

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

REGION CENTRE VAL-DE-LOIRE

Département d'Eure-et-Loir

COMMUNE D'ILLIERS COMBRAY

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE REGI PAR
UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE**

DOCUMENT DE SYNTHESE

Prescrit lors du Conseil Municipal du 10 février 2012 et du Conseil Communautaire du 3 juillet 2017 Arrêté

lors du conseil municipal en date du 1^{er} mars 2018

et du Conseil Communautaire en date du 5 mars 2018

Approuvé lors du conseil municipal en date du 13 décembre 2018

et du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2018

Avant Propos :

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE p.4

ARTICULATION DE L'AVAP AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION P.6

DIAGNOSTIC p.8

I – PRESENTATION GENERALE p.9

A - LE CONTEXTE TERRITORIAL p.8

B - EVOLUTION ET ETAT DE L'OCCUPATION BÂTIE DES ESPACES p.16

C - LES PROTECTION ACTUELLES SUR LE TERRITOIRE ET LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE p.37

II – GEOMORPHOLOGIE ET STRUCTURE PAYSAGERE p.46

A - LES COMPOSANTES DU SITE p.46

B - LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES p.51

III – FONCTIONNEMENT ENERGETIQUE DU BATI ANCIEN ET POTENTIALITES DES TISSUS p.62

A - ANALYSE DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, MODES CONSTRUCTIFS, MATERIAUX UTILISES, ECONOMIE D'ENERGIE p.62

B - ANALYSE DES ESPACES (CAPACITE A RECEVOIR DES INSTALLATIONS POUR EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES) p.67

C - CONCLUSION : PATRIMOINE ET MAITRISE ENERGETIQUE p.74

RAPPORT DE PRESENTATION p.75

I – SYNTHÈSE DES ENJEUX PATRIMONIAUX ISSUS DU DIAGNOSTIC p.76

II – PROPOSITION DE PERIMÈTRE p.78

III - SPECIFICITES DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'AVAP. P.80

IV – LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE : LA CARTE DES QUALITÉS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES P.85

V – LE RÈGLEMENT ÉCRIT - PRINCIPES P.93

VI – COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU DOCUMENT D'URBANISME p.95

A USAGE DE CONCLUSION P.98

BIBLIOGRAPHIE P.99

Avant-Propos :

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

La commune fait partie de la Communauté de Communes entre Beauce et Perche créée le 1^{er} janvier 2016, issue de la fusion des deux communautés de communes du Pays de Combray et du Pays Courvillois, et qui regroupe 35 communes.

Elle a souhaité mettre en révision sa ZPPAUP de 2002, qui avait déjà fait l'objet d'une étude de transformation en AVAP qui n'a pas abouti après un refus de la CRPS. La commune a donc relancé une consultation pour finir l'élaboration de son AVAP. Dans le courant de l'étude, la communauté de communes entre Beauce et Perche a engagé l'élaboration de son PLUi, celui-ci est au stade du diagnostic alors que l'AVAP se finalise.

L'AVAP a pour objet la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable. Elle est en revanche sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre, ainsi que sur le régime des sites classés loi de 1930. Ces deux cas de figurent se présentent sur le territoire d'Illiers-Combray.

Elle intègre l'approche architecturale, urbaine, paysagère et les enjeux environnementaux, et détermine ainsi un périmètre de protection adapté aux spécificités propres à chaque enjeu du territoire.

4

Objectif principal :

- Mettre en place un document élaboré en concertation entre Etat et Collectivité, afin d'édicter une « règle du jeu » qui soit claire, connue en amont des différentes demandes d'autorisation effectuées par le pétitionnaire, et adaptée à la réalité des enjeux multiples du territoire et à leur délimitation, points qui font défaut à la ZPPAUP en vigueur.
- Améliorer la compatibilité avec le document d'urbanisme qui entraîne aujourd'hui une vraie difficulté dans l'application des deux documents.

Elle intègre l'approche architecturale, urbaine, paysagère et les enjeux environnementaux, et détermine ainsi un périmètre de protection adapté aux spécificités propres à chaque enjeu du territoire.

Document partagé entre la commune et les services de l'Etat, son élaboration est menée en étroite collaboration avec la collectivité et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir. La DDT est également présente lors de l'ensemble des réunions de travail.

L'AVAP établit donc des règles de protection et de mise en valeur de ces patrimoines, ainsi que des règles relatives à l'insertion des constructions neuves dans ces secteurs sensibles.

Elle accompagne et relaie le document d'urbanisme, en encadrant par exemple l'utilisation de matériaux et de mises en œuvre spécifiques, l'encadrement des systèmes liés au développement durable dont elle accompagne au mieux l'insertion et l'intégration, le maintien de la perméabilité des sols et d'un couvert végétal, la protection de la vallée et des secteurs inondables, et favorise le maintien des sols dans les secteurs de pentes en maintenant le couvert boisé

La sortie du décret d'application n° 2011-1903 le 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine fixe le cadre de la servitude, dont les détails sont précisés dans la circulaire du 2 mars 2012.

La Loi relative à la Liberté Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite Loi LCAP) du 7 juillet 2016 définit une nouvelle appellation « Site patrimonial Remarquable ». Les documents élaborés s'appliquent selon les modalités définies par les articles L.631-1 à L.631-5 du Code du Patrimoine.

5

Le dossier d'AVAP a fait l'objet d'une saisine de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val-de-Loire pour une évaluation au cas par cas en application du décret n°2012-616 du 2 mai 2012 - art. 1 modifiant l'article - Article R122-17 du Code de l'Environnement, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013. La réponse de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val-de-Loire du 19 janvier 2018 conclut à la dispense d'évaluation environnementale de l'AVAP.

L'AVAP qui doit résulter d'un partenariat entre collectivité territoriale et Etat comprend :

- Un document de synthèse en deux parties :
 - Le diagnostic comprenant un volet patrimonial et un volet environnemental
 - Le rapport de présentation présentant les objectifs de préservation, et la prise en compte des réflexions menées parallèlement dans le cadre de la révision du document d'urbanisme. Les deux documents se sont ainsi alimentés l'un l'autre afin de prendre en compte les spécificités identitaires, les objectifs de développement urbain et économiques et la réalité du potentiel qu'offre le territoire.
- Un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire
- Un règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères): carte de repérage des éléments à protéger et de la gradation de protection des différentes constructions en fonction de leur intérêt patrimonial et de leur éventuelle dénaturation.

- Un règlement écrit comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ; à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

La concertation lors de l'élaboration du dossier d'AVAP est obligatoire et le passage en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) intervient avant la mise à l'enquête publique du document pour que soient précisées les éventuelles modifications qui seraient demandées par la CRPA et les avis des services de l'Etat dans le document mis à l'enquête publique.

La conception de cette servitude s'accompagne de la création d'une commission consultative locale chargée d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP (chargée de donner un avis sur les demandes d'adaptations mineures le cas échéant).

La création de la Commission locale de l'AVAP a fait l'objet d'une délibération conjointe à la mise en révision de la servitude.

Le règlement intérieur a été approuvé lors de la première Commission locale de l'AVAP qui s'est tenue 6 avril 2017.

ARTICULATION DE L'AVAP AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Combray et du Pays Courvillois a été approuvé le 24 février 2014.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Illiers-Combray a été approuvé le 09 juillet 2013 et un PLUi est en cours d'élaboration.

Le PADD du PLU opposable se décline autour des 4 axes :

- 1 – Accueillir de nouvelles populations dans le respect d'un développement urbain maîtrisé ;
- 2 – Soutenir et diversifier le développement économique ;
- 3 – Conforter un cadre de vie de qualité pour tous ;
- 4 – Améliorer l'accessibilité, les transports et les déplacements.

La démarche d'AVAP s'inscrit en cohérence avec les axes 1, 2 et 3 qui insistent plus particulièrement sur la nécessité de préserver le cadre de vie ainsi que les richesses patrimoniales et environnementales.

Le territoire est également couvert par de nombreux autres documents supra-communaux, avec lesquels le PLUi devra s'inscrire en compatibilité. Citons pour les principaux :

- Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Combray et du Pays Courvillois approuvé le 24 février 2014.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre, bassin de vie de Chartres. Le préfet de la Région Centre et le Président du Conseil Régional du Centre ont arrêté conjointement le 16 janvier 2015 l'approbation du projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016 - 2021 adopté par le Comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et le projet Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) premier contrat de bassin versant du Loir 2016 – 2018.
- Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Centre, adopté par arrêté du préfet de région le 28 juin 2012 ; et le Schéma Régional Eolien annexé.

DIAGNOSTIC

I - PRESENTATION GENERALE

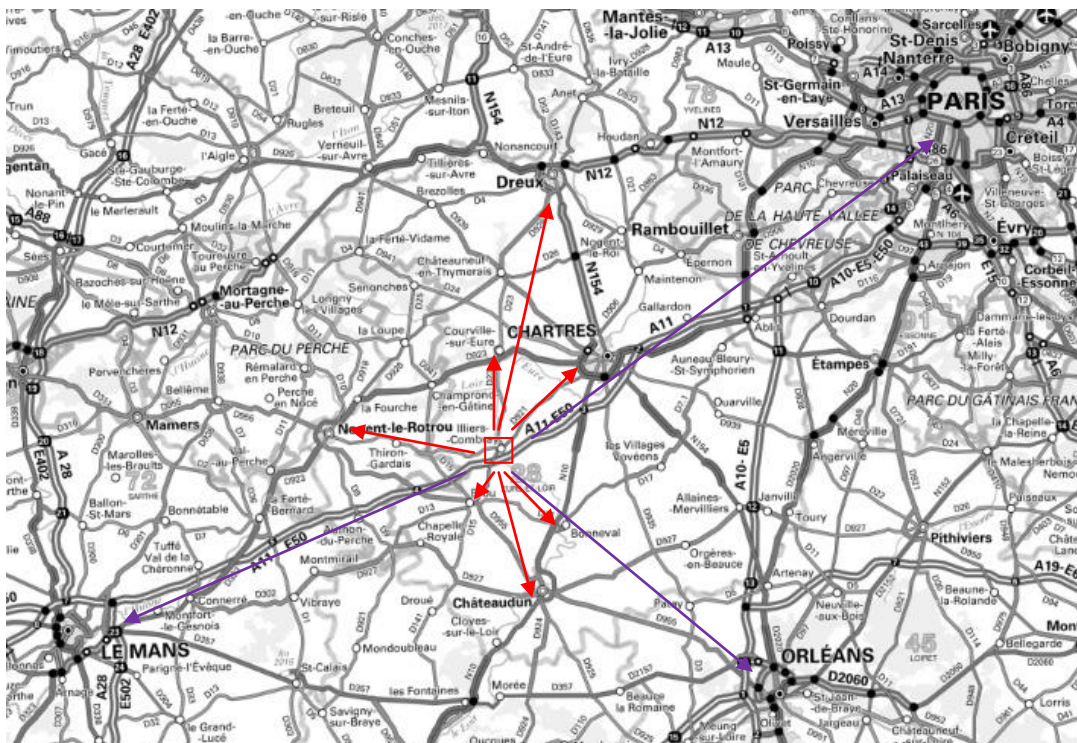
A- LE CONTEXTE TERRITORIAL

Localisation

Illiers-Combray, chef lieu de canton, est située sur les rives du Loir, à la limite de la Beauce et du Perche, à 13 km de Brou, à 19 km de Courville-sur-Eure, à 20 km de Bonneval, à 25 km de Chartres, à 29 km de Châteaudun, à 35 km de Nogent le Rotrou et à 56 km de Dreux. Sur le territoire élargi la commune se situe à 114 km de Paris, 97 km du Mans et 88 km d'Orléans.

La superficie de la commune est de 33,6 km² et son altitude est comprise entre 144 et 204 m, et les 3 430 habitants de 2016 présentent une densité de 103 habitants au km².

Le Loir et la Thironne sont les principaux cours d'eau qui traversent le territoire communal



Morphologie du territoire

Illiers-Combray se trouve à la jonction de deux identités paysagères, séparée par le Loir qui traverse la commune du Nord au Sud : la Beauce et le Perche Gouet, avec une relative absence d'habitat dispersé qu'on rencontre habituellement dans le Perche et un environnement marqué par une évolution économique plus proche de celle de la Beauce.

LES IMPLANTATIONS BATIES

Le centre est le groupement majeur, autour duquel sont disséminés quelques hameaux constitués comme, les Perruches, les Dauffrais ou le Petit Grand Bois, (voire dans une moindre mesure Meslier) et des écarts à l'image des anciennes fermes comme les Hayes, La Grande Barre et la Petite Barre..., les moulins comme Moutjouvin, le Moulin Foulon, La Billanche ou Vallières, et les domaines comme Roussainville, Mirougrain, Tanssonville ou le Rouvray.

- **Le centre historique**

Ce secteur est marqué par une homogénéité de période de construction et de volumes qui composent l'identité spécifique du centre médiéval, qui se répartit autour du site du château et des anciens faubourgs Saint-Hilaire et Saint Jacques et qui se retrouve dans les premiers faubourgs du XIX°. L'ensemble urbain est marqué par une continuité d'implantation en double mitoyenneté sur des rues sinueuses qui définit une ambiance médiévale avec de vastes espaces publics pour la majorité issus de démolitions.



- **Les secteurs d'extension de la fin XIX° au XX°**

Mis à part quelques éléments XIX° encore maintenus, autrefois isolés du reste des faubourgs et aujourd'hui rattrapés par l'urbanisation, la plupart des éléments composant ces extensions sont d'identité pavillonnaire, avec un rapport à la rue différent de celui des ensembles

historiques : implantation au centre de la parcelle et composant un linéaire discontinu.

C'est également un secteur au sein duquel se développent des équipements, notamment scolaires, et des activités. Le rapport à la rue est ici différent, avec une composition de l'équipement et de sa façade par rapport à la voie.

Dans tous les cas, il s'agit des premiers points d'arrivée dans les secteurs historiques dont ils accompagnent, notamment en raison de la forte pente, la perspective d'approche.



11

- **Les hameaux**

Ces ensembles se sont développés autour de noyaux anciens dont les éléments *mémoire* sont aujourd'hui insérés dans les secteurs d'extension récente. L'identité de ces ensembles est peu homogène, mais avec des implantations plus récentes en diffus le long des voies et donc moins dense que dans les extensions pavillonnaires intervenues en limites du centre historique. Cela contribue à « diluer » l'identité de hameaux comme les Perruches ou les Dauffrais, même si l'espace agricole ouvert autour définit la lisibilité des secteurs construits. Le Petit Grand bois présente quant à lui un tissu plus constitué, et se trouve également défini par la limite du bois de Reuse.



Google maps

- **Les écarts bourgeois et agricoles**

Sur le territoire se rencontrent également des ensembles d'implantation différents comme les grands domaines historiques avec leurs parcs et éventuellement les anciens bois de chasse, et des ensembles ruraux identitaires isolés au sein des espaces de vallée ou mémoires d'implantations historiques avec des secteurs de sensibilité archéologique. Ce qui caractérise ces éléments, c'est la « déconnection » par rapport au système urbain plus dense du centre ancien marqué par l'alignement et la mitoyenneté.



LE PAYSAGE :

Sur ce territoire, Le Loir, la Thironne et l'agriculture jouent également un grand rôle dans la structuration du paysage.

- **Le plateau de Beauce** : il est caractérisé par un sous-sol constitué de calcaire, recouvert par un limon fertile. Sur Illiers-Combray l'eau est davantage présente qu'au sud-est de cette entité paysagère.

La Beauce peut être assimilée à une vaste plaine cultivée au sein de laquelle les arbres sont peu présents. Toutefois, l'absence d'arbres et de bosquets est moins marquée sur Illiers-Combray que dans le sud-ouest de l'Eure-et-Loir, même s'il existe sur la partie Est de grands espaces ouverts.

Illiers-Combray se situe dans une zone de transition paysagère et les limites de la Beauce se marquent progressivement, par la densification de la présence de bosquets qui annoncent le Perche Gouet.



- **Le Perche Gouet** : il constitue un espace de transition entre la plaine beauceronne et les collines percheronnes. L'eau y est présente à travers une multitude de ruisseaux. Le paysage se situe entre openfield et bocage. Les prairies et la végétation arborée se mêlent aux petites vallées des affluents du Loir comme la Thironne ou la Reuse (par l'intermédiaire du ruisseau Gros Caillou). Les boisements ponctuent ce paysage ouvert. Les forêts apportent une nuance dans le paysage de culture, créant une certaine rupture avec l'horizontalité de la Beauce.



- **Le Loir** : il est un élément essentiel de la composition du paysage. Le Loir et ses affluents sont mis en scène pour apporter un côté ludique qui jouait déjà un rôle dans la conception de nombreux châteaux et moulins installés sur ses berges. Le patrimoine et les espaces naturels sont mis en avant par des circuits touristiques.

Le cours d'eau du Loir est un élément structurant dans le paysage de la commune. Ce patrimoine naturel se mélange avec le patrimoine architectural qu'il soit féodal, avec l'alimentation des douves de l'ancien château lorsque la rivière traverse le centre ancien, ou littéraire, avec le Pré Catelan ou les autres sites Proustiens islériens comme Mirougrain . Cette richesse a permis de développer des circuits de promenades et de

randonnées dont les plus importants sont le GR 655 de Saint Jacques de Compostelle, le GR 35, à la recherche de Marcel Proust, les sites proustiens, les sources du Loir, etc.



- **La Thironne** : la confluence de cet affluent avec le Loir se fait sur le territoire d'Illiers-Combray, dont il marque également la limite sud-ouest. Si certains espaces de la vallée sont relativement dégagés et permettent un accès à la rivière, la plupart de son parcours islérien passe dans de nombreuses propriétés privées avec des jardins plantés et des boisements, la rivière n'étant plus accessible, elle présente donc de manière général un caractère discret dans son parcours sur le territoire communal et se signale par sa ripisylve qui sillonne dans le paysage.

14

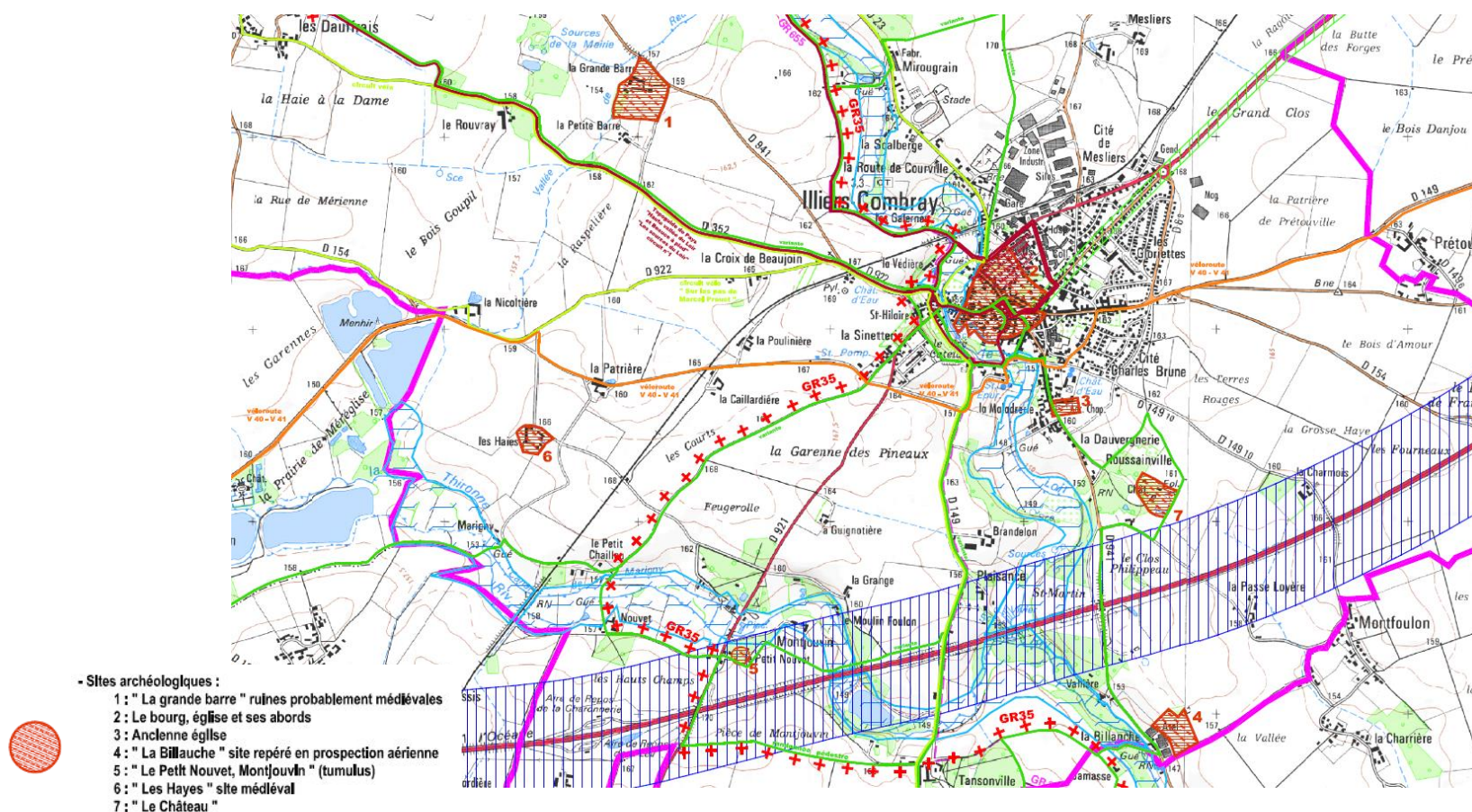


- **Les paysages agricoles :** l'agriculture est omniprésente sur le territoire communal. Elle offre de larges vues et panoramas. Les domaines agricoles, de plus en plus étendus par la modernisation de l'agriculture accentuent l'effet d'horizontalité de la plaine beauceronne. Les éléments lointains prennent toute leur envergure dans ce paysage rectiligne et notamment le clocher de l'église Saint-Jacques.



