

COMMUNE DE MONTARGIS
ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL
URBAIN ET PAYSAGER

RAPPORT DE PRESENTATION

Octobre 2009



SOMMAIRE

LES DONNEES DE CADRAGE	4
I - PREAMBULE.....	6
II - LE CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE	9
III - LES PROTECTIONS INSTITUTIONNELLES.....	11
IV - LA COMPATIBILITE AVEC LE PPRI.....	14
APPROCHE HISTORIQUE ET EVOLUTION URBAINE	18
I - QUELQUES DONNEES HISTORIQUES EN RELATION AVEC LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	19
II - L'ICONOGRAPHIE HISTORIQUE	26
L'EVOLUTION ET LE PAYSAGE DES ESPACES URBAINS ET NATURELS	38
I - L'EVOLUTION URBAINE ET LE PAYSAGE DU CENTRE HISTORIQUE INTRA-MUROS	39
II - L'EVOLUTION URBAINE ET LE PAYSAGE DES QUARTIERS A L'EXTERIEUR DU CENTRE HISTORIQUE	47
L'ETUDE DE L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE DES SECTEURS D'ETUDE	72
I - LE CENTRE HISTORIQUE	73
II - LES QUARTIERS RESIDENTIELS EXTERIEURS AU CENTRE HISTORIQUE.....	82
LES SYNTHESSES : ZONAGE ET PROTECTIONS DE LA ZPPAUP.....	94
I - LES ENTITES URBAINES ET PAYSAGERES CONSTITUANT LES SECTEURS DE LA ZPPAUP	95
II - LES BATIMENTS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DE LA ZPPAUP	97
II - LES BATIMENTS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DE LA ZPPAUP	98

LES DONNEES DE CADRAGE

I - PREAMBULE

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ont été instituées par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée (articles 70 à 72), relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, complétée par la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée (article 6), sur la protection et la mise en valeur des paysages, qui leur a donné la dimension paysagère et ajoutée à leur nom le "P" de paysager.

Dans le cadre de cette nouvelle répartition des compétences, la politique de l'urbanisme local a été décentralisée au profit des collectivités locales et le rôle de l'Etat réaffirmé quant aux politiques ayant valeur d'enjeux nationaux, tel le patrimoine.

La mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager s'effectue selon la procédure fixée par le décret n° 84 - 304 du 25 avril 1984 et le décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites. Il s'agit d'une démarche partenariale entre l'Etat, représenté principalement par l'architecte des bâtiments de France en qualité d'expert du patrimoine et de l'architecture et de gestionnaire des espaces protégés, et une ou plusieurs communes aux territoires contigus, partageant les mêmes caractéristiques architecturales et culturelles et soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine.

Dès l'origine, l'objectif de la création de la procédure des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été de répondre au souci de simplifier et de rationaliser le système des protections existantes relatives au patrimoine naturel et bâti d'un même territoire. Pour cette raison, l'un des principaux objectifs de cette procédure est de pallier certaines des insuffisances de la protection des abords de monuments historiques.

Cette démarche moderne et originale de coopération s'inscrit également dans le contexte de recherche de développement et d'aménagement durable du territoire.

La démarche se concrétise par l'élaboration d'un document négocié qui comprend, premièrement, un rapport de présentation exposant les motifs et les objectifs de la création de la zone de protection, ainsi que les particularités historiques, géographiques, urbaines, architecturales et paysagères du territoire concerné ; deuxièmement, un énoncé des règles applicables aux interventions dans la zone concernée ; troisièmement, un document graphique faisant apparaître les limites de la zone.

Une fois créée après enquête publique, passage en Commission régionale du patrimoine et des sites, approbation finale de la ou des communes concernées puis signature de l'arrêté de création par le Président de la communauté d'agglomération et publication au recueil départemental des actes administratifs, le document de ZPPAUP est opposable aux tiers en tant que servitude d'utilité publique annexée aux plans locaux d'urbanisme (articles L. 126-1 et R. 126-1 à 3 du code de l'urbanisme).

A - LES OBJECTIFS, LE CONTENU ET LES PIECES CONSTITUTIVES D'UNE ZPPAUP

La ZPPAUP est avant tout un outil de connaissance et de communication.

Outil de connaissance pour l'architecte car elle est l'occasion d'analyser et de réfléchir sur un espace urbain dans ses détails. Outil de connaissance pour les responsables communaux qui, à travers elle, prennent conscience d'une réalité non plus seulement superficielle de leur ville, mais peuvent appréhender les logiques qui ont présidé à sa genèse et à son développement.

Outil de communication, elle est le support idéal pour parler de patrimoine et en faire la promotion, pour engager aussi avec les élus et éventuellement le public un dialogue et un échange sur ce thème.

L'étude de la ZPPAUP de Montargis a porté sur :

- § La délimitation du périmètre de la ZPPAUP en fonction de la réalité des différentes entités à valeur patrimoniale, ainsi que de leurs évolutions récentes.
- § La réalisation d'une analyse morphologique.
- § L'étude des différents types de bâtiments, en prenant en compte leur usage initial, actuel ou futur.
- § La problématique de la création contemporaine.
- § La prise en compte des espaces non bâtis, publics et privés.

In fine, il convient de s'attacher à ce que la ZPPAUP devienne un outil de dynamique du renouvellement urbain.

La ZPPAUP comporte obligatoirement trois documents :

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est la charte de la ZPPAUP. Il expose les analyses et justifie les documents réglementaires. C'est un outil de connaissance permettant de révéler des processus de formation et de réinjecter dans la culture et les savoir-faire actuels, les vocabulaires de base liés aux techniques traditionnelles.

La ZPPAUP doit permettre :

- § d'adapter l'espace protégé à l'ensemble des espaces et bâtiments qui forment l'entité à valeur patrimoniale
- § de révéler la ville, de reconstituer l'histoire de sa formation et de ses formes.

Le rapport de présentation rappelle l'état des protections et des servitudes existantes : monuments historiques classés ou inscrits qui conservent leur statut ; sites inscrits et abords des monuments historiques que la ZPPAUP remplace.

Il justifie les options prises dans la ZPPAUP, concernant le périmètre et le contenu, par des analyses portant sur :

- § l'histoire et l'évolution urbaine
- § l'étude approfondie des éléments du patrimoine dans toutes ses composantes architecturales, urbaines et paysagères
- § la perception des lieux.

Il définit pour chacun des quartiers des secteurs de la ZPPAUP :

- § les processus de développement urbain, qui ont conféré à la ville sa forme actuelle
- § le caractère et la typologie du bâti dans chaque zone
- § la typologie des espaces libres définie à partir de l'échelle parcellaire et de la trame viaire, du statut et de la hiérarchisation des espaces.

Enfin, le rapport de présentation recadre la ZPPAUP dans la démarche de projet urbain engagé par la ville, en la restituant dans le contexte général de l'agglomération et des autres procédures en cours ou en vigueur.

LE REGLEMENT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le **document graphique** présente le périmètre de la ZPPAUP constitué de secteurs homogènes ainsi que les protections du bâti et des espaces libres selon une légende spécifique.

Le **règlement** s'appuie sur le document graphique et traduit les options et les orientations du rapport de présentation. Il permet de gérer les évolutions futures par l'intermédiaire des autorisations de travaux (permis de construire ou de démolir, déclarations préalables...).

Le règlement formule les prescriptions essentielles touchant à l'organisation de l'espace et décrit les travaux qui doivent permettre de conserver, produire et reproduire la ville, sans toutefois en prédéterminer nécessairement la forme, et ce dans une perspective qualitative, c'est-à-dire culturelle et patrimoniale.

Les prescriptions définissent un cadre général qui comporte des règles normatives d'application stricte, des règles qualitatives laissant une part d'appréciation et des recommandations, cadre à partir duquel l'architecte des bâtiments de France exerce son avis conforme.

B - L'EMPRISE DE L'ETUDE DE LA ZPPAUP DE MONTARGIS

L'emprise d'étude préalable s'est appuyée sur les préoccupations suivantes :

- § La nécessaire remise en cause de l'actuel rayon de protection défini par les bâtiments protégés au titre des monuments historiques et par le site inscrit du centre ville, en considérant l'influence qu'exercent ces bâtiments protégés sur leur environnement proche ou lointain.
- § La prise en compte des dimensions paysagères, urbaines et architecturales des espaces considérés.

Au regard de ces données l'aire d'étude prédéfinie couvre les entités urbaines et paysagères suivantes :

- § la ville historique, correspondant à l'emprise des enceintes
- § Le château et ses vestiges
- § les faubourgs historiques, correspondant aux voies d'accès et de circulation, ayant fluctué au fil des siècles (route de Paris en particulier)
- § les quartiers extérieurs créés d'intérêt patrimonial, constitués à la fin du XIXe siècle et au début du XXe, avec en particulier, l'arrivée du chemin de fer.
- § Le grand paysage de la vallée du Loing et des canaux.

Cette aire d'étude a été, au regard des analyses réalisées et des options prises par le groupe de travail, affinée et redéfinie afin de constituer le zonage de la ZPPAUP.

II - LE CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE

Capitale du Gâtinais, Montargis est sous-préfecture du département du Loiret. Ce rôle historique lui confère encore aujourd'hui un dynamisme commercial important et une place de ville-centre avec des équipements culturels et sportifs, des établissements de formation et un tissu associatif actif.

Le Gâtinais est une entité territoriale et administrative à partir du VII^e siècle. Elle s'étend entre la Brie et la Beauce. Au XVI^e elle est partagée entre le Gâtinais Français (Nemours) et le Gâtinais Orléanais (Montargis), puis en quatre départements en 1790, eux-mêmes rattachés à trois régions.

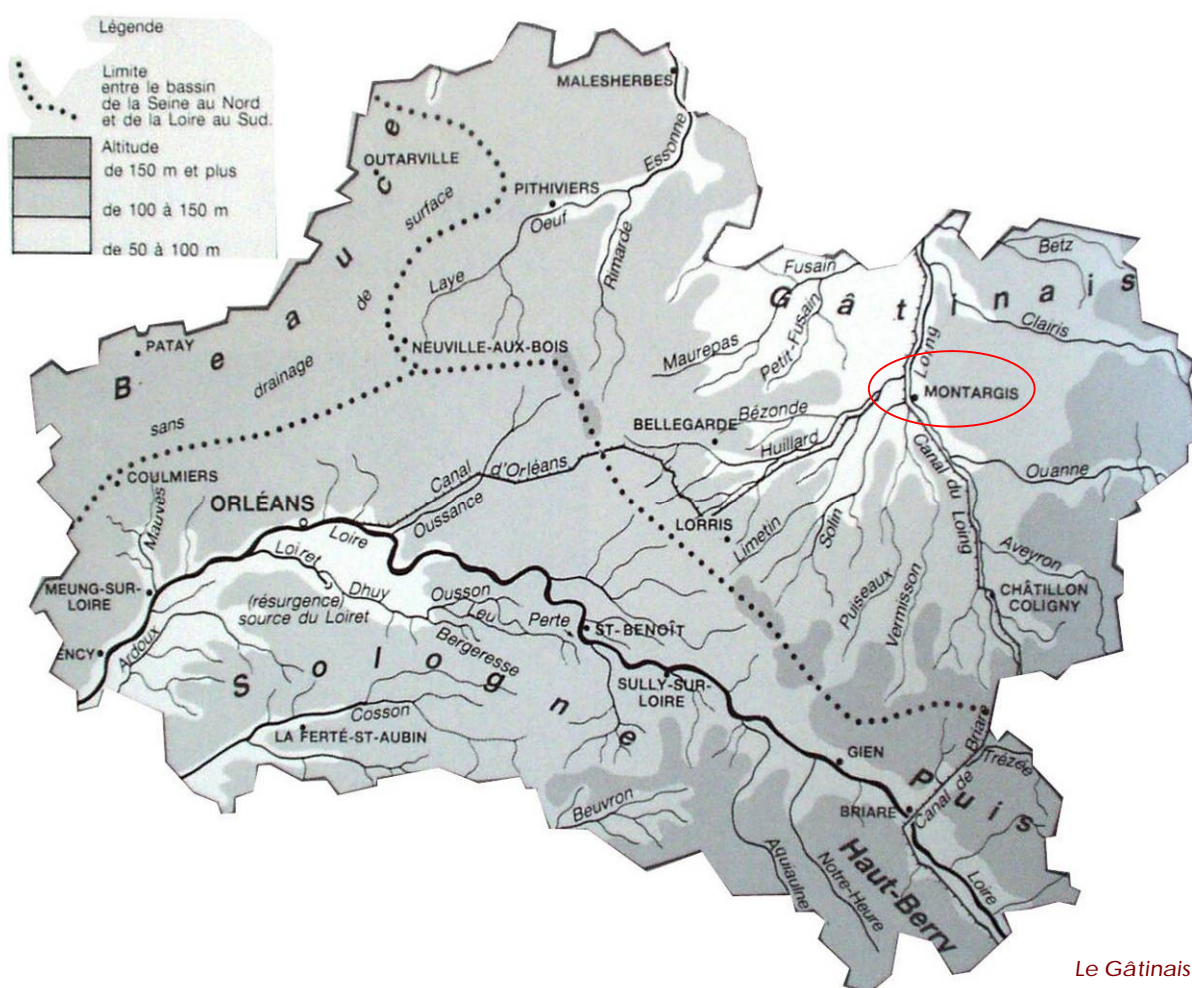
La vallée du Loing constitue le lien fédérateur du Gâtinais. Au cœur de cette entité, Montargis se situe à la confluence de rivières et des canaux de Briare et du Loing, reliant les bassins de la Loire et de la Seine.

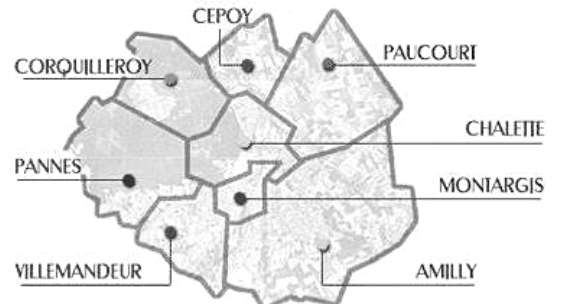
Jusqu'au XIX^e, la ville de Montargis est au centre d'un territoire rural. Avec l'essor industriel, se développent le quartier bourgeois Saint Dominique près de la gare et des quartiers plus modestes autour des anciens faubourgs et des voies de communication.

Le district de l'agglomération Montargoise et Rives du Loing, créé en 1959, a été transformé en communauté d'agglomération en 2001. Elle compte près de 60 000 habitants et regroupe 10 communes.

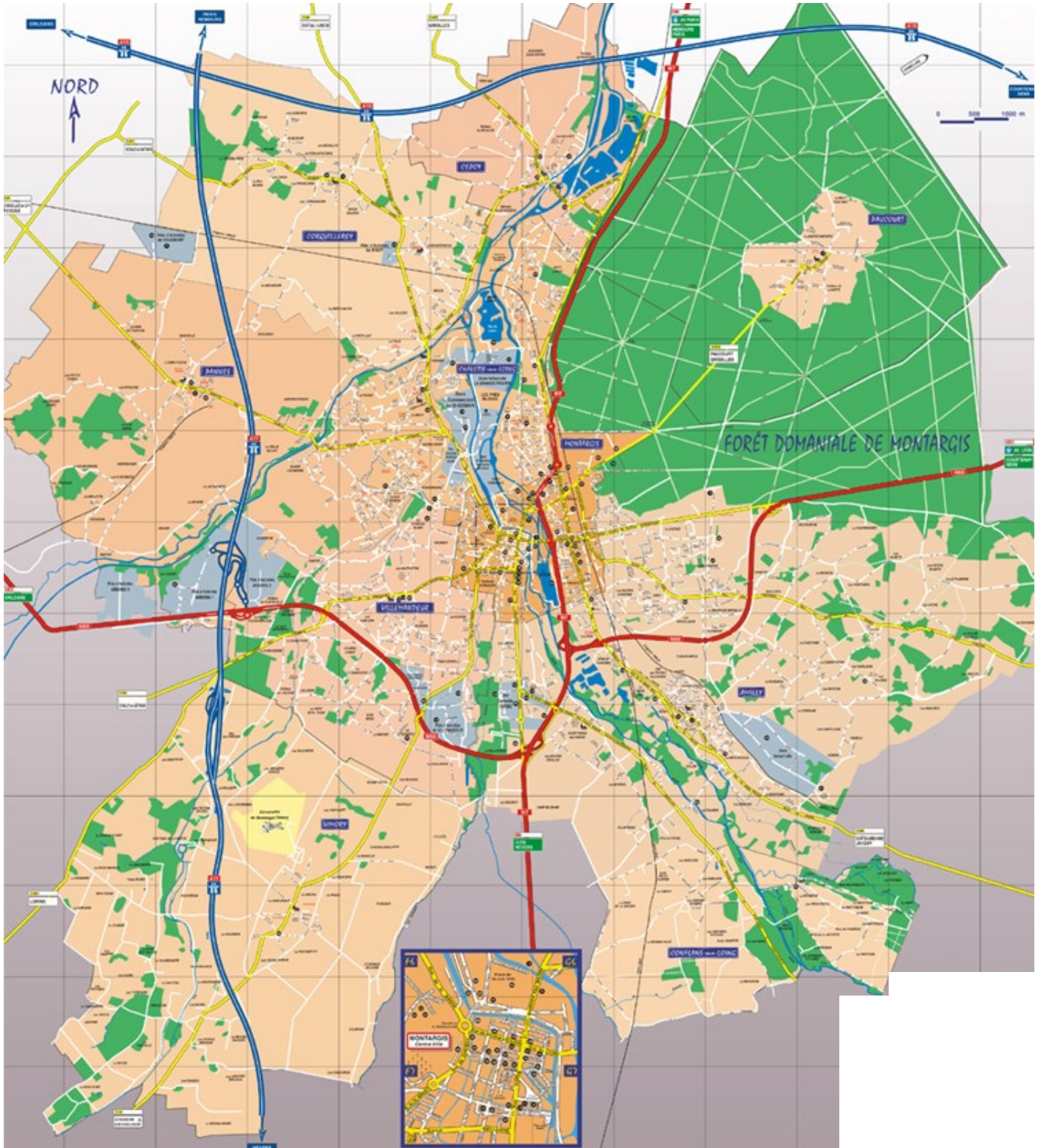
L'agglomération présente un caractère polycentrique avec trois villes comptant un nombre d'habitants à peu près équivalent : Montargis 15 500, Chalette sur Loing 14 500, Amilly 12 000.

Trois axes de développement ont été retenus par l'agglomération : le développement économique, la mise en valeur de l'environnement paysager et celle du cadre de vie (habitat et déplacements).





L'Agglomération Montargoise Et rives du Loing



La commune - source : site internet de l'AME

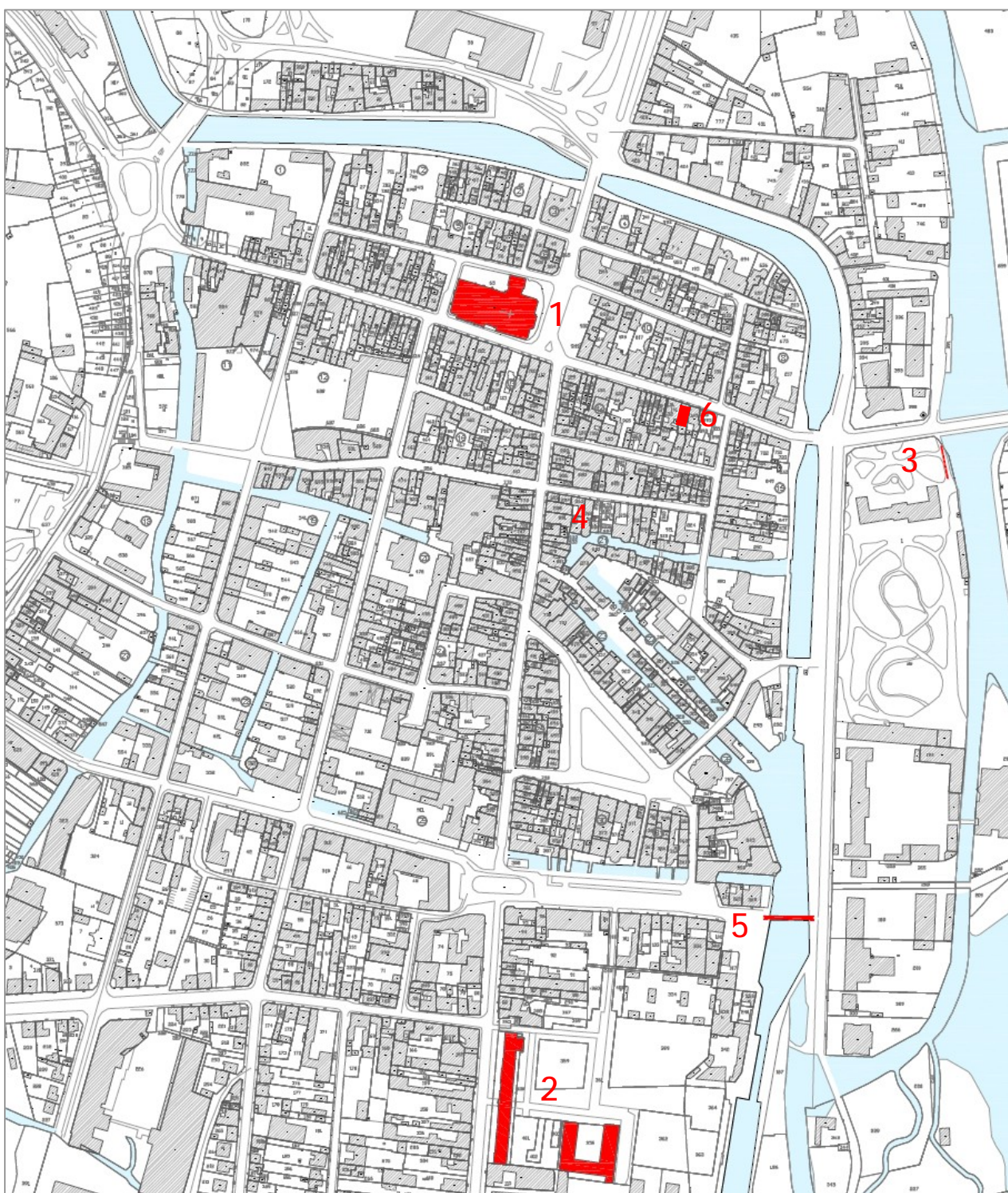
III - LES PROTECTIONS INSTITUTIONNELLES

Comme rappelé dans le préambule de l'étude, l'objectif de la ZPPAUP est de répondre au souci de simplification et de rationalisation du système de protections relatif au patrimoine bâti et naturel d'un territoire. Dans ce but, les effets de la servitude des abords des monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 (rayons de 500 mètres) ainsi que les effets de la servitude des sites inscrits sont suspendus, dès lors que les monuments et les sites inscrits sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP. Par contre, l'emprise et les effets de la servitude des sites classés sont maintenus.

A - LE PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune compte six édifices sont protégés au titre des monuments historiques.

Source : base documentaire Mérimée, Ministère de la culture et de la communication.



1 - Eglise de la Madeleine

époque de construction : 12e siècle ; 15e siècle ; 16e siècle, 1863
historique : Construite entre le 12e siècle et la Renaissance, a été complétée dans la seconde moitié du 17e siècle et restaurée à partir de 1860. Le beffroi néogothique a été construit en 1863 sur les plans de l'architecte Anatole de Baudot et sous la direction de Viollet-le-Duc.

date protection MH : MH ; 2000/07/10 : classé MH église, à l'exception du clocher : classement par arrêté du 10 février 1909 - Tour-clocher (cad. AN 65) : classement par arrêté du 10 juillet 2000

2 - Ancien couvent des Ursulines, ancien hôpital

éléments protégés MH : cour ; cloître ; galerie ; escalier
époque de construction : Milieu 17e siècle ; 2e quart 20e siècle
auteur(s) : PHILIPPON (architecte)
historique : Couvent construit à partir de 1644. Séjours de Mme Guyon, inspiratrice du quietisme, entre 1655 et 1659. Utilisé par l'Hôtel-Dieu pendant la Révolution et demeuré hôpital jusqu'en 1993. Nouvelle façade élevée de 1926 à 1932 par Philippon.

date protection MH : 1994/04/11 : inscrit MH partiellement

description : Cour du cloître et les deux niveaux superposés de galeries ; façades et toitures des trois bâtiments anciens en U entourant le cloître ; les trois escaliers intérieurs à volées droites et balustres tournés placés chacun dans l'une des ailes ; façades et toitures du bâtiment d'entrée sur la rue Jean-Jaurès construit par l'architecte Philippon (cad. AO 296) : inscription par arrêté du 11 avril 1994

3 - Château de Lorris (ruines)

Etat : Vestiges

date protection MH : 1908/12/11 : classé MH

4 - 10 rue du Four-Dieu : cage d'escalier

époque de construction : 17e siècle ; 18e siècle

date protection MH : 1993/12/09 : inscrit MH partiellement

description : Escalier en bois à balustres tournés et sa cage à pans de bois dans la cour (cad. AN 682) : inscription par arrêté du 9 décembre 1993

5 - Passerelle de la Marolle

époque de construction : 4e quart 19e siècle 1891

historique : Passerelle édifiée en 1891 à proximité de l'écluse de la Marolle. Son tablier repose sur des culées en pierre à emmarchement. Un lampadaire est fixé à mi-parcours de la rampe d'appui.

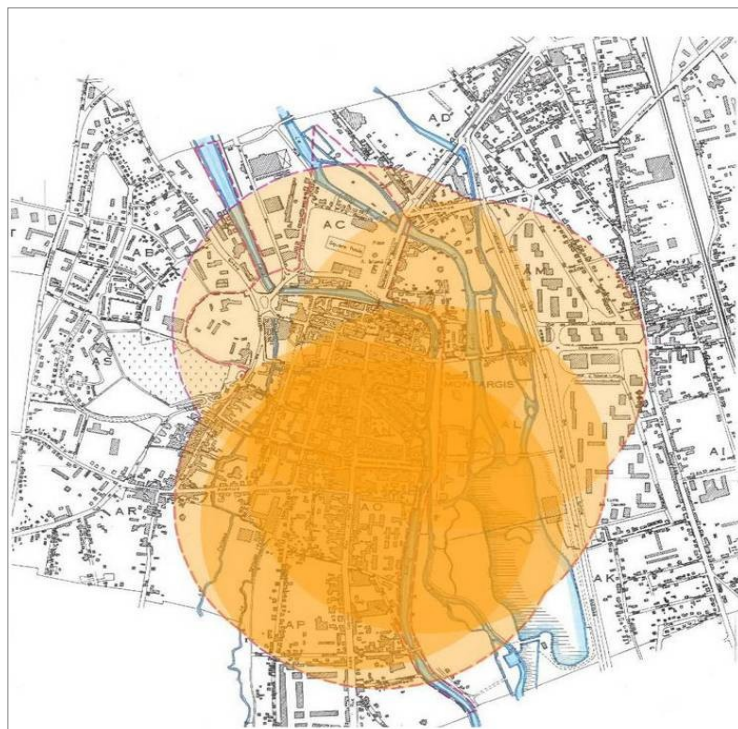
date protection MH : 1999/05/03 : inscrit MH

description : Passerelle métallique courbe, située au-dessus du canal de Briare, dans la continuité du boulevard des Belles-Manières (cad. AN domaine public, non cadastré) : inscription par arrêté du 3 mai 1999.
La passerelle est construite par les Forges et Fonderies de Commentry à Fourchambault. Il existe d'autres exemples à Combleux (canal d'Orléans) et à Briare (canal de Briare).

6 - Maison 17-19 rue du Loing, parcelle AN 141

date protection MH : 2009/04/06 : inscrit MH

description : Façade à structure en pan de bois losangée, distribution intérieure rare, constituée de logis jumelés disposés de part et d'autre d'un couloir unique central menant à l'escalier qui donne accès aux étages.

