

# AVAP DU PAYS DE POUZAUGES

2<sup>ème</sup> réunion de la CLSPR du Pays de POUZAUGES - 30/05/2023 - Compte-rendu n°2

## Membres de droit

Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges	Bérangère Soulard	Excusée
Maire de Pouzauges	Michelle Devanne	Présent
Maire de Sèvremont	Jean-Louis Roy	Présent
Le Préfet de la Vendée ou son représentant		Excusé
L'architecte des bâtiments de France ou son représentant	Julie Guignard : ABF	Présent
Le directeur de la DRAC ou son représentant	Jean-Philippe Bouvet : Chargé de mission SPR - DRAC	Excusé

## Collège des élu(e)s

Marie Noelle Fradin : Adjointe à l'urbanisme - Pouzauges	Présent
Jean-Claude Marchand (suppléant) : 1er adjoint - Pouzauges	-----
Claude Roy : Maire délégué - Sevremont	Présent
Francis Tétaud (suppléant) : Maire délégué - Sevremont	Excusé
Dominique Martin : Maire de Montournais	Excusé
Anne Bizon (suppléant) : Maire de Le Boupère	-----

## Représentant(e)s d'association ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine

Patrimoine et Savoirs du Bocage	Marcel Godreau (ou son suppléant)	Présent
CPIE	Laurent Desnouhes (ou son suppléant)	Présent
Office du Tourisme intercommunal	Delphine Moulin (ou son suppléant)	Excusée

## Personnes qualifiées

Directeur CAUE (ou son représentant)	Représenté par : Adèle PHELIPEAU	Présent
Architecte du Patrimoine Conseil	Caroline Guillemaut	Excusée
Présidente de la CAPEB (ou son représentant)	Lucie AMELINEAU	Excusée

## Personnes invitées

BE en charge de l'AVAP	Gilles Maurel – Architecte du Patrimoine	Présent
CCPP	Christelle Biteau	Présente
CCPP	Franck Bonhome	Présent

# AVAP DU PAYS DE POUZAUGES

## Ordre du jour

- Le règlement graphique : les grands principes de lecture
- Les plans des bourgs de la Flocellière, des Chatelliers, de Chateaumur et de Pouzauges
- Le calendrier prévisionnel

## 1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE : LES GRANDS PRINCIPES DE LECTURE

Pour rappel, la lecture du règlement graphique est un système à double entrée.

### Bâtiments repérés en violet (à insérer)

Jean-Louis Roy de Sevreumont demande à préciser la définition des « immeubles à insérer »

Réponse G. Maurel : construction généralement mal intégrée dans le tissu urbain existant par son architecture et qui dénaturent le bâti environnant.

### Bâtiments repérés en jaune (sans qualification, correspondant généralement à l'habitat pavillonnaire post 45)

ABF : réglementer les bâtiments repérés en jaune dans le règlement graphique pour éviter des interventions futures qui dénatureraient le tissu urbain existant (à passer dans le titre 2).

Réponse G. Maurel : être plus souple sur le bâti post 45 à insérer à la ville ancienne selon la qualité du secteur avec un renvoi au titre 2.

### Bâtiments en rouge (remarquables)

Michelle Devanne demande à préciser la notion d'édifice remarquable.

Réponse G. Maurel : bâtiment emblématique sur lequel il faut veiller à conserver les caractéristiques initiales

### Bâtiments en orange (d'intérêt)

Michelle Devanne demande à préciser la notion d'édifice remarquable et d'intérêt.

Réponse G. Maurel : bâtiment emblématique potentiellement altéré et sur lequel il faut retrouver ses qualités d'origine  
En conséquence, il est convenu de passer la mairie en orange au regard des interventions effectuées (menuiseries par exemples).

### Arbres et boisements à protéger

Accord de la mairie de Pouzauges pour repérer les arbres de hautes futaies caractéristiques du Bois de la Folie.

Accord pour les ajustements sur les abords du Donjon de Chateaumur

### Avis général sur les propositions d'ajustements des plans de zonage

Accord de principe de la CLSPR.

La CLSPR souhaitent disposer des plans et du règlement en préalable à l'arrêt du projet prévu à l'automne 2023.