B - EVOLUTION ET ETAT DE L'OCCUPATION BÂTIE DES ESPACES

Il existe un lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques. Le site d'implantation est en effet le facteur principal des systèmes d'implantations des ensembles bâtis historiques que l'on peut identifier aujourd'hui.



a) Les logiques d'implantations : Le fonctionnement territorial – une mémoire encore présente

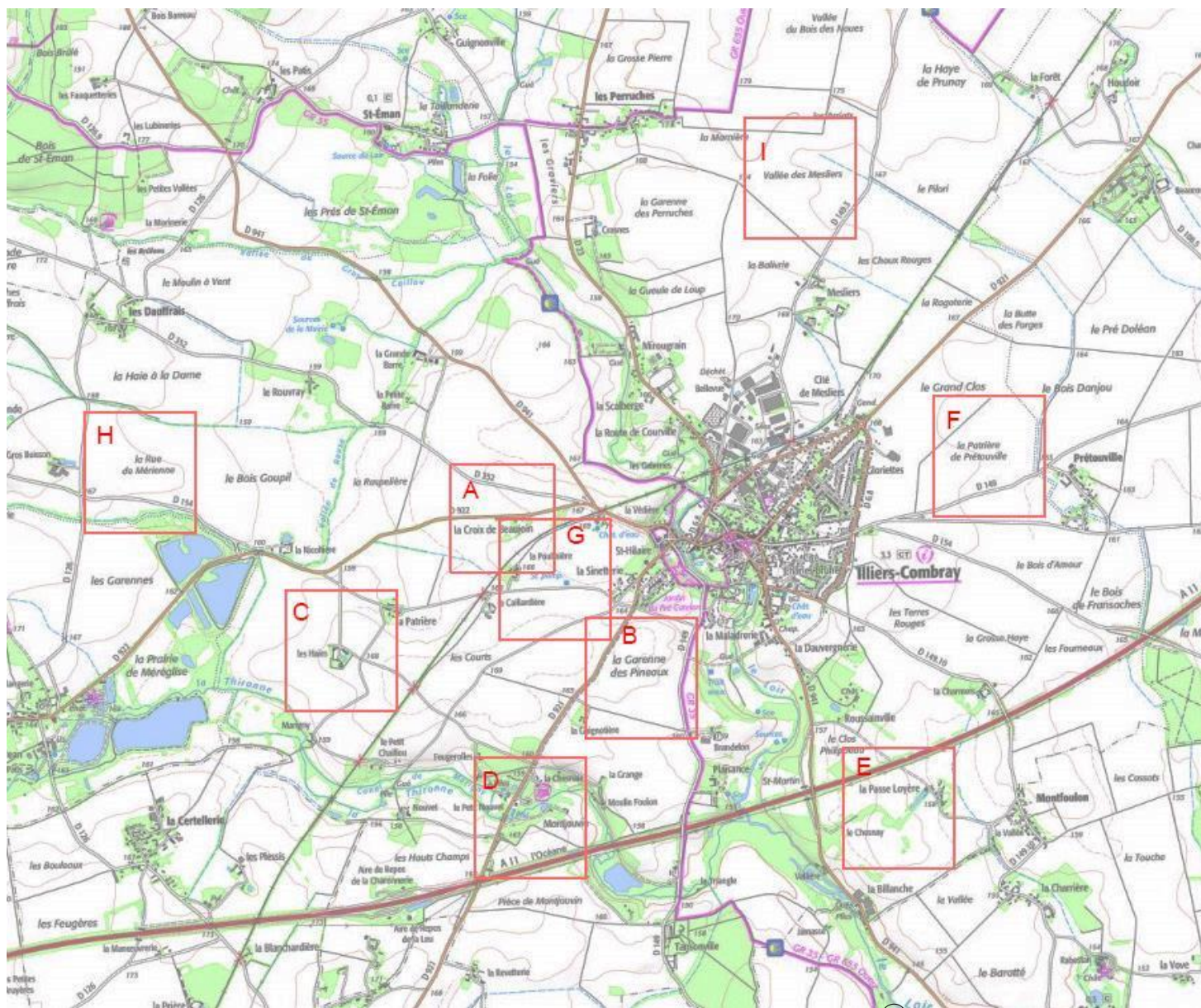
Les premières implantations humaines préhistoriques se font d'une part en vallée, près des points d'eau (c'est notamment le cas de la grande Barre ou de Montjouvin), avec des terres fertiles puis dans un second temps près des voies antiques (villas) et des passages à gué (le centre d'Illiers ou La Billauche par exemple), lieux de franchissement et de commerce. Progressivement on assiste à une répartition différente entre la vallée et notamment le méandre du Loir, lieu de franchissement, sur lequel s'implante le château médiéval d'Illiers, et le plateau agricole sur lequel s'implantent les grands domaines ou fiefs comme Roussainville ou les Hayes.

Plusieurs occupations sont attestées ou supposées sur le territoire, montrant ainsi l'intérêt que représentait ce paysage frontière entre deux entités bien définies¹. Elles sont positionnées pour information sur la cartographie ci-après.

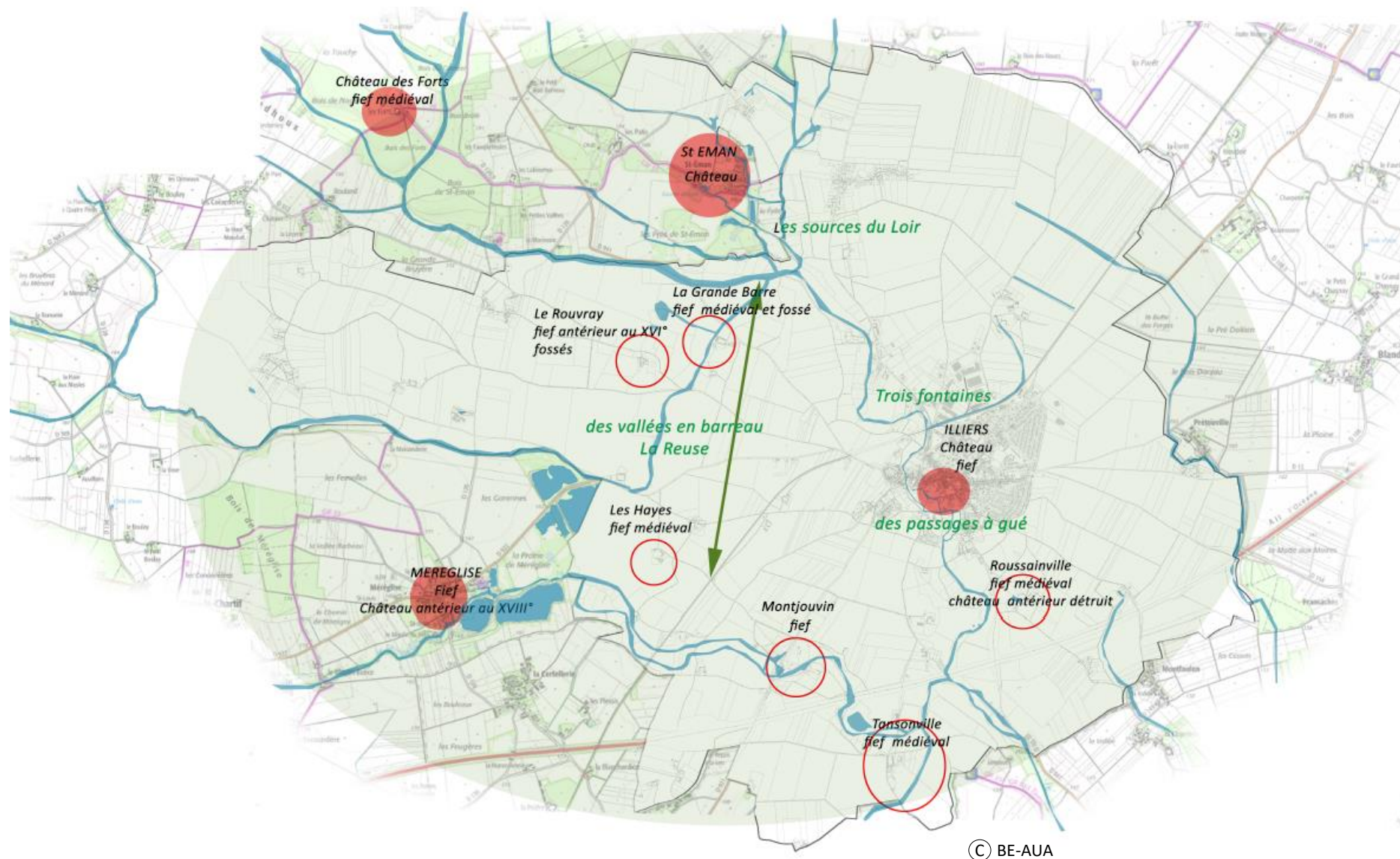
- **A** - A la croix Beaujoin – supposition de villa ;
- **B** - A la garenne des Pineaux : un enclos circulaire présentant une interruption au sud et pouvant correspondre à une motte féodale ou à un tumulus ;
- **C** - Au lieu-dit Les Hayes : un enclos curviligne ;
- **D** - A Montjouvin : un tumulus (circulaire et boisé) situé non loin d'un dolmen. On y aurait trouvé une épée, des poteries et divers objets antiques ;
- **E** - A la Passe Noyere : un enclos circulaire (motte ou tumulus ?) ;
- **F** - A la Patrière de Petrouville : il y a divers bâtiments (dont un de type grange) formant sans doute une villa ;
- **G** - A la Poulinière : des bâtiments appartenant peut-être à une villa ;
- **H** - Rue de Mérienne : une enceinte trapézoïdale, située à l'intérieur d'une autre enceinte curviligne, qui présente une interruption à l'Est.
- **I** - A la vallée des Mesliers : une probable villa, composée d'un ensemble de bâtiments (dont une grange) s'inscrivant autour d'une grande cour quadrangulaire.

17

¹ *Carte archéologique de la Gaule, L'Eure-et-Loir*, Anne OLLAGNIER et Dominique JOLY, Académie des Inscriptions et Belles Lettres, Ministère de la Culture et de la Francophonie, Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, diffusion : Fondation Maison des Sciences de l'Homme, 1994.



Au cours du Moyen Âge, le territoire se répartit entre différentes instances de pouvoir, qui sont encore visibles dans la répartition des éléments mémoires que l'on trouve aujourd'hui. On visualise sur la cartographie élaborée ci-dessous, l'importance des cours d'eau et de la topographie dans la détermination des lieux d'implantation de ces pouvoirs.



b) Etapes de constitution du territoire jusqu'au XVIII°

L'origine étymologique du nom Illiers viendrait soit du mot «île», « insulade », soit du nom de Saint-Hilaire. À partir des trois îlots de l'ancien château médiéval, de la paroisse Saint-Hilaire et du bourg Saint-Jacques, la ville s'est développée dès le Haut Moyen-Âge grâce à l'essor de son agriculture. La situation de la commune, entre la Beauce et le Perche, en a longtemps fait un carrefour d'échanges et explique un centre ancien étendu.

Les étapes de la constitution du centre ancien d'Illiers

4. Faubourgs XVIII°-XIX°

Développement de l'urbanisation le long des voies d'accès, rue de Chartres, rue de Beauce, rue de la Maladrerie, le bas de la rue de Courville et la rue de la Gare.

2b. Faubourg Saint-Hilaire

Support de mémoire : le parcellaire et le portail du presbytère de Saint-Hilaire
1^{ère} étape de développement, une ambiance qui rappelle le passé médiéval
2^{ème} étape : extensions et reconstruction, constitution d'une ambiance XIX°.

1. Le Château

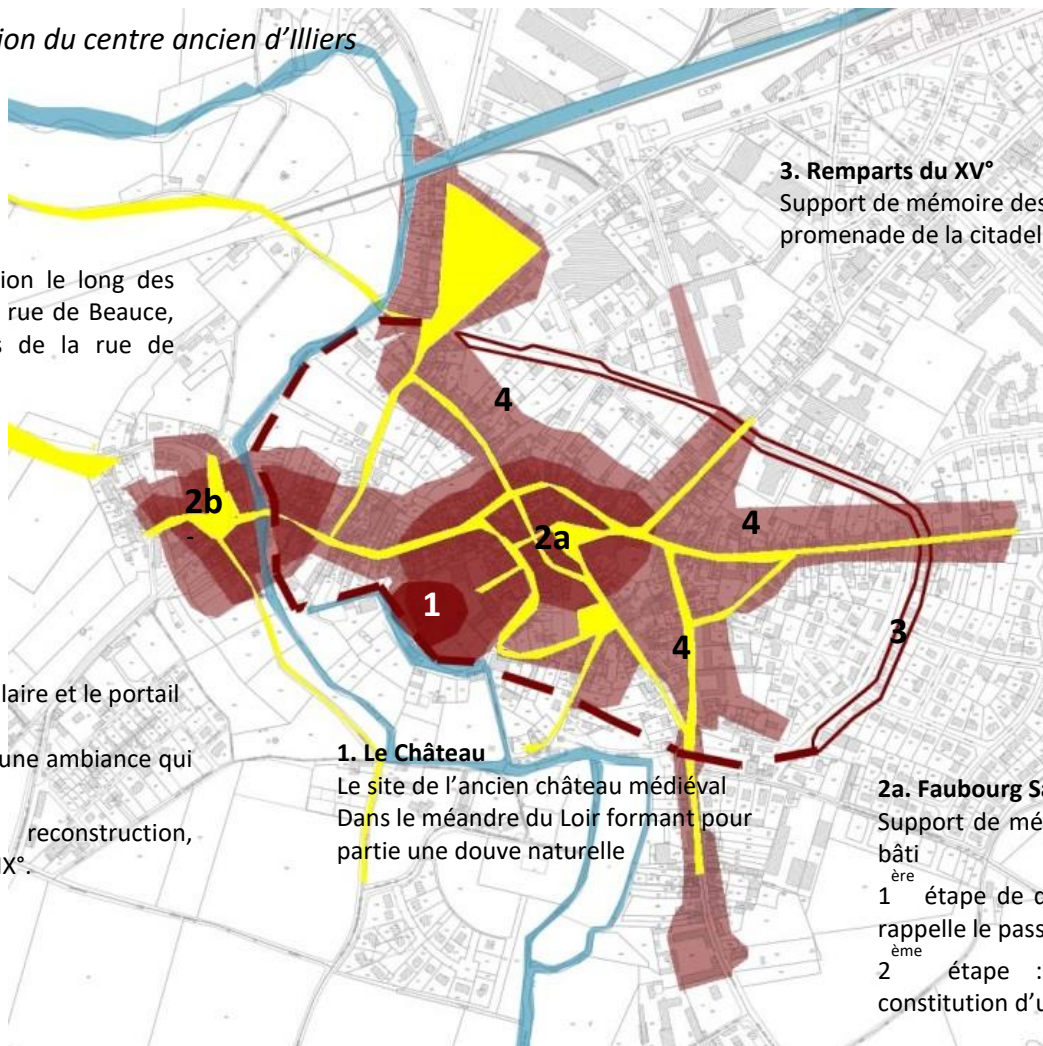
Le site de l'ancien château médiéval
Dans le méandre du Loir formant pour partie une douve naturelle

3. Remparts du XV°

Support de mémoire des anciens fossés : le mail ou promenade de la citadelle.

2a. Faubourg Saint-Jacques

Support de mémoire : le parcellaire, l'église et le bâti
1^{ère} étape de développement, une ambiance qui rappelle le passé médiéval
2^{ème} étape : extensions et reconstruction, constitution d'une ambiance XIX°.





Le site du château médiéval dans la boucle du Loir



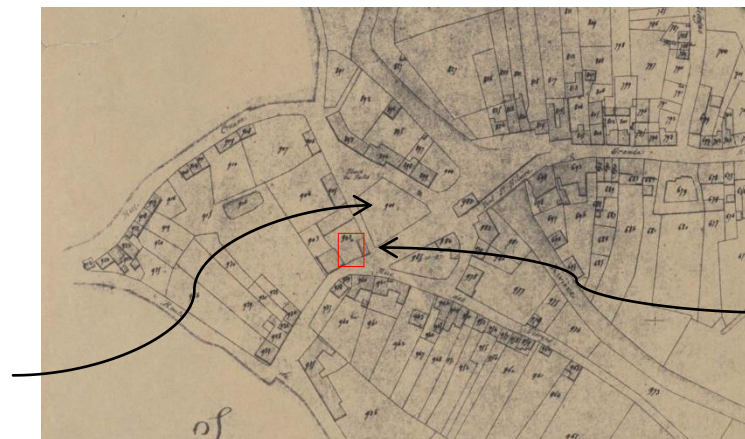
Le portail du presbytère de Saint-Hilaire, rue Sainte Barbe

Le château, **forteresse imprenable** dont il reste quelques vestiges, reconstruit par Geoffroy, vicomte de Châteaudun, permit à Florent d'Illiers, compagnon d'armes de Jeanne d'Arc, de devenir un redoutable guerrier et de participer de façon décisive à la libération d'Orléans.

Le bourg Saint-Hilaire est né de la traversée principale du Loir. Il avait sa propre église.

Trois chemins principaux apparaissent : rue Saint-Hilaire, rue Sainte-Barbe et rue Creuse, et un chemin secondaire : le chemin des bords du Loir rive droite, rue des Vierges. La croisée de ces chemins détermine la place du pâtre et l'îlot central où pouvait se situer l'église.

Ancien positionnement
supposée de l'ancienne église
Saint-Hilaire, déjà disparue sur
le cadastre de 1826 (section K
AD28)

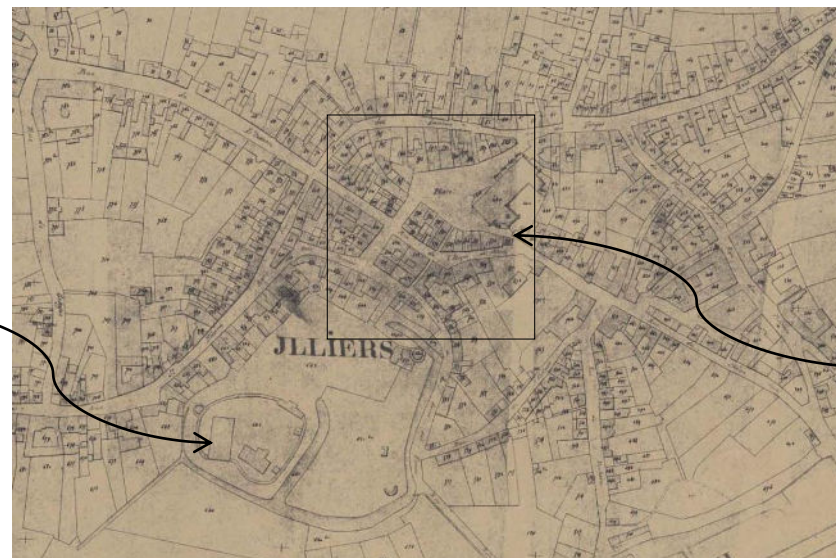


Ancien presbytère

Le bourg Saint-Jacques s'est organisé autour du carrefour des deux chemins principaux Est-Ouest et Nord-Sud de la rive gauche du Loir. Ce carrefour situé à l'entrée du château constitue aujourd'hui le centre-ville d'Illiers-Combray.

22

Site du Château dans la boucle
du Loir



Le carrefour d'origine

Au XV^e siècle, la ville connaît une période de paix et de reconstruction correspondant à une période de développement économique national et sans doute local, aidée par la notoriété et la fortune de Florent d'Illiers, compagnon de Jeanne d'Arc.

À cette époque, la ville comptait de nombreux artisans : drapiers, foulons, teinturiers, tanneurs, sans doute installés le long du Loir et dans les faubourgs de la Maladrerie et de la Beauce. La rue des Foulons, la rue des Caves, la rue des Forges témoignent de ces activités passées. De nombreuses hôtelleries existaient dans le centre et en périphérie : l'Auberge de la Croix Blanche, l'Hôtellerie de la Tête Noire, etc.

La réalisation de nouveaux remparts et fossés vont progressivement englober les nouveaux quartiers industriels. La carte d'Etat Major (XIX^e) permet de visualiser cette nouvelle enceinte avec ses fossés en eau, celui des promenades et des boulevards actuels.

L'économie d'Illiers, d'origine agricole et artisanale, va connaître aux XVI^e et XVII^e siècles un fort développement. La culture des céréales et l'élevage se doublent d'une industrie textile et de peausserie (fabrication de draps et de serges) de renommée nationale. Cependant à la veille de la Révolution, Illiers semble se retrouver dans une situation économique difficile.



La carte d'Etat Major (source géoportail) et le tracé des remparts/douves en eau.

c) Le territoire au XIX^e

La ville va se transformer. De nombreux aménagements urbains renouvellent la ville : comblements des fossés, aménagement de mails, création de promenades et de voies, travaux d'alignement entraînant de nombreuses démolitions. Le renouvellement du bâti favorise le développement de nouvelles architectures qui se sont inscrites dans une certaine unité.

