

# MONTRÉSOR

## Un palimpseste architectural et paysager



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Indre-et-Loire

**CAUE**  
TOURNAINE

34 Place de la Préfecture - 37000 TOURS  
02 47 31 13 40 - [caue37@caue37.fr](mailto:caue37@caue37.fr)  
[www.caue37.fr](http://www.caue37.fr)

## **Palimpseste**

*Manuscrit constitué d'un parchemin déjà utilisé, dont on a fait disparaître les inscriptions pour pouvoir y écrire de nouveau. Cette méthode fut utilisée au Moyen-Âge, surtout entre le VIIe siècle et le XIIe siècle, par des copistes qui, le parchemin coûtant cher, réutilisaient d'anciens manuscrits pour y copier de nouveaux textes. Pour cela, les vieux manuscrits étaient préalablement désencrés ou effacés grâce à de la ponce.*

*Par extension, on parle parfois de palimpseste pour un objet qui se construit par destruction et reconstruction successive, tout en gardant l'historique des traces anciennes. Le terme est également utilisé en architecture, ou encore dans l'analyse paysagère.*



Edifice classé Monument Historique

## **Avertissement**

---

Ce document synthétise les informations contenues dans le diagnostic de la charte architecturale et paysagère de Montrésor réalisée par le **CAUE37**.

Pour restituer l'évolution urbaine de Montrésor, le **CAUE37** s'est appuyé sur un relevé exhaustif des typologies bâties et des modifications qu'elles ont connues au fil du temps, des recherches documentaires, des informations contenues dans l'ouvrage «Montrésor se raconte» de Frédéric Gaultier et Michael Beigneux et l'appui scientifique de Monsieur Franck Charnassé, Architecte des Bâtiments de France, Architecte Urbaniste en Chef de l'État.

Les illustrations et photographies de ce document ont été réalisées par le **CAUE37**. Cependant, quelques unes d'entre elles sont issues de recherches iconographiques. Les noms de leurs auteurs sont indiqués lorsqu'ils sont connus.

Les illustrations et photographies de ce document ne sont présentées qu'à seul titre informatif.

Cette publication n'ayant aucun but commercial ni publicitaire, la responsabilité du **CAUE37** ne saurait aucunement être engagée quant au droit à l'image.

La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du **CAUE37**.

Le cadre de vie architectural et paysager dans lequel nous évoluons est le fruit des pratiques et des savoir-faire des générations antérieures. Les éléments qui le composent participent à l'identité de notre territoire en témoignant de son histoire.

La commune de Montrésor est riche d'un patrimoine bâti et paysager où, du Moyen-Âge à nos jours, les hommes, qu'ils soient modestes ou puissants, n'ont cessé d'inscrire leur histoire sur les traces de ceux qui les ont précédés. Ce legs d'une grande diversité constitue une richesse historique et un atout touristique, principal levier de développement économique de la commune.

Cependant, la standardisation des processus de production liée à l'industrialisation porte en elle les germes d'une banalisation de ce patrimoine et, par voie de conséquence, la perte de cette partie intégrante de notre identité.

C'est pourquoi la commune de Montrésor a souhaité se doter d'un outil de sensibilisation, à la fois méthodologique et pédagogique, destiné à guider les porteurs de projets. Cet outil, une charte architecturale et paysagère, vise à définir les conditions de préservation des éléments architecturaux et paysagers constitutifs de l'identité des paysages Montrésoriens, en ouvrant le champ à une intervention contemporaine harmonieuse et respectueuse des éléments identitaires de son territoire.

Un bureau d'étude a été mandaté pour mettre en œuvre une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Paysage (AVAP). Le diagnostic de la charte architecturale et paysagère réalisé par le **CAUE37** sert aujourd'hui de socle au travail de l'AVAP.





Le paysage est une réalité géographique, combinaison d'éléments naturels et de l'action de l'homme. C'est aussi la représentation que l'homme se fait d'un territoire en référence à des modèles culturels.

Chacun participe ainsi à composer le paysage, par ses usages, son activité, par la construction de sa maison, et le traitement des limites de son jardin.



### Relief | un village qui compose avec la topographie

Montrésor se situe dans les **gâtines du sud Touraine** caractérisées par une occupation humaine très ancienne avec une faible densité de population. La commune, d'une superficie approchant le km<sup>2</sup>, est implantée dans la **vallée de l'Indrois**, en rebord du plateau à 115m d'altitude. La rivière traverse ce territoire



Montrésor implanté en promontoire de la vallée



La Rouère encore visible dans le bourg



L'Indrois et ses balcons



### Agriculture | des paysages simplifiés par la mécanisation et les remembrements

Les changements agricoles de la seconde moitié du XXe siècle ont profondément modifié le paysage. Le remembrement des parcelles ainsi que le développement de la mécanisation ont eu diverses conséquences sur le paysage de Montrésor : la **disparition**

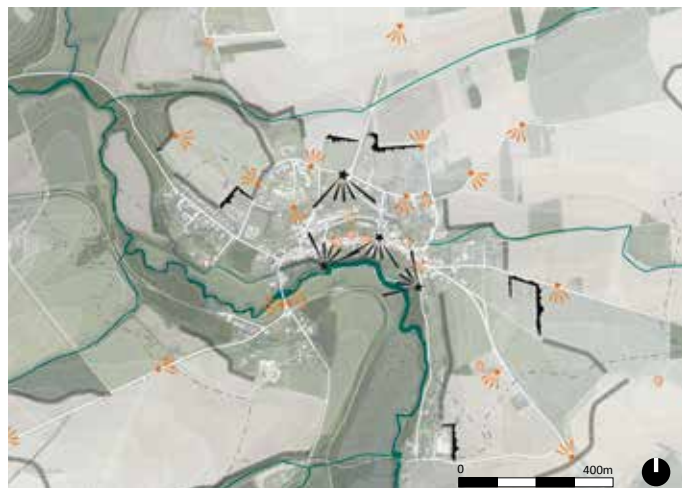
**progressive des arbres isolés et des haies, le regroupement des parcelles agricoles, la simplification et l'homogénéisation des cultures avec la disparition des îlots viticoles et arboricoles, et des potagers.** Aujourd'hui, les vues s'ouvrent largement en plateau, dessinant des horizons lointains où le bourg, les châteaux d'eau, les fermes et les arbres isolés constituent les seuls éléments de repères visuels.





## Vues et horizons paysagers

Les points de vue ont un rôle essentiel de « respiration » dans la perception du paysage. Ils permettent de **saisir les logiques d'organisation** du territoire et d'**accompagner progressivement sa découverte**. Leur **maintien et leur mise en valeur** ainsi que la **maîtrise de la qualité des paysages** qu'ils permettent de découvrir sont fondamentaux.



Les **vues remarquables** permettent la contemplation des éléments majeurs du paysage et du bâti de Montrésor, tels que la Collégiale ou la vallée de l'Indrois.



Les **vues secondaires** permettent de comprendre l'inscription du village dans le grand paysage et la composition du bourg dans son environnement direct.

- 1 Montrésor
- 2 Frange boisée formant une transition progressive entre les cultures et le bourg
- 3 Vallée de l'Indrois



Les **éléments d'appel et de repère**



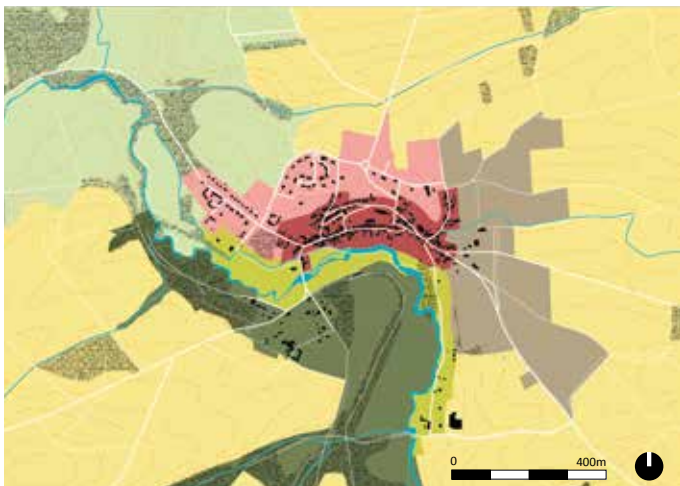
Château d'eau aux environs du Breuil



Clocher de la Collégiale



Monument funéraire de la famille Branicki



## Entités paysagères

Montrésor s'inscrit dans un contexte paysager constitué de 7 entités paysagères. Une entité paysagère correspond à une partie de territoire présentant suffisamment d'homogénéité de composantes et d'ambiance pour lui conférer une certaine spécificité. La limite entre ces entités se définit de façon perméable par la géographie du territoire, son relief, son hydrographie, sa géologie, son occupation et la manière dont il est perçu.

### Les horizons cultivés

Relief ondulant - grandes parcelles céréalières - espace homogène



### Les chambres verdoyantes

Prairies et cultures - taille plus réduite - boisements entourant des clairières



### La ceinture jardinée

Potagers et vergers - textures variées - ambiance reposante et intimiste



### La vallée intime et sauvage

Boisement dense - enrichissement - ambiance sauvage et mystérieuse



### L'Indrois domestiqué

Espace ouvert sur l'eau - vues cadrées sur le village - atmosphère accueillante



### Le bourg historique

Bâti dense - caractère médiéval et intimiste



### Le village clairsemé

Extensions pavillonnaires peu denses - diversité de matériaux et de nuanciers







## LE MOYEN-ÂGE - V<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle



Le Haut-Moyen-Âge (V<sup>e</sup> au X<sup>e</sup> siècle) est marqué par de profonds changements sociétaux et politiques. Les **grandes migrations des peuples d'Europe du nord**, souvent qualifiées «d'invasions barbares», ont entraîné **l'effondrement de l'Empire romain d'Occident**. L'insécurité et l'absence d'administration ont causé la **dépopulation et la désurbanisation des villes** pour laisser place aux champs, pâtures et forêts.

L'alliance des élites barbares et romaines, notamment par le biais du **christianisme grandissant**, a progressivement donné naissance à une nouvelle société intégrant des éléments des deux cultures.

Cette nouvelle société repose sur le principe de liens de dépendance, le système de la **seigneurie** : l'organisation des paysans en communautés cultivant la terre pour le compte des nobles qui, en échange, leur offrent protection; et avec la **féodalité** : structure politique par laquelle les chevaliers et la basse noblesse servaient dans l'armée de leur suzerain en échange du droit d'exploiter leurs fiefs.

Parallèlement à ce **pouvoir temporel**, le **développement du christianisme** donne naissance à une seconde forme de pouvoir, le **pouvoir spirituel**.

Là où se fixent ces deux formes de pouvoir se créent de nouveaux pôles économiques. Les villes préexistantes où ils s'implantent gardent leur importance et de nouveaux bourgs se créent autour des monastères ou des fiefs seigneuriaux.

Après l'an mil, la **population** européenne **augmente** grâce à un **accroissement des rendements agricoles** du à l'**amélioration des techniques**, à un **climat favorable** et à l'**augmentation des surfaces cultivées par le défrichement**.

À partir du XI<sup>e</sup> siècle, le commerce se développe grâce à la protection des routes par les grands seigneurs. **Les villes connaissent une forte croissance. Commerçants et artisans s'installent en corporations** regroupées par rue ou par quartier.

Si le XI<sup>e</sup> et le XII<sup>e</sup> siècle voient l'émergence de la bourgeoisie, ils sont également marqués par une grande ferveur religieuse avec le lancement des **croisades**.

La **fin du XIII<sup>e</sup> siècle** connaît un nouveau bouleversement. Un **refroidissement climatique** touche l'Europe, entraînant une **diminution de la production agricole et les famines**. Aux famines succèdent la **pandémie de peste** qui décima près d'un tiers de la population européenne et la **guerre de Cent Ans** entraînant un **nouveau repli et un renforcement de la piété**.



C'est en 887 qu'un seigneur de «Mons Thesauri» est cité pour la première fois, dans une chronique de Touraine. Ce seigneur, dont le nom n'est pas connu, fait partie de l'escorte dirigée par Ingelber, comte d'Anjou, qui accompagne les reliques de Saint Martin à leur retour d'Auxerre où elles avaient été mises à l'abri des raids normands.

En 1005, Foulques III d'Anjou dit Foulques Nerra, descendant d'Ingelber, confie à son capitaine Roger, dit le Petit Diable, la construction du château de Montrésor.

