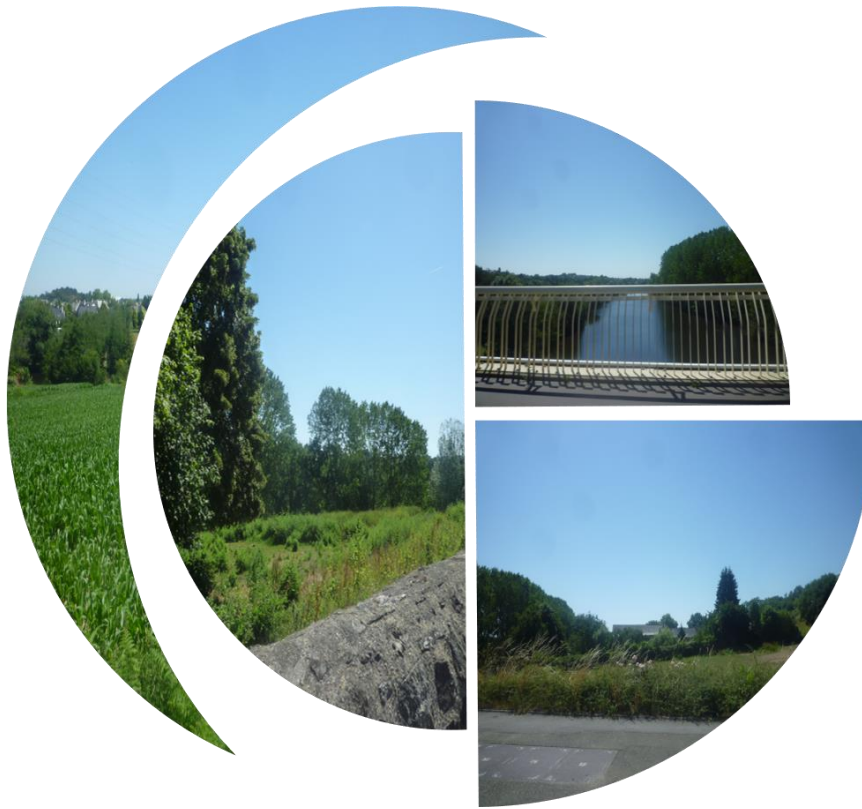


RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET DÉMARCHE D’INSTAURATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA).....	4
PRÉSENTATION HISTORIQUE DU MONUMENT ET MOTIFS DE PROTECTION	5
LAVAL : ÉLÉMENTS HISTORIQUES.....	5
NOTRE-DAME DE PRITZ : HISTOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE	7
LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE.....	9
ANALYSE, ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PDA DU MONUMENT HISTORIQUE.....	9
ANNEXE : ARRÊTE DE PROTECTION	17

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET DÉMARCHE D'INSTAURATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)

Les Péri-mètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 : « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords » (art. L621-30 du Code du patrimoine).

Deux cas de figure se présentent :

- ➔ la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé dans un périmètre délimité (PDA) par l'autorité administrative, soit le Préfet de Région sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques ;
- ➔ à défaut, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé à moins de 500 m de celui-ci, visible du monument historique ou visible en même temps que lui.

Dans le premier cas du PDA, deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur :

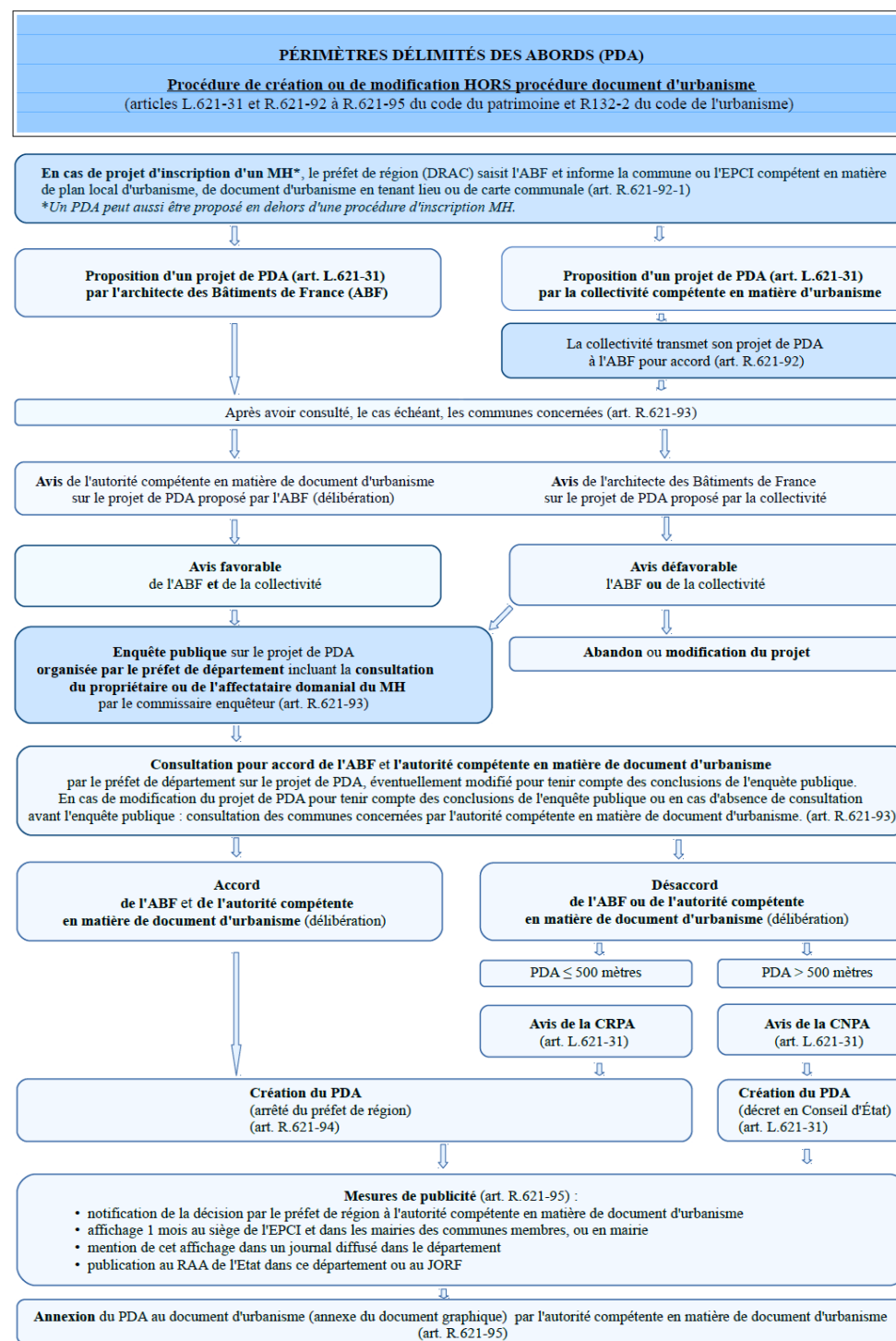
- ➔ conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine) ;
- ➔ Clarifier la situation vis-à-vis des porteurs de projet en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local. L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 m autour du Monument Historique en offrant la possibilité d'adapter ce périmètre de 500 m en l'étendant et/ou en le réduisant.

La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :

- ➔ le champ de visibilité du monument,
- ➔ la qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument,
- ➔ la cohérence de l'ensemble urbain d'Monument historique,
- ➔ les perspectives monumentales,
- ➔ les enjeux qui résultent du croisement de ces deux dimensions.

L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

- ➔ conférer une plus grande sécurité juridique aux décisions prises en termes de demandes d'autorisation d'urbanisme : plus d'interprétation possible quant à la nature de l'avis de l'ABF simple ou conforme et une délimitation « nette » en s'appuyant sur le parcellaire ;
- ➔ assurer une liaison entre l'abord du Monument historique et l'enjeu patrimonial local.