Plus détaillé que la carte d'Etat-Major, le cadastre Napoléonien de 1868 (cadastre de 1826 révisé, AD28) montre le territoire dans ses limites actuelles entre la vallée du Gros Caillou au Nord, de la Reuse au sud et traversée par le Loir et ses différents affluents, et la Thironne



L'événement le plus important du XIX^e siècle est la création du boulevard et l'ouverture de la gare de 1875 à 1877. Il va entraîner un nouveau développement vers l'Est et le Nord. Illiers conserve dans son centre-ville sa structure viaire d'origine médiévale, à l'exception de la création de quelques nouveaux espaces aux XIX^e et XX^e siècles : place du Calvaire, place Lemoine, transformation des anciennes promenades et anciens fossés des fortifications extérieures en avenues.

C'est à l'occasion du centenaire de Proust que le nom de Combray a été associé à celui d'Illiers.

En effet, la renommée d'Illiers-Combray est liée à la présence du Docteur Proust, père de l'écrivain, qui est né dans la commune, et des séjours qu'y a effectué Marcel Proust, enfant avec sa mère chez sa tante. Illiers-Combray est indissociable des œuvres de Marcel Proust et des lieux qu'il a fréquenté.

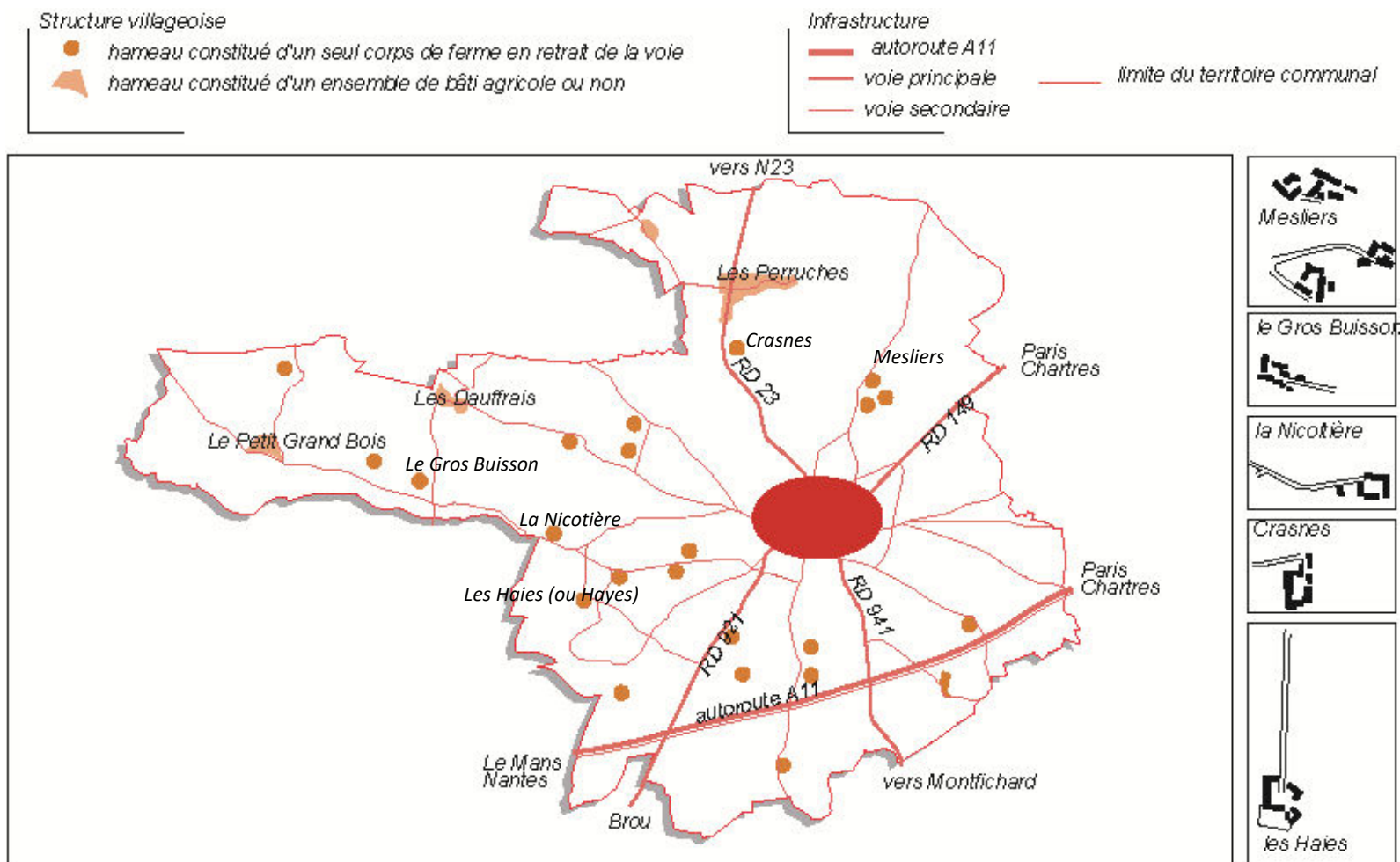
La ville d'Illiers a ainsi été une importante source d'inspiration pour l'écrivain notamment lorsqu'il raconte ses souvenirs d'enfance. Il y venait passer ses vacances d'été entre 6 et 9 ans, mais il dut y renoncer à cause de ses crises d'asthme. Ses souvenirs ont été racontés dans son œuvre « La recherche du temps perdu ». Les lieux fréquentés par l'auteur font l'objet d'un patrimoine culturel et historique de la ville comme nous l'avons vu avec la Maison de Tante Léonie (Musée Marcel Proust) classée Monument Historique, comme le Pré Catelan, également site classé, comme ses abords, Mirougrain, inscrit sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Il y a également la maison du docteur Proust, Tansonville, Roussainville ou Montjouvin non protégés mais qui font partie de cette mémoire littéraire associée à la commune et aux communes voisines (Méréglise ou Saint-Eman par exemple).

25

d) Le territoire aujourd'hui

La commune se caractérise aujourd'hui par un bourg regroupant l'essentiel de l'habitat, des équipements et des services. La campagne est émaillée de nombreux lieux-dits correspondant à des fermes. Pour certaines d'entre elles, la vocation agricole a disparu mais l'organisation des bâtiments garde son empreinte.

Ces lieux-dits renferment quelques très beaux témoignages du patrimoine nobiliaire remarquable issus de l'histoire du territoire et de la répartition en fiefs. Quelques hameaux, dont le plus important est sans conteste Les Perruches, qui présente aujourd'hui une forte identité pavillonnaire, équilibrent l'occupation résidentielle sur la commune.



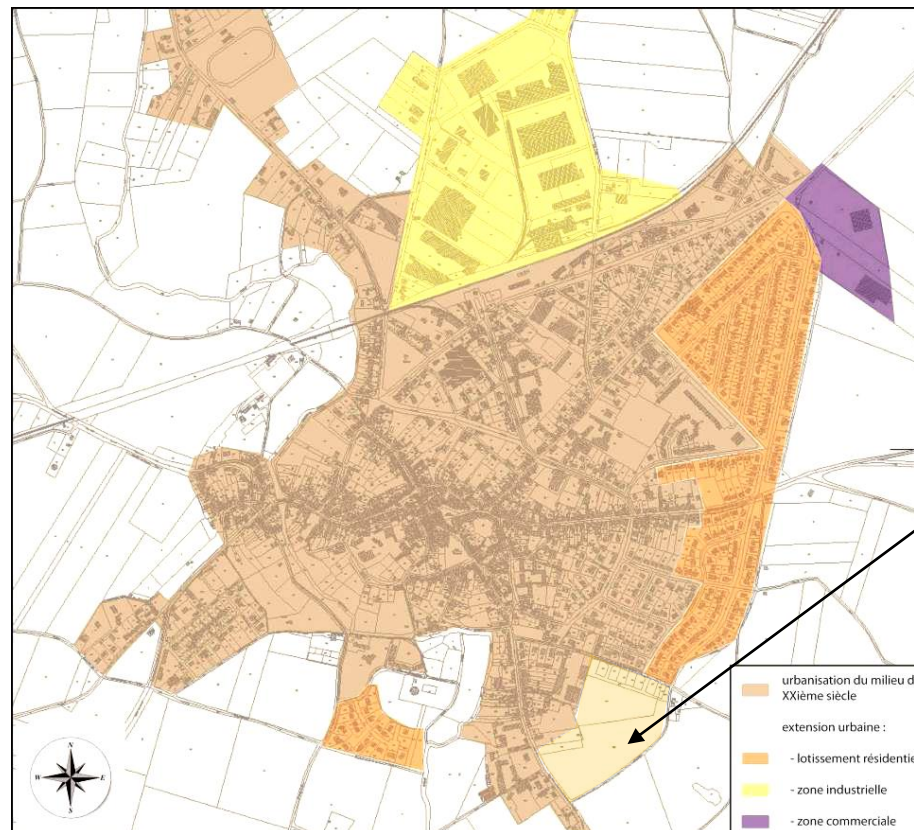
La structure des hameaux a peu évolué avec le temps rappelant que la pression foncière est relativement modérée et qu'elle s'exerce surtout sur le centre-bourg. Pour autant, les hameaux comme Les Perruches accueillent ponctuellement de nouvelles constructions qui ne présentent pas de danger par rapport à la trame viaire et à l'activité agricole, si toutefois les volumétries sont respectées. L'identité de cet ensemble est aujourd'hui essentiellement pavillonnaire, du fait de la transformation des bâtiments plus anciens qui disparaissent aujourd'hui dans un traitement « banalisant ».

Le Bourg

Le tracé des voies et la forme des places ont perpétué dans leur ensemble les mêmes cheminements. Seule l'avenue Georges Clémenceau est une véritable création urbanistique de la fin du XIX^e siècle, de même que les voies de lotissements contemporains.

Depuis les années 50, le développement urbain s'est opéré essentiellement à travers des opérations de lotissements : la cité de Mesliers, les Gloriettes, la cité Charles Brune, la Bonneterie, le lotissement du Filoir.

L'urbanisation traditionnelle, caractérisée par un réseau de voies étroites et de places aux formes spécifiques suivant l'alignement du bâti, a gardé une grande homogénéité. En effet, les reconstructions se sont faites, de façon ponctuelle, sur la base du découpage foncier ancien assez peu remanié (largeur comprise entre 5 et 10 mètres) et en respectant le plus souvent la volumétrie existante (nombre de niveau comparable [R+1 + comble, R+2 + combles], hautes toitures de pentes identiques, continuité des lignes de faîtage sur rue, etc.).



Secteur d'urbanisation future

Les hameaux

Les hameaux ont la particularité d'être le plus souvent constitués d'un seul corps de ferme de forme carrée. Quelques hameaux plus denses sont dispersés sur le territoire communal dans un rayon de 2 à 5 km du bourg : les Perruches, les Dauffrais, le Petit Grand Bois, Guignonville... le long des axes qui les desservent sans que leur noyau s'étoffe réellement sur la profondeur.

Plusieurs types d'architecture s'y côtoient, des bâtiments ruraux aux patrimoines nobiliaires en passant par des constructions plus récentes.

Les anciennes seigneuries (manoirs, fermes et moulins du XIX^e siècle, le manoir de Mirougrain, de Roussainville, de Tansonville, de Rouvray, le Château de la Sinetterie, le Moulin de Montjouvin, le domaine des Hayes) protégés en tant que sites patrimoniaux à travers l'actuelle ZPPAU sont intégrés dans l'AVAP avec un complément de repérage et d'encadrement réglementaire.

Les pôles attractifs (extrait du rapport de présentation du PLU)

La vie d'Illiers-Combray s'articule autour de différents pôles attractifs toute l'année, en dehors des sites touristiques. Ils créent une centralité soit administrative, soit culturelle, soit économique, soit commerciale, soit récréative, soit éducative, soit sanitaire. Ils concentrent plusieurs services entraînant une source d'enjeux comme l'accessibilité, le stationnement, la visibilité, ...

Les principaux pôles sont :

- le pôle de service organisé autour de certaines administrations (mairie, trésorerie) et certains service de proximité (poste, banques, commerces) ;
- le pôle économique organisé autour du parc d'activité Les Mesliers ;
- le pôle culturel organisé autour de l'église, des clubs et école de musique, du musée Marcel Proust et de la Maison Tante Léonie, de la salle Jeanne d'Arc ;
- le pôle commercial organisé autour de la zone commerciale des Gloriettes ;
- le pôle sanitaire organisé autour de l'hôpital ;
- le pôle éducatif organisé autour de l'École Communale La Vivonne et le Collège Marcel Proust ;
- le pôle sportif organisé autour du stade et des terrains de tennis.

Les systèmes d'implantations hérités

Dans un contexte de protection des espaces agricoles et naturels, il est intéressant de comprendre les persistances d'un système d'organisation et le maintien du rapport au territoire qui est encore lisible sur le bourg notamment depuis le fond de vallée du Loir et l'arrivée depuis la vallée de la Reuse. Les extensions pavillonnaires créent aujourd'hui un déséquilibre de surface entre les parties anciennes et les zones d'extensions urbaines et d'activités plus récentes. Le bourg ancien est groupé en fond de vallée au niveau des lieux de franchissements de la rivière, vers lesquels se sont développés les premiers faubourgs et à proximité du centre de défense historique, libérant, par sa compacité, historiquement, un maximum d'espace de production agricole et de place pour les fluctuations du Loir, en conservant de vastes espaces dégagés.

Le patrimoine identitaire d'Illiers-Combray

Les différentes périodes ainsi que les fonctionnements sociaux et les systèmes économiques ont laissé pour mémoire un patrimoine riche et diversifié qu'il convient de préserver et de transmettre aux générations futures afin de conserver les traces de l'histoire du territoire.

29

Des ensembles pavillonnaires se sont implantés en continuité des ensembles anciens principalement sur le tour du centre historique, mais aussi dans une moindre mesure sur les hameaux comme Les Perruches et les Dauffrais. Ces ensembles pavillonnaires possèdent un rapport à la rue, à la parcelle, à l'espace public et au voisinage qui tranchent avec les modes traditionnels de gestion et d'occupation du sol. Ils découlent de l'évolution des règles et lois sur l'urbanisme.

Malgré ces extensions pavillonnaires, l'unité et la relative compacité du centre historique identitaire d'Illiers-Combray sont préservées, tout comme les écarts agricoles et les grands domaines.

Chaque entité va porter son propre patrimoine : les propriétés agricoles à cour, les anciennes longères, les demeures, les habitats de bourg et le patrimoine hydraulique en bord de rivière, dont les moulins.

C'est l'ensemble de ces patrimoines qui déterminent le territoire islérien aujourd'hui, et sur lequel les thématiques et objectifs du développement durable vont devoir apporter une nouvelle évolution sur la perception et la constitution de l'environnement bâti.

En raison de la topographie marquée par la vallée du Loir, les vues sur le centre ancien blotti dans la vallée et dominé par son église sont particulièrement qualitatives en raison de l'espace dégagé des plateaux agricoles vers la vallée. Certains de ces points de vue font l'objet de

repérage afin de permettre leur préservation. Cela permet également de valoriser la découverte du territoire depuis les sentiers de randonnées qui sont nombreux et diversifiés.

e) Les différentes typologies architecturales qui portent une valeur identitaire

1 – les maisons à pan de bois :

Implantées à l'alignement sur les voies et places historiques, elles déclinent un programme de maison de bourg dans l'hyper-centre, comportant ainsi des pans décoratifs destinés à être vus et plus rural sur les premiers faubourgs avec un remplissage terre. Il faut noter que beaucoup de pan de bois de type maison de bourg disparaissent sous des enduits inadaptés dans leur mise en œuvre (ciment) et cachent parfois des décors destinés à être vus.



TYPOLOGIE ARCHITECTURALE		
LES MAISONS A PANS DE BOIS		
DESCRIPTION GENERALE		
Historique	du 16 ^e au 18 ^e siècles	
Situation	dans l'enceinte médiévale	
Implantation	Disposition générale	alignement
	Limites séparatives	en limites
	Orientation du faîtage	parallèle
Volumétrie	Nombre de travées	1 à 4
	Nombre de niveaux	2 à 3 et parfois caves
	Nombre de volumes	1
ETUDE DU BATI		
FACADES		
Ordonnancement	non	
Matériaux	soubassement silex structure bois, remplissage torchis avec badigeon, moellons enduit ou brique	
Modénature	non	
Autres éléments		
TOITURES		
Matériaux	petite tuile plate de terre cuite	
Autres éléments		

Les bâtiments ruraux



Les pans de bois remaniés et enduits



2 – les maisons de bourg :

Elles sont implantées à l'alignement sur les voies et places historiques. Le gabarit général est R+1 ou R+1+C avec des toitures à 2 pans (sauf en cas d'angle) et couvertes en petite tuile plate de terre cuite. Portant peu de décors, les façades sont toutefois ordonnancées, elles possèdent majoritairement des menuiseries dites à la chartraine et des persiennes ou demi persiennes (seulement aux étages dans le cas de commerces en rdc)



TYPOLOGIE ARCHITECTURALE		
LES MAISONS DE BOURG		
DESCRIPTION GENERALE		
Historique	19 ^e siècle	
Situation	principalement dans l'enceinte	
Implantation	Disposition générale	alignement
	Limites séparatives	en limites
	Orientation du faîtage	parallèle
Volumétrie	Nombre de travées	2 à 4
	Nombre de niveaux	2 à 3 (comble) parfois cave
	Nombre de volumes	1
ETUDE DU BATI		
FACADES		
Ordonnancement	oui, même si les commerces en rez-de-chaussée n'ont pas respecté celui-ci,	
Matériaux	moellon enduit	
Modénature	peu (corniche bois ou très exceptionnellement moulurée)	
Autres éléments		
TOITURES		
Matériaux	petite tuile plate de terre cuite	
Autres éléments	lucarnes	

3 – les maisons de ville

Elles possèdent les mêmes caractéristiques que les maisons de bourg en termes d'implantation et de volumétrie, le nombre de travées est toutefois plus important, avec parfois une symétrie centrale, ou un ensemble de maisons « jumelées ». Les décors sont plus importants avec corniche moulurée, bandeaux... Les encadrements de baies peuvent comporter des modénatures d'enduit. Le rez-de-chaussée est majoritairement dédié à l'habitation.



TYPOLOGIE ARCHITECTURALE		
LES MAISONS DE VILLE		
DESCRIPTION GENERALE		
Historique	19 ^e siècle	
Situation	Dans l’enceinte et au début des voies de faubourg	
Implantation	Disposition générale	alignement
	Limites séparatives	en limites
	Orientation du faîtage	parallèle
Volumétrie	Nombre de travées	entre 2 et 6
	Nombre de niveaux	2 à 3 (comble) et caves
	Nombre de volumes	1
ETUDE DU BATI		
FACADES		
Ordonnance ment	oui	
Matériaux	moellon enduit ou brique	
Modénature	oui, bandeaux, corniche, encadrement de baies (souvent en bois), décors d’enduits	
Autres éléments	parfois porte « cochère »	
TOITURES		
Matériaux	petite tuile plate de terre cuite	
Autres éléments	cheminées en brique, lucarnes parfois très ouvragées	

Double maison de ville

4 – les demeures :

Implantées à l'alignement sur les voies d'accès historiques portant le développement des premiers faubourgs, elles sont d'un linéaire important entre 5 et 7 travées, avec une composition de la façade avec une symétrie centrale. La façade porte de nombreux décors en brique ou en pierre sur les encadrements de baies, les corniches, les bandeaux.



TYPOLOGIE ARCHITECTURALE		
LES DEMEURES		
DESCRIPTION GENERALE		
Historique	du 18 ^e au 19 ^e siècles	
Situation	dans l'enceinte	
Implantation	Disposition générale	majoritairement alignement
	Limites séparatives	en limites
	Orientation du faîtage	parallèle
Volumétrie	Nombre de travées	5 à 7
	Nombre de niveaux	2 à 3
	Nombre de volumes	1
ETUDE DU BATI		
FACADES		
Ordonnement	oui, symétrie centrale	
Matériaux	moellon enduit, décor d'enduit ou de brique	
Modénature	oui, bandeaux, corniche, encadrement de baies, décors d'enduits	
Autres éléments	parfois perron, portes cochères	
TOITURES		
Matériaux	petite tuile plate de terre cuite	
Autres éléments	parfois lucarnes	



Evolution de la demeure au début du XX° : la maison bourgeoise
Elle présente les mêmes caractéristiques mais possède un décor de façade plus riche,
avec l'utilisation de matériaux issus de la révolution industrielle



5 – les « anciens » équipements :

Représentatif du développement important de la commune au moment de l'arrivée du chemin de fer, de grands équipements se sont implantés : mairie, écoles... avec une implantation en retrait dégageant une cour ou un jardin sur le devant, que laisse percevoir une grille sur mur bahut que ferment un ou plusieurs portails. Dans un second temps sont apparus d'autres équipements liés à l'esprit hygiéniste, c'est le cas des Bains Douches dont l'architecture début XX^e est un exemple exceptionnel sur Illiers-Combray et qui a conservé sa façade et ses menuiseries.