Montrésor est l'une des trente places fortes qui quadrillent les possessions de Foulques Nerra. Les forteresses de Montrésor et de Montrichard, toutes deux confiées à Roger le Petit Diable, avaient un rôle stratégique puisqu'elles faisaient face aux terres d'Eudes de Blois, ennemi de Foulques Nerra. Ces deux grands seigneurs s'opposaient pour l'extension de leurs territoires.

Roger le Petit Diable, simple gouverneur du château en devient rapidement, comme il était fréquent à l'époque, seigneur.

**Le village de Montrésor est né de l'agglomération d'une population à proximité d'une forteresse implantée sur un éperon rocheux.** Son versant nord entaillé par la Rouère est très abrupt. En son versant sud, la vallée inondable de l'Indrois, offrait une protection naturelle. Le château pouvait être rapidement isolé des assaillants au nord et à l'ouest, par la mise en eau des fossés grâce à l'étang du Breuil, retenue d'eau en amont de La Rouère. Au sud, il est fort probable qu'un système de vannes et qu'une digue situés sur le cours de l'Indrois, à l'emplacement de l'actuelle rue des Ponts, permettait d'inonder toute la vallée.

La forteresse de Montrésor ainsi encerclée d'eau et dont l'accès était protégé par deux ponts-levis devenait quasi imprenable.

Les premières habitations se sont essentiellement concentrées au

**pied du versant sud de l'éperon (actuelle rue Branicki) et à l'est près de l'entrée du château (actuelle rue Potocki) où il était aisé de monter se réfugier rapidement à l'abri des remparts. Cette ligne bâtie était prolongée de jardins de subsistance occupant la vallée de l'Indrois. La Ville Basse ainsi constituée était protégée d'une enceinte pourvue de trois portes fortifiées, dont les vestiges sont encore visibles :**

- La porte ouest, au sud de la tour sud-ouest du château.
- La porte est, près du presbytère, au-dessus des caves qui communiquaient avec les remparts du château à hauteur de l'actuelle rue Potocki.
- Le Gué de l'Huissette permettait de traverser l'Indrois, où sont encore présentes dans les murs d'enceinte deux portes permettant de passer d'un quartier à l'autre. Le terme même d'«huissette» désignant une petite porte.

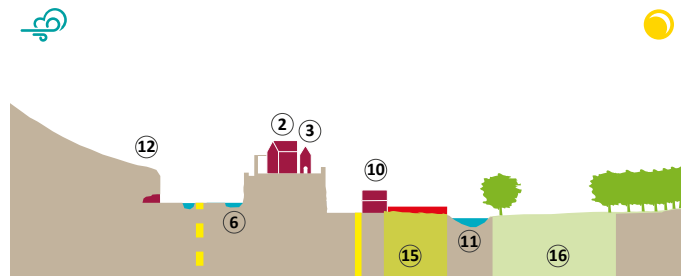
La déviation de l'eau de la fontaine sortant au pied de la tour sud-ouest du château et longeant les murs des propriétés au sud de la rue Branicki est peut-être la trace d'un ancien fossé protégeant la ville.

**Au nord-ouest, le toponyme des Perrières désigne une carrière, lieu d'extraction des pierres, ayant servi à la construction de la forteresse. Les caves ainsi créées ont ensuite été utilisées comme habitations.** La présence d'un bâtiment médiéval atteste de l'occupation de ce secteur dès le Moyen-Âge. À l'origine, l'habitat devait être essentiellement troglodytique et/ou constitué de constructions en bois.

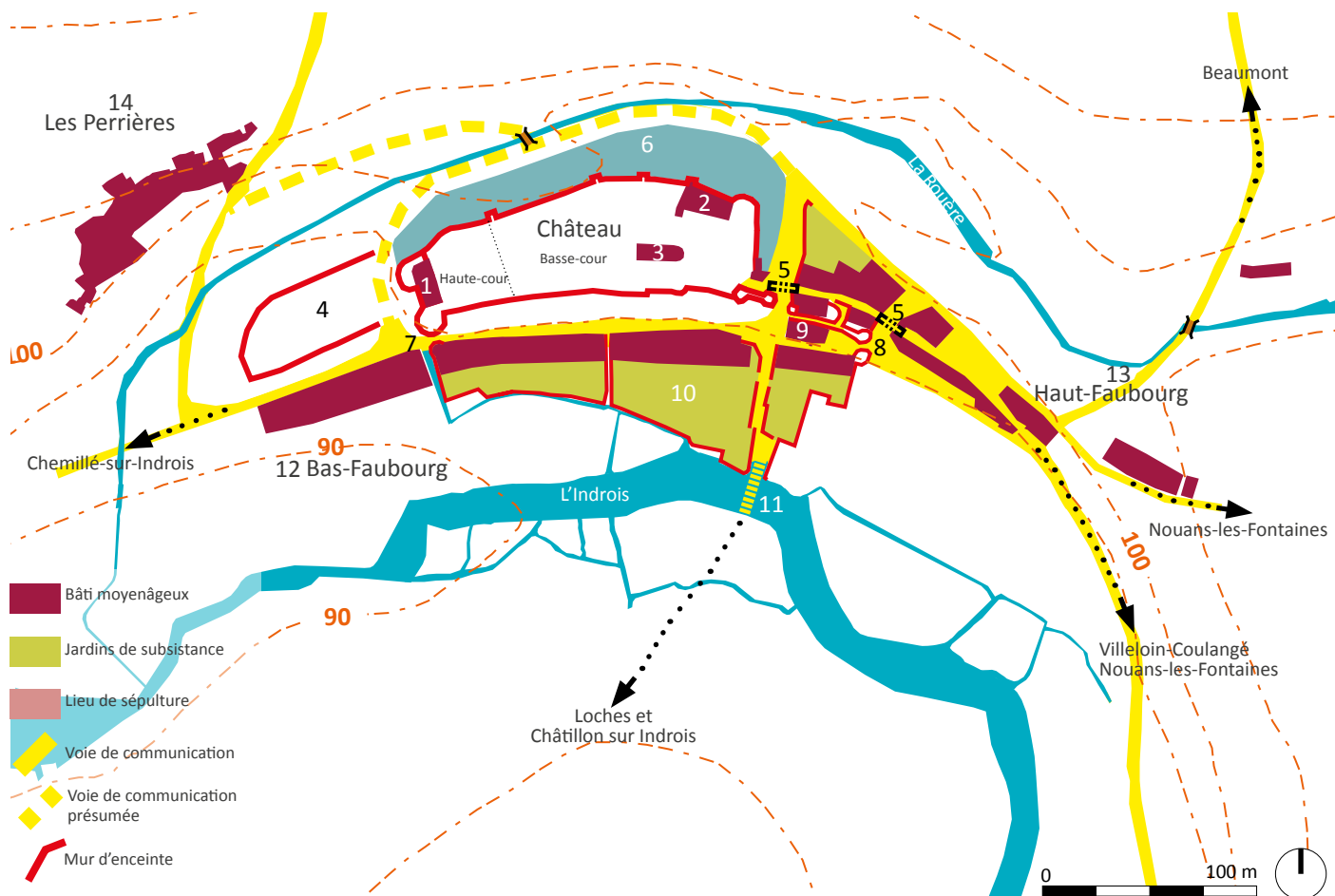
L'idée d'une enceinte protégeant la ville est confirmée par l'emploi fréquent pour Montrésor du terme de «ville» et par la distinction au Moyen-Âge, d'un haut et bas faubourg. **La présence de bâtiments médiévaux à l'est du château ainsi que sur les rives nord-est et nord-ouest de La Rouère, tout comme les bâtiments datant du XV<sup>e</sup> siècle à l'ouest de la Ville Basse, montrent que la ville s'est étendue hors les murs dès la fin du Moyen-Âge.**



Système défensif de la forteresse de Montrésor



Coupe schématique de l'organisation urbaine



### Plan schématique de l'organisation urbaine

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>1</b> Donjon</p> <p><b>2</b> Logis seigneurial au début du XV<sup>e</sup> siècle</p> <p><b>3</b> Chapelle Notre-Dame</p> <p><b>4</b> Le Châtelier - partie ouest de l'éperon qui faisait partie de l'enceinte primitive de la forteresse. C'est sous Foulques Nerra qu'un fossé fut creusé au pied du donjon afin d'en renforcer la protection. Le châtelier fut peut-être un avant poste fortifié.</p> <p><b>5</b> Les deux ponts-levis qui protégeaient l'entrée du château</p> | <p><b>6</b> Douves du château</p> <p><b>7</b> Porte ouest de la Ville</p> <p><b>8</b> Porte est de la Ville</p> <p><b>9</b> Église primitive</p> <p><b>10</b> Ville Basse et ses jardins de subsistance protégés du pillage et des nuisibles par une enceinte</p> <p><b>11</b> Gué pavé de l'Huisette - Franchissement de l'Indrois et porte sud de la ville</p> | <p><b>12</b> Le Bas-Faubourg - Habitat villageois essentiellement troglodytique</p> <p><b>13</b> Le Haut-Faubourg</p> <p><b>14</b> Les Perrières - carrière de pierres ayant servi à la construction de la forteresse. Les caves ainsi créées ont ensuite été utilisées comme habitat</p> <p><b>15</b> Jardins de subsistance (voir coupe)</p> <p><b>16</b> Prairies inondables de l'Indrois (voir coupe)</p> |
|---|--|---|

### La Forteresse

Le donjon est et les murs d'enceinte de la Forteresse de Foulques Nerra, ainsi que le donjon porte de la fin du XII<sup>e</sup> siècle dominent toujours la Ville Basse. Toutes les forteresses bâties par ce grand seigneur ont les mêmes principes défensifs : elles sont situées près d'une rivière qui participe souvent au système défensif du château par la mise en eau des douves et un profond fossé au pied du donjon, le plus souvent artificiel, en interdit l'accès.



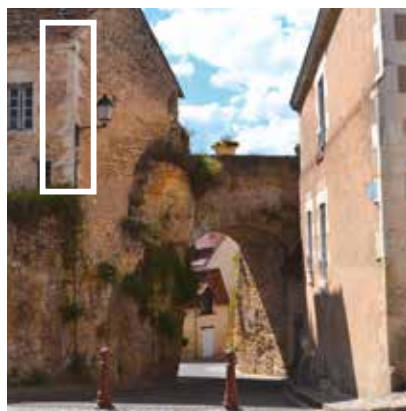
### L'enceinte de la Ville Basse et ses jardins

Les jardins d'agrément des rives de l'Indrois et les hauts murs qui les clotent sont hérités du Moyen-Âge. Ces murs qui protégeaient les potagers du gel et permettaient de palisser les plantations sont bâtis sur les murs d'enceinte de la Ville Basse médiévale. Les jardins d'agrément ont aujourd'hui remplacé les jardins de subsistance.



### Le premier pont-levis

Le pont Bouvet, aujourd'hui en pierre a remplacé le premier des deux ponts-levis qui protégeaient l'entrée du château. A noter, la chaîne d'angle en chardon sur l'extension XIX<sup>e</sup> mitoyenne au pont. Peut-être une évocation du système défensif.



### L'entrée est de Montrésor

Rue Marinier. Au Moyen-Âge, l'entrée est de Montrésor depuis Villeloin. A droite, la voie qui menait au château. A gauche, la voie qui menait à la Ville Basse.



### L'entrée du château

La rue Nicolas Potocki est l'un de secteur d'implantation originel du bourg, où l'habitat s'est concentré à l'entrée du château afin de pouvoir s'y réfugier rapidement en cas d'attaque. Cette rue était prise entre les deux ponts-levis qui protégeaient l'accès du château.

Le parcellaire en lanière est hérité du Moyen-Âge.



### La porte est de la Ville Basse

L'empreinte des tours de la Porte est de la Ville Basse est toujours visible rue Branicki.





Rue de Lucette

### La porte sud de la Ville Basse

Rue de Lucette. A l'origine cette rue se nommait rue de l'Huissette qui signifie «petite porte». Au Moyen-Âge, cet axe constituait l'entrée sud de Montrésor depuis Loches. On franchissait l'Indrois par le Gué pavé submergé par les eaux au XIX<sup>e</sup> siècle, après la construction du bief du moulin.

Les «petites portes» qui permettaient de passer d'un quartier à l'autre sont encore présentes dans les murs d'enceinte.



Rue Marinier

### Entrée biaisée

Une entrée biaisée constitue une réponse pragmatique à l'étroitesse de la rue en dégageant un espace devant la porte.