PRÉSENTATION HISTORIQUE DU MONUMENT ET MOTIFS DE PROTECTION

LAVAL : ÉLÉMENTS HISTORIQUES

Sources : Rapport de Présentation de l'AVAP (avril 2016) - site officiel de la commune ; Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne de l'abbé Alphonse Angot – Archives départementales de la Mayenne

Les origines du site et son évolution au cours des siècles

Dès le Moyen Âge, Laval se positionne en tant que marche militaire, religieuse et économique de la vallée de la Mayenne. L'adjoint à la culture, dans le site internet officiel de la ville retrace le prestigieux passé de Laval. Alliés aux familles nobles de Normandie, de Bretagne et d'Anjou, les seigneurs de Laval contrôlent, dès le XI^e siècle les hauteurs de la rive droite et la traversée à gué de la rivière. Autour du château, s'ordonne un bourg prospère cerné de murailles. Un pont en pierre, bâti au XIII^e siècle, restera jusqu'à la Révolution, la voie de passage obligée entre Le Mans et Rennes. Après la Guerre de Cent Ans, Laval est érigée en comté. Ses seigneurs font de la rivière un vecteur de renouveau économique. On développe le blanchiment des toiles de lin exportées jusqu'aux colonies d'Amérique. Cette prospérité permet l'expansion des faubourgs et des hameaux périurbains (Avesnières, Saint-Vénérand, La Senelle...). En parallèle, des couvents d'ursulines, de bénédictines et de capucins contribuent aussi à l'animation locale. Au XVIII^e siècle la ville s'est tournée résolument vers le textile, les marchands, gouvernant la vie politique et économique et édifiant de somptueux hôtels particuliers.

Au XIX^e siècle, le coton supplante la toile de lin. Une grande traverse est-ouest est aménagée pour améliorer la desserte Paris-Rennes. En 1855, la construction d'un viaduc ferroviaire parachève la politique de grands travaux marquée par l'édification d'édifices publics monumentaux comme le théâtre (1826), l'hôtel de ville (1830) ou le musée des Beaux-Arts (1890). Laval connaît alors un relatif déclin démographique qui sera heureusement compensé par un retour à la prospérité lors des Trente Glorieuses (1945-1975). Puis l'apport humain dû à l'exode rural entraîne la création de nouveaux quartiers. Les Fourches, Saint-Nicolas et le Bourny achèvent de densifier le centre urbain de l'agglomération.

Si l'on recentre l'analyse sur Notre-Dame de Pritz, il apparaît que cette dernière est édifiée en rive droite de la Mayenne, au sud de sa confluence avec le ruisseau des Périls. D'ailleurs, sur les cartographies anciennes, Notre-Dame apparaît sous la dénomination de Notre-Dame des Périls. En rive droite, la Mayenne a taillé un coteau relativement abrupt au flan duquel l'urbanisation ancienne de Laval s'est développée, en dehors des zones inondables. En l'occurrence, Notre-Dame de Pritz apparaît encore aujourd'hui relativement isolée, à la limite nord de la commune avec Changé. Isolée car émergeant encore d'un petit écart ancien

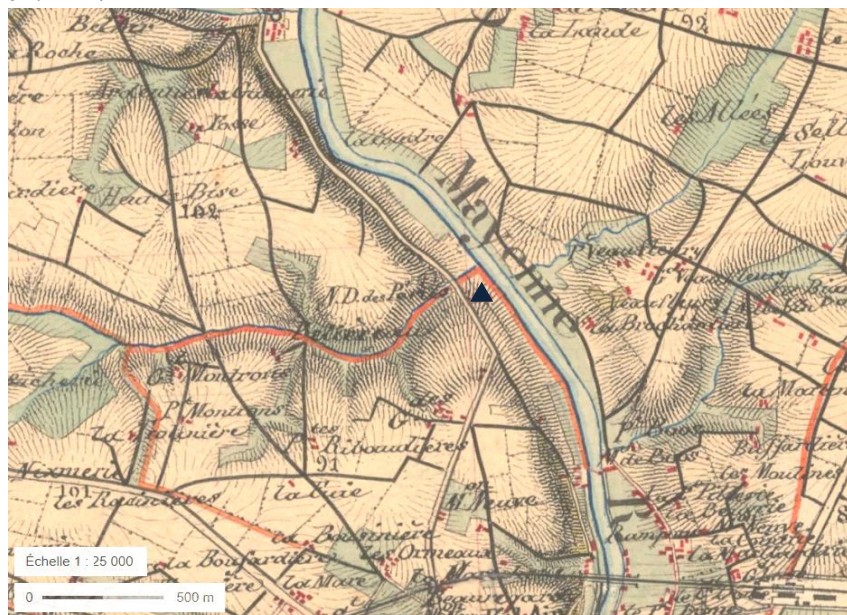
regroupant deux habitations, écart détaché de l'urbanisation ancienne existante de la rue du Vieux Saint-Louis qui revient vers le centre-ville. Isolement relatif, car la petite église est aujourd'hui cernée par les infrastructures de la RD900 (boulevards Pierre Elain et de la République) surplombant la Mayenne, et par les quartiers pavillonnaires de la Chauminette et de la Grande Lande (commune de Changé) dominant respectivement le plateau sud-ouest et la plaine nord-est.