TYPOLOGIE ARCHITECTURALE		
LES ANCIENS ÉQUIPEMENTS		
DESCRIPTION GENERALE		
Historique	deuxième moitié du 19° et début 20 ^e	
Situation		
Implantation	Disposition générale	-
	Limites séparatives	-
	Orientation du faîtage	parallèle (sauf si ailes en retour)
Volumétrie	Nombre de travées	-
	Nombre de niveaux	2 à 3
	Nombre de volumes	1 à 3
ETUDE DU BATI		
FACADES		
Ordonnance ment	oui pour les bâtiment du 19° siècle	
Matériaux	moellon enduit ou parpaing enduits, béton lavé	
Modénature	-	
Autres éléments		
TOITURES		
Matériaux	petite tuile de terre cuite, toiture terrasse	
Autres éléments		

C - LES PROTECTIONS ACTUELLES SUR LE TERRITOIRE ET LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'AVAP a pour objet la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable. Elle est en revanche sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre, ainsi que sur les sites classés loi de 1930.

3.1.1 Les Monuments Historiques

Le territoire d'Illiers-Combray possède 3 édifices classés au titre des Monuments historiques :

- **L'Eglise Saint-Jacques, classée par arrêté du 13 avril 1907**

Eglise actuelle reconstruite après la guerre de Cent ans. Le chœur est achevé en 1453, en prolongement de la nef romane. L'année 1497 marque l'achèvement de l'église avec l'édification du clocher et des travées, jusqu'à la façade occidentale. L'église conserve au nord les restes de l'édifice antérieur, sans doute du XI^e siècle, dont restent la porte romane et deux baies. Le portail occidental, de style gothique international, a été remanié à une époque inconnue, sans doute suite aux destructions causées par les guerres de religion. Restaurations au XVI^e siècle et en 1895. Des traces de couleurs dans la chapelle de la Vierge témoignent de la présence de peinture murale dans l'église gothique. Riche mobilier datant des XV^e, XVI^e et XVII^e siècles. Vers 1685, les autels gothiques sont remplacés par un retable, et les parois sont revêtues de lambris. Dans la seconde moitié du XIX^e siècle, l'église est entièrement restaurée et redécorée. Entre 1909 et 1911, les maisons adossées au nord et à l'ouest de l'église sont supprimées pour créer la Grande Place.



Base Mérimée- Ministère de la culture
cote AP60L04043

- **La Maison de Tante Léonie et son jardin, classée par arrêté le 19 octobre 1961**

Maison bourgeoise du XIX^e siècle, caractéristique de la région. La façade sur jardin se compose d'un pan de bois. A l'époque de Marcel Proust, le comble était éclairé par deux lucarnes en fonte à frontons circulaires, dont les piédroits s'ornaient de motifs Renaissance. Sur la gauche se trouvent un cabinet et un hangar ayant servi de remise. Sur la droite se situe le bâtiment de la cuisine, suivi d'une laverie et d'une orangerie. A l'étage ont été restituées les chambres de Tante Léonie et de l'écrivain. Cette maison est la base de l'œuvre de Marcel Proust.



- **Le Pré Catelan, classé par arrêté du 9 mars 1999 (Jardin avec ses fabriques, ponts, rocailles et divers éléments bâtis)**

Ce jardin d'agrément fut créé vers 1870 par l'oncle de Marcel Proust, Jules Amiot, qui acheta le terrain à son retour d'Algérie, avant la guerre de 1870. Il le nomma ainsi par référence au Pré-Catelan du Bois de Boulogne. C'est en outre le jardin célébré par Marcel Proust comme la propriété de Swann, le parc de Tansonville. Le site était traversé par le ruisseau la Serpentine, qui était à l'origine enjambé par des ponts flanqués de garde-corps en fausse branches entrelacées en ciment. Le jardin était animé par quatre fabriques, un pavillon, des Archers polygonal, en briques émaillées, où la famille Amiot pouvait s'abriter et prendre des collations, un pseudo minaret, la koubba, en briques enduites et couverte d'un dôme en feuilles de zinc, souvenir du séjour en Algérie, et deux pigeonniers.



2 édifices inscrits sur la liste supplémentaire des Monuments Historiques

- **Le Manoir de Mirougrain, inscrit par arrêté du 16 juillet 1977 (façades et toitures).**

Ce manoir était l'objectif de l'une des promenades préférées de Marcel Proust pendant ses séjours à Illiers-Combray. Dans son enfance, le manoir était occupé par une poétesse, Mlle Joinville qui inspirera le personnage de Mlle Vinteuil. Le lieu aurait inspiré Marcel Proust pour "Du côté de Guermantes". La demeure du XVIII^e siècle a été transformée vers 1886 sur sa façade Est. Des quartiers de roches y ont été plaqués et les fenêtres ont été agrémentées de linteaux en arc brisé.

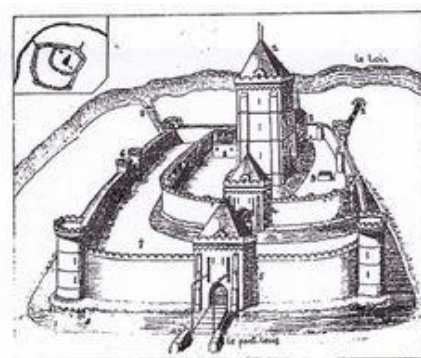


<http://www.monumentum.fr>

- **Le pavillon d'entrée de l'ancien château, inscrit par arrêté du 22 mars 1980.**

Ce pavillon datant du XVI^e siècle, est épaulé par deux contreforts qui s'épaississent en talus à la partie inférieure. Le portail en arc brisé présente deux rangées de claveaux. Les fenêtres ont perdu leurs meneaux, mais la lucarne ouverte dans le toit a conservé son pignon dont les rampants sont ornés de sculptures.

40



RESTITUTION DU CHATEAU D'ILLIERS

Légende:

- | | |
|--|---|
| 1. La fontaine. | 6. Porte d'Orléans. |
| 2. Le donjon. | 7. Cour de la 1 ^{re} enceinte. |
| 3. La chapelle. | 8. Cour de la 2 ^e enceinte. |
| 4. Porte de la 1 ^{re} enceinte. | 9. Cour de la 3 ^e enceinte. |
| 5. Porte de la 2 ^e enceinte. | |

Bulletin Société archéologique de Chartres.

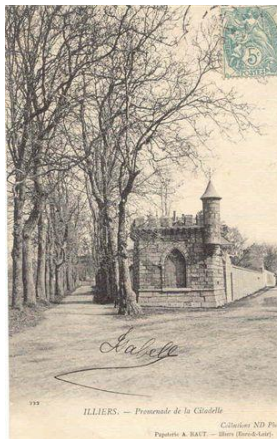


3.1.2. Les sites classés et inscrits, loi de 1930

Le centre d'Illiers-Combray compte 3 sites classés et 1 site inscrit :

- **La Promenade de la Citadelle, site classé par arrêté du 24 octobre 1934**

Le site se compose d'un espace engazonné et de deux rangées d'érables. La demande de classement formulée en 1933 présentait un intérêt artistique considérable pour la ville d'Illiers-Combray et les arbres centenaires de l'unique promenade de la ville. Ces érables évoqués furent abattus en 1956 sous réserve d'une replantation rapide, ce fut le cas en 1964.



- **Le Pré Catelan, site classé par arrêté du 12 décembre 1946**

Le classement du Pré Catelan s'est appuyé sur des critères artistiques puisqu'il est un lieu important pour le monde littéraire. L'oncle de Marcel Proust, Jules Amiot, est le créateur de ce jardin. Inspiré par ses nombreux voyages en Algérie, ce dernier avait conçu ce parc dans un style romantique, avec des essences ornementales et non courantes.

Le Pré Catalan a également été labellisé « jardin remarquable », label qui est attribué à des jardins ouverts au public qui présentent un intérêt culturel, esthétique, historique ou botanique, dont le but n'est pas essentiellement commercial.



- **Les Abords du Pré Catelan, site classé par arrêté du 9 octobre 1973 et site inscrit par arrêté du 6 octobre 1972** (ce dernier a fait récemment l'objet d'une demande de déclassement qui est en cours)

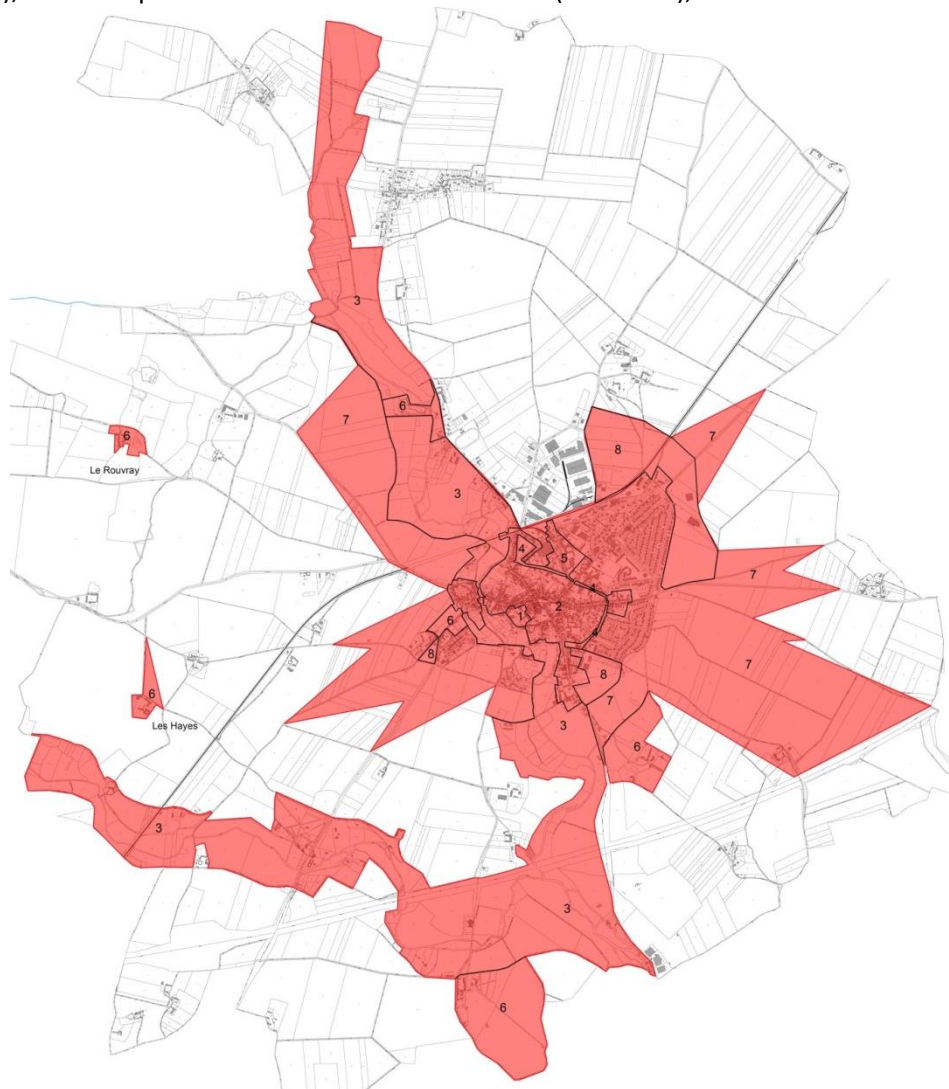
Pour qu'une mise en valeur de ce site prestigieux soit possible, il était nécessaire de protéger les espaces mitoyens et les abords de modifications majeures. Lors de son inscription en 1972, le site avait subi des dégradations. L'entretien et la gestion du site par la suite ont permis de faire surgir son intérêt et les souvenirs qui y sont rattachés. L'enjeu réside dans la poursuite de la gestion du site afin qu'il conserve son rôle de transition entre le Pré Catelan et le reste de la ville d'Illiers-Combray.



3.1.3. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (approuvée le 15 juillet 2002)

Le périmètre de la ZPPAU actuel prend en compte le secteur du château (secteur 1), le centre historique (secteur 2), le Loir (secteur 3), les mails (secteur 4), la gare (secteur 5), les sites patrimoniaux extérieurs à la ville (secteur 6), les cônes de vues lointaines (secteur 7) et les extensions urbaines (secteur 8).

Délimitation de la ZPPAUP



Dans l'optique de la transformation de la ZPPAU en AVAP, un inventaire naturel et paysager complémentaire a été conduit. Cet inventaire complémentaire a permis de classer les éléments naturels et paysagers repérés en plusieurs catégories selon leur nature, leur degré de qualité et les différentes entités géographiques et typologiques.

Le document d'AVAP évalue l'enjeu des différents éléments pour les ajuster à la réalité d'une servitude d'utilité publique.

Il est également apparu lors de l'évaluation du dossier de ZPPAU, l'absence de règlement sur les jardins de qualité à préserver, sur les revêtements de sols et l'accompagnement des secteurs inondables comme les jardins de bord de rivière, aucun encadrement de clôture spécifique dans ces secteurs inondables, l'absence de repérage de la vallée de la Reuse, ainsi que l'absence de réflexion sur les supports d'énergies renouvelables du fait de l'antériorité avec la loi Grenelle II.

BILAN DES PROTECTIONS EXISTANTES

Pas de site Natura 2000, ni ZNIEFF

Promenade de la Citadelle (site classé 24.10.1934)
Pré Catelan (site classé 12.12.1946)
Abords du pré Catelan (site classé 09.10.1973) et
(site inscrit 06.10.1972)

ZPPAU Approuvée par arrêté préfectoral en date du 15 juillet 2002 / Mise en révision en vue de sa transformation en AVAP par délibération du CM en date du 28 juin 2016.

Porche de
l'église St-Eman

Château de
Mèréglise

Monuments Historiques classés

- **Église Saint-Jacques** le 13.04.1907
- **Maison de Tante Léonie et son jardin** le 19.10.1961
- **Pré Catelan** le 09.03.1999

Monuments Historiques inscrits

- **Manoir de Mirougrain** le 26.07.1977
- **Pavillon d'entrée de l'ancien château** le 22.03.1980

Domaine de
Rabestan / St Avit
les Guespière

II - GEOMORPHOLOGIE ET STRUCTURE PAYSAGERE

Nous avons vus précédemment le lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques. Le site d'implantation va devenir le facteur principal des lieux d'implantations des ensembles bâtis, les réseaux viaires et de répartition des différents modes de cultures.

Afin de comprendre plus finement le fonctionnement du territoire dans son ensemble, nous allons étudier les composantes du site à des échelles de plus en plus fines et avec des thématiques croisées : les entités de paysage, la richesse écologique, le repérage détaillé des différents éléments...

A - LES COMPOSANTES DU SITE

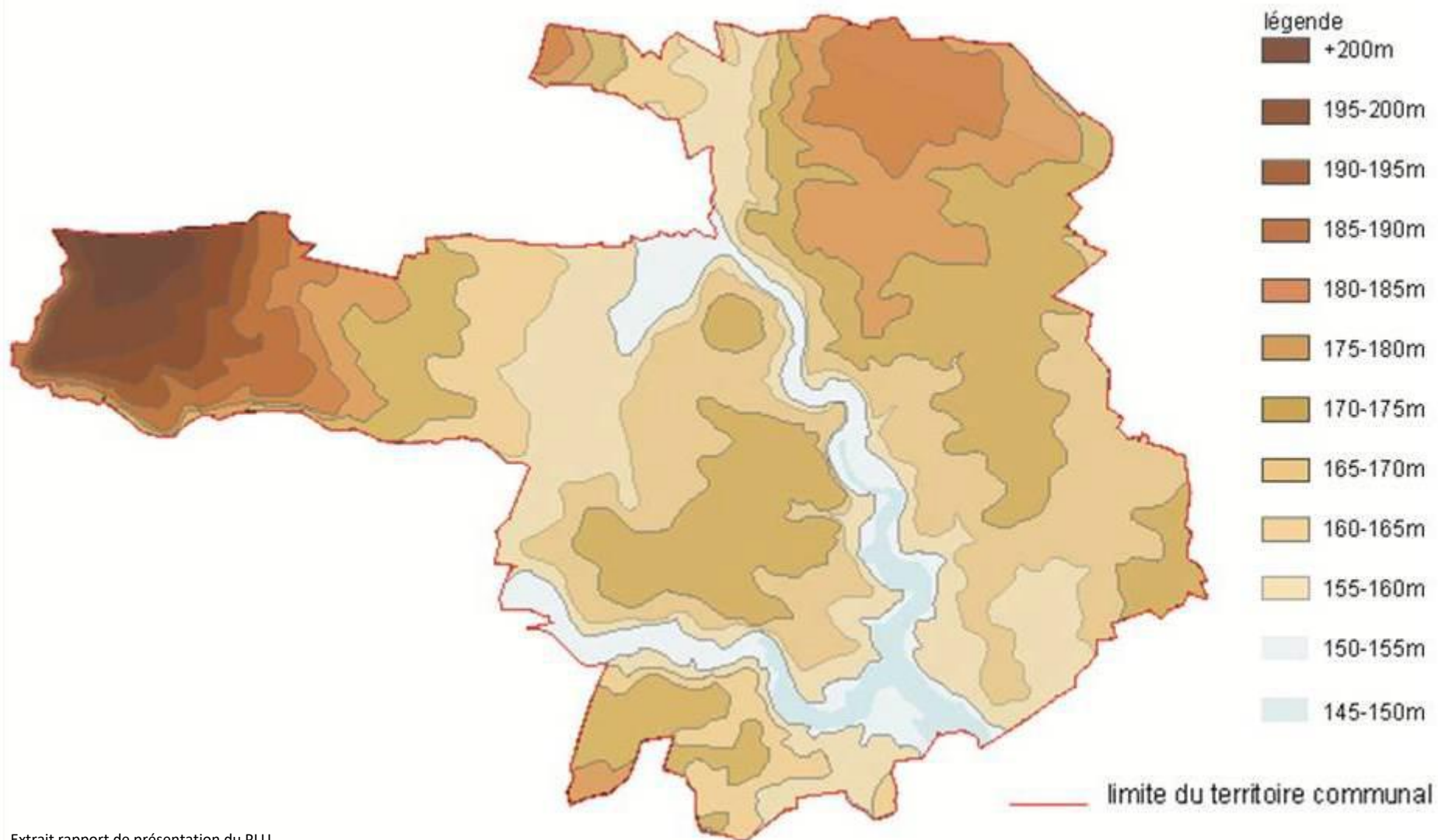
1 – Topographie, géomorphologie et paysage

Le relief

La commune d'Illiers-Combray se trouve dans le bassin versant du Loir. Le relief est marqué par le carrefour du Loir et de la Thironne, y favorisant l'occupation humaine et le noyau originel du bourg.

Ce relief se relève progressivement vers le Nord et l'Est où il culmine à un peu plus de 200 mètres, donnant naissance à un dénivelé d'environ 55 mètres avec les fonds de vallées.

La ville d'Illiers-Combray est implantée dans un site composé d'une large croupe en pente douce d'orientation nord-est/sud-ouest et délimité par un méandre ouvert du Loir qu'elle occupe pleinement. La rive droite est au contraire beaucoup plus pentue, ce qui en a limité l'occupation urbaine au strict point de franchissement du Loir, le faubourg Saint-Hilaire. Les extensions urbaines contemporaines ont gagné le plateau, faiblement au sud-ouest, plus fortement au nord-est en direction de Chartres.



Extrait rapport de présentation du PLU

La géologie

Les sommets du plateau sont recouverts, sur leur partie supérieure, de limon qui lui confère toute sa qualité agricole. Cependant, ce limon est, contrairement à celui que l'on rencontre plus à l'Est, en Beauce, chargé de silex cassés et usés. Il débute par un gravier remaniant le substratum, gravier qui, aggloméré par un ciment ferro-manganésifère, a donné une roche dite « grison » assez dure pour la construction, mais qui par son imperméabilité gêne la culture. Les rebords du plateau laissent apparaître en-dessous une couche épaisse d'argile à silex qui masque le substratum crétacique.

C'est une argile maigre grise ou jaunâtre, localement rougie par concentration de fer. On reconnaît les silex du Campanien petits, noirs ou rouges, ceux du Santonien gris très clair, légers et de formes irrégulières, mais aussi et principalement les très gros silex du Coniacien d'un jaune de cire ou gris foncé. Cette argile a été exploitée pour la fabrication de tuiles et briques et dans la construction en terre armée de silex. L'argile à silex repose directement sur les sables du Perche, affleurant dans les vallons où ils donnent l'eau aux puits et sources.

Dans le fond des vallons, les alluvions modernes ne sont guère représentées que par la mince couverture argilo-limoneuses des crues, passant dans les vallons de tête à du limon de ruissellement.

La richesse du sous-sol se retrouve dans les différents bâtiments islériens :

Bois, terre (sur soubassement empierré ou de silex), silex, (du Campanien : rouge ou noir, et du Santonien gris clair), pierre calcaire, brique et tuiles de terre cuite (présence d'argile), et grès ferrugineux (Eglise, et restes de la porte du Château et de l'enceinte).



2 - Hydrologie

L'eau est présente sur le territoire de la commune à travers différents types de milieux aquatiques que ce soit les eaux de surface ou les eaux souterraines.

- **Les eaux de surfaces :**

Le Loir et ses affluents structurent la commune d'Illiers-Combray, la traversant du nord vers le sud. C'est au niveau d'Illiers-Combray que ce dernier passe d'un simple ruisseau pratiquement sec en été à une véritable rivière d'une largeur de près d'une vingtaine de mètres.