Ruelle des Roches

### Les rues médiévales

Les ruelles d'aujourd'hui sont les rues médiévales. A flan de l'éperon rocheux comme la ruelle des Roches ou celle du Châtelier, ou celles menant à l'Indrois pour y travailler la laine, laver le linge ou accéder aux jardins vivriers, bon nombre d'entre elles ont été privatisées.



### L'occupation du sol

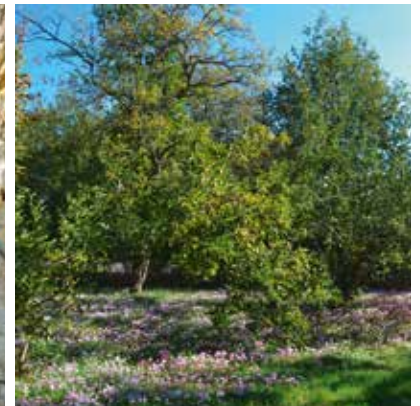
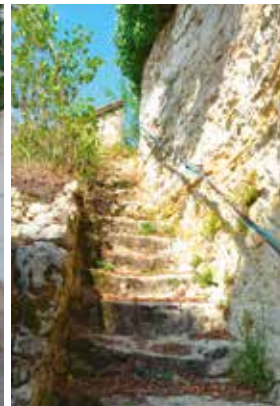
Au Bas-Faubourg, l'occupation du sol est héritée du Moyen-Âge : depuis les habitations en pied de coteau, des escaliers taillés dans la roche permettent d'accéder aux vergers qui occupent le plateau.

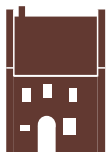


Ruelle des Roches



Ruelle du Châtelier





Rue Marinier, rue Potocki, et rue des Rocs, ainsi que derrière des façades XIX<sup>e</sup> de la rue Branicki, le bâti médiéval est toujours présent. On peut le découvrir à l'angle de deux rues, ou depuis les balcons de l'Indrois.

Si le bâti médiéval de Montrésor a connu des modifications au cours des siècles, il reste identifiable grâce au mode constructif de cette période.



Rue Branicki



## Une volumétrie et un plan simple

La volumétrie se développe majoritairement en R + 1 + comble, parfois appuyée sur une cave voûtée. La maison médiévale adopte un plan simple : au rez-de-chaussée s'ouvrent les baies d'une boutique doublée d'une arrière-boutique qui sert de séjour.

Sur le côté passe un couloir qui aboutit à une arrière-cour où un second corps de logis occupe le fond de parcelle. Un escalier hors-d'œuvre ou enroulé dans une tour reliée à une galerie dessert les deux habitations qui se résument le plus souvent à une pièce unique.



Les Balcons de l'Indrois

## La façade

Le bâti médiéval encore en place à Montrésor présente une implantation du *mur gouttereau\** à l'alignement. Les façades nord n'ont pas ou peu d'ouvertures, généralement, une porte et une petite prise de jour. Les façades sud présentent quant à elle des ouvertures organisées au gré des besoins et donc sans *ordonnancement.\* \**

\* mur portant une gouttière terminant le versant de toiture et recevant les eaux par opposition au mur pignon.

\*agencement méthodique des différentes ouvertures dans la façade.



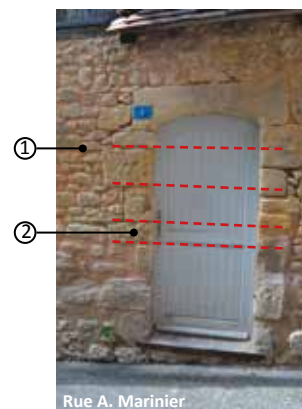
Rue des Rocs

## La maçonnerie

La maçonnerie est constituée de moellons de petite taille, plus aisés à transporter (1). Les matériaux utilisés pour sa construction étaient directement prélevés sur site.

Les moellons sont hourdés d'un mortier de terre, de chaux, de sable et de paille. Un enduit plein couvrait totalement la maçonnerie, afin de la protéger.

Les chaînes d'angle et les jambages des ouvertures sont constitués de pierres de taille, dont l'appareillage ne présente pas de composition symétrique entre eux (2).



Rue A. Marinier

## Les élévations mixtes

Sur les actuelles rues Branicki et Potocki, le bâti médiéval encore en place présente **des élévations (façades) mixtes**. Le rez-de-chaussée est maçonné et l'étage est en ossature bois et torchis. La faible section des bois témoigne de l'ancienneté de la construction. L'assemblage des pièces de bois qui ne présente aucun système décoratif n'était pas destiné à être vu. Ces façades étaient originellement recouvertes d'un enduit à la chaux, au même titre que les maçonneries de moellons.



Rue Branicki



Rue L. Theret

### Le linteau de porte

La **porte** présente un linteau en plein cintre. Ce mode constructif a perduré jusqu'au XVII<sup>e</sup> siècle et plus particulièrement sur le bâti modeste.



Rue N. Potocki

### La toiture

La toiture, qui était originellement couverte en chaume ou par des bardeaux de bois, présente une forte pente qui permettait l'écoulement rapide des eaux de pluie, afin d'éviter le pourrissement prématuré du matériau de couverture.



### Corniche en encorbellement

De la même façon, pour éviter l'érosion de la maçonnerie par les eaux de ruissellement, et alors que le recours à la gouttière n'existait pas, la corniche était traitée en encorbellement pour rejeter les eaux de pluie le plus loin possible de la façade.









La période qui couvre les XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles est marquée par des changements politiques, économiques, sociaux et intellectuels.

La chute de l'Empire d'Orient au début du XV<sup>e</sup> siècle accélère la renaissance culturelle de l'Occident, où les artistes et hommes de science byzantins se réfugient. Ils apportent leurs connaissances des sciences, des arts et leurs manuscrits grecs et

romains.

La redécouverte de ses **connaissances antiques**, celle d'un **Nouveau Monde** au-delà de l'Atlantique, et les possibilités de **diffusion de l'information par l'imprimerie modifient profondément la vision du monde des hommes de cette époque**. Le savoir jusqu'ici conservé dans les monastères et les bibliothèques des universités devient plus facilement accessible. Un **nouveau mouvement culturel apparaît, l'humanisme**. Ses traits caractéristiques sont la confiance en l'Homme, l'appétit du savoir et l'esprit de libre examen.

Le XV<sup>e</sup> siècle est une **période de pleine expansion économique pour l'Europe**. Les échanges commerciaux sont désormais réalisés à plus grande échelle. **Les banquiers et les grands marchands**, souvent organisés en compagnie, **acquièrent un pouvoir important**.

**Le domaine militaire va lui aussi connaître de nombreuses innovations**. La poudre découverte en Chine au VI<sup>e</sup> siècle arrive en Europe au XIII<sup>e</sup> siècle par l'intermédiaire de la civilisation islamique. À la fin du Moyen-Âge, l'artillerie de siège est devenue si efficace que les techniques de fortification doivent être repensées. Les tours à canons, basses et massives viennent renforcer les forts existants. Les nouvelles enceintes disposent de glacis, interdisant tout abri aux assaillants.

Alors que la Renaissance est amorcée dès le début du XV<sup>e</sup> siècle en Italie et dans plusieurs régions d'Europe, **ce n'est qu'après la guerre de Cent Ans et la bataille de Nancy en 1477 que ce mouvement artistique et culturel apparaît en France**.

Le pouvoir du roi s'accroît sur ses vassaux. **On passe progressivement d'un régime de suzeraineté à un régime de souveraineté. L'unification du royaume introduit une période de paix**. Le rôle défensif du château n'est plus indispensable. Il s'ouvre sur l'extérieur avec des terrasses et des jardins ordonnés en parterres géométriques et symétriques. **Le château fort devient château de plaisance**.

La cour royale, centre de la vie politique, séjourne régulièrement en Val de Loire. Les **châteaux de plaisance** Renaissance y sont nombreux. Tout d'abord introduit lors des travaux d'agrandissement, d'embellissement ou de modernisation des forteresses médiévales préexistantes, le style Renaissance prend son essor en France au XVI<sup>e</sup> siècle. Il se développe également dans les **constructions religieuses** et les **grandes demeures citadines avec les hôtels particuliers entre cour et jardin**.

L'expression architecturale retourne aux formes et proportions de l'architecture romaine antique. L'esthétique, l'organisation et l'harmonie sont recherchées par le respect des proportions, de la régularité, de la symétrie et de la perspective.

L'urbanisme manifeste peu ce souci nouveau de régularité et reste souvent fidèle au parcellaire médiéval. En revanche l'amélioration des réseaux d'adduction d'eau qui alimentent des fontaines publiques s'est développée au XVI<sup>e</sup> siècle.



À la fin du XIV<sup>e</sup> siècle, Montrésor est propriété de Jean IV de Bueil, grand Maître des arbalétriers de France. Il entreprend des travaux importants sur la forteresse et la dote d'une double courtine défendue par des tours rondes (canonnière) et des portes fortifiées.

En 1493, Montrésor est vendu à Imbert de Batarnay. Issu d'une famille modeste d'ancienne noblesse, intelligent et rusé, il sut s'attirer la confiance de quatre rois : Louis XI, Charles VIII, Louis XII et François I<sup>er</sup>, et profita des faveurs royales pour construire sa fortune.

**Imbert de Batarnay** est à l'origine du renouveau architectural de Montrésor. C'est lui qui **fait construire un logis de plaisance** qui prend appui sur le mur d'enceinte sud de la forteresse médiévale. Les historiens supposent que les deux tours élancées du logis ont pris pour base des tours de flanquement de l'enceinte. Une terrasse qui arrive à l'aplomb des maisons fût aménagée.

En 1521, **il engage la construction de la collégiale** afin d'en faire la sépulture de sa famille. Il la dote d'un collège de cinq chanoines prébendés, logés à proximité de la collégiale. Leur nombre sera rapidement porté à douze.

La silhouette élancée de cet édifice, avec son clocher haut de 35 mètres, domine le paysage de Montrésor. Ses abords sont devenus le lieu de sépulture des classes aisées, alors que le reste de la population était toujours ensevelie à la Maladrerie.

**C'est sous la possession d'Imbert de Batarnay et ses descendants que Montrésor connaît un fort développement.** La Ville Basse semble s'être reconstruite sur elle-même, comme en témoignent des reprises et modifications du XVI<sup>e</sup> siècle sur certaines bâtisses datant du XIV<sup>e</sup> siècle, situées en rive sud de l'actuelle rue Branicki. C'est également à cette époque que **le pied du versant sud de l'éperon a sans doute été urbanisé en deux fronts bâtis**, l'un troglodytique et l'autre construit. Il est peu probable qu'il y ait eu des cavités à cet endroit au début

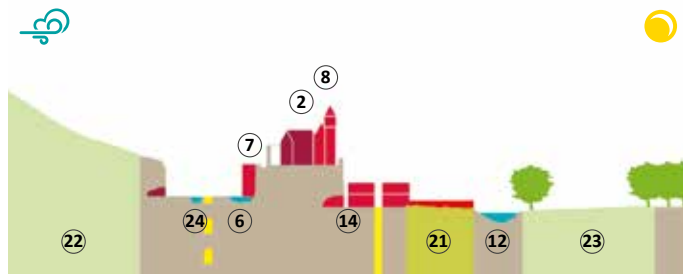
du XV<sup>e</sup> siècle, car celles-ci auraient constitué une fragilisation de la fortification à une époque où l'usage de la poudre était coutumière. De fait, il est donc plus vraisemblable que **les troglodytes** datent de la fin du XV<sup>e</sup>. **À usage d'annexes ou d'habitations modestes, ils sont séparés de la seconde frange bâtie par une voie d'environ 1,80 m de large**, dimension de voirie déjà confortable pour cette époque.

