place du Bouffay et la place du Dr Jean Queinnec, permettent de mettre en valeur les édifices exceptionnels de la commune que sont l'église Saint-Gilles, le monastère des Augustines et la chapelle Saint-Anne. Ces places sont les lieux de déploiement des fonctions de la centralité et accueillent les usages qui y sont liés (commerces, cafés, marché, équipements publics, habitat, lieux de rassemblement, stationnement).

PLACE DU BOUFFAY

La place du Bouffay est la place historique du centre-ville. Si elle a conservé en grande majorité son tracé historique, les halles qui la caractérisaient ont disparu. Elle s'étire depuis la mairie (bâtiment postérieur au tissu médiéval) jusqu'au parvis de l'église Saint-Gilles, et témoigne de la richesse architecturale de Malestroit avec la présence de séquences bâties patrimoniales remarquables ponctuées de maisons à pans de bois ou en pierres.

Elle accueille les cafés et restaurants et à ce titre c'est une place vivante, avec la présence des bars et restaurants. La place est caractérisée par un revêtement en pavés et permet ainsi plusieurs usages qui contribuent à son animation : parvis de la mairie, parvis de l'église, terrasses de café...

Depuis la place du Dr Jean Queinnec, l'entrée sur la place du Bouffay par le parvis de la mairie est peu valorisée (revêtement de sols différents, mobilier omniprésent...). La liaison piétonne et visuelle entre les deux places mérite d'être améliorée.

PLACE DU DR JEAN QUEINNEC

La place du Dr Jean Queinnec est l'ancienne place du Champ de Foire, située au niveau des anciennes douves de la ville fortifiée. La place est localisée en centre-ville, à l'interface du noyau ancien et des extensions. Elle concentre l'essentiel de la vie active et commerciale, avec un front urbain constitué de séquences urbaines d'intérêt ou de bâtiments remarquables (monastère des Augustines, chapelle).

Facilement accessible depuis la rue Sèche, elle est principalement dédiée aux stationnements des commerces et des habitants du centre-bourg. De par sa large emprise, elle permet le déploiement de structures végétales d'importance comme des tilleuls et des marronniers, mais le maillage des arbres d'alignement est incomplet.

Elle présente un caractère relativement routier avec des aménagements ne contribuant pas à la mise en valeur du centre-ville : place cernée de voies de circulation, revêtement en enrobé, stationnement sur la quasi-totalité de la place, absence d'aménagements pour les piétons (notamment aux abords des commerces). De plus, le square bordant la rue Sèche ne facilite pas l'ouverture visuelle vers la place.

→ Ouverture progressive de la Place Queinnec →



Place Queinnec - cadastre Napoléonien – XIXème



Place Queinnec - vue aérienne – XXIème



Vue de la place, première moitié du XXème



Vue de la place en 2016 © ASP



Vue de la place depuis la rue Edmond Besson © ASP

LES RUES PRINCIPALES

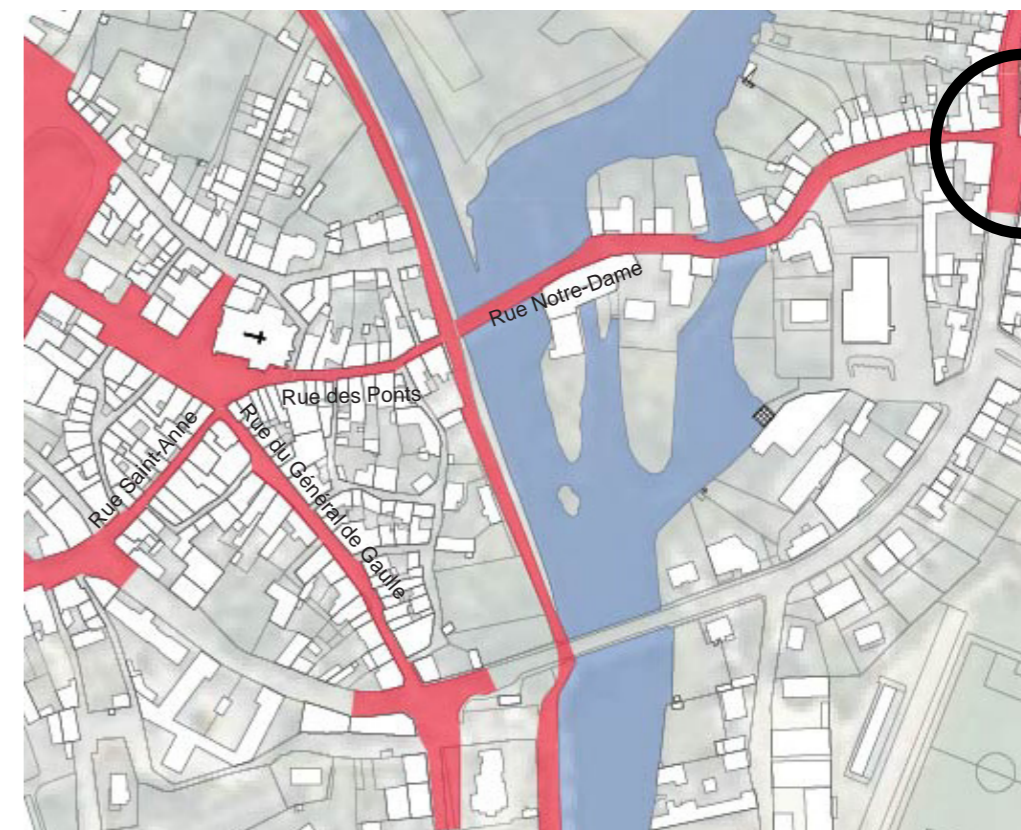
Les rues historiques du centre ancien, bordées par des séquences urbaines avec du bâti remarquable ou d'intérêt à l'alignement, constituent, avec les deux places principales, l'armature de la ville. Ces rues, qui rejoignent la place du Bouffay, sont principalement caractérisées par des revêtements en pavés et permettent des cadrages vers le clocher de l'église. Elles admettent un traitement qualitatif. Le profil étroit et sinueux des rues, les façades à l'alignement, la minéralité, l'absence de trottoir, la présence de caniveaux en pierres, et les quelques plantations dans des bacs ou en pied de façade, confèrent aux rues des ambiances de venelles et sont des éléments favorables aux déambulations piétonnes et au ralentissement de la circulation.

La rue des Ponts, au caractère minéral avec des revêtements en pavés, est une ancienne voie principale située au débouché de la ligne des Ponts. Cette voie, bordée d'anciennes demeures marchandes à pan de bois et de façades en pierres. L'activité commerciale, qui se maintient ponctuellement à proximité de la place du Bouffay, s'est quelque peu éteint.

La rue Notre-Dame correspond à l'axe de la ligne des Ponts qui traverse l'île Notre-Dame et l'ancienne minoterie. Elle relie le noyau ancien au faubourg de la Madeleine. Elle permet des perspectives visuelles depuis les ponts vers les paysages remarquables de l'Oust. Les points des vues mériteraient d'être mis en scène.

La rue Sainte-Anne, est l'ancienne rue principale qui traversait la ville sur le grand axe Rennes /Vannes. Elle connecte la place du Bouffay à la rue du faubourg Sainte-Anne. C'est une rue un peu circulante, qui constitue une impasse pour la fréquentation piétonne, ce qui ne contribue pas à sa dynamique.

La rue du Général de Gaulle, qui semble constituer l'armature centrale, voir l'axe majeur de la vieille cité, est caractérisée par des commerces fermés ou qui semblent vivoter, avec des grandes devantures qui témoignent d'une période prospère révolue. Elle accueille du stationnement ventouse et est mal reliée aux stationnements collectifs trop éloignées ou d'accès incommode, cette rue peine à trouver une nouvelle dynamique. La rue du Général de Gaulle est de fait un espace urbain à reconquérir, qui présente un véritable intérêt paysager lié à la présence d'une végétation grimpante qui anime les façades et agrémentent la rue (faux jasmin



^ Rue des ponts © ASP



Rue Notre-Dame © ASP



Rue Saint-Anne © ASP



Rue du général de Gaulle © ASP

LES PORTES D'ENTRÉES SUR LE NOYAU ANCIEN (intersections stratégiques)

Les intersections entre les rues historiques majeures et les rues des faubourgs sont accompagnées par des édifices patrimoniaux à l'alignement, avec pour certains des pans coupés qui dialoguent avec l'espace public. Ces portes d'entrées sur le noyau ancien, qui donnent à voir en premier lieu la « vieille ville » méritent d'être mise en valeur avec des aménagements en faveur du piéton (revêtements de sol à améliorer...).

1- INTERSECTIONS RUE SAINT-ANNE/ RUE DES ECOLES

Le débouché de la rue Saint-Anne sur la rue des Ecoles, grande percée du XIXème porte la trace de cette période, avec des écritures architecturales intéressantes à ses extrémités. Des treilles qui animaient certaines façades ont aujourd'hui disparu. Le débouché sur la rue des Ecoles, grande voie très circulante et non traitée pour le cheminement piéton est problématique. Cette entrée de ville mérite d'être mise en valeur jusqu'à l'intersection entre la rue du faubourg Saint-Anne et la rue Sèche qui marque l'accès vers la place du Docteur Jean Queinnec.

2- INTERSECTION FAUBOURG SAINT-JULIEN, RUE DES ÉCOLES ET DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Cette intersection, est bordée par des bâtiments cossus, qui pour certains étaient animés par de la végétation grimpante (treilles) aujourd'hui disparue. Elle est qualifiée par de larges emprises de voies et un traitement routier. Cette entrée de ville mérite d'être améliorée, en facilitant les accès piétons avec les grands parkings Sud-Est pour permettre un désenclavement et un potentiel redémarrage de la rue du Général de Gaulle.

3- INTERSECTION FAUBOURG DE LA MADELEINE, RUE NOTRE-DAME

Cette intersection est bordée par des séquences urbaines avec du patrimoine bâti intéressant, et accueille plusieurs commerces de proximité. Elle constitue la porte d'entrée sur la ligne des ponts qui dessert l'île Notre-Dame et sur le faubourg de la Madeleine. Elle est caractérisée par des aménagements au caractère routier très minéraux. Cette intersection présente un enjeu de valorisation et de requalification



Rue Saint-Anne : façade anciennement végétalisée



Rue des écoles : façade anciennement végétalisée



Rue Saint-Anne : façade actuelle non végétalisée



Rue des écoles : façade actuelle non végétalisée

^ 1- Intersection rue Saint-Anne et rue des Ecoles
© delcampe.net et google.map

^ 2- Intersection rue des Ecoles et du général de Gaulle
© delcampe.net et google.map



^ 3- Intersection rue Notre-Dame et rue du Faubourg de la Madeleine © ASP

LES CHEMINS DE HALAGE ET PROMENADES

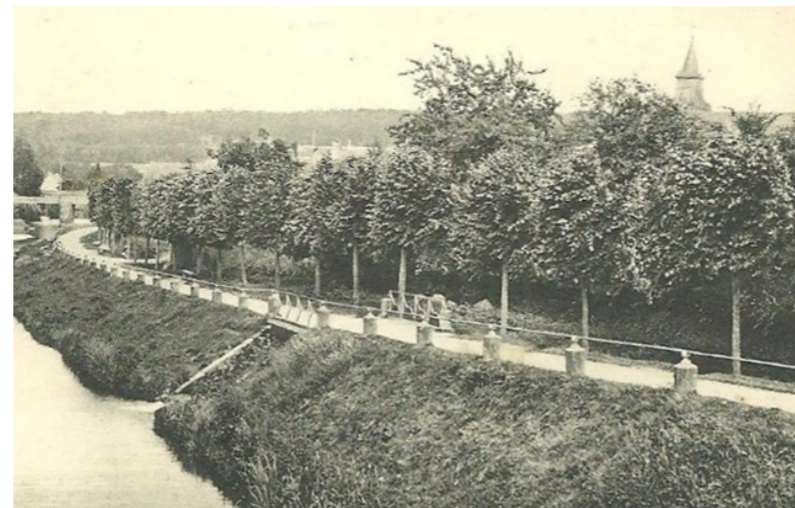
Les chemins de halage et promenades qui longent la rivière présentent des profils relativement larges et plats. Ils permettent des parcours piétons et cyclables pour les habitants ou les touristes. S'ils font office de continuités douces dans le maillage des déplacements, ils constituent également de véritables espaces publics en bord de rivière. Ils offrent ainsi des lieux de détente au contact de l'Oust, propice à la pause et à la contemplation.

En amont de l'écluse, les chemins de halage le long du canal se caractérisent par des alignements de feuillus. En aval de l'écluse, la promenade est caractérisée en rive Ouest par une digue, constitutive du patrimoine de la commune. La séquence située entre l'île Notre-Dame et l'écluse est bordée par des alignements de tilleuls qui confèrent une ambiance intime à la promenade, et permet une transition progressive vers le faubourg Saint-Julien, au paysage plus ouvert.

La digue est ponctuée par du petit patrimoine hydraulique (quai, emmarchements...) qui méritent d'être mis en valeur, notamment par le biais de revêtements moins routiers (enrobé principalement présent sur ces promenades). Les matériaux naturels sont à privilégier (pierre, sablé...). La valorisation de lieux de pause (bancs, esplanades) est à encourager à proximité du patrimoine hydraulique, bâti ou paysager.



1- Chemin de Halage le long de l'écluse et du canal © ? et ASP



2- Chemin de Halage le long du canal © ? et ASP

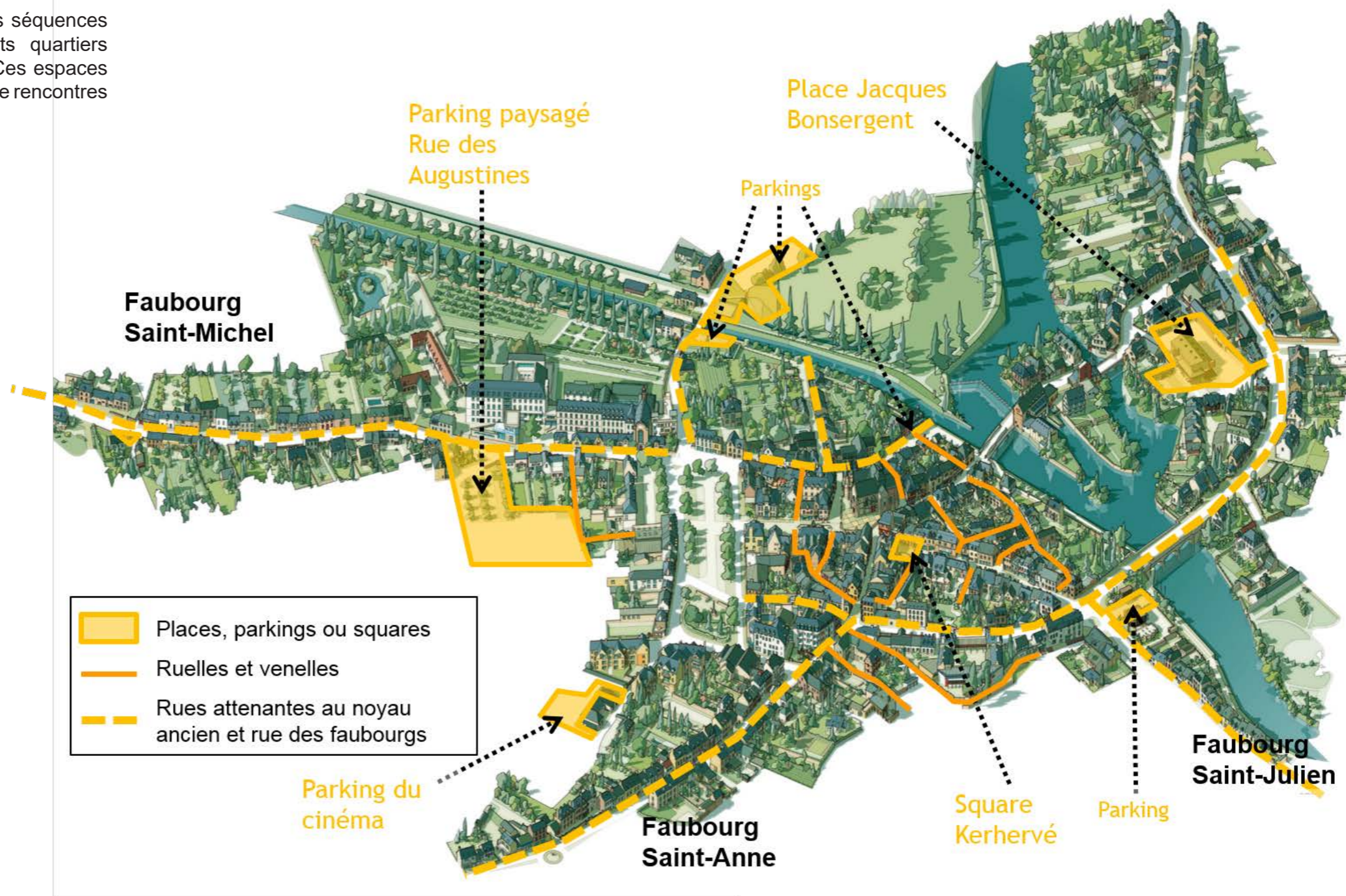


3- Promenade Eugène Mounier © ? et ASP



LES ESPACES PUBLICS D'INTERÊTS

Les places et rues du centre-ville, bordées par des séquences bâties d'intérêt, mettent en réseau les différents quartiers d'habitat. Elles participent à l'armature de la ville. Ces espaces publics sont des lieux d'échanges, de convivialité et de rencontres où les riverains peuvent renforcer les liens sociaux.



LES RUE D'INTÉRÊT

Dans le centre-ville, des rues secondaires relient les espaces publics majeurs. Elles présentent un intérêt urbain malgré l'altération de certains revêtements principalement en enrobé. Les pavés pierres, formant caniveau en pied de façade dans certaines rues méritent d'être valorisés. Si elles présentent un intérêt d'un point de vue urbain, la présence de quelques stationnements et de revêtements en enrobé ne contribue pas à leur mise en valeur.

Les rues Saint-Michel et Madame, qui s'inscrivent parallèlement à la place du Bouffay et à la rue des Ponts, constituent des axes de cheminements et de découvertes qui mériteraient d'être mieux valorisés.

La rue Saint-Michel est un des anciens axes majeurs de l'ancienne cité qui, avec l'ouverture d'une voie nouvelle dans l'axe de la place du Bouffay, a perdu de son dynamisme et est devenue une ruelle un peu à l'écart et assez peu fréquentée. Elle garde quelques traces du riche passé : vestiges d'une des tours de défense, maison à pan de bois, bâtiments en pierre, traces d'anciens pavés dégradés au sol.

La rue Madame est située dans le prolongement de la rue Saint-Michel. Ancienne voie importante, elle permettait par une porte dans les remparts l'accès aux rives de l'ancienne rivière. Avec la disparition du rempart, la petite place aujourd'hui stationnée a perdu de son caractère d'origine. L'élargissement actuel permet une ouverture sur le canal. Cet espace offre une jolie vue sur la pointe de l'île comme sur l'ancienne ligne de pont et mériterait un aménagement urbain plus en rapport avec ses qualités.

La rue de l'Eperon, impactée par l'altération du revêtement, se raccroche côté nord-ouest à la dynamique de la place Queinnec. Elle est impactée par l'altération du revêtement (enrobé).

La rue du chemin de l'écluse et la rue Sèche bordent le tissu ancien, elles présentent un caractère routier et méritent une revalorisation puisqu'elles constituent respectivement les principales voies d'accès vers l'écluse ou vers la place du Docteur Queinnec.



LES "RUELLES" DU NOYAU HISTORIQUE

Les ruelles sont des petites rues étroites qui irriguent le tissu moyenâgeux. Elles mettent en réseau soit la place du Bouffay, soit les rues principales du bourg. Elles sont bordées de façades ou de murets en pierres à l'alignement. Leur caractère étroit, la présence de végétation en pied de façade (vivaces, grimpantes) ou en débord sur les murets, leur confère des ambiances singulières (charme, quiétude...). Elles permettent la découverte intime du patrimoine architectural et paysager de la commune, et constituent des havres de paix et de fraîcheur dans la ville. Ces lieux de promenade offrent des potentialités pour le développement touristique de la commune.

La rue des Anglais est jalonnée de maisons à pan de bois et de plantes grimpantes qui animent les façades offrant à la ruelle un certain charme. Elle présente cependant un traitement de sol dégradé qui mérite d'être amélioré.

Les rues Saulnerie et du Lion d'or, permettent d'accéder aux pourtours de l'église. Le nom même de ces deux ruelles évoquent la vie ancienne de cette vieille cité. La rue du Lion d'Or est accompagnée par de la végétation en pied de bâtiment, lui conférant ainsi une ambiance singulière

La rue Huberdière est une percée étroite vers le canal offre un accès pittoresque vers l'Oust avec ses pieds de façades végétalisés (vivaces).

La rue du Presbytère est un axe ancien, en limite de la ligne des remparts anciens. Elle traverse un tissu moins dense, avec de grands murs protégeant les jardins qui donnent sur la limite de ville en arrière de l'ancienne ligne de rempart. Le presbytère est peu mis en valeur : enrobé, environnement minéral, béance créée par le parking... En retrait de la dynamique touristique et patrimoniale, la rue du Presbytère mériterait une reconquête. La chaussée pourrait être traitée dans l'esprit des voies piétonnes telles que cela se pratique dans toutes les petites cités de caractère.

La Rue des Matelots, très pittoresque, permet un accès direct sur la rue des Ponts. Elle pourrait aussi permettre une continuité de promenade vers la rue du presbytère si celle-ci était mise en valeur.

Les ruelles végétalisées

Ambiance de venelles, caniveaux pavés



1 - Rue de la Mirette



2 - Rue du Presbytère



3 - Rue Basse



6 - Impasse du Grand Four



4 rue des Anglais



5 - Rue Huberdière



4 - Rue aux Anglais



7 Rue des Matelots



8 rue du Lion d'or



9 rue Saulnerie



10 rue Saint-Pierre

A compléter

-Les rues des faubourgs : Rues du faubourg Saint-Michel, rue du faubourg Saint-Anne/des écoles, rue du faubourg Saint-Julien

Les rues des faubourgs sont bordées par des tissus d'habitat intensifiés qui les dessinent avec des murets de pierres, du bâti ancien à l'alignement, ou des jardins. Le profil des voies diffère de celles des ruelles. Elles se caractérisent par des emprises plus importantes avec des trottoirs et une chaussée.

La rue du faubourg Saint-Michel est animée par des séquences urbaines d'intérêts avec des demeures en pierres, et fait l'objet d'aménagements favorables aux déambulations piétonnes avec de larges trottoirs aux revêtements qualitatifs (béton désactivé) et une végétalisation des pieds de façade.

Les autres rues des faubourgs (Saint-Anne, Saint-Julien, la Madeleine), au caractère plus minéral, présentent également un intérêt urbain mais sont marquées par une altération de certains revêtements et ne permettent pas des déambulations piétonnes aisées et sécurisées.

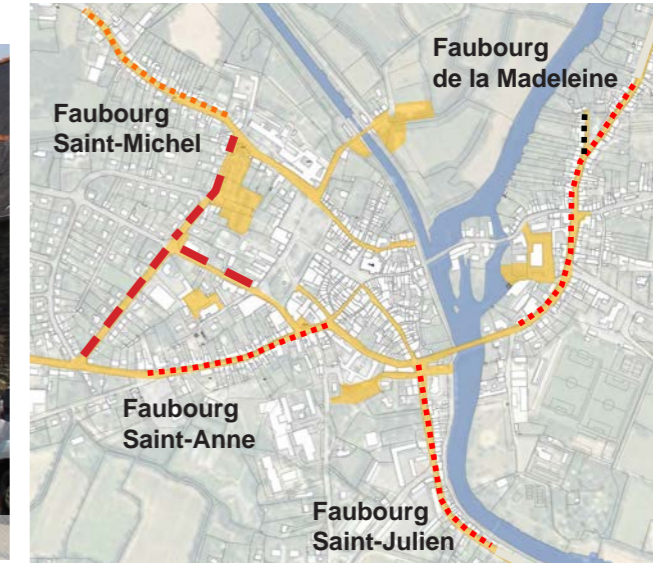
La rue du faubourg Saint-Anne, est une grande voie de circulation très passante et difficile d'usage pour le piéton, elle constitue plutôt une frontière, une limite de la ville ancienne. Elle nécessite un traitement plus urbain et plus apaisé.