Le Loir est l'affluent rive gauche de la Sarthe, d'une longueur de 320 km, prenant sa source dans le Département de l'Eure-et-Loir. Son bassin versant essentiellement rural représente une superficie de 8.530 km². Ce cours d'eau possède des affluents tels : le Gros Caillou, la Thironne, la Foussarde, la Grande Borde ou la Malorne, qui se trouvent sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Combray. La Reuse se jette quant à elle dans le Gros Caillou.

Malgré sa richesse (multitudes de zones humides et de peuplements piscicoles variés), le bassin du Loir se montre fragile avec des espèces patrimoniales menacées de disparition tel que les écrevisses à pattes blanches et d'un potentiel halieutique à protéger et à développer.

- **Les ressources en eaux souterraines réseau :**

Comme sur la majeure partie du département de l'Eure-et-Loir, Illiers-Combray possède une nappe exploitable à moins de 100 mètres de profondeur. L'activité agricole consomme la majeure partie de l'eau captée soit 70% suivie de la consommation domestique avec 27% et seulement 3% pour l'usage industriel.

49

L'accompagnement réglementaire :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016 - 2021 adopté par le Comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 : les dispositions du SDAGE consistant notamment à « réduire le risque d'inondation par les cours d'eau » justifient d'autant plus les protections proposées le long de ces derniers. Ces dispositions sont complétées plus localement par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) actuellement en cours d'élaboration qui se traduit dans l'attente par un premier contrat de bassin versant du Loir 2016 – 2018.

Risque inondation :

Le territoire d'Illiers-Combray n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques d'inondabilité du Loir arrêté le 22 octobre 2015. Toutefois, le territoire est sujet à des inondations issues du débordement du Loir. Des arrêtés de catastrophes naturelles ont d'ailleurs été pris en décembre 1999 (arrêté du 29 décembre 1999) pour des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, et en juillet 1999 (arrêté du 14 avril 2000) pour des inondations et coulées de boue.

Imperméabilisation des sols :

Au regard des risques évoqués ci-dessus et en raison de la fragilité des milieux, ce sujet est un enjeu majeur. Aujourd'hui, les ensembles bâtis mis à part le revêtement goudronné de la voirie principale ; les espaces de cours et les revêtements de sentes et promenades ainsi que la majorité des espaces libres sont traités en matériaux perméables. Cette perméabilité est renforcée par un nombre important d'espaces de jardins, par la présence de la ripisylve en bord de rivières et par les espaces de cultures et les prairies qui couvrent une partie importante du territoire.

La préservation des systèmes de collecte des eaux de pluies et de drainage : fossés, noues, ripisylves etc. ainsi que des différents systèmes de plantations ayant un rôle d'épurateur a fait l'objet de prescriptions particulières.

Enfin, le maintien et le confortement de la perméabilité des sols est prescrit, y compris sur les futurs aménagements sur les espaces publics.

B – LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Les schémas régionaux et les Plans de territoire

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016 - 2021 adopté par le Comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et le **projet Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** premier contrat de bassin versant du Loir 2016 – 2018.

Le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Énergie) de la région Centre adopté par arrêté du préfet de région le 28 juin 2012 ; et le Schéma Régional Eolien annexé.

Son objectif est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de :

- * maîtrise de la consommation énergétique,
- * réduction des émissions de gaz à effets de serre,
- * réduction de la pollution de l'air,
- * adaptation aux changements climatiques,
- * valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.

51

Concernant le schéma régional éolien annexé au SRCAE, la commune d'Illiers-Combray ne fait pas partie des communes listée pour accueillir des projets d'éoliens

Le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) / Paysages écologiques et principaux éléments de fonctionnalité à l'échelle du territoire (bassin de vie de Chartres)

Le paysage écologique du bassin de vie de Chartres est caractéristique de la Beauce : vastes champs cultivés ouverts (openfields) parcourus par quelques vallées peu encaissées.

Une ambiance plus bocagère et forestière se dessine vers l'ouest (abords du Perche).

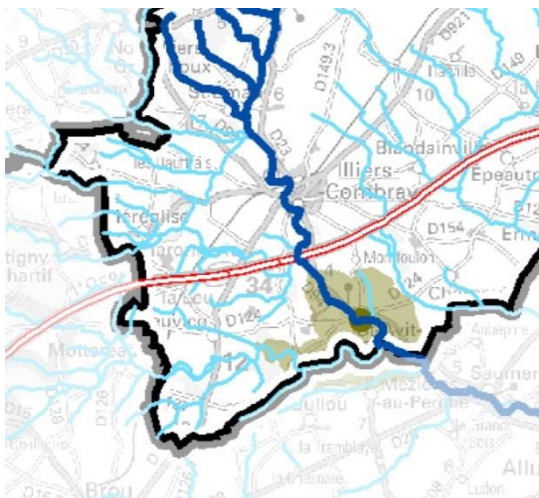
Les axes des corridors écologiques locaux se concentrent sur les vallées : Eure, Voise, Drouette, Loir et Vallée de Paray.

Ce bassin de vie est concerné par un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « milieux cultivés »(Beauce).

- Des cours d'eau tels que le Loir, La Thironne et la Reuse, qui constituent localement des corridors rivulaires importants. La politique de la préservation de la ressource en eau se traduit par l'intermédiaire du contrat de bassin Loir Amont.
Les ripisylves sont principalement composées d'arbres comme les saules, les aulnes, les frênes et de plantes herbacées : carex, jonc, roseaux, iris... Les cours d'eau s'accompagnent également d'espaces de jardins, et de prairies ouvertes.

- Des boisements qui structurent localement le réseau écologique.
Ces boisements , qu'il s'agisse des parcs des domaines, ou des plantations sur les pentes des cours d'eau (ripisylve comprise), ainsi que les espaces de fonds de vallée plus ouverts ont fait l'objet d'une attention particulière, notamment pour maintenir la qualité de l'eau, et la perméabilité des sols dans la définition des secteurs de l'AVAP.

Le SRCE :



Sous-trame prioritaires des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux

Sous-trame des cours d'eau

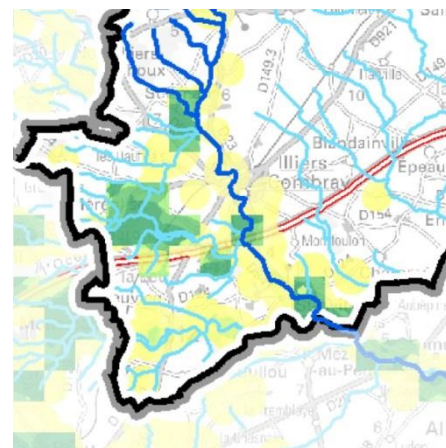
- Cours d'eau classés Liste 1
- Cours d'eau classés Liste 2
- Tronçons complémentaires

Sous-trame des milieux prairiaux

- Réservoirs de biodiversité
- Zones de corridors diffus à préciser localement

Intersections avec les infrastructures terrestres

- Eléments fragmentants majeurs



Sous-trame prioritaire des bocages et autres structures ligneuses linéaires

- Eléments fragmentants

- Cours d'eau inscrits au SRCE

- Autres cours

Sous-trame des bocages et autres structures ligneuses linéaires

Fonctionnalité

- Elevée
- Moyenne
- Faible

Les mesures de protection actuelles et inventaires:

La commune d'Illiers-Combray était couverte, jusqu'à la dernière actualisation des ZNIEFF conduite par la DREAL, par trois ZNIEFF qui ont le rôle de protéger le boisement de Saint-Eman (au Nord), la vallée du Loir (à l'ouest) et le bois de Reuse et Méréglise (au Sud d'Illiers-Combray). Ces ZNIEFF sont toutes de type II, ce qui montre l'importance et la richesse de ces patrimoines naturels et de leurs potentialités biologiques.

1 - Vallée du Loir : cours d'eau, prairies marécageuses de fond de vallées, boisement de coteaux, plan d'eau artificiel (ancienne gravière), intérêt Floristique, ornithologique et entomologique, année de description 1985

2 - Boisement de Saint Eman : Chênaies sessiliflores, chênaies, charmaies, étang, année de description 1985

3 - Bois de Reuse et Méréglise : Chênaies sessiliflores sur argile à silex et limons, passage à la chênaie- charmaie, intérêt Floristique, année de description 1985

Plus de vingt ans après son lancement, l'inventaire des ZNIEFF de la région Centre Val de Loire a fait l'objet d'une importante campagne de modernisation, pilotée par la DREAL : Les trois ZNIEFF couvrant le territoire d'Illiers-Combray n'ont pas été reconduites.

En dehors de ces trois ZNIEFF, Illiers-Combray ne fait pas l'objet d'arrêté de protection de biotope, n'abrite pas de site Natura 2000 ou de ZICO.

Les enjeux de la biodiversité

Les différents éléments sensibles (secteurs de jardins, cours d'eau, ripisylve, boisements, espaces ouverts,...) sont inclus dans le périmètre de l'AVAP avec des secteurs spécifiques : « Paysages ouverts », « paysages de vallées » et se traduisent de manière plus fine dans la carte des qualités architecturales et paysagères, notamment pour les jardins et les arbres isolés ou en alignement, et les boisements.

Préservation des trames verte et bleue sur le territoire de l'AVAP

Afin de permettre la préservation et la gestion de ces éléments dans leur déclinaison précise sur le territoire, un repérage exhaustif de la trame verte et de la trame bleue à l'échelle du territoire communal a été effectué, permettant une sélection et une hiérarchisation dans les traductions réglementaires qui ont été mises en place.

Le repérage précis sur le territoire est porté sur la carte des qualités architecturales et paysagères, et les modalités de préservation et d'encadrement portées au règlement. Une liste d'essence figure en annexe du règlement en fonction des destinations : haie, ripisylve, boisement et les éléments existants et indigènes sont préservés.

54

Les milieux de vallée ont une forte valeur patrimoniale et environnementale et font l'objet d'un secteur spécifique dans l'AVAP et de prescriptions réglementaires permettant leur préservation et intégrant la prise en compte de secteurs sensibles.

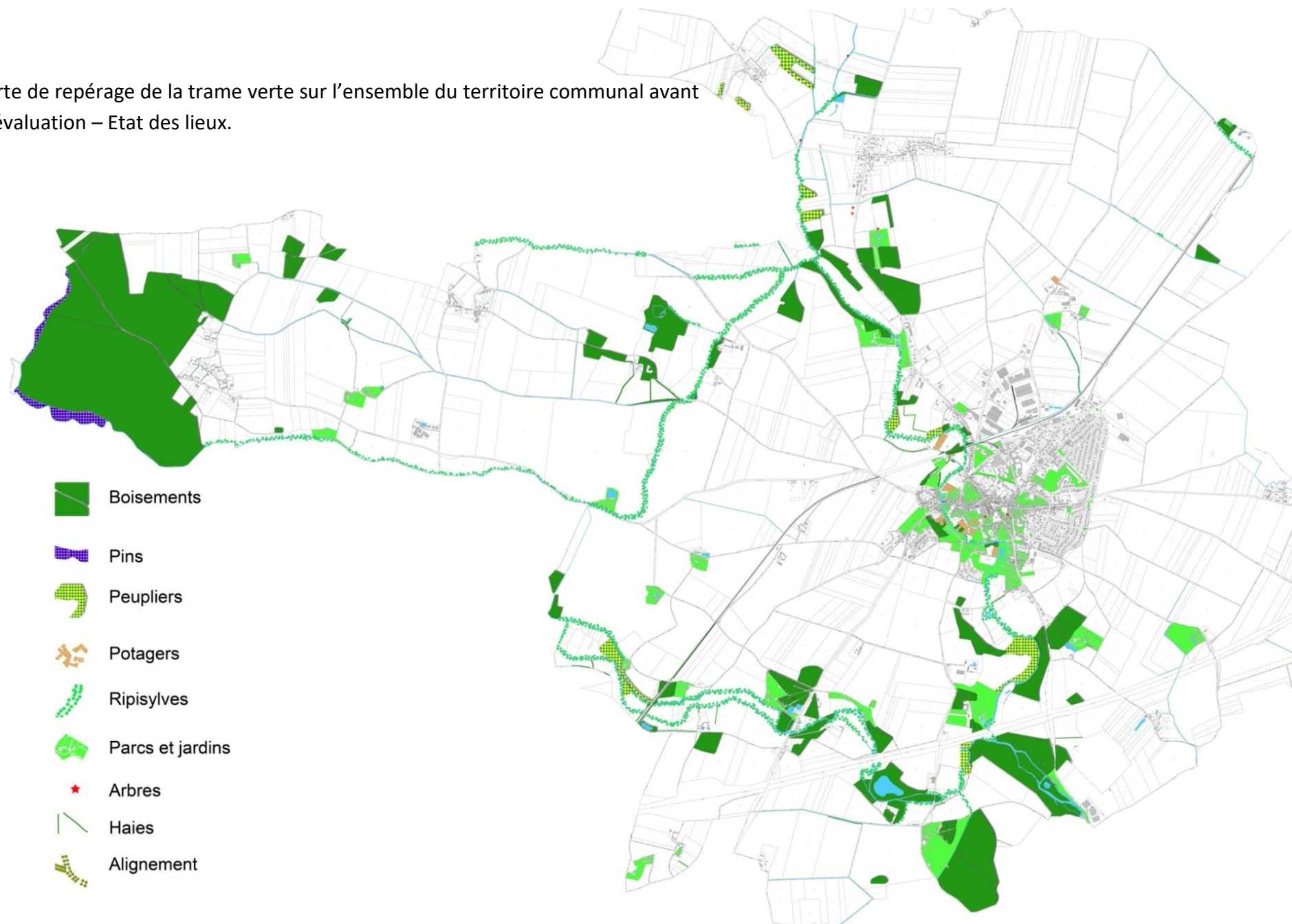
Les fossés hydrauliques repérés lors de la prospection de terrain existent au sein des espaces agricoles ouverts et en vallée du Loir mais également le long d'anciens tracés ruraux du territoire communal. La continuité de ces réseaux et la préservation des fossés et systèmes de drainages existants feront l'objet d'une mention spécifique dans le règlement de l'AVAP.



Les plantations au sein des ensembles bâtis – jardins, haies d'arbres, haies d'arbustes « champêtres », plantations en pieds de murs

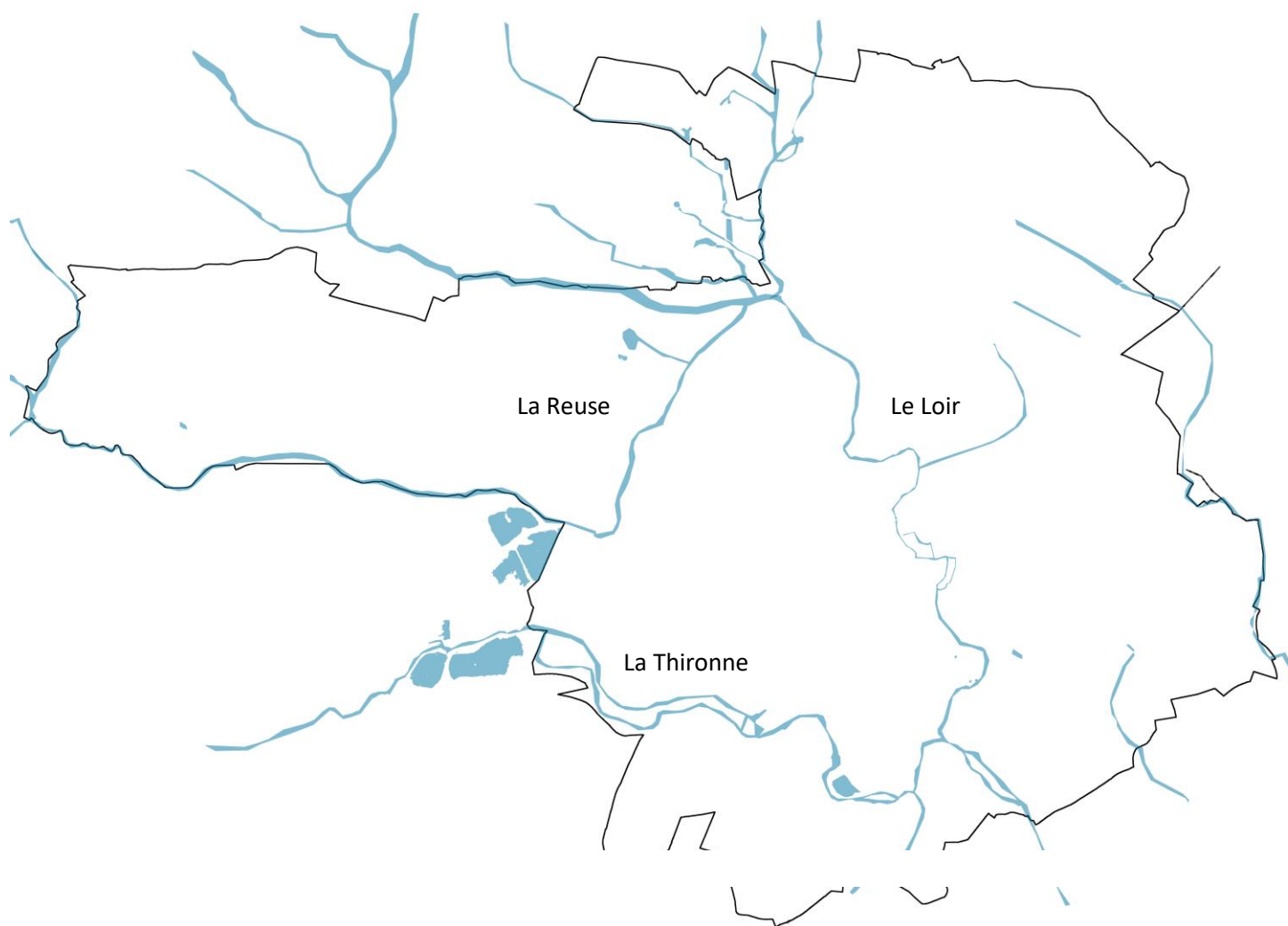


Carte de repérage de la trame verte sur l'ensemble du territoire communal avant réévaluation – Etat des lieux.



Le repérage des éléments de paysage montre la diversité des milieux et espaces rencontrés (fossés, cultures, bois, bosquets, mares... certains de ses habitats sont présents également au sein de la « Centralité médiévale et des faubourgs XIX° » mais aussi des « Ecartés et domaines ») ; ils contribuent au maintien de la biodiversité, leur protection est assurée dans la servitude AVAP, notamment par leur intégration dans un secteur réglementaire spécifique sur les « Paysages de vallée » et les « Paysages ouverts » et le repérage des éléments sur la « carte des qualités architecturales et paysagères ».

Carte de repérage de la trame bleue sur le territoire communal



Mémoires au fil de l'eau



Agriculture et industrie

Le pays à vocation essentiellement agricole, avec d'un côté les récoltes de ses plaines de Beauce et ses moutons, et de l'autre, côté Perche, ses élevages de bestiaux, devait bénéficier d'une prospérité constante basée sur l'agriculture, le commerce et l'industrie. En effet, la présence des laines, qu'elles soient abondantes comme celles de Beauce ou de grande qualité comme celles du Perche, fut à l'origine d'un développement industriel important dès le XVII^e siècle.

On fabriquait à Illiers des serges blanches sur étain (l'étain était la partie la plus fine de la laine), de nombreux lieux rappellent ces activités : rue Rebours-Panny, le chemin du Filoir, Foulon....Colbert, suivant des directives du Roi de France en date du 26 novembre 1666 reçut pour mission de relancer l'activité industrielle à Illiers.

Sa population, traditionnellement ouvrière et commerçante, sa zone d'activités de plus de 15 hectares, sa future zone de grande capacité au niveau de la sortie de l'autoroute, son hôtel d'entreprises, sa zone artisanale et commerciale font d'Illiers-Combray une ville destinée à une réelle expansion industrielle et artisanale qui se fait dans le respect de l'identité historique du centre et de la qualité des paysages.

Les supports de découverte du territoire

Un territoire communal à fortes potentialités :

Carrefour de la Beauce et du Perche, exerçant depuis toujours une attraction naturelle sur la région environnante, Illiers devint en 1971, centenaire de la naissance de Marcel Proust, Illiers-Combray. L'adjonction à Illiers de son nom de roman créa ce lieu imaginaire appartenant à une œuvre unique, bien que traduite en quelques quarante langues : "A la recherche du temps perdu". Chaque année, des milliers de visiteurs parcourent les "sites proustiens" et découvrent le Musée de Marcel Proust, le jardin du pré Catelan, jardin classé à l'inventaire en 1997 et monument historique en 1999, ainsi que la campagne environnante.

** Camping trois étoiles, ouvert d'avril à octobre inclus.*

*** Bords du Loir, Château de Tansonville, manoir de Mirougrain, Montjouvin.*

**** Monument historique, maison de " Tante Léonie ».*

L'église Saint-Jacques, qui domine le village et signale celui-ci depuis les alentours, est un monument historique classé le 13 avril 1907. Elle fut reconstruite durant la seconde moitié du XV^e siècle grâce à la générosité de Florent d'Illiers. Constituée d'un vaisseau de 44 mètres de longueur sur quatorze mètres de largeur, elle est dotée d'une charpente remarquable. La tour carrée devait recevoir un clocher de pierres : le clocher actuel a été érigé en 1621 à titre provisoire.