**La qualité de la seconde frange bâtie**, constituée de demeures implantées perpendiculairement au coteau et bénéficiant d'un ensoleillement optimum, laisse à penser qu'elles **étaient principalement occupées par des classes sociales aisées.**

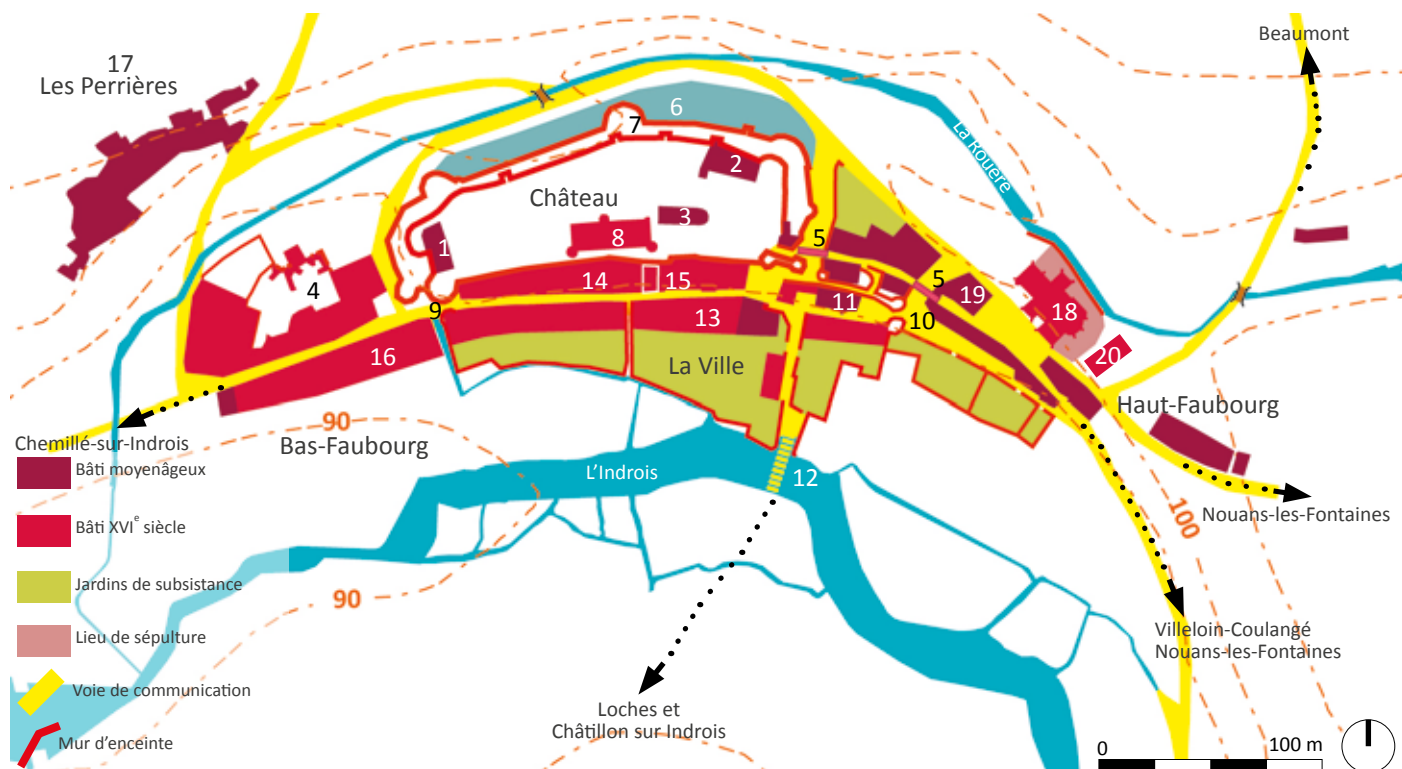
**L'urbanisation de la Ville Basse s'est étendue hors les murs**, à l'ouest du château, au pied et en regard du Châtelier. Les activités commerciale et artisanale, et plus particulièrement la draperie de laine présente dès le Moyen-Âge à Montrésor, ont connu une expansion importante profitant ainsi à toute la filière : bergers, négociants, cardeux et marchands. Cette activité connaîtra son apogée au XVII<sup>e</sup> siècle.

**Le Bas-Faubourg regroupait la population paysanne et ouvrière**, qui vivait essentiellement dans un habitat troglodytique.

**Le Haut-Faubourg ne semble pas**, à en juger par les caractéristiques de son bâti encore en place, **avoir connu d'extension urbaine au XVI<sup>e</sup> siècle.**



Coupe schématique de l'organisation urbaine



### Plan schématique de l'organisation urbaine

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p>① Donjon</p> <p>② Logis seigneurial au début du XV<sup>e</sup> siècle puis utilisé comme communs</p> <p>③ Chapelle Notre-Dame</p> <p>④ Le Châtelier - partie ouest de l'éperon qui faisait partie de l'enceinte primitive de la forteresse.</p> <p>⑤ Ponts de bois remplaçant les deux ponts-levis qui protégeaient l'entrée du château</p> <p>⑥ Douves du château</p> <p>⑦ Fausse braie - adaptation de la fortification au développement de l'artillerie datant du XV<sup>e</sup></p> <p>⑧ Logis seigneurial</p> <p>⑨ Porte ouest de la Ville</p> | <p>⑩ Porte est de la Ville</p> <p>⑪ Église Saint-Roch construite sur les bases de l'Église primitive</p> <p>⑫ Gué pavé de l'Huissette - porte sud de la ville peut-être abandonnée dès le XV<sup>e</sup> siècle</p> <p>⑬ La ville - reconstruction urbaine du XVI<sup>e</sup> siècle</p> <p>⑭ Urbanisation du versant sud de l'éperon</p> <p>⑮ Four banal</p> <p>⑯ Reconstruction de ville hors les murs et au pied de l'éperon</p> <p>⑰ Les Perrières - carrière de pierres ayant servi à la construction de la forteresse. Les caves ainsi créées ont ensuite été utilisées comme habitat</p> | <p>⑱ La Collégiale - ses abords servaient de lieu de sépulture</p> <p>⑲ Maison canoniale (affectée aux chanoines) - construit sur les bases d'un bâtiment médiéval</p> <p>⑳ Hospice</p> <p>㉑ Jardins de subsistance (voir coupe)</p> <p>㉒ Plateau- élevage de moutons (voir coupe)</p> <p>㉓ Prairies- élevage de bovins (voir coupe)</p> <p>㉔ La Rouère (voir coupe)</p> |
|--|---|--|

## MONTRÉSOR À LA RENAISSANCE les traces perceptibles de nos jours

### La double courtine

A la fin du XIV<sup>e</sup> siècle, Jean de Bueil, Grand Maître des arbalétriers de France et propriétaire du château de Montrésor, entreprend des travaux d'adaptation de la fortification au développement de l'artillerie. Il dote la forteresse d'une double courtine défendue par des canonnières (tours rondes).



### L'urbanisation du versant sud de l'éperon

Les bâtiments Renaissance en pied de coteau témoignent de l'urbanisation du versant sud de l'éperon au XVI<sup>e</sup> siècle.



### Le château de plaisance

Le logis de plaisance construit par Imbert de Batarnay en lisière sud de l'enceinte domine la Ville Basse.



### Une urbanisation fidèle au modèle médiéval

L'urbanisation Renaissance reste fidèle aux principes médiévaux, avec un parcellaire étroit sur lequel s'organisent un avant-corps de logis séparé par une cour ou un simple passage d'homme d'un second corps de logis. À Montrésor, le second front bâti est troglodytique.



### La Collégiale

Construite elle aussi par Imbert de Batarnay, sa silhouette qui couronne le bourg est perceptible tant depuis le plateau que de la vallée. À l'échelle du grand paysage, cet édifice marque le paysage Montrésorien bien plus encore que la forteresse.



### L'extension hors les murs de la Ville Basse

Montrésor a connu un fort développement au XVI<sup>e</sup> siècle sous la possession d'Imbert de Batarnay, seigneur riche et influent, et de ses descendants. Le pied du Châtelier est investi par des hôtels particuliers.





Le bâti Renaissance de Montrésor est essentiellement concentré sur l'actuelle rue Branicki.



### Organisation spatiale

Le logis Renaissance reste fidèle à l'organisation spatiale médiévale induite par le maintien du parcellaire en lanière héritée du Moyen-Âge. La volumétrie se développe sur un plan rectangulaire, le plus souvent perpendiculaire à la rue, en R + 1 + comble habité et présente un pignon sur rue.

Rampant débordant



### Composition des façades

Le pignon sur rue correspond aux modèles constructifs et d'urbanismes tourangeaux, alors que sur l'orléanais le modèle le plus répandu est celui du gouttereau sur rue.

Le pignon est traité avec un rampant débordant, droit, arrondi ou en bâtière qui participe au système décoratif de la façade.

Le bâti datant de la première Renaissance ne présente pas de façades strictement ordonnancées et le vocabulaire de l'architecture gothique perdure. Ce n'est qu'à partir de la seconde moitié du XVI<sup>e</sup> siècle, période de la seconde renaissance française, que la symétrie est introduite dans la composition des façades.



### Les lucarnes à gâble

Sur les hôtels particuliers et les châteaux, les lucarnes à gâble sont fréquentes.



### La maçonnerie

La maçonnerie est constituée de moellons rectangulaires grossièrement assisés hourdés d'un mortier de terre, de chaux, de sable et de paille. Ils étaient recouverts d'un enduit plein qui couvrait totalement la maçonnerie, afin de la protéger.



### La toiture

La toiture était originellement couverte en chaume ou en ardoises. Elle présente généralement une pente affirmée. La corniche en encorbellement, destinée à rejeter les eaux de pluie le plus loin possible de la façade, a été remplacée par un débord de toiture de 60 cm et les chevrons traités en doucine en guise de goutte d'eau.





Le XIX<sup>e</sup> siècle commence en France en 1814, après la défaite des armées napoléoniennes et se termine en 1914, au début du premier conflit mondial.

Le pays entame, pendant ce siècle, une série de mutations tant politiques qu'économiques et sociales. Sur le plan idéologique et politique, **le XIX<sup>e</sup> siècle français reste principalement**

**le siècle de l'opposition entre partisans de la révolution et contre-révolutionnaires.**

Face à la déroute du Premier Empire napoléonien, **Louis XVIII** est appelé sur le trône de France par le Sénat d'Empire. Il **s'attachera** à concilier Révolution et Royauté, mais plus encore **à moderniser le pays dont l'économie est essentiellement rurale. Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, 80% de la population française est paysanne. Le surpeuplement dans les campagnes entraîne une grande pauvreté** et la proportion de mendiants y est importante.

Louis XVIII, puis les pouvoirs politiques qui lui succèdent, s'inspirent du modèle anglais dont les avancées technologiques ont fait entrer son économie dans l'**ère industrielle.**

L'économie française ne connaîtra pas un développement aussi rapide que l'économie britannique. L'industrie est handicapée par le coût très élevé du charbon, première source d'énergie utilisée, et le manque de main-d'œuvre. La France qui sort de vingt années de guerres a une faible croissance démographique dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Quant au système bancaire français, complètement obsolète, il ne favorise pas l'investissement.

**Ce n'est qu'à la fin des années 1840 que la France rattrapera le retard technologique qu'elle avait par rapport à l'Angleterre.**

**À partir de 1830,** les migrations saisonnières des ruraux affluant vers les villes à la morte-saison pour y exercer une activité temporaire, sont progressivement remplacées par des migrations définitives. Espérant échapper à la misère, **les paysans,** mais également **les artisans** confrontés à la concurrence de l'industrie, **migrent vers les villes, pourvoyeuses de travail,** notamment dans l'industrie, grande consommatrice de main-d'œuvre non qualifiée.

**Cet afflux de migrants va mettre en exergue les problèmes de l'organisation des villes.** Il devient nécessaire de **reconsidérer les infrastructures de transports** qui se développent avec la technologie : canaux, chemins de fer et voitures. La **surpopulation des quartiers populaires et l'habitat insalubre** entraînent des épidémies de toutes sortes et une forte augmentation de l'alcoolisme. **L'hygiénisme** développe un ensemble de théories politiques et sociales visant à **mettre en œuvre des mesures de prévention de la santé publique.**

À Paris, **la pauvreté et l'injustice sociale provoquent des insurrections populaires** qui inquiètent fortement le régime en place. **La modernisation d'ensemble de la capitale,** entreprise **par le baron Haussmann,** intègre **les théories hygiénistes et apporte des réponses aux problèmes d'ordre public.** La création de nouvelles avenues, de places autour des bâtiments institutionnels, et de parcs urbains permet de purger les quartiers paupérisés foyers d'insurrection, de laisser passer la lumière et d'assainir l'air. Mais cette refonte urbaine permet aussi une intervention rapide des troupes montées.