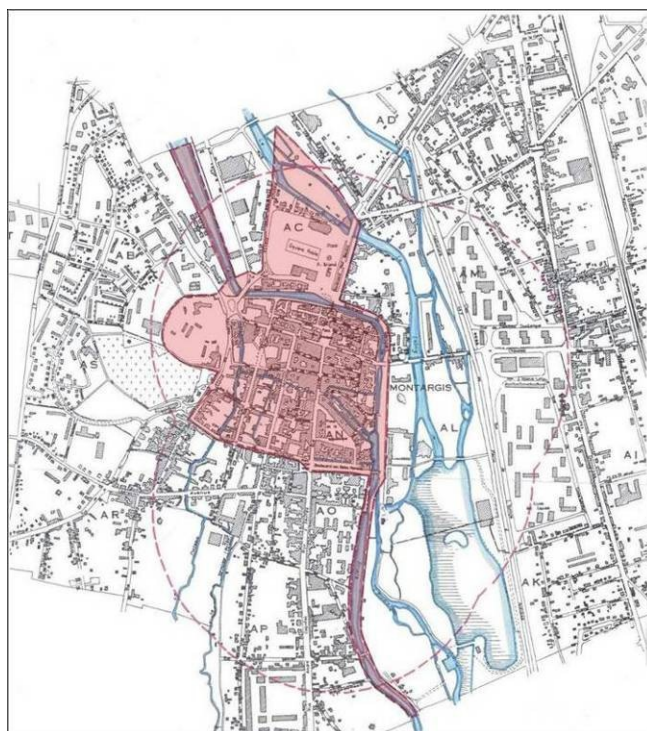


Emprise du cumul des périmètres de protection engendrés par les édifices protégés au titre des monuments historiques

B - LE PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DES SITES

La ville comporte un site inscrit, datant de 1973 couvrant le centre ancien, le Pâtis, le château et le canal.

Il a été suscité par la prise de conscience de la perte patrimoniale due aux opérations de rénovation urbaine et à la création de l'association des amis du vieux Montargois.



Emprise du site inscrit

L'aire actuelle couverte par le site inscrit et par le cumul des rayons de 500 mètres définie par les édifices protégés (voir cartes ci-dessus) sert de base à l'étude de la ZPPAUP.

Toutefois, comme vu précédemment, celle-ci prendra en compte des quartiers hors de ces emprises, présentant un intérêt patrimonial, et à contrario, peut ne pas couvrir des quartiers considérés comme sans intérêt.

IV - LA COMPATIBILITE AVEC LE PPRI

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée du Loing a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007.

NOTA : Le texte suivant est partiellement extrait du rapport de présentation du PPRI

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique, en application de l'article 40-4 de la loi 87-565 du 22 juillet 1987. Il permet de rendre pérennes les dispositions du projet de protection en les transformant en servitudes d'utilité publique devenant opposables aux tiers, en particulier lors de toute demande d'autorisation au titre de l'urbanisme. Il doit à ce titre être annexé aux plans locaux d'urbanisme (PLU).

Le PPRI s'applique sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur

Sur la commune de Montargis, les secteurs du PPRI et de la ZPPAUP se recouvrent partiellement. L'addition des deux servitudes (PPRI et ZPPAUP) peut dans certains cas particuliers entraîner la non constructibilité d'un terrain. (par exemple si le respect des conditions de surélévation du PPRI s'avéraient incompatibles avec une bonne insertion dans le site).

En cas de différences entre les règles du plan local d'urbanisme (PLU) ou de la ZPPAUP et celles du PPRI, les plus contraignantes des trois s'appliquent.

En zone inondable urbanisée (zone B du présent PPRI), la prise en compte dans le PLU et la ZPPAUP de la forme urbaine, de la qualité du bâti, de projets d'aménagement d'espaces publics peut conduire à des règles plus strictes que celles des PPRI dans les documents d'urbanisme.

Les crues du Loing

Au cours de son histoire, Montargis qui constitue un goulot d'étranglement, a connu de nombreuses inondations dues aux crues du Loing. La plus importante crue connue remonte au mois de janvier 1910, sous la forme d'une inondation de plaine, avec une hauteur d'eau atteignant les 3,16 mètres, mesurés au pont du Tivoli à Montargis. D'autres crues ont également inondées les points bas du centre-ville à cette époque : 26 février 1906, mai 1913...

Ces événements sont souvent représentés sur les cartes postales locales de l'époque.

A une période plus récente, on citera les crues de février 1957 (2,64 mètres au Tivoli), de janvier 1966 (2,54 mètres), de mars 1978 (2,42 mètres) et janvier 1982 (2,68 mètres). Ces deux dernières constituent respectivement des crues de fréquences décennale et cinquantennale ; la crue de 1910 possède, elle, une période de retour supérieure à cent ans.

Les enjeux situés en zone inondable sur la commune de Montargis

Le territoire communal est compris dans un réseau hydrographique particulièrement compliqué et dense. Il se trouve être traversé du sud au nord par le Loing et le canal de Briare ainsi que par le Vernisson et le Puiseaux qui confluent avant de se jeter dans le canal de Briare.

De multiples "canaux" sont, d'autre part, à dénombrer dans le centre ville de Montargis.

Pour une crue centennale, on estime le nombre de logements touchés à près de 600, et le nombre de personnes exposées à 1700.

Du point de vue des enjeux liés aux activités économiques, on constate que de nombreux commerces sont situés en zone inondable, mais aucune entreprise ne serait concernée par une inondation. En revanche, de nombreux établissements recevant du public, comme la clinique ou la Sous-préfecture, plusieurs voies de communication sont inclus dans cette zone réputée inondable pour la crue de référence.

Remarque concernant la crue de 1910

Il est à noter qu'une crue semblable à celle de 1910, dont la période de retour est supérieure à 100 ans, pourrait inonder une grande partie de la vieille ville de Montargis (dans l'hypothèse où les multiples améliorations des capacités d'écoulement des divers cours d'eau ne compenseraient pas suffisamment les nombreux aménagements de diverses natures effectués dans la vallée remblais, infrastructures et équipements publics, urbanisation, gravières).

La ligne d'eau correspondant à ce type de crue dépasserait celle de la crue centennale prise en compte de quelques dizaines de centimètres d'où un impact sur le centre-ville (sous-secteur B1a) qui est assez plat (par contre l'impact serait le plus souvent très limité dans les autres communes où l'urbanisation s'est beaucoup moins développée en fond de vallée).

Dans cette hypothèse exceptionnelle, la zone submergée correspondrait au secteur de canaux entre le Solin et le canal de Briare qui comprend :

- . de nombreuses constructions à usage d'habitation (hôtels particulier et petit collectif principalement),
- . des établissements recevant du public (Hôtel de Ville, palais de justice, église, école)
- . de nombreux commerces et bâtiments à usage d'activités artisanales.

Serait aussi concernée, la zone plus au nord située entre le canal de Briare et le Loing appelé « le Pâtis » dans laquelle on trouve des hôtels particuliers et des bâtiments à usage d'activités rue du Port notamment.

Dans ces conditions, le nombre de personnes exposées au risque d'inondation dans cette zone peut être estimé aux environs de 4400, ce qui porterait à plus de 6000 le nombre de personnes concernées par une crue dont la période de retour serait proche de celle de 1910. Cette éventualité doit être prise en compte en évitant également d'urbaniser ou de remblayer les fonds de vallée dans les secteurs non cartographiés comme inondables par la crue de référence prise en compte par le PPRI.

PRINCIPES ADOPTES POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

L'élaboration du plan de prévention repose sur trois grands principes définis par la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables :

. La limitation de la population et des biens exposés

Ce principe conduit, à l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas les plus forts, à veiller à ce que soit interdite toute construction nouvelle et à saisir toutes les opportunités pour réduire le nombre des constructions exposées. Dans les autres zones inondables où les aléas sont moins importants, il convient de veiller à ce que les dispositions nécessaires soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions qui pourront éventuellement être autorisées. Les autorités locales et les particuliers devront être incités à prendre des mesures adaptées pour les habitations existantes.

L'objectif est ici de limiter autant que faire se peut le nombre de constructions exposées au risque d'inondation. Cela se traduit en pratique par une interdiction totale de construire dans les zones les plus dangereuses et par des règles précises à respecter dans les parties moins exposées, les constructions n'étant autorisées que dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol à ne pas dépasser, d'autant plus restrictif que l'aléa est élevé.

. La préservation du champ d'expansion des crues

Ce principe traduit la volonté de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues, c'est à dire les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés où la crue peut stocker un volume d'eau important. Ces zones jouent en effet un rôle déterminant en réduisant momentanément le débit de l'aval, mais en allongeant la durée de l'écoulement. La crue peut ainsi dissiper son énergie au prix de risques limités pour les vies humaines et les biens. Ces zones d'expansion des crues jouent également le plus souvent un rôle important dans les structurations du paysage et l'équilibre des écosystèmes.

Il s'agit ici de préserver le champ d'expansion des crues, en interdisant toute construction nouvelle dans des zones peu urbanisées. Ainsi la crue peut s'étendre en s'accompagnant d'un minimum de dégâts sur les territoires inondés.

. L'absence de nouveau remblaiement qui contrarierait l'écoulement des eaux en cas de crue et aggraverait les risques dans d'autres secteurs

Ce principe est d'éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés. En effet, ces aménagements sont susceptibles d'aggraver les risques en amont et en aval.

DELIMITATION DU ZONAGE ET DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le P.P.R. définit deux types de zone :

La zone A, à préserver de toute urbanisation nouvelle pour laquelle les objectifs sont, du fait de son faible degré d'équipement, d'urbanisation et d'occupation :

- . la limitation d'implantation humaine permanente,
- . la limitation des biens exposés,
- . la préservation du champ d'inondation et la conservation des capacités d'écoulement des crues.

Dans toute cette zone A, en vue d'une part, de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en créer de nouveaux, et assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, et d'autre part, de permettre l'expansion de la crue :

- . toute extension de l'urbanisation est exclue,
- . aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques, ne pourra être réalisé,
- . toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.

La zone B, constitue le reste de la zone inondable pour laquelle, compte tenu de son caractère urbain marqué et des enjeux de sécurité, les objectifs sont :

- . la limitation de la densité de population,
- . la limitation des biens exposés,
- . la réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées.

L'extension de la crue de 1910 dans le centre ancien de Montargis (dont la place du Pâtis) au delà des limites de la crue centennale fait l'objet d'un sous-secteur spécifique B1a dont le règlement est sensiblement moins contraignant que le règlement général du secteur B1 compte tenu qu'il est complètement urbanisé et que les hauteurs d'eau relevées en 1910 ont été très faibles.

Ces zones A et B sont divisées en secteurs en fonction du niveau d'aléa basé sur la hauteur de submersion pondérée ponctuellement par le paramètre vitesse (voir carte ci-contre).

SUPERPOSITION DES SECTEURS DE LA ZPPAUP ET DES ZONES A ET B DU PPRI

Les secteurs 1, 2, 4 et 5 de la ZPPAUP sont partiellement recouverts par le PPRI.

Il est à noter que le centre ancien fait l'objet d'un « sous-secteur B1a », correspondant à l'extension de la crue de 1910, au-delà des limites de la crue centennale. Ce sous-secteur fait l'objet, dans le règlement du PPRI, d'interdictions, de prescriptions et de recommandations particulières signalées à la fin de chacun des articles relatifs au secteur B1.

Pour les secteurs de la ZPPAUP inclus dans le PPRI, des prescriptions particulières pourront être retenues afin de concilier la préservation du patrimoine et les règles fixées par le PPRI.

Le règlement de la ZPPAUP tient compte des prescriptions du PPRI dont l'application serait contradictoire aux dispositions du PPRI en vigueur, en particulier pour ce qui concerne l'implantation des constructions et les clôtures.

Pour ce qui concerne les bâtiments à valeur patrimoniale de la ZPPAUP dont la conservation est imposée, il est à noter que ces derniers se trouvent tous dans les secteurs B, et plus particulièrement dans le « sous-secteur B1a » du centre ancien, dans lesquels les travaux d'entretien, de restauration, voire d'extensions sont autorisés.

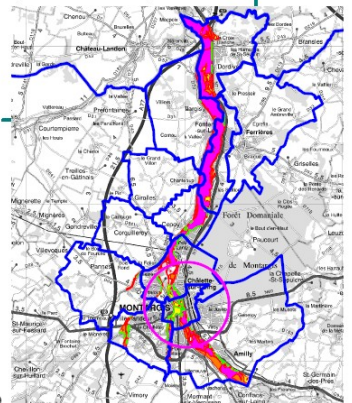
PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION DE LA VALLEE DU LOING
 AGGLOMERATION MONTARGOISE ET LOING AVAL

Commune de MONTARGIS

P.P.R.I. approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007



plan de situation



limite de zone d'aléa

- 1** Aléa faible :
profondeur de submersion inférieure à 0,5 m
- 2** Aléa moyen :
profondeur de submersion comprise entre 0,5 m et 1 m avec vitesse inférieure à 1 m/s
- 3** Aléa fort :
profondeur de submersion supérieure à 1 m avec vitesse nulle à faible ou
profondeur comprise entre 0,5 m et 1 m avec vitesse

fond de plan cadastral

limite de commune — — — — —

Zone A	A1	A2	A3
Zone B	B1	B2	

source DDE45/septembre 2007

fond de plan : Scan départemental®

APPROCHE HISTORIQUE ET EVOLUTION URBAINE

I - QUELQUES DONNEES HISTORIQUES EN RELATION AVEC LE DEVELOPPEMENT URBAIN

L'implantation humaine sur le site de Montargis, est issue de la conjoncture de trois facteurs : l'eau, la forêt, et la présence d'un site dominant, pouvant assurer la défense des habitants.

A - LE CHATEAU ET L'ENCEINTE DE VILLE

LE CHATEAU

La butte de Montargis est un site défensif naturel, dominant la vallée du Loing.

Le château construit au XIIe, remplace vraisemblablement un premier édifice de bois construit au Xe siècle. Il entre dans le domaine de Courtenay en 1060.

En 1150, Pierre de France, seigneur de Courtenay agrandit le château. Après sa mort en 1183, son fils poursuit les travaux, un donjon et un palais, accolé au mur d'enceinte, sont édifiés.

La seigneurie de Montargis fait partie du domaine royal à partir de 1150. Les rois de France s'y rendront régulièrement pour chasser.

Dans la deuxième moitié du XIVe siècle, Charles V fait d'importants travaux sur le château. Il fait édifier la grande salle ainsi que l'accrue de l'enceinte. Elle inclut intra-muros la place des Halles ou se tenait le marché.

En 1528, la fille de Louis XII, Renée de France, reçoit le château en dot. Androuet du Cerceau aménage les jardins.

Le donjon est détruit en 1697.

En 1777, le duc d'Orléans installe dans le château, une filature de coton, qui ferme en 1809. L'édifice est ensuite transformé en carrière de pierres et démolí à partir de 1828, en particulier la grande salle.

L'entrée principale (coté ville) existe encore. Il existait 3 autres portes.

En 1897, l'école Saint Louis investit le site, elle y est encore aujourd'hui.

L'ENCEINTE DE VILLE

La première enceinte de ville est réalisée au XIIe siècle, puis étendue au sud au XIVe siècle. Ses murailles sont raccordées à celle du château à l'ouest.

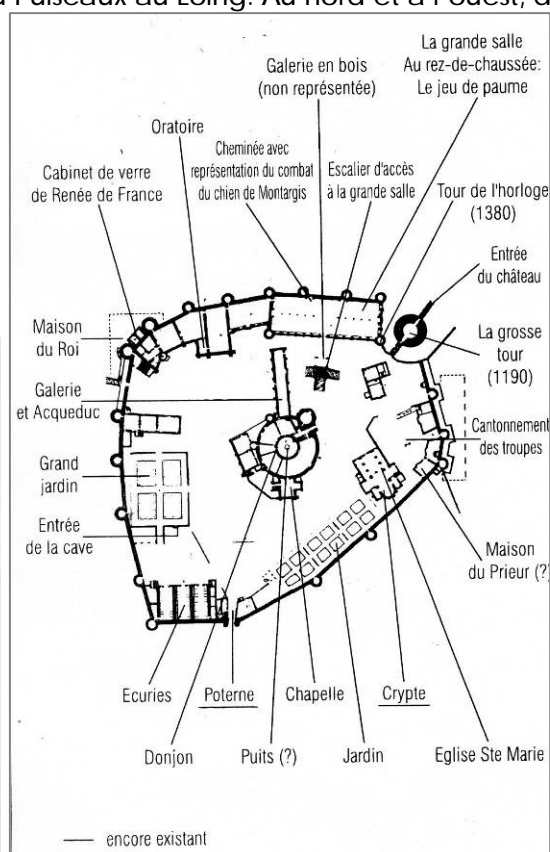
Au sud, le mur est bordé d'un fossé en eau, reliant le ruisseau du Puiseaux au Loing. Au nord et à l'ouest, de nombreux bras du Loing forment un vaste marécage (plan Androuët du Cerceau de 1570 ci-dessous). A l'est, face à la ville, s'étend la vaste forêt de Montargis.

En 1525, un incendie ravage la ville, qui est reconstruite sur le parcellaire médiéval. L'église de la Madeleine est également réédifiée.

A partir du XVIIIe siècle, les murs ne sont plus entretenus et se dégradent, la destruction est progressive à partir de la Révolution.



Montargis à la fin du XVIIe siècle



Plan du château dressé par Androuet du Cerceau vers 1570
source : bibliothèque de Montargis

B - LES IMPLANTATIONS RELIGIEUSES

LES DOMINICAINES

Le couvent est fondé en 1242, pour héberger cinquante jeunes filles. Il acquiert une grande renommée et fut à l'origine des couvents de Poissy et de Rouen. Il est détruit sous la Révolution.

L'actuelle « maison du Combattant » correspond à un ancien bâtiment de ferme du couvent.

LES RECOLLETS (détruit)

Les Récollets de Nevers s'installent en 1599 dans l'ancienne maladrerie de Saint-Lazare, construite vers 1155 à la Chaussée, à l'angle des rues de Châteaurenard et de Courtenay.

Ce premier emplacement est vendu en 1630 aux Bénédictines de Montmartre. Les Récollets construisent un nouveau couvent dans la seconde enceinte. Les bâtiments, brûlés en 1686, sont remis en état, et restèrent en usage jusqu'en 1790.

LES BÉNÉDICTINES DE MONTMARTRE

Elles s'installent à la Chaussée dans l'ancien couvent des Récollets, et fondent le couvent Notre-Dame-des-Anges. En 1792, elles s'exilent en Angleterre et fondent un établissement.

Les bâtiments du couvent, reconstruits vers 1753, furent, après la Révolution, utilisés par la fondation Henriette-Rouard, dépendance de l'hôpital destinée aux vieillards. Les bâtiments sont démolis en 1973 et remplacés par une maison de retraite.

LES BARNABITES

Les clercs réguliers de la Congrégation de Saint-Paul prennent, à la demande de la municipalité, en 1620, la direction du collège de Montargis (fondé en 1564 par Renée de France). Ils sont installés dans l'actuel hôtel de ville, édifié en 1540, auquel ils ajoutent une aile perpendiculaire en 1708 et une chapelle, achevée vers 1679, à l'emplacement de maisons et jardins du voisinage qu'ils acquièrent.

Après la fermeture du collège en 1790, la chapelle est utilisée par la société populaire puis par le comité révolutionnaire, les bâtiments sont affectés à la mairie et à diverses administrations.

De 1825 à 1960, un collège public utilise de nouveau les bâtiments, transformés en lycée, qui est ultérieurement déplacé à l'extérieur. Les bâtiments sont alors réaffectés à la mairie.

La façade du bâtiment principal a été modifiée. Des gravures nous informent sur son aspect originel.

LES VISITANDINES

Le couvent est fondé en 1628, sous l'appellation de Visitation de Sainte-Marie. Il acquiert rapidement un grand renom. Il est fermé en 1790. Les bâtiments sont alors transformés en prison. Affectés aux services du ministère de l'intérieur et de la justice en 1807, ils abritent alors la sous-préfecture, le tribunal et la maison d'arrêt. Ils sont aujourd'hui exclusivement occupés par le tribunal.

La façade nord à arcades du cloître est visible de la rue du Général Leclerc (voir ancienne chapelle également visible de la rue).

Le haut du bâtiment est reconstruit sous Louis XV (1774). Le bâtiment étant construit à la confluence du Vernisson, du Puiseaux et du Loing, un système de voûtes supporte les fondations

Ce qui reste du couvent est incorporé dans l'établissement de la fondation Henri Brouard.

LES URSULINES (ANCIEN HOPITAL)

Le couvent est fondé en 1632, dans le quartier de la Pêcherie, dans le magnifique hôtel renaissance Barthélémy Prévost, édifié en 1529, juste après le grand incendie de 1525 (actuel Crédit Agricole).

À l'étroit dans l'hôtel particulier, les religieuses acquièrent ensuite un terrain à l'emplacement de l'ancien hôpital et édifient un couvent terminé en 1645. De ce couvent ne subsistent aujourd'hui que trois cotés du cloître, inclus dans les bâtiments de l'hôpital.

L'hospice est transféré dans les bâtiments du couvent à la Révolution.

Sur la rue, un bâtiment nouveau de style éclectique, est édifié de 1926 à 1932 par Philippon (1878-1928), avec un vocabulaire inspiré des hôtels de ville flamands, allié à une architecture d'esprit classique, en appareil de briques polychrome, agrémenté de mosaïques de Nevers d'esprit byzantin.

Ces institutions religieuses, leurs bâtiments et leurs terrains jouent un rôle majeur dans le développement de la ville, dans le sens où ils constituent d'importantes « réserves foncières » qui, au fil du temps et des événements historiques, seront investies par le développement urbain (voir chapitre suivant : « l'iconographie historique »).



Les Visitandines, actuel tribunal



Les Barnabites, actuel le mairie



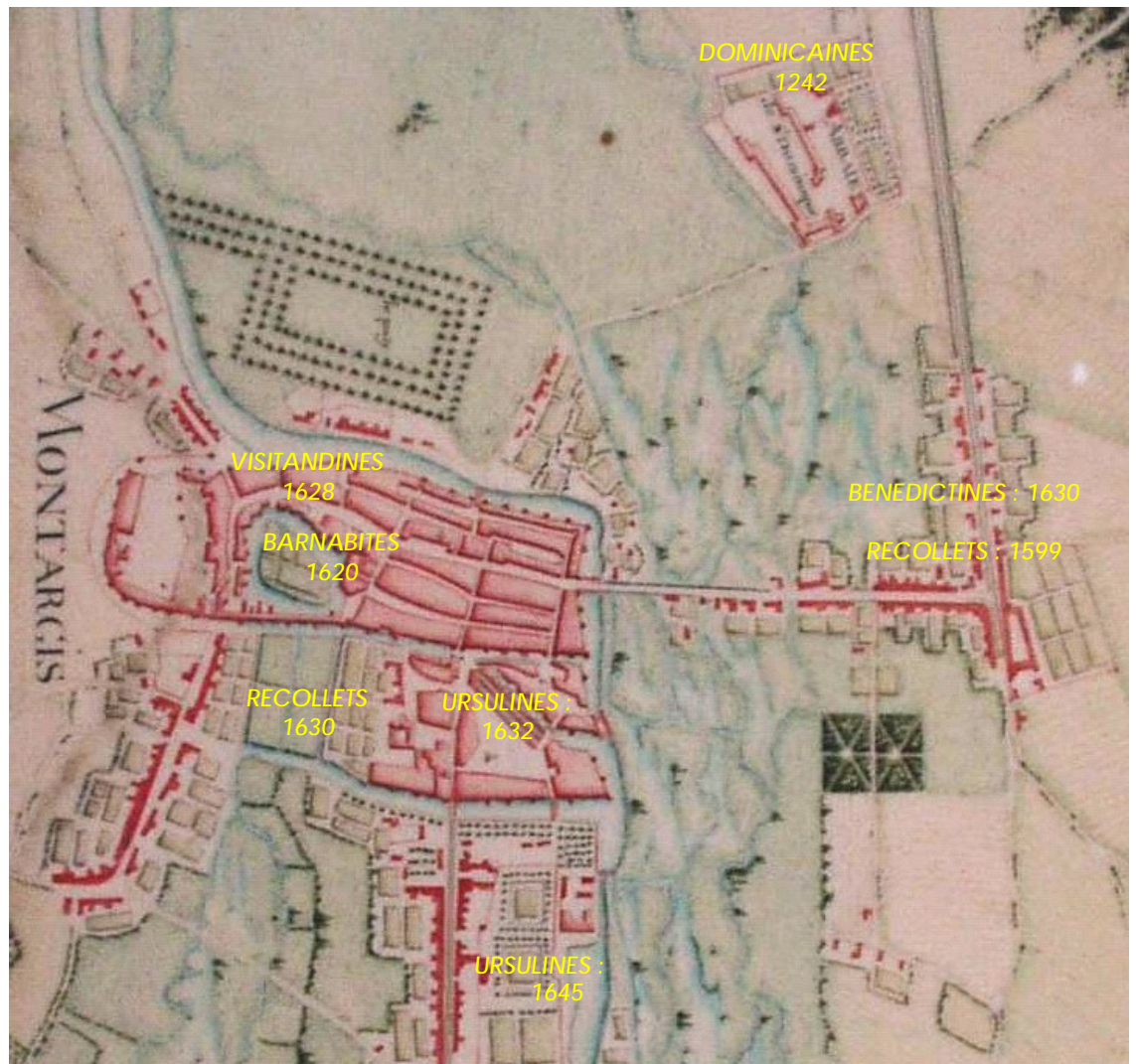
Les Ursulines, ancien hôpital transformé en logements



Les Visitandines



Les Barnabites



Plan Trudenne 1745
source : Britsch Museum

C - L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET LES VOIES NAVIGABLES, VECTEURS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

L'eau et la forêt ont conditionné le développement des activités proto-industrielles du site de Montargis dès le Moyen-âge, avec l'activité des forges.

Le Loing est grossi par quelques affluents. La présence de ces bras de rivières (Loing, Puiseaux, Vernisson), favorise également l'implantation de moulins à grains et à fouler le drap.

Les tanneries s'implantent à partir du XVI^e siècle, dans le quartier de la Pêcherie et autour de la place du Marché au Blé, grâce aux chênes de la forêt de Paucourt, fournissant le tanin.

Le XVII^e siècle et marqué par un important essor économique.

Montargis est réputée pour ses cuirs dans les ouvrages anciens. La tannerie semble avoir été très florissante au Moyen-âge.

Ce n'est qu'à partir du XVIII^e siècle que l'on en a une réelle connaissance (mémoire de maîtrise de Catherine Leclerc, bibliothèque de Montargis).

Le recensement dans les « Almanach du Loiret « des tanneries au XIX^e siècle » indique les établissements suivants :

- . Tanneries de Gentilly à Ferrières
- . Tannerie-corroierie André Grandclément à Montargis en face du palais de justice (magasin Prisunic en 1979) déplacée au Gros Moulin à Amilly en 1951.
- . Tannerie-corroierie Léon Meltzheim à Ouzouer des Champs.

Toutes ces usines ont disparu.

« Le commerce de la ville n'est pas à beaucoup près aussi considérable qu'il pourrait l'être par sa situation avantageuse. Il consiste principalement en laines que quelques marchands y font nettoyer et blanchir. Il y a aussi une blanchisserie de toiles assez étendue. La moutarde et la coutellerie de Montargis sont aussi fort estimées et il s'y fait d'excellentes vrilles pour percer les tonneaux. »

Léorier de Lisle : *Les loisirs du bord du Loing* - 1784

Il existait également à cette époque des potiers d'étain, des orfèvres, des horlogers et bien évidemment, des tanneurs.

Les mutations technologiques de meuneries et tanneries aux XVIII^e et XIX^e siècles constituent une première phase d'industrialisation de ces activités, conduisant à la fermeture des petits établissements du centre ville.

A la fin du XIX^e siècle, l'industrie du cuir passe de l'état artisanal à l'état industriel, grâce au développement de la chimie (tannage au chrome) et au développement de la machine outil.

Au XIX^e siècle, de nouveaux moulins s'implantent à l'extérieur de la ville : moulin de Chinchon, moulin Neuf à Cepoy et moulin Bardin à Amilly.

La fin du XVII^e siècle est déjà marquée par un souci de l'hygiène. Le docteur Gastellier, maire de 1782 à 1791, stigmatise l'insalubrité des maisons, les nuisances apportées par les moulins et les tanneries, ce qui accélère leur disparition.

En 1740 est implantée la papeterie de Langeais à Chalette, qui bouleverse les équilibres économiques du secteur.

En 1853, Hutchinson reprend les bâtiments de la papeterie Langeais, qui devient une usine de caoutchouc.

A la fin XIX^e siècle, Saint Gobain s'installe près d'Hutchinson, et conforte le pôle industriel de l'agglomération. Cette usine fonctionnera de 1896 à 1973, elle produit des engrais chimiques et de l'asphalte. Elle possède un quai sur le canal de Briare et un branchement au réseau ferroviaire.