- La rue de la Mennais, la rue d'Ardillet

Rue végétalisée avec des revêtements qualitatifs, piétonniers



Rue du faubourg Saint-Michel



Rue du faubourg Saint-Julien



Rue du faubourg de la Madeleine



Rue d'Ardillet



Rue de la Mennais

LES PLACES SECONDAIRE (ET PARKING) LE LONG DE L'OUST

Des parkings bordent la promenade le long de l'Oust et sont directement en contact avec la rivière. Ils ont un positionnement stratégique mais revêtent un caractère routier avec des stationnements omniprésents visibles depuis les berges. Ces espaces constituent des traits d'union entre l'Oust et le noyau ancien ou les faubourgs, et offrent pour la plupart, des perméabilités visuelles et physiques vers le centre-ville.

En vitrine sur le patrimoine bâti et hydraulique, ces espaces nécessitent un suivi attentif et une mise en valeur progressive. Ils méritent une attention particulière. L'objectif est de favoriser l'appropriation de ces espaces en bord de rivière par les usagers et habitants. La requalification de ces espaces doit permettre d'améliorer leur convivialité, leur rapport à l'eau, en favorisant un traitement plus urbain ou des aménagements paysagers sobres.



Place Jacques Bonsergent, parkings



Place Jacques Bonsergent, vue



3 Parking fbrg Saint-Julien



4 Parking Rue Madame











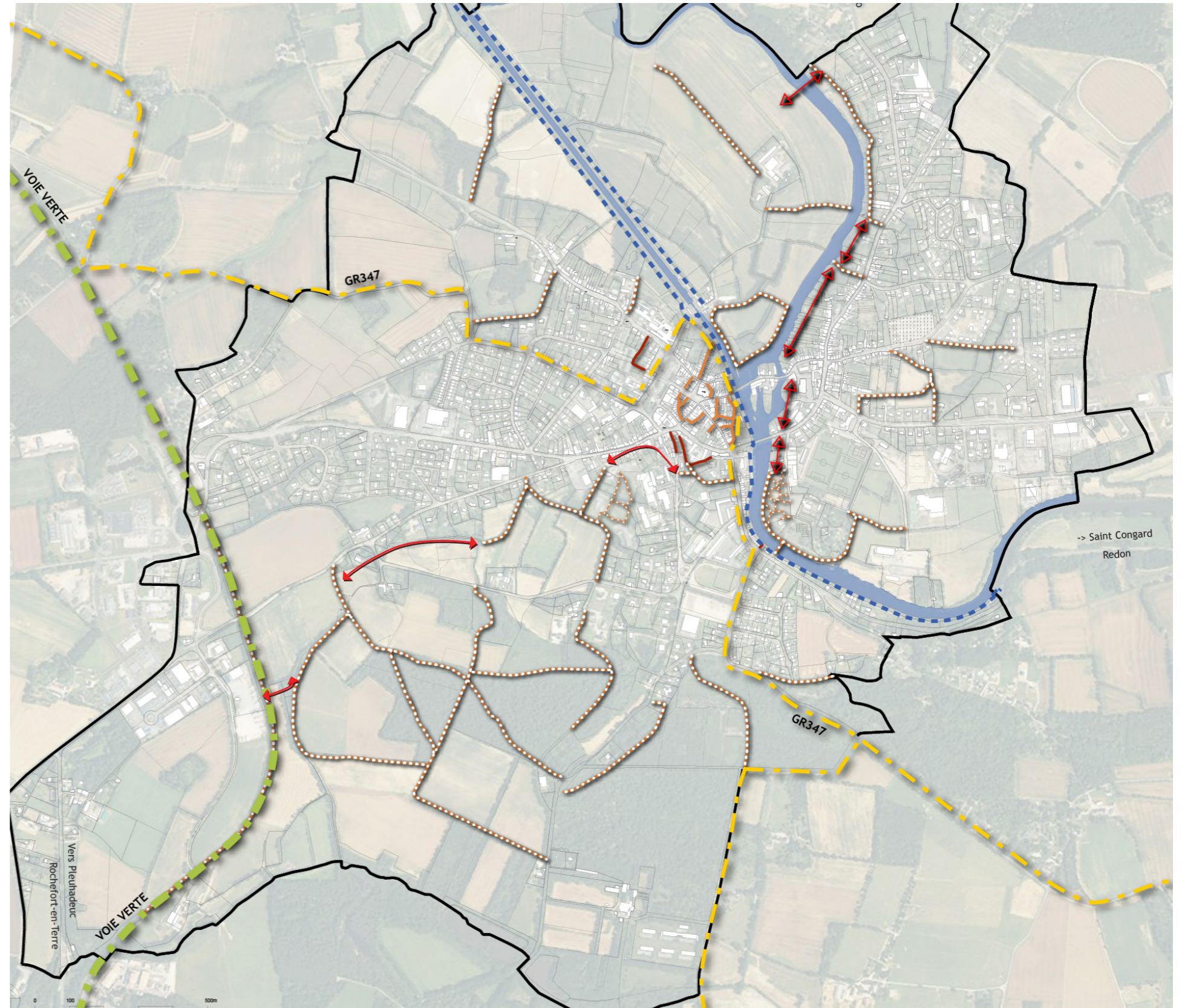
5 Parking chemin de l'écluse

LES VENELLES ET SENTIERS

Les venelles et sentiers, espaces de déambulations dédiés aux piétons, permettent de connecter certains espaces publics du centre-ville et quartiers d'habitats. Ces cheminements, souvent accompagnés par du végétal (domaine public ou privé) permettent la découverte intime de la commune, et constituent des havres de paix ou de fraîcheur dans la ville. Ces lieux de promenade offrent des potentialités pour le développement touristique de la commune. Plusieurs tronçons de chemins piétonniers ponctuent ainsi le centre-ville de Malestroit. S'ils font office pour certains de liaisons qualitatives d'un point de vue urbain et paysager, ils sont fractionnés et ne permettent pas d'offrir un véritable maillage de continuités piétonnes.

Si la mise en lumière des richesses paysagères, architecturales et hydrauliques de l'Oust, est permise par les promenades et quais qui longent la rivière, le maillage piétonnier transversal permettant de relier les quartiers d'habitat et la rivière est discontinu (point de ruptures), et peu mis en valeur. Le linéaire de cheminements doux transversal mérite d'être renforcé, en connectant notamment les points de ruptures et en valorisant des continuités piétonnes en site propre avec des revêtements naturels et/ou perméables : connexions vers la voie verte à valoriser, connexion le long du méandre de l'Oust en rive Est.

-  Ruelles du noyau ancien
-  Venelles
-  Sentier, chemin d'exploitation
-  Chemin de halage
-  Voie verte
-  GR 347
-  Rupture de la continuité piétonne
- 



Plan de localisation des continuités douces © AS&P (fond de plan Géoportail)

LES VENELLES

Les venelles, plutôt secrètes et discontinues, sont contiguës au tissu urbain intensifié. Elles prennent la forme de ruelles étroites et piétonnes en site urbain, délimitées par du bâti à l'alignement ou des murets en pierres. Souvent peu mises en valeur, elles se caractérisent par de l'enrobé (matériau routier) ou par du sablé qui correspond mieux à l'usage des lieux. Elles permettent de rejoindre les espaces publics urbains. Elles peuvent être utilisées quotidiennement par les habitants pour rejoindre les espaces commerçants, depuis les secteurs habités. Elles présentent des ambiances urbaines singulières et qualitatives. Elles constituent des ressources sur lesquelles s'appuyer pour développer les itinéraires piétons quotidiens.



1 – Boulevard Saint-Gilles



1 - connexion à améliorer



2 - Rue du Jeu de Boules



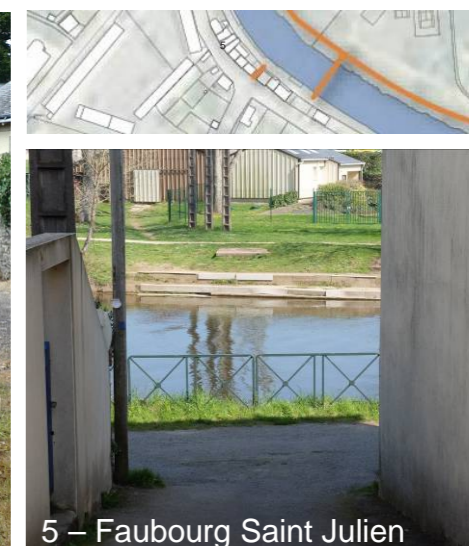
3 – Rue de la Ville en Bois



3 - connexion à améliorer



4 – Rue des Douves



5 – Faubourg Saint Julien

LES SENTIERS

Les sentiers traversent les différents paysages du centre-ville ou les espaces agricoles. Ils prennent l'aspect de chemins piétons aux ambiances plutôt rurales. Ils sont délimités par du végétal, des jardins, des espaces engazonnés ou cultivés, et se caractérisent principalement par des revêtements plus perméables que les venelles (sablé, terre-pierre, gazon). Malestroit accueille des chemins "creux" avec des alignements remarquables constitués notamment de chênes qui leur confèrent des ambiances paysagères bucoliques et singulières au sein du tissu urbain. Ils constituent des itinéraires prisés par les promeneurs ou randonneurs, pour leur praticabilité et la découverte qu'ils offrent (sentier qui longe les pins laricio...). Souvent trop fragmentés, ils méritent d'être mis en valeur et connectés.



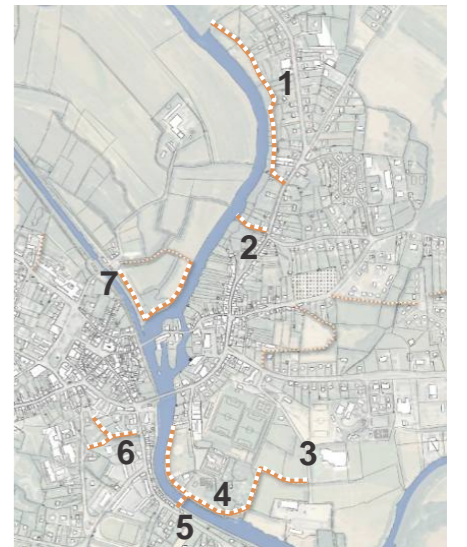
1 – Faubourg de la Madeleine



2 – Faubourg de la Madeleine



3 – Espace Maurice Melois



4 – Espace Maurice Melois



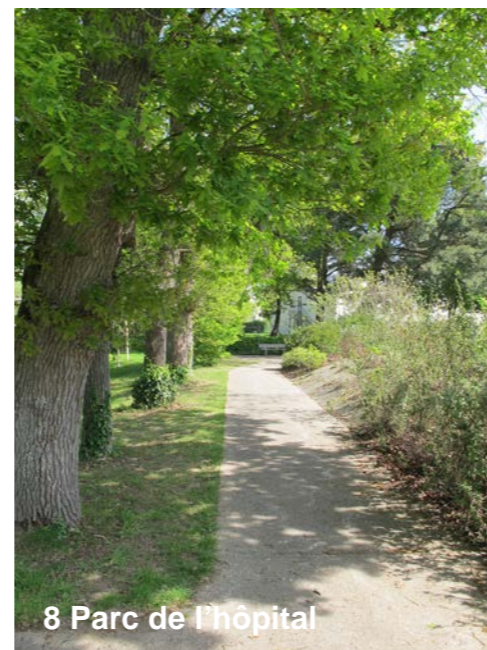
5 – Passerelle piétonne



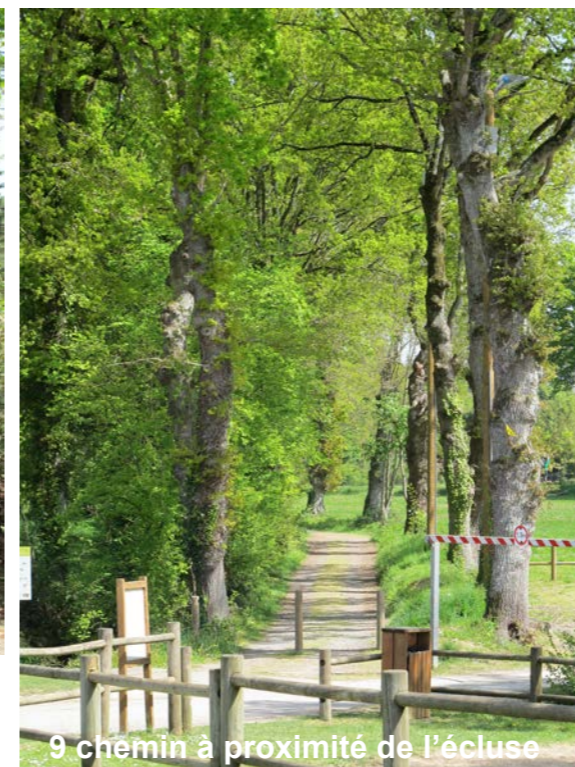
6 – Parc Ramales de la Victoria



7 – Berges du canal



8 Parc de l'hôpital

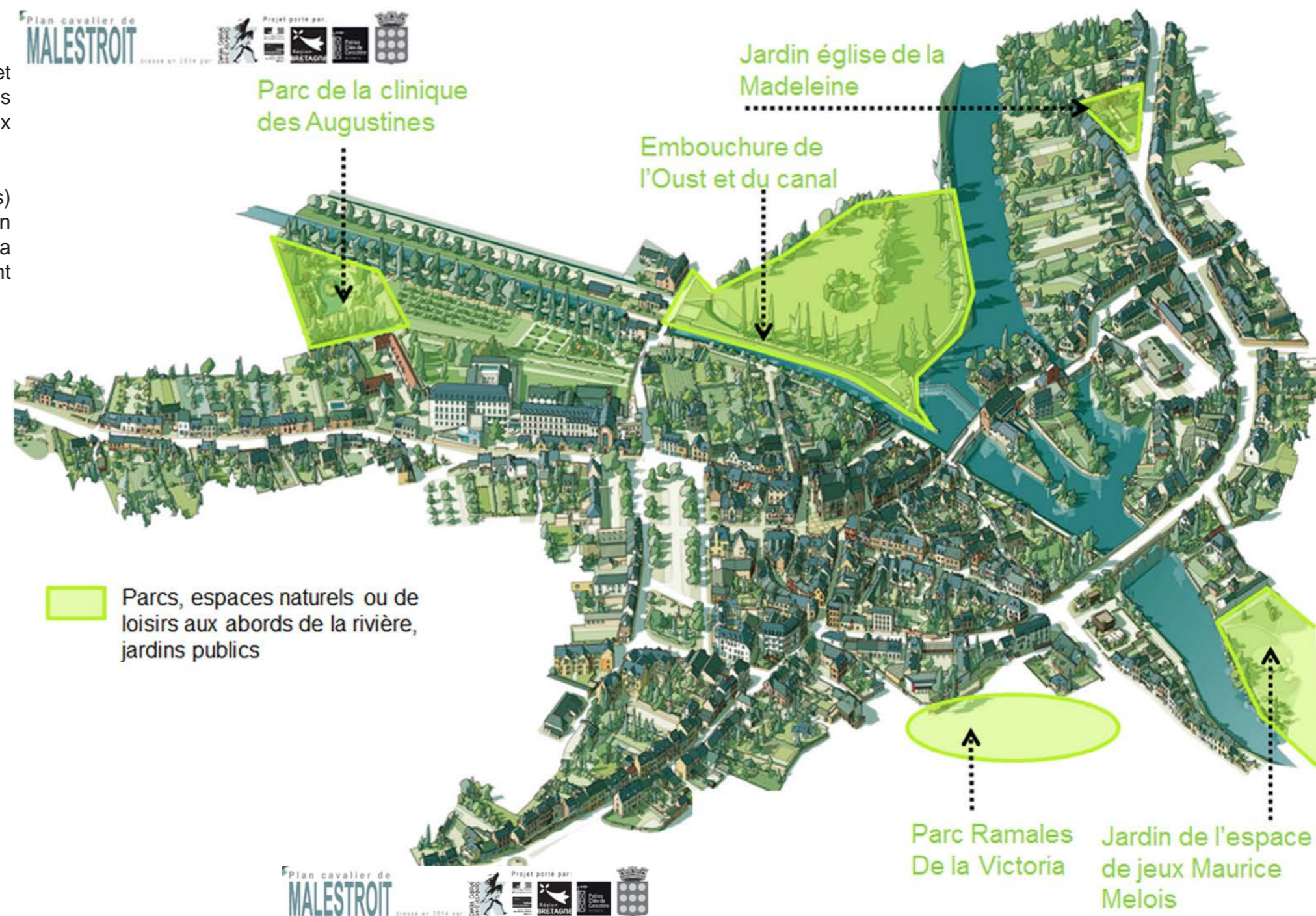


9 chemin à proximité de l'écluse

LES PARCS, JARDINS PUBLICS ET SENTIERS BOISÉS

Les parcs et jardins s'inscrivent dans la composition urbaine et paysagère de la ville. Si certains parcs et jardins agrémentent les rives de l'Oust, d'autres accompagnent les édifices patrimoniaux de la commune (ancienne église de la Madeleine).

Avec leur patrimoine arboré (arbres d'intérêts ou remarquables) et leurs larges pelouses, ils offrent des espaces de respiration à l'écart du tissu urbain, et constituent des ressources pour la biodiversité. Il méritent des réflexions d'ensemble, notamment afin d'anticiper le renouvellement de leur patrimoine arboré.



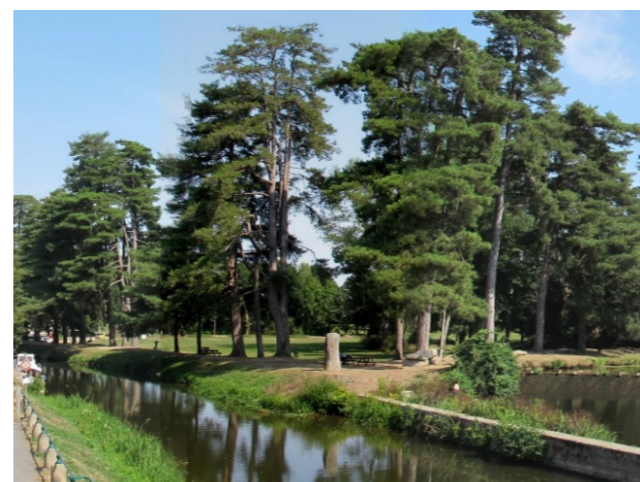
Localisation des parcs, jardins publics et espaces naturels © Plan cavalier dressé en 2016 par Damien Cabiron et Anne Holmberg

Les espaces paysagers, parcs et jardins publics qui longent la rivière, offrent des espaces de détente et de jeux pour les habitants et les touristes mais sont également des sites sensibles soumis aux inondations et aux crues. La préservation de ces espaces paysagers est donc essentielle d'un point de vue hydraulique et de la biodiversité.

L'embouchure du canal et de l'Oust

L'embouchure entre le canal et la rivière (et plus largement l'île de la Hataie) est le support d'un patrimoine naturel remarquable où se mêlent pratiques urbaines de détente et loisirs (promenade, jeux d'enfant) et espace agricole.

D'une part, les alignements remarquables de pins laricio (espèce originaire de Corse) en bordure du canal méritent une attention particulière car ils font partie de l'identité paysagère du site de par leur ancienneté et leur présence visuelle. D'autre part, les prairies bordées de chemins et d'alignements de chênes méritent d'être préservées. L'ensemble de ce secteur doit faire l'objet d'une réflexion globale de revalorisation, permettant notamment d'anticiper le remplacement progressif des pins laricio.



Embouchure du canal et de l'Oust. Photos © ASP



Espace de jeu Maurice Mellois. Photos © ASP

Espace de jeu Maurice Mellois

L'espace de jeu Maurice Mellois est situé à proximité des équipements de loisirs de la commune (camping, terrain de sport...). S'il présente un moindre intérêt paysager que le site remarquable de l'embouchure de l'Oust, il constitue un espace paysager planté d'arbres au bord de l'eau, et offre des espaces de détente et de loisirs aux habitants (espace de jeux, tables de pique-nique) dans la continuité du camping et de la base du canoë.



Parc Ramales De la Victoria. Panorama © ASP

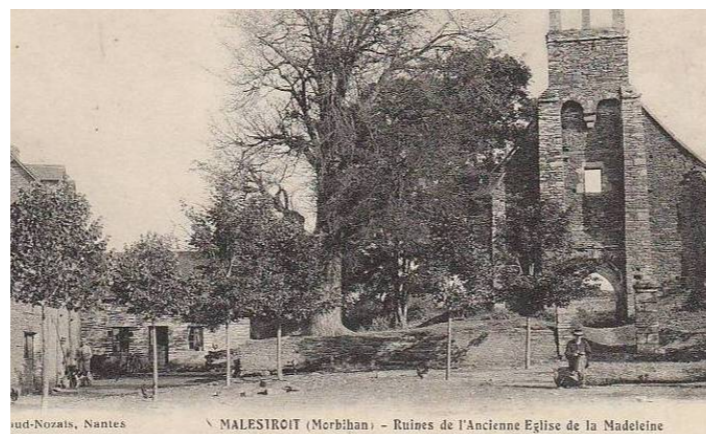
Le Parc Ramales De la Victoria et le parc de l'hôpital

Ces parcs sont le support d'un patrimoine naturel et paysager intéressant. Ils permettent également une gestion des eaux pluviales couplée avec des aménagements paysagers (modèles de terrains doux, plantation des bassins....). Supports de lieux de promenade, ils constituent des ressources pour la biodiversité. Les larges pelouses qui les caractérisent peuvent faire l'objet d'une gestion différenciée permettant de concilier entretien environnemental et valorisation du cadre paysager.