**C'est à cette période que naissent les premiers plans d'alignement et d'assainissement.** Les cadastres que Napoléon a fait réaliser rendent la planification urbaine aisée. **Le droit de l'urbanisme édicte alors des règles applicables à l'ensemble du territoire national. L'outil principal de toute la planification urbaine va être le droit d'expropriation, fondé en France sur la notion d'utilité publique et d'intérêt général.** Ces principes sont anciens, mais des lois votées en 1833 puis 1841 les rendront plus efficaces.



C'est au XIX<sup>e</sup> siècle que la troisième phase du développement et de restructuration urbaine de Montrésor a lieu. Le Haut et le Bas-Faubourgs sont investis par des maisons rurales. Au Bas-Faubourg nombre d'entre elles sont semi-troglodytiques. Des escaliers aménagés à flanc de coteau permettent d'accéder aux vergers qui occupaient le plateau. L'extension urbaine gagne aussi les axes est-ouest.

Les fermes et les maisons de manouvriers s'implantent le long de la nouvelle route de Villeloin, à l'est du bourg. À l'ouest, la Grande-Rue se borde de maisons de maître et de maisons de bourg accueillant des commerces et des ateliers d'artisans.

En 1831 le château de Montrésor est vendu à Jouffroy de Gonsans. Ayant peu de moyens financiers, il engage des travaux de destruction importants : l'aile ouest du château et la chapelle sont démolies vers 1845. **Les décombres de la chapelle sont utilisés pour réaliser la rampe d'accès actuelle du château.**

À cette même période, **les douves du château sont comblées** sur demande des autorités locales pour des raisons de salubrité.

La présence de la Rouère en cœur de bourg est elle aussi devenue source d'accidents et de maladies. Par fortes pluies, le ruisseau se transforme en torrent rendant presque impossible la communication entre le quartier de la Halle et le sud du bourg. Et certaines pratiques des riverains entraînent des risques sanitaires. Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, la commune incite les propriétaires à couvrir la Rouère. Certains iront jusqu'à construire leur maison au-dessus du ruisseau.

L'espace ainsi gagné sur les douves et la Rouère est planté d'un mail de platane ou d'ormes qui devient le champ de foire bordé de nombreux commerces et ateliers d'artisans comme en témoignent encore les rez-de-chaussée des maisons de bourg de ce secteur.

**C'est également au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle que le système viaire est réorganisé.** L'axe de communication Loches - Villeloin qui passait par l'actuelle rue Branicki, de plus en plus engorgé par une circulation croissante, **est déporté au nord du château, sur les anciens fossés.** La RD760 est ainsi créée. Mais la fluidité de la circulation sur ce nouvel axe **nécessite la réalisation d'un plan d'alignement de la Grande-Rue, acté en 1840.** Le bâti médiéval et Renaissance en entrée de la rue Potocki est arasé et des façades XIX<sup>e</sup> sont reconstruites sur la Grande-Rue.

**Le bâti moyenâgeux entre la Grande-Rue et la rue Abel Marinier située en contrebas est démolit et de nouvelles constructions s'appuient sur les bases moyenâgeuses encore présentes rue Marinier.**

C'est certainement suite à la procédure d'expropriation nécessaire à la réalisation du plan d'alignement de la Grande-Rue qui priva les riverains de la jouissance d'une cour que la **rue A. Marinier devint pendant un temps cour commune.**

Puis un **échange de terrain entre la commune et les habitants** de cette rue aboutit à la **reclassification publique de la rue A. Marinier et à la privatisation de l'ancienne rue de la Ville Basse.** Les habitants se sont naturellement approprié l'espace et une maison de manouvrier fût construite, **fermant ainsi la voie qui desservait la Ville Basse pendant plus de six siècles.**

**À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le plan d'alignement de la rue Branicki** aura les mêmes conséquences sur le bâti du XVI<sup>e</sup> siècle. Des maisons de maître viendront parachever ce nouveau décor urbain.

Xavier Branicki, riche héritier polonais, a acquis le château en 1849. Outre les travaux de remise en état du château et de la collégiale, le paysage de Montrésor lui doit la réalisation du pont du Jardinier et le Béliet hydraulique présents sur les rives de l'Indrois.

**Ainsi, le paysage de Montrésor nous livre un incroyable palimpseste, où depuis le Moyen-Âge à nos jours, les hommes, qu'ils soient modestes ou puissants, n'ont cessé d'inscrire leur histoire sur les traces de ceux qui les ont précédés.**



Rue des Vallées, actuelle rue Marinier. Au Moyen-Âge, elle desservait le château en sa partie droite et la Ville Basse en sa partie gauche.





L'entrée ouest de Montrésor bordée de maisons de bourg. À droite une parcelle de vigne.



La Rue Principale, actuelle Grande Rue. De nombreux commerces occupaient les rez-de-chaussée des maisons de bourg.



Le mail de platanes ou d'ormes planté sur les anciennes douves du château.



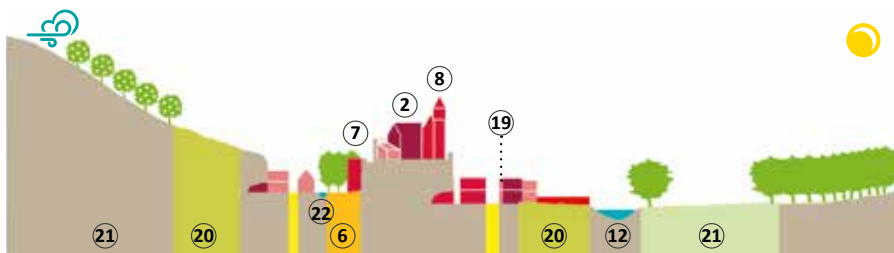
Toutes les bâtisses présentent aux abords du champ de foire étaient occupées par des commerces.



Le champ de foire à l'emplacement des anciennes douves du château.

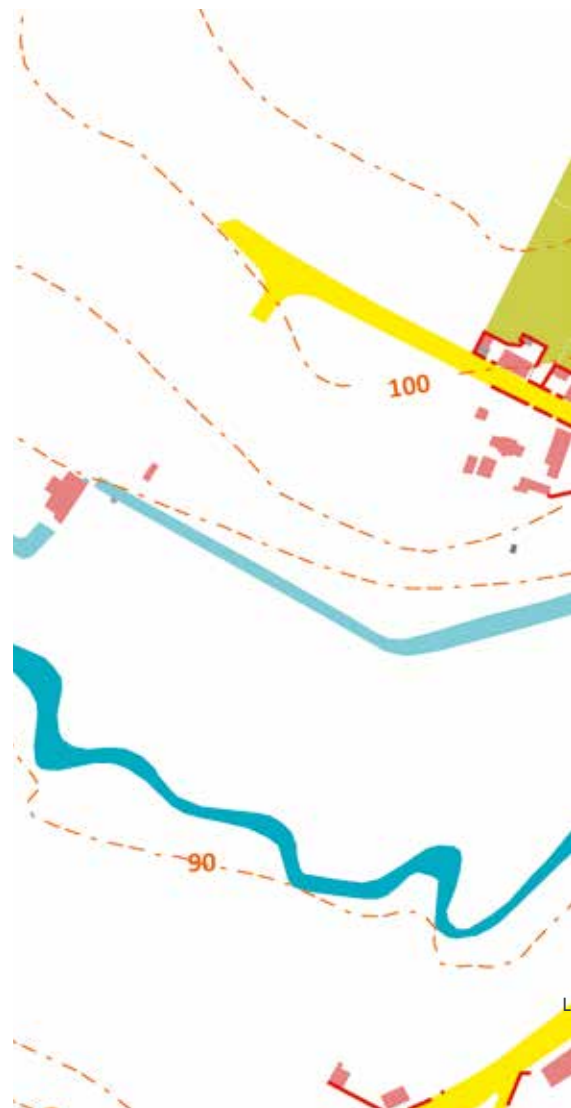


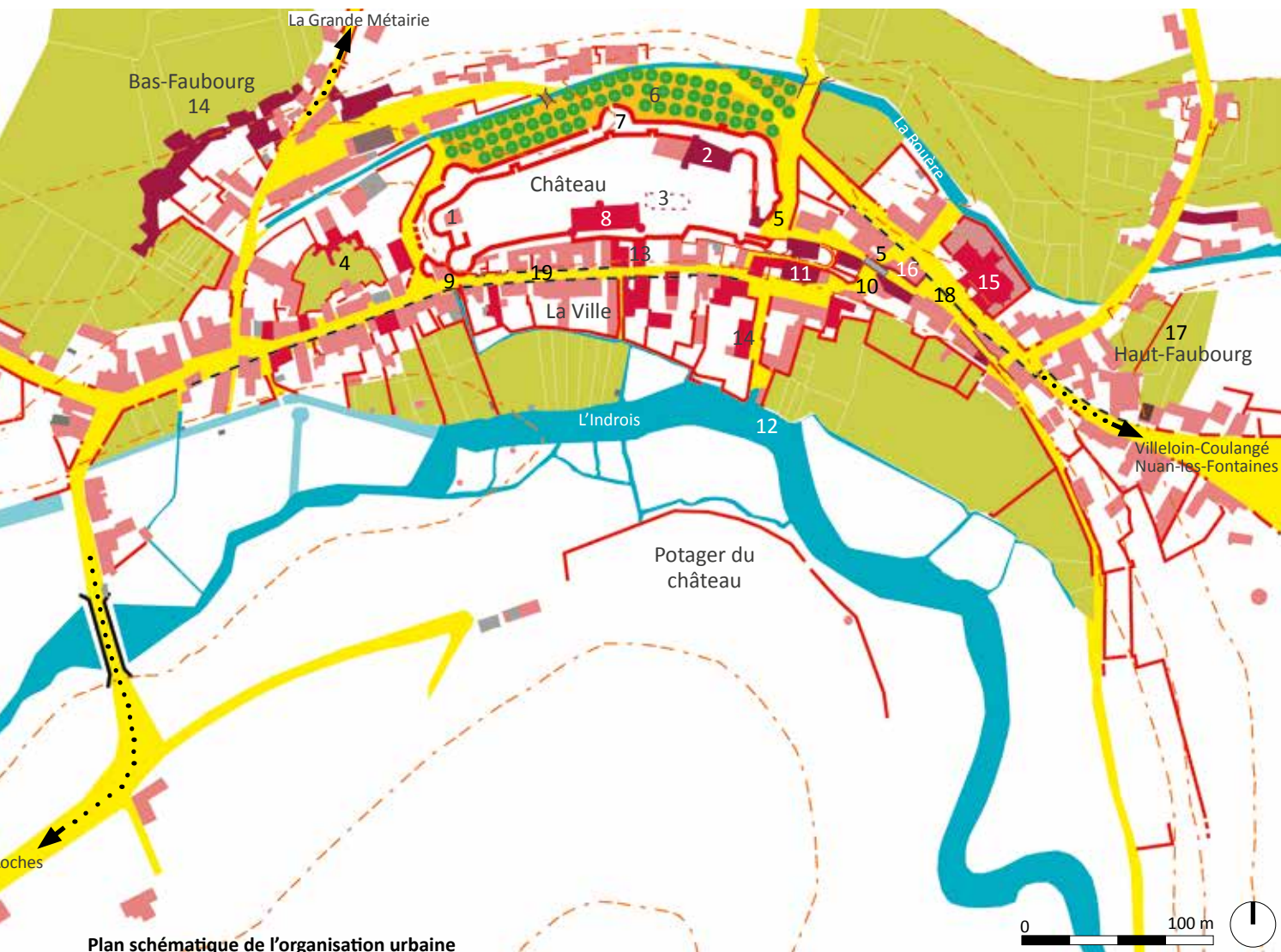
La halle du XVII<sup>e</sup> siècle et une maison de bourg.