Carte de Cassini (feuilles gravées et aquarellées, issue de l'exemplaire dit de « Marie-Antoinette » du XVIII^e siècle - source : géoportail)

La carte de Cassini dessine l'implantation de Notre-Dame de Pritz, au flanc du coteau Ouest de la Mayenne, en amont de Laval



Evolution de l'urbanisation aux abords Notre-Dame de Pritz (triangle bleu) (source : géoportail.fr)



Carte de l'Etat major (entre 1820 et 1866)



Photographie aérienne des années 1950



Photographie aérienne de 2016



Le Vieux château, le Palais de Justice et le clocher de la Cathédrale, monuments témoins du prestige de la ville



Vue prise de la rue de Bel Air

NOTRE-DAME DE PRITZ : HISTOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE

Sources : Base Mérimée ; Rapport de Présentation de l'AVAP (avril 2016) ; site officiel de la commune ; laval53000.fr ; Dictionnaire historique, topographique et biographique de la Mayenne de l'abbé Alphonse Angot – Archives départementales de la Mayenne

CHAPELLE NOTRE-DAME DE PRITZ

Type de protection	classée par arrêté du 2 mai 1938
Parties protégées	la chapelle de Pritz, y compris les restes des peintures murales
Localisation	rue du Vieux Saint-Louis

Historique et description

Avant que Guy I^{er} de Laval ne fasse bâtir, entre 1020 et 1055, le castrum qui initiera la ville de Laval afin de défendre un axe de passage stratégique sur la Mayenne vers la Bretagne, la vallée de la Mayenne a vu se développer plusieurs fermes gauloises, oppidum et bourgs au niveau de passages à gué. Pritz en est un (sur l'axe historique Le Mans/Corseul), ce qui explique l'édification d'une église à cet endroit, reprise et complétée par un prieuré par les moines de la Couture du Mans. Pritz est d'ailleurs paroisse jusqu'en 1160. Mais en 1070, les moines de la Couture décident de faire construire au sein du castrum de Guy I^{er} une nouvelle église, d'abord dépendance du prieuré de Pritz, qui deviendra la cathédrale de la Trinité. La chapelle de Pritz ne conservera qu'un statut de chapelle prieurale.

La chapelle de Pritz semble être le plus ancien édifice roman édifié sur le territoire de Laval. Elle aurait été construite au IX^e siècle, à l'emplacement d'un cimetière du haut Moyen Âge. Elle conserve d'ailleurs des vestiges de maçonneries à cordons de brique remontant à l'époque carolingienne. Au XI^e siècle, le chevet est modifié par la reconstruction du chœur et des absidioles du transept. La nef est prolongée vers l'ouest au début du XII^e siècle. Elle est dotée d'un décor intérieur d'une grande richesse, avec notamment un ensemble exceptionnel de peintures murales des XII^e et XIII^e siècles.

La chapelle Notre-Dame de Pritz est devenue une propriété privée avec la vente des biens nationaux, suite à la Révolution, en 1794.

Il est à noter que la commune de l'Ernée est dotée d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont le périmètre englobe la chapelle et son environnement immédiat.