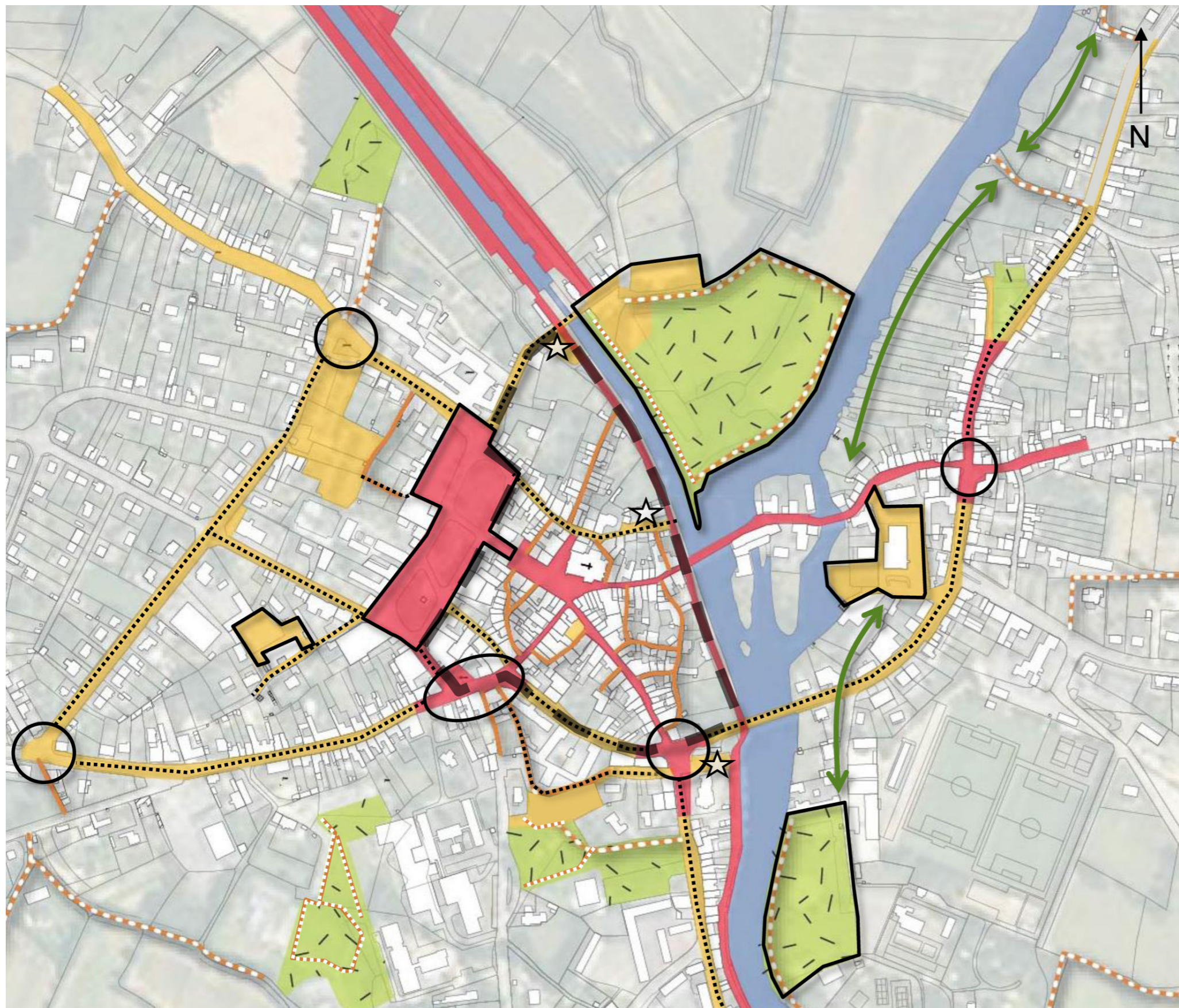
Parc de l'hôpital (bassin). Panorama © ASP

Le jardin de l'ancienne église de la Madeleine
Ce jardin, clos de murets, et ponctué de quelques arbres repère, offre une respiration visuelle dans le tissu urbain du faubourg de la Madeleine. Il constitue une vitrine pour la mise en valeur des ruines de la Chapelle.



^ Jardin de l'ancienne église de la Madelaine. Photos © ASP

LES ENJEUX RELATIFS AUX ESPACES PUBLICS



- Espace public majeur
- Espace public intéressant
- Espace naturel, parc, square
- Venelles
- Sentiers

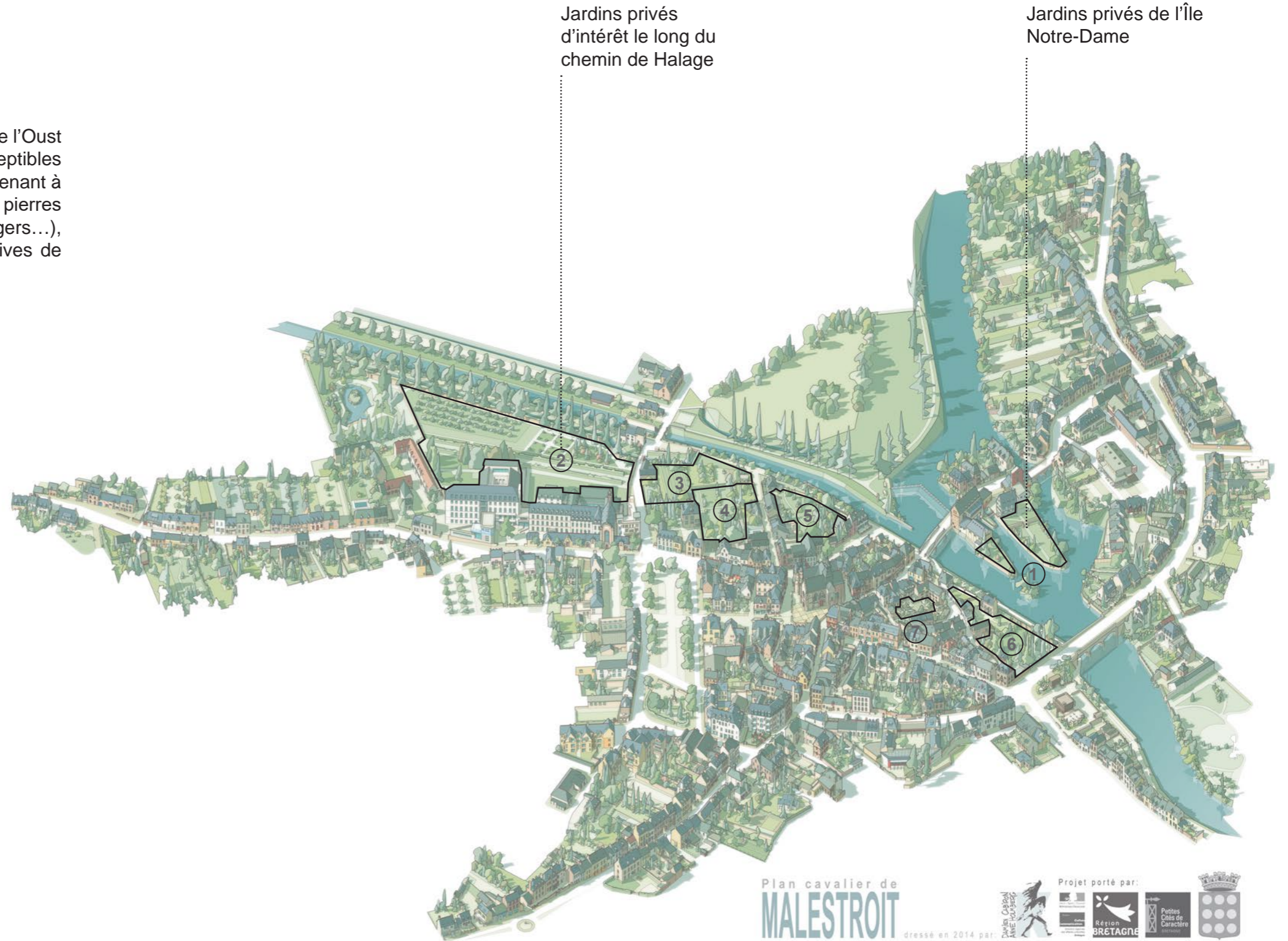
Enjeux

- Ambiances urbaines et végétales des ruelles et du noyau ancien à conforter, revêtements de sols à améliorer
- Intersections à requalifier (porte d'entrée sur le noyau ancien ou sur les faubourgs)
- Sites stratégiques à valoriser le long de l'Oust : opportunité pour des projets paysagers
- Espace public à requalifier
- Rues, venelles à requalifier
- Espaces stationnés à améliorer/requalifier en lien avec l'Oust

4.8 Le végétal et l'eau en centre ancien

LES JARDINS PRIVÉS D'INTERET

Les jardins d'agrément privés qui jalonnent les berges de l'Oust contribuent à l'attractivité des paysages. Ils sont perceptibles depuis les promenades le long de la rivière et souvent attenants à des édifices remarquables. Ils sont clos par des murs en pierres et végétalisés (treilles, grimpantes, arbres, bosquets, vergers...), ces jardins privés participent à la mise en scène des rives de l'Oust.



Plan cavalier de **MALESTROIT** dressé en 2014 par:    

Localisation des jardins privés d'intérêt © Plan cavalier dressé en 2016 par Damien Cabiron et Anne Holmberg

LES JARDINS D'INTERETS

La plupart des jardins admettent un accès vers la rivière par des portails, portillons et/ou des emmarchements. Ces jardins accompagnent et valorisent le patrimoine bâti, et sont constitutifs de l'ensemble urbain et des paysages de l'Oust. Avec leur patrimoine arboré et leurs larges pelouses, ils offrent des espaces de respiration le long de la rivière. Ils permettent une diversité paysagère avec la présence de treilles, plantes grimpantes le long des murets, d'arbustes, d'arbres fruitiers... Ils participent à la valorisation de la trame verte et à la biodiversité en ville.

Les jardins de l'île Notre-Dame, très visibles depuis la promenade et les ponts, sont constitutifs de l'identité de l'île. Ils sont vulnérables car sont soumis aux crues de l'Oust.

Ils ont actuellement tendance à s'enfricher : végétation arbustive dense en limite qui dissimule les façades bâties en arrière-plan, les emmarchements permettant d'accéder à l'eau... Ils méritent donc une mise en valeur, dans le cadre d'une réflexion d'ensemble.



^ 1 et 7- Jardin privé Île de la Madeleine. © ASP



^ 4- Jardin privé. © ASP



^ 3- Jardin privé rue du chemin de l'écluse. © ASP



^ 5- © ASP



^ 6- Jardins privés le long de l'Oust. © ASP



^ 7- Jardin du presbytère. © ASP

Le jardin du Couvent des Augustines.

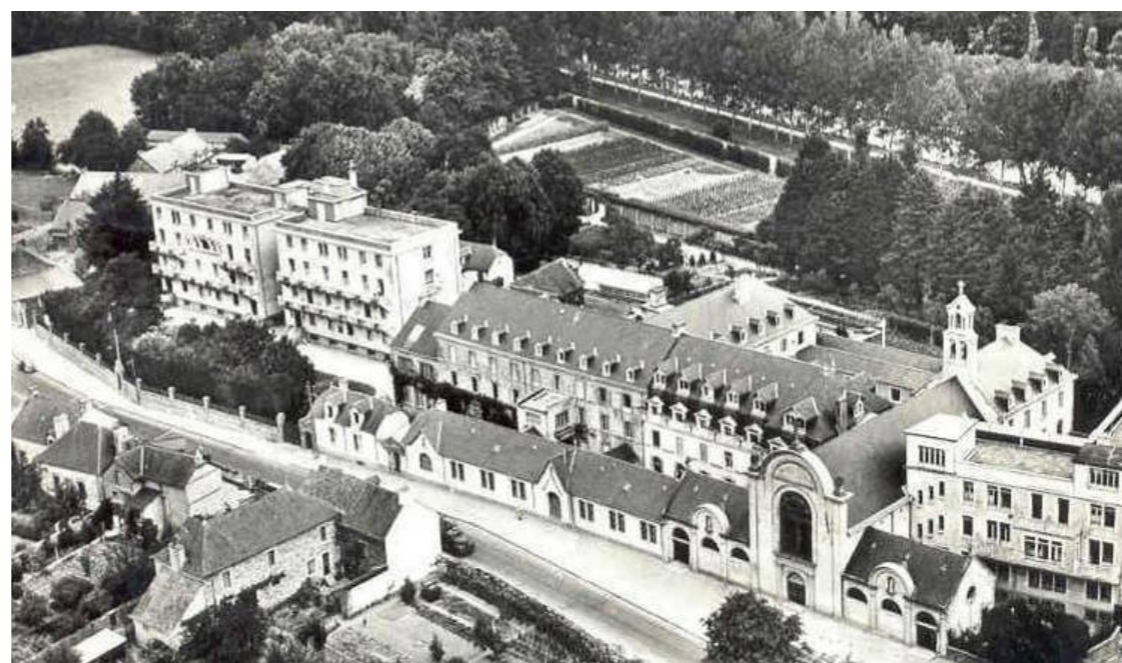
Certains jardins comme le jardin du couvent des Augustines admettent des compositions d'ensemble et présentent un caractère historique. La partie du jardin ouverte au public est dotée d'une pièce d'eau, et d'allées sinueuses ponctuées de grands arbres. La partie privée admet une composition plus géométrique de type « jardin à la française » avec des allées rectilignes que soulignent des massifs arbustifs taillés. Ce jardin accueille également un verger



^ Mare et jardin de la clinique des Augustines. Photos © ASP



^ Verger et allée centrale jardin du couvent des Augustines. Photos © ASP



LES STRUCTURES VEGETALES ET LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE EN MILIEU URBAIN

LES STRUCTURES VEGETALES

La commune de Malestroit est caractérisée par une forte présence du végétal au sein du tissu urbain. Le végétal joue un rôle patrimonial, paysager et écologique. Il contribue au développement de la trame verte urbaine. De nombreux arbres d'alignement ou isolés jalonnent les espaces publics.

Les structures végétales font partie de la trame verte du cœur de bourg. Elles agrémentent les espaces publics de la commune et accompagnent les déambulations piétonnes. Elles sont constituées majoritairement d'essences locales et contribuent à l'image de «nature en ville», et à son attractivité. Ces structures végétales présentent un intérêt sur le plan paysager : noblesse, choix et âge des essences, composition et structuration de l'espace. Certaines structures marquent fortement le paysage urbain et constituent des repères visuels : animation des places publiques, alignements le long du canal... Elles déclinent la présence de l'arbre sous plusieurs formes. Les arbres isolés ou remarquables sont identifiés pour leur taille, forme, âge, esthétique, originalité, rareté, événements historiques associés... Ils sont localisés sur les places, à proximité des édifices remarquables, au niveau de certaines intersections, dans les cours d'écoles ou correspondent à des reliquats de haies bocagères. En fonction des essences végétales, ils constituent soit des points de repère dans le paysage, soit des lieux ombragés propices au repos (tels que les tilleuls ou marronniers).

Les alignements d'arbres sont localisés sur les places (Place du Docteur Queinnec...), les parkings, le long des rues et de l'Oust (canal et rivière). Ils apportent du rythme et une qualité paysagère aux espaces.

Les arbres d'alignement doivent être entretenus et choisis avec précaution. Ils doivent convenir au milieu urbain et être en adéquation avec les emprises disponibles. Ces conditions permettent ainsi d'éviter les tailles trop sévères des arbres qui entraînent des conséquences négatives notamment sur leur silhouette (production de rejets, de formes artificielles, perte de réserves, endommagement du système racinaire, infection des plaie).



- En milieu urbain, les haies et la ripisylve sont localisées principalement en frange urbaine et le long de la rivière. La végétation qui la borde contribue à son bon fonctionnement : protection des usages du cours d'eau (qualité du milieu naturel, de la ressource en eau).

LES ESPACES BOISES

Plusieurs boisements (pour la plupart classés) constitués de feuillus, mixtes ou plus rarement constitués uniquement de conifères, jalonnent le territoire communal en frange urbaine. Ils constituent des repères depuis le centre-ville et sont des éléments importants des paysages qui contribuent à l'image de «nature en ville», à son attractivité et au bien-être des habitants.

Ils contribuent à la trame verte, au développement de la biodiversité en ville (feuillus mixtes...) et au bien-être des habitants en ville : ombre, fraîcheur. Ces boisements ont un intérêt majeur, au regard de leur aspect patrimonial, leur taille et positionnement dans l'espace urbain, la variété des essences et les formes végétales qu'ils proposent, leur perception dans l'environnement proche et lointain ainsi que leur rôle écologique (déplacement des espèces).

PLANTATIONS EN PIED DE MUR

Les plantations en pieds de murs (grimpantes, treilles....) sont caractéristiques du noyau ancien de Malestroit.



LES STRUCTURES HYDRAULIQUES

Les surfaces en eau de la commune contribuent à la richesse paysagère (diversification des ambiances) et écologique des sites (faune, flore, espace de stockage des eaux pluviales...).



CONCLUSION

LES ENJEUX PAYSAGERS RELATIFS AUX ESPACES PUBLICS ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE BOURG

> VALORISER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS ET TRANSMETTRE LA MÉMOIRE DES LIEUX

Les espaces publics, lieu de déploiement des structures végétales majeurs de la ville et support de la mobilité, constituent des ressources importantes à préserver ou à requalifier. Ils contribuent à la valorisation du cœur de bourg et du paysage. Ils témoignent de pratiques ancestrales et sont des espaces de rassemblement à l'usage de tous. Lieux de passages, d'échange et de partage, ils permettent le développement d'interactions sociales et contribuent à la qualité de vie et l'animation du cœur de bourg (mise en relation des bâtiments et des fonctions urbaines). Ils structurent et accompagnent les mutations de la ville. Ils présentent des enjeux de mise en valeur par le biais de projets d'ensemble : mise en scène du patrimoine bâti et paysager, prise en compte des usages, proposition d'aménagements respectueux du site (matériaux d'origine naturel, perméabilité des sols, choix du mobilier)...

> CONSERVER ET RENFORCER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL ET LA NATURE EN VILLE (TRAME VERTE ET BLEUE)

Les structures végétales (arbres isolés, d'alignements, haies, ripisylve, boisements), constituent un patrimoine paysager vivant qui traverse les époques. Certains arbres par leurs caractéristiques esthétiques et leur architecture, leur âge et leurs liens avec le patrimoine culturel ou historique de la ville (perspective vers des édifices majeurs), revêtent une valeur patrimoniale, pédagogique et sociale. Ces structures ont un rôle d'accompagnement et de mise en scène des espaces publics. Elles contribuent à la valorisation du cadre de vie, au bien être des habitants (ombrage, fraîcheur) et à l'attractivité des espaces publics.

Les futurs aménagements d'espaces publics devront s'appuyer sur ces richesses paysagères existantes pour compléter et développer la trame végétale de la commune. Les enjeux de préservation ou de « restauration » des structures végétales (comme sur la place du Docteur Queinnec) doivent être couplés avec les enjeux d'entretien.

En effet, il est important d'anticiper le renouvellement du patrimoine arboré en favorisant des réflexions et opérations d'ensemble, dans le but également d'éviter des modifications des paysages trop brutales (exemple remplacement des pins laricio à venir) : au-delà des enjeux d'esthétique et d'usage, le choix des espèces à planter doit tenir compte des contraintes hydriques (imperméabilisation...), d'état du sol (tassement, sécheresse...), de contraintes climatiques (îlots de chaleur, pollutions atmosphériques), en plus des besoins en gestion et en entretien. Le choix des végétaux devra ainsi se faire en cohérence avec le site pour éviter les tailles sévères dégradant la silhouette des arbres, essences locales...

Les parcs de la ville avec leurs boisements remarquables, tout comme les jardins privés d'intérêt le long de l'Oust contribuent au maillage végétal de la commune et au dessin de la trame verte en ville. A l'écart de l'agitation urbaine, ils sont propices au développement de la faune et de la flore sauvages (biodiversité) et à la réduction des îlots de chaleurs urbains (climatisation naturelle). La préservation des structures végétales et de ces jardins constitutifs de la trame verte urbaine, et la préservation de la trame bleue est primordiale afin de favoriser des continuités écologiques en milieu urbain.

PARTIE II - DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER,
ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL

**5 - APPROCHE ARCHITECTURALE ET
CONSTRUCTIVE**

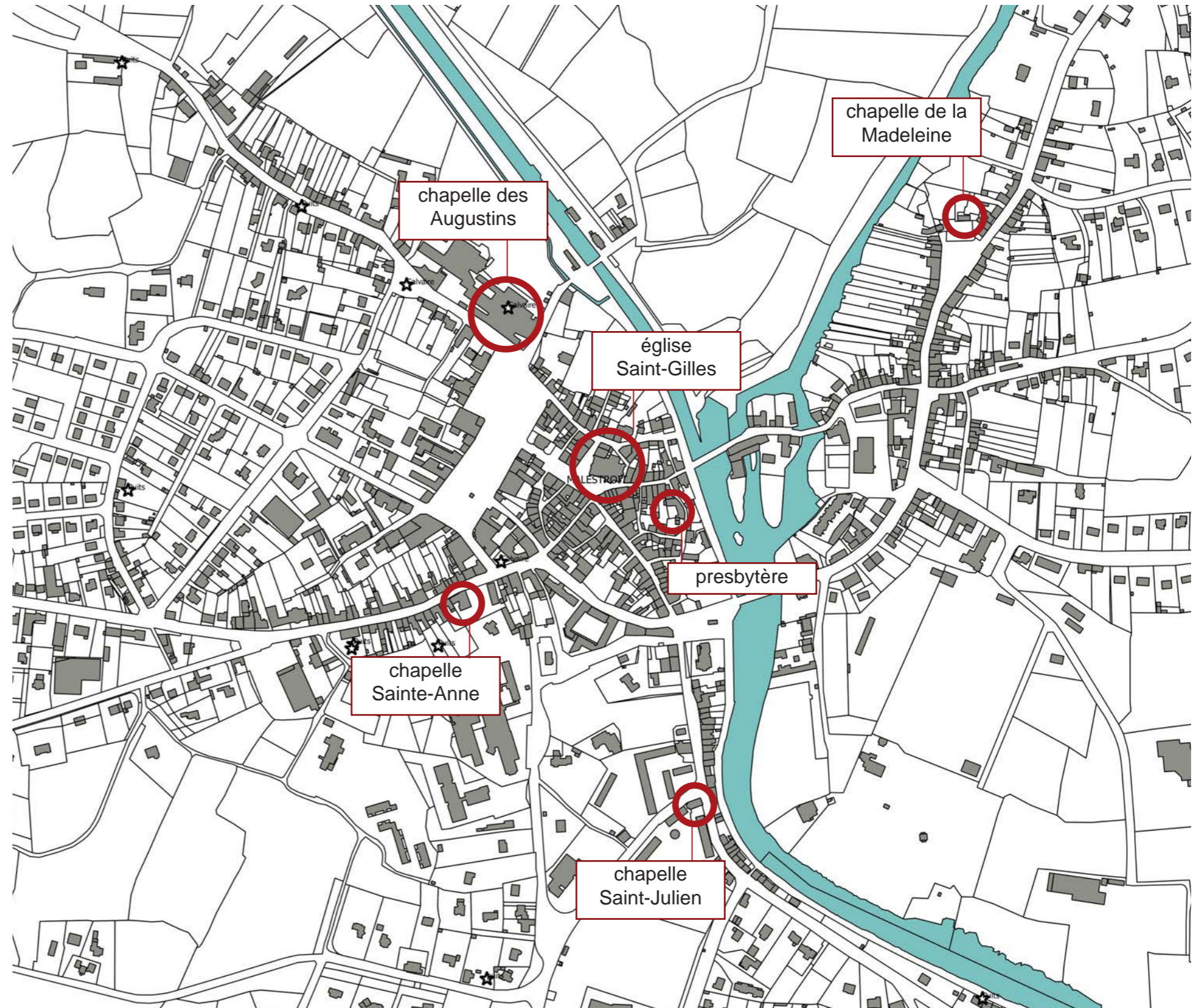
5.1 Les batiments identitaires

LES EDIFICES CULTUELS ET RELIGIEUX

Etape du pèlerinage de Saint-Jacques de Compostelle, Malestroit est un démembrement des paroisses de Pleucadeuc (la partie méridionale de Malestroit) et de Missiriac, ancien démembrement de Ruffiac (La Madeleine, en 1129).

On recense :

- L'**ancien prieuré de la Madeleine et la chapelle de la Madeleine** (XII-XV^e siècle), dont aujourd'hui il ne reste plus que quelques vestiges.
- l'**église Saint-Gilles** (-Bœuf) (XII^e, XIII^e, XVI^e et XVIII^e siècles), construite à l'emplacement d'une source sacrée.
- le **presbytère** fondé en 1419 par le chancelier de Bretagne, Jean de Malestroit, évêque de Nantes sous le duc Jean V
- la **chapelle des Augustines** (XVII^e siècle). En 1828, les frères Le Mennais achètent l'ancien couvent des Ursulines où ils établissent un noviciat de la congrégation de Saint-Pierre. La chapelle communautaire est transformée en 1931. Elle abrite deux chapelles latérales.
- la **chapelle Saint-Julien** (XVII^e)
- la **chapelle Sainte-Anne** (1839), située au faubourg Sainte-Anne.



Localisation des édifices culturels du centre de Malestroit

L'église Saint-Gilles (Classé MH - 1931)

L'église est située au coeur du centre ancien, sur la place centrale du Bouffay.