**Coupe schématique de l'organisation urbaine**

- ① Pavillon construit sur le donjon ruiné.
- ② Communs et orangerie.
- ③ Chapelle Notre-Dame démolie vers 1845 par le Comte Jouffroy. Ses décombres ont été utilisés pour créer la rampe d'accès du château.
- ④ Le Châtelier - Partie ouest de l'éperon qui faisait partie de l'enceinte primitive de la forteresse.
- ⑤ Rampe d'accès au château et pont de pierre remplaçant les deux ponts en bois.
- ⑥ Douves du château comblées pour des raisons de salubrité. Un mail composé de platanes ou d'ormes est planté. Cet espace devient le champ de foire et un lieu de promenade.
- ⑦ Fausse braie - Adaptation de la fortification au développement de l'artillerie, datant du XV<sup>e</sup> siècle.
- ⑧ Ancien logis seigneurial.
- ⑨ Ancienne porte ouest de la ville, disparue au XIX<sup>e</sup> siècle
- ⑩ La rue de la Ville Basse est privatisée et fermée. Les tours de la porte est ont disparu, mais leur empreinte est encore visible.
- ⑪ Ancienne église Saint-Roch, vendue comme bien national à la Révolution.
- ⑫ Ancien gué pavé de l'Huissette submergé par les eaux de l'Indrois peut-être dès le XV<sup>e</sup> siècle
- ⑬ Ancien four banal du XVI<sup>e</sup> siècle.
- ⑭ Le Bas-Faubourg - Des fermes et logis de manouvriers sont construits à l'alignement de la rue. L'habitat villageois troglodytique originel commence à servir de bâtiments annexes (granges et étables).
- ⑮ La Collégiale - Ses abords sont encore lieu de sépultures au XIX<sup>e</sup> siècle.
- ⑯ Maison canoniale (affectée aux chanoines) - construite sur les bases d'un bâtiment médiéval.
- ⑰ Le Haut-Faubourg est devenu un quartier rural.
- ⑱ Le plan d'alignement de la Grand-Rue (1840) a entraîné l'arasement ou la démolition de bâtiments datant du Moyen-Âge et de la Renaissance.
- ⑲ Le plan d'alignement de la rue Branicki (1891) partiellement réalisé. Reprise des façades sur le bâti XIV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles.  
Le plan d'alignement de la rue A. Marinier de 1880 a été annulé en 1999.
- ⑳ Jardins de subsistance et vergers (voir coupe).
- ㉑ Prairies - élevage des bovins. Les moutons étaient élevés sur le plateau (voir coupe).
- ㉒ La Rouère (voir coupe).





Plan schématique de l'organisation urbaine

### La rampe d'accès au château

Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, la Chapelle Notre-Dame est démolie. Ses décombres sont utilisés pour combler les douves est du château et ainsi réaliser la rampe d'accès.



### Le pont du jardinier

Le château de Montrésor possédait des jardins de part et d'autre de l'Indrois. Pour relier ces jardins, le comte Branicki, propriétaire du château, a fait réaliser en 1870 cette passerelle par les ateliers Eiffel.



### Les commerces de l'ancien champ de foire

Les linteaux filants sur toutes les façades des maisons de bourg faisant face au château rappellent qu'au XIX<sup>e</sup> siècle ce secteur devint le second pôle commercial de Montrésor, après le comblement des douves du château et la plantation du grand mail.



### Les plans d'alignement

En 1840 le plan d'alignement de la Grande-Rue est acté. Le bâti médiéval et Renaissance en entrée de la rue Potocki est arasé et des façades XIX<sup>e</sup> sont reconstruites sur la Grande-Rue.

Le bâti médiéval entre la Grande-Rue et la rue Abel Marinier située en contrebas est démolie et de nouvelles constructions s'appuient sur les bases médiévales encore présentes rue Marinier.

À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le plan d'alignement de la rue Branicki aura les mêmes conséquences sur le bâti des XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles.



### Rue Marinier, ancienne cour commune

Les plantations en pieds de murs et en pots de la rue Marinier témoignent de la mémoire de l'usage. Autrefois, les artisans et paysans qui vivaient sur ce secteur y stockaient leur matériel sur la rue.





### Les potagers

L'usage des jardins de subsistance d'autrefois est encore perceptible. Leur localisation en vallon, afin de profiter de la ressource en eau remonte, au Moyen-Âge.



### La vigne

Avant les grandes mutations agricoles de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, vergers, vignes et potagers occupaient la majorité des espaces privés et cultivés aux abords du village. La vigne était présente jusqu'en cœur de bourg sur les façades des maisons, où elle était cultivée pour une production privée.



### Le bief du moulin

Le bief fût créé à l'origine pour alimenter le nouveau moulin de la ville. À sa démolition, au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, il fût remplacé par le moulin de la mécanique construit plus en aval à la jonction du bief et de l'Indrois.

La création du bief a entraîné la montée des eaux de l'Indrois et submergé le gué pavé de l'Huissette, porte sud de la ville médiévale.



### Les arbres remarquables Espèces indigènes

Jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, les arbres sont le plus souvent utilisés à des fins vivrières au sein des jardins accompagnant les demeures. Les espèces fruitières (poirier et pommier principalement) étaient très répandues.

Des espèces comme le noyer étaient souvent plantées à proximité du bâti. Ils avaient plusieurs fonctions :

- Apporter de l'ombre sur la cour, espace de travail, et l'hiver, la tombée des feuilles laissait passer les rayons du soleil dans l'habitat.

- La fabrication d'huile à partir des noix et d'encre brune à partir des brous de noix

- À la fin de leur cycle de vie, leur bois était utilisé en menuiserie.



### Les pâturages

La vallée inondable de l'Indrois, fût au Moyen-Âge utilisée à des fins défensives grâce à un système de vannes permettant d'inonder toute la vallée isolant ainsi le château. Dès le XVI<sup>e</sup> siècle et jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, la vallée servait de pâture aux bovins. Une grande partie de l'économie du village reposait sur l'exploitation de la laine.



### Espèces exogènes

À partir du XIX<sup>e</sup> siècle, de nouvelles pratiques apparaissent chez les classes sociales aisées. Le végétal est choisi pour ses qualités esthétiques et son originalité (feuillage, floraison, écorce). Les parcs et jardins privés deviennent des lieux d'exposition des espèces de collections où magnolia, cèdre, marronnier d'Inde, ou encore figuier sont plantés.



## LE BÂTI RURAL

Construite à partir des ressources naturelles de leurs sites d'implantation, **l'architecture du bâti rural est «liée au sol».**

L'architecture des fermes témoigne d'un esprit pragmatique : elle est une réponse à des usages spécifiques, aux facteurs climatiques et topographiques du site d'implantation.



## Organisation spatiale

L'implantation et l'architecture des bâtiments répondent à plusieurs impératifs : **utiliser au mieux la surface du terrain, afin de disposer d'un espace de travail et de vie au sud, en se protéger des vents dominants.**

C'est donc la forme de la parcelle, l'orientation et les besoins en hébergement et en espaces de stockage qui définissent la structure architecturale de la ferme.



**Le bâti s'aligne le plus souvent sur les limites parcellaires, en tournant la façade principale du logis et l'espace de travail au sud, sud-est.** Celui-ci est parfois planté d'un arbre à feuillage caduc afin d'apporter ombre et fraîcheur en été, et permettre un ensoleillement optimum en hiver.

Pour se protéger des vents dominants, le bâti traditionnel tire aussi parti du relief.



- Logis fermier
- Bâtiment annexe
- ① Espace de travail
- ② Jardins de production
- ③ Champs de culture
- ④ Verger
- ⑤ Voie
- ⑥ Prairie

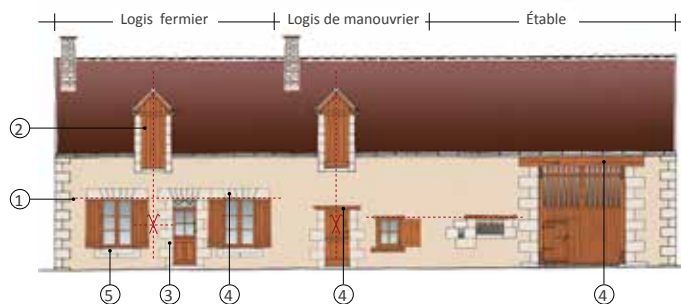
## Composition des façades

Alors que **les dépendances présentent une façade aux percements asymétriques, dont la position et les dimensions sont guidées par un souci purement fonctionnel** (accéder, éclairer, ventiler), **le logis fermier s'en distingue par sa façade ordonnancée** (linteaux de baies alignés entre eux ①, lucarne ② implantée dans l'axe de la porte, d'une fenêtre ou d'un trumeau. Souvent, la porte et la fenêtre partagent un jambage commun ③, complété par une ou deux baies aux proportions identiques.

**Sur les dépendances, les linteaux sont le plus souvent traités en bois ④.** **Sur les bâtiments d'habitation, à l'image des autres éléments structurels des ouvertures** (appuis ⑤, jambages ③ et linteaux ④) **sont réalisés en pierres de taille appareillées en harpe, constituant l'un des éléments décoratifs de la façade, avec la cheminée, la lucarne et la corniche** lorsqu'elle est présente.

Les façades nord, nord-ouest ne comportent pas ou peu d'ouvertures. Un cellier y est parfois accolé, constituant un espace tampon renforçant la protection contre le froid.

Les proportions des fenêtres et leur position dans le mur permettent un ensoleillement optimum en hiver et évitent la surchauffe en été.



## CARACTÉRISTIQUES MONTRÉSORIENNES

Sur Montrésor, le bâti, quelles que soient les typologies, est de facture rustique. Les éléments décoratifs restent simples.

Le traitement des jouées de lucarnes par un bardage de bois posé parallèlement à la pente de toit est un dispositif très ancien, si ce n'est le dispositif originel, qui a perduré sur Montrésor.





## LA MAISON DE MAÎTRE

Les maisons de maître sont inspirées des demeures bourgeoises citadines. Elles ont été construites par des propriétaires terriens aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. Leur **volumétrie** est **simple, mais imposante**. Elles se caractérisent par un jardin d'agrément, clôturé sur la voie par un mur plein ou un mur bahut surmonté d'une grille.

### Organisation spatiale

En **bourg**, la maison de maître s'implante à l'**alignement**. En **faubourg**, elle s'implante le plus souvent en **retrait de l'alignement** et une cour pavée, fermée par un mur bahut surmonté d'une grille ouvragée, met en scène la façade principale. La demeure des propriétaires s'affiche. **C'est la mise en scène de la demeure qui guide l'implantation du bâti sur la parcelle**, plus qu'une réponse aux contraintes climatiques (protection aux vents et meilleur ensoleillement de la façade principale), comme sur le bâti rural.

L'organisation sur l'arrière de la parcelle obéit à une hiérarchie invariable : terrasse, jardin d'agrément et potager fermé par un haut mur de clôture. Un verger peut être implanté dans la continuité ou à côté du potager.

### Composition des façades

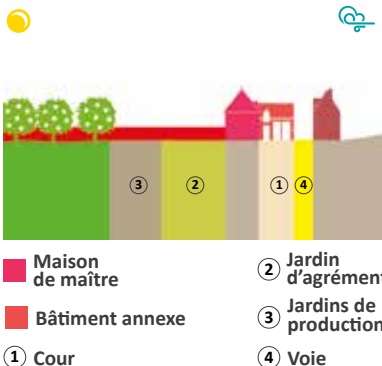
Les maisons de maître comportent généralement deux niveaux habitables et un comble. Leurs façades comportent au moins trois travées de baies. Les façades sont rythmées par l'ordonnement strict des baies (répartition régulière des ouvertures) ① et ②. Les baies sont axées ②. Les lucarnes ③ sont positionnées dans l'axe des travées ou des trumeaux (partie de mur entre deux ouvertures). Elles sont implantées dans la moitié inférieure du pan de toiture. Le soubassement ⑦, le bandeau d'étage ④ et la corniche ⑤ dessinent des lignes horizontales.

Les modénatures ornent les façades : encadrements de baies et chaînes d'angle en pierres de taille appareillées en harpe ⑥, bandeaux d'étage moulurés, corniches ⑤ et soubassements ⑦. Certains éléments comme les clés de voûte sont ornés de sculpture (1).



### CARACTÉRISTIQUES MONTRÉSORIENNES

Sur Montrésor, même les menuiseries les plus travaillées présentent une facture rustique. Et, les éléments décoratifs restent simples.





## LA MAISON DE BOURG

Les maisons de bourg accueillait autrefois des artisans et des commerçants. Ce sont en général, des constructions de deux niveaux avec combles, aux façades plus hautes que larges. Elles ont deux ou trois travées de baies.



## Composition des façades

De la plus modeste à la plus sophistiquée, les maisons de bourg reprennent les codes de l'écriture architecturale des maisons de maître. Elles présentent toutes des façades ordonnancées (répartition régulière des ouvertures ① et ②). Les lucarnes sont positionnées dans l'axe des travées ou des trumeaux (partie de mur entre deux ouvertures) et sont implantées dans la moitié inférieure du pan de toiture ③. Le soubassement et la corniche dessinent des lignes horizontales ④. Les façades sont ornées par les modénatures : encadrements de baies et chaînes d'angle en pierres de taille appareillées en harpe, bandeaux d'étage moulurés, corniches et soubassements.