L'année 1863 est marquée par l'arrivée du chemin de fer, qui annonce le début de la révolution industrielle et l'annexion territoriale.

L'intense activité de Montargis, dès le XVII^e siècle, est bien évidemment suscitée par la création de voies navigables, favorisant le commerce et les échanges.

Le canal de Briare est ouvert en 1642. Sa construction avait été ordonnée en 1604 par Henri IV. Il s'agit du premier canal en Europe construit entre deux bassins versants, permettant le commerce fluvial entre la Loire et la Seine.

« le canal à bief de partage de Briare joint les villes Briare et de Montargis (puis Chalette-sur-Loing). Il établit une liaison entre la Loire et la Seine via le Loing. Durant l'Ancien régime, il a assuré un meilleur approvisionnement de Paris en lui offrant les produits du bassin de la Loire. Le canal comprend 36 écluses et mesure 57 kilomètres. »

Source : Inventaire DRAC

Le canal d'Orléans est réalisé en 1691, il constitue la 2^{ème} liaison entre les vallées du Loing et de la Loire.

En 1723, le canal latéral du Loing complète le dispositif.

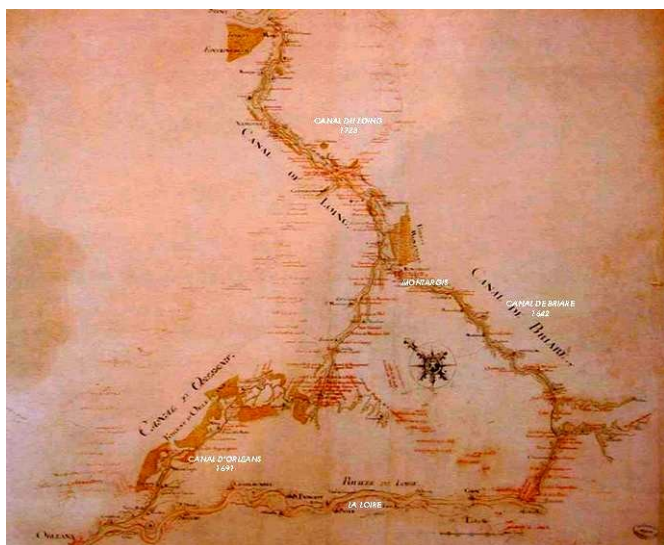
A la fin du XIX^e siècle, les canaux de Briare et du Loing sont mis au gabarit Freycinet.

Les ouvrages techniques et bâtis : écluses, passerelles, maisons éclésières... datent de cette époque.

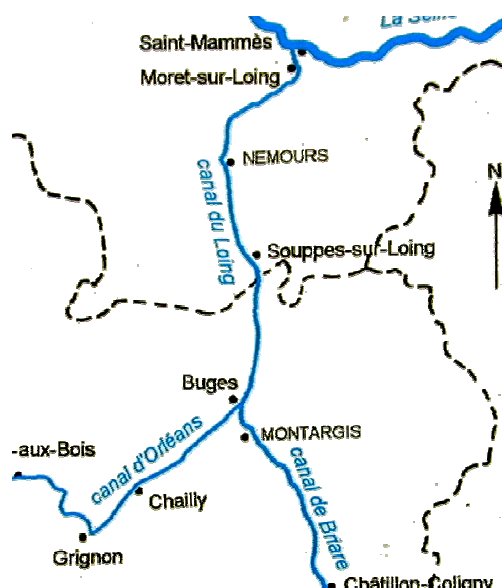
Les composants industriels actuels (silos, bâtiments d'activité) constituent un aspect important de l'identité du paysage.

L'activité portuaire s'est particulièrement développée à Montargis dans la seconde moitié du XIX^e siècle. La ville compte alors deux ports : le port dit de Montargis et le port Saint Roch, tous deux établis sur le canal de Briare.

Des produits divers tels que les produits chimiques, les pondéreux et les matériaux de construction ou le charbon sont stockés dans des entrepôts avant d'être redistribués par péniches. Ces entrepôts de stockage sont généralement construits en bois.



Carte des trois canaux de Briare, d'Orléans et du Loing
source : sd, CHAN, paris F14/10 113, pièce 52



Au XIXe siècle, la ville sort de ses limites, ville commerçante et point de transit et de trafic fluvial, elle devient également centre industriel.

Il existe à cette époque trois marchés :

- . le marché au blé et aux légumes, sur l'actuelle place de la République
- . le marché aux chevaux sur la prairie du Pâtis
- . le marché au bétail sur l'actuelle place Girodet, qui est encore à cette époque l'îlot du Berle (cité par Victor Hugo).

A partir de 1830, le quartier du Chinchon se développe au sud, avec la création de voies nouvelles : le boulevard de Chinchon, la rue Girodet, la rue Gambetta et la rue Périer.

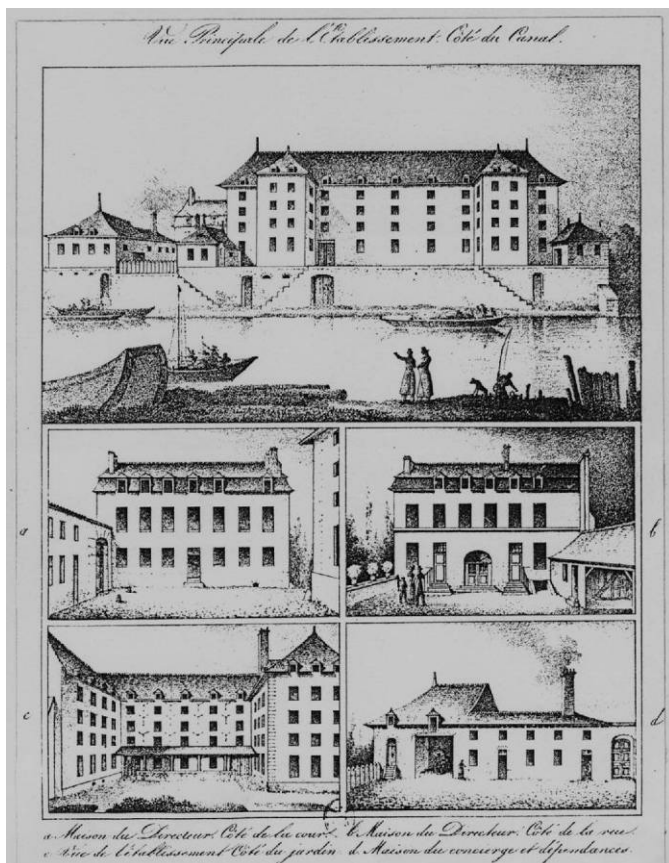
Au nord, l'extension s'effectue vers la gare et en prolongement des faubourgs anciens.

En 1862 est établi un plan d'embellissement, qui propose l'organisation de nouveaux quartiers entre le Pâtis et la gare. Le Pâtis devient le centre topographique et symbolique de la ville, avec l'implantation de divers équipements dont la Sous-préfecture, la salle des fêtes et le petit théâtre (remplacé par la poste en 1962). Entre 1920 et 1930, un lotissement pavillonnaire réalisé sur le pourtour de la place par l'architecte Philippon, termine le quartier.

Au cœur de la ville, la « place aux Veaux ou Marché au Beurre » (actuelle place Girodet), est dotée, à la fin du XIXe siècle, d'une halle aux veaux adossée à la rivière. Un marché couvert, dessiné par l'architecte Philippon devait la remplacer. La guerre de 1914 a stoppé ce projet. En 1930 sont réalisées de petites halles provisoires, la halle aux veaux étant conservée. En 1967 est édifiée une halle ronde, aujourd'hui disparue.

Entre les deux guerres, on assiste à une diversification et un développement de la petite et moyenne entreprise, plutôt en milieu urbain (joaillerie en particulier).

Les Années 1960 sont marquées par la création des grandes zones industrielles.



L'usine sucrière sur le canal



Les entrepôts du port



Les moulins et tanneries

II - L'ICONOGRAPHIE HISTORIQUE

A - DES PREMIERS PLANS JUSQU'À LA FIN DU XVIIIÈME SIÈCLE

1 - LES DOCUMENTS EXPLOITÉS

Le document le plus ancien dont nous disposons est la représentation de la ville d'après un dessin d'Androuët du Cerceau, de 1570. Nous disposons également d'un plan des archives nationales de 1653. (Pour ces deux plans, voir chapitre précédent : « les enceintes de ville »).

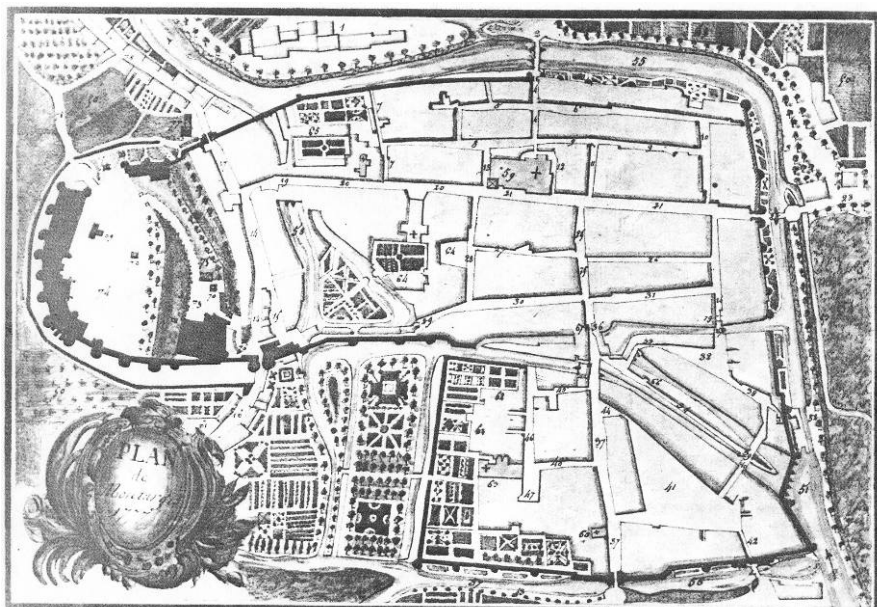
A partir du XVIII^e siècle les représentations du territoire et de la ville sont plus précises et exploitables, avec en particulier le plan Trudenne de 1745 et ses copies successives comme celui de 1752 ci-contre. Ces plans font apparaître entre autre, les grandes implantations religieuses du XVII^e siècle comme les Bénédictines de Montmartre (1630), les Barnabites (1620), les Visitandines (1628) et les Ursulines (1628)

((voir chapitre précédent : « les implantations religieuses »).



Plan de 1752 (extrait)
source : Archives Nationales

NOTA : les documents graphiques de ce chapitre ont été mis à une échelle approximativement similaire.

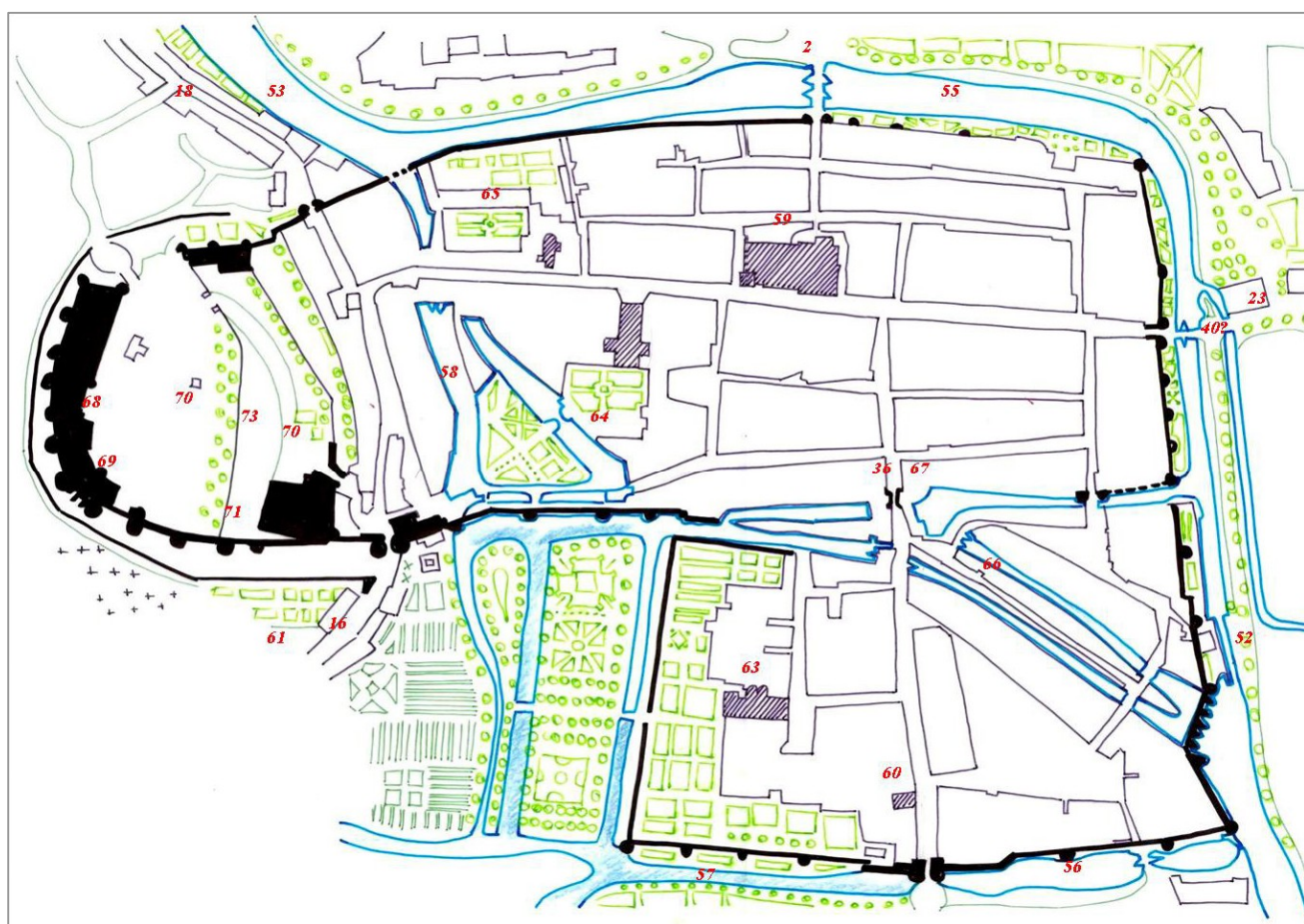


Plan de Montargis en 1777
source : Musée de Montargis

2 - L'INTERPRETATION DES PLANS DU XVIII^E SIECLE

Cette interprétation du plan précédent, de la fin du XVIII^e siècle, localise les édifices majeurs présents dans l'iconographie, les plans anciens ou les descriptions. Elle offre une lecture très claire de la ville, en mettant en lumière les espaces urbanisés, les canaux et les jardins, qui feront l'objet de projets de lotissement dans le siècle suivant.

Ce document constitue, pour la ZPPAUP, un outil de vigilance et de connaissance pour les projets de construction et d'aménagement urbains.



*Interprétation du plan de Montargis en 1777, avec la représentation des fortifications et du château encore en place
source : Musée de Montargis*

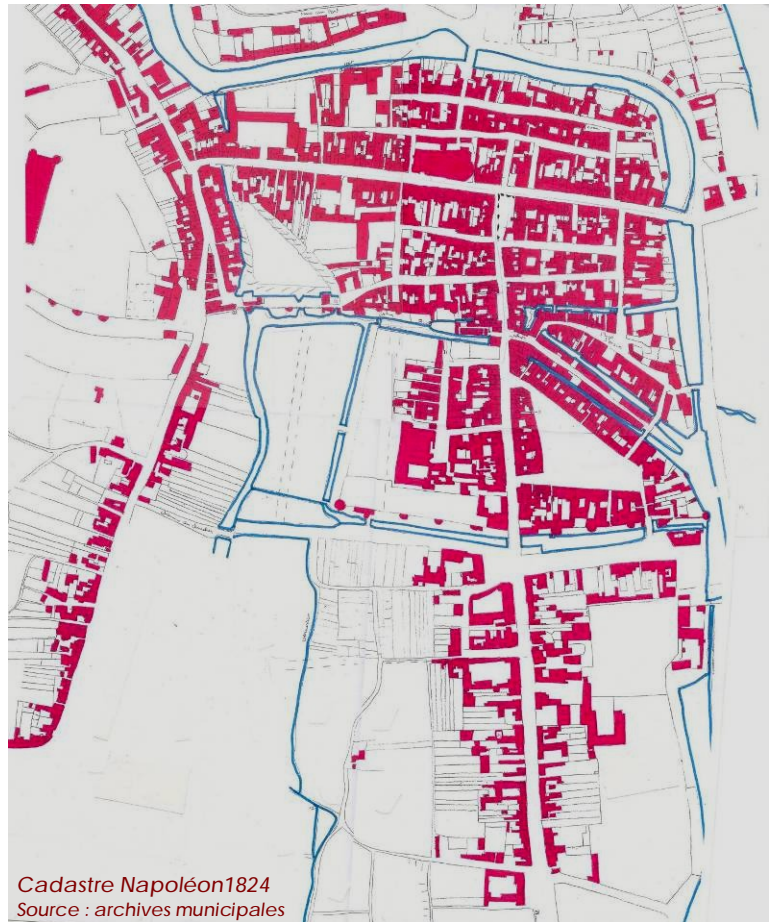
- | | |
|--|---|
| 2 - Pont Saint-Nicolas | 63 - Couvent des Récollets (disparu) |
| 36 - Porte de la Geôle (première enceinte) | 64 - Collège des Barnabites |
| 40 - Pont Neuf | 65 - Couvent des Visitandines |
| 52 - Ecluse de la Reinette | 66 - Palais de ville |
| 53 - Bras du Loing tombant dans le canal | 67 - Geôle |
| 55 - Canal | 68 - Grande salle du château |
| 56 et 57 - Fossés de ville | 69 - Escalier de la grande salle du château |
| 58 - Rivière de Puiseaux | 70 - Puits du château |
| 59 - Eglise Sainte Madeleine | 71 - Bâtiments et dépendances du château |
| 60 - Chapelle Notre-Dame-de-Recouvrance (disparue) | 72 - Gouvernement |
| 61 - Cimetière | 73 - Première cour du château |

B - LES PLANS DU XIXE ET DU XXE SIECLES

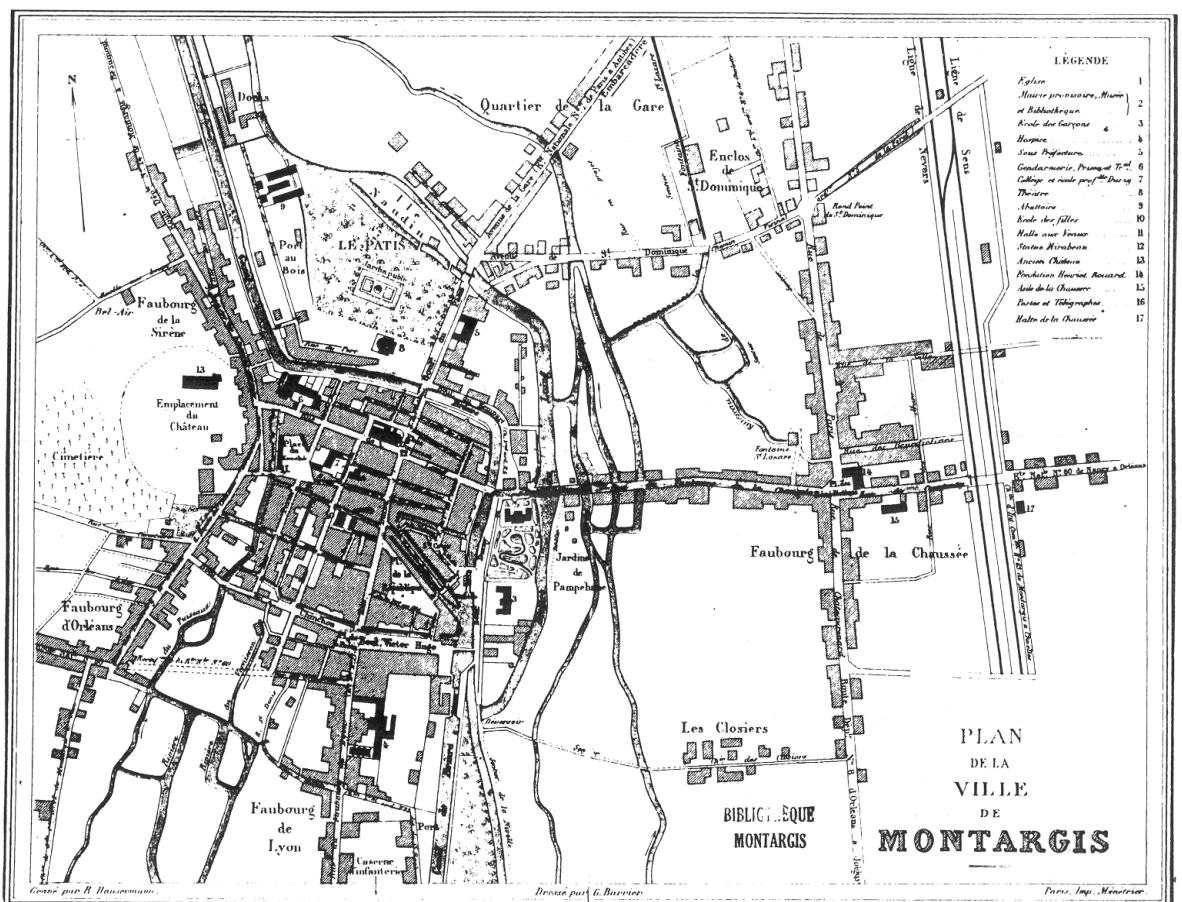
1 - LES DOCUMENTS EXPLOITES

La cartographie et l'iconographie du XIXe siècle sont riches et nous permettent d'établir les grandes phases de l'évolution de la commune, au-delà de ses fortifications, et en relation avec les voies d'eau, qui constituent l'un des vecteurs essentiels du développement de la ville.

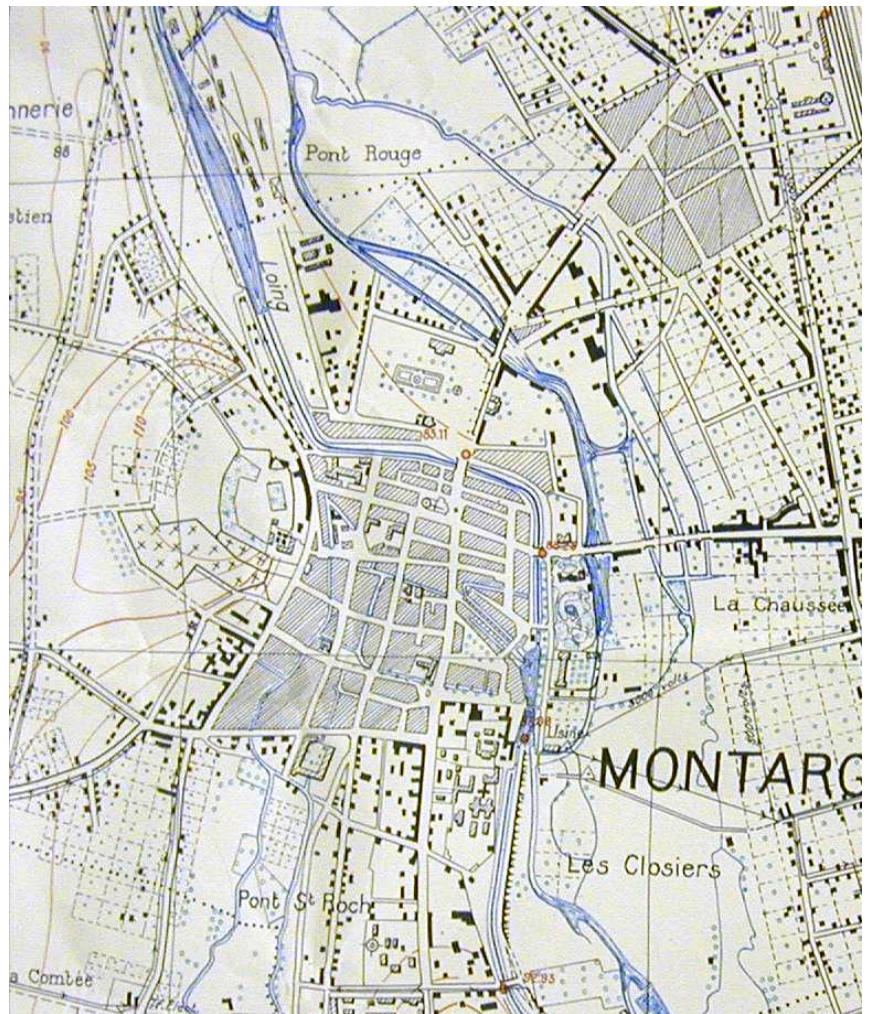
De ces documents, nous avons tiré des éléments d'analyse, visant à faire lire de façon claire l'empreinte des occupations historiques.



Cadastral Napoléon 1824
Source : archives municipales



Plan de la ville de Montargis dressé par G. Barrier - Paris, imprimerie Ménétrier (fin 19e ?)
Source : Bibliothèque de Montargis



Plan de 1946
source : archives municipales



Photo aérienne 2001
Source : IGN

2 - L'EVOLUTION DES TRACES VIAIRES, DU BATI ET DES CANAUX DEPUIS 1824 REPORTEE SUR LE CADASTRE ACTUEL

NOTA : ces documents, établis à partir de plans parfois difficilement lisibles, sont indicatifs et ne prétendent pas à l'exhaustivité.

Le travail de comparaison fin à la parcelle des deux plans suivants portent sur l'évolution du bâti et des espaces libres entre 1824 et aujourd'hui. Cette comparaison a mis en évidence les transformations profondes du tissu dans certains secteurs, ayant fait l'objet d'aménagements, généralement liées à l'évolution de la voirie et des modes de déplacement.

Les interventions les plus spectaculaires se situent au nord et à l'ouest du centre historique.

La première porte sur le déplacement du pont Saint Nicolas, au nord, ayant permis de liaisonner la rue Dorée au Pâtis, et ultérieurement, de dégager l'îlot à l'arrière de l'église, afin de constituer une place.

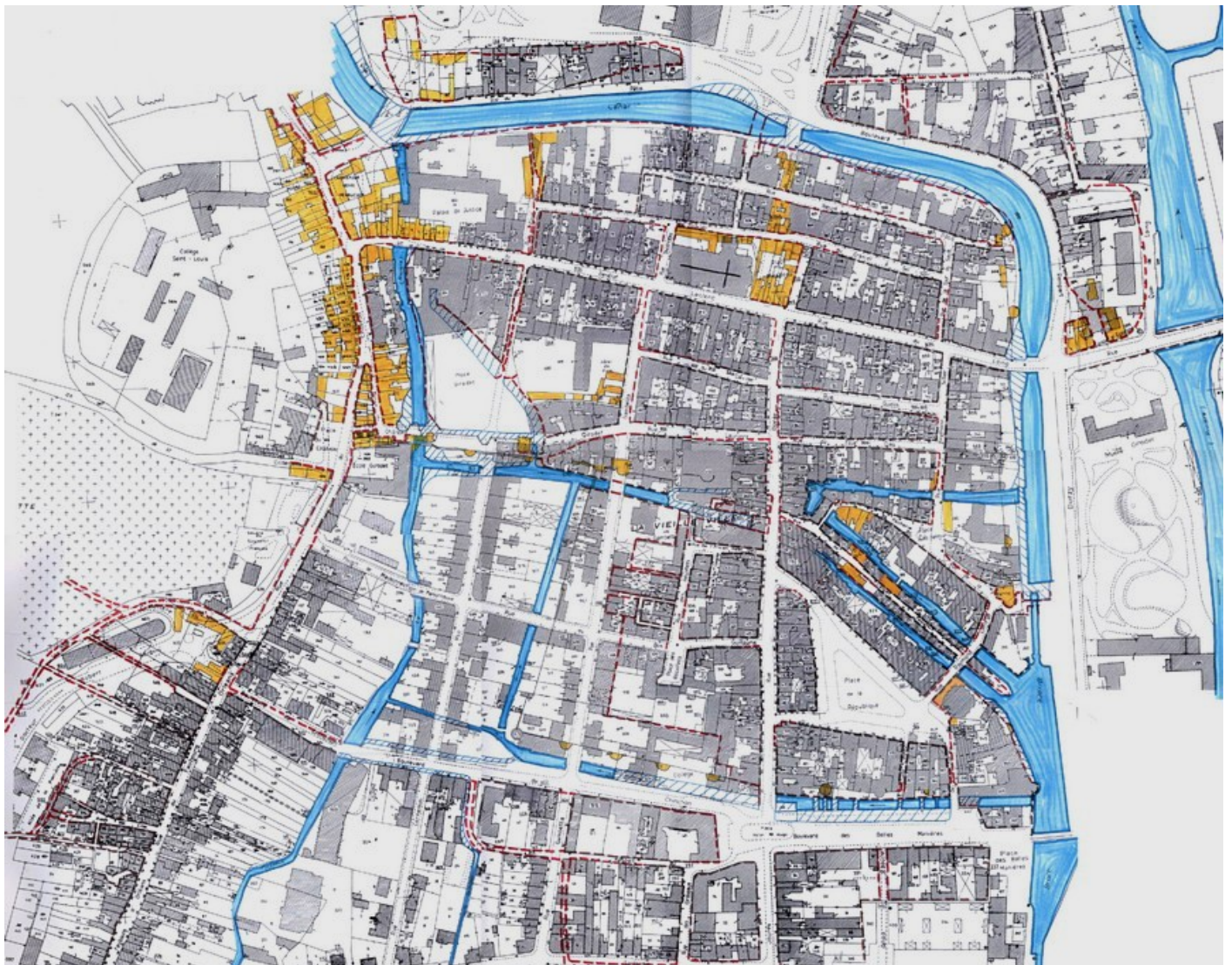
La seconde se situe hors les murs, au pied de la colline du château. La liaison Orléans-Paris a induit au fil du temps, la démolition quasi-totale du faubourg de la Sirène.