Extrait du cadastre napoléonien - 1829 - section B2 de la ville



Extrait du cadastre actuel - 2018

À l'origine, une source sacrée coule à l'emplacement de l'église Saint-Gilles.

On édifie en 1144 une chapelle au dessus de la fontaine primitive (source sacrée). Les premiers évangélistes s'approprient le sanctuaire et bâtissent une première chapelle au-dessus de la fontaine primitive.

La première église romane aurait été dédiée à saint Hervé. Au Moyen Âge, saint Gilles jouit d'une réelle popularité : un pèlerinage se développe à Malestroit au début du XVe siècle, suite au don d'une relique provenant de l'abbaye de Saint-Gilles-du-Gard.

Une église romane est ensuite édifiée au XII-XIIIème siècle : il subsiste aujourd'hui le croisillon sud du transept (à fenêtres en plein cintre très ébrasées, contrebuté par de hauts contreforts plats, sur lequel s'ouvre une petite absidiole voûtée en cul-de-four), le choeur et le carré du transept (voûté d'ogives et limité par des piliers cruciformes à colonnes engagées dont les chapiteaux sont ornés de volutes et de feuillages). Les grandes arcades de ce carré du transept sont à cintre brisé et à double rouleau.

À la fin du XIIe siècle, l'emploi de voûtes bombées de style angevin, conservées sur la croisée et le bras sud du transept, témoigne du prestige des seigneurs de Malestroit.

Son originalité : deux nefs accolées (ajouts du XVème et XVIème siècles), séparées par un petit beffroi. Le vaisseau sud semble daté du XVème siècle et le vaisseau nord semble daté du XVIème siècle. A la fin du XVIème siècle, on y accole en effet, au Nord, une autre église composée d'un seul vaisseau rectangulaire de cinq travées communiquant avec la première par de grandes arcades en tiers-point dont les moulures pénètrent dans des piliers polygonaux.

En même temps, on a refait, semble-t-il, le choeur de l'église primitive pour la transformer en un choeur à chevet plat, aligné avec celui de la nouvelle construction. Les deux chœurs ont été restaurés, celui du Sud a été voûté, ainsi que le croisillon Sud. La façade occidentale se compose de deux pignons : celui du Sud rayonnant et celui du Nord flamboyant, entre lesquels s'élève une tourelle octogonale. Sur la façade méridionale s'ouvre un portail, du milieu du XVème siècle, orné de grotesques et des symboles en haut-relief de deux évangélistes, un lion et un boeuf, de plus on y voit des vantaux, en bois sculpté, du XVIème siècle.

L'église sera à nouveau restaurée au XVIIIème siècle. Sur la croisée du transept de l'église primitive s'élève un clocher carré, amorti par une flèche en ardoises refaite au XIXème siècle.

De part et d'autre du portail latéral, on peut voir, encastrées dans le mur, des sculptures qui proviennent de l'église du XIème



L'église vers 1840, gravure de Jérôme Jean Potel



Carte postale, début du XXe siècle

siècle ou XIIème siècle (Samson au lion à gauche et taureau de Saint-Luc à droite). Au Sud de l'église se trouve un boeuf sculpté à grandes cornes (XVIIIème siècle), symbole de saint Luc ;

Avec ses différentes sculptures, ses nombreux vitraux et son mobilier, l'église Saint-Gilles est un véritable bijou, outre un riche décor intérieur, l'église conserve, sur une de ses voûtes, des peintures datant du XIIIe siècle, récemment découvertes, qui représentent trois motifs animaliers : un éléphant, un félin et un centaure cornu.



Eglise Saint-Gilles



La chapelle Sainte-Madeleine ou de La Madeleine - XIIe (Inscrite MH - 1934)

Sur la rive gauche de l'Oust, le quartier de La Madeleine, appelé à l'origine «Bourg aux Moines», conserve d'anciennes maisons en pan de bois qui témoignent de son passé artisanal. Il s'agit primitivement d'une ancienne léproserie, devenue un prieuré de l'abbaye de Marmoutier en 1129.



Extrait du cadastre napoléonien - 1829 - section C



Extrait du cadastre actuel - 2019

En effet, au XII^e siècle, le seigneur Payen de Malestroit fait don du prieuré et de la chapelle existante à l'abbaye de Marmoutier située près de Tours. De la chapelle romane subsiste un étonnant clocher-mur, rare exemple de ce type en Bretagne. La porte entre les deux gros contreforts, avec un premier arc en tiers-point inscrit en retrait dans un arc plein-cintre, fait penser à une entrée de forteresse.

Un cimetière occupait (jusqu'au XIX^e), le plâcitre de l'enclos paroissial. Une croix sculptée sur ses deux faces (XVI^e) prenait place dans ce cimetière ; elle est aujourd'hui située dans le jardin de la communauté des Augustines.

Au cours de la guerre de Cent Ans et dans le contexte de la guerre de Succession de Bretagne, une trêve, vite rompue, est signée entre le roi d'Angleterre et le roi de France. C'est ainsi en ces lieux que le 19 janvier 1343, les plénipotentiaires de Philippe VI de Valois et d'Edouard III d'Angleterre signent la célèbre trêve de Malestroit en présence de deux légats de Clément VI.

Au XV^e siècle, on ajoute à la chapelle romane une partie gothique, dont les vestiges des fenêtres en arc brisé sont encore en place aujourd'hui : deux fenêtres en tiers-point dont la plus méridionale a conservé des fragments de réseau rayonnant.

Sous la Révolution, en 1795, la chapelle voit s'affronter les Chouans (royalistes) et les armées de la République. A cette époque, le plan de la chapelle devait comprendre une nef avec le pignon sud, une abside ronde en grande partie démolie. Les deux arcades aveugles supportées au milieu par une console semblent des arcades de mâchicoulis.



La chapelle de la Madeleine à la fin XVIII^e siècle, tableau d'Alexandre Bloch

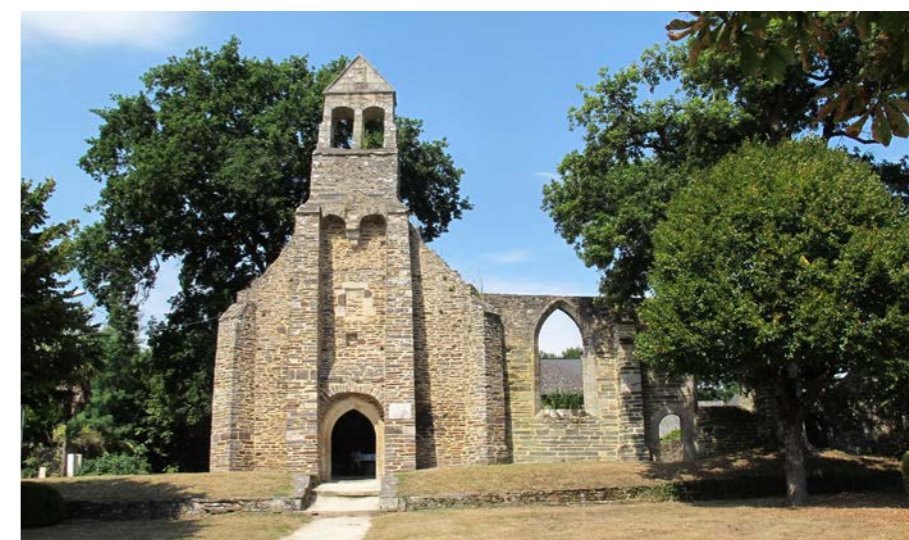
Au XIX^e siècle, l'église menace de ruine, Pour sauver les vitraux relatant la légende de sainte Madeleine, la mairie vend ces ouvrages à un particulier. Un où plusieurs vitraux appartiendront ensuite Emile Zola. Ils seront ensuite vendus à un musée américain. La chapelle est finalement désaffectée en 1870.



Chapelle de la Madeleine

Avant la fin du XIX^e siècle, la toiture de la chapelle s'effondre. La chapelle devient, en 1905, propriété de la commune.

Les ruines de la chapelle font l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 20 décembre 1934.



Chapelle de la Madeleine

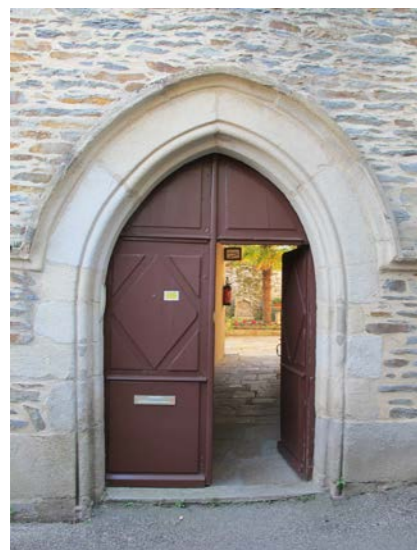
Le presbytère

Le presbytère, situé au 6 rue du Presbytère, dans la ville close, fut fondé en 1419 par le chancelier de Bretagne, Jean de Malestroit, évêque de Nantes sous le duc Jean V.

Le plan en L comporte deux ailes. Les portes en arc brisé avec moulures en tores et cavets et les encadrements moulurés des baies sont caractéristiques de cette époque.



Cadastre napoléonien - 1829



La chapelle et la clinique des Augustines

La clinique et la chapelle des Augustines (anciennement couvent et chapelle des Ursulines) - XVII^e

Le couvent est fondé en 1670 par les Ursulines de Ploërmel, à l'extérieur du centre ancien.

En 1792, elles en sont expulsées et leurs biens vendus.

De 1828 à 1866, les frères La Mennais occupent les lieux et établissent un noviciat de la congrégation de Saint-Pierre. Autour d'eux se réunissent d'illustres personnalités comme Lacordaire, Montalembert, Rohzbacher. Malestroit, « futur Oxford français », met en pratique de brillantes théories philosophiques et théologiques. Félicité de La Mennais (1782-1854) y achève l'écriture de son livre *Progrès de la révolution et de la guerre contre l'Église* (1829). La publication de *Paroles d'un croyant* (1834), où il incline de plus en plus vers des opinions socialistes, lui vaut d'être désavoué par le pape.

En 1835, les chanoinesses régulières de l'ordre de Saint-Augustin rachètent le monastère et y ouvrent un pensionnat.

Durant la Première Guerre mondiale, elle sert de clinique pour soigner les blessés avant d'être restaurée par les Augustines en 1931 qui transforment l'établissement en pensionnat.

La chapelle communautaire des Augustines est transformée en 1931 : deux vastes chapelles latérales aux voûtes en berceau se déploient de part et d'autre d'un large et haut pignon qu'éclaire une grande verrière.

En 1935, tricentenaire de la Communauté, l'ancien Hospice fait place à un pavillon, visible depuis la place du Dr Queinnec : une partie est destinée aux enfants malades, l'autre à une maison de retraite pour les prêtres du diocèse. C'est actuellement la Maison de repos Ste Thérèse.

En 1944, la communauté a caché des parachutistes alliés en les habillant en religieuses, acte de résistance qui a valu, à la supérieure générale, Mère Yvonne-Aimée et à sa communauté, d'être décorées de la Croix de Guerre.

Le couvent abrite actuellement la clinique des Augustines.



Extrait du cadastre napoléonien - 1829 - section B de la ville



Extrait du cadastre actuel - 2018



La chapelle et la clinique des Augustines

La chapelle Saint-Julien

La chapelle Saint-Julien, élevée en schiste dans la première moitié du XVII^e siècle, donne son nom au faubourg qui l'entoure.

En 1818, elle est intégrée à la première école des Frères des écoles chrétiennes, sous l'impulsion du père Gabriel Deshayes. Plus tard, l'école deviendra « l'école libre » de Malestroit.



La chapelle Saint-Julien



La chapelle Saint-Julien

La chapelle Sainte-Anne - XIX^e

En 1380, des indulgences sont accordées par le Saint-Siège : *“ Universis Christi fidelibus ... Cupientes igitur ut capella Sancte Anne, sita in hospitali pauperum Sancte Anne de Malestrico, Venetensis diocesis, congruis honoribus frequentetur ac pauperes in ipso hospitali degentes congrue sustententur ... Datum Avenione, V kalendas martii, anno secundo (26 février 1380) ”* (Archives du Vatican). Cette mention pose question sur la date de construction d'une chapelle dans le faubourg Saint-Anne

D'autres sources indiquent la construction d'une chapelle vers 1590 une chapelle dans le style de la Renaissance pseudo-classique, en forme de croix latine.

Cette chapelle était reliée à l'hôpital de Malestroit, qui fut construit en front de rue direction Vannes.

Sous la Ligue, pendant les guerres de Religion au XVI^e, les troupes de Mercoeur détruisent l'établissement hospitalier.

L'Hôpital est ensuite reconstruit en 1741 et la chapelle en 1839. À la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle, le faubourg Sainte-Anne se développe autour de la chapelle rebâtie. Ce soudain développement est dû au déclin du faubourg de La Madeleine.



La chapelle Sainte Anne dans la perspective du faubourg Saint-Anne



La chapelle Sainte Anne dans la perspective du faubourg Saint-Anne, après démolition des constructions de l'hôpital sur rue

L'hôpital sera démoli mais la chapelle conservée.

La chapelle présente son pignon Ouest sur rue, composé d'une travée centrale avec un portain à fronton triangulaire au RDC et d'une baie cintrée au 1^{er} niveau. Un clocheton, placé en retrait, couronne le pignon.



Chapelle St Anne

LES EDIFICES CIVILS

L'école publique Paul Gauguin, rue des Ecoles (18XX)



Groupe scolaire rue des Ecoles , carte postale du début du XXe siècle

L'école primaire Paul Gauguin fut construite le long de la rue des Ecoles (ancien chemin des douves qui fut élargi après la construction du Pont-Neuf).

Son plan en forme de U présente un bâtiment principal en fond de cour, deux ailes et deux pavillons sur rue symétriques. Encadrés de granit les percement des façades son composés de façon classique (travées régulières, chainages, bandeaux). Les couvertures d'ardoises sont ponctuées de hautes cheminées en briques.



Groupe scolaire rue des Ecoles, aujourd'hui

L'hôtel de Ville, rue Edmond Besson



Hôtel de ville , carte postale du milieu du XXe siècle

Sur l'emplacement de l'ancien hôtel de ville, l'architecte Edmond Germain de Vannes construit une nouvelle mairie en 1938. Cet édifice en béton rassemble un savant mélange du style régionaliste et du style Art déco.

Cet édifice se démarque des constructions du centre ancien par le jeu des différents volumes, ses décrochés et son jeu de toitures. La façade principale, symétrique, présente un avant-corps central couvert d'un toit en pavillon couronné d'un clocheton. Les élévations se distignent par leur polychromie.

Sur le fronton sont apposées les armoiries de Malestroit et sa devise en latin : « *Quae numerat nummos non malestricta domus* » révélatrice de l'ancienne opulence de la cité, qui peut se traduire par : « *Il n'est pas de Malestroit celui qui compte ses besants* ».

Les anciens murs de clôtures qui délimitaient la parcelle ont été démolis.



Hôtel de ville

L'hôpital public



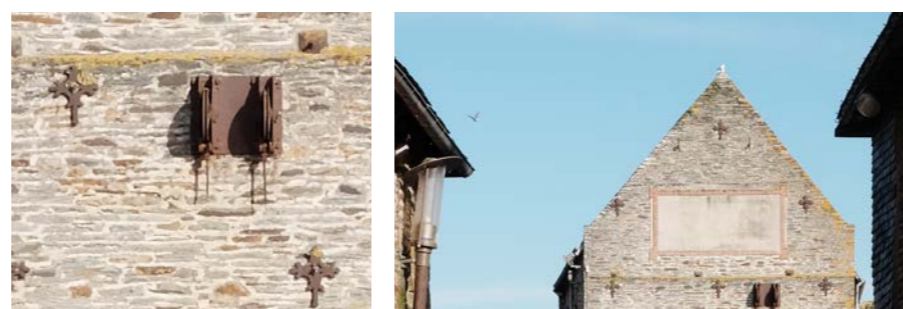
LES EDIFICES INDUSTRIELS ET ARTISANAUX

L'ancienne minoterie

Installés depuis le XIIe siècle, des moulins à eau s'élèvent sur l'île Notre-Dame et au bord de l'Oust, essentiels à l'activité des tanneries, des farines et du drap.

Au XIXe siècle, il ne reste plus que deux moulins à Malestroit, l'un à tan et l'autre à farine. La minoterie devient un moulin à tan pour répondre à la demande des tanneurs : deux déversoirs permettent de retenir l'eau. Redevenue moulin à farine dans les années 1950, la minoterie fermera en 2007.

Le bâtiment principal de la minoterie est situé en bordure de la voie principale, il s'élève sur sur 3 niveaux. Il est construit en moellons de schiste, avec encadrements de baies en briques, couverture à 2 pentes rythmée de lucarnes meunières en bois.



L'ancien abbatoir

L'activité de cet abbatoir municipal, situé au 4, impasse de l'abbatoir, s'est arrêtée en 2010. Situé au bord de l'Oust, il est très visible depuis les quais et le chemin de halage du canal.

Les constructions s'organisent autour d'une cour et d'un pavillon central. Les maçonneries sont composées de schiste et de briques.



5.2 L'habitat : typologie architecturale

ETAT DES LIEUX

Si les caractéristiques constructives locales ont permis de conserver une homogénéité générale du paysage urbaine, la richesse de l'histoire de Malestroit se traduit dans les différents types architecturaux présents et imbriqués sur le territoire.

toutefois, Certes Malestroit possède un riche patrimoine, héritage d'un passé glorieux et actif. Mais La perte actuelle de dynamisme, en particulier commercial, du centre ancien entraine un état général du bâti globalement assez médiocre. Peu ou pas de transformations récentes, un bâti urbain, même parfois sur des bâtiments de grande qualité initiale. Une dévalorisation de fait par des traitements commerciaux brutaux, très liés aux années 60 à 80, et aujourd'hui l'abandon ou en déclin. Des bâtiments peu habités, et donc un peu délaissés. Et de traces d'interventions plus anciennes, perturbantes et mal ou peu compensées : volonté d'alignements entre autre sur les axes principaux, encore mal digérée ou peu intégrés à la ville.

Des voies secondaires très altérées par les conséquences de ce développement encore assez récent et aujourd'hui largement condamné : percement de baies de garages ou création d'ensembles nouveaux de stationnements peu valorisants.... voierie un peu à l'abandon, à l'exception des deux grands axes principaux : rue du général de gaulle et axe saint Anne rue des ponts....

Le centre ancien fait un peu l'effet d'une grande zone urbaine en recherche d'une reconversion. Et même si l'attractivité estivale et le charme général que procure le parcours de ces axes principaux et celui des bords du canal sont réels, on sent que la ville possède un potentiel qui mériterait d'être révélé.

LES MAISONS A PANS DE BOIS

Situation :

Principalement en centre ancien ou dans le faubourg de la Madeleine.

Implantation sur la parcelle :

Façades principales alignées en front de rue.

Description :

On observe 1 ou 2 niveaux au dessus du RDC, souvent mis en oeuvre en encorbellement.

De nombreux pans de bois on été enduits à Malestroit, altérant considérablement l'intérêt architectural de la façade et la stabilité sanitaire de l'édifice.

On ne commencera à construire des maisons avec façades à pans de bois que vers le XVème siècle, travail qui se prolongera tout au long du XVIème. La façade de la maison à colombage repose sur des poteaux de bois directement fixés au sol, tel que l'on peut les apercevoir rue du Gal de Gaulle. En raison de la pourriture et du tassement qui s'en suivait, l'on a fait reposer ces poteaux sur des étais , puis plus tard les rez-de-chaussée ont été emplis d'une maçonnerie de pierres. On peut apercevoir un poteau enrobé à la maison du Pélican rue Ste Anne.

Texte de Jean Camussi



Les maisons à pans de bois de la place du Bouffay



Pans de bois enduits rue des Ponts



rue des Ponts



rue du Général de Gaulle

L'HABITAT URBAIN CLASSIQUE

Situation :

Ces maisons sont situées rue du Général de gaulle ou sur la place du Bouffay

Implantation sur la parcelle :

Alignées en front de rue, elles se développent longitudinalement le long de la rue : elles se déclinent sur plusieurs travées selon la dimension de la parcelle.

Description :

Ces maisons comportent un étage, avec un comble habité éclairé par des lucarnes. L'organisation des façades se réalise en travées plus ou moins régulières, surmontées ponctuellement de lucarnes cmaçonnées grandement ouvragées. L'ajout ponctuel de garde-corps est réalisé au XVIIIe ou XIXe.

Les façade sont en moellons apparents oy recouvertes d'un enduit masquant la nature du gros oeuvre.

Les toitures à pans ardoisés présentent des chevrons apparents en débord de toits (toitures à deux pans à quatre pans ou à pans brisés). On observe généralement des coyaux en parties basses.



3, rue du Général de Gaulle



15, rue du Général de Gaulle



13, place du Bouffay



24, rue du Général de Gaulle



21 rue du Général De Gaulle



9, place du Bouffay



ET AUTRES GRANDES DEMEURES URBAINES

Situation :

Dans le centre ancien

Implantation sur la parcelle :

Ces grandes demeures présentent leurs façades principales alignées en front de rue, ou perpendiculaire à la rue.

Description :

Ces immeubles comportent un étage, avec parfois un comble habité éclairé par des lucarnes.

L'organisation des façades se réalise en larges travées régulières, avec pour seules saillies les appuis de fenêtres et gardes corps.

Le traitement de la couverture d'ardoises est souvent réalisé en pavillon (à quatre pans), permettant d'identifier l'édifice comme une entité à part entière. Les débords de toits à chevrons apparents sont importants.

Le gros oeuvre de moellons est recouvert d'un enduit, le traitement des encadrements vient orner sobrement la façade.



11, place du Bouffay



3, rue Notre-Dame



rue basse



rue des ponts

LES MAISONS DE VILLE

Situation :

Dans le centre ancien

Implantation sur la parcelle :

Implantée en front de rue, sur parcelles en lanières, avec ou sans jardin en partie arrière.

Description :

Ces petites maisons se caractérisent par leurs faibles hauteurs (R+1) et leur faible largeur. Souvent mitoyennes, ces maisons sont couvertes par deux versants ardoisés.



8, rue aux Anglais



14, rue Madame



15, rue des Ponts



17, rue Notre-Dame



rue Sainte-Anne



rue Sainte-Anne



3, rue Saint-Michel

LES GRANDES MAISONS PERIURBAINES

Situation :

On retrouve ces maisons dans les faubourgs ou dans les parties de la ville correspondant aux extensions de la deuxième moitié du XIXe et au début du XXe siècle.

Implantation sur la parcelle :

- Alignées sur le front de rue, elles présentent un jardin à l'arrière de la maison avec parfois un accès latéral.
- Isolée au centre de la parcelle, avec jardins et murs de clôture

Description :

On peut classer le gabarit de ces grandes maisons de ville entre la grande demeure bourgeoise construite à la fin de XIXe siècle et la maison de ville. Les façades de ces grandes maisons de ville sont dessinées : composition symétrique et ordonnancées, et souvent ternaire (trois travées).

En fonction de leur positionnement dans la rue et de la présence d'accès latéraux, les toitures se présentent sous la forme de croupe ou à deux longs pans (avec léger coyau). Des lucarnes viennent ponctuer ces toitures d'ardoises, axées dans le prolongement des baies inférieures.

Le gros oeuvre est réalisé en moellons de schiste avec une sobriété des encadrements des baies et bandeaux horizontaux de matériaux divers (brique, granit, grès)



4, faubourg de la Madeleine



5, rue de la Gare

LES IMMEUBLES URBAINS DU XIXE SIÈCLE

Situation :

Ces immeubles ont principalement été construits le long ou à l'angle de voies urbaines percées à la fin du XIXe siècle comme le faubourg Sainte-Anne ou la rue des Ecoles

Implantation sur la parcelle :

Ils sont alignés en front de rue, avec un retour sur rue ou sur cour privative.