Le territoire propose différents support de découverte du territoire et différentes thématiques :

Itinéraires pédestres :

- Circuits pédestres « proustiens » : circuit « côté de Méréglise », circuit « sites proustiens », circuit « sources du Loir »
- Circuit du topoguide de Pays « L'Eure-et-Loir à pied » : circuit n°23 « à la recherche de Marcel Proust »
- Circuit du topoguide du Perche : circuit n°26 « le bois des Forts »
- 2 chemins de grande randonnée :

Le GR 35 : « du Perche au Loir » Le chemin de Verneuil-sur-Avre (Eure) à Seiches-sur-le-Loir (Maine et Loir)

Le GR 655 : Le chemin de St Jacques (de Bruxelles à St Jacques de Compostelle) : De Paris à St Jacques de Compostelle

Sur la voie Paris-Tours, par Illiers-Combray.

Quatrième voie principale des pèlerins, la « via Turonensis », amenait les pèlerins de l'Europe du nord et de la France septentrionale, à Saint-Jacques de Compostelle, en passant par Tours (d'où son nom).

L'itinéraire du GR655 au départ de Paris, traverse le département d'Eure-et-Loir depuis Epernon jusqu'à Cloyes-sur-le-Loir en passant par la cathédrale de Chartres et Illiers-Combray.

Le pèlerinage chrétien de Saint-Jacques de Compostelle rejoint la crypte de la cathédrale de Santiago de Compostella (Galicie - Espagne) où se trouve une urne contenant les restes supposés de l'apôtre Jacques le majeur, découverts miraculeusement dans un tombeau vers l'an 800.

La cathédrale de Chartres constituait une étape importante.

Itinéraire cyclistes :

- Circuit vélo n°6 « à la recherche du temps perdu »/ circuit « sur les pas de Marcel Proust »
- La véloroute de St Jacques de Compostelle
- La véloroute (ou la véloscénie) de Paris Notre-Dame au Mont St Michel

La mythique voie des pèlerins de Saint-Jacques de Compostelle a désormais une version cyclable ! L'itinéraire en Région Centre Val-de-Loire de la véloroute Saint-Jacques via Chartres et Tours, (identifiée V41 dans le schéma national des véloroutes et voies vertes), a été officiellement inaugurée à Illiers-Combray le 19 janvier 2015, en présence de François Bonneau, président du Conseil Régional du Centre (actuel conseil départemental de la région Centre Val-de-Loire).

« Saint-Jacques à vélo » est le second itinéraire national (avec la Véloscénie Paris - Le Mont Saint-Michel), qui traverse l'Eure-et-Loir en passant par Chartres et Illiers-Combray, vers des destinations emblématiques.

Il permet aux cyclistes de rejoindre la voie de Tours (l'une des 4 voies principales) depuis Paris et le Nord de l'Europe. Il traverse l'Eure-et-Loir du nord-est (Droué-sur-Drouette / Epernon) au sud-ouest et emprunte jusqu'à Illiers-Combray pratiquement le même itinéraire que la Véloscénie, par la vallée de l'Eure, Maintenon et Chartres ; après Illiers-Combray, il plonge vers le sud par la vallée du Loir, en passant par Bonneval, Châteaudun, Cloyes-sur-le-Loir.



III – FONCTIONNEMENT ENERGETIQUE DU BÂTI ANCIEN ET POTENTIALITES DES TISSUS

Dans un contexte de protection des espaces agricoles et naturels, il est intéressant de comprendre les moments historiques de « rupture » d'un système d'organisation et les déconnexions du rapport au territoire.

A – ANALYSE DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, MODES CONSTRUCTIFS, MATERIAUX UTILISES

1- Formes urbaines

Les formes « urbaines » sont héritées des siècles précédents comme l'évolution historique précédente nous l'a démontrée. Ces différentes périodes de développement ont chacune un type de forme urbaine issu de la topographie, d'un espace ouvert ou contraint, et de l'évolution des règles d'urbanisme.

Le rapport entre la densité et la forme urbaine qui étaient intégrés dans les systèmes constructifs traditionnels, a été mis à mal par l'évolution des modes de construire et les différentes législations de l'après-guerre. La loi SRU, la loi ENE dite Grenelle II et la Loi ALUR reviennent aux grands principes qui ont construit et composé le patrimoine ancien que l'on possède aujourd'hui.

La densité est une nécessité pour :

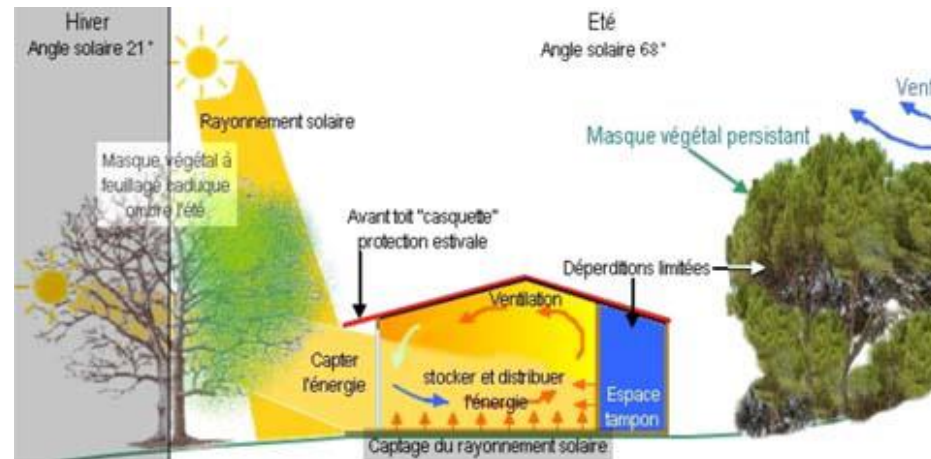
- s'intégrer au mieux dans les systèmes traditionnels
- répondre à la demande en logements,
- économiser le foncier,
- lutter contre l'étalement urbain et favoriser la mixité.

Il existe une relation étroite entre la forme urbaine et la densité. Les grandes orientations de la loi Grenelle II privilégient le développement maîtrisé des extensions urbaines aussi bien au niveau de l'économie de l'espace et donc de la recherche de densité, que de la maîtrise énergétique dans les nouvelles constructions.

Les réflexions sur les modes d'implantation influent directement sur ces deux facteurs.

- Premier point à prendre en compte, le facteur climatique et sa prise en compte sur le territoire communal.
- Second élément qui doit être maîtrisé, l'implantation du bâtiment en rapport avec les données du site : topographie, ensoleillement, orientation, végétation, variations saisonnières...

L'encadrement des implantations et des extensions dans le règlement d'AVAP, permet d'optimiser au mieux ces deux facteurs.



2 - Implantations

Les différentes périodes ont donc laissé des traces et éléments de références historiques qui définissent aujourd'hui des secteurs de sensibilité et d'ambiance patrimoniales différentes. Ils constituent la richesse du territoire communal qui possède encore aujourd'hui des ensembles historiques préservés dans leurs implantations et leurs bâtis identitaires. Les bâtis traditionnels possèdent des qualités de matériaux qui les intègrent parfaitement dans l'environnement tout en présentant un système constructif qui prenait déjà en compte le facteur environnemental et la maîtrise des énergies et matériaux.

Mis à part les implantations pavillonnaires qui sont venues combler les espaces entre les implantations anciennes ou se développer en pourtour des ensembles anciens, le territoire possède encore, à travers ce patrimoine préservé, une forte identité à la fois de bourg et rurale dont le maintien a été l'un des enjeux majeur des encadrements sur le patrimoine bâti.

Ces ensembles présentent de bâtis homogènes en gabarits et matériaux, avec un alignement quasi systématique sur rue par le pignon ou le mur gouttereau. Les voies ont conservé leur parcours et leur gabarit, ce qui a permis de maintenir un grand nombre de bâtiments liés au patrimoine historique d'Illiers-Combray.

Le front bâti date en grande partie de la fin XVIII^e et du XIX^e, avec des structures bois, des maçonneries, en moellons de calcaire enduits, en grès, en silex (de différentes tailles et teintes), et des couvertures en tuiles plates de terre cuites, les ardoises arrivées plus tardivement se retrouvent sur les équipements et certaines demeures.

L'ensemble urbain – maisons de bourg et de ville - Environnement construit et mitoyenneté

La forme urbaine que l'on rencontre le long des voies des ensembles anciens est celle de simple front de rue, plus ou moins dense, avec des arrières traités en jardins ou en cours dans le cas de composition de plusieurs bâtiments annexes.

Ce mode d'implantation a des conséquences sur le comportement thermique des bâtiments traditionnels :

- La mitoyenneté des constructions soit en appui sur un mitoyen, soit en retour au sein d'une même parcelle, permet de réduire les surfaces déperditives des logements. Cette implantation et ce type de tissu urbain sont privilégiés dans le cadre de la partie règles urbaines du règlement de l'AVAP.
- Les espaces végétalisés au sein des jardins ou potagers, permettent un rafraichissement naturel des logements (à l'inverse un revêtement minéral nuit au confort d'été du bâtiment).

Les anciennes exploitations agricoles / Structures de fermes à cour et implantations perpendiculaires à la voie

Dans une société agricole, l'implantation tend à optimiser les apports solaires et à réduire les déperditions :

- Façades «principales» ou de vie orientées au Sud, dos au vent dominant, et façade sur voie servant d'accès mais relativement fermées à l'origine.
- Potagers et jardins au Sud directement accessible par les pièces de vie.
- Utilisation de la végétation pour créer des masques en été, et implantation des annexes en «espaces tampons» entre les lieux de vie et l'extérieur pour les façades Nord lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative.

Le second objectif est la préservation de l'espace de production, avec un regroupement des bâtis. Ils présentent différents modes d'implantation : parallèle ou perpendiculaire, à la voie, autour d'une cour commune.

On retrouve ainsi les avantages de la mitoyenneté et la protection réciproques des différents bâtiments.

Les éléments anciens que l'on rencontre sur les voies de faubourg et au sein des écarts, présentent des implantations de bâtis plus ou moins denses en fonction de la proximité de la rivière d'une part, et du coteau d'autre part. Lorsque le terrain est relativement plat et sans contrainte naturelle, les bâtiments se répartissent en système de cour ouverte, avec des espaces relativement importants entre deux façades de cour. Dans ce cas, la végétation d'accompagnement est importante pour couper les façades des vents dominants et des précipitations. Lorsque le terrain est plus contraint, les bâtiments se calent contre la pente ou avec une façade (et parfois un lavoir) sur la rivière ou le ruisseau.

3 - Des systèmes constructifs économiques et performants d'un point de vue énergétique :**Les atouts de la mise en œuvre traditionnelle**

La mise en œuvre et les modes de construire traditionnels que l'on rencontre sur le territoire d'Illiers-Combray avec des matériaux locaux comme le bois, la terre (sur soubassement empierré ou de silex), les silex, (du Campanien : rouge ou noir, et du Santonien gris clair), la pierre calcaire, la brique et les tuiles de terre cuite (présence d'argile), et le grès ferrugineux (Eglise, et restes de la porte du Château et de l'enceinte) prenaient déjà en compte la maîtrise des coûts de production et de transport. De même, les bâtiments traditionnels comportaient des maçonneries dont l'épaisseur et l'inertie permettait un ajustement des températures par rapport à l'extérieur et minimisait le besoin de chauffage. Enfin, les huisseries anciennes en bois étaient relativement perméables et permettaient une ventilation naturelle, comme l'usage des contrevents permettait une bonne isolation contre le froid et le rayonnement solaire.



Un second élément ayant un impact sur le confort énergétique est le mode d'implantation par rapport au terrain, au soleil ou aux vents dominants, comme dans le principe de mitoyenneté que l'on retrouve au sein des anciennes exploitations entre bâtiments et entre les maisons de la centralité médiévale et des faubourgs du XIX^e, la densité et le regroupement des constructions permettent à la fois d'éviter l'importance des surfaces déperditives et d'économiser le sol, surface productive en espace agricole, et zone perméable et de respiration en secteur plus dense.

Au regard de la faible imperméabilisation du sol dans les ensembles urbanisés qui présentent de plus une faible densité (nombreux jardins, espaces publics plantés, pelouses), il n'a pas été identifié d'îlot de chaleur où une réverbération importante ne permettrait plus une climatisation naturelle que l'importance des espaces plantés permet aujourd'hui de manière satisfaisante.

B - ANALYSE DES ESPACES (CAPACITE A RECEVOIR DES INSTALLATIONS POUR EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES)**1. Une dynamique locale sur laquelle s'appuyer****Le SRCAE**

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), créé par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Loi Grenelle 2 », constitue un document stratégique fixant les orientations régionales en matière de maîtrise des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air, d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation.

Il vise à accompagner les acteurs du territoire en déclinant à l'échelle de la région les objectifs nationaux et en fournissant un cadre, prenant en compte les caractéristiques et potentialités de la région, pour les politiques et les actions dans les domaines de l'énergie, de l'air et du climat, traitées jusqu'à présent de manière distincte (Plan Régional pour la Qualité de l'Air, Schéma Régional Éolien...).

Ce schéma a été adopté par arrêté préfectoral n°12.120 du 28 juin 2012 après délibération favorable de l'assemblée délibérante du Conseil régional lors de sa séance du 21 juin 2012, il définit les orientations et objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le schéma régional éolien (SRE), annexe du SRCAE prévue par la réglementation, comprend une note générale de présentation du SRE mentionnant les enjeux et les contraintes régionales prises en compte pour son élaboration, une note de présentation des zones définies et des recommandations, une liste de communes dans lesquelles les zones de développement de l'éolien peuvent être créées, une cartographie indicative des zones favorables au développement de l'énergie éolienne.

L'Eure-et-Loir se distingue par un fort potentiel éolien avec des vitesses de vent importantes, notamment en Beauce. Ce potentiel éolien est exploité depuis plusieurs années : l'Eure-et-Loir figure parmi les premiers départements en matière de production d'énergie éolienne. Les deux schémas départementaux de l'éolien qui se sont succédés en Eure-et-Loir visent ainsi à mieux maîtriser l'implantation des éoliennes. Le développement rapide et non planifié de l'éolien a en effet conduit à des implantations pas assez étudiées avec des effets néfastes sur les paysages.

Le Plan Climat Energie territorial

Le PCAET est un **projet territorial de développement durable**. A la fois stratégique et opérationnel, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- la réduction des émissions de GES ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la sobriété énergétique ;
- la qualité de l'air ;
- le développement des énergies renouvelables.

Le PCAET s'applique à l'échelle d'un territoire intercommunal, sur lequel tous les acteurs (entreprises, associations, citoyens...) sont mobilisés et impliqués.

Il doit être révisé tous les 6 ans.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été introduit par la loi de transition énergétique pour la croissance verte à l'article L.229-26 du code de l'environnement.

Le plan climat-air-énergie territorial doit être élaboré :

- avant le 31 décembre 2016, pour les EPCI à fiscalité propre existants de plus de 50 000 habitants au 1er janvier 2015 ;
- avant le 31 décembre 2018, pour les EPCI à fiscalité propre existants au 1er janvier 2017 de plus de 20 000 habitants.

Les autres EPCI peuvent engager une démarche volontaire.

En région Centre-Val de Loire, un porter à connaissance « générique » comportant les informations utiles de portée générale a été élaboré et est mis à disposition des territoires et permet ainsi d'accompagner les EPCI qui souhaiteraient se lancer dans la réalisation d' PCAET.

2. Les supports d'énergie renouvelable

La consommation et la production d'énergie

La région Centre-Val de Loire s'est dotée depuis 2008 d'un observatoire régional des énergies, destiné à améliorer la connaissance sur la production, la consommation et les potentiels énergétiques de la région afin d'accompagner les politiques énergétiques.

La région Centre Val-de-Loire est en France la seconde région productrice d'énergie en France, soit 17% de la production d'énergie primaire nationale, et la neuvième région la plus consommatrice en France, soit 3,9% de la consommation d'énergie nationale. La région est largement exportatrice d'énergie. Le résidentiel-tertiaire est le secteur le plus consommateur d'énergie (45%), le chauffage en est le principal usage. Il est suivi par celui des transports (35%). Les secteurs de l'industrie et de l'agriculture représentent respectivement 16% et 4% de la consommation.

Peu de données sont disponibles au niveau local. Néanmoins, il est avéré que l'énergie consommée sur la commune provient des sources traditionnelles telles que l'électricité ou les énergies fossiles.

Un bilan des potentialités du territoire a été détaillé ci-dessous en fonction des données disponibles et de leurs pertinences.

Le solaire photovoltaïque

Ce système permet de convertir directement le rayonnement solaire en électricité par le biais de panneaux dits "photovoltaïques". L'électricité ainsi produite est en général revendue au moins pour partie à un fournisseur d'énergie, les conditions tarifaires de rachat étant actuellement intéressantes.

L'installation de panneaux photovoltaïques ne constitue pas à proprement parler une amélioration énergétique du logement, sauf dans le cas de maisons isolées ne pouvant être raccordées au réseau électrique. En effet, le photovoltaïque ne permet pas de diminuer les besoins en énergie du logement ni, en conséquence, de réduire la dépense nécessaire pour le chauffage du logement.

La quantité d'énergie que le panneau photovoltaïque produit dépend directement de sa taille. En moyenne, **une surface de 25 m²** de modules produit environ 3 000 kWh par an.

Le solaire thermique

L'énergie solaire thermique est la transformation du rayonnement solaire en énergie thermique.

Un chauffe-eau solaire convertit directement le rayonnement solaire en chaleur pour élever la température de l'eau destinée aux usages sanitaires. Pour des raisons de coûts et de possibilités techniques, l'installation solaire couvre généralement entre 40 et 70% des besoins, selon le lieu, les techniques utilisées et les surfaces de capteurs installées. Une énergie d'appoint est donc toujours nécessaire.

Le rayonnement solaire peut également être converti en chaleur pour contribuer au chauffage des logements, mais ces technologies restent peu utilisées à l'heure actuelle.

A l'échelle du territoire d'Illiers-Combray, l'énergie solaire constitue un potentiel théorique qualifié de faible qui n'est donc pas suffisant pour être attractif sur le plan économique pour les particuliers, dans les conditions actuelles (subventions, coût de l'électricité, tarif de rachat, coût et durée de vie des installations photovoltaïques et thermiques...), une réflexion a toutefois été engagée sur les mises en œuvre possibles et leur encadrement en fonction du type de capteur, tout en préservant les qualités patrimoniales du bâti, les perspectives remarquables et les secteurs sensibles.

L'éolien

La production d'électricité d'origine éolienne en région Centre Val-de-Loire ne cesse de progresser. La région est ainsi la première région productrice sur le plan national. Les éoliennes sont majoritairement présentes en Beauce (Eure-et-Loir et Nord du Loiret) et dans une moindre mesure dans le Loir-et-Cher.

L'implantation importante d'éoliennes en Beauce s'explique notamment par l'existence de vents constants et la faiblesse des obstacles à leur circulation.

Malgré des paramètres naturels favorables à l'installation d'éolienne, Illiers-Combray est fortement contraints par les sensibilités paysagères et environnementales, comme l'atteste le diagnostic du Schéma Départemental Éolien d'Eure et Loir.

La totalité du territoire est couverte soit par des zones à sensibilité paysagère majeure ou forte, soit par des zones à sensibilité environnementale majeure ou forte. Au sein des zones de sensibilité majeure, toute implantation d'éoliennes est à éviter. Au sein des zones à sensibilité forte, l'implantation d'éoliennes est fortement déconseillée.

La filière bois-énergie

Le territoire d'Illiers-Combray possède des massifs boisés qui sont exploités et dont l'entretien fourni déjà à l'heure actuelle du bois de chauffage. Le développement de cette filière peut être envisagé. La possibilité d'implanter des chaudières bois nécessitant notamment des systèmes d'extractions spécifique a donc été encadrée dans l'AVAP afin de pouvoir les autoriser dans certains cas.

La géothermie

La géothermie ou « chaleur de la terre » couvre l'ensemble des applications permettant de récupérer la chaleur contenue dans le sous-sol ou dans les nappes d'eau souterraines (la température de la terre et de l'eau souterraine est d'autant plus élevée que l'on se rapproche du centre de la terre). En fonction de l'application, les calories ainsi récupérées servent à la production de chaleur et/ou de froid ou à la production d'électricité.

En 2006, l'ADEME Centre a lancé une action recherche sur les potentiels géothermique en région Centre, en partenariat avec le BRGM. En 2007, l'étude s'est conclue avec la création d'un Atlas sur la géothermie très basse énergie en région Centre. Selon la note technique géothermale, le degré de couverture du territoire par ce potentiel énergétique est fort sur 46% du territoire, moyenne sur 24%, faible sur 11% et 19% n'ont pas pu être étudiés.