Iconographies anciennes et actuelles

Vues en plan



Cadastral map of 1808 (source : Archives départementales)



Aerial photograph 1950-1965 (source : géoportail)

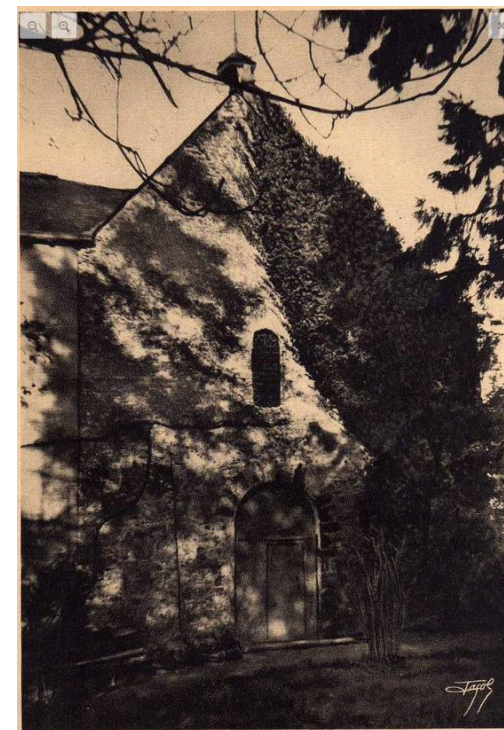


Current cadastral map of 2018 (source : géoportail). On notes the important rearrangement of buildings adjoining the church since the 19th century



Aerial photograph 2016 (source : géoportail)

Photographies anciennes et actuelles



Chapel of Pritz, south facade (old postcard - Delcampe.fr)



Photograph from the AVAP presentation report - City of Laval

LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE

ANALYSE, ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DU PDA DU MONUMENT HISTORIQUE

Le reportage photographique et la carte des enjeux ne visent pas à un repérage exhaustif qui serait peu constructif de tous les points de covisibilités, **mais bien à établir une vision d'ensemble des sensibilités paysagères au regard de la cohérence urbaine, paysagère et architecturale environnante.**

L'objectif du PDA n'est donc pas en soit de préserver l'ensemble des vues offertes sur le monument, **mais bien à préserver la qualité des perspectives ou mises en scène des monuments les plus patrimoniales qui pourraient être remises en cause soit par des aménagements ou constructions nouvelles de tout type (habitat, équipements, activités économiques), soit par une évolution non maîtrisée des constructions, murs et clôtures ou espaces publics existants.**

Les numéros entre parenthèses renvoient aux planches photographiques et à la cartographie pages suivantes.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE ET ENJEUX : LE MONUMENT HISTORIQUE DANS LE CONTEXTE PAYSAGER ET BÂTI ENVIRONNANT

➡ Identification des covisibilités et de la cohérence paysagère et urbaine

Le reportage photographique et la carte des enjeux pages suivantes illustrent et détaillent les covisibilités majeures et les ambiances urbaines et paysagères créant écran autour du Monument Historique. La synthèse suivante peut en être faite :

- ⇒ la chapelle Notre-Dame de Pritz s'insère dans un environnement très particulier :
 - **dans un écran verdoyant particulièrement qualitatif composé par la vallée de la Mayenne (1 à 4)**, ses berges végétalisées, ses prairies et parcelles agricoles valorisées, relayées à l'ouest, par les coteaux densément arborés du ruisseau des Périls, et, au nord, par le site inscrit du Sault-Gautier ;
 - **dans un environnement très urbanisé** avec les quartiers de la Cheminette et de la Grande Lande en promontoire sur la vallée, et en contrebas de la RD900, artère urbaine de grande emprise, gérant un flux automobile important et enjambant la Mayenne grâce au Pont de Pritz et sa belle arche ;
- ⇒ **cette séquence urbaine et paysagère, aux portes des villes de Laval et de Changé, est identifiée dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) comme un secteur à enjeux : « paysage escarpé alternant appropriation**

récente et environnement bucolique. La position de rotule en hauteur marque le caractère identitaire de cette première séquence en continuité de Vaufléury/Aubépin. Le périmètre de protection de l'église maintient un ensemble rural de qualité, le long de la vallée. Ce point de vue, depuis le pont de Pritz, ouvrage d'art de qualité, mérite d'être protégé et conforté de manière prioritaire pour éviter toute dégradation de cet espace sensible et de qualité en bord de rivière ».