Description :

Ces immeubles comportent un ou deux étages, avec un comble habité éclairé par des lucarnes. L'organisation des façades se réalise en travées régulières, ornées de balcons, balustres ou encore lucarnes ouvragées.

Le traitement de la couverture prend également de l'importance, le toit à la Mansart, à brisis très raide en ardoise et terrasson plat en zinc, prolonge et couronne généralement la façade (ou toitures à quatre pans).

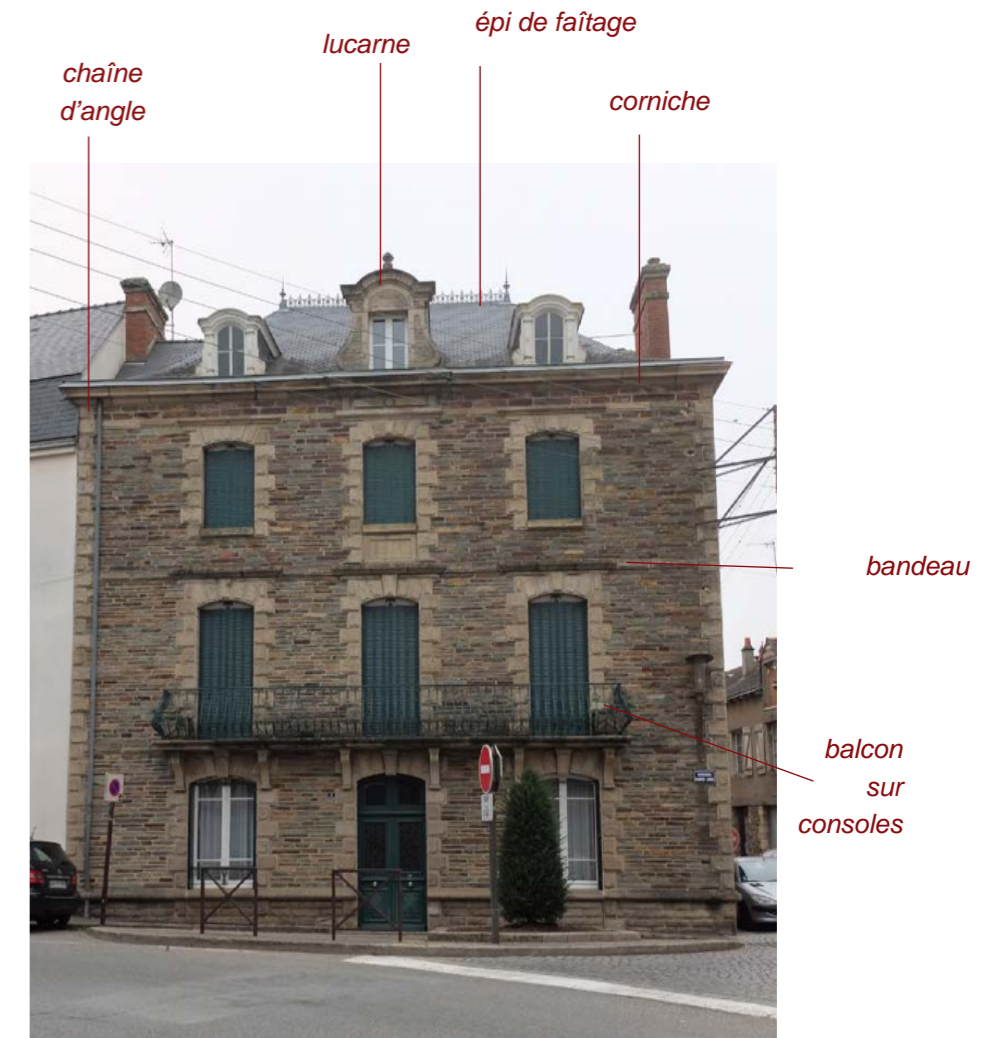
Le grès, le schiste et le granit sont principalement employés pour l'ensemble de la façade. Les enduits permettent de mettre en avant les modénatures telles que les corniches, les bandeaux et les encadrements.



1, rue des Ecoles



10, rue des Ecoles



7, faubourg Sainte-Anne



rue des Ecoles

LES MAISONS URBAINES : LES MAISONS ET VILLAS D'INFLUENCE NEO-RÉGIONALISTE

Situation :

On retrouve ces maisons, datées de la toute fin XIXe ou du début du XXe siècle, le long des rues plus résidentielles.

Implantation sur la parcelle :

Ils sont alignés en front de rue, ou placés en retrait de la rue, avec un mur de clôture ouvragé (mur bahut) aligné sur la rue. Dans ce deuxième cas, le jardin participe de la mise en valeur de la maison.

Description :

Le début du XXe siècle voit l'apogée de la déclinaison de villa de type «côte normande». Ces maisons uniques se distinguent par la complexité des volumétries, de ses charpentes et de ses couvertures, prenant des proportions imposantes. Souvent à un étage plus un comble habité le volume de base est souvent simple ou en équerre, auquel s'ajoute des édifices qui constituent les variantes de cette typologie comme des avant corps à pignons ouvragés. Le premier niveau est généralement surélevé

Les percements se présentent sous la forme de travées, les linteaux des baies sont soit droits, en arc, en anse de panier, en arc en plein cintre, en arc segmentaire. Ce style «1930» présente un gros oeuvre en pierres, mais on observe également des façades entières en maçonnerie de briques, caractéristique locale.



86, faubourg de la Madeleine, ancien haras



2, avenue du Commandant Ameil



8, avenue du Commandant Ameil



16, avenue du Commandant Ameil



avenue du Commandant Ameil



rue de la Mennais

LES MAISONS DES FAUBOURGS : DE TYPE ELEMENTAIRE

Situation :

La maison de faubourg apparaît, comme son nom l'indique, avec le développement des quatre faubourgs dans le prolongement du centre ancien.

Implantation sur la parcelle :

Ces maisons sont alignés en front de rue, généralement mitoyennes. A l'exception du faubourg Saint-Julien, un jardin se prolonge en longueur à l'arrière de la maison.

Description :

Il s'agit de maisons aux volumes très simples à influence rurale. Elles sont constituées à minima d'une porte et d'une fenêtre et se développent en longueur selon l'axe de la panne faîtière. Ces maisons présentent généralement un étage et/ou un comble habité éclairé par des lucarnes. L'axement des baies et la régularité des travées n'est pas rigoureuse : les percements sont placés en fonction des besoins et non en fonction d'un dessin de façade composé.

Les couvertures à deux pans ardoisés présentent, pour les plus anciennes, des coyaux prononcés.

Les maçonneries de moellons ou les pans de bois, montés avec les moyens possibles, sont enduits. On observe peu de décors, ou ponctuellement des encadrements de baies en saillie.

Ces maisons ont tendance à être fortement banalisées : modification des ouvertures, mis en en place de volets roulants, création de lucarnes au dessin non conforme au type architectural, etc.



45, faubourg de la Madeleine



28, faubourg de la Madeleine



34, faubourg Sainte-Anne



48-50 faubourg Sainte-Anne



8, faubourg de la Madeleine



faubourg de la Madeleine

LES MAISONS DES FAUBOURGS : DE TYPE LONGERE

Description :

Déclinaison de la maison de faubourg de type élémentaire, la maison de type longère se développe longitudinalement le long de la rue.

Maisons modestes du XIXe siècle, souvent doubles, se rapprochant de la maison rurale, elles ne présentent souvent qu'un seul niveau en RDC et un comble habité (lucarne).



43-45-47, faubourg Saint-Julien



60, faubourg de la Madeleine



faubourg Saint-Michel



51, faubourg Saint-Julien



faubourg Saint-Michel

LES MAISONS SUBURBAINES : PREMIÈRE MOITIÉ XX^e / «ENTRE DEUX GUERRES»

Situation :

Ces maisons "entre deux guerres" se situent le long des voies créées fin XIX^e ou le long des entrées de ville.

Implantation sur la parcelle :

Leur implantation sur la parcelle varie selon la situation urbaine en limite de parcelle en alignement sur rue ou en milieu de parcelle. Cette organisation est souvent composée avec l'articulation d'une cours, d'édicules, de garages, de remises et le jardin.

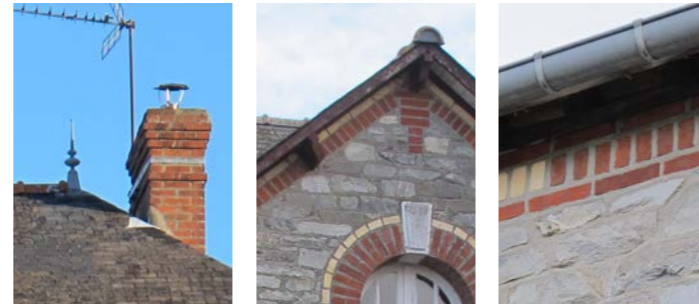
Description :

Il s'agit d'un habitat individuel modeste, qui se développe généralement en RDC surélevé avec un étage sous comble. Le volume de base est souvent simple ou en équerre.

La couverture à 2 pentes reçoit parfois des lucarnes ou des déclinaisons de demi-croupes. Les souches de cheminées sont souvent placées en pignon.

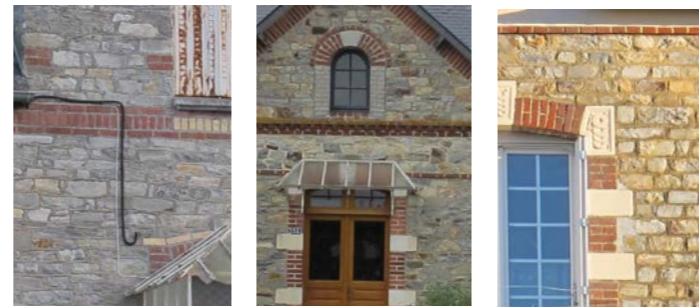
La façade sur rue se compose de percements réguliers, les linteaux des baies sont soit droit, en arc en anse de panier, en arc en plein cintre ou en arc segmentaire.

Construites en maçonnerie de schiste ou en moellons de grès, ou en moellons enduits, avec encadrement de baies en pierre, en brique, en pierre calcaire (ou en alternance de matériaux).

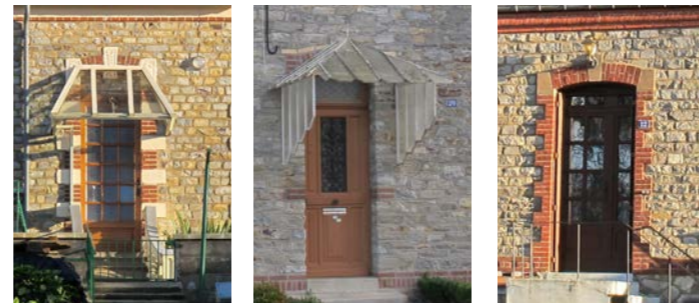


Couvertures - détails

(photos à remplacer)



Modénatures - détails



Baies et menuiseries - détails

demi-croupe



place du Docteur Queinnec



place du Docteur Queinnec

gouttereau sur rue

pignon sur rue



faubourg Saint-Michel



25, boulevard Saint-Gilles



11 - 13 avenue du commandant Ameil



27, boulevard Saint-Gilles

LES IMMEUBLES COLLECTIFS DU XXE SIÈCLE

Situation :

Ce type d'architecture se développe principalement dans la deuxième moitié du XXe siècle autour de la place Le Queinnec.

Implantation sur la parcelle :

Leur implantation est réalisée en front de rue.

Description :

Se décline sur plusieurs travées. façades généralement plus larges que hautes, avec une composition ordonnancée (excepté le 6 faubourg Sainte-Anne).

Leur gabarit impacte fortement le paysage urbain constitué.



6 rue du faubourg Ste Anne



place du Dr Queinnec



8 place du Dr Queinnec



4, faubourg Saint-Anne



21 place du Dr Queinnec



place du Dr Queinnec



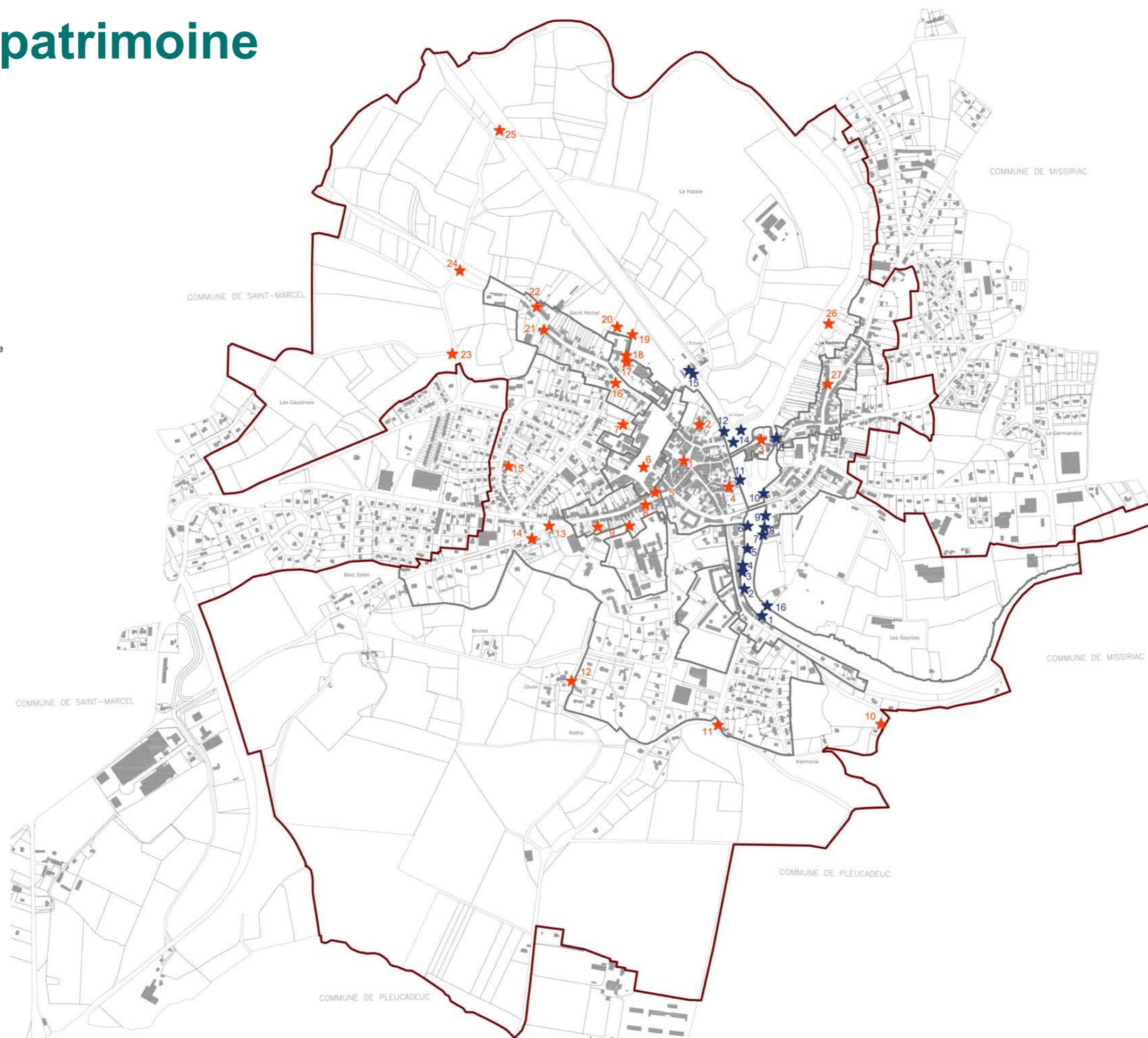
4, faubourg Saint-Anne



5.3 Le petit patrimoine

LEGENDE :

-  périmètre de l'AVAP
-  zonage réglementaire de l'AVAP : secteurs
-  petit patrimoine
-  petit patrimoine hydraulique



LE PETIT PATRIMOINE RELIGIEUX

La croix de l'Épine ou l'ancienne croix du cimetière de la chapelle de la Madeleine

Croix travaillée aux deux faces : la face avant présente un Christ, le revers présente une Piété.

Cette croix, située depuis les années 50 dans le jardin de la communauté des Augustines proviendrait du cimetière de la chapelle de la Madeleine démantelé à la fin du XIXe siècle.



La croix de l'Épine

La croix du faubourg Saint-Michel, 5 rue Saint-Michel

Cette croix, datée du XVIIe siècle, est posée sur le mur côté rue d'une maison de la rue St-Michel.

On observe, sur cette croix au fronton triangulaire, au recto le motif du Christ, de Saint-Jean et de la Vierge et au verso ; le motif de la Vierge. Elle est inscrite MH par arrêté du 29 mars 1935.



La croix du faubourg Saint-Michel

La croix bannière dite croix Jubin - faubourg Saint-Michel

Dressée sur un socle polygonal mouluré, cette croix de chemin datée du XVe siècle présente au sommet du fût deux reliefs sculptés.

L'un figure la Crucifixion, avec la Vierge et saint Jean en haut relief, l'autre une Vierge couronnée avec l'Enfant Jésus sur son bras gauche. De part et d'autre on reconnaît saint Jacques le Majeur avec son sac de pèlerin et sainte Catherine d'Alexandrie armée de son glaive.

Elle est inscrite au titre des Monuments Historiques depuis 1935.



La Croix Jubin - faubourg Saint-Michel

La croix bannière dite croix Feuillée ou de la Garmanière

Croix sur socle datée du XVIe siècle représentant un Christ en croix en façade, entouré de la Vierge et Saint-Jean.

Croix en granit, déplacée au début du XXe siècle.



Croix bannière dite croix Feuillée

La croix de chemin des 3 cantons

Cette croix marque la limite des trois cantons, Questembert, Rochefort en terre, Malestroit, sur l'intersection de la D 764 et la route qui mène à la chapelle Saint-Marc.

La croix Caragon au carrefour de la route de Missiriac à la Madeleine

Son soubassement présente un bloc monolithe en granit couronné d'un entablement mouluré, avec l'inscription gravée en façade, dans un cartouche en relief : CROIX CARAGON
La croix monolithe en granit est dessinée avec chanfreins s'amortissant avant l'extrémité des bras.



Croix Caragon

La croix et l'Oratoire de Notre-Dame de Pontmain

Cet oratoire, remis par Joseph Noël à la commune en 1998, serait dû à Louise-Marie Guéhenneuc qui l'aurait érigé en 1891 à la suite d'un vœu. Le terrain sur lequel il est construit a appartenu au vicomte Gaston de Montfort, à qui l'on doit la maison dite « château de l'Eurêka » (1926).

Il se situe à l'extrémité de la commune, dans le faubourg saint-Julien.



Croix et oratoire de Notre-Dame de Pontmain

La croix Ledain

Cette croix du XX^e siècle en granit, se situe au carrefour de la rue du Murtet et de Lestrico. Elle présente un socle monolithe mouluré en partie supérieure.

On lit l'inscription gravée en façade : Famille Ledain.

La croix supérieure reste sobre, de section carrée mais présente une base évasée et moulurée.



La Croix Ledain



La croix de Lestrico

La croix du cimetière



La croix du cimetière

Cette croix du XX^e siècle en granit, (1940) se situe au coeur du cimetière rue de la Libération.

Elle présente un soubassement en bloc monolithe en granit, de forme concave et une croix de section carrée aux extrémités taillées en pointe de diamant.

Le Christ et le titulus en fonte sont peints en blanc.

Le calvaire Sainte-Anne

Ensemble monumental daté du milieu du XIX^e siècle qui se trouve à l'emplacement de l'ancien cimetière de la chapelle Sainte-Anne.

La croix en bois et le Christ probablement en bois furent remplacés en 1959 par une croix en béton, réalisée par l'entreprise Camussi de Malestroit, et un Christ en fonte.



Calvaire faubourg Sainte-Anne



Le monument aux morts

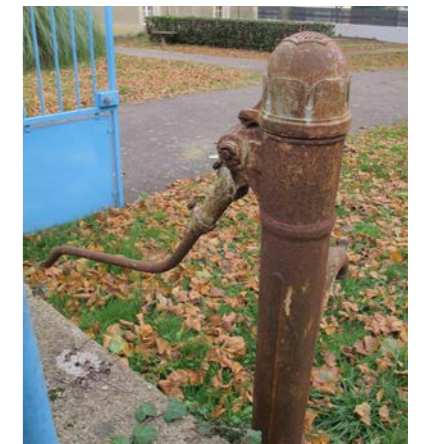
LAVOIRS, FONTAINES ET PUIITS

A la limite entre l'édicule et l'édifice, les lavoirs couverts de Malestroit présentent tous une typologie de construction assez similaire : bassin en pierre de pays, ossature en bois, couvremnt en charpente bois et couverture d'ardoises.

On observe quelques puits visibles depuis l'espace public.



Puits collectif du faubourg Saint-Michel



Fontaine - faubourg Sainte-Anne, à proximité de la chapelle



Puits, 35 faubourg de la Madeleine



Puits, place du Bouffay



Carrefour du faubourg Sainte-Anne



Puits, rue des Augustines



Puits, parking des Augustines

Lavoir, chemin de l'Arvigot, faubourg de la Madeleine

Le chemin de l'Arvigot permet d'accéder à la rive gauche de l'ancien lit de l'Oust. Le lavoir couvert d'ardoises est toujours en place.



Lavoir, chemin de l'Arvigot



39, faubourg Sainte-Anne



21, faubourg Sainte-Anne

Lavoir, faubourg Saint-Michel



Puits, 7, rue de Bois-Solon



Puits, route de Sérent



Lavoir - faubourg Saint-Michel



Ancien lavoir de l'écluse restauré en Maison de l'eau



Maison de l'eau

FOUR A PAIN

Le four à pain du faubourg Saint-Michel est le seul four à pain conservé sur la commune.



Four à pain, faubourg Saint-Michel

5.4 Les caractéristiques constructives du bâti ancien

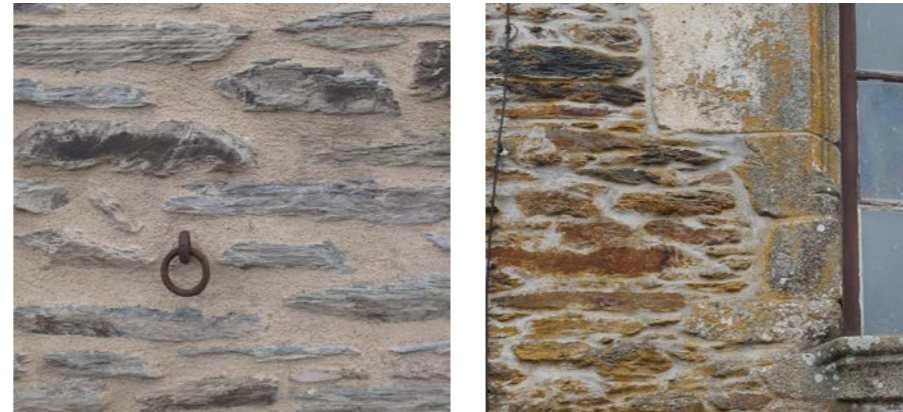
MACONNERIE TRADITIONNELLE

On distingue :

- les murs en maçonnerie ordinaire : maçonnerie de moellons, aux joints très épais ou recouverts d'un enduit couvrant pour les façades des édifices principaux ;
- les murs appareillés en moellons équarris (lits réguliers horizontaux), jointoyés et non enduits

Dès le XIIème siècle, même peut-être le XIème on utilise la pierre de poudingue appelé aussi grès roussard , pour la construction de l'église romane entre autre. Ce matériau provient de la commune de St Congard entre les carrières de Chossepot et le bourg. Cette pierre qui serait d'origine volcanique est constituée de gros blocs rocheux que l'on trouve dans le sol , elle est très dure, bien que parsemée parfois de filons de sable. Elle fut sans doute transportée à l'aide de barques sur la rivière Oust. Les moellons de schiste employés à cette époque proviennent de carrières situées au haut du Jaugan sur les bords de la voie romaine.