Le document fait également apparaître les parties des canaux aujourd'hui couverte ou busés.

Ces interventions seront abordées plus précisément dans les chapitres suivants du rapport de présentation.

En jaune : les constructions disparues depuis 1824

En pointillés rouge : les alignements réalisés.



3 - L'EVOLUTION DU BATI DEPUIS 1824 REPORTEE SUR LE CADASTRE ACTUEL

Ce plan fait apparaître les interventions ponctuelles les plus significatives de démolition, de substitution ou de modification du bâti dans le centre historique intra-muros. Il complète le document précédent.

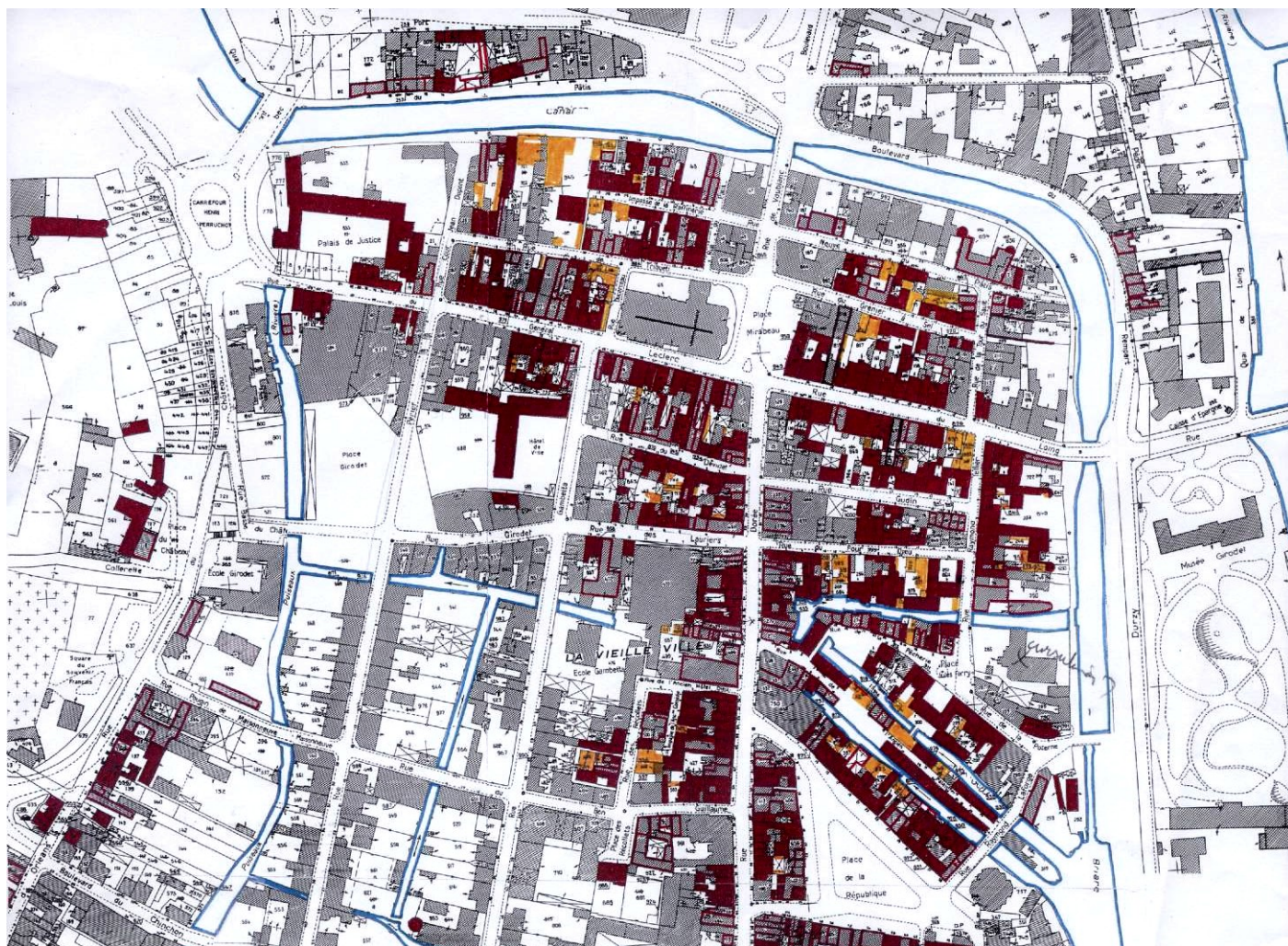
Il met en lumière la grande constante du parcellaire, et dans une moindre mesure, du bâti qui a, dans la majorité des cas, été maintenu ou modifié en conservant des structures anciennes. Les démolitions sans reconstructions (en jaune) ont permis une certaine aération du tissu, en dégageant des cours ou des jardins.

La consultation du cadastre napoléonien et sa confrontation avec la réalité d'aujourd'hui doivent devenir les préalables à toute intervention sur le tissu existant. Elles doivent permettre, entre autre, d'apporter des réponses crédibles au traitement des constructions nouvelles, insérées dans un tissu parcellaire et bâti présentant des caractères spécifiques.

En rouge : les constructions existantes en 1824

En cerné rouge : les constructions supposées en 1824 (ayant pu être démolies et reconstruites ou modifiées)

En jaune : les constructions disparues et non remplacées depuis 1824

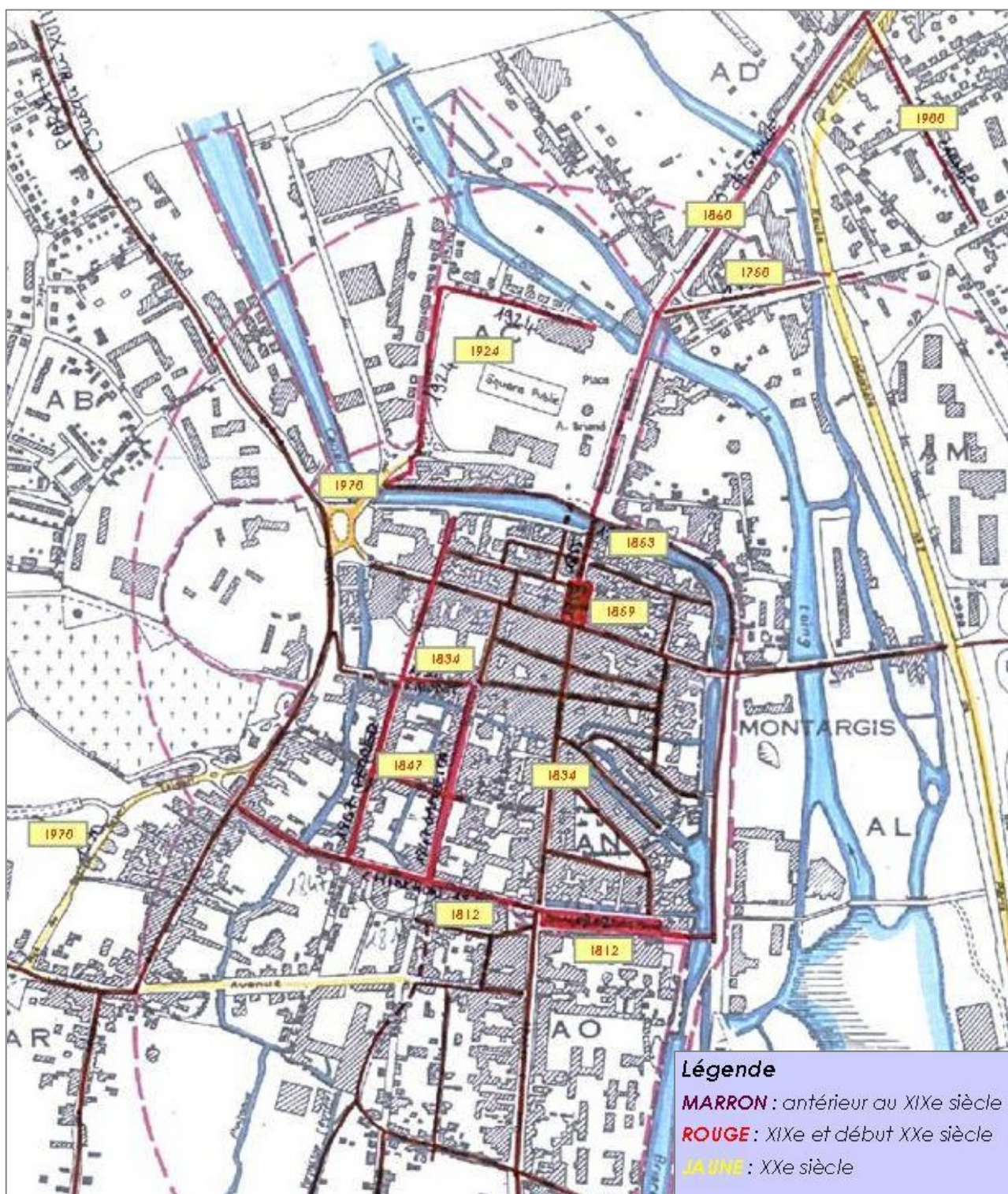


4 - LA CREATION OU LA MODIFICATION DE RUES

L'exploitation des cartes anciennes a permis d'établir des schémas d'évolution des grands axes de circulation de liaison de la ville avec l'extérieur (voir chapitre suivant),

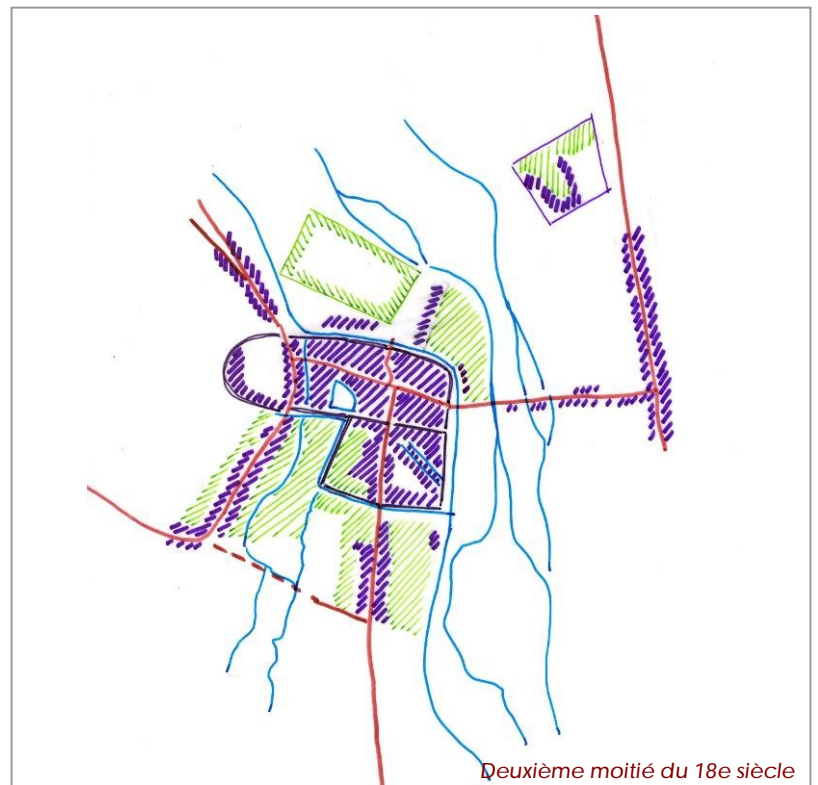
Il a également été possible de dater la création ou la modification de certaines voies du centre historique, liées essentiellement au lotissement des anciens jardins des congrégations religieuses, au XIXe siècle, ainsi qu'à la volonté de quadriller la ville, afin de désenclaver certains îlots. Cette démarche s'inscrit dans la logique hygiéniste de la fin du XIXe siècle.

Ces évolutions ont eu des répercussions très sensibles sur l'occupation commerciale et artisanale des rues concernées, se traduisant par la présence d'aménagements spécifiques à rez-de-chaussée, encore présents aujourd'hui.



C - SYNTHÈSE : SCHEMAS D'ÉVOLUTION URBAINE ENTRE LE MILIEU DU 18^E SIÈCLE ET AUJOURD'HUI

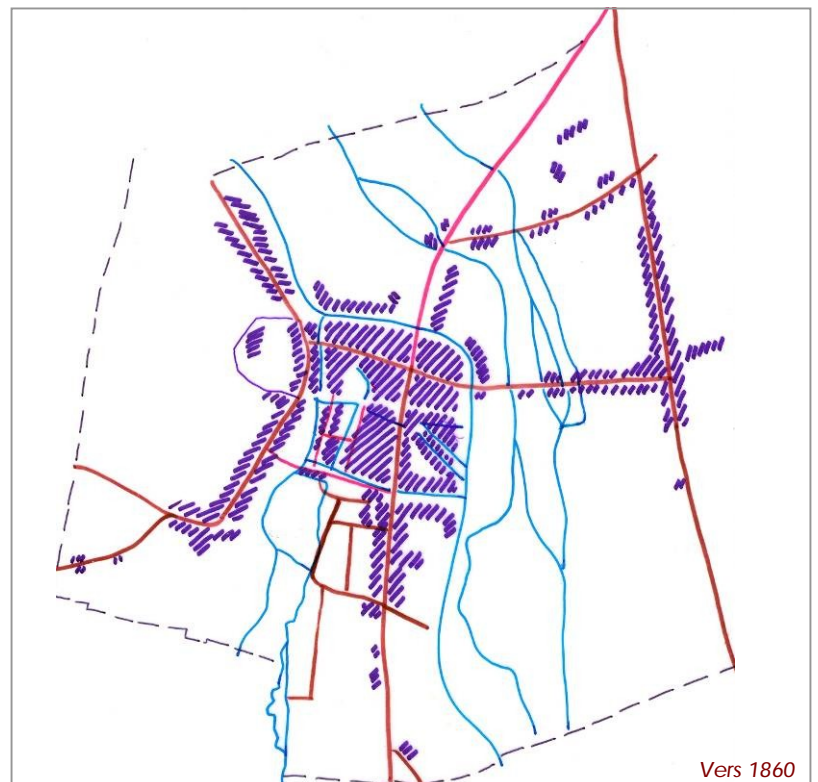
Dans la deuxième moitié du 18^e siècle, la ville est majoritairement contenue dans ses enceintes (première et deuxième). Toutefois, des faubourgs se sont développés le long des principaux axes (routes de Paris, Lyon et Orléans), palliant également la saturation de l'intra-muros.



- en violet : les emprises construites
- en vert : les emprises aménagées (non construites)
- en rouge : les axes structurants

Au tournant du 19^e siècle, le démantèlement des enceintes suscite en particulier, l'aménagement du secteur de la rue Périer, à l'emplacement des terrains du couvent des Récollets. Les faubourgs se densifient.

Mais ce n'est qu'avec le déplacement de la route de Paris dans l'axe de la rue Dorée et le franchissement du Loing, puis l'arrivée du chemin de fer au nord, qu'une réelle impulsion est donnée. Les quartiers résidentiels du quart nord-est voient le jour.



- en violet : les emprises construites
- en rouge : les axes structurants hérités
- en magenta : nouveaux axes

A l'aube de la dernière guerre, les lotissements du quartier nord-est, et dans une moindre mesure, du quartier sud, sont réalisés. La lecture des faubourgs historiques linéaire est encore très claire.

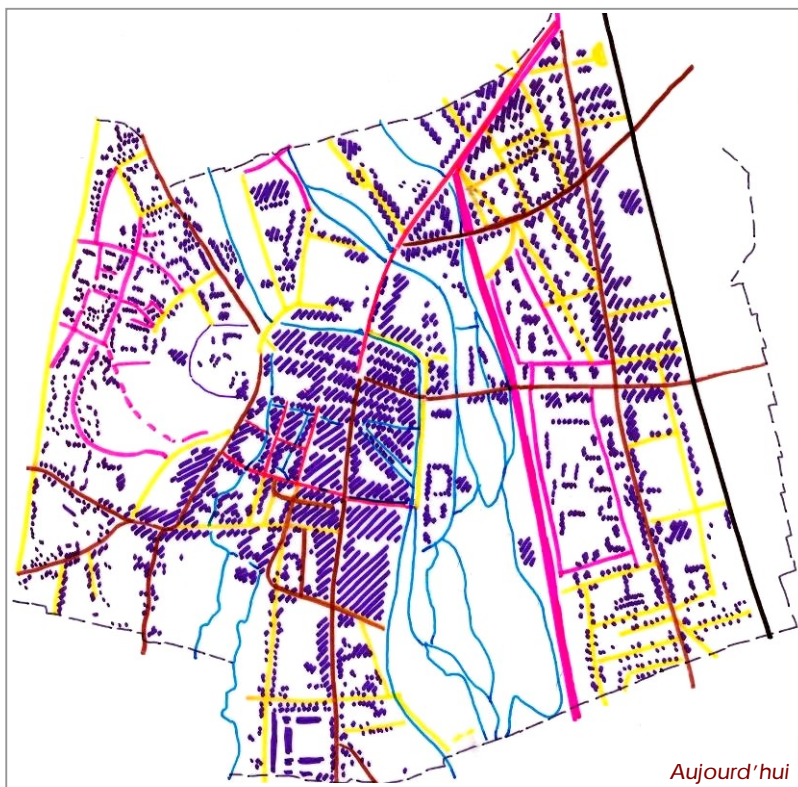


Vers 1945

- en violet : les emprises construites
- en rouge : les axes structurants antérieurs au 19
- en magenta : les axes structurants du 19^e
- en jaune : les axes structurants de la 1^e moitié du 20^e

Avec la réalisation des grandes opérations d'urbanisme de l'après guerre, le territoire communal, hors zones inondables de la vallée, est totalement occupé. A l'est l'occupation de type pavillonnaire domine, tandis qu'à l'est, ce sont les grands ensembles de logements collectifs.

Cette densification a contribué à la disparition des canaux.



Aujourd'hui

- en violet : les emprises construites
- en rouge : les axes structurants antérieurs au 20^e
- en jaune : les axes structurants de la 1^e moitié du 20^e
- en magenta : les axes structurants de la 2^e partie du 20^e

L'ÉVOLUTION ET LE PAYSAGE DES ESPACES URBAINS ET NATURELS

Cette approche a pour but de définir une typologie des quartiers et entités paysagères à valeur patrimoniale, pouvant être intégrés à la ZPPAUP.

Pour le centre historique, pour le château, ainsi que pour les développements de la fin du XIXe siècle, nous possédons suffisamment de données nous permettant de réaliser des études assez précises, portant sur l'évolution urbaine et sur l'occupation bâtie.

Pour ce qui est des secteurs plus récents, à caractère paysager ou urbain, les approches seront essentiellement visuelles. Il s'agit ici de définir les entités devant être intégrées dans la ZPPAUP, et de justifier leur pertinence.

Le travail de terrain a porté sur l'analyse du paysage, en allant du général : les perceptions d'ensemble, au détail du paysage urbain du centre historique et des quartiers extérieurs.

I - L'EVOLUTION URBAINE ET LE PAYSAGE DU CENTRE HISTORIQUE INTRA-MUROS

A - L'EVOLUTION DE LA TRAME VIAIRE ET DU PARCELLAIRE

1 - LA STRUCTURE URBAINE ANTERIEURE A LA FIN DU XVIIIIE SIECLE ET SES EVOLUTIONS

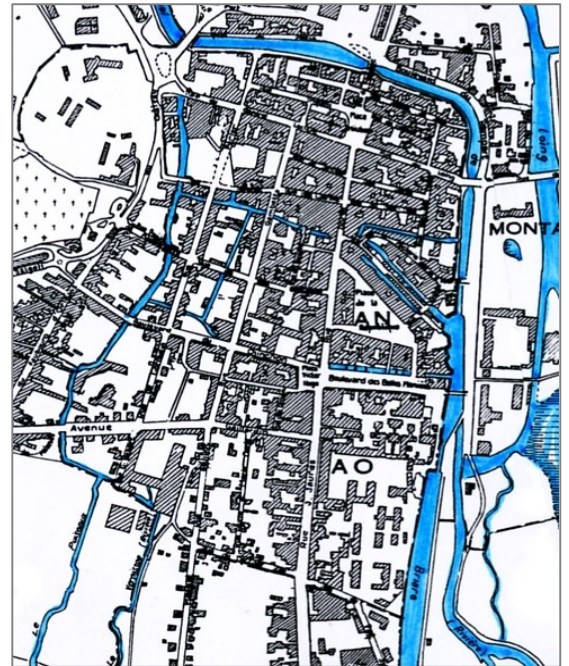
A l'intérieur de la première enceinte, les tracés hérités du Moyen-âge constituent la trame actuelle. La persistance du tracé est particulièrement lisible à l'est où le tissu est structuré tel que nous le connaissons sur le plan d'Androuet du Cerceau (trame viaire).

La création du nouveau pont dans l'axe de la rue Dorée est à l'origine des modifications les plus conséquentes.

A l'Ouest de l'actuelle rue Périer le tissu a évolué, en particulier avec le comblement des fossés de la première enceinte et des bras des rivières du Puiseaux et du Vernisson. Les grandes lignes de la structure actuelle sont en place sur le plan de 1777.

Dans la deuxième enceinte, la structure s'organise entre 1650 et 1750.

A l'Est de la rue Dorée, les deux bras d'eau sont le support du bâti. A l'ouest, l'îlot est occupé par le couvent des Récollets, dont les terrains sont lotis au XIXe siècle.



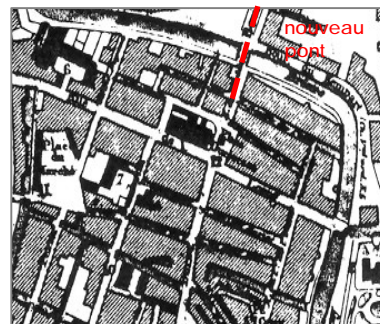
STRUCTURE GENERALE

Première enceinte

1745



Fin XIXe



Actuel



Deuxième enceinte

1745



Fin XIXe



Actuel



APPROPRIATION DE L'EMPRISE DE L'ENCEINTE : L'EXEMPLE DES ILOTS DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE NEUVE DU PATIS.

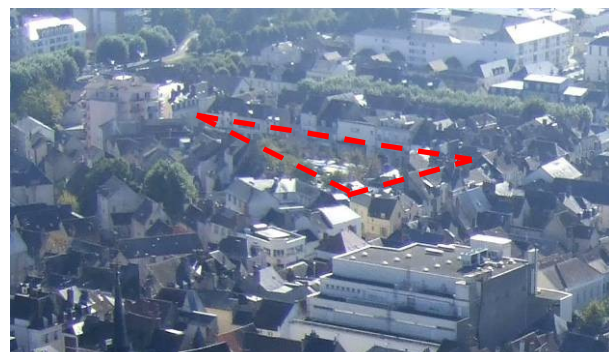
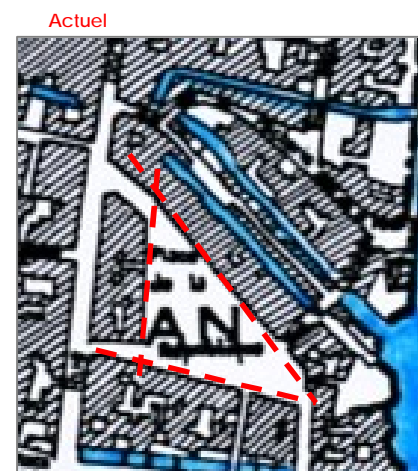
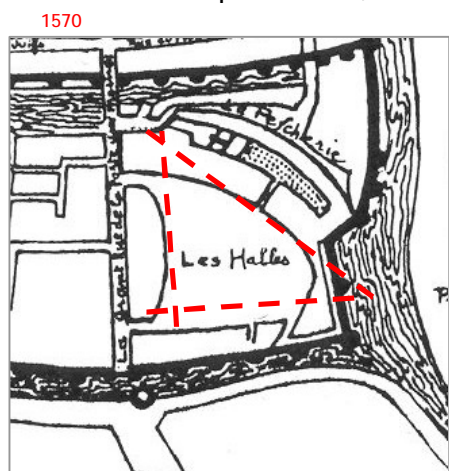
L'appropriation des emprises de l'enceinte a généré la réorganisation du tissu parcellaire et la création d'une nouvelle « façade urbaine » le long du canal. Les bâtiments de part et d'autres de la rue Neuve du Pâtis diffèrent dans leurs implantations, architectures et usages. La coupe ci-dessous met en lumière ce phénomène.



UN ESPACE PUBLIC ANCIEN : LA PLACE DE LA REPUBLIQUE

La place de la République semble être le « vide » structuré le plus ancien qui nous est parvenu sans modification de forme. Elle est très nettement identifiable sur le plan d'Androuët du Cerceau (1570) où est mentionné le terme " Les halles".

L'importance fonctionnelle et économique que tenait cette place dans la ville, a interdit toute évolution notable de sa géométrie de base. Il conviendra donc d'être particulièrement vigilant sur le bâti qui la borde, car si d'importantes « mise au goût du jour » ont pu être réalisées pour les façades, c'est dans la majorité des cas, sur un fond bâti préexistant, dont les vestiges ne sont aujourd'hui pas visibles.



2 - L'EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE ENTRE LE DEBUT DU XIXE SIECLE ET LE DEBUT DU XXE SIECLE

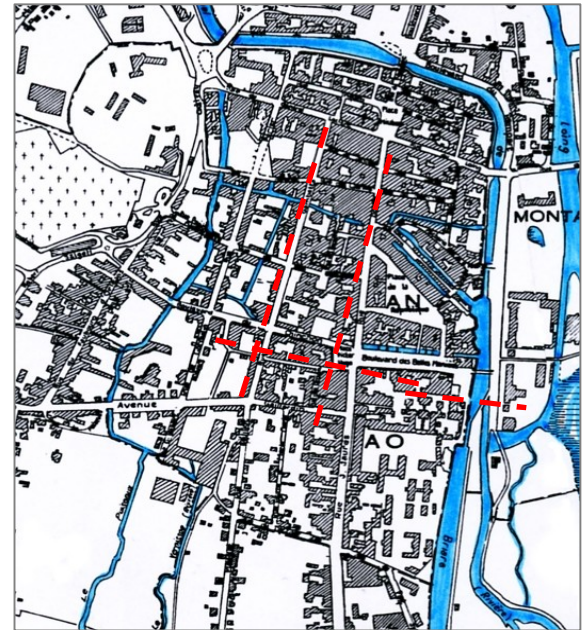
Les lotissements sur les terrains des Récollets des Barnabites : rues Périer et Gambetta (vers 1840).

Le dégagement de l'enceinte sud donne l'occasion de lotir les terrains de l'ancien couvent des Cordeliers, avec une tentative de régularisation de la maille urbaine vers le nord, qui buttera sur le tissu médiéval.

Le tracé des voies est rigoureux. Les axes créés trouvent une continuité dans le bâti ancien (rue Périer) ainsi qu'un prolongement en dehors de l'enceinte (rue Cornemin).