- ⇒ **cet écran qualitatif dont il convient évidemment de protéger les composantes, créé toutefois également un écran**, masquant de potentielles vues identitaires sur le Monument... La chapelle est ainsi très discrète dans les paysages et seul un œil averti peut deviner sa présence, alors qu'elle pourrait être clairement admirée depuis ses abords immédiats (1), le pont de Pritz (2), les berges Est de la Mayenne (3) et même depuis Tivoli (4), au nord, depuis la RD104... En l'occurrence, aucune perspective satisfaisante n'est aujourd'hui possible depuis le pont de Pritz (quand la végétation est en feuille), alors que celui offre de belles vues plongeantes sur la vallée à la fois pour les automobilistes, mais aussi pour les piétons, grâce à des balcons aménagés ;



ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS



Monument Historique

①

renvoi au reportage
photographique et aux planches
photographiques thématiques



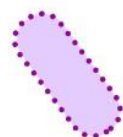
Covisibilités partielles et furtives avec la chapelle Notre-Dame :



- les rues du vieux Saint-Louis et de la Filature



- le chemin de halage de Changé dont l'aspect naturel et rural occupe une place majeure en tant qu'axe de découverte de la chapelle pour les promeneurs citadins



- la RD900 qui offre une covisibilité directe avec le monument



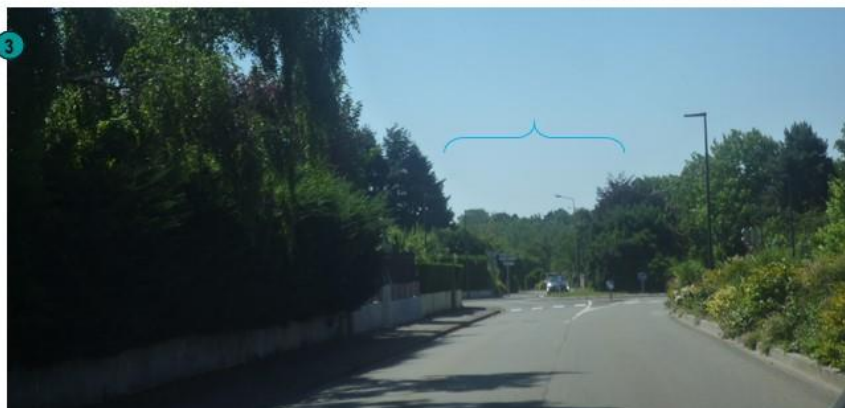
Éléments paysagers jouant un rôle d'écrin valorisant pour la chapelle :

ensemble paysager très qualitatif situé à cheval sur les villes de Laval et Changé apportant une véritable respiration verte au milieu d'espaces très urbanisés, aux portes des villes, composé par les boisements des berges de la Mayenne, des parcelles valorisées par l'agriculture, des prairies alluviales, les boisement des coteaux de la Mayenne et du ruisseau des Périls, relayés par le site inscrit de Sault-Gautier



Rue du Vieux Saint-Louis, malgré une ambiance bruyante et perturbée par le passage de la RD900, la chapelle Notre-Dame s'insère dans un écrin très arboré et verdoyant composé par la ripisylve (boisements des berges) de la Mayenne et sa strate arborée très dense et développée...

... et composé également par la préservation de prairies alluviales, notamment sur la rive Est, au long de la rue de la Filature. De ce côté de la rivière, si la ripisylve fait écran à la chapelle, elle crée en revanche de belles perspectives sur le cours d'eau grâce à des percées visuelles et masquent les infrastructures et les quartiers longeant la RD900



Côté, Tivoli, au nord de la chapelle et de l'autre côté de la RD900, la vallée de la Mayenne compose un paysage agricole, aux portes de la ville, avec toujours une présence notable de la ripisylve

La vallée de la Mayenne apparaît comme une véritable coulée verte perceptible même au sein des quartiers de la Grande Lande, de l'autre côté de la RD900