Texte de Jean Camussi



4, rue Sainte-Anne

Enduit couvrant (enduit plein)

L'enduit traditionnel est un mélange de chaux et de sable couvrant qui recouvre la totalité des moellons de la maçonnerie et vient affleurer la pierre de taille des chaînages, piédroits, linteaux et allèges (enduit plein).



11, rue du général de Gaulle

rue du Général de Gaulle

CONSTRUCTION EN MOELLONS EQUARRIS

Ce type de moellonage, aux lits réguliers, était destiné à rester apparent.



rue du général de Gaulle



Eglise Saint-Gilles



4, rue du général de Gaulle



4, rue Sainte-Anne

CONSTRUCTION EN MOELLONS DE GRES/SCHISTE

de type rural avec de petits appareils

Elles correspondent aux maçonneries les plus anciennes, ou aux murs d'échiffre des pans de bois médiévaux.

Elles présentent souvent un petit appareil de pierres plates avec des encadrements plus travaillés. Pour les plus anciennes, les ouvertures sont relativement petites et étroites et souvent disposées de manière non alignée.



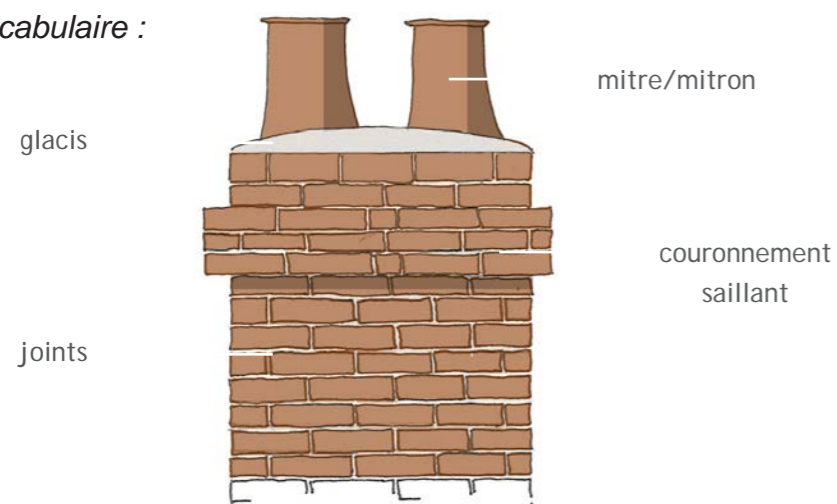
rue Madame, moellons recouverts initialement d'enduit

LES SOUCHES DE CHEMINÉES

Les souches de cheminées, qui rythment les toitures, sont des éléments très importants du paysage urbain et rural.

Les cheminées de Malestroit sont montées en briques, en pierre locales, ou en assemble pierre/briques. Elles présentent peu de mitres en partie sommitales

Vocabulaire :



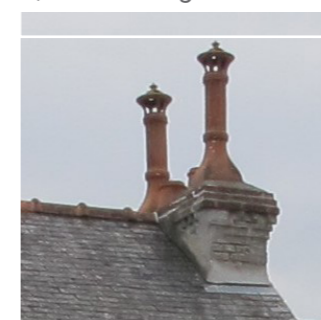
9 avenue du Commandant Ameil



2, rue du Général de Gaulle



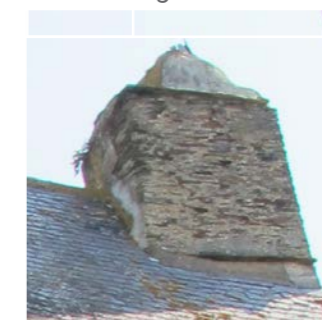
6, rue aux Anglais



avenue du Com. Ameil



57 faubourg de la Madeleine



38, rue du Bouffay



11 faubourg de la Madeleine

LA BRIQUE EN FAÇADE, ELEMENT DECORATIF

On retrouve une utilisation assez ponctuelle de la brique dans la façade, comme modénature ou décor, pour des linteaux, des encadrements de baies, des corniches ou des motifs décoratifs. Ce décor de brique accompagne la composition de la façade. Il souligne le rythme de la façade et les éléments architectoniques essentiels qui composent la construction: soubassement, ouvertures, corniche et angles.

Ces appareillages des fenêtres et des portes et les chaînes d'angle sont des éléments décoratifs mais aussi structurants qu'il convient de conserver. La restauration et le remplacement de ces éléments doivent respecter le matériau d'origine.

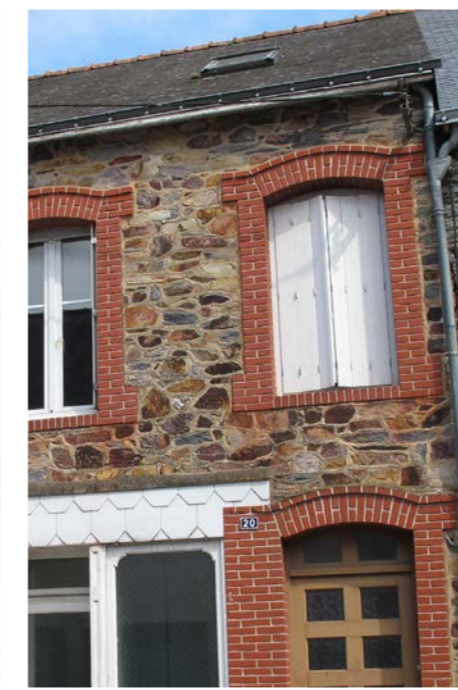
Le matériau brique se retrouve principalement dans les constructions situées dans les faubourgs ou les quartiers résidentiels datés du début du XXe siècle.



9 avenue du Commandant Ameil



28 faubourg Sainte Anne



20, faubourg de la Madeleine



86, faubourg de la Madeleine

LES PANS DE BOIS

Le pan de bois est un système de construction souple basé sur le travail essentiel du charpentier. La technique du pan de bois permet :

- d'exploiter les ressources locales en bois de grandes dimensions,
- d'alléger les approvisionnements par rapport à la pierre,
- de réparer aisément les bâtiments et de les modifier sans intervention sur la structure principale porteuse.

Le pan de bois, construit à bois courts, se compose de cadres formés d'une sablière haute et d'une sablière basse ancrées dans les murs latéraux. Chaque panneaux est ensuite structuré par des poteaux entre lesquels s'assemblent les décharges (en écharpe, en croix de Saint-André, en chevron, ...) et les appuis de fenêtres. Les solives de planchers sont encastrées entre la sablière haute du cadre inférieur et la sablière basse du cadre supérieur.

Ce système constructif permet une préfabrication des pièces de bois en atelier acheminées ensuite dans les rues étroites de la ville.

A l'intérieur de cet assemblage de montants de bois et de traverses, on insère des barres de bois plutôt plates, que l'on a enrobées de torchis, mélange de terre argileuse et de paille, auxquelles on a incorporé parfois de la filasse de chanvre ou même de la laine. Sur les deux faces, l'on a cloué des lattes refendues de rejets de cèpe de châtaignier (dans d'autres régions on a utilisé des baguettes de saule ou de noisetier) légèrement espacées recouvertes d'un enduit de sable et chaux, ce qui a permis pour ces chefs d'oeuvre exposés aux pluies du sud de traverser les siècles.

« On ne commencera à construire des maisons avec façades à pans de bois que vers le XVème siècle, travail qui se prolongera tout au long du XVIème. La façade de la maison à colombage repose sur des poteaux de bois directement fixés au sol, tel que l'on peut les apercevoir rue du Gal de Gaulle. En raison de la pourriture et du tassement qui s'en suivait, l'on a fait reposer ces poteaux sur des étais, puis plus tard les rez-de-chaussée ont été remplis d'une maçonnerie de pierres. On peut apercevoir un poteau enrobé à la maison du Pélican rue Ste Anne.

On construit ces maisons à colombages pour deux raisons ; à l'intérieur de la ville close on manque de place, chaque encorbellement permet d'augmenter les surfaces habitables, la deuxième raison fait que l'eau des toitures est projetée au milieu de la rue et le rez- de- chaussée reste au sec, aidé aussi en cela par la forme du toit relevé au bas de la pente et que l'on appelle toiture en coyau, (maison No 7 rue St Michel) car les gouttières n'existent pas.

Ces habitations qui sont très souvent des commerces, possèdent devant les fenêtres du rez- de- chaussée des étais (rue aux Anglais entre autre) constitués de moellons recouverts de dalles de schiste bleuté provenant de la région de Sérent, probablement aux alentours de la Touche Morgan, ce sont ces mêmes schistes dénommés palis qui clôturent parfois les prairies ou bordent les chemins. Quand ces maçonneries n'existent pas, ce sont les volets qui se déplient horizontalement en leur moitié pour y recevoir la marchandise. »

Texte de Jean Camussi

RAIDISSEMENTS / MOTIFS :



Croix de Saint-André



Brins de fougères ou chevrons



Demi brins de fougères



1, rue Sainte-Anne



Maison du Pélican place du Bouffay

PIGEATRES



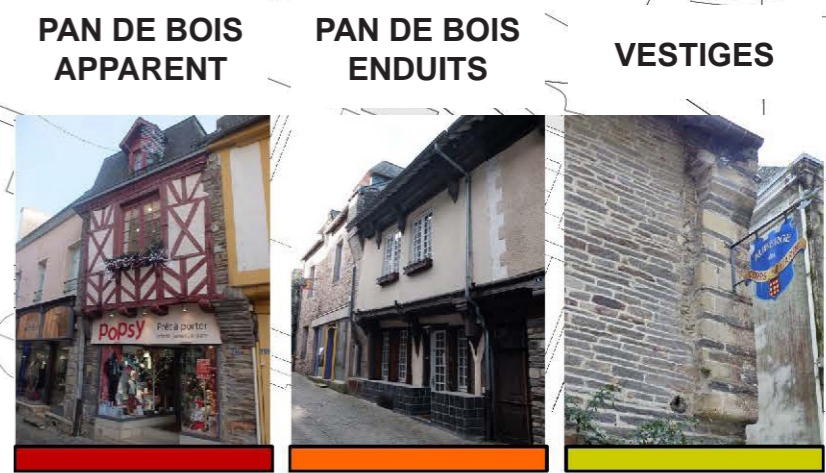
4, rue Sainte-Anne



20, rue aux Anglais



7, rue du Général de Gaulle



0 100 200m

LES COUVERTURES EN ARDOISES

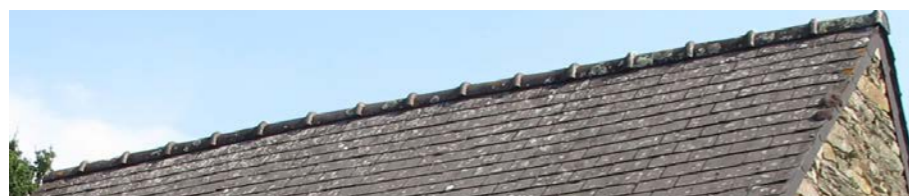
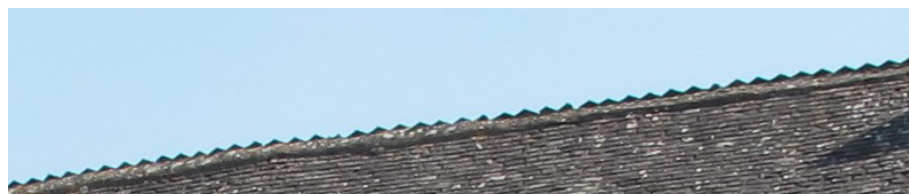
Sur le territoire de Malestroit, la couverture des constructions se réalise essentiellement en ardoise, offrant un paysage homogène, d'une couleur oscillant entre le bleu et le gris.

L'exploitation de l'ardoise est ancienne en Bretagne : connue dès le XII^{ème} siècle (époque médiévale) sur certains bâtiments religieux, elle remonte principalement au XVI^{ème} siècle et se généralise dans la seconde moitié du XIX^{ème}.

Une pose classique d'ardoises en toiture correspond à un assemblage d'éléments plats indépendants les uns des autres, qui se recouvrent partiellement. Les ardoises forment des rangs horizontaux, chaque rang étant décalé d'une demi ardoise avec le rang supérieur. Une ardoise forme alors un couvre-joint pour les deux ardoises placées en dessous d'elle.

Trois termes définissent les différentes parties d'une ardoise posée en toiture : le recouvrement, le pureau et le faux pureau (cf. schéma).

Les faitages se présentent principalement sous la forme de tuiles scellées au mortier de chaux, de lignolets, de façon de zinc posé sur tasseau, ou de frise en zinc ou en plomb.

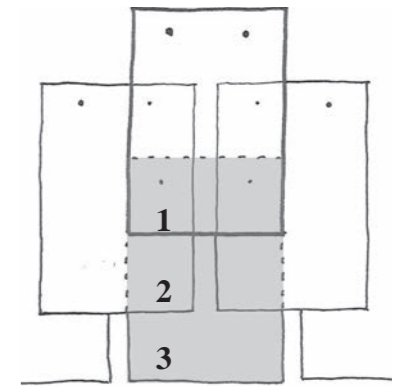


exemples de faitages



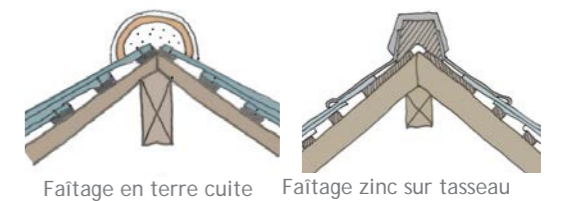
Les couvertures d'ardoises des toitures de Malestroit

SUPERPOSITION DES ARDOISES

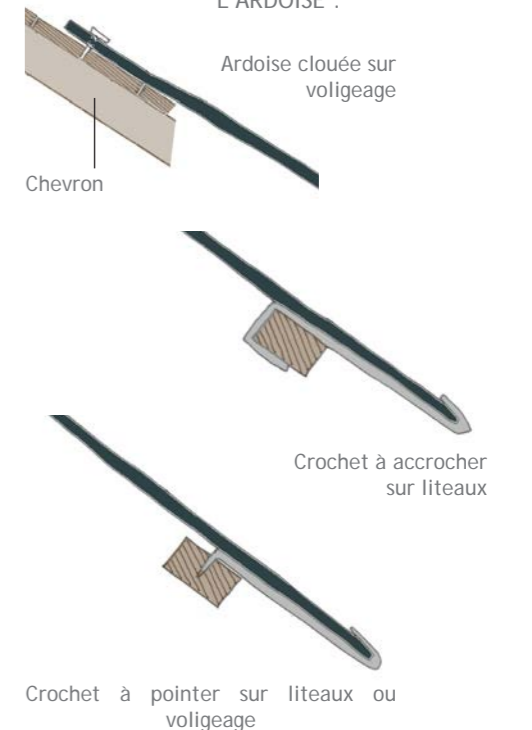


- 1- 1er tiers : le recouvrement
- 2- 2eme tiers : le faux-pureau ou liaison
- 3- 3eme tiers : le pureau

EXEMPLES DE FAITAGES



SYSTÈMES D'ACCROCHE DE L'ARDOISE :



LES LUCARNES

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble.

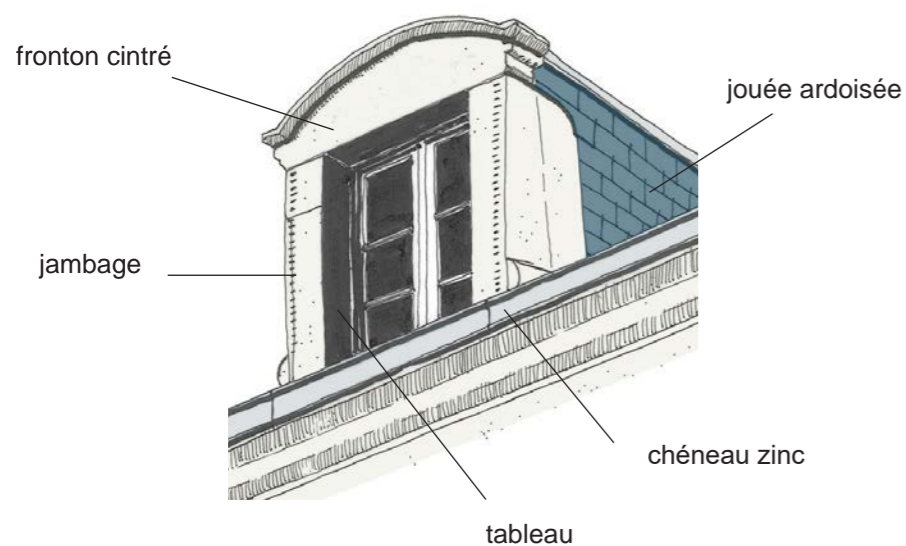
La lucarne, élément important du confort interne mais aussi ornement de la façade, introduit une complexité dans la conduite du traitement des eaux que reçoit la couverture.

L'usage des lucarnes est ancien, mais reste longtemps d'une importance limitée. La lucarne vient toujours orner le toit où elle s'insère. Élément important de la silhouette du bâtiment, son dessin et sa proportion sont toujours définis avec beaucoup de soin.

A Malestroit, on distingue une grande variété de lucarnes :

- des lucarnes charpentées, véritables ouvrages de charpente en façade
- des lucarnes maçonnées repérées principalement sur des édifices de la période classique et du XIX^e siècle

La mise en oeuvre ou la restauration d'une lucarne fait appel à des usages raffinés et ponctuels de traitement des couvertures. C'est donc en soi un ouvrage spécifique qui nécessite une bonne coordination des corps de métiers, celui qui en érige la structure (le charpentier) comme celui qui en assure la protection (le couvreur). Ce dernier point et sa bonne mise en oeuvre sont fondamentaux pour la pérennité de l'ouvrage.



Lucarnes charpentées à fronton triangulaire :



8, rue aux Anglais



11, rue du Général de Gaulle

Lucarnes maçonnées à fronton triangulaire :



11, rue du g. de Gaulle



10, rue des Ponts



16, rue Sainte-Anne



18 faubourg de la Madeleine

Lucarnes maçonnées à fronton arrondi :



7, place du Dr. Queinnec



faubourg Sainte-Anne



2, faubourg de la Madeleine



38 faubourg de la Madeleine



34, faubourg Sainte-Anne



57, faubourg de la Madeleine

LES MENUISERIES

Les menuiseries, désignant ici les portails, les fenêtres, les portes et les volets, assurent la clôture des constructions. L'art de la menuiserie est l'un des domaines où les variations sont les plus importantes. Ces variations vont porter sur l'affinement progressif de la production des bois, bois fendus, bois sciés de long puis produits à la scie mécanique. Les assemblages vont aussi évoluer et se perfectionner, ou se complexifier : des assemblages de simples planches à ceux à petits panneaux et cadres en passant par l'apparition des moulures à grands cadres du XVIII^e siècle.



4, rue du Presbytère

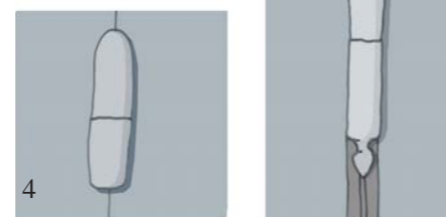
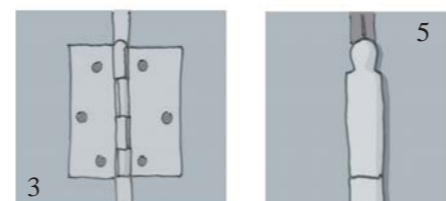
Les fenêtres évoluent et se modifient, dès la fin du XVI^e siècle, les meneaux bois remplacent progressivement ceux en pierre. Avec les progrès de la production du verre, les petits bois vont faire leur apparition d'abord dans les petits cadres des châssis insérés entre meneaux, puis avec la disparition de ceux-ci, dans les fenêtres en feuillure.

L'étanchéité et la protection des fenêtres vont peu à peu évoluer et se perfectionner, du recouvrement à simple feuillure, puis à pente, ensuite à doucine et enfin à gueule de loup. Les verres évoluent : des encastés dans les menuiseries aux premiers petits carreaux avec des verres encore irréguliers, bullés et légèrement teintés, aux grands carreaux qui apparaissent dès la deuxième moitié du XVII^e siècle, puis en profil acier, déjà expérimentées entre les deux guerres.

Les menuiseries étaient peintes dans des couleurs neutres variées. Seules les menuiseries du XVIII^e siècle présentaient des couleurs claires (blanc cassé, gris perle, etc.). Les portes d'entrée étaient souvent de couleur neutre sombre.

Certaines menuiseries anciennes, encore conservées dans le centre ancien de Malestroit, (voir page ci-contre) sont de vraies œuvres aux dessins et profils raffinés et complexes. Leur préservation sauvegarde, maintien et restauration font donc partie des objectifs de la l'AVAP.

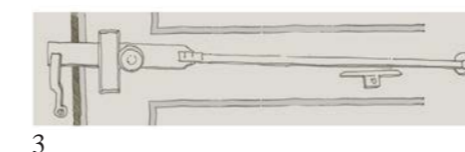
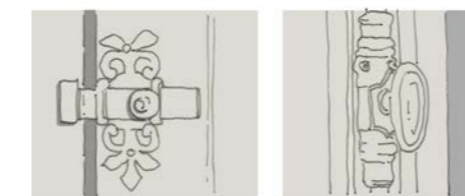
FERRAGES ET ATTACHES DES MENUISERIES :



- 1- Gond
- 2- Penture
- 3- Charnière
- 4- Paumelle
- 5- Fiche

FERRAGES ET FERMETURES DES MENUISERIES :

- 1- Targette
- 2- Crémone
- 3- Loquet
- 4- Espagnolette



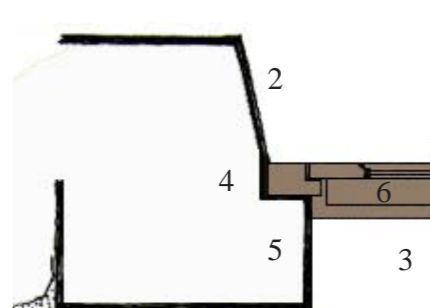
EVOLUTION DES PROFILS :



Fenêtres anciennes conservées/restaurées/restituées

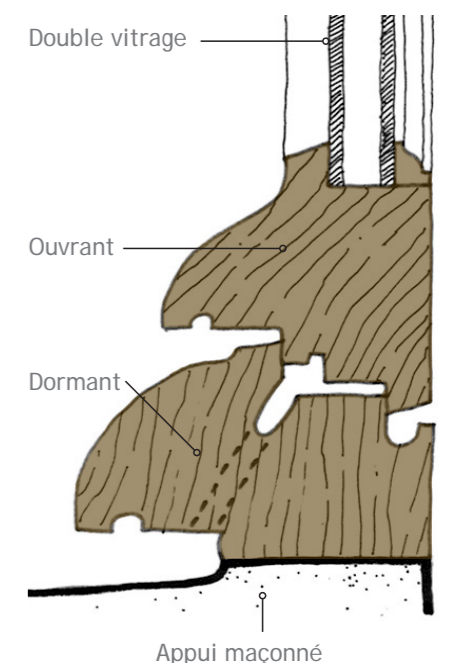
Peu de menuiseries d'origine ont été conservées dans le centre ancien. Elle n'en sont que plus importantes à protéger, conserver et restaurer.

COUPE SUR UNE FENÊTRE



- 1- Menuiserie
- 2- Ébrasement (intérieur)
- 3- Appui
- 4- Feuillure
- 5- Tableau (extérieur)
- 6- Jet d'eau

DETAIL D'UN JET D'EAU ARRONDI



5, rue du général de Gaulle



rue de l'Ecluse

Portes d'entrée

Les portes d'entrée anciennes et originelles conservées sont rares dans le centre ancien de Malestroit. Toutefois, les portes plus récentes qui les ont remplacées ont pour la plupart conservé leurs caractéristiques principales en lien avec l'architecture de l'édifice : en bois massif, cintrés ou non, avec ou sans imposte pleine.