Economie d'énergie	Les possibilités offertes par le territoire communal	
Espace Info-énergie	L' Espace Info-Energie (EIE) est une mission nationale initiée en 2001 par l' ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), financée par l'ADEME et les collectivités territoriales.	L'EIE d'Eure-et-Loir est porté par l'association Habitat et Développement
Eolien	Le territoire d'Illiers-Combray par sa situation se trouve classé au niveau du schéma départemental éolien révisé en 2011 : - En zone de sensibilité forte d'un point de vue paysage, - En zone de sensibilité majeure et forte d'un point de vue environnemental, - En zone de fortes contraintes techniques.	
Solaire	Potentiel solaire qualifié de faible	
Méthanisation	un potentiel important lié à l'agriculture (effluents agricoles) mais également à l'industrie (effluents industriels) et aux déchets urbains	
Géothermie	Bon potentiel	
Bois énergie	Utilisation du bois et de la paille pour le chauffage individuel et collectif. La région Centre Val-de-Loire dispose d'un important potentiel de développement. (bois à la coupe + déchets des industriels) / (1 ^{ère} région européenne pour les céréales). Le CESER souligne l'opportunité de développer en interne à la région Centre une filière pour développer les agro-matériaux tels que la paille, le bois, le chanvre ou le lin	
Matériaux	Développement de l'éco-construction en région Centre –Val de Loire Guide des éco-matériaux	

Synthèse des objectifs liés à la maîtrise énergétiques et à la mise en place de supports d'énergies renouvelables au regard des tissus, des types de bâtis et des potentialités existantes sur le territoire

Quartier	tissus	Gestion des milieux		Dispositif d'économie d'énergie	Supports d'énergie renouvelable
Centralité médiévale et faubourgs XIX ^e	Habitat dense, principalement implanté en mitoyenneté et à l'alignement par rapport à la voie	Maintien des sols perméables Maintien des parcs et jardins repérés et notamment le long des cours d'eau Préservation des alignements	Bâti existant repérés (remarquable, d'intérêt et d'accompagnement)	- Interdiction de pompes à chaleurs et blocs de climatisation sur les façades donnant sur l'espace public, - ITE : elle devra être compatible et ne pas porter atteinte aux qualités patrimoniales des bâtiments repérés (décors, maçonneries, gabarit, ...) - Possibilité d'isoler les menuiseries (double vitrage, survitrage à l'intérieur ou remplacement de vitrage sur les châssis anciens)	- Capteurs solaires interdits sur r les bâtiments remarquables - Ils sont autorisés sur les autres bâtiments dès lors qu'ils sont non perçus depuis les espaces publics et les vues repérées et sous réserve d'une bonne intégration - Interdiction des éoliennes sur mat et sur façade
			Bâti existant non repéré	Tout bâtiment devra s'inscrire harmonieusement dans l'ensemble urbain dans lequel il s'insère (gabarit, forme et taille de la parcelle)	
			Construction neuve	- Interdiction de pompes à chaleurs et blocs de climatisation sur les façades donnant sur l'espace public.	- Interdiction des éoliennes sur mat et accrochées aux façades
Les secteurs d'extension fin XIX ^e -XX	Tissus plus lâche avec un retrait quasi-systématique par rapport à la voie. Les jardins sont positionnés sur l'arrière et parfois également dans le retrait. Implantation en milieu de parcelles	Maintien des sols et d'un pourcentage de pleine terre dans les jardins d'intérêt protégés	Bâti existant repérés (d'intérêt et d'accompagnement)	- Interdiction de pompes à chaleurs et blocs de climatisation sur les façades donnant sur l'espace public, - ITE : elle devra être compatible et ne pas porter atteinte aux qualités patrimoniales des bâtiments repérés (décors, maçonneries, gabarit, ...) - Possibilité d'isoler les menuiseries (double vitrage, survitrage à l'intérieur ou remplacement de vitrage sur les châssis anciens)	Capteurs solaires interdits pour les bâtiments t remarquables, Ils sont autorisés sur les autres bâtiments dès lors qu'ils sont non perçus depuis les espaces publics et sous réserve d'une bonne intégration - Interdiction des éoliennes sur mat et sur façade
			Bâti existant non repéré	Tout bâtiment devra s'inscrire harmonieusement dans l'ensemble urbain dans lequel il s'insère (gabarit, forme et taille de la parcelle)	
			Construction neuve	- Interdiction de pompes à chaleurs et blocs de climatisation sur les façades donnant sur l'espace public.	Interdiction des éoliennes sur mat et accrochées aux façades

C – CONCLUSION : PATRIMOINE ET MAÎTRISE ENERGETIQUE

L'enjeu est de pouvoir concilier un environnement fortement identitaire avec des bâtiments comportant des enjeux de préservation patrimoniale, avec un confort attendu. Toutefois, un respect vis-à-vis du bâtiment doit pouvoir amener à changer ses attentes et son mode d'habiter, afin de pouvoir s'adapter à la qualité du bâtiment et non plaquer des projets d'optimisation thermique qui ne correspondent pas au fonctionnement thermique du bâti et à son intégrité.

Certaines mise en œuvre peuvent s'avérer plus pertinentes et doivent en premier lieu être étudié comme le changement de système de chauffage, l'isolation des planchers bas et des combles, et la mise en place d'autres espaces tampons (ceux existants étant les combles et les éventuelles caves) comme les vérandas, parfois plus adaptées aux maisons de type bourgeoises ou villas qui sont généralement implantées au sein des faubourgs XIX^e à proximité des espace historiques centraux d'Illiers-Combray.

RAPPORT DE PRESENTATION

I – LES ENJEUX PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE COMMUNAL

A – Synthèse des enjeux patrimoniaux issus du diagnostic

Le maintien des éléments de patrimoine architectural

Les différents supports architecturaux du patrimoine d'Illiers-Combray sont un enjeu majeur pour préserver le cadre identitaire qui inscrit la commune dans les villages historiques de la vallée du Loir et de la Thironne, et dans les circuits Proustien qui se développent sur une échelle intercommunale. Cette identité encore fortement présente aujourd'hui tient au maintien de l'ensemble des particularités de ce patrimoine, parfois d'échelle modeste. Il faut donc permettre la préservation de toutes ces richesses architecturales, jusque dans le détail d'une porte, d'une menuiserie de fenêtre ou d'une cheminée.

La préservation de la richesse paysagère et de ces différents supports

Sur Illiers-Combray se côtoient de multiples échelles de paysage, qu'il s'agisse de la forte entité de la vallée du Loir bordée de coteaux tantôt agricoles tantôt boisés, ou de la vallée dissimulée dans ces boisements de la Thironne ou des jardins privés. L'ensemble de ces éléments compose un cadre paysager remarquable, sillonné par le GR 35 : « du Perche au Loir » ? Le chemin de Verneuil-sur-Avre (Eure) à Seiches-sur-le-Loir (Maine et Loir), le GR 655 : Le chemin de St Jacques (de Bruxelles à St Jacques de Compostelle) : De Paris à St Jacques de Compostelle, de nombreux sentiers de Petite Randonnée et des circuits de cyclotourisme, doit être préservé. Les limites bâties d'extension récente, qu'il s'agisse d'ensembles pavillonnaires ou d'activités commerciales, ainsi que les points de vue sur les parties historiques et la silhouette omniprésente de l'église sont également un enjeu de paysage majeur et doivent être accompagnés.

Enjeux transversal – assurer la pérennité des éléments bâtis par rapport aux risques.

Le facteur de risque principal sur le territoire d'Illiers-Combray est une inondabilité qui a pu être importante, et d'autre part des risques de mouvements de terrains et de coulées de boues (arrêtés de catastrophes naturelles) qui ont toutefois été limités par des travaux sur le cours du Loir.

Afin de pallier au maximum à ces risques, des secteurs inconstructibles, ainsi que la gestion des clôtures en zones inondables devront être encadrés. Les boisements doivent être protégés afin de maintenir la perméabilité du sol.

Synthèse des enjeux du paysage

Au regard de la topographie et des problématiques d'inondabilité du Loir, il convient de protéger tout élément susceptible de favoriser le maintien des sols et d'éviter les ruissellements : fossés, noues, boisements. Ces éléments repérés sur les cartes des enjeux sont protégés dans le cadre de l'AVAP par l'intermédiaire du règlement et de la carte des qualités architecturales et paysagères.

Des prescriptions seront également faites sur les essences à proscrire dans le cadre, d'une part du maintien d'une strate arbustive et arboricole d'essences indigènes et d'autre part dans le maintien des sols et du confortement de la ripisylve.

Les implantations de nouveaux bâtiments agricoles font l'objet de prescriptions en matière d'intégration afin de préserver le regroupement des constructions et de préserver au maximum l'espace agricole et la qualité des paysages ouverts et des vues.

De manière générale sur le reste du territoire, les volumétries, matériaux et couleurs sont réglementées de manière à ce que les bâtiments s'intègrent de manière respectueuse dans les ensembles bâtis ou paysagers existants alentours. L'architecture de création a également été prise en compte de cette manière.

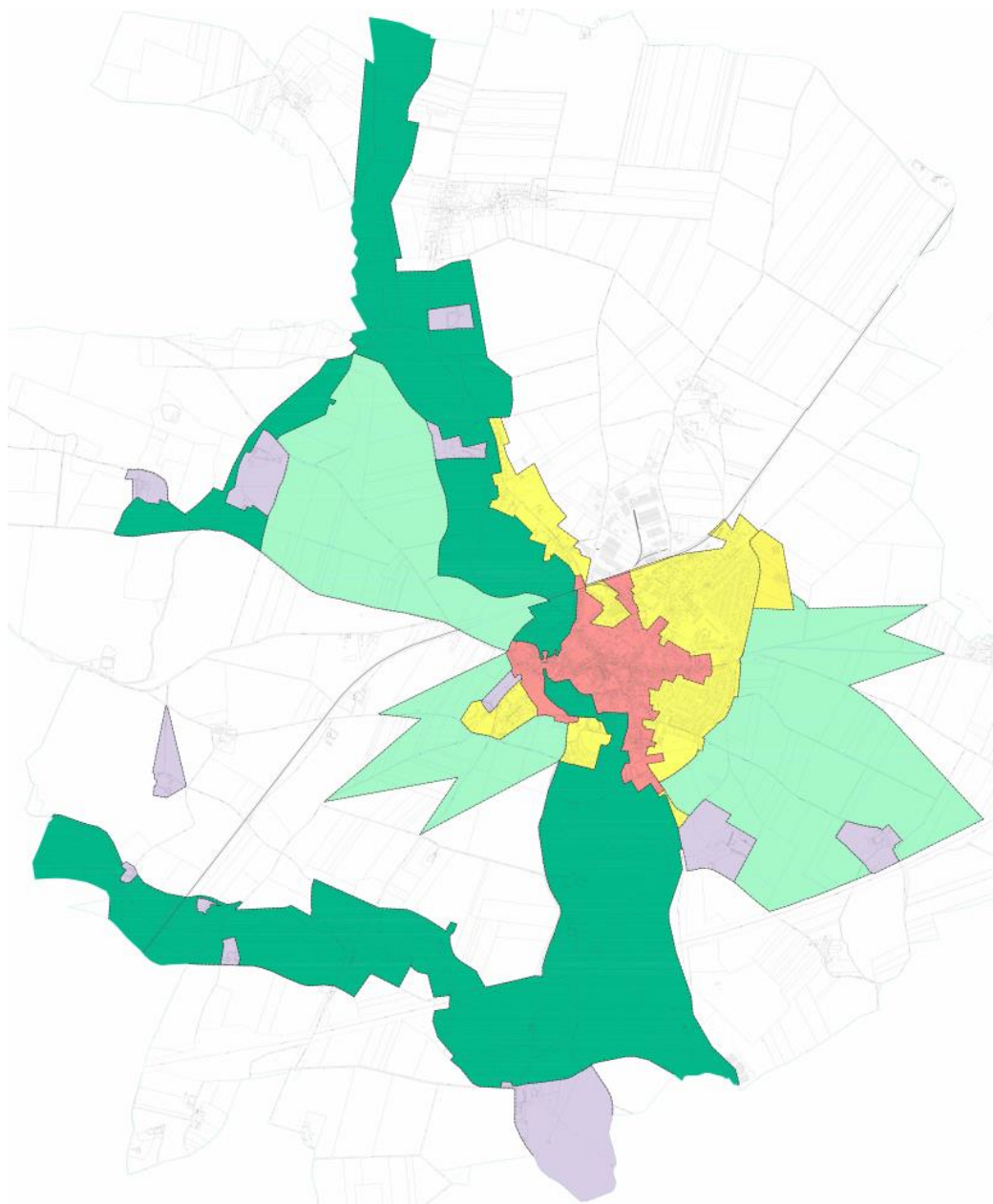
II – PROPOSITION DE PERIMETRE

Les secteurs proposés découlent du diagnostic territorial intégrant les secteurs d'identités bâties et paysagères avec leurs spécificités et leurs enjeux. L'Aire de Mise en Valeur est divisée en 5 zones distinctes, réparties en deux catégories : les ensembles urbains et les espaces de paysage. Chacune de ces zones est traitée dans le règlement général, mais des mises en œuvre ou précautions spécifiques les concernant, ce qui nécessitait une localisation précise sur le document graphique.

Le périmètre de l'Aire en cours d'étude couvre 959 ha soit 28,5% du territoire communal, les espaces paysagers « Paysages ouverts » et « Paysage de vallée » couvrant à eux seuls 739 ha.

LEGENDE

-----	Périmètre de l'AVAP
	Centralité médiévale et faubourgs XIXe
	Ecartés et domaines
	Urbanisation à partir de la seconde moitié du XIXe siècle
	Activité
	Paysages ouverts
	Paysages de vallée



III - SPECIFICITE DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'AVAP.

Des secteurs de patrimoine bâti :

1 - Centralité médiévale et faubourgs XIX° (en rouge) :

Ce secteur s'appuie sur le centre médiéval anciennement fortifié, les deux faubourgs Saint-Jacques et Saint-Hilaire ainsi que sur les premiers faubourgs constitués qui sont aujourd'hui d'identité XIX°. Les bords de Loir liés à l'œuvre de Marcel Proust, comme le Pré Catelan et ses abords (MH et Sites Classés) ont quant à eux été intégrés dans le secteur de Paysages de vallées, afin de tenir compte de la zone d'inondabilité et de la présence de zones humides. Cela permet toutefois, en raison de ce croisement de secteurs, de mettre en place une continuité sur le réseau Proustien rapproché autour du centre historique. Pour la même raison a été intégré le secteur XIX° de l'avenue de la Gare (Georges Clémenceau).



2 - Ecart et domaines et leurs paysages associés (en violet) :

Ce secteur regroupe une partie des anciens fiefs médiévaux (dont certains sont aujourd'hui des ensembles ruraux) et des demeures XIX°, une partie étant citée dans l'œuvre de Marcel Proust, à l'image de Mirougrain (MH). Les paysages associés comme les parcs d'agrément et les boisements sont également intégrés à l'écart concerné. Dans le cas des Hayes, la délimitation prend également la perspective d'approche puisque ce secteur est isolé hors d'une continuité de secteurs.



La Sinetterie



Tansonville



La Grande Barre

3 - Extensions d'urbanisation XIX^e, XX^e et XXI^e (en jaune) :

Ce secteur intègre les quartiers d'extension récente, au sein desquelles se trouvent disséminés des éléments XIX^e. Il y a d'une part les lotissements constitués avec création de voirie spécifique en boucle et d'autre part, les extensions en linéaire le long de la rue de Courville. Un cas particulier a également été intégré : le lotissement « rural » de la rue de la Sinetterie. Ce secteur intègre également les futurs quartiers en périphérie du centre ancien ainsi que la zone d'activités à destination commerciale en raison de son positionnement dans un espace ouvert qui fait l'objet d'une protection qui permet ainsi un encadrement.



Lotissement rue de la Corderie



lotissement rue de la Sinetterie



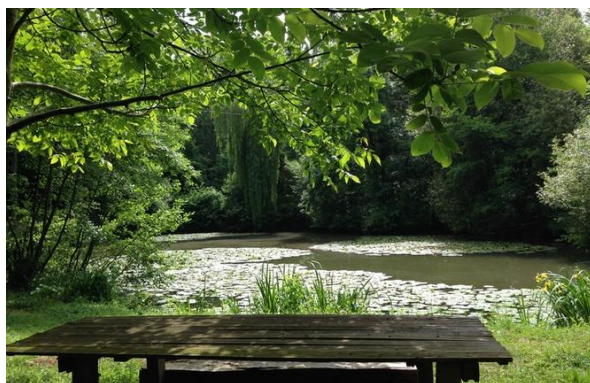
résidence du Pré Catelan

Des secteurs d'identité paysagère :**4 - Paysages de vallée (en vert foncé) :**

Ce secteur se compose des trois vallées principales qui marquent le paysage :

- La vallée du Loir traverse le territoire du nord au sud et notamment le centre ancien, où elle est accompagnée de ripisylve et d'espaces de pelouses , mais aussi des espaces plus sauvages du côté de Mirougrain au nord, ou vers Plaisance au sud, et des secteurs « domestiqués » avec les deux moulins de la Billanche et de Vallière.
- La vallée de la Thironne, au sud du territoire qui est très boisée et s'accompagne en bordure d'espace agricole, de quelques écarts agricoles (voir secteur 2) et, au sein de la vallée de deux moulins : le moulin foulon, le moulin de Montjouvin.
- Une partie de la vallée de la Reuse à l'ouest marquée par une topographie très faible et une ripisylve d'une faible profondeur, exception faite des deux écarts (secteurs 2) proches de la Grande Barre et du Rouvray qui s'accompagnent d'une profondeur boisée plus importante.

Le zonage prend en compte la spécificité des vallées qui parcourent le territoire, avec leur ripisylves et leurs pentes rappelant un caractère bocager. Y sont intégrés les éléments de patrimoine hydraulique comme les ponts, passerelles et les moulins qui ne sont donc pas considérés comme des écarts ou domaines, mais comme des éléments de patrimoine directement liés à la rivière.



Montjouvin, vallée de la Thironne
<http://www.tourisme28.com>



Vallée de la Reuse, un peu après le Rouvray
google maps



Vallée du Loir au niveau de Mirougrain
google maps

5 - Paysages ouverts (en vert clair) :

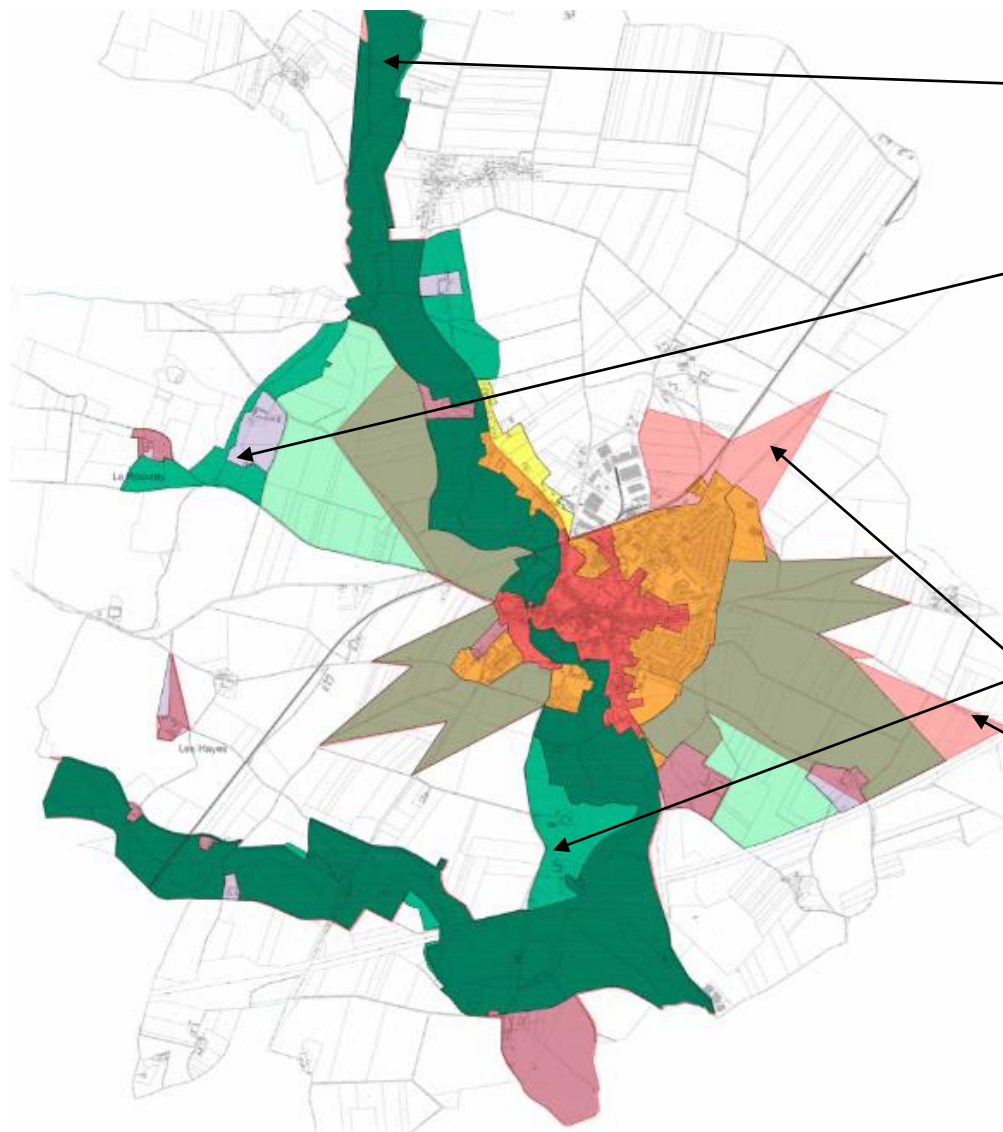
La délimitation de ce secteur prend en compte d'une part les perspectives d'approche sur le centre historique, et d'autre part les espaces ouverts entre deux vallées et entre différents écarts et domaines, permettant une lecture de l'implantation et de la délimitation de ces écarts au sein de l'espace ouvert.