Le long de la rue Périer, les constructions sont toutes identiques. Il s'agit là d'une opération de lotissement exceptionnelle à Montargis.

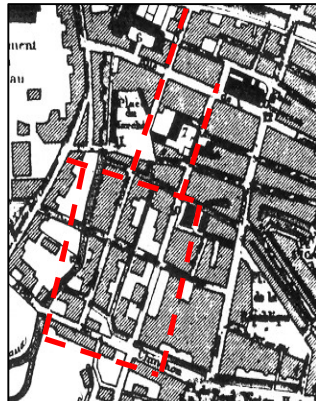
La création de boulevards de Chinchon et des Belles manières longeant l'ancien fossé, assurent la liaison avec les quartiers nouveaux du sud.



LE LOTISSEMENT DE LA RUE PERIER



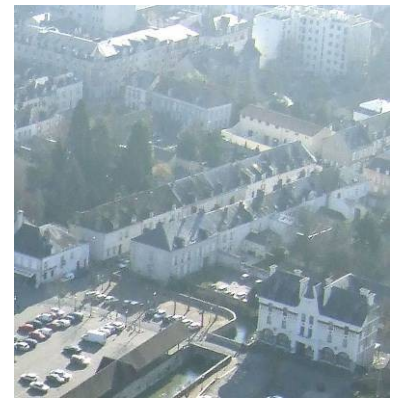
Plan 1745



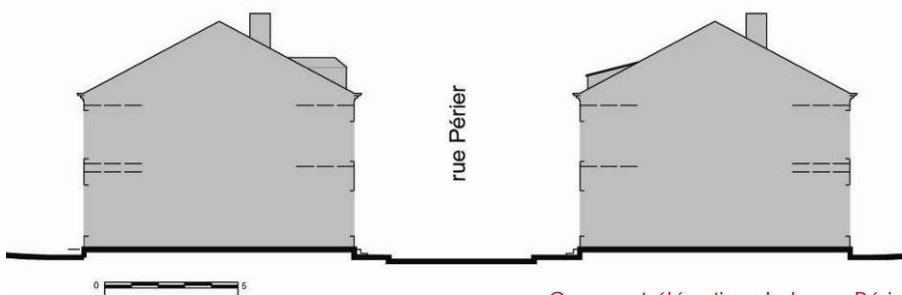
Plan Fin XIXe



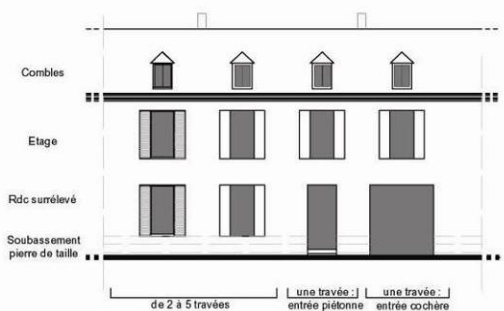
Plan actuel



Vue d'oiseau



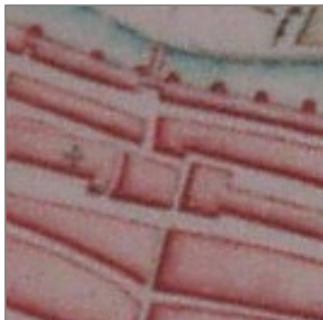
Coupe et élévation de la rue Périer



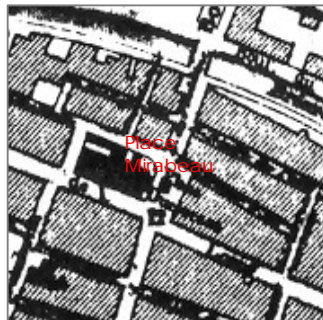
L'AMENAGEMENT NORD DE LA CONTINUE DE LA RUE DOREE JUSQU'AU CANAL : LA PLACE MIRABEAU

Evolution

Plan 1745



Plan Fin XIXe



Plan Actuel



En 1859, avec la création de l'entrée nord de la ville à partir de Paris, le désir de créer un espace urbain au nord de la ville intra-muros s'est traduit par le dégagement d'un îlot entier et la démolition partielle d'un second, afin de créer l'actuelle place Mirabeau.

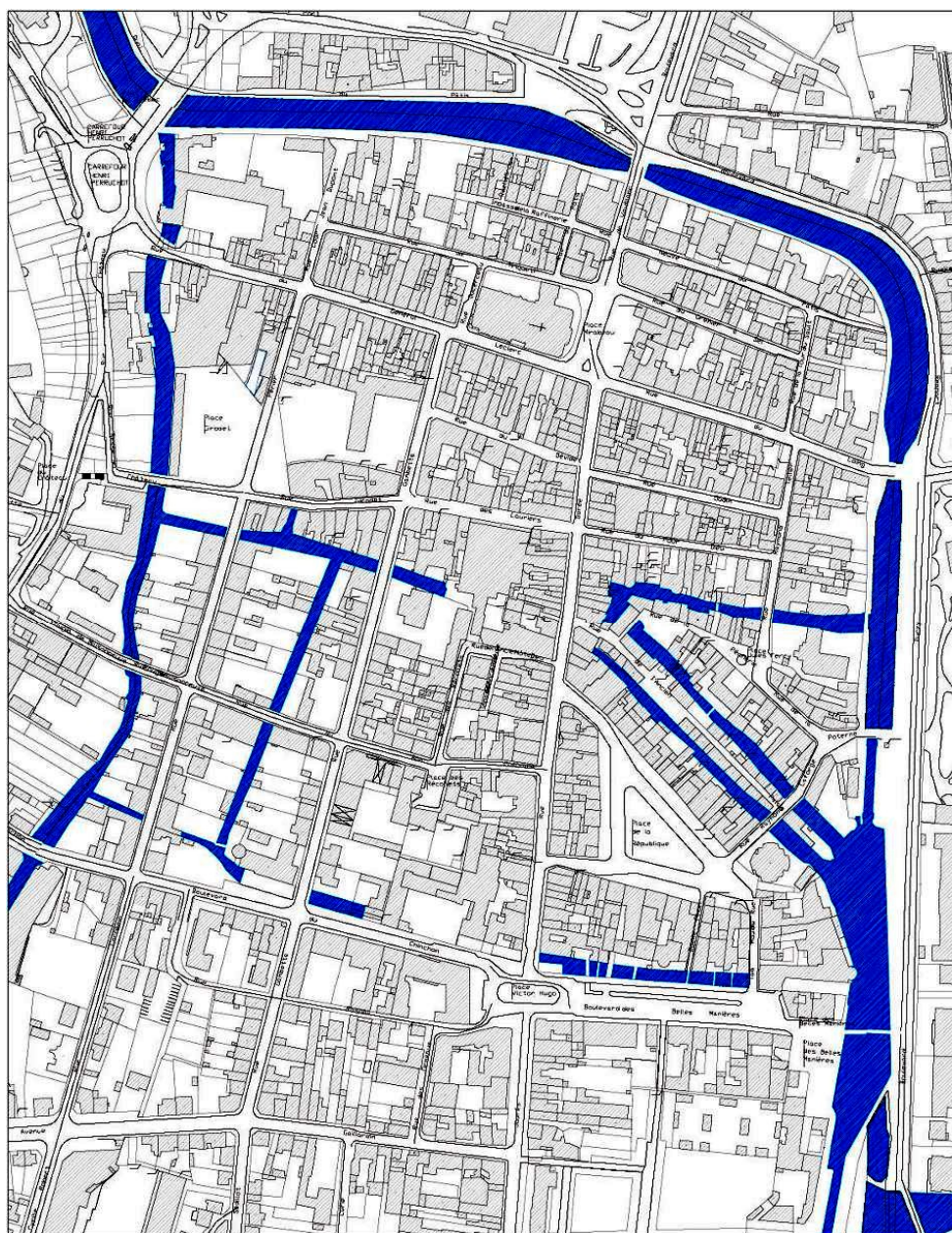
Par cet aménagement, l'église prend une position originale puisque son chevet occupe une place majeure dans le paysage urbain, alors que sa façade occidentale reste peu visible malgré l'alignement de la rue Androuët du Cerceau.

Toutefois, cet espace libre reste artificiel, la façade urbaine correspondant à des murs mitoyens mis à jour lors de la démolition, et reperçés en fonction du réaménagement des immeubles.



B - LE PAYSAGE URBAIN ABORDÉ PAR THÈMES

1 - LA PRESENCE DE L'EAU DANS LA VILLE



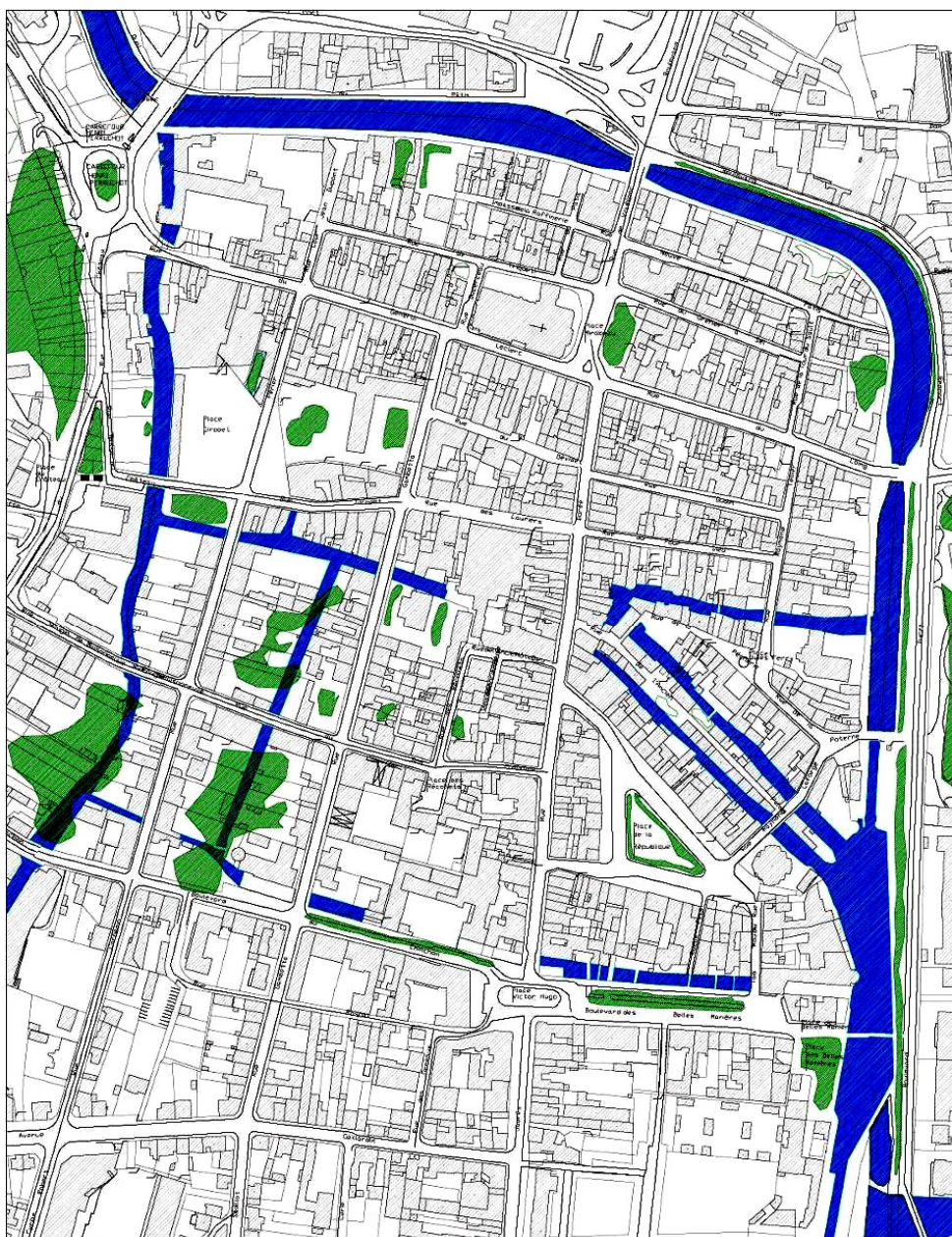
La présence de l'eau constitue un des traits marquants de l'identité de Montargis. Les vues sur l'eau et sur les constructions bordant les canaux font l'objet de nombreuses représentations de la ville. Toutefois, canaux et bâtiments ne sont aujourd'hui, que très rarement valorisés.

Au fil du temps et de l'accroissement des activités artisanales et industrielles utilisant l'eau comme force motrice, les canaux ont été partiellement couverts. Le cadastre napoléonien atteste clairement de ces évolutions. Aujourd'hui, un certain nombre de bras d'eau traversant la ville ne sont pas visibles dans leur intégralité.

Par ailleurs, la disparition des activités liées à l'eau, couplée aux difficultés d'accès et aux contraintes dues au milieu, ont eu pour conséquence l'abandon et le non entretien des berges et des façades arrières, ainsi que de tous les petits édicules ouverts sur les canaux et rivières : lavoirs, abreuvoirs, accès pour le paysage...

La ZPPAUP devra permettre une réelle mise en valeur des « rues sur l'eau », conférant à Montargis son charme et son appellation de « Venise du Gâtinais ».

2 - LA VEGETATION DANS LA VILLE



La carte ci-dessus présente les principales masses végétales visibles depuis l'espace public. Le caractère minéral du centre ancien y apparaît distinctement.

Les masses végétales se localisent principalement :

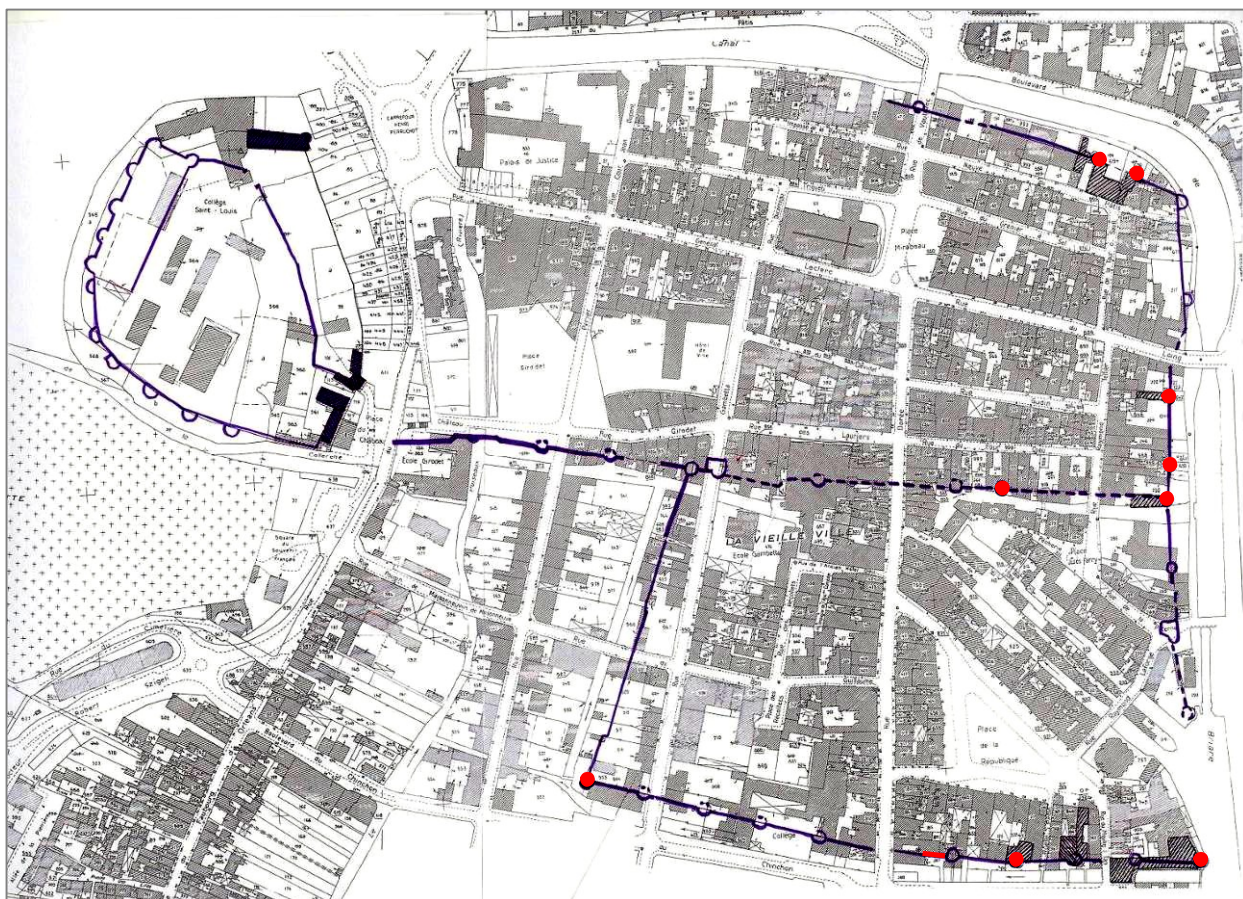
- . Sur le relief : la butte du château
- . Le long du canal de Briare et du Loing
- . Dans les aménagements urbains du XIX^e siècle, pour lesquels la notion d'embellissement de l'espace, notamment par la végétation, est constante (cœur d'îlots, boulevards et places).

De beaux sujets sont également plantés sur des parcelles privées et participent à la qualité des ambiances urbaines.

La ZPPAUP doit assurer la protection et la gestion de ce patrimoine paysager, participant à la qualité urbaine.



3 - LES VESTIGES DES ENCEINTES URBAINES



en traits continus violets : le tracé visible sur le plan de 1824
 en tiretés violets : le tracé supposé
 en rouge : les vestiges visibles aujourd'hui

Tracé des fortifications apparaissant sur le cadastre de 1824 reporté sur le cadastre actuel



Sur le plan de 1824, le tracé des enceintes est encore très lisible.

Les seuls vestiges des enceintes urbaines, aujourd'hui perceptibles à partir de l'espace public sont les neuf tours entièrement ou partiellement conservées, ainsi qu'un tronçon de mur au sud. La plupart des tours sont adossées ou englobées dans des constructions plus récentes. Elles ont subi d'importantes modifications : écrêtement, transformation des volumes de couverture, percements visant à les rendre habitables, ajouts, cheminées...

En complément de la réglementation spécifique portant sur l'archéologie, le plan ci-dessus constitue un document d'alerte pour tous travaux à effectuer sur ou aux abords immédiats du tracé des fortifications.

Par ailleurs, la ZPPAUP doit assurer la protection et la mise en valeur des vestiges, visibles ou découverts, en l'absence de protection au titre des monuments historiques de l'enceinte urbaine de Montargis.



II - L'ÉVOLUTION URBAINE ET LE PAYSAGE DES QUARTIERS A L'EXTÉRIEUR DU CENTRE HISTORIQUE

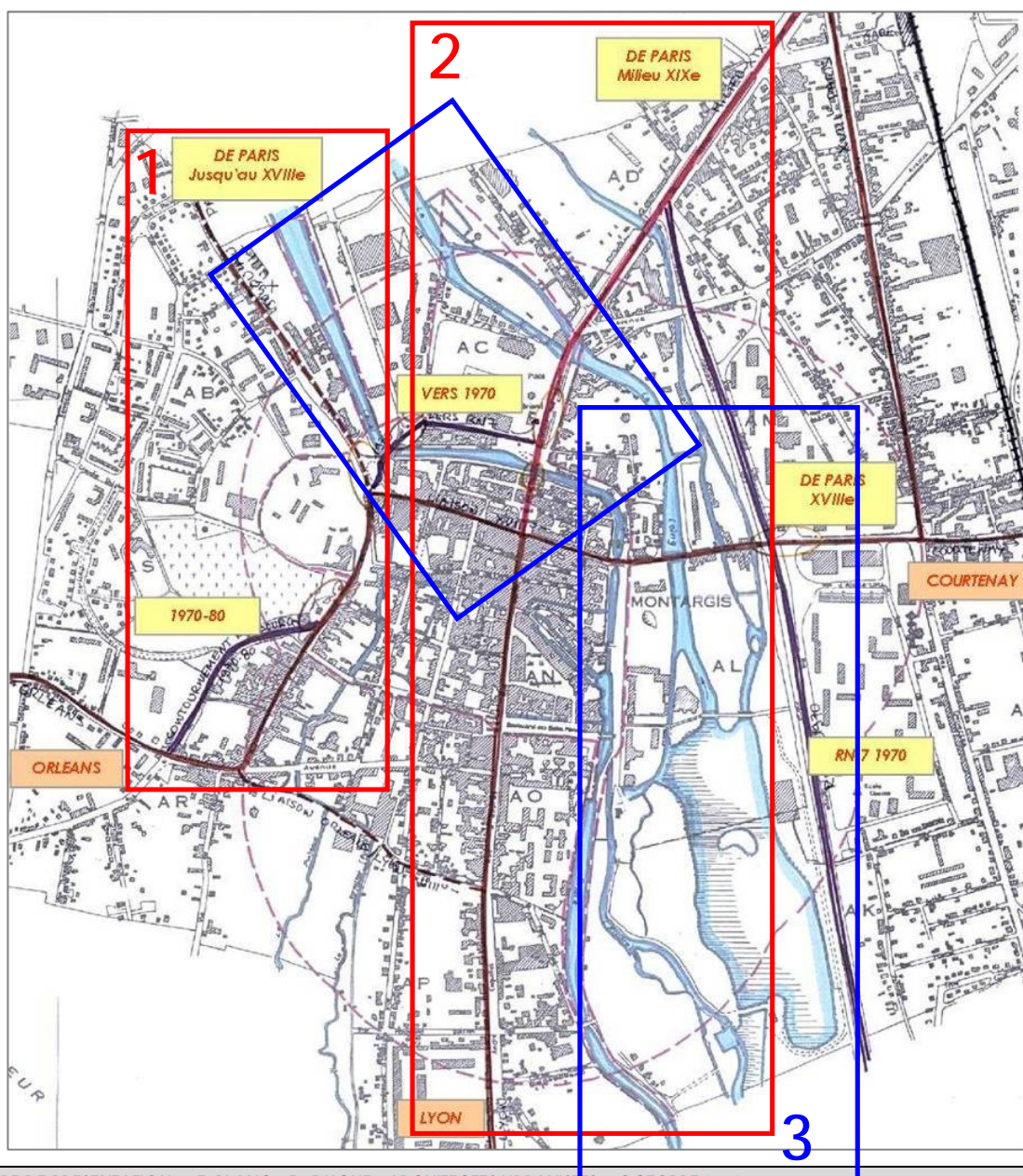
Cette approche est basée sur l'évolution des grandes voies d'accès, support des faubourgs historiques et des nouveaux quartiers.

L'exploitation des cartes anciennes a permis d'établir des schémas d'évolution des grands axes de circulation, avec entre autre, le déplacement de la route de Paris du XVIIIe à nos jours, passant d'un tracé nord-est (faubourg de la Sirène) à un tracé nord-est, par le faubourg de la Chaussée, puis au tracé nord par le Pâtis, et enfin à l'est du centre ancien avec la RN7.

Ces évolutions ont eu des répercussions très sensibles sur l'occupation bâtie des quartiers considérés, mais également sur l'activité commerciale et artisanale des rues du centre historique, qui, selon les époques, sont plus ou moins fréquentées.

Pour des raisons pratiques, l'étude des quartiers extérieurs au centre historique est découpée en 2 secteurs géographiques (est et ouest) et un secteur transversal correspondant au réseau hydrographique principal :

- 1 - La moitié ouest : la butte du château et le faubourg de la Sirène, le faubourg d'Orléans, la vallée du Puiseaux
- 2 - La moitié est : le Pâtis et le quartier des grands équipements, l'avenue du Général de Gaulle et le quartier Saint Dominique, le faubourg de la Chaussée, le faubourg de Lyon
- 3 - Le réseau hydrographique principal : la vallée du Loing et les canaux



A - LA MOITIE OUEST : LA BUTTE DU CHATEAU ET LE FAUBOURG DE LA SIRENE, LE FAUBOURG D'ORLEANS ET LA VALLEE DU PUISEUX

1 - LA BUTTE DU CHATEAU

Le château est implanté sur la butte dominant la vallée du Loing.

L'édifice est le fruit de campagnes de travaux s'étalant sur plusieurs siècles, de Pierre de France en 1150 jusque Charles V dans la deuxième moitié du XIV^e siècle.

Les démolitions des bâtiments de l'ensemble fortifié, mais également des maisons du faubourg établies sur le contrefort est de la butte ont induit un paysage ouvert, dans lequel la végétation est très présente.

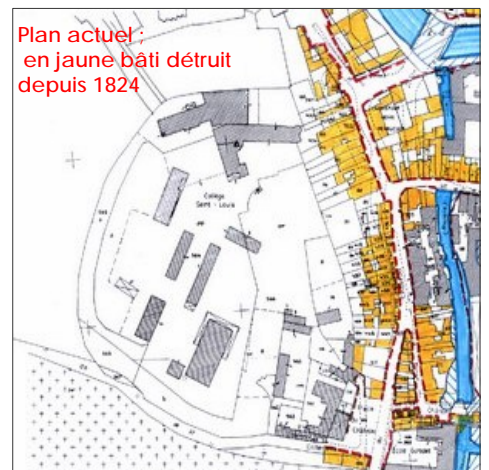
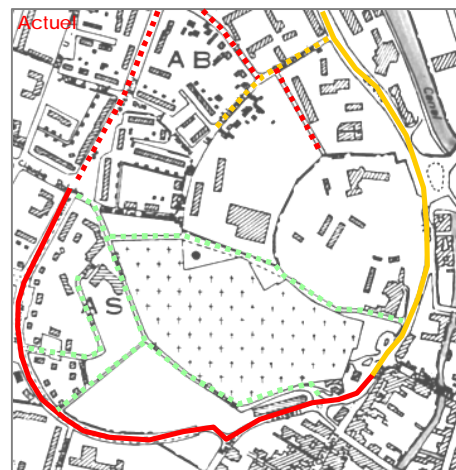
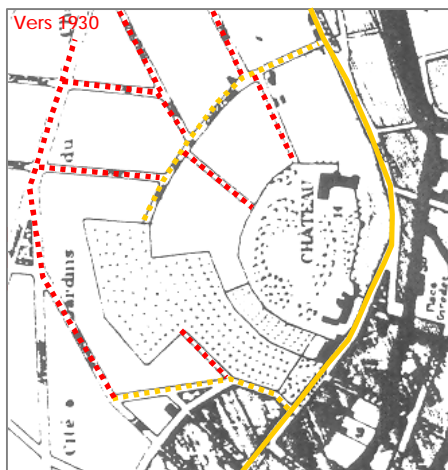
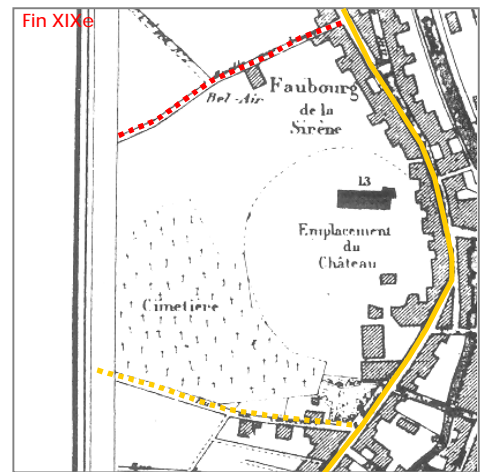
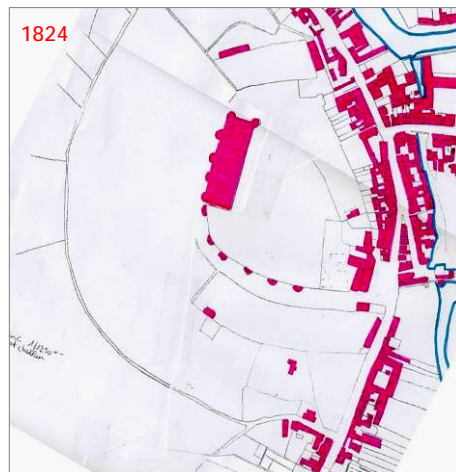
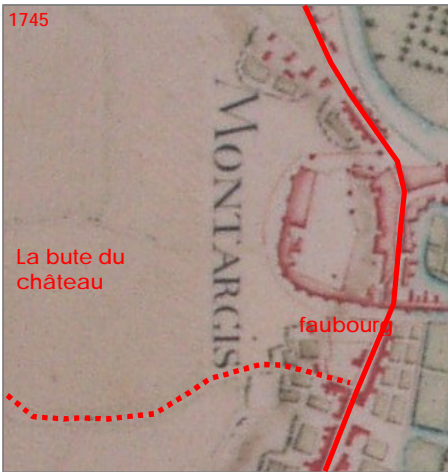
Les rues du centre historique orientées est-ouest ainsi que le canal, offrent des perceptions qualitatives vers les ouvrages.