Elles peuvent être :

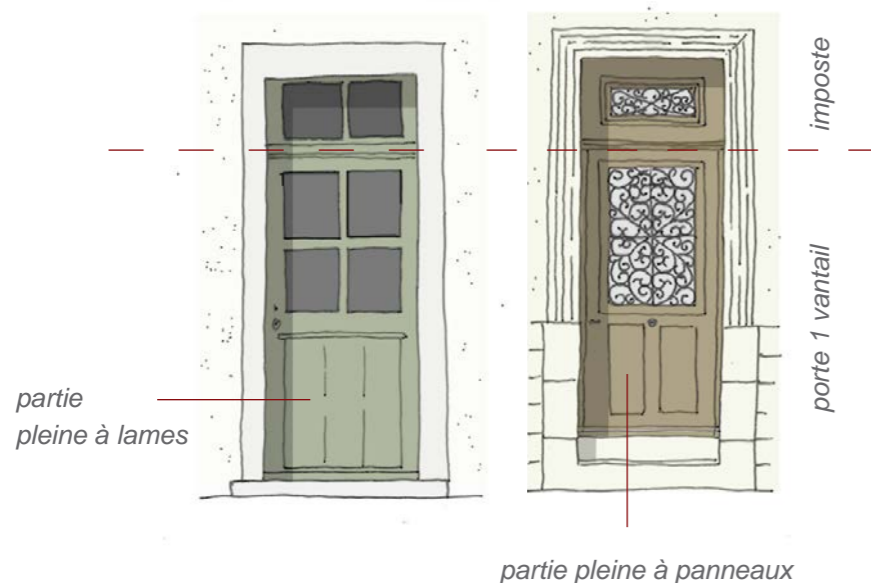
- à lames (rainures moulurées ou non)
- à panneaux (voir ci-contre, première ligne)

Les portes sont généralement situées en feuillure dans le premier tiers de l'épaisseur du mur à partir du nu extérieur.

La porte d'entrée est la carte de visite de la maison. Son emplacement doit tout d'abord être respecté, intégré au rythme vertical du dessin de façade.

Portes cochères

On observe très peu d'exemples d'anciennes portes cochères ou de garage en bois dans le centre de Malestroit.



2, rue du Presbytère 5, rue de la Madeleine faubourg Sainte-Anne



18, faubourg de la Madeleine 6, rue du Presbytère

Volets battants

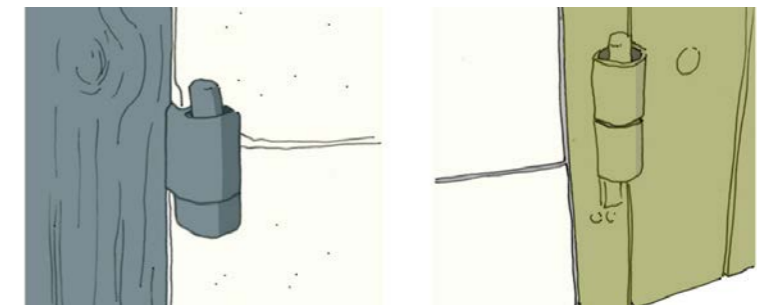
On utilise aujourd'hui indifféremment le terme de «volets» pour tous les éléments d'occultation des baies, intérieur ou extérieur. Traditionnellement cependant, les volets désignent les vantaux intérieurs et les contrevents les vantaux extérieurs. Les maisons rurales pouvaient être dépourvues de contrevents aux étages, mais elles en possédaient presque toujours au rez-de chaussée.

Les occultations, au début sous forme de simples panneaux internes, suivent l'évolution générale de la menuiserie : ils sont

toujours à l'intérieur du logement et se divisent, vers la deuxième moitié du XVII^e siècle, pour pouvoir se replier dans l'épaisseur du mur. Ce n'est qu'au début du XVIII^e siècle qu'apparaissent les premières persiennes extérieures, toujours en bois mais avec des lames horizontales inclinées. Au XIX^e siècle ce modèle évoluera vers la persienne extérieure métallique à plusieurs battants.

Les maisons de Malestroit sont caractérisées par la présence de volets traditionnels en bois pleins (à barres (traverses) ou à pentures). On observe quelques volets persiennés L'écharpe oblique apparue récemment, ne correspond pas aux mises en œuvre traditionnelles. Les pentures et traverses sont le plus souvent placées sur la face rabattue contre le mur. On observe également un grand nombre de volets persiennés, adaptés ou non aux ferronneries.

Les contrevents sont posés sur gonds scellés directement dans la maçonnerie, sur dormant en feuillure ou sur le cadre bois du pans de bois.



Gond scellé dans la maçonnerie

Gond scellé sur le dormant



11, faubourg Sainte-Anne



rue du général de Gaulle

LES FERRONNERIES

La ferronnerie d'art est utilisée depuis le haut moyen âge pour des éléments de peinture et pour tout ce qui est ferrage des menuiseries. A partir du XVII^e siècle, au fur et à mesure que s'agrandissent les baies, apparaissent des grilles de balcon ou des garde-corps en fer forgé, souvent très ouvragés. Cette technique va continuer à évoluer durant tout le XVIII^e siècle, dans le même matériau mais avec variation sur les types de panneaux, leur composition et leur dessin.

Au début du XIX^e siècle, le développement des techniques de la fonte va modifier l'art de la ferronnerie. Les motifs fabriqués industriellement et vendus sur catalogues sont assemblés dans des cadres traditionnels puis peu à peu fournis en motifs complets. Ces techniques se maintiennent au début du XX^e siècle et donnent encore lieu à des recherches d'expression assez travaillées. Elles sont peu à peu remplacées de nos jours par des grilles composées de profils creux et de treillis assemblés et soudés.

La sauvegarde, le bon entretien ou la réparation de ces éléments supposent le respect et la mise en œuvre de tours de main spécifiques aux époques de réalisation de ces ouvrages.

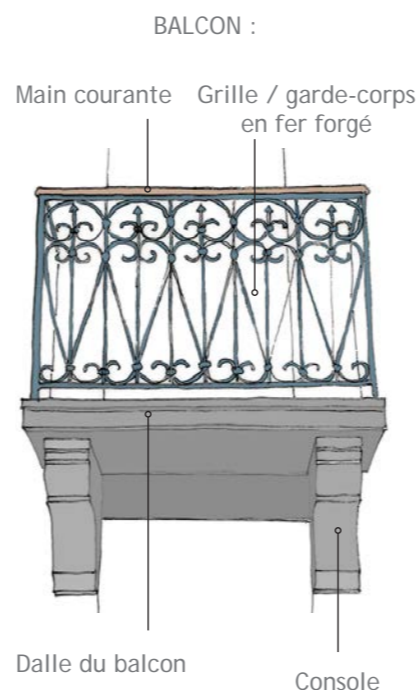
Tout projet de restauration ou restitution devra être préalablement justifié par un diagnostic documenté de l'état sanitaire de l'ouvrage. Les techniques comme les matériaux devront être en cohérence avec ceux de l'ouvrage (qualité des fers, traitement, type d'assemblages, etc.). Pour les ouvrages anciens, le travail d'entretien comme de restauration devra être effectué par des entreprises qualifiées justifiant du maintien en leur sein des savoir faire traditionnels de la ferronnerie d'art et du travail à la forge.

Quelques d'éléments en ferronnerie sont repérables dans le centre ancien de Malestroit, notamment des garde-corps sur les maisons de ville car anciennement destinés aux maisons et aux édifices nobles. Tous ces éléments sont principalement en fonte, composés avec l'édifice lors de sa construction ou venus se rajouter lors de la modification des façades, au XVIII^e et au XIX^e siècle

Balcons, garde-corps et barres d'appui

Un balcon est une terrasse suspendue en encorbellement sur la façade. Composé d'une assise en pierre soutenue par des consoles, il est pourvu d'un garde-corps en fonte ou en fer forgé. La partie supérieure du garde-corps porte une main courante en bois ou en fer.

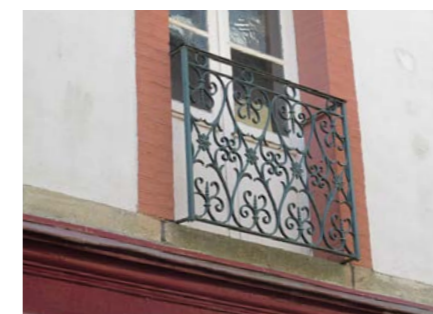
Le ton traditionnellement utilisé pour les ferronneries de façade au XIX^e siècle est le noir. À partir de 1900, d'autres couleurs font leur apparition. Une étude des anciennes couches de peinture (stratigraphie) pourra orienter le choix de la teinte.



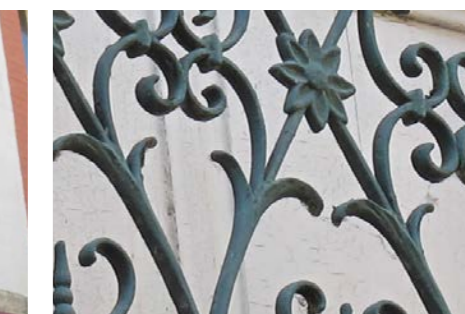
GARDE-CORPS :



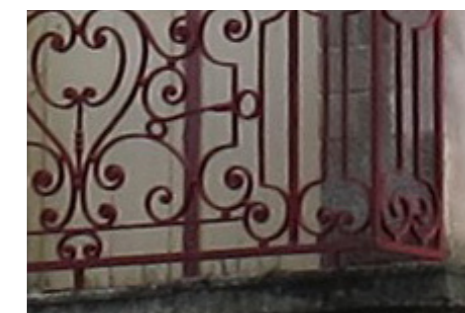
11, place du Bouffay



13, rue des Ponts



14, faubourg de la Madeleine



7, rue SAINT-Julien



12, rue des Ecoles



1, rue des Douves

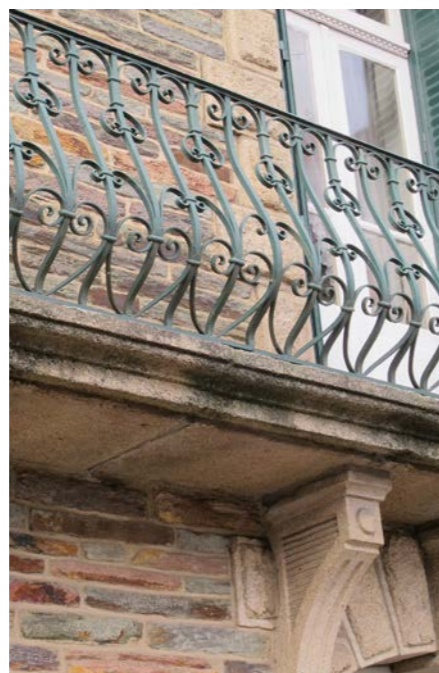
GARDE-CORPS FILANTS :



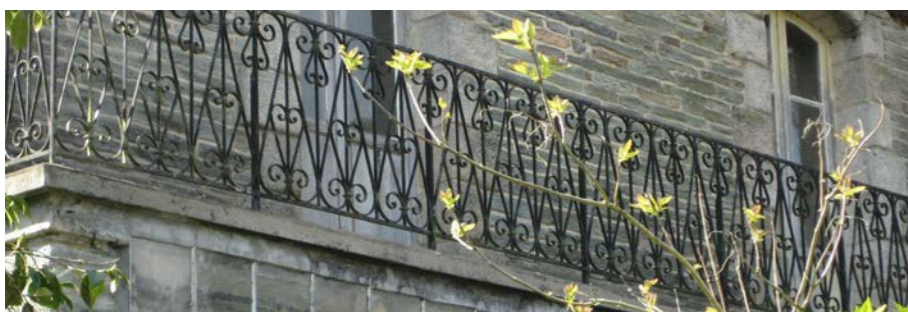
11, rue des Ponts



7, boulevard du Pont Neuf



rue du Faubourg Sainte-Anne



1, rue madame

GRILLES DE DEFENSE :



Grille de défense en fer forgé - Rue de Gaulle

Grilles et portails

L'architecture des belles demeures de Malestroit, entourées d'un jardin soigné, présentent une série de grilles de clôtures et de portails en fer. Leur restauration nécessite les mêmes préconisations que pour les gardes corps.



9, faubourg Sainte-Anne



77, faubourg Sainte-Anne



8 avenue du commandant Ameil



avenue du commandant Ameil



77, faubourg de la Madeleine



Calvaire Sainte-Anne



5, rue Saint-Paul

LES CLOTURES

Sur la commune, on observe plusieurs types de clôtures :

- des clôtures hautes maçonnées (centre ancien) qui peuvent monter jusqu'à 2,30 m de hauteur.
- murs bahuts surmontés d'une grille (centre-ancien, faubourgs, extensions urbaines)
- murets bas doublés de haies végétales disposées à l'arrière (villages et hameaux)
- clôtures végétales (zone naturelle)
- ganivelles, clôtures grillagées et fil de fer

Les parements des murs anciens sont composés en moellons de pierre d'extraction locale.

Les clôtures sont généralement accompagnées de végétal.

Clôtures du centre ancien (principalement des murs hauts, quelques murs bahuts)



rue du Grand-Four



rue Basse



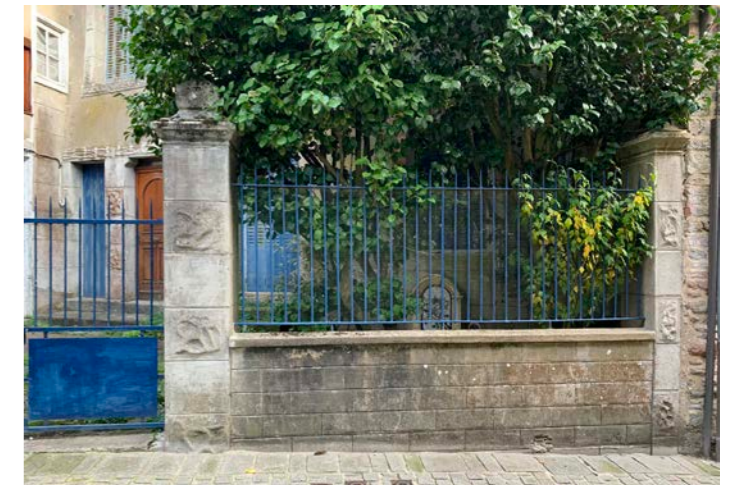
5, rue Saint-Paul



7, rue Saint-Julien



rue Huberdière



12, rue des Ponts

Exemples qui ne se réfèrent pas aux mises en œuvres traditionnelles :



Enduit ciment et panneaux claustra préfabriqués



Enduit ciment et panneaux claustra préfabriqués



machefer



Haie monospécifique



panneaux préfabriqués en PVC



Grillage industriel sans accompagnement végétal



rue Madame



rue Notre-Dame



rue Mirette

Clôtures des extensions urbaines anciennes et récentes



Venelle entre faubourg St Michel et parking



8, avenue du Commandant Ameil



6, rue de la Libération



19, boulevard Saint-Gilles



77, faubourg de la Madeleine



29, boulevard Saint-Gilles

Clôtures en zone naturelle



Chemin du Bois-Pivert



La Hataie



Chemin rural depuis la rue du Bois Solon



La Hataie



Voie de la clôture, (sans clôture !)



Lieu-dit Bois Solon

LES DISPOSITIFS D'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES ET D'ECONOMIES D'ENERGIE

ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Il est essentiel de rappeler que, en ce qui concerne les points faibles du bâti ancien, les principales déperditions thermiques se font par le toit, le plancher bas et les défauts d'étanchéité à l'air, moins par les parois verticales, si elles offrent une inertie suffisante (murs épais).

L'isolation par l'extérieur sous-entend souvent « économies d'énergie » (en particulier sur les édifices d'après guerre) mais il est donc important de noter que le bâti ancien possède des propriétés architecturales, bioclimatiques et d'inertie notamment, qu'il convient de respecter et d'exploiter.

En effet, le bâti ancien et les modes de constructions traditionnels tirent parti du site dans lequel le bâti s'inscrit pour gérer son air, sa température et sa vapeur d'eau :

- une inertie souvent très lourde des matériaux de constructions
- une micro-porosité des matériaux utilisés
- une implantation du bâti découlant de la topographie et de l'orientation du soleil
- une disposition des ouvertures relative au déplacement du soleil

Exemple ancienne ferme sur une commune de Bretagne :



Façade sud exposée au soleil



Façade nord dépourvue d'ouvertures, avec annexes

Peu de cas d'isolation par l'extérieur sont repérables sur la commune de Malestroit, permettant au territoire de conserver les caractéristiques architecturales locales de son bâti ancien.

Ces travaux d'isolation ont en effet un fort impact sur l'aspect architectural. Les ponts thermiques en pied de mur doivent être traités avec des matériaux imputrescibles souvent incompatibles avec le bâti ancien. Ces travaux sont donc plus adaptés à des bâtiments relativement récents (édifices d'après guerre) et sans modénatures spécifiques.

De plus, toute isolation sans réflexion préalable et utilisant les techniques du bâti contemporain sur le bâti ancien a pour conséquence immédiate de lui faire perdre ses qualités naturelles de respiration et de maintenir l'humidité dans l'espace confiné qu'un surcroît de chauffage et une ventilation artificielle ne parviennent qu'imparfaitement à éliminer.

Si le souci premier est le respect du bâtiment existant (propriétés thermiques des matériaux, modénatures), le respect des caractéristiques du paysage urbain proche est également primordial :

A Malestroit, les maçonneries sont principalement laissées apparentes ou enduites, l'isolation par l'extérieur à finition enduite est par conséquent le choix le plus respectueux du paysage existant. Le bois utilisé en bardage (souvent sur les bâtiments agricoles) est principalement du châtaigner, essence locale qui prend une teinte grisée avec le temps.

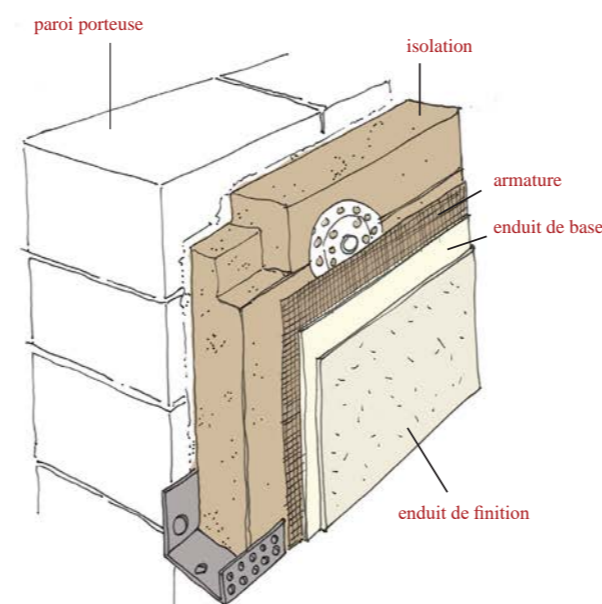


Schéma de principe - isolation par l'extérieur - finition enduite

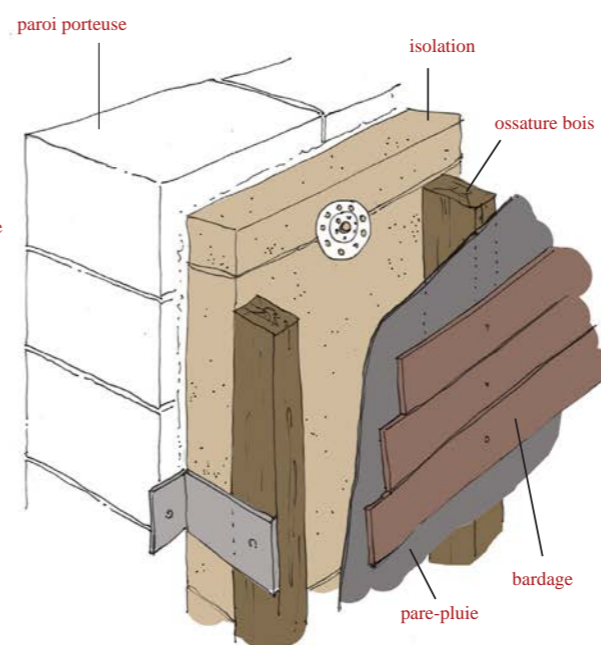
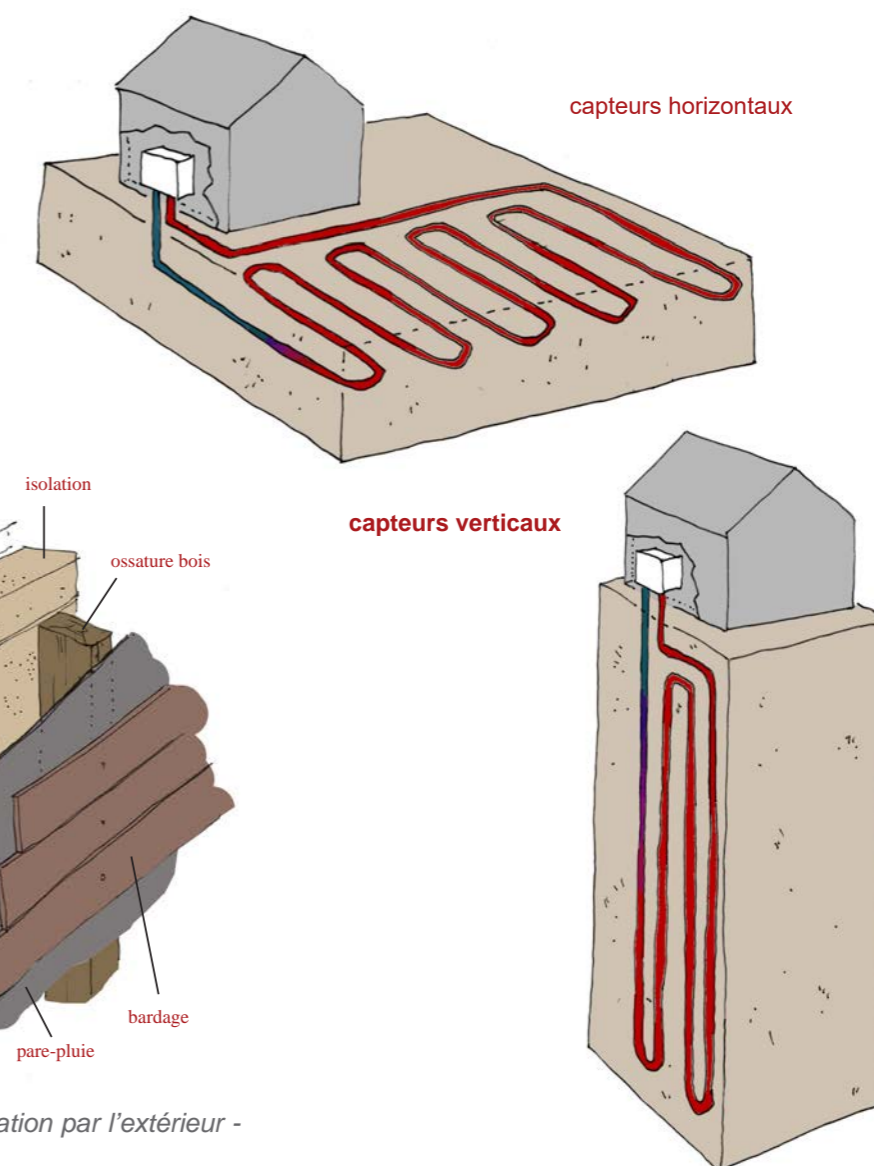


Schéma de principe - isolation par l'extérieur - finition bardage bois

GEOOTHERMIE

La géothermie propose une exploitation des énergies renouvelables souvent moins connue que l'isolation par l'extérieur. C'est elle qui a le moins d'impact visuel sur le paysage, car enterrée, mais sa mise en place est sensible. Une attention particulière doit être portée aux éléments naturels environnants et à l'intégration de la pompe à chaleur. Si la géothermie est difficilement gérable individuellement en zone urbaine, elle est plus facilement exploitable en zone paysagère ou en ce qui concerne les installations dites collectives. Chaque projet relatif à l'installation d'une pompe à chaleur doit être étudié au cas par cas.