La chapelle de Pritz se fait très discrète dans le paysage de la vallée de la Mayenne. Même au droit de son accès, rue du Vieux Saint-Louis, la végétation de ses abords masque fortement l'édifice



la traversée de la RD900, offre certainement la vue proche la plus complète, bien que seuls le faîtiage de la nef et le petit clocheton ne soient visibles. En venant de l'ouest, et en s'approchant du pont de Pritz, la végétation noie de nouveau l'église, que seul un œil attentif pourra déceler (ce sont finalement les constructions du quartier de la Cheminette sur le rebord du coteau, qui sont les plus visibles). Depuis le pont, la ripisylve de la Mayenne et notamment une ligne de peupliers, fait écran aux vues sur la chapelle.



La même ligne de peupliers masque également les vues qui seraient possibles depuis la rive Est, depuis la rue de la Filature et l'ancien chemin de halage de Changé

De manière très furtive et pour un œil averti, le faîtiage de la chapelle est visible depuis la RD104, depuis Tivoli



JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

➡ Principe général conduisant à l'établissement du PDA et à sa justification

Comme l'a montré l'analyse précédente, la chapelle Notre-Dame de Pritz est mise en valeur au sein de l'écrin qualitatif de la vallée de la Mayenne. L'enjeu du PDA couvre donc deux axes :

- ⇒ en cohérence avec l'AVAP, protéger cet écrin paysager ;
- ⇒ conserver les vues identitaires sur la chapelle et conforter le statut d'axe de découverte du patrimoine paysager et architectural de Laval à la RD900 et au chemin de halage de Changé.

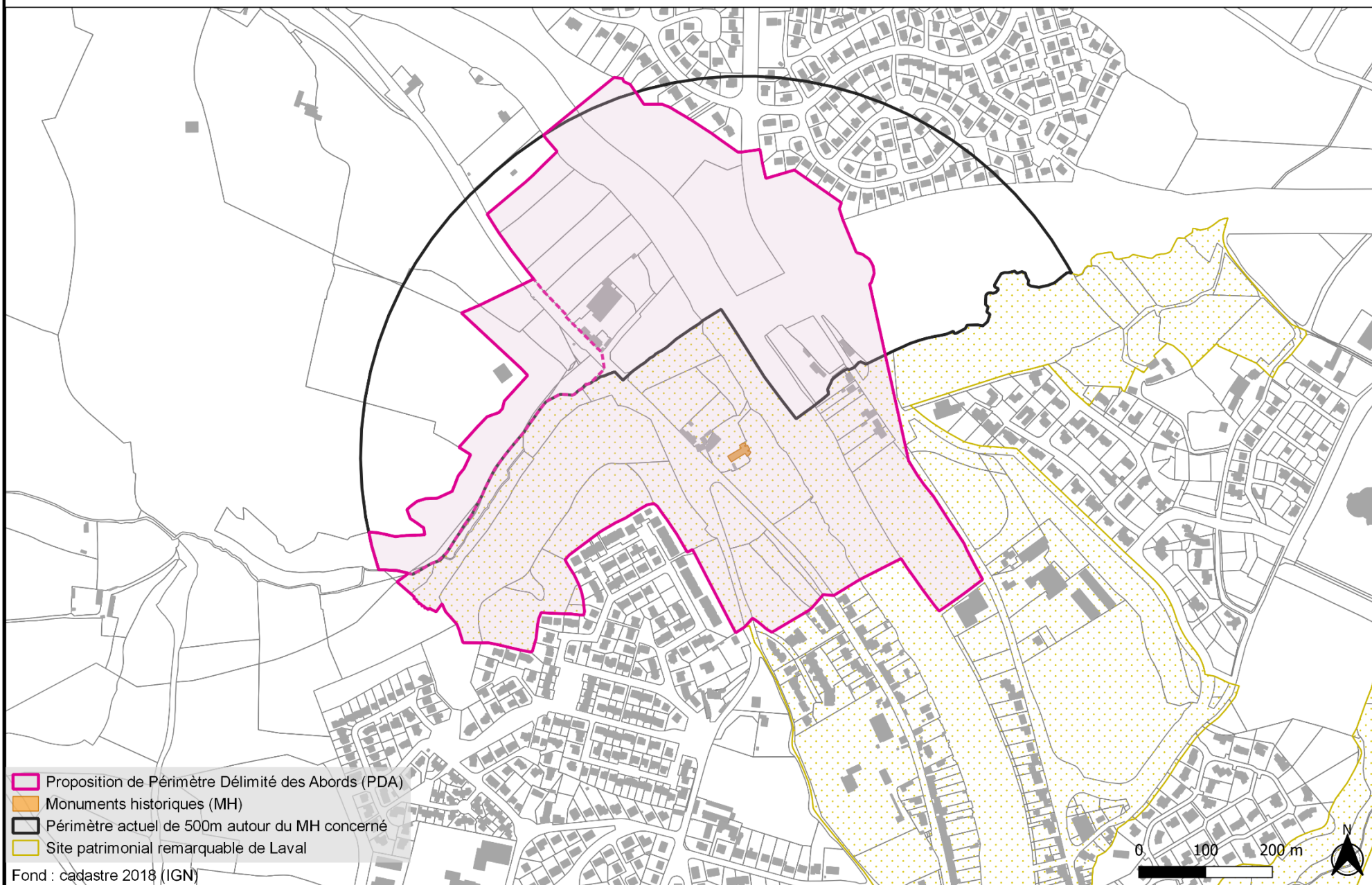
➡ Justification du PDA de Notre-Dame de Pritz