L'ouest, la couronne des jardins, visible sur le plan d'Androuët du Cerceau a été occupé au sud par le cimetière dès le XIX^e siècle. La partie nord a été lotie, pour partie sous forme de quartiers pavillonnaires, dès l'entre deux guerres, puis dans les années 1970, sous forme d'immeubles barres. Une restructuration de ce grand ensemble est en cour.

Si l'est de la colline du château est en relation visuelle étroite avec le centre historique et la vallée du Loing, l'ouest, au-delà du tracé des anciens jardins, ne présente aucun intérêt patrimonial, et aucune relation visuelle avec le château et la ville. Il semble donc envisageable de limiter l'emprise de la ZPPAUP au tracé historique des jardins.

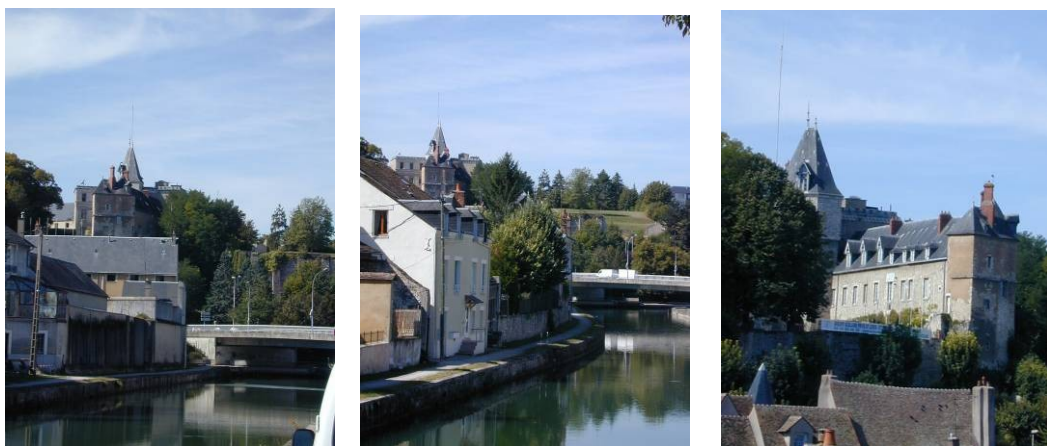


L'EVOLUTION DE LA BUTTE DU CHATEAU



LES VUES DE LA BUTTE DU CHATEAU

Les vues à partir du canal



Les vues de la butte du château à partir de la rue du Château



Les vues à partir de la butte du château :

Le seul point de vue dominant sur la ville se situe sur la butte du château, qui offre une perception très qualitative sur l'ensemble de la vallée.

On mesure ici l'importance des couvertures, de la volumétrie générale et des matériaux...



Vue aérienne de la butte du château (document : ville de Montargis)



Les bâtiments du château :

La porte conservée, vue intérieure et vue extérieure



L'entrée de l'école Saint Louis



2 - LE FAUBOURG DE LA SIRENE : ANCIEN ACCES VERS PARIS JUSQU'AU DEBUT DU XVIIIIE SIECLE

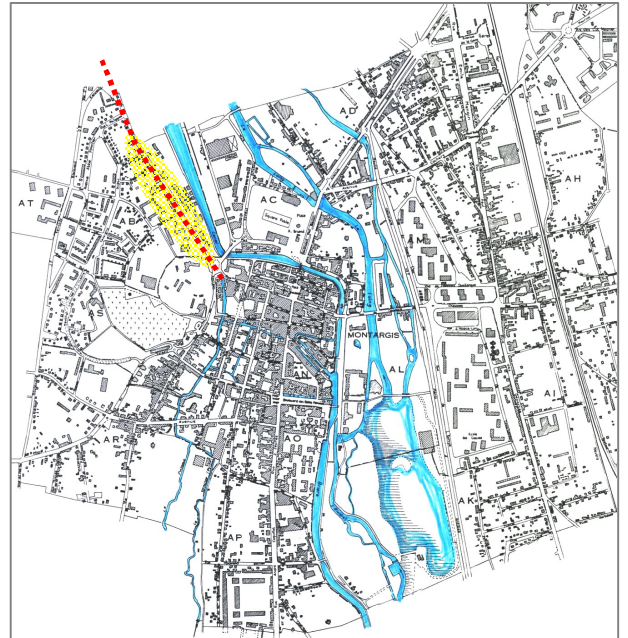
Le faubourg de la Sirène constitue l'entrée historique de Montargis en venant de Paris jusqu'au XVIIIe siècle, époque à laquelle est édifiée la Chaussée à l'est de la ville, permettant de traverser la vallée marécageuse du Loing. Ce nouvel accès deviendra l'entrée de ville, transformant radicalement son fonctionnement.

Le faubourg de la Sirène est dès lors, relativement délaissé.

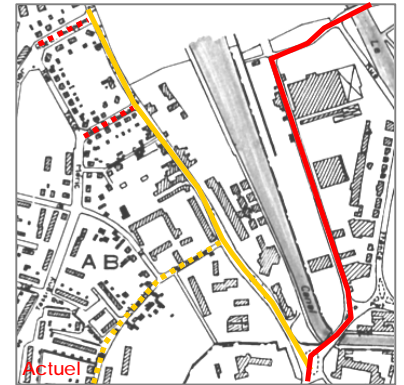
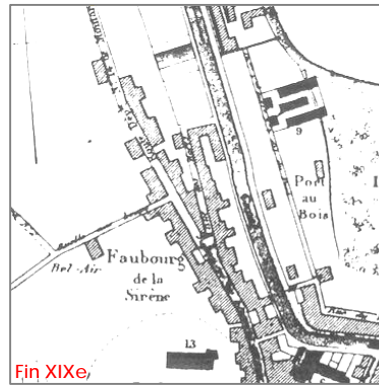
Ce faubourg est implanté sur le coteau ouest du canal qu'il surplombe, et auquel il tourne le dos. Du fait du relief assez accentué, il est relativement coupé des activités portuaires qui se développent à partir du XIXe siècle, sur la rive opposée.

Partiellement démoli lors de la dernière guerre, ce faubourg a été complètement démantelé dans les années 1970-80. Le bâti traditionnel a été remplacé par des immeubles résidentiels de très grandes dimensions.

Aujourd'hui, ce secteur n'a plus de caractère patrimonial. Seules les coupures vertes du coteau encore conservées, présentent un intérêt paysager. Toutefois, il existe des relations visuelles très importantes entre ce coteau, la butte du château et le centre historique, qui impliquent sa protection dans la ZPPAUP, pour des raisons paysagères.



L'EVOLUTION DU FAUBOURG DE LA SIRENE



LE PAYSAGE URBAIN DU FAUBOURG DE LA SIRENE

Les vues du coteau à partir du canal, importance de la végétation et des coupures vertes



Les grands immeubles ayant remplacé le bâti de faubourg ancien



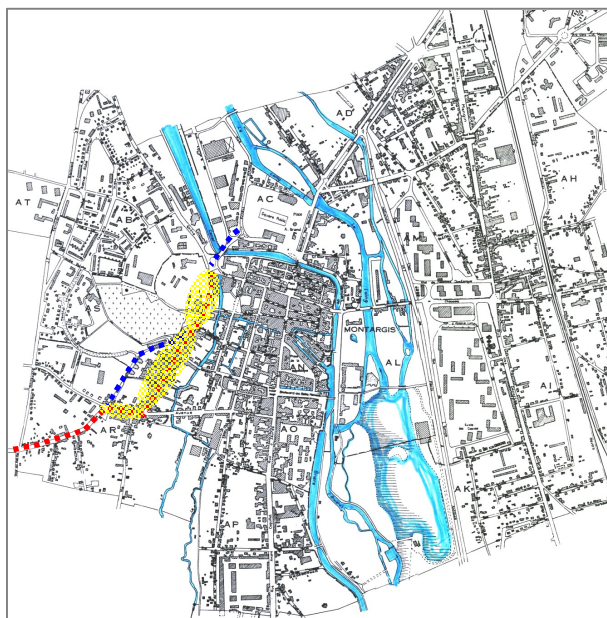
3 - LE FAUBOURG D'ORLEANS ET LA VALLEE DU PUISEAUX

Il s'agit du seul faubourg de Montargis ayant réellement conservé son aspect traditionnel, par le gabarit des voies, la trame parcellaire et le bâti d'échelle modeste, antérieur au XVIIIe siècle.

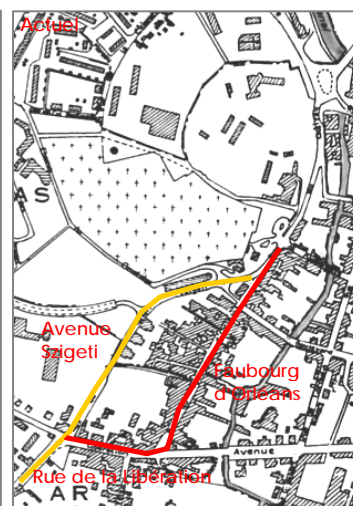
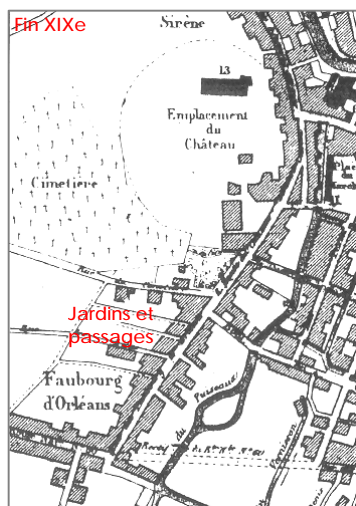
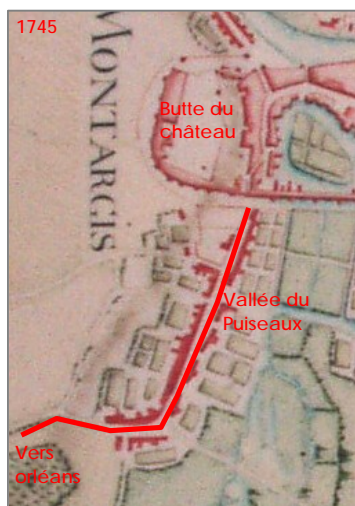
La route d'Orléans, qui le traversait, a été déportée à l'ouest, à l'emplacement d'un ancien chemin rural (avenue Szigeti). Cette opération brutale a démantelé le réseau de ruelles desservant les jardins et a empiété sur ces derniers. Elle a toutefois permis la suppression d'un trafic important dans le faubourg, qui retrouve aujourd'hui un attrait pour ses habitants.

Les récentes opérations d'aménagement et de constructions le long de l'avenue Szigeti n'ont pas permis d'assurer des coupures satisfaisantes avec le tissu ancien, et sont aujourd'hui irrémédiables. Il semble donc pertinent de limiter à l'ouest, la ZPPAUP aux vestiges du parcellaire du faubourg.

Les propriétés situées à l'est de la rue du Faubourg d'Orléans ont leurs jardins implantés sur le coteau du ruisseau du Puisseaux. Cette petite vallée offre un paysage de grande qualité, qu'il convient de préserver.



L'EVOLUTION DU FAUBOURG D'ORLEANS

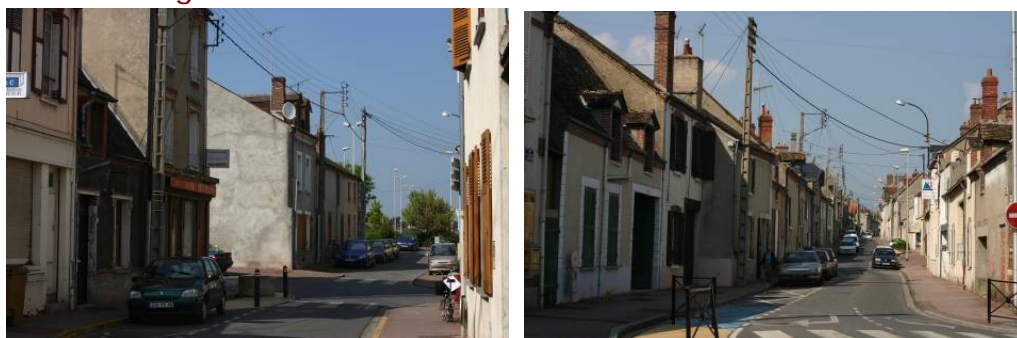


LE PAYSAGE URBAIN DU FAUBOURG D'ORLEANS

Au sud, l'entrée du faubourg historique : la première partie de la rue de la Libération



La rue de la Libération et la rue du faubourg d'Orléans



A l'est, l'avenue Robert Szigeti : le contournement du faubourg d'Orléans



Le paysage du faubourg traditionnel

Le gabarit modeste des voies et des constructions



Les passages et impasses

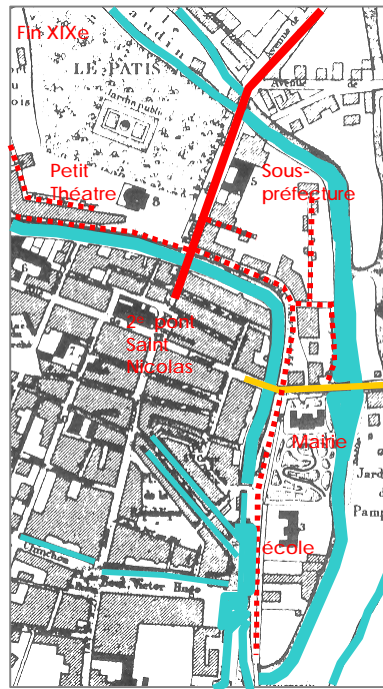
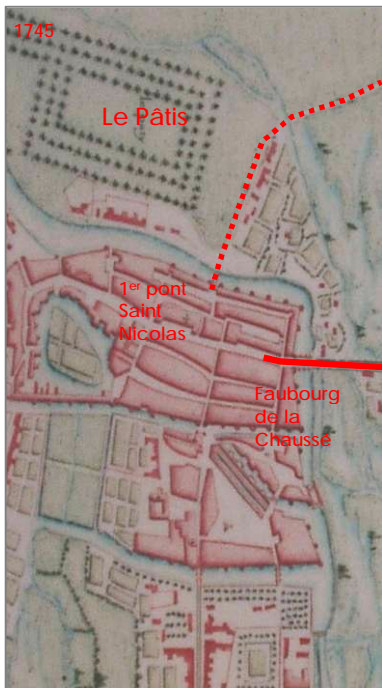


Les constructions d'échelle modeste à l'arrière du premier front bâti



B - LA MOITIE EST : LE PATIS ET LE QUARTIER DES GRANDS EQUIPEMENTS, L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE ET LE QUARTIER SAINT DOMINIQUE, LE FAUBOURG DE LA CHUSSEE ET LE FAUBOURG DE LYON

1 - LE PATIS, LE QUARTIER DES GRANDS EQUIPEMENTS PUBLICS : LA SOUS-PREFECTURE, L'ANCIENNE MAIRIE ET L'ECOLE PASTEUR



Le pâtis, à l'ouest du Boulevard Paul Baudin :

Le pâtis est une ancienne pâture communale, aménagée à la fin du XVII^e siècle, après des travaux de remblaiement de cet espace marécageux. Le plan de 1745 indique des plantations d'arbres d'alignement, délimitant un vaste espace rectangulaire. Le long du Loing au sud, existe déjà un alignement bâti, qui subsiste encore aujourd'hui.

Jusqu'à l'arrivée du chemin de fer en 1860, le pâtis ne sera accessible que par le vieux pont Saint Nicolas.

En 1862 un plan d'embellissement propose l'organisation de nouveaux quartiers entre le Pâtis et la gare. Le pont est déplacé à l'est dans l'axe de la rue Dorée. Le Pâtis devient le centre topographique et symbolique de la ville, avec l'implantation de divers équipements dont la Sous-préfecture, la salle des fêtes et du petit théâtre (remplacé par la poste en 1962).

Entre 1920 et 1930, le lotissement pavillonnaire réalisé sur les cotés nord et ouest de la place par l'architecte Philippon, termine le quartier.

Le Pâtis a fait l'objet, ces dernières années, d'un vaste programme de requalification, avec la restauration du jardin et l'aménagement d'un parking relié au centre ville par deux passerelles piétonnes.

Cet aménagement, sur un espace de 4,5 hectares, aussi vaste que la place Bellecour à Lyon, redonne à l'entrée nord de Montargis toute sa valeur historique et patrimoniale. Il convient toutefois d'assurer la transition avec le centre historique en maintenant l'alignement de l'ancien faubourg de pêcheurs le long du canal, au sud du Pâtis.





La nouvelle passerelle piétonne, à l'ouest du pont Saint Nicolas



La salle des fêtes



L'ancien faubourg de pêcheurs, au sud du Pâtis



La caisse d'Épargne



L'ancienne mairie, actuel musée Girodet



L'école primaire Louis Pasteur

Le quartier de la Sous-préfecture et de l'ancienne mairie (actuel musée Girodet) :

(voir plans ci-contre)

Le plan de 1745 fait apparaître un alignement bâti, sur le côté est du chemin donnant accès à l'ancien pont Saint Nicolas. Des jardins occupent l'espace entre ces maisons, le canal et la Chaussée au sud.

Avec la création de la nouvelle route vers Paris et la reconstruction du pont Saint Nicolas plus à l'est, ce petit faubourg est remplacé par la sous-préfecture et des constructions édifiées le long de la nouvelle voie. Deux voies en impasse permettent son lotissement, entre la seconde moitié du XIXe et le début du XXe siècle. Ce secteur reste toutefois assez enclavé et difficile d'accès.

Au sud de la Chaussée, un quartier nouveau, édifié sur l'île du Pré de l'Alleu, voit le jour à la fin du XIXe siècle, avec la réalisation de la mairie en 1861 (actuel musée), par l'architecte parisien Delton. Cet édifice et le jardin Durzy qui l'accompagne, sont implantés à l'emplacement de la propriété Récamier (1849), qui comprenait un jardin d'agrément tracé par Pelée de Varennes.

Sous le Directoire, le parc, devient un lieu public de divertissements et de plaisir,

Au sud du parc, une école, édifiée à la fin du XIXe siècle, complète ce quartier d'équipements, majeur dans l'évolution urbaine de Montargis. La ville voit dès lors, une partie de ses services à la population quitter le centre historique.

Toutefois, la clairvoyance des aménageurs de l'époque, a suscité des aménagements publics très qualitatifs, qui se sont prolongés à l'est, au cours du XXe siècle, par l'aménagement de la vallée du Loing, avec des équipements à dominante sportive et récréative.

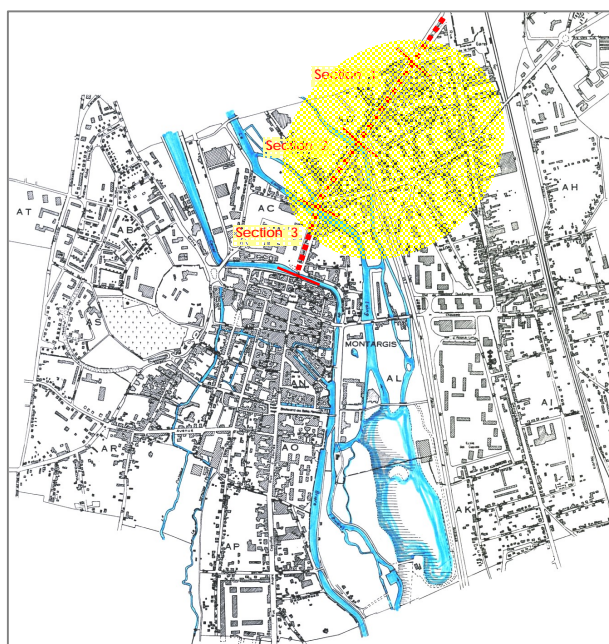
2 - L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE, LE QUARTIER SAINT DOMINIQUE ET DE LA GARE

L'avenue du Général de Gaulle constitue l'accès vers Paris, créé au milieu du XIXe siècle, lorsque le pont Saint Nicolas est déplacé pour être positionné dans l'axe de la rue Dorée, et offrir ainsi une relation directe au centre ville.

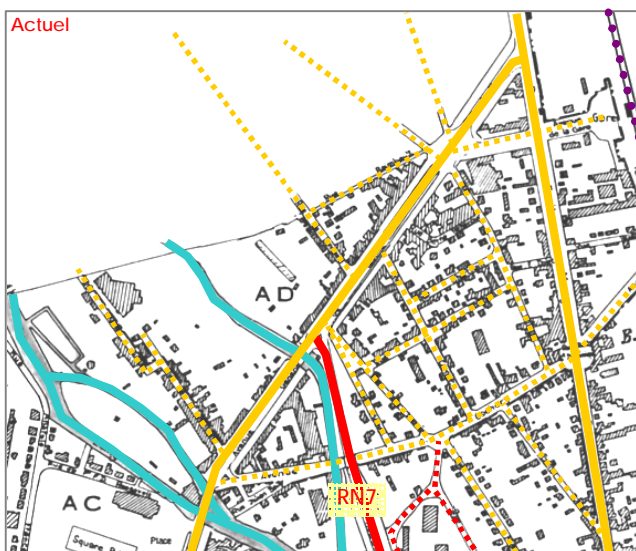
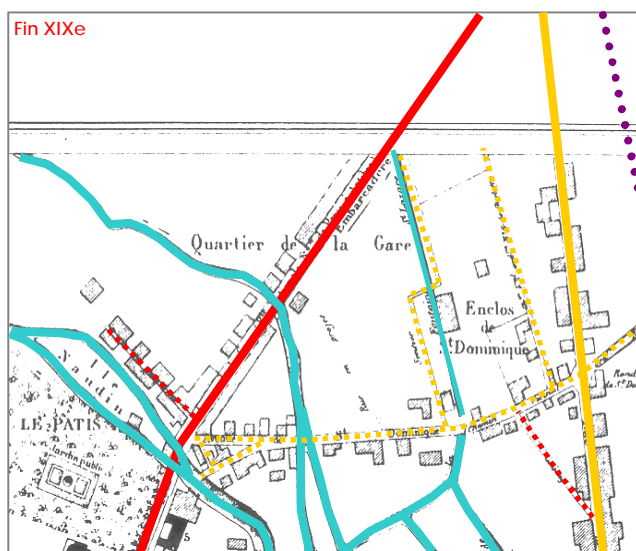
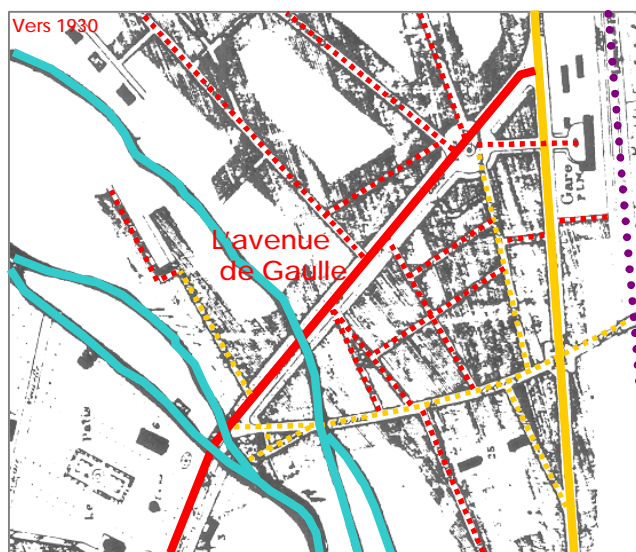
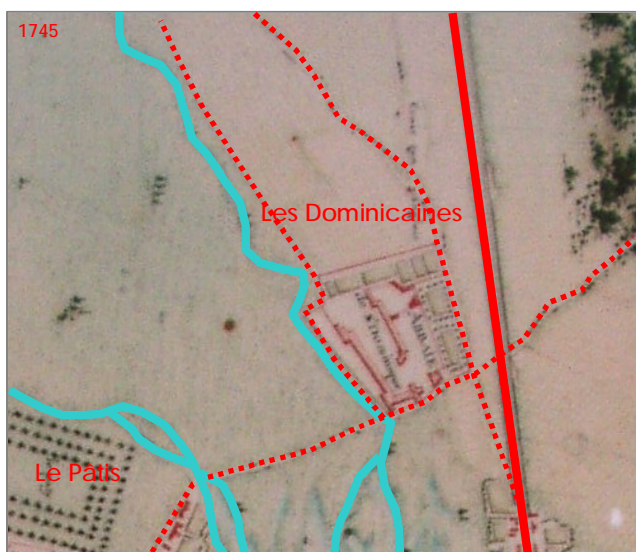
Cette création correspond à l'implantation de la gare, et suscite un développement le long du nouvel axe nord-sud, mais également à l'ouest de celui-ci, sur les terrains de l'ancien couvent des Dominicaines et entre les bras du Loing. Ce quartier sera coupé par le passage de la RN7. L'ouest s'urbanise également, tout au moins dans la partie non inondable de la vallée du Loing.

Ces quartiers bourgeois, sont essentiellement à caractère résidentiel. Les pavillons, cernés de jardins prédominent dans le tissu.

L'avenue de Gaulle, à très fort trafic de transit, présente un intérêt patrimonial certain, avec ses imposantes rangées de platanes et ses contre allées de desserte. La requalification de cette voie majeure est envisagée.



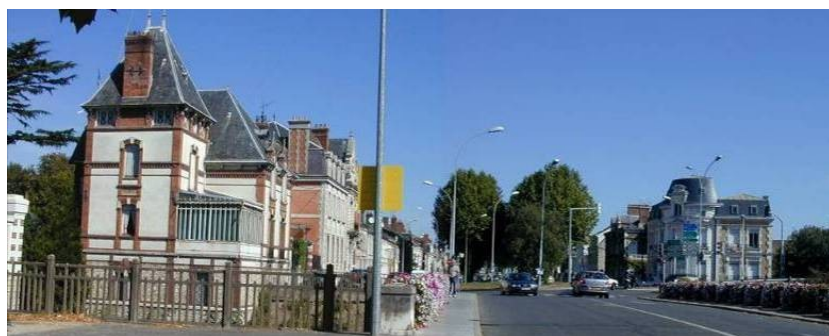
L'EVOLUTION DU QUARTIER SAINT DOMINIQUE ET DE L'AVENUE DE GAULLE



LE PAYSAGE URBAIN DU QUARTIER SAINT DOMINIQUE ET DE L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE



L'avenue de Gaulle



Le quartier Saint Dominique

La maison de retraite des anciens combattants, bel exemple d'architecture Art déco, à l'emplacement du couvent des Dominicaines



3 - LE FAUBOURG DE LA CHAUSSEE

La maîtrise de la traversée de la vallée inondable du Loing par la création d'une digue, offre, au XVIII^e siècle, un nouvel accès à la ville en venant de Paris. Le faubourg prend dès lors une importance accrue, et se développe le long de la nouvelle digue.

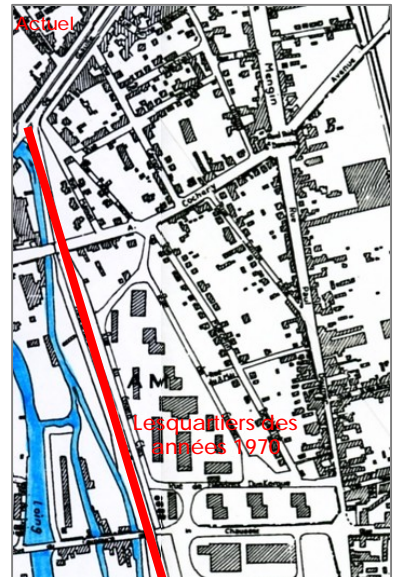
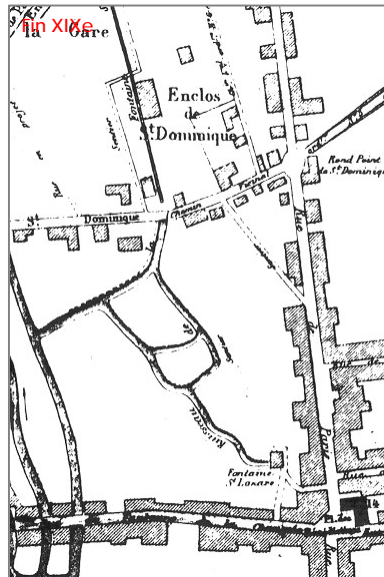
Le long de la chaussée, il existait deux ou trois maisons accrochées aux arches enterrées du pont. Aux XVI^e et XVII^e, elles appartenait à des ferrandiers (fabricant de ferrandine, étoffe de soie et de laine plus généralement personne travaillant la soie).