Sur les demeures les plus cossues, la serrurerie (garde-corps, marquise, grille d'imposte ou de soupiroux) et les menuiseries bénéficient d'un traitement soigné, parfois sophistiqué, qui participe au décor de façade.

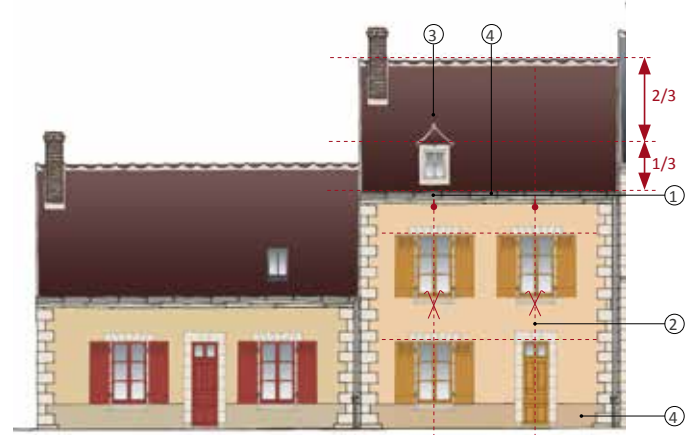


## Organisation spatiale

La façade sur rue est construite à l'alignement et jusqu'aux limites séparatives, en mitoyenneté avec les maisons voisines. Elles confèrent un caractère urbain à la rue (1). L'implantation du bâti est ici, moins guidée par la recherche de l'ensoleillement et de la protection aux vents dominants que de l'accès.

L'espace de travail, cour ou jardin, est rejeté en fond de parcelle, parfois desservi par une venelle. Il se peut cependant qu'une cour donnant accès à quelques petites dépendances s'ouvre directement sur rue.

Dans ce cas, un mur bahut surmonté ou non d'une grille marque la limite de propriété et assure la continuité de l'alignement (2).



## CARACTÉRISTIQUES MONTRÉSORIENNES

Sur Montrésor, la présence de marquise est exceptionnelle, et les décors de serrurerie ne sont jamais ostentatoires.

Sur la rue Branicki, les portes des maisons de bourg sont des portes à un vantail, surmonté d'une imposte vitrée.







## LE BÂTI D'INSPIRATION VILLÉGIATURE

Le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle est marqué par l'émergence de la villégiature favorisée par le développement des réseaux ferroviaires et routiers. Initialement motivée par des raisons de santé, à la recherche d'un climat favorable pour lutter contre les maladies, la villégiature devient progressivement un séjour pour se divertir et se reposer.

Cette mode qui prend son essor au XIX<sup>e</sup> siècle et atteint son apogée au XX<sup>e</sup> siècle donne naissance à une architecture originale, l'architecture de villégiature. La bourgeoisie la diffuse bientôt en dehors de ses premières aires de création que sont les sites balnéaires.



Cette architecture s'inspire du cottage, du chalet ou du château, joue sur des styles éclectiques, cosmopolites et néo-régionaux. Elle répond aux souhaits de ses commanditaires, elle est «dépayssante». Son élaboration est empreinte d'une forte individualité, qui se caractérise par la mise en scène de la villa sur la parcelle, la complexité du plan, la multiplication des volumes, la composition dissymétrique des façades, l'abondance et la variété du décor créé par le jeu des matériaux, souvent issus de l'industrialisation.

À partir des années 1920, les catégories sociales plus modestes s'emparent de ce style architectural par effet d'imitation, et de nombreuses maisons inspirées et adaptées de ce modèle se construisent dans les nouveaux quartiers. Des propriétaires s'associent pour construire des maisons jumelles formant une villa (4).



Le hameau de Blacford, situé à proximité de la gare et offrant des vues sur le paysage de la vallée de l'Indrois, réunissait tous les critères pour que les villas de la belle société du XIX<sup>e</sup> siècle investissent le coteau (1 à 4).

Dans les faubourgs, des maisons de bourg datant de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle reprennent certains codes de l'architecture de villégiature (5 et 6).

(4) Ancienne perception construite dans les années 40. L'extension construite en symétrie s'inscrit dans l'idée des maisons jumelles.



L'urbanisation récente de Montrésor est localisée sur le plateau nord du bourg.

Ce secteur se distingue des espaces bâtis originels du bourg par un parcellaire et un domaine public plus lâche, avec une implantation bâtie en retrait de l'alignement de la rue, et une absence générale de mitoyenneté.

Les lotissements s'organisent autour d'un réseau viaire secondaire se terminant en impasse et prenant la forme de placettes. Celles-ci sont traitées avec des matériaux peu qualitatifs, sans implantation de mobilier urbain invitant les riverains à utiliser ces espaces comme lieux de vie communautaire contrairement aux places et placettes du tissu traditionnel. Ces espaces n'ont pour seule vocation que la desserte et le retournement des véhicules.

Par ailleurs, ce secteur fait état d'une disparité par la grande variété de traitement des limites parcellaires. En effet, leur écriture se distingue du bourg traditionnel où les limites ont un traitement homogène de par leur gabarit, leur épaisseur et leur teinte.

Les végétaux présents sur ces espaces sont bien souvent composés d'essences exogènes et monospécifiques, notamment dans le traitement des haies de clôtures, qui tendent également à banaliser le paysage.

Cependant, des similitudes avec le tissu urbain traditionnel se retrouvent dans ces nouveaux îlots bâtis. À l'intérieur de ces lotissements, des cheminements piétons évoquent les venelles du bourg, et la vue s'ouvre sur le grand paysage depuis les franges urbanisées.





### Organisation spatiale

L'implantation du pavillon s'inspire de la maison de maître, en retrait de l'alignement, il est en représentation. Mais, alors que la maison de maître affiche sur rue une façade de mise en scène et sur l'arrière de la parcelle une façade ouvrant sur un jardin intimiste, le pavillon présente les pièces de vie principales sur rue.



### Composition des façades

Sur les constructions les plus anciennes (datant des années 1950), la présence de sous-sol semi-enterré est fréquente. Il en résulte une volumétrie ramassée et un rapport à la topographie du terrain en rupture avec le bâti traditionnel.



Les règlements d'urbanisme tendent depuis quelques années vers une meilleure insertion dans le site des nouvelles constructions en s'appuyant sur la volumétrie et l'aspect des façades. Les pavillons réalisés depuis une quinzaine d'années présentent une volumétrie longiligne, des pentes de toitures, un rapport vide/plein et des teintes plus en harmonie avec leur site d'implantation.



### LE PAVILLON

À partir du XVIII<sup>e</sup> siècle, les classes sociales favorisées, désireuses d'affirmer leur statut, introduisent une écriture architecturale visant à affirmer leur particularisme. Peu à peu ce modèle descend dans la hiérarchie sociale, gagnant la bourgeoisie des villes et des bourgs, puis la paysannerie moyenne aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles avec la maison de maître. Celle-ci, implantée en recul de l'alignement où un jardin d'agrément clôturé d'un mur, met en scène la demeure qui s'affiche.

Le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle est marqué par l'émergence de la villégiature favorisée par le développement des réseaux ferroviaires et routiers. Initialement motivée par des raisons de santé, à la recherche d'un climat favorable pour lutter contre les maladies, la villégiature devient progressivement un séjour pour se divertir et se reposer.

Puis, au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, l'architecture de villégiature est diffusée par la bourgeoisie en dehors de ses premières aires de création que sont les sites balnéaires. Cette architecture s'inspire du cottage, du chalet ou du château, joue sur des styles éclectiques, cosmopolites et néo-régionaux. Elle répond aux souhaits de ces commanditaires, elle est «dépaysante». Son élaboration est empreinte d'une forte individualité, qui se caractérise par la mise en scène de la villa sur la parcelle, la complexité du plan, la multiplication des volumes, la composition dissymétrique des façades, l'abondance et la variété du décor créé par le jeu des matériaux, souvent issus de l'industrialisation.

À partir des années 1920, les catégories sociales plus modestes s'emparent de ce style architectural par effet d'imitation, et de nombreuses maisons inspirées de ce courant se construisent dans les nouveaux quartiers.

À la volonté de représentation héritée de la maison de maître, s'ajoute le souhait d'affirmation de l'individualité : faire appel à des références culturelles exogènes pour différencier «sa construction» est désormais chose acquise.

Parallèlement se développe le «style International». Ce courant architectural, résolument moderniste, s'attache au fonctionnalisme du bâti et recherche le dépouillement dans la décoration. Il se veut apatride et libéré des contraintes géographiques et culturelles. Les constructions de ce mouvement sont en rupture totale avec les traditions du passé. L'espace, la forme, la lumière, les circulations, le paysage, le rapport intérieur/extérieur sont au cœur de la conception du bâti.

Durant la période de l'après-guerre 1950-1960, l'architecture est surtout un instrument pour résoudre le problème très concret de la reconstruction et du grand besoin en logements. Les productions architecturales standardisées, la maison individuelle sur catalogue, permettent de répondre à ces besoins de façon rapide, mais ce sont dans la plupart des cas des bâtiments impersonnels, où le particularisme local a disparu.

Du «style International» la production de masse n'a retenu que la suppression des éléments décoratifs et des particularismes locaux.

Le pavillon est l'aboutissement de ces évolutions de l'habitat.

## LE VÉGÉTAL AU COEUR DE BOURG



Du jardin privé aux espaces publics et naturels, la présence végétale est perceptible par tous depuis la rue, un chemin, à travers une clôture, ou bien en surplomb du bâti. Le végétal est omniprésent et modèle le cadre de vie, les usages, et l'image d'un territoire.



### Les limites publiques et privées

#### Haies & clôtures

Le traitement des limites séparatives est variable selon l'époque de construction et le lieu d'implantation du bâti. Leur traitement dans le cœur du bourg laisse l'opportunité aux piétons d'apercevoir les petites cours aménagées (1). Leur végétalisation participe directement à l'embellissement de l'espace public. Ailleurs, l'utilisation de clôtures pleines sépare visuellement l'espace privé de l'espace public. L'utilisation de matériaux naturels (2) appuie l'identité rurale du village tout comme la mise en place de haie champêtre (3). La construction des nouvelles extensions a vu apparaître des clôtures grillagées (4) et des haies composées d'une seule espèce, comme le thuya (5). Leur importante utilisation vient contraster avec le paysage environnant, banalisant le paysage de Montrésor.

#### Le fleurissement en pied de mur

L'appropriation de l'espace public par les habitants participe activement à l'embellissement de la commune. En investissant les trottoirs par la mise en place de pots fleuris, les habitants participent à l'animation des rues, où la limite entre l'espace privé et public s'estompe au profit d'une ambiance chaleureuse et accueillante (6). Le long des murs, on retrouve des bandes plantées, des semis champêtre (7) ou encore des plantes grimpantes (8), créant une véritable présence végétale à travers le village. Si la vigne était historiquement très présente sur les façades (9), les plantes grimpantes que l'on retrouve aujourd'hui sont essentiellement horticoles ayant pour fonction d'embellir les espaces étroits ou dissimuler un élément disgracieux.













## Les jardins privés | des jardins de production et vivriers aux jardins paysagers d'agrément

Jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, les jardins privés ont pour vocation de nourrir les habitants. Les potagers, vignes et vergers sont alors majoritairement cultivés dans les jardins individuels. Les petites cours sont agrémentées d'un fleurissement en pots, notamment sur la rue. À partir des années 1960, l'autosuffisance alimentaire permise par les

progrès agricoles et le faible coût des denrées concourent à la disparition progressive de ces jardins vivriers. Les potagers et vergers disparaissent progressivement au profit d'une végétation à vocation d'ornement. **Les potagers se transforment en jardins d'agrément.** Cette évolution des pratiques a pour conséquence la création de nouvelles ambiances au sein des jardins privés, mais aussi dans les rues du village. Aujourd'hui, quelques potagers et vergers sont encore perceptibles pour témoigner des usages d'autrefois.