Les lettres entre parenthèses (A) renvoient à la cartographie du PDA page suivante.

Au vu des enjeux de protection et de valorisation identifiés ci-avant, il apparaît pertinent :

- ⇒ **concernant la limite Sud-Ouest** : d'asseoir la limite du PDA, côté ville de Laval, sur la limite du périmètre de l'AVAP (A) permettant ainsi de se concentrer sur la vallée de la Mayenne et les coteaux du ruisseau des Périls en excluant l'urbanisation récente pour laquelle il n'a pas été révélé d'enjeux particuliers (si ce n'est son exposition sur le surplomb du coteau, très exposée aux vues...) ;
- ⇒ **concernant la limite Sud**, d'exclure aussi l'urbanisation récente de la rue du Vieux Saint-Louis, finalement déconnectée de l'environnement de la chapelle (B) ;
- ⇒ **concernant la limite Sud-Est**, de resserrer le PDA par rapport à l'AVAP à la rue de la Filature (C), des vues potentielles sur la chapelle étant possibles suite à la création de percées visuelles, mais a priori pas au-delà de cette rue ;
- ⇒ **concernant la limite Est**, d'intégrer le rond-point de la RD900 (D), dans le cadre de l'attention qui doit être portée à la qualification de cette voie (incluant alors les deux ronds-points de part et d'autre du pont de Pritz), qui doit être effectuée au gré des travaux de réaménagement ou de paysagement, dans le respect des composantes de la vallée ;
- ⇒ **concernant la limite Nord**, d'intégrer l'espace agricole (E), composante de la vallée de la Mayenne, en excluant l'urbanisation récente des quartiers de la Grande Lande.





Arrêté.

Le Ministre de l'Éducation nationale,

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments
historiques, et le décret du 18 mars 1924 déterminant
les conditions d'application de l'édite loi;

Vu l'avis de la Commission des Monuments
historiques en date du 3 Décembre 1937

Vu le consentement donné par Mme Vve A. CAUCHY
propriétaire

Arrête :

Article premier.

la chapelle de Fritz, y compris les restes
de peintures murales, sise à Laval (Mayenne)

est classée parmi les monuments
historiques.

Art. 2.

Le présent arrêté sera transcrit au
bureau des hypothèques de la situation
de l'immeuble classé.

Art. 3.

Il sera notifié au Préfet du département
de la Mayenne
et au Maire de la commune de Laval et à
la propriétaire

qui
seront responsables, chacun en ce qui le
concerne, de son exécution.

Paris, le 2^e MAI 1938 193

Beausau

Signé : Jean ZAY