***Une traduction littéraire - transversalité***

Un zonage qui traduit une réalité géographique et les différentes identités paysagères, support des promenades de Marcel Proust :

Les paysages ouverts : Côté de chez Swann

Les paysages de vallée : Côté de Guermantes

EVOLUTION PAR RAPPORT AU PERIMETRE DE LA ZPPAUP

Les points de modification :

- Ajustement à la délimitation des espaces inondables et des zones humides définis au PLU
- Intégration de la vallée de la Reuse et des deux écarts ruraux de la Grande Barre (secteur archéologique) et de la petite Barre en raison de l'intérêt de ces deux ensembles, de la qualité paysagère de la vallée de la Reuse et de la voie qui longe ces deux ensembles et qui donne des points de vue de qualité sur le centre et l'église.
- L'intégration de Plaisance et de Brandelon en 84 raison de la qualité architecturale de ces ensembles et de leur appartenance à l'entité de la vallée du Loir qui permet ainsi une continuité d'accompagnement réglementaire.
- L'ajustement des vues d'entrée sur l'enjeu de perception depuis l'échangeur autoroutier, porte d'entrée sur le territoire et non plus le petit pont qui sert au trafic très local. Ajustement également du point de vue principal au moment de la perception de l'église dans l'entrée dans l'ensemble urbain.

IV- LE REGLEMENT GRAPHIQUE - LA CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

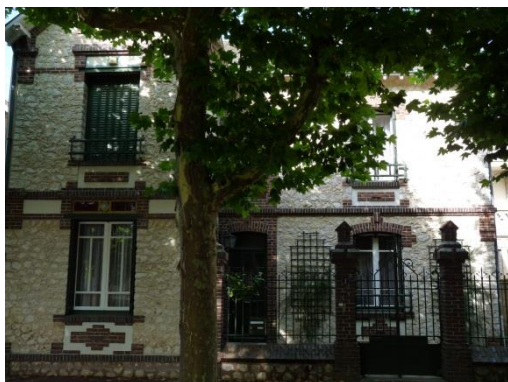
En complément du périmètre avec ses différents secteurs est élaborée une carte sur l'ensemble des éléments bâtis et paysagers. Les éléments sont repris dans le règlement de l'AVAP qui y fait référence et encadre les interventions.

Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales :

- **Bâtiments remarquables – démolition interdite** (portés en rouge): bâtiment à préserver dans toutes ses caractéristiques actuelles. Il s'agit d'un élément marquant dans l'espace urbain par ses dimensions ou son impact visuel ou par son rôle emblématique dans l'histoire locale (mémoire médiévale et littéraire). Ce bâtiment doit avoir conservé les spécificités de son appartenance typologique d'origine : volume, décors, couverture... Si celui-ci a fait l'objet d'interventions, elles ont majoritairement respectés les qualités spécifiques du bâtiment.



- **Bâtiment d'intérêt patrimonial – démolition interdite** (porté en violet) : il s'agit de bâtiments ayant conservé ses caractéristiques typologiques et qui participent à l'identité du territoire, comme les maisons de ville et les maisons de bourg le long des voies principales. Ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles.



- **Bâtiment d'accompagnement – démolition exceptionnelle** (porté en orange) : il s'agit de bâtiments reprenant les codes des bâtiments d'intérêt patrimonial avec des modesties de moyens ou qui ont fait l'objet d'intervention ayant contribué à dénaturer la typologie d'origine. Ces éléments participent à la continuité de l'ensemble urbain par leur implantation et leur volumétrie, sans toutefois présenter un intérêt à l'unité.



Les éléments non retenus (portés en gris) concernent les bâtiments visibles depuis l'espace public mais qui ne constituent pas un enjeu patrimonial, à l'inverse les bâtiments non perçus sont laissés dans la trame cadastrale pour pouvoir, dans le cas de travaux, être évalués.

Éléments ayant également fait l'objet d'un report marquant l'enjeu de préservation ou une attention à porter :

- **Le patrimoine militaire (signalé par un tracé rose)** : il s'agit de la tour creuse isolée dans le méandre du Loir et des restes du rempart intégrant l'autre tour creuse. Ces éléments sont les vestiges de l'enceinte médiévale.



Les éléments de patrimoine hydraulique (signalé par un point ou un cadre bleu) : il s'agit des ponts, passerelles, lavoirs (y compris lavoirs privés), pompes et gué directement liés à l'histoire du franchissement de la rivière, de la maîtrise de l'eau et des anciens fonctionnements sociaux. (Les moulins, repérés dans l'une des trois premières gradations sont signalés avec un « M » bleu).



Les éléments de paysage végétal et urbain :

Ces éléments reprennent les différents repérages effectués lors de l'élaboration de la trame verte et bleue du diagnostic (Cf. repérage exhaustif ci-dessous), après une étude des différents enjeux, une sélection et une hiérarchisation ont permis de mieux cibler la protection.



Ces éléments reprennent à la fois les grands boisements des domaines et écarts, les jardins, notamment ceux qui se trouvent en bord de cours d'eau (Loir et Thironne) et la ripisylve qui les accompagne également comme élément identitaire et sensible au niveau environnemental (y compris sur la vallée de la Reuse qui ne comporte pas de jardins donnant sur la rivière), ainsi que les prairies de fond de vallée et les boisements des pentes.

Les alignements structurants sur l'espace public ont également été repérés pour permettre leur préservation et le maintien d'un principe d'alignement en cas de remplacement.



Des espaces publics majeurs ont également été définis, afin d'y encadrer de manière plus forte le rapport du bâti à ses espaces et notamment l'interdiction de matières plastiques sur toutes menuiseries perçues depuis ces espaces.



Ont également été repérés dans le cadre du paysage urbain : les murs de clôtures et portails.

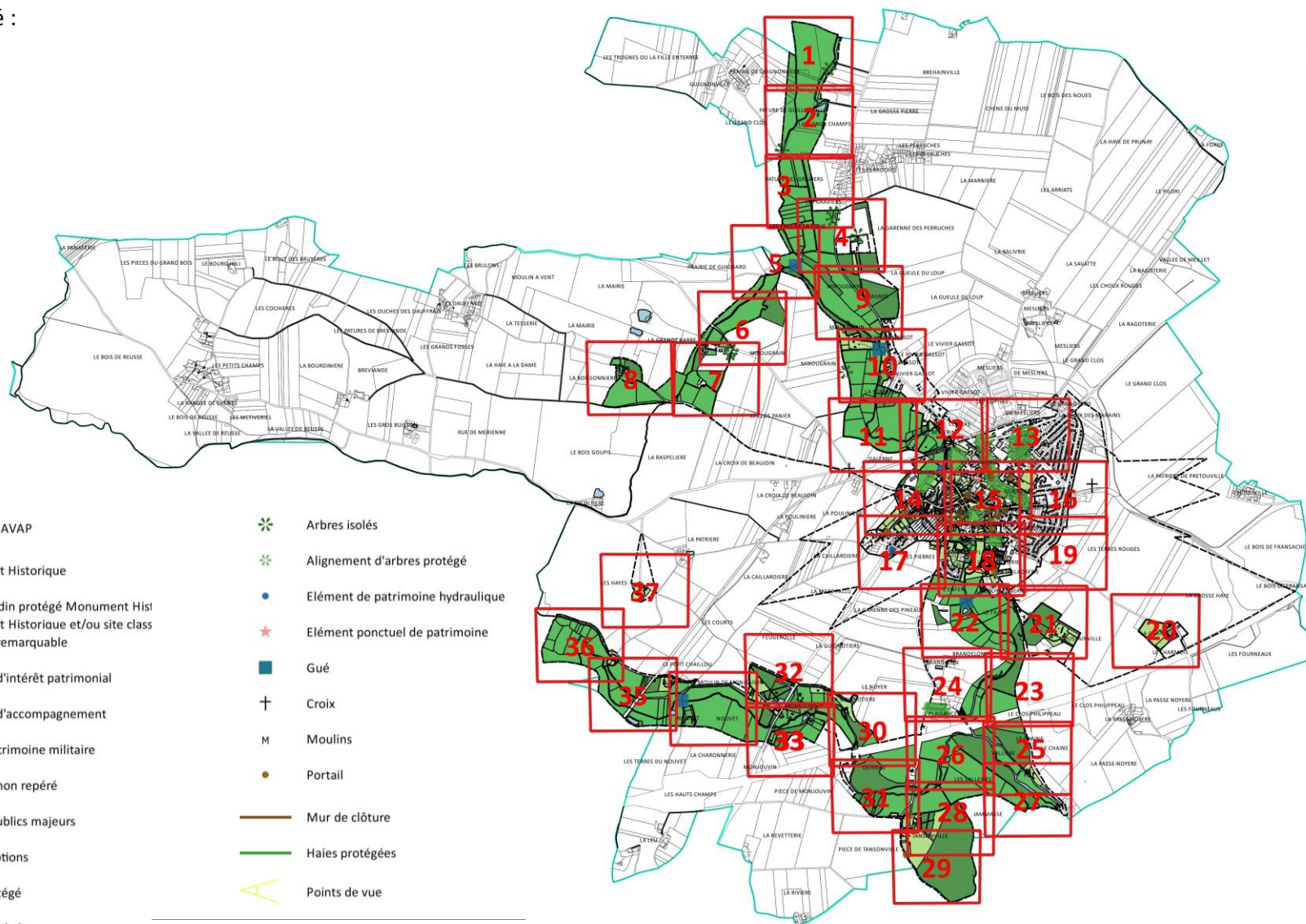


Extrait de la photo aérienne sur laquelle les différentes échelles de paysage se distinguent bien (source géoportail)

Les cadrages du règlement graphique au 1/2000^{ème} pour
une meilleure lisibilité :

Légende

	Périmètre AVAP		Arbres isolés
	Monument Historique		Alignement d'arbres protégé
	Parc et jardin protégé Monument Hist		Élément de patrimoine hydraulique
	Monument Historique et/ou site class		Élément ponctuel de patrimoine
	Bâtiment remarquable		Gué
	Bâtiment d'intérêt patrimonial		Croix
	Bâtiment d'accompagnement		Moulins
	Patrimoine militaire		Portail
	Bâtiment non repéré		Mur de clôture
	Espaces publics majeurs		Haies protégées
	Les perceptions		Points de vue
	Jardin protégé		
	Vallée protégée		
	Bois protégé		



Exemple détail sur le centre ancien



V - LE REGLEMENT ECRIT – PRINCIPES

A- LA PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES URBAINES ET AJUSTEMENT DES ENJEUX

Le règlement comporte dans chaque secteur une partie « règles urbaines » dans laquelle sont gérées les implantations ainsi que la volumétrie des bâtiments qui permettent ainsi le maintien de la spécificité urbaine ou plus paysagère du tissu propre au secteur ainsi que l'homogénéité des gabarits spécifiques.

Sont ainsi précisées les règles d'implantation pour les bâtiments existants, repérés ou non, et les nouvelles constructions (habitation principale, extension et annexe) en fonction du type de tissu bâti dans lequel il s'insère et le respect des implantations des bâtiments traditionnels de part et d'autre.

Sont également encadrés, les règles sur les perceptions, qui permettent de préserver les points de vue qualitatifs au sein du secteur « centralité médiévale et faubourgs XIX° » et de la partie « Paysages de vallée » dans sa traversée du centre historique ainsi que les espaces publics majeurs pour lesquels une attention plus forte est portée sur les menuiseries notamment.

B - LA PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES ARCHITECTURALES ET AJUSTEMENT DES ENJEUX

Le chapitre sur les règles architecturales comprend au sein de chaque thématique les règles sur le bâti existant et les règles sur les nouvelles constructions. Les règles d'interventions sur les bâtiments existants précisent les encadrements spécifiques sur les bâtiments repérés en fonction de leur gradation : remarquable, d'intérêt patrimonial et d'accompagnement. Les règles sur les extensions de bâtiments repérés sont réglementées dans chaque gradation afin de privilégier un projet correspondant à l'enjeu de préservation.

Des règles sont également précisées sur certains secteurs sensibles en fonction du projet architectural ou du programme du nouveau bâtiment ou de l'extension : bâtiment de référence traditionnelle, bâtiment présentant une architecture de création, bâtiment agricole, vérandas.

Une réflexion particulière sur les percements, notamment en raison de menuiseries dites à la chartraine, mise en œuvre traditionnelle à maintenir, ainsi qu'un pourcentage de tuiles plates de terre cuite de différentes couleurs pour permettre un panachage harmonieux. Un encadrement de la possibilité d'installation de capteurs solaires (photovoltaïques et thermiques) a également été porté dans la partie sur « toitures et couvertures ».

Les prescriptions sur les « Murs, parements et compositions de façades » encadrent le maintien des ordonnancements de façades, la question de l'isolation par l'extérieur, ainsi que des règles en fonction de chaque type de matériaux (pierre, enduit, brique, pan de bois, silex, décors polychromes...) et de programmes (bâtiment agricole, véranda).

Pour l'encadrement des « Percements en façades et menuiseries », si les bâtiments remarquables doivent voir leur menuiserie bois reconduite à l'identique, ainsi que tout bâtiment dont la façade donne sur un espace public majeur, une souplesse a été laissée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial et ruraux, en autorisant de l'aluminium sur les menuiseries des fenêtres. Sur les éléments pleins comme les portes d'entrée, portes de garages et portails, le PVC est interdit en raison de l'impact visuel important d'une telle mise en œuvre.

Les éléments de patrimoine hydraulique et les croix de chemins sont également encadrés afin de permettre leur maintien et la préservation de leur accessibilité.

Les vestiges de l'ancienne enceinte avec les deux tours creuses et les restes de douves ont été repérés et font l'objet d'un encadrement permettant leur préservation et leur mise en valeur.

- LA PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES PAYSAGERES ET AJUSTEMENT AUX ENJEUX ET ECHELLES DE CES ELEMENTS

Cette prise en compte se fait d'une part avec des règles spécifiques dans les secteurs « Paysages de vallée », et « Paysages ouverts », les éléments bâtis présents dans le secteur « Paysages de vallée » sont encadrés dans les règles architecturales, ou, dans le cas du patrimoine hydraulique (hors moulin), dans un corps de règle spécifique ; et, d'autre part dans une partie « règles paysagères ».

Dans les « Paysages ouverts » et « Ecartés et domaines » sont encadrés la préservation de l'activité agricole et la possibilité de nouvelles constructions de bâtiments agricoles, avec un encadrement renforcé dans l'implantation de nouveaux bâtiments dans le secteur « Paysages ouverts ».

Dans les « règles paysagères » sont encadrées les interventions possibles dans les jardins repérés, avec une limitation de la constructibilité à des extensions de bâtis existants, des annexes et piscines (l'aspect de ces éléments étant encadré). Les jardins repérés ont ainsi été encadrés afin de maintenir un pourcentage de pleine terre, pourcentage qui est plus important pour les jardins de bords d'eau, en raison de l'inondabilité et de la présence de zones humides.

La perméabilité des sols et notamment le maintien des sentes enherbées fait l'objet de règles spécifiques, tout comme les clôtures, repérées ou non, ainsi que les nouvelles clôtures.

VI – COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU DOCUMENT D'URBANISME.

Le PLU en cours de validité à la date d'arrêt de l'AVAP a été approuvé le 09.07.2013. Ce document est en révision pour l'établissement d'un PLUi dont l'élaboration est en cours. L'AVAP assure donc la compatibilité avec le PLU.

Seules sont évoquées les orientations du PADD qui se traduisent dans le dossier d'AVAP.

1 – Accueillir de nouvelles populations dans le respect d'un développement urbain maîtrisé ;

- Maîtriser l'urbanisation en privilégiant le renouvellement urbain et en intégrant les nouveaux quartiers au tissu urbain existant ;

Traduction dans le dossier d'AVAP :

Les règles sur les implantations permettent de construire dans les dents creuses et de réinvestir des logements aujourd'hui vacants avec les accompagnements financiers propres à la servitude. Les règles urbaines s'assurent du maintien des systèmes urbains et volumétries permettant la meilleure intégration possible, y compris dans le cas d'architectures de création.

- Équilibrer le développement urbain avec la préservation des espaces naturels et agricoles

Traduction dans le dossier d'AVAP :

Les espaces de vallée et les espaces agricoles ouverts font l'objet de secteurs spécifiques dans le plan de zonage et d'un accompagnement réglementaire à la fois graphique et écrit associé.

2 – Soutenir et diversifier le développement économique ;

- Maintenir et conforter les commerces traditionnels et services de proximité dans les centres ;

Traduction dans le dossier d'AVAP :

Les règles sur les commerces permettent de maintenir la dynamique du centre-ville, tout en encadrant l'aspect des différents éléments pour composer un cadre valorisant pour l'ensemble des commerces. Le règlement a fait l'objet de relecture par des professionnels concernés dans le cadre des CLAVAP et du groupe de travail, pour s'assurer de la justesse et de l'applicabilité des règles édictées.

- Assurer la pérennité des activités agricoles.

Traduction dans le dossier d'AVAP :

Dans les secteurs concernés par des activités agricoles et notamment le secteur « écarts et domaines », des règles ajustées permettant la construction de nouveaux bâtiments agricoles contribuent à pérenniser les activités existantes. La possibilité, dans les espaces ouverts d'implanter, selon les règles définies, un nouveau bâtiment agricole, si celui-ci était autorisé par la chambre d'agriculture, permet également d'accompagner d'éventuels nouveaux sièges sur le territoire.

3 – Conforter un cadre de vie de qualité pour tous ;

- Protéger et valoriser les espaces naturels sensibles (le Loir) ;

Traduction dans le dossier d'AVAP :

Un secteur spécifique « Paysages de vallée » permet de protéger et d'accompagner la mise en valeur de ces paysages et de maintenir les différentes composantes paysagères existantes. Cela permet également une cohérence avec la présence de secteur d'inondabilité et de zones humides. Une règle spécifique concerne également les jardins de bord d'eau avec un pourcentage de pleine terre à maintenir de 80%, ce qui assure également le maintien en espace perméable planté en bord d'eau. De même les ripisylves font l'objet d'un accompagnement réglementaire permettant leur préservation dans le cas d'essence adaptées au site, et le remplacement dans le cas d'essences inadaptées.

- Protéger et mettre en valeur les coulées vertes aux abords des cours d'eau ;

Traduction dans le dossier d'AVAP :

Un secteur spécifique « Paysages de vallée » permet de protéger et d'accompagner la mise en valeur des trois cours d'eau principaux que sont le Loir, la Thironne et la Reuse et s'accompagne de la préservation de la ripisylve et des jardins de bord d'eau, ainsi que la perméabilité des sols, et notamment des chemins existants.

- Protéger les boisements de qualité ;

Traduction dans le dossier d'AVAP :

Les boisements font l'objet d'un repérage dans la cartographie réglementaire, leur encadrement réglementaire étant associé, soit aux Paysages de vallées, soit aux Ecartés et Domaines (partie : parcs et jardins), permet une préservation ajustée au lieu d'implantation.

- Se conformer aux orientations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Traduction dans le dossier d'AVAP :

Les grandes orientations de la ZPPAUP, correspondant à une servitude de protection patrimoniale se retrouvent dans la nouvelle servitude.

A USAGE DE CONCLUSION :

Les contraintes patrimoniales, géographiques et environnementales du territoire, qu'il s'agisse de vues, de problématiques d'inondabilité, ainsi que des secteurs d'identités différentes aux enjeux de préservation spécifiques, sont traduits dans le zonage et le règlement.

Les graduations des enjeux au niveau des éléments de paysage, de système urbain ou de qualité architecturale sont portés sur le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) qui vient compléter les prescriptions portées au règlement écrit. Le dossier d'AVAP dans son ensemble permet d'assurer l'encadrement des interventions et la préservation des éléments sensibles. Ces différents points pourront trouver un relais sur le reste du territoire à travers le futur PLUi avec la mise en place de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, par exemple.

La collaboration étroite entre la commune, l'UDAP et la DDT présents lors de la majorité des réunions de travail permet la réalisation concertée et partagée du document d'AVAP et s'assure de la clarté des préconisations, de la prise en compte économique des pétitionnaires, notamment des commerçants et agriculteurs et de la gestion des problématiques environnementales notamment liées à l'eau, avec la présence de nombreuses zones humides et à la gestion des entités de vallées.

Dans un souci de clarté des contraintes et d'explication des dispositions réglementaires, des fiches de recommandations comportant des éléments graphiques et iconographiques venant illustrer les différentes thématiques accompagneront le dossier et seront disponibles en mairie.

BIBLIOGRAPHIE

Sources bibliographiques :

- « Illiers », *Monographies des villes et villages de France*, Abbé J. MARQUIS, Collection dirigée par M.-G. Micberth, Edition Le Livre d'Histoire, exemplaire n°272/300
- « Illiers-Combray au temps de Marcel Proust », Claude THISSE, *collection Mémoires en images*, édition Alan Sutton
- ZPPAUP de 2002
- PLU de 2013
- « 2005 - 2009 Programme d'Actions », 2^{ème} Charte départementale pour l'Environnement, juin 2005
- « Carte archéologique de la Gaule - L'Eure-et-Loir », Anne Ollagnier et Dominique Joly, sous la direction de Michel Provost, mai 1995.
- « Plan Climat Energie du Conseil Général d'Eure-et-Loir 2012 - 2016 » Conseil Général d'Eure-et-Loir.
- « Schéma éolien départemental » Préfecture d'Eure-et-Loir, juillet 2008.
- Plan de prévention des risques d'inondabilité

Sources iconographique – sites internet:

- Archives départementales de l'Eure-et-Loir (Chartres) : Cadastre Napoléonien
- Base Mérimée et Base Mémoire – Ministère de la Culture
- Base Gallica- Bibliothèque numérique de la Bibliothèque Nationale de France
- Base Persée : Publications scientifiques numérisées.