Des renseignements précis peuvent être trouvés auprès de l'ADEME Bretagne.



EOLIENNES

Par définition, une éolienne est un dispositif qui permet de convertir l'énergie cinétique du vent en énergie mécanique. Cette énergie est ensuite transformée principalement en électricité.

D'un point de vue technique, pour une meilleure efficacité des éoliennes, il est généralement préconisé que ces dernières soient installées sur des points hauts afin de bénéficier d'une puissance minimum des vents. Il faut également disposer d'une surface de terrain suffisante et dégagée et surtout de vents réguliers et assez puissants. Il est donc important de rappeler qu'une éolienne peut avoir un impact lourd pour un gain minime : pour avoir un rendement normal, l'éolienne ne doit pas être entourée d'obstacles (il sera difficile d'en trouver en zone urbaine ou en zone boisée).

Visuellement, les éoliennes, isolées ou groupées, dépassent localement la ligne de faîtage, émergent de la masse bâtie ou végétale générale et prennent possession du paysage à différentes échelles.

Eolien particulier

En ce qui concerne l'éolien particulier, il n'est pour le moment pas représentatif sur la commune de Malestroit. Si certains projets de petites éoliennes peuvent contribuer au développement raisonné des énergies renouvelables à l'échelle individuelle, la mise en place de ces éléments dans le paysage reste délicate, et demande une attention particulière au cas par cas.

Planter des éoliennes à proximité des centres urbains et d'un espace paysager majeur tel que la vallée de l'Oust reste très sensible et contradictoire pour des raisons :

- éthiques : la qualité patrimoniale du centre ancien de Malestroit indéniable et la biodiversité existante sur la commune (voir page suivante) doivent être protégées dans leur ensemble ;
- esthétiques : la qualité paysagère du site de la vallée de l'Oust n'a de valeur que par son unité et ses vues dégagées mettant en valeur le patrimoine urbain et naturel de la commune ;
- techniques : la proximité urbaine et forestière, comme rappelé en amont, n'est pas favorable au bon fonctionnement des éoliennes.



*Eoliennes de la Bottière-Chenaie - Nantes
L'énergie éolienne permet de renouveler un apport en eau d'arrosage vers les jardins partagés et le parc.*

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

En tant que source d'énergie, l'ensoleillement est un facteur climatique qui peut être exploité de manière passive, via les ouvertures vitrées, et/ou de manière active pour produire de l'énergie (privilégier le recours aux économies d'énergie avant le recours à l'énergie solaire active). Il est important de différencier le solaire thermique et le solaire photovoltaïque (électricité).

Impact de ces installations

L'intérêt de ces mesures est à mettre en relation avec leur coût, leur efficacité comme avec leur impact sur l'architecture et le paysage urbain.

Similaire à une verrière, les capteurs solaires et panneaux doivent se substituer à l'ardoise. Si les panneaux solaires de teintes grises peuvent se fondre plus facilement dans un toit en ardoises que dans un toit en tuiles, les installations de panneaux modifient encore aujourd'hui l'aspect de la toiture.

Au vu de l'impact visuel important de ces installations, celles-ci doivent être très réglementées au sein du périmètre de l'AVAP, tant d'un point de vue urbain qu'architectural, afin de ne pas altérer les enjeux patrimoniaux de la commune :

- Les nombreux points de vue dominants sur les ensembles patrimoniaux majeurs et sur la vallée de l'Oust doivent être protégés de toute intégration d'éléments techniques comme les panneaux et les capteurs, car cela entraînerait une destruction du caractère patrimonial des lieux et une modification de leurs unités paysagères. L'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien y est très important.

- Le noyau ancien doit également être protégé pour garder leur cohérence urbaine.

- Les bâtiments existants à caractères patrimoniaux forts, caractérisés par une qualité de mise en oeuvre, des typologies architecturales et des époques marquées, ainsi que par des techniques de constructions traditionnelles ne peuvent recevoir ces installations.

La mise en place de panneaux photovoltaïques et solaires sur des édifices bâtis de faible qualité architecturale, dans des zones éloignées du centre ancien, si elle est envisagée, doit offrir une réponse d'intégration adaptée au contexte architectural et urbain.

Il est important de noter que le végétal, muable, ne peut être considéré comme une barrière visuelle. Par exemple, les arbres dépouillés de leurs feuilles l'hiver nous laissent entrevoir certains lotissements construits sur les points hauts de la commune, alors que les toitures de ces constructions disparaissent en partie l'été, derrière la masse végétale. Les risques de tempêtes sont également à prendre en compte.

5.5 DEVANTURES COMMERCIALES ET VITRINES

A Malestroit, les devantures commerciales qui ont conservé une écriture soignée sont rares, valeur de témoignage et de modèle des devantures commerciales anciennes. La disparition rapide des devantures commerciales et compositions anciennes, qui n'ont pas vocation à être pérennes de par les mutations des activités, a laissé place à des mises en œuvre peu compatibles avec le bâti du centre ancien.

EVOLUTION DES DEVANTURES

Au Moyen Age, les échoppes d'artisans et de commerçants ouvraient directement sur la rue par des baies préservées dans la façade de l'immeuble : baie rectangulaire avec linteau bois ou arcades de pierres plus ou moins ouvragées. En partie basse, un muret bas, toujours présent, sert d'étal. Il est seulement interrompu par un passage servant d'entrée. La partie basse est rarement vitrée, le plus souvent elle est close la nuit par des panneaux de bois pouvant se relever pour partie ou se rabattre pour servir d'auvent et d'étal. Les volets peuvent aussi se replier dans l'épaisseur des piédroits. Ce modèle d'origine va évoluer lentement. L'arcature de maçonnerie va devenir la forme principale.

Aux XVII^e et XVIII^e siècles la boutique va être fermée par des panneaux menuisés à petits bois, placées en feuillure. Dans les beaux immeubles urbains, et en particulier dans les grands ordonnancements du XVIII^e siècle, cette forme va évoluer et se solenniser donnant naissance à ces grandes arcatures entresolées dont le rez-de-chaussée reçoit la devanture commerciale. La composition des arcatures va s'organiser avec plus de rigueur et d'ordre, participant à la composition générale de la façade et suivant le rythme général des travées. L'arcade va s'orne, les clefs donner lieu à reliefs et sculptures, de la simple agrafe au mascarons ouvragés.

Avec la Révolution et l'Empire, la manufacture et le négoce urbain se développent fortement. La boutique prend le pas sur l'atelier. La fonction « appel et signal » de la devanture s'accroît donnant lieu à une grande richesse de recherches décoratives. C'est l'époque où apparaissent les premiers coffrages menuisés en applique, d'esprit néoclassique, souvent très travaillés. Les petits bois cèdent la place aux grands vitrages qu'autorisent les progrès de l'industrie. Le retour à l'usage du linteau en bois et l'appoint des piles de fonte permettent de plus vastes ouvertures.

Les panneaux menuisés vont recevoir une grande variété de décorations : bas reliefs, plaques de verre décorées, émaux. La forme de la vitrine elle-même se façonne, le fer forgé et la fonte sont également employés.



Le faubourg Sainte-Anne au début du XIX^e siècle



La rue Saulnerie au début du XIX^e siècle

Au début du XX^e siècle l'Art Nouveau et l'Art Décoratif marquent fortement le paysage commercial de la richesse de leur créativité. Mais la devanture s'inscrit toujours dans une logique de composition de l'ensemble de l'immeuble, et la respecte.

La rupture va venir de l'après guerre et des mutations qui la caractérisent : prédominance dans les centres villes de la fonction commerciale, influence des modèles d'Outre Atlantique et de l'image de la grande surface, libération technique liée à la facilité d'usage du béton comme des profilés métalliques.

REGLES DE COMPOSITION

Une devanture doit respecter les lignes de composition verticale et horizontale. L'alignement permet que le poids des étages repose sur des éléments porteurs de dimensions crédibles. L'harmonie de la façade en est d'autant plus valorisée. La porte d'entrée se distingue de la boutique par une surface adaptée à sa mise en valeur. La couleur crée le socle, la tonalité de la devanture est plus soutenue que celle des étages.



Respect du rythme vertical de l'immeuble



Respect du rythme horizontal de l'immeuble



Respect de la composition de l'immeuble

LES DEVANTURES “EN APPLIQUE”

La devanture en applique se distingue par un coffrage habillant le rez-de-chaussée de l'immeuble : la devanture est apposée en applique sur la baie.

La devanture est composée de coffres latéraux (ou piédroits), d'une corniche, d'un bandeau et d'un soubassement. Ces éléments permettent d'intégrer les stores, fermetures ainsi que les éclairages.

Les devantures ci-contre, les plus soignées et représentatives de techniques de mise en oeuvre spécifiques sont des exemples qu'il convient de protéger pour leur valeur de témoignage et de modèle.



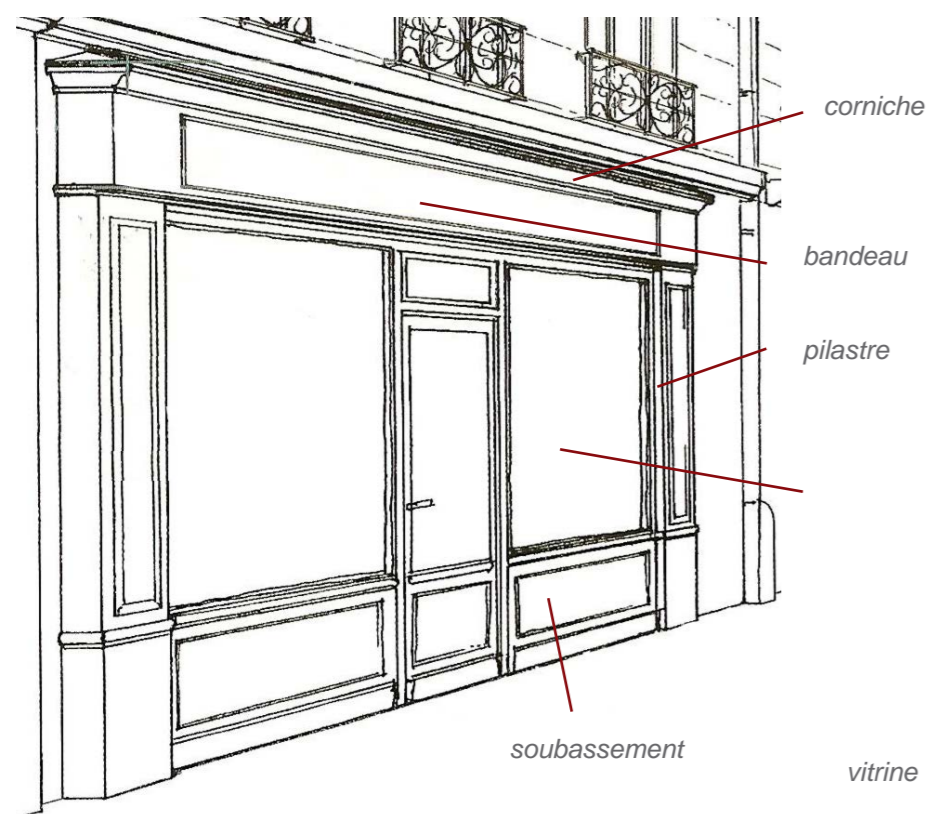
rue Sainte-Anne



Place du Bouffay



rue Saulnerie



LES VITRINES “EN FEUILLURE”, OU “EN TABLEAU”

Généralement antérieures au XIXe siècle, les vitrines en feuillure ont des châssis placés en retrait de la façade à l'intérieur des percements, dans l'épaisseur des murs de la façade (comme des fenêtres).

Les percements des vitrines répondent en général à la composition des percements des étages (fenêtres), même si leur taille est différente. L'aspect maçonné (ou l'ossature du pan de bois) domine ainsi sur l'ensemble de la devanture commerciale.



rue Sainte-Anne



Place du Bouffay



rue aux Anglais

LES ENSEIGNES «DRAPEAU»

De nombreuses enseignes «drapeau», apposées perpendiculairement à la façade de l'immeuble et au plus près du rez-de-chaussée, complètent les devantures commerciales du centre ancien.

Elles sont le reflet de la politique de mise en valeur du centre ancien liée à l'intégration de Malestroit dans le réseau des petites Cités de Caractère.



Place du Bouffay



Place du Bouffay



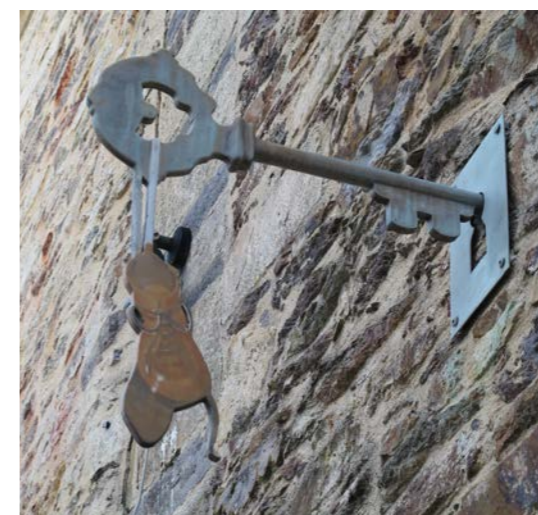
19, rue de Ponts



rue Saulnerie



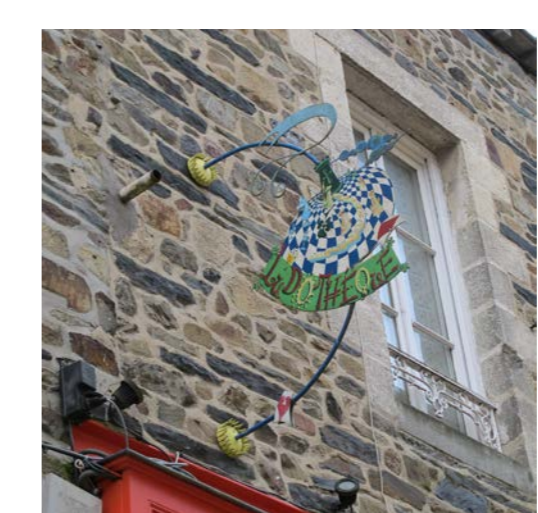
ruelle du château



28, rue du Général de Gaulle



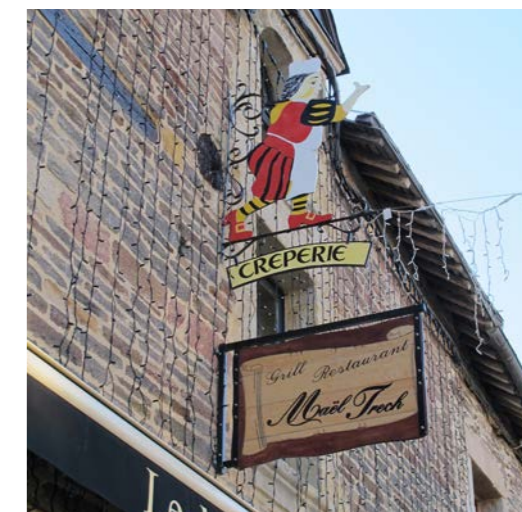
Place du Bouffay



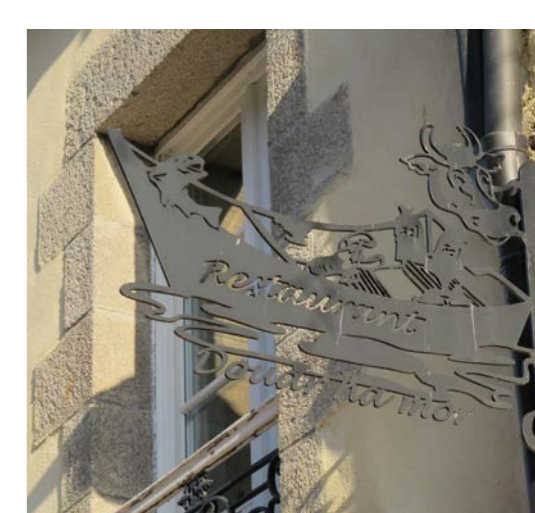
Place du Bouffay



Faubourg de la Madeleine



Place du Bouffay



rue Saulnerie

ANNEXES

BIBLIOGRAPHIE ET LEXIQUE

BIBLIOGRAPHIE :

OUVRAGES SPECIFIQUES - MALESTROIT

BIBLIOGRAPHIE

BOURBAN, J.-P., *Malestroit, la Perle de l'Oust*, Liv'Editions, 2007, 238p.
BOURBAN, J.-P., *Chroniques malestroyennes – marchés et bistrots d'antan*,
CHOTARD P., *Le pays de Malestroit*, Editions Sutton, 2005

Ouvrages de l'Association Maltrec (par ordre chronologique) :

MOUNIER E., *Malestroit, ses origines, son histoire*, 2001
ROBERT F., *La révolution à Malestroit (1789-1795)*, 2008
BOURBAN, J.-P., *La trêve de Malestroit*, Liv'Editions, 2010
BOURBAN, J.-P., *Les trois sièges historiques de Malestroit*, 2012
ROBERT M., *Les vestiges de la Madeleine*, 2012
BOURBAN, J.-P., *Châteaux et manoirs du Pays de Malestroit*, 2013

BOURBAN, J.-P., *Les très belles heures du Prieuré de la Madeleine de Malestroit*
CHÉREL P., *Malestroit entre tradition et modernité*
ALLOT L., *les écoles de Malestroit*
CAMUSSI J., *Le faubourg Sainte-Anne*
CAMUSSI J., *Malestroit 1939-1945*
CAMUSSI J., *En parcourant Malestroit*
GUILLEMOT A., *L'hôpital de Malestroit*
DAVALO M., *Paroles de résistants*,
DAVALO M., ROBERT M., *Le faubourg Saint-Julien*,
DAVALO M., CAMUSSI J., ROBERT M., BOURBAN, J.-P., *Le faubourg Saint-Michel*,
ROBERT M., *Le faubourg de la Madeleine*

ETUDES DOCUMENTAIRES

Diagnostic de la ZPPAUP

OUVRAGES GENERAUX : LE MORBIHAN ET LA BRETAGNE

FLOHIC J.- P., *Le patrimoine des communes du Morbihan*, Patrimoine des Communes de France , Editions Flohic, 1995, p. 548-1101
Villes d'Art et d'Histoire et petites Cités de Caractère en Bretagne, La Documentation de Bretagne / Prestige (1) , Conseil Régional de Bretagne, 1994, 53p.

AUTRES THEMATIQUES

LE PAN DE BOIS

LELOUP D., *Maisons en pan-de-bois de Bretagne : Histoire d'un type d'architecture urbaine*, Edition Ouest-France, 2002, 319p ;

LE CANAL DE NANTES A BREST

MEDIAGRAPHIE

<http://archives.morbihan.fr/>
<http://www.delcampe.fr/>
<http://voiesromaines35.e-monsite.com/>
<http://inventaire-patrimoine.region-bretagne.fr>

LEXIQUE :

Annexes et dépendances

Dépendance : Construction accolée à la construction principale.

Annexe : Construction détachée de la construction principale (exemples : garages, abris de jardin ou d'animaux).

Alignement

Limite entre espaces public et espace privé. Par extension s'appliquent également aux limites sur voies privées. Par extension, type d'implantation en bord de rue.

Arêtier

Ligne rampante formée par l'intersection saillante de deux versants d'une toiture.

Badigeon

Lait de chaux, pouvant être coloré, pour la protection et la décoration des enduits extérieurs et l'assainissement des enduits intérieurs

Calepinage

Dessin de joints de pierre ou de brique sur une façade, découpage en panneaux d'un enduit de parement, de répartition des éléments de pavement de sol etc..

Chaîne d'angle

Assemblage de pierres superposées alternativement dans le sens du grand et du petit côté (assemblage « harpé »), qui forme la rencontre de deux murs en angle.

Coyau

Chacune des pièces de charpente ajoutées aux chevrons, dans leur partie basse, pour adoucir la pente d'un versant de toit.

Dauphin

En fonte, partie inférieure d'un tuyau de descente d'eaux pluviales utilisé pour sa résistance aux chocs. Il mène l'eau à travers le sol, vers un égout ou un caniveau.

Bâtiment principal

Le bâtiment majeur de la construction, abritant la fonction principale.

Embâcle

Un embâcle naturel est une accumulation naturelle de matériaux ap-

portés par l'eau (matériaux rocheux issus de l'érosion, de branches mortes, de plantes aquatiques, de feuilles mortes, de sédiments, de bois flottés ou embâcle de glace)

Embrasure

Ouverture pratiquée dans l'épaisseur d'un mur et permettant d'y placer une porte, une fenêtre, à l'intérieur de l'édifice.

Enduit

Mortier avec lequel on recouvre une maçonnerie afin de la protéger.
enduit taloché : lissé à l'aide d'une taloche, planchette munie d'une poignée.

enduit lissé : serré et lissé à la truelle.

enduit gratté : gratté à la truelle avant sa prise complète

enduit tyrolien : enduit projeté mécaniquement à l'aide d'une tyrolienne

enduit préfabriqué : enduit fabriqué en usine et non directement sur le chantier

Façade / Pignon

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie hors parties enterrées), on distingue : façade principale, façade arrière, façade latérale généralement appelée PIGNON surtout si elle épouse la forme du comble.

Faîtage à crêtes et embarrures

Embarrure : Mortier de scellement et de calfeutrement que l'on bourre au niveau de l'espace restant de part et d'autre entre les tuiles faîtières et les rangs supérieurs des tuiles courantes ou ardoises d'une couverture.

Crête : Cordons de mortier de section triangulaire pour sceller les tuiles faîtières

Faîtage à linolets

Faîtage constitué d'ardoises entrecroisées.

Granulométrie

Mesure de la taille des particules qui constituent les ensembles de grains de substances diverses (poudres, sables, etc.) d'un enduit.

Houppier

Ensemble des branches, des rameaux, du feuillage au-dessus de la première couronne de grosses branches d'un arbre.

Imposte

Partie supérieure indépendante fixe ou ouvrante d'une porte (extérieure tout comme intérieure) ou d'une fenêtre

Menuiserie

Ensemble comprenant la menuiserie proprement dite (matériaux, façon et assemblage), les éléments de serrurerie liés à cette menuiserie et les vitrages lorsque la menuiserie en comporte.

Modénatures

Ensemble des moulures qui ornent une partie d'un édifice. Les moulures se classent d'après leur profil et leur proportion.

Moellons

Pierres grossièrement taillées ou non, de petites dimensions. Servaient à construire les murs et étaient généralement enduits.

Polychromie

État de ce qui présente des couleurs variées

Pureau

Correspond à la partie visible et exposée de l'ardoise qui reçoit la pluie et sur laquelle l'eau s'écoule.

Relevé (architectural)

Action de noter et de dessiner les dimensions, la position, la configuration, la disposition d'un élément architectural ou d'un édifice. Ces croquis ou plans doivent être réalisés par une personne compétente après observation et analyse.

Sondage

Action d'examiner et de forer une paroi ou un élément pour pratiquer des mesures ou des analyses permettant de comprendre et de vérifier la nature de la composition de cette paroi/élément.

Véranda

Version récente d'un jardin d'hiver : extension close d'un bâtiment d'habitation existant, principalement composée d'éléments vitrés.

Verrière

Grand vitrage du toit ou d'une partie de toit ou d'une façade d'un bâtiment.