	Jardin d'ornement		Vergers
	Cour, parking et parvis		Présence de potagers
	Cour jardinée		Présence d'arbres fruitiers
	Jardins de production		Arbres remarquables

## Les vignes, potagers et vergers : des traces encore perceptibles de l'occupation d'autrefois

Si quelques parcelles de vergers, vignes et potagers subsistent encore, leur surface est désormais dérisoire en comparaison avec les années antérieures (1). Étroitement liés à l'homme pour leur assurer une suffisance alimentaire, **les potagers sont principalement localisés en vallon** (2), afin de profiter facilement de la ressource en eau. **Les fruitiers s'égrainent encore aujourd'hui dans les jardins privés** et s'inscrivent souvent en accompagnement des potagers encore existants. **On devine leur présence depuis l'espace public, à l'arrière du bâti.** Ces éléments témoignent des usages d'autrefois et participent à l'ambiance bucolique du village.



## Le jardin d'agrément : un écrin intimiste à vocation esthétique

Les changements de fonction des jardins privatifs ont entraîné des **mutations en terme d'ambiance et d'échelle**. À partir des années 1970, **la fonction principale des jardins devient la détente**. L'usage du potager est délaissé au profit d'un jardin davantage intimiste (3). La composition est standardisée avec une part importante accordée au gazon d'agrément où quelques arbres d'intérêt esthétique sont également plantés en isolé. Les limites des jardins s'opacifient avec des plantations de haies, souvent composées d'une seule espèce (4). Certains jardins localisés à proximité de l'Indrois peuvent avoir un impact sur la biodiversité lorsque des végétaux invasifs sont plantés (bambous, buddleja, renouée du Japon).



## La cour : un jardin privé offert à l'espace public

L'absence de réelle barrière visuelle entre l'espace privé et l'espace public laisse l'opportunité aux piétons d'apercevoir **les petites cours aménagées, qui participent à l'animation de la rue** (5). Ces jardins permettent de créer une véritable ambiance paysagère au sein de l'espace bâti où **le traitement des limites séparatives est divers** (clôture bois/fer forgé, absence de limites matérialisées). De petite taille, les cours offrent une **diversité d'espèces végétales horticoles** où les plantations en pleine terre sont rares. (6). Leur simplicité de traitement renvoie à une échelle humaine, assez intimiste, en lien réel avec le bâti.





## Le vallon de l'Indrois | une diversité d'ambiances au bord de l'Indrois

L'Indrois est intimement lié à Montrésor. Cette relation a néanmoins

évolué au cours du temps. D'un usage «défensif» puis «ressource» pour irriguer les parcelles potagères, de nouveaux usages liés à la promenade et à la détente sont apparus, conduisant à des ambiances et des paysages variés.



### A L'Indrois sauvage

Végétation dense  
Absence de visibilité  
Accès difficile



### B L'Indrois aménagé

Promenade - Repos  
Points de vue sur le village et les jardins



### C L'Indrois pittoresque

Eléments pittoresque  
Ambiance bucolique  
Intimité



### D L'Indrois approprié

Accès direct à la rivière  
Appropriation  
Obstruction des vues



### E L'Indrois maîtrisé

Rivière canalisée  
Espace étroit



## des vues paysagères depuis les prairies pour mettre en valeur le patrimoine architectural



Les ouvertures sur le village contribuent à sa mise en valeur. Le maintien d'une prairie conditionne cette vue.



Les courbes dessinées par l'Indrois et la canopée des arbres mettent en valeur le château, offrant un véritable tableau aux promeneurs.



Les plantations permettent de cadrer les éléments architecturaux. Cependant, un trop fort développement végétal peut réduire la qualité de ces vues.



L'équilibre entre les ouvertures et les blocages visuels est très sensible. Si les végétaux peuvent cadrer un élément, ils peuvent tout aussi bien le cacher.



Le développement des arbres ayant un port étalé cache la vue sur le château qui sera redécouverte un peu plus loin.



Les bambous forment de véritables rideaux imperméables obstruant toute vue sur le front bâti. Une maîtrise de la végétation est donc indispensable.

## évolution des vues depuis les balcons de l'Indrois



D'une fonction vivrière avec de nombreux jardins potagers, les balcons de l'Indrois deviennent progressivement des jardins d'agrément et paysagers, avec pour conséquence une fermeture progressive des vues sur le village.





## L'arbre à Montrésor | un marqueur structurel, historique et esthétique de l'espace urbain

La ville médiévale se pense comme un espace clos, la **présence de l'arbre y est donc très contrainte**. Il est utilisé au sein des jardins à des fins vivrières. Le noyer (1) était autrefois planté à proximité du bâti pour être utilisé comme bois en ébénisterie ou encore pour fabriquer

des encre brunes à partir des brous de noix. Les espèces fruitières (poirier et pommier principalement) sont également très répandues (2). Les arbres à proximité du bâti avaient également une fonction de **protection** contre la chaleur estivale (3). À partir de la Renaissance, les plantations sont réalisées à des fins **esthétiques** qui visent à magnifier certaines espèces de **collections** comme le magnolia. Sur les berges de l'Indois, des saules pleureurs ont été plantés pour accompagner la promenade (4).



## Les arbres isolés, sentinelles de nos campagnes

Survivants d'anciennes haies arrachées, vieux arbres repères, les arbres isolés constituent un **bien patrimonial à sauvegarder**. L'arbre isolé a souvent été utilisé jadis comme objet de **signalisation** de points particuliers ou d'élément **marqueur de propriété**. Autrefois

très présent dans le paysage de Montrésor dans les champs ou le long des routes, **l'arbre tend à disparaître** du paysage public et privé non bâti. Sa suppression accompagne de profonds changements dans le paysage: **disparition des repères visuels, disparition des traces des usages d'autrefois et réduction des espaces refuges pour de nombreux animaux et insectes**.



## QUELS TRAVAUX ? QUELLES DÉMARCHES ?



### Pourquoi demander une autorisation d'urbanisme ?

La construction où les travaux que vous envisagez doivent être conformes aux règles prévues par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Elles sont relatives notamment à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions...

Le RNU est l'ensemble des règles d'urbanisme applicable au regard des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'urbanisme.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme constitue pour la commune la possibilité de vérifier la conformité de votre projet avec ces différentes règles.

### Que faire avant de s'engager ?

Avant de vous lancer dans votre projet de construction, vous pouvez obtenir des informations sur le terrain qui fera l'objet de travaux en demandant à de la mairie un certificat d'urbanisme.

Il existe deux formes de **Certificat d'Urbanisme, CU (cerfa n° 13410\*03)**.

- **Le certificat informatif (CUa)** permet de connaître la réglementation d'urbanisme applicable sur un terrain.
- **Le certificat d'urbanisme pré-opérationnel (CUB)** permet d'une part de connaître les règles d'urbanisme applicables sur la parcelle et d'autre part de savoir si le projet de construction envisagé est réalisable.

Si la mairie ne répond pas à votre demande dans un délai imparti (1 mois pour un CUa et 2 mois pour un CUB), vous bénéficiez d'un certificat d'urbanisme tacite. La durée de validité du certificat d'urbanisme exprès ou tacite est de 18 mois.

### Quels travaux nécessitent une autorisation ?

Selon l'importance des travaux, vous devez déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable.

Une **déclaration préalable, DP (cerfa n°13404\*05)** est nécessaire pour (*cette liste n'est pas exhaustive*):

- Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

- Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants (sauf éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol) :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m.

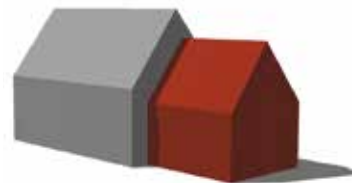
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;

- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière ;

- L'édification d'une clôture dans le cadre d'une AVAP.

- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement.

- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.



Un **permis de construire, PC (cerfa n°13409\*05)** est nécessaire pour (*cette liste n'est pas exhaustive*) :

- Toutes les constructions qui ne sont pas dispensées de formalités ou qui ne sont pas soumises à la déclaration préalable.

- Les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;

- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28.

Lorsque des travaux de construction comportent des démolitions soumises au permis de démolir, la demande de permis de construire peut porter à la fois sur la construction du nouveau bâtiment et la démolition.

Le recours à architecte est obligatoire s'il y a création d'une surface de plancher et/ou la création d'une emprise au sol supérieure à 170 m<sup>2</sup>.

## Exemples d'autorisations nécessaires en fonction de la nature des travaux que vous envisagez

Vous construisez un **garage**, par extension d'un bâtiment existant : s'il ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, seule une déclaration préalable doit être adressée à la mairie de la commune. Au-delà de 20 m<sup>2</sup>, en revanche, une demande de permis de construire doit être déposée.

Vous aménagez votre **grenier** sans modifier l'aspect extérieur du bâtiment et sans l'agrandir : aucune formalité n'est exigée. Si vous modifiez en même temps l'aspect extérieur du bâtiment, une déclaration préalable est nécessaire.

Vous percez une **ouverture** (porte, fenêtre, vasistas...) : vous devez déposer une déclaration préalable ; si vous changez en même temps la destination du local : un permis de construire est obligatoire.

Vous construisez une **terrasse extérieure de plain-pied**, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement surélevée : vous ne déposez aucune autorisation.

Vous construisez une **véranda** : les limites de 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol créés s'appliquent également :

- en-dessous de 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité ;
- entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> : déclaration préalable ;
- au-delà de 20 m<sup>2</sup> : permis de construire.

**Calcul des surfaces** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades. Sont déduites de ce calcul les surfaces suivantes :

- Les vides et trémies des escaliers et ascenseurs.
- Les locaux et combles d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- Les locaux techniques, professionnels, artisanaux, industriels, commerciaux ou de stockage.
- Les caves, celliers et annexes des logements, desservis uniquement par une partie commune, les bâtiments ou parties de bâtiments affectés au stationnement des véhicules.

## Où se procurer les documents ?

Afin d'éviter de subir des sanctions pour construction sans autorisation, renseignez-vous auprès des services de l'urbanisme de la commune avant de commencer vos travaux.

Vous pouvez vous rapprocher de certains organismes qui pourront vous conseiller et vous aider pour toutes ces démarches.

Pour obtenir un extrait de plan cadastral :

- sur le site internet : [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

## Qu'est ce qu'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ?

La commune de Montrésor s'est engagée dans la réalisation d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

L'AVAP est l'instrument dédié à la protection et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages. Fondée sur des préoccupations en matière de développement durable, elle présente aussi la vertu de reconnaître la beauté d'un village et de valoriser son image.

L'AVAP remplace le régime habituel de protection des monuments historiques et la règle des 500 mètres par d'autres plus cohérentes, plus précises, mieux adaptées et plus claires pour tous. Les règles sont édifiées par la collectivité en association avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cadre de cette réflexion, une phase de concertation avec la population sera organisée. Après enquête publique puis création par un arrêté du Préfet de la Région, l'AVAP regroupera les prescriptions et/ou les recommandations établies en fonction des caractéristiques des différents espaces à protéger. Ainsi, elle constituera un cahier des charges qui guidera les constructeurs (particuliers, promoteurs...) et l'Architecte des Bâtiments de France (ce dernier sera notamment contraint de répondre dans des délais plus brefs).



Pour les formulaires Cerfa :

- en mairie de Montrésor
- sur le site Internet Service Public à l'adresse : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) (onglet urbanisme)

**Renseignez-vous auprès de :**

- votre Mairie
- du CAUE
- de votre Notaire



**CAUE**  
TOURAINNE

Le

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme  
et de l'Environnement d'Indre-et-Loire

est un organisme départemental issu de la loi sur  
l'architecture du 3 janvier 1977 qui lui a conféré des  
missions de **service public**.

pour le CAUE37

NOS MISSIONS

## INFORMER, SENSIBILISER, CONSEILLER



### CONSEILS GRATUITS AUX PARTICULIERS

Les architectes, urbanistes et paysagistes du **CAUE37** assistent les particuliers dans l'élaboration de leur projet de construction, de rénovation, d'extension ou encore d'aménagement paysager.

#### OBJECTIFS DE L'ENTRETIEN CONSEIL

- Vous assurer de la bonne implantation de votre projet et de son intégration dans le site environnant.
- Vous conseiller dans le choix de la volumétrie, des percements, des matériaux, des couleurs.
- Vous orienter sur les méthodes et techniques de restauration.
- Vous informer sur les étapes du projet.
- Vous renseigner dans les démarches administratives : règlement d'urbanisme, normes, économies d'énergie, autorisations de construire, assainissement...
- Vous guider dans l'aménagement de votre projet de gîte, de camping, d'aire de loisirs...
- Vous apporter des conseils techniques pour aménager votre jardin.

**Montrésor**  
L'art de flâner

**PRENEZ RENDEZ-VOUS  
AU 02 47 31 13 40**