La création de la déviation, entre le Loing et la voie nord-sud dans les années 1970 modifie radicalement l'équilibre, en constituant une coupure urbaine très forte, qui aujourd'hui, joue le rôle de frontière. A l'est de cette voie, un secteur d'urbanisation sous forme de barres a depuis occupé la vallée.

Cet axe constitue aujourd'hui de fait, la limite des secteurs urbains et paysagers à valeur patrimoniale.



L'EVOLUTION URBAINE DU FAUBOURG DE LA CHAUSSEE ET DE SES ABORDS



LE PAYSAGE DU FAUBOURG DE LA CHAUSSEE



4 - LE FAUBOURG DE LYON : LES RUES JEAN JAURES, ANDRE COQUILLET ET LEURS ABORDS

De la limite sud du centre historique, jusqu'à la limite communale sud, le quartier du faubourg de Lyon, s'étire entre le Loing et le Puiseaux, et se compose d'entités bâties d'usage très diversifié.

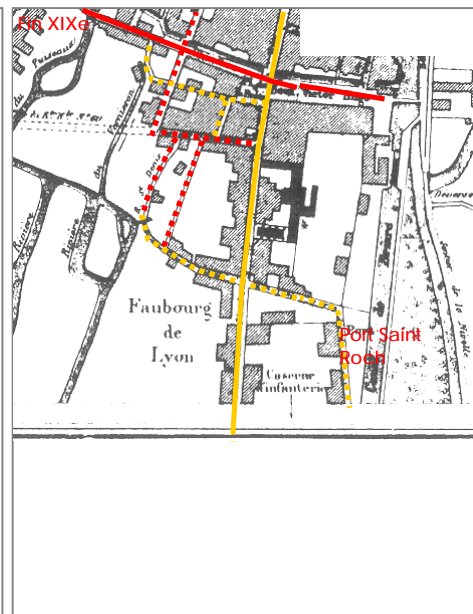
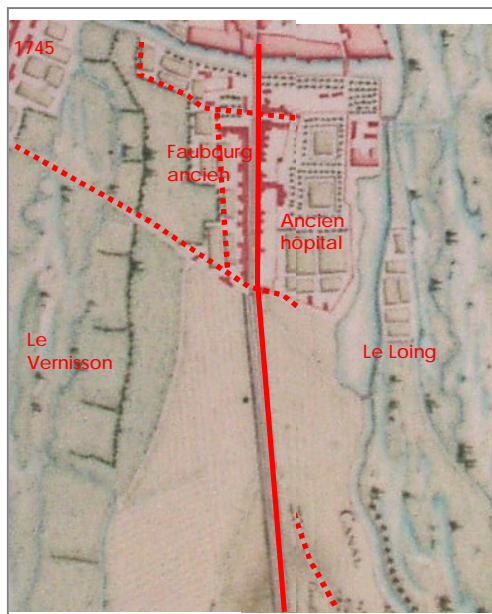
Du nord au sud, on trouve à l'est du faubourg historique linéaire, l'ancien hôpital, dont le site a fait l'objet, ces dernières années, d'un vaste projet d'aménagement s'ouvrant sur le canal. A l'ouest subsiste un quartier résidentiel de la fin du XIXe, prolongeant les percées un peu antérieures du centre ancien.

Le faubourg historique (rue Jean Jaurès) présente un parcellaire de type rural très profond. Au sud, l'urbanisation d'entrée de ville est assez disparate. En limite communale, on trouve l'ancienne usine à gaz et la caserne Gudin. A l'est de la voie d'accès, un quartier résidentiel et des jardins potagers bordent le Vernisson.

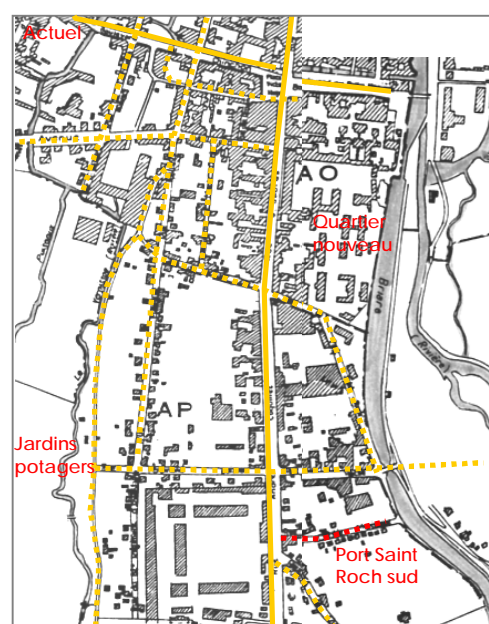
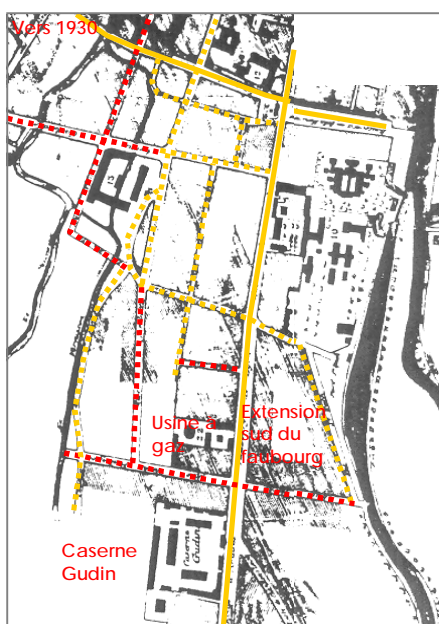
Cet ensemble présente des potentialités d'aménagement et de développement certaines, qu'il convient d'encadrer afin d'améliorer la perception du tissu urbain parfois mis à mal par des intervention peu qualitatives.



L'EVOLUTION URBAINE DU FAUBOURG DE LYON



Le lycée Durzy de l'architecte Philippon



LE PAYSAGE URBAIN DU FAUBOURG DE LYON

L'ancien hôpital et le bâtiment début XXe de l'architecte Philippon, protégés au titre des monuments historiques



Le nouveau quartier de l'hôpital, le canal et le port Saint Roch, dont la partie sud est encore en devenir



Le quartier résidentiel de l'est, entre le boulevard de Chinchon et l'avenue Gaillardin : prolongement de la trame des rues XIXe du centre historique avec le lycée Durzy de l'architecte Philippon



L'avenue Jean Jaurès et ses abords : partie ancienne du faubourg de Lyon, avec des vestiges de parcellaire et de bâti à caractère rural





En limite sud de la commune : la rue André Coquillet et la caserne, les alignements homogènes et les lotissements



Au sud-ouest : les jardins potagers de la vallée du Vernisson



C - LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE PRINCIPAL : LA VALLEE DU LOING ET LE CANAL DE BRIARE

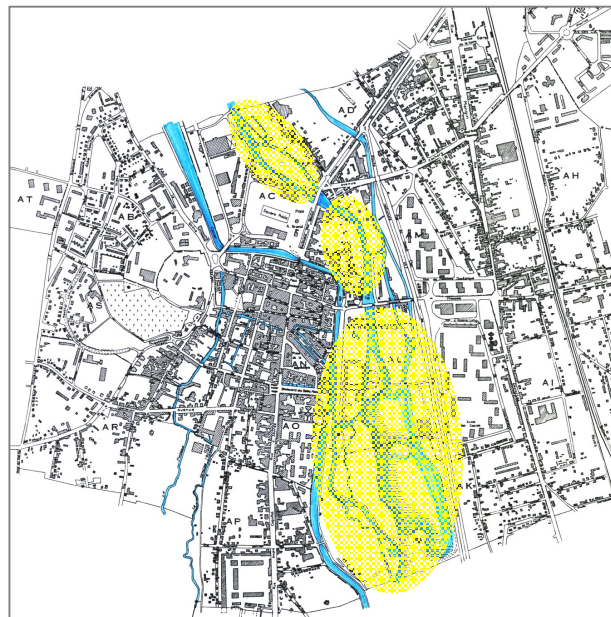
1 - LA VALLEE DU LOING

La vallée du Loing est constituée d'une vaste zone de prairies inondables, aujourd'hui endiguée par le canal de Briare à l'est et par la digue de la RN7 à l'ouest.

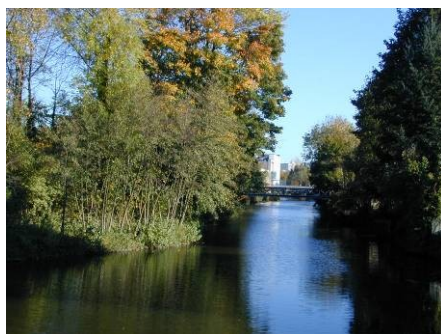
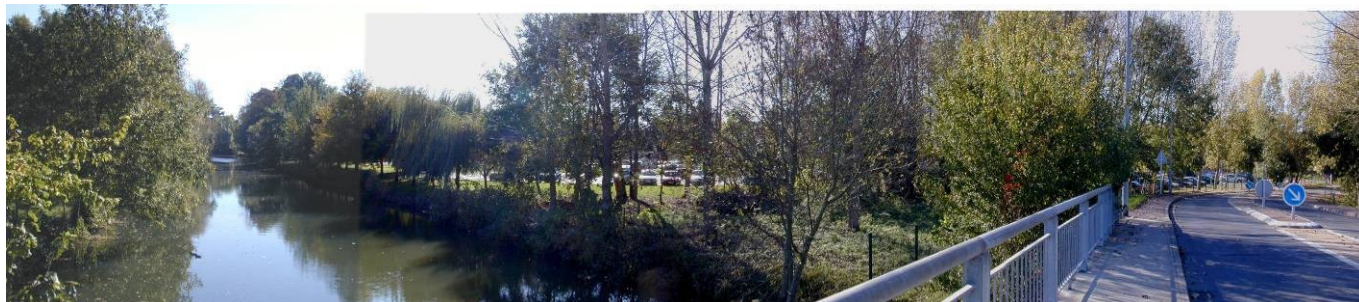
Ces espaces sont occupés par des équipements sportifs et de loisirs, se développant dans un vaste parc public, dont le lac des Closiers est l'élément majeur. On y trouve également un secteur de jardins potagers, entre le canal de Briare et le bras ouest du Loing.

Il s'agit d'un « poumon vert » constituant le lien entre la ville historique et les développements récents. De par son inondabilité, mais également au regard du patrimoine qu'il constitue, ce vaste espace devra garder son caractère spécifique, notamment par la conservation, l'entretien et le remplacement des parties arborées et paysagées.

Le maintien des activités sportives et ludiques est bien évidemment, souhaitable. Dans ce but, le règlement de la ZPPAUP fixe le cadre des interventions possibles, et doit être garant de leur bonne intégration au site.



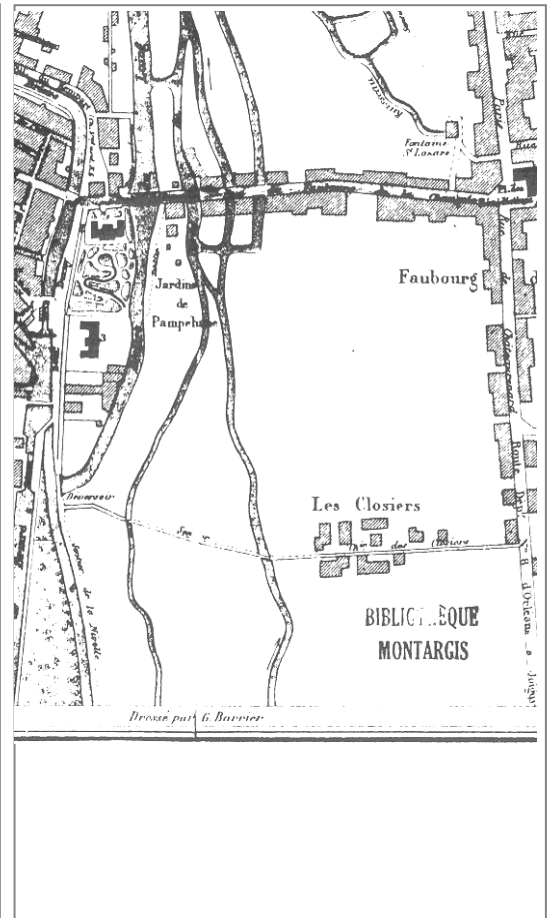
LE PAYSAGE DE LA VALLEE DU LOING, DU NORD AU SUD La limite communale nord jusqu'au Pâtis



1745



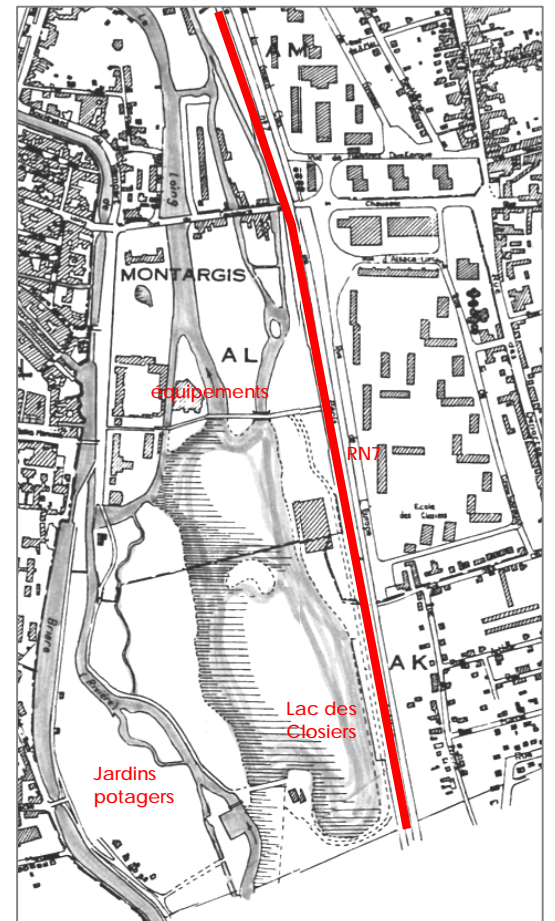
Fin XIXe



Vers 1930



Actuel



La vallée du Loing à l'ouest du Pâtis, jusqu'au faubourg de la Chaussée



Le lac des Closiers, les vues vers la ville et les équipements



Les jardins familiaux entre le canal de Briare et le bras ouest du Loing, face au port Saint Roch



Le traitement des berges : soutènements en structure bois, berges maçonnées et berges naturelles



2 - LE CANAL DE BRIARE, LE LOING ET LES ANCIENS PORTS

Le canal de Briare relie Briare à Montargis, et établit une liaison entre la Loire et la Seine, via le Loing, afin d'améliorer l'approvisionnement de Paris.

De nombreuses publications portent sur la construction de ce premier canal à bief de partage réalisé en France au début du XVII^e siècle. Nous ne nous attacherons ici qu'à l'aspect paysager et aux éléments patrimoniaux constitués par les ouvrages d'art et par les anciens ports de la ville.

Aujourd'hui, la mutation de ces secteurs est largement engagée. Les abords des ports ont été urbanisés, zone d'activité et de services au nord (port de Montargis), zone de logements et d'équipements au sud (port Saint Roch).

L'aménagement du pâti a également contribué à la requalification des berges du canal, avec la création de passerelles piétonnes.



LE PAYSAGE URBAIN DU CANAL DE BRIARE ET DU LOING, DU NORD AU SUD Le port de Montargis et le canal, entre le centre historique et le Pâti



Le site de la Marolle: la passerelle (ISMH) et l'écluse 1891

«Le site de la Marolle comprend une écluse à sas, une maison éclusière, des bâtiments liés à l'administration du canal, une passerelle métallique de hallage franchissant le Loing, un puits avec une margelle et pierre et une superstructure métallique.

Au XVIII^e siècle, le site de la Marolle comprenait deux écluses accolées, remplacées en 1890 par un sas unique. Les bâtiments administratifs sont construits vers 1680-1720, mais repris vers 1860. Un texte daté des environs de 1830 confirme la présence près de l'écluse de la Marolle de magasins, d'un bureau des recettes et de contrôle pour la perception des droits sur les marchandises et du bureau de l'ingénieur chargé de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation des ouvrages. »

Source : Service Régional de l'Inventaire



Le port Saint Roch, dont la partie sud doit être requalifiée



L'ETUDE DE L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE DES SECTEURS D'ETUDE

L'analyse de l'architecture domestique constitue une part majeure du travail de terrain réalisé.

Le parti retenu a consisté à traiter selon deux approches différentes le centre historique et les quartiers extérieurs développés à partir du XIXe siècle, dans lesquels ont été inclus les faubourgs anciens.

I - LE CENTRE HISTORIQUE

A - L'ENQUETE « A L'IMMEUBLE » DU CENTRE HISTORIQUE

Le centre historique intra-muros, a fait l'objet des études les plus fines, eu égard à la complexité de son tissu urbain, à l'imbrication du bâti et aux évolutions multiples qu'il a subi au fil des siècles. Il s'agissait, dans les limites d'interventions dans une ZPPAUP, c'est-à-dire en travaillant sur l'extérieur des constructions, d'avoir une connaissance de terrain la plus précise possible, afin de déterminer des catégories de bâtiments, qui feront l'objet, dans le règlement de la ZPPAUP, de prescriptions particulières.

L'enquête de terrain réalisée ne prétend pas à l'exhaustivité, car dans bien des cas, les façades des bâtiments, surtout celles donnant sur la rue, ont subi d'importantes modifications, allant des « mises au goût du jour », de tous temps pratiquées, aux ravalements appauvrissant, faisant disparaître tous les décors et les subtilités de traitements. Ainsi donc, une façade de ciment sans intérêt aucun peut-elle cacher une maison renaissance ou classique. Certains vestiges, en pan de bois ou en pierre de taille, peuvent, dans le meilleur des cas, être visibles sur les façades arrières ou secondaires, et dans le pire, n'apparaître que lors de décroulage de l'enduit.

L'enquête « à l'immeuble », a été réalisée pour l'ensemble des bâtiments de l'intra muros. Elle se présente sous forme de fiches, faisant l'objet d'une annexe de la ZPPAUP. Ce fichier a été informatisé sur une base de données. Il s'agit donc d'un outil dynamique, que les services de la ville et l'architecte des bâtiments de France pourront utiliser et faire évoluer. Il peut également être rattaché à un SIG (système d'information géo référencé), permettant d'établir des cartes thématique, et de tenir à jour les évolutions du bâti.

Chaque fiche est accompagnée de photos, offrant une image de la ville à un instant T.

Pour la ZPPAUP, ce fichier permet de justifier les règles et les recommandations de la ZPPAUP, en réalisant, par exemple, des tris et des dénombrements par critères significatifs comme la proportion de bâtiments présentant des volumes traditionnels, des lucarnes, des couvertures en tuiles...

**LA FICHE D'ENQUETE « A L'IMMEUBLE »
DU CENTRE HISTORIQUE
ET LE CONTENU DES RUBRIQUE**

<p>Typologie Hôtel particulier Maison de ville Maison à boutique Maison de faubourg Maison atelier Maison bourgeoise Immeuble de rapport Maison à loyer Atelier / Entrepôt Dépendance ancienne Équipement</p> <p>Façade arrière époque façade rue époque bâtiment époque autre non vu</p> <p>Couverture Tuile de pays Tuile mécanique Ardoise Tuile de pays + ardoise non vu</p> <p>Soubassement Enduit / crépis Pierre de taille Marqué</p> <p>Matériaux façade Enduit / crépis Enduit ancien Enduit moderne Enduit plâtre décor Brique apparente Pierre de taille apparente Pan de bois apparent</p> <p>Modénature Enduit / crépis Enduit ancien Enduit moderne Enduit plâtre décor Brique apparente Pierre de taille apparente Pan de bois apparent</p> <p>valeur architecturale grand intérêt intérêt intérêt faible incohérent</p>	<p>Façade Renaissance Classique Néo classique Éclectique XIXe siècle Non composée</p> <p>Façade antérieure au bâti oui supposé non Indéterminé</p> <p>Gabarit R – R+C R+1 – R+1+C R+2 – R+2+C R+3 – R+3+C</p> <p>RDC surélevé Non Oui x marches</p> <p>Usage RDC Commerce Activité Logement Garage Autre</p> <p>Accès parcelle oui _ non</p> <p>Accès cave oui _ non</p> <p>Porte cochère arc plein cintre arc tendu linteau droit linteau droit bois</p> <p>Particularité Pignon sur rue Escalier tour Escalier galerie Galerie Vestige de baie Porte piétonne Porte piétonne cintrée autre</p>
<p>Ilot : Parcelle Adresse :</p>	
<p>Typologie : Façade :</p>	
<p>Façade arrière : bâtiment antérieur à la façade</p>	
<p>Couverture : Gabarit : rdc surélevé :</p>	
<p>Matériaux de façade : Usage RDC :</p>	
<p>Modénature : Accès parcelle : Accès cave :</p>	
<p>Soubassement : Porte cochère :</p>	
<p>Valeur architecturale : Particularités :</p>	
<p>Remarques Prescriptions</p>	
<p><input type="checkbox"/> Percement</p> <p><input type="checkbox"/> Volume</p> <p><input type="checkbox"/> Matériaux</p> <p><input type="checkbox"/> Réseaux</p> <p><input type="checkbox"/> Devanture</p> <p><input type="checkbox"/> Enseigne</p> <p><input type="checkbox"/> autre</p>	

La fiche d'enquête à l'immeuble permet d'appréhender les caractéristiques architecturales du bâti ancien tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. La première phase de l'étude a permis de définir les critères pertinents de l'enquête à l'immeuble, qui sont détaillés ci-dessous.

Mais elle comporte également un volet « prospectif », en indiquant les modifications et amélioration à apporter, lors de demandes d'autorisations de travaux.

B - L'ANALYSE DU BATI DU CENTRE HISTORIQUE

1 - LA TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

La typologie des constructions est basée sur le croisement de données architecturales, d'usage et d'époque de construction, en prenant en compte les modifications subies par le bâtiment considéré. Elle constitue en réalité la synthèse des critères analysés au travers de la fiche. Toutefois, pour une meilleure compréhension de l'étude du bâti, il a paru judicieux de l'introduire en amont.

Les types suivants ont été retenus :

- . la maison de ville ou maison privée
- . la maison à boutique ou atelier
- . l'hôtel particulier
- . la maison bourgeoise
- . l'habitat collectif

LA MAISON DE VILLE OU MAISON PRIVEE

L'appellation de maison privée met en exergue le caractère imperméable de ce type d'habitation, en opposition aux relations qu'entretient avec l'extérieur la maison à boutique ou l'hôtel noble.

La maison privée se distingue par la présence d'un seul logement principal, distribué entre le rez-de-chaussée (pièces à vivre) et l'étage (chambres à coucher), qui s'assimile au logement principal de la maison à boutique.

L'orientation majeure de la maison privée est, comme pour la maison à boutique, la rue.

La maison privée présente les caractéristiques suivantes :

- . l'édifice comporte soit une porte cochère, soit une entrée piétonne, soit les deux (cas rare)
- . le gabarit est le plus souvent d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage avec ou sans comble à lucarne.

Elle est composée d'un corps principal implanté à l'alignement sur rue et en mitoyennetés latérales, d'une cour arrière, éventuellement d'un jardin et de dépendances : écuries, remises. Elle n'abrite à l'origine qu'un seul foyer, mais a été, depuis sa création, fréquemment divisée en appartements.



LA MAISON A BOUTIQUE OU ATELIER

Elle prend ses origines au Moyen-âge, et présente les caractères suivants :

- . une très forte densité d'occupation du sol
- . une implantation à l'alignement des rues commerçantes
- . un schéma d'organisation double en profondeur (une pièce sur rue, une sur cour)
- . en façade sur rue, elle comporte en général deux travées, parfois une ou trois, rarement plus de trois.
- . les gabarits les plus fréquents sont un rez-de-chaussée surmonté d'un ou deux étages, avec ou sans comble à lucarne.



L'HOTEL

Il s'agit d'une résidence urbaine d'origine rurale, dont la caractéristique principale est d'être édifiée « entre cour et jardin », afin de s'affranchir des nuisances de la rue. Abrisant la famille noble et les gens à son service, elle comprend, selon son importance, un nombre variable de bâtiments, mais au minimum :

- . un corps d'habitation principal implanté soit à cœur d'îlot "entre cour et jardin", soit sur rue
- . des dépendances adossées aux mitoyennetés latérales ou de fond de parcelle ou encore formant écran avec la rue
- . un portail et une clôture (mur plein ou mur bahut et grille suivant l'époque de construction)
- . une cour à l'avant et un jardin ou une seconde cour à l'arrière

L'hôtel présente par ailleurs les caractères suivants :

- . une faible densité d'occupation du sol
- . un à deux étages carrés pour le corps d'habitation, avec un comble.



LA MAISON BOURGEOISE

La maison bourgeoise n'abrite à l'origine qu'un seul foyer. Elle s'est implantée, dans la ville « intra-muros », dès la seconde moitié du XIXe siècle, sur des parcelles relativement vastes, issues soit de créations nouvelles (lotissements de jardins par exemple) soit du regroupement de parcelles étroites.

Elle est disposée en retrait de la rue en ménageant en façade, un jardinet. Elle introduit donc dans la ville des ruptures d'alignement, alors inconnues dans le tissu.

Elle se caractérise par :

- . une densité faible d'occupation du sol
- . une certaine élévation, due au fait que le rez-de-chaussée est généralement surélevé et que les niveaux, présentent une hauteur sous plafond assez importante
- . la présence d'éléments de modénature et de décors soignés
- . une recherche dans la qualité et la mise en œuvre des matériaux

Ce type est toutefois peu représenté dans le centre historique. Il constitue par contre, le fond bâti patrimonial majeur des quartiers extérieurs au centre historique (voir chapitre suivant).



L'HABITAT COLLECTIF

L'appellation d'immeuble n'apparaît qu'à la fin du XIXe siècle (1867 d'après Le Robert), alors que l'habitat collectif, prévu dès l'origine de la construction, existe depuis près d'un siècle. Il s'agit d'un édifice réalisant la synthèse des types décrits ci-dessus avec :

- . en apparence, la largeur de façade de la maison privée
- . au minimum deux étages
- . dans l'organisation intérieure, l'empilement de logements, desservis par des parties communes (hall, escalier, paliers)
- . le confort de la maison d'agrément.

Ce type est très peu représenté dans le centre historique de Montargis. Il correspond à des restructurations ayant permis des reconstructions complètes de bâtiments, comme lors du déplacement du Pont Saint Nicolas par exemple.

2 - LES MATERIAUX ET LES TECHNIQUES DE MISE EN OEUVRE

LES MATERIAUX DE STRUCTURE

Le bâti ancien de Montargis est majoritairement réalisé en maçonnerie de moellons hourdés à la chaux ou en pierre d'appareil. Toutefois, malgré la démolition quasi-totale de la ville au XVI^e siècle par un incendie, il reste quelques constructions principales antérieures à la destruction réalisées en pan de bois, comme certains bâtiments secondaires ou d'activités plus récents.

Les constructions les plus intéressantes en pan de bois ont le plus souvent reçu un enduit ciment, masquant leur traitement initial. Il conviendra d'être particulièrement vigilant lors de travaux sur ces façades.

Les constructions réalisées en pierre d'appareil sont les bâtiments majeurs, les hôtels particuliers ou les bâtiments publics d'importance.

Les bâtiments réalisés en moellons enduit correspondent à la majorité du fond bâti de Montargis, à usage domestique, d'activité ou de commerce. Le moellon enduit est accompagné d'éléments de modénature et de structure en pierre de taille, sauf pour les constructions les plus modestes, dépendances, maisons à caractère de faubourg ou rural, pour lesquelles les linteaux sont réalisés en bois.



*Maçonnerie de moellon hourdé
au mortier de chaux*



Pierre de taille



Pans de bois

LES MATERIAUX DE PAREMENT

Les bâtiments du centre historique offrent un panel très large de matériaux de parement de façades. L'appropriation de l'évolution des techniques et des matériaux témoigne d'un certain dynamisme à toutes les époques.

LES ENDUITS

Les enduits traditionnels sont réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Toutefois, on trouve à Montargis des enduits à base de plâtre gros, tradition du bassin parisien très proche. Ces enduits très fins, sont agrémentés de décors tirés au calibre : encadrements de baies, corniches, bandeaux d'étages... Ils devront être impérativement conservés ou restitués, après qu'un relevé des décors et modénatures ait été réalisé.

Certains bâtiments, en général édifiés dans la première moitié du XX^e siècle, ont reçu dès l'origine, des enduits à base de ciment, ayant fait l'objet d'un traitement spécifique : « à la tyrolienne », « au balai », et accompagnés de décors. Ces enduits, présentant un intérêt patrimonial, sont à conserver et à restaurer, car il est aujourd'hui impossible de reproduire de tels traitements.

Enfin, un nombre relativement important de bâtiments a reçu des enduits ciments récents, incompatibles avec les maçonneries anciennes, qu'il convient de remplacer par des enduits traditionnels à base de chaux et/ou de plâtre et de sable local. Il est impératif d'effectuer le décaissage de l'enduit avec soin, afin d'éviter d'altérer d'éventuels vestiges. En cas de découverte, le choix de traitement pourra être remis en question.



*Enduit à la chaux et pierre de
taille*



Enduit plâtre



Enduit ciment moderne

LES DECORS

Jusqu'à la fin du XIXe siècle, le décor est essentiellement lié à la résolution de problèmes techniques, et porte sur les éléments de structure : encadrement de baies, corniches, bandeaux d'étage destinés à éloigner les eaux de ruissellement de la façade et ainsi, à protéger les parements, soubassements... la pierre de taille ou l'enduit sont les matériaux en usage pour traiter ces éléments. Les décors sont d'esprit classique (jusqu'au milieu du XVIIIe) ou néo-classique (deuxième moitié du XIXe siècle).

A partir de la seconde moitié du XIXe siècle, le transport et la mécanisation des matériaux, liés à l'expansion économique favorisent des traitements architecturaux dans lesquels le décor s'affranchit de la structure. Il fait l'objet, dès lors des traitements spécifiques, mettant en œuvre une grande variété de matériaux.

Dans le centre historique de Montargis, les bâtiments de ces types sont relativement rares, ils constituent par contre, le fond bâti patrimonial des quartiers extérieurs, traités dans le chapitre suivant.



Traitement classique



Traitement néo-classique

LES MATERIAUX DE COUVERTURE

Le matériau de couverture originel est fonction de l'ancienneté et de la typologie des bâtiments.

Les bâtiments antérieurs au XIXe siècle, réalisés en pan de bois ou en maçonnerie, étaient couverts en matériaux végétaux ou en tuile plate de pays, comme en attestent encore les charpentes à fortes pentes. Si la couverture végétale a complètement disparu, la tuile de pays est encore très présente, malgré la concurrence de l'ardoise, qui recouvre, à partir de la seconde moitié du XIXe siècle, la majorité des bâtiments, à l'exclusion de quelques maisons de la première moitié du XXe siècle, couvertes en tuile mécanique de petit format.

Les matériaux métalliques apparaissent au XIXe siècle. Le zinc est utilisé pour les parties à faible pente, comme les terrassons des combles brisés, réalisés à partir du XIXe siècle. Le plomb et le cuivre sont utilisés pour les ornements et des ouvrages présentant des formes complexes.



Ardoise



Tuile plate



Brisés en ardoise, terrasson en tuile plate

3 - LES GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Si l'enquête concernant le nombre de niveaux des constructions présente un intérêt pour établir la typologie du bâti et mettre en lumière des constantes concernant l'architecture d'une époque particulière, elle ne peut toutefois servir à déterminer de façon précise les hauteurs des constructions.

En effet, la hauteur des niveaux utilisables varie très fortement, en fonction de l'usage et de l'époque de réalisation. Ainsi, une dépendance ancienne ou une modeste maison de faubourg présentera des niveaux d'une hauteur pouvant correspondre au 2/3, voire à la moitié de ceux d'un hôtel particulier, d'une maison bourgeoise ou d'un édifice public.

Dans le centre historique de Montargis, les maisons à boutique, de faubourg ou de ville présentent un ou deux étages, les plus anciennes sont également les plus basses.

Les maisons bourgeoises comptent généralement un rez-de-chaussée surélevé, un étage et un comble habitable. Cette disposition induit une hauteur à l'égout à peu près équivalente à celle d'un bâtiment moderne de deux étages. Il convient également de tenir compte de la variété de formes de leurs couvertures.

A quelques exceptions près, les constructions antérieures au début du XXe siècle présentant plus de deux étages ont généralement été surélevées, et constituent donc des bâtiments « hors type » pour ce qui est du gabarit.

La majorité des bâtiments de « l'intra-muros » comporte un à deux étages, avec ou sans comble aménagé ou aménageable (pourvu de lucarnes).

La hauteur de ces bâtiments servira de référence pour déterminer la hauteur des constructions futures courantes, qui devront s'inscrire dans le velum existant.



Dépendance et maison de faubourg à rez-de-chaussée et greniers très bas



Maisons de ville, maison bourgeoise et grand équipement à un étage et comble



Maisons à boutique et maisons de ville à deux étages, avec ou sans comble

4 - QUELQUES DETAILS DE TRAITEMENTS ARCHITECTURAUX

Ces photos ont pour but de mettre l'accent sur la grande diversité de traitement de l'architecture à dominante classique du centre historique, que ce soit pour la structure des baies ou pour la menuiserie.

Les portes cochères ou charretières



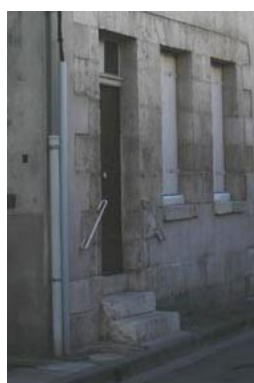
Les portes piétonnes



Les accès aux caves et les soupiraux



Les escaliers extérieurs



II - LES QUARTIERS RESIDENTIELS EXTERIEURS AU CENTRE HISTORIQUE

A -L'ANALYSE DE L'ARCHITECTURE DOMESTIQUE DES QUARTIERS RESIDENTIELS

Les quartiers qui se sont développés à l'extérieur du centre historique à la fin du XIXe siècle et au début du XXe sont à dominante résidentielle. Néanmoins, une certaine mixité d'usage est apportée par la présence de locaux d'activités, de petite usines ou d'ateliers jouxtant la maison patronale par exemple, de commerces à rez-de-chaussée ou encore d'équipements publics.

Pour l'analyse du bâti de ces secteurs, eu égard à leur taille, il n'a pas été réalisé de fichier d'immeubles comme pour le centre historique. L'enquête a porté sur les seules constructions présentant un intérêt patrimonial, qui méritent protection au titre de la ZPPAUP. Un travail de terrain a permis d'identifier ces bâtiments, qui ont été ensuite analysés plus précisément afin de définir la typologie faisant l'objet du présent chapitre.

1 - LA TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

A partir de la seconde moitié du XIXe siècle, avec l'avènement de la bourgeoisie triomphante, de nouveaux modes d'habiter se font jour. Ils privilégient l'espace, tant en intérieur qu'en extérieurs, la lumière, l'hygiène et les matériaux modernes.

Si les constructions les plus anciennes des quartiers considérés reprennent les canons et les décors de l'architecture classique, dès la fin du XIXe siècle, l'architecture fait l'objet d'une grande liberté, qui voit son apogée durant les trois premières décennies du XXe siècle, avec une explosion de styles, de matériaux et de recherches architecturales.

Les constats de l'analyse de terrain nous ont conduit à définir deux périodes et cinq types de constructions à usage d'habitat :

Pour la première période, couvrant la seconde moitié du XIXe siècle, nous ne retenons qu'un seul type, les bâtiments d'esprit néo-classique, représentés essentiellement par les maisons de ville simples, jumelées ou en alignements homogènes.

Pour la période s'étendant de la fin du XIXe jusqu'à la seconde guerre mondiale, les bâtiments sont classés selon quatre types :

- § Les maisons bourgeoises simples ou jumelles, de style classique, néo-classique, éclectique et d'influence Art Nouveau
- § Les villas de l'entre deux guerres, de style régionaliste, d'influence Art Déco ou moderne
- § Les petits pavillons simples, jumeaux ou en bandes de l'entre deux guerres, de style éclectique ou régionaliste.

Des constructions à usage d'activités présentant un intérêt patrimonial, ont également été repérés dans ces secteurs.

LES MAISONS DE VILLE DE LA DEUXIEME MOITIE DU XIXE SIECLE, DE STYLE CLASSIQUE OU CLASSIQUE

Les maisons bourgeoises adoptent d'abord un style classique d'une grande sobriété. Qu'elles soient réalisées à l'unité ou jumelées, elles sont organisées en alignements réguliers, et confèrent aux voies qu'elles bordent une urbanité certaine.

La façade est composée de travées régulières, l'entrée est souvent axée, ornée d'un perron de quelques marches. Elles comptent un étage surélevé, avec un comble droit ou plus rarement à la Mansart, orné de discrètes lucarnes de maçonnerie ou de charpente.

Le décor est sobre, il correspond essentiellement aux éléments structures de la façade : bandeaux d'étages, corniches et encadrements de baies moulurées, chaînes d'angle ou mitoyennes à tables saillantes...

Des balcons ou appuis de fonte ouvragée, ainsi que des volets persiennés agrémentent les baies.

Ces maisons sont réalisées en moellon enduit, les éléments de structure et de décor pouvant être constitués de pierre calcaire claire et/ou de brique rouge.

Ces maisons sont intéressantes pour leurs qualités propres, mais également pour le paysage urbain engendré par leur juxtaposition en alignements homogènes. En cas de remplacement d'une ou plusieurs maisons dans un tel alignement, la ou les constructions nouvelles devront être d'un gabarit équivalent, afin de ne pas perturber l'harmonie de l'ensemble.



LES BATIMENTS DE LA FIN DU XIXE JUSQU'A LA SECONDE GUERRE MONDIALE

Les constructions individuelles de la fin du XIXe siècle et du début du XXe, regroupent les types de la maison bourgeoise, de la villa et du petit pavillon.

Dans cette fin de siècle, une nouvelle architecture apparaît, d'inspiration néo-classique, éclectique, régionaliste puis « Art Nouveau » et « Art Déco ». Des matériaux issus de l'industrialisation, sont alors en vogue : la pierre exploitée mécaniquement, la brique, le fer, la fonte, la faïence, le verre sous forme de vitrail...

Les deux premières décennies du XXe siècle voient l'explosion de styles, de matériaux et de recherches architecturales, parfois très audacieuses.

Nous avons regroupé dans le présent chapitre des bâtiments présentant des caractères différents, relevant tous d'une recherche spécifique, mais pour lesquels certains critères se retrouvent comme :

- § **l'emploi de matériaux très diversifiés** : pierre sous forme de moellons, taillée ou en opus incertum, briques de teintes variées, faux pan de bois, décor de céramique, de grès flammé, couvertures de tuiles plates et d'ardoises...
- § **la diversité d'éléments agrémentant les volumes** : bow-windows, décrochements, tourelles, verrières, jardins d'hiver, terrasses...
- § **la complexité des volumes de couvertures**, charpentes ouvragées, avants toits menuisés
- § **l'emploi de ferronneries** d'un grand raffinement de fer ou de fonte moulée
- § enfin, le **traitement de la clôture** qui, si elle est d'origine, est en relation avec le style architectural de la maison.

LES MAISONS BOURGEOISES DE STYLE NEO-CLASSIQUE, ECLECTIQUE ET D'INFLUENCE ART NOUVEAU

Dès la fin du XIXe siècle, vers 1880, les maisons bourgeoises adoptent un style néo-classique et éclectique. Elles font référence à des styles architecturaux antiques, médiévaux, renaissance ou classiques.

La façade est organisée en travées régulières, l'entrée souvent axée, ornée d'un perron de quelques marches.

Elles comptent un étage sur sous-sol surélevé, avec comble le plus souvent à la Mansart, parfois orné de massives lucarnes de maçonnerie souvent ouvragées.

Le décor est très présent : bandeaux d'étages, corniches et encadrements de baies moulurées, chaînes d'angle ou mitoyennes à tables saillantes, balustrades, balconnets...

L'esthétique répond, plus qu'à la quête du grandiose, à celle du cosu, dans les dimensions des fenêtres et des balcons.

Elles sont construites en brique rouge industrielle et en pierre calcaire claire employée en appareillage apparent pour les éléments de structure ou de décor, ainsi qu'en moellon enduit.

Le matériau de couverture est toujours l'ardoise, car elle permet des volumes ouvragés et offre une grande faculté d'adaptation de formes et de traitement de détails. Par ailleurs, avec l'amélioration des moyens de transport, l'ardoise est beaucoup plus largement diffusée.



À la fin du siècle se répand la mode du style "Art Nouveau" qui rompent architecturalement avec la dépendance à l'égard du passé et avec le rationalisme.

Les grandes constantes en sont l'art de la courbe et des lignes ondoyantes et voluptueuses : fleurs, feuillages, formes féminines ; l'importance de la sculpture ; la diversification des matériaux : fer, grès flammé, céramique, brique, pierre, le renouveau du fer forgé et de la menuiserie, particulièrement ouvragée. Les menuiseries et les ferronneries font l'objet d'un travail décoratif très poussé.



LES VILLAS DE L'ENTRE DEUX GUERRES, DE STYLE REGIONALISTE, D'INFLUENCE ART DECO OU MODERNE

Le début du XXe siècle voit l'apogée de la villa de type régionaliste, et en particulier dans l'esprit "côte normande". Le faux pan de bois est l'apanage de ce style, qui se distingue par la complexité de ses charpentes et de ses couvertures, prenant des proportions imposantes.

L'emploi de moellons, appareillé au ciment à joints creux, accompagné d'éléments de structure en brique rouge ou en calcaire clair est également très répandu à cette époque.

Ici encore, la grande variété des matériaux et de leur mise en œuvre démontre l'inventivité et les savoir-faire des maîtres d'œuvre et artisans.

Ces maisons sont généralement, de dimensions imposantes, et participent à la qualité du paysage urbain. Une grande partie d'entre elles a été réalisée par l'architecte Phillippon, autour du Pâtis, lors de la création du lotissement bordant la place, au début du XXe siècle.



A partir de 1920 se développe le style "Art déco", qui voit son apogée en 1925, avec à Paris, l'exposition universelle des Arts décoratifs.

Si ces maisons reprennent les gabarits des types précédents, leurs façades se caractérisent par la rigueur des lignes et par des volumes géométriques.

Quelques rares maisons de cette époque s'affranchissent de la référence au pavillon pour se rapprocher du mouvement cubiste, ces bâtiments présentent une toiture terrasse et un traitement uniforme de la peau, enduit ciment peint d'une seule teinte.



LES PETITS PAVILLONS DE L'ENTRE DEUX GUERRES, DE STYLE ECLECTIQUE OU REGIONALISTE

D'échelle plus modeste dans la volumétrie et dans la qualité du décor, ils reprennent les critères décrits pour les deux catégories précédentes.



LES ATELIERS ET ENTREPOTS

Dans les quartiers extérieurs de Montargis, les petits industriels ou artisans ont parfois regroupé sur un même terrain leur habitation et leurs locaux d'activités. Dans ce cas, ces derniers sont traités avec un certain soin, et font partie d'une entité patrimoniale comprenant la maison bourgeoise, son jardin ou son parc, ses dépendances et sa clôture.

On trouve également des bâtiments à usage d'activité indépendants, s'inscrivant dans la logique des constructions du quartier.



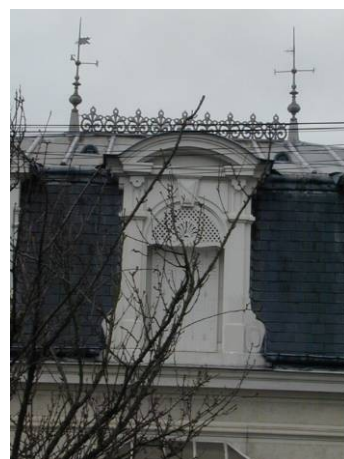
LES DETAILS D'ARCHITECTURE

Ces quelques planches illustrent les particularités des architectures éclectiques de ces quartiers, qui sont protégées de façon spécifique dans la ZPPAUP.

Les fenêtres, les portes, les marquises et les matériaux de façade



Les portes de garages



Le traitement des couvertures



Détails d'appareillages de pierre et de briques



Briques et moellons

LES CLOTURES TRAITÉES EN RELATION AVEC LA MAISON

Clôtures fin XIXe, début XXe



Clôtures Art déco et Art nouveau



LES SYNTHÈSES : ZONAGE ET PROTECTIONS DE LA ZPPAUP

I - LES ENTITES URBAINES ET PAYSAGERES CONSTITUANT LES SECTEURS DE LA ZPPAUP

Le croisement des analyses architecturales, urbaines et paysagères nous a permis de déterminer des entités homogènes constituant les secteurs de la ZPPAUP, faisant chacun l'objet d'un règlement spécifique, établi au regard de ses spécificités.

Cinq secteurs ont été retenus (voir plan page suivante) :

- § Secteur 1 : le centre historique et les faubourgs anciens
- § Secteur 2 : les extensions urbaines de la fin du XIXe siècle et du début du XXe
- § Secteur 3 : le château et ses abords
- § Secteur 4 : les secteurs d'interventions récentes
- § Secteur 5 : Les rivières, les canaux et les espaces paysagers de la vallée du Loing

SECTEUR 1 : LE CENTRE HISTORIQUE ET LES FAUBOURGS ANCIENS

Les deux enceintes successives, celle du XIIe siècle raccordée au château, et son extension au sud, réalisée au XIVe siècle, déterminent clairement le centre historique, corseté par le canal de Briare au nord et à l'est, par l'ancien fossé en eau aménagé en canal bordant les boulevards des Belles Manières et Chinchon au sud, et par le ruisseau du Puiseaux à l'ouest.

Ce centre historique a fait l'objet d'évolutions au fil du temps, engendrées entre autre, par le déplacement des grands axes de circulation que sont les voies le reliant à Paris au nord, à Orléans au sud-ouest et à Lyon au sud ; et par l'évolution du réseau aquatique et des activités qu'il engendre. L'eau est intimement liée au développement de la ville, et a assuré, durant des siècles, la force motrice. Les canaux et rivières participent très largement à la qualité du paysage urbain, malgré la disparition d'un certain nombre d'entre eux.

Le centre historique de Montargis présente aujourd'hui une image assez homogène, reposant sur un fragile équilibre entre les masses bâties et les espaces libres, qui peut-être aisément mis à mal sans une vigilance accrue.

Les faubourgs historiques sont actuellement dans des états de conservations divers.

Les faubourgs d'Orléans, de Lyon, et dans une moindre mesure, le faubourg de la Chaussée, sont les mieux conservés. Ils prolongent le centre historique et présentent un paysage urbain et un ensemble de constructions d'intérêt patrimonial. A ce double titre, ils ont été inclus dans le même secteur que le centre historique, et feront l'objet d'une protection et d'une mise en valeur équivalente.

SECTEUR 2 : LES EXTENSIONS URBAINES DE LA FIN DU XIXE ET DU DEBUT DU XXE SIECLE

Ces entités constituent les prolongements nord et sud de la ville ancienne.

Au nord, c'est l'arrivée du chemin de fer en 1863, l'implantation de la gare et le tracé d'un nouvel accès en venant de Paris (l'actuelle avenue du Général de Gaulle), qui sont à l'origine du développement d'un quartier résidentiel nouveau, constitué de propriétés bourgeoises, parfois accompagnées d'usines ou d'ateliers de fabrication. Il englobe l'ancien couvent des Dominicaines. Ces ensembles urbains et bâtis sont de très grande qualité architecturale et déterminent, avec leurs jardins, un paysage urbain à valeur patrimoniale.

Au sud, les extensions se réalisent dans la vallée du Puiseaux, avec le prolongement de la trame en damier entre le Boulevard du Chinchon et l'avenue Gaillardin, et l'urbanisation le long de la route de Lyon, au-delà de l'ancien couvent des Ursulines. A l'extrême sud-est de la commune est implantée, dans les années 1880, la caserne Gudin, élément majeur du patrimoine de ce secteur.

Ces quartiers, très représentatifs des développements des villes à la période de l'industrialisation, sont à préserver pour leur valeur d'ensemble, en tenant compte des entités que constituent les propriétés avec leurs bâtiments principaux et leurs dépendances, mais également leurs jardins et leurs clôtures. Il s'agit d'encadrer leur évolution qui doit bien évidemment, tenir compte des réalités d'aujourd'hui.

SECTEUR 3 : LE CHATEAU ET SES ABORDS

La butte de Montargis est un site défensif naturel, dominant la vallée du Loing. Le premier édifice remonterait au Xe siècle, il est remplacé par le château du XIIIe, sur lequel Charles V fait d'importants travaux au XIVe siècle.

Des jardins, aménagés vers 1530 par Androuët du Cerceau pour la fille de Louis XII, Renée de France, rien ne subsiste, si ce n'est la trace de leur emprise, constituant une demi-couronne sur les contreforts nord, sud et ouest de la butte. Elle est aujourd'hui occupée par le cimetière au sud, et par des barres de logements sociaux au nord-ouest.

Des constructions du vaste ensemble de défense que constituait ce château, nous sont parvenues la chapelle, une partie de l'une des poternes avec tourelles, les grands murs de la terrasse et une porte romane.

L'ensemble est occupé depuis 1897, par l'école Saint-Louis.

Dans le présent secteur, nous avons pris en compte l'entité du château, correspondant à l'emprise de la butte défensive et des jardins du projet d'Androuët du Cerceau, ainsi que le contrefort est jusqu'au pied de la route d'Orléans. Ce dernier constituait une partie de l'ancien faubourg de la Sirène, qui a été complètement démantelé dans les années 1980.

Le site est à considérer dans son ensemble et devrait faire l'objet d'un projet d'aménagement et de mise en valeur, afin de lui redonner du sens et une seconde vie.

SECTEUR 4 : LES SECTEURS D'INTERVENTIONS RECENTES

Ces secteurs correspondent à des espaces aménagés récemment, sur des terrains soit en articulation avec des entités homogènes à valeur patrimoniale forte, soit inclus dans celles-ci, soit positionnées aux abords de bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

Il s'agit des entités suivantes :

. au sud-est, la ZAC des Ursulines, située sur les terrains de l'ancien couvent (ancien hôpital), dont les bâtiments subsistants sont protégés au titre des monuments historiques, ainsi que les abords de l'ancien port Saint Roch, encore en devenir

. Au sud, le cœur de l'îlot compris entre la rue André Coquillet et la rue Mainguet, occupé par des jardins potagers

. Au sud-ouest, les bâtiments récents ou en cour de construction du lycée Durzy, situés de part et d'autre du ruisseau du Puiseaux.

. Au nord-ouest, l'ancien faubourg de la Sirène, reconstruit dans les années 1980 ; ainsi que des espaces d'activité de l'ancien port de Montargis, le long du canal de Briare

. Au nord-est, le terrain d'assise de l'immeuble moderne situé entre deux bras du Loing

. A l'extrême nord, le petit îlot compris entre la RN7 et la rue Emile Mengin.

Ces secteurs doivent faire l'objet de vigilance, quant à leur aménagement, afin que ces derniers s'inscrivent dans une logique de développement en harmonie avec les entités à valeur patrimoniale.

SECTEUR 5 : LES RIVIERES, LES CANAUX ET LES ESPACES PAYSAGERS DE LA VALLEE DU LOING

A l'origine de l'implantation et du développement de la ville, avec la butte du château, les rivières et leurs abords, méritent une attention particulière. Force motrice durant des siècles, elles firent, avec les canaux, l'objet d'aménagements visant à les rentabiliser au mieux. Avec la disparition de la fonction productive. Ces rivières et canaux ont été quelque peu délaissés, pour être redécouverts ces dernières années.

Afin d'affirmer l'identité très forte de ces milieux, ils ont été inclus dans une même entité, traversant les espaces « naturels » et urbains. Ces rivières, canaux et leurs abords, plus ou moins étendus selon leur emplacement, se lisent dès lors comme des « coulées bleues et vertes » traversant le territoire communal du nord au sud.



MONTARGIS - ZPPAUP - ZONAGE ET PROTECTIONS

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE - ARCHITECTES URBANISTES

Les secteurs de la ZPPAUP		Les extensions urbaines de la fin du XIXe et du début du XXe siècle		Le château et ses abords		secteurs d'interventions récentes ou potentielles		Les rivières, canaux et les espaces paysagers de la vallée du Loing	
1	Le centre historique et les faubourgs anciens	2		3		4		5	
Bâtiments et espaces verts protégés par la ZPPAUP		bâtiment de grand intérêt architectural	bâtiment d'intérêt architectural (valeur propre)	bâtiment d'intérêt architectural (valeur d'ensemble)	espaces verts protégés par la ZPPAUP				
						échelle : 1/5000		Avril 2008	
								2	

II - LES BATIMENTS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DE LA ZPPAUP

La définition de la « valeur architecturale » est le résultat du croisement de l'ensemble des analyses portant sur le bâti. Elle permet d'identifier les bâtiments protégés au titre de la ZPPAUP, et repérés sur le document graphique, pour lesquels le règlement proposera des types d'interventions spécifiques.

Deux catégories ont été retenues :

LES BATIMENTS DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL

Il s'agit des bâtiments remarquables par le témoignage qu'ils constituent au regard de l'histoire et des pratiques architecturales et urbaines. Il s'agit également des constructions particulièrement représentatives des typologies caractéristiques de la ville de Montargis.

Dans le centre historique (secteur 1), les bâtiments de grand intérêt architectural correspondent aux maisons, immeubles, bâtiments d'activités et à caractère public remarquables ou les plus représentatifs de leur catégorie.

Dans les extensions de la fin du XIXe et du début du XXe siècle (secteur 2), les bâtiments de grand intérêt architectural sont représentés par des maisons bourgeoises, des villas et des pavillons de la fin du XIXe et du début du XXe siècle.

LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL RECONNUS POUR LEUR VALEUR PROPRE OU POUR LEUR APPARTENANCE A UN ENSEMBLE

Les bâtiments d'intérêt architectural correspondent aux constructions plus modestes, constituant le tissu traditionnel et résidentiel. Elles représentent une part majeure du bâti du centre historique et doivent être prises en compte pour leur valeur propre pour certaines, mais surtout pour leur valeur d'ensemble, car elles constituent le paysage urbain spécifique de Montargis.

Dans cette catégorie, on trouve des bâtiments homogènes, ayant globalement conservé leur aspect initial, et des bâtiments altérés, ayant subi d'importantes modifications, rendant parfois difficile l'appréciation de leur valeur architecturale à la seule vue de l'extérieur. Il conviendra d'être vigilant pour leur transformation car derrière les façades de bon nombre de ces maisons peut se cacher un bâtiment beaucoup plus ancien.

LES ESPACES VERTS PROTEGES PAR LA ZPPAUP

Ont été inclus dans cette légende les entités paysagères de grande importance (jardin du Pâtis et du château), non inclus dans le secteur 5, à caractère paysage dominant.

L'ensemble des analyses et des conclusions du rapport de présentation ont permis d'élaborer et de justifier les options prises dans le règlement. Elles ont également contribué à alimenter la connaissance du patrimoine de la commune, ceci de façon très modeste car il ne s'agit nullement d'un travail de recherche, mais simplement de compilation de données existantes, et d'un travail de terrain approfondi.

Le but essentiel étant d'inscrire le patrimoine au sens large, dans un processus de projet urbain, indispensable à son évolution.

BIBLIOGRAPHIE

Documents d'urbanisme :

Plan d'Occupation des Sols (POS), Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Zone de Publicité Restreinte Amilly Montargis

Inventaire du patrimoine industriel - DRAC Centre

"Dossiers d'Inventaire - DRAC et Service Régional de l'Inventaire

Montargis - Venise du Gâtinais - circuit des ponts - Ville de Montargis vers 1995

Montargis Histoire : Monuments actuels et disparus - Robert Gaumont, éditions du Beffroi, 1993

Bulletins de la Société d'Emulation de Montargis - Bibliothèque municipale de Montargis

Bulletins de la Société des Amis du Vieux Montargis Montargis - Bibliothèque municipale de Montargis

Les canaux de Briare, d'Orléans et du Loing - Image du patrimoine, Inventaire Général 1996 -DRAC

Classeurs sur l'évolution historique de Montargis, Réalisation : bibliothèque municipale

Cartes et plans : archives municipales, archives départementales, archives nationales

Sites internet de la ville de Montargis et de la Communauté d'Agglomération