Mme le Maire insiste sur " on ne peut pas imposer des matériaux non utilisés à l'origine de la construction . . . " Il faut que le SPR soit clair et que les règles ne puissent pas être déformées ou interprétées. Il faut que les gens comprennent qu'il y a des immeubles à protéger et d'autre qui n'en ont pas besoin. On souffre du flou actuel de la ZPPAUP...

GM = le règlement de l'AVAP va dans ce sens : - Tous ce qui n'est pas interdit est autorisé

Le règlement est élaboré pour être la règle du jeu = les prescriptions sont claires et peu interprétables. D'autre part la lecture du règlement est simple.

- Les immeubles et les objets à protéger d'une part,
- Les immeubles et les objets qui ne sont intrinsèquement pas protégés pour eux-mêmes (sans valeur propre) mais qui participent à la mise en valeur du secteur dans lequel ils sont situés et qui doivent obéir aux règles de ce secteur.

FB = Le lien entre PLUi et AVAP : le PLUi a été élaboré en même temps que l'AVAP pour que les 2 documents fonctionnent ensemble :

- Règle de constructibilité du PLUi
- Règle d'aspect extérieur pour l'AVAP

Aujourd'hui, seul le PLUi est actif. Il manque toutes les règles concernant l'usage des matériaux et des couleurs. C'est donc compliqué d'instruire les dossiers dans les secteurs sensibles (centres bourgs, Abords des MH) si l'on n'a pas les règles sur les

# AVAP DU PAYS DE POUZAUGES

matériaux. D'autre part, en cas de litige entre les règles, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique mais le règlement de l'AVAP ne se substitue pas à celui du PLUi, il vient juste le compléter.

Les futurs projets seront donc instruits avec les 2 documents.

GM - Le SPR, avec son règlement, est une servitude qui vient chapeauter le PLUi, au même titre que la servitude des abords de MH ou celle des réseaux hertziens ou les servitudes des pistes d'envol des aérodromes, par exemple.

FB : il faut que le règlement soit compréhensible par tous car c'est un outil écrit en commun qui est « négocié » entre les Élus, les associations et les services de l'état et il est important que les habitants aient connaissance de cette co-construction des règles.

GM explique comment lire le règlement écrit.

Mme le Maire = Demande le distinguo entre les catégories et fait remarquer que certain bâtiment dont la Mairie est rouge alors que les menuiseries ne correspondent pas au style patrimonial de l'immeuble.

GM : A passer en orange - Il faut que les élus " relisent " les codes couleurs et vérifient in situ avant de valider le document graphique car les immeubles " rouges " doivent servir d'exemple et il ne faut pas reproduire des erreurs de matériaux dans les futurs projets.

## 2. EXPOSER DES PLANS DES BOURGS DE LA FLOCELLIERE, DES CHATELLIERS, DE CHATEAUMUR ET DE POUZAUGES

### a. LES CHATELLIERS

A l'entrée du Bourg :

=> intégrer la grande parcelle agricole et ses bâtiments en SP pour maîtriser l'évolution des bâtiments existants et des futures installations.

Elu = cela implique-t-il de freiner l'expansion de cet agriculteur dans l'avenir ?

FB = Cela permet de mieux encadrer l'esthétique et l'intégration des futures constructions sans pour autant contraindre le fonctionnement et le développement économique de l'exploitation agricole. Aujourd'hui, dans sur plusieurs communes de la CdC, les agriculteurs ont déjà intégré cette notion d'insertion en proposant des bâtiments en bardage bois par exemples.

Élu : il faut en discuter avec les nouveaux élus de la commune avant validation...

JG : Il faut repérer tous les bâtiments anciens qui ont pu être oubliés dans le recensement de Gilles MAUREL, donc prévoir des séances de travail dans chaque commune pour balayer ces questions.

### b. CHÂTEAUMUR

- Une zone qui est proposée en SU2 (ancienne zone constructible) à transformer en SP pour valoriser le paysage bocager de ce secteur.

Maire de Sèvremont : lors de la précédente question traitée pour Les Châtelliers, il n'a pas été évoqué le projet de coupe à blanc des futaies de châtaignier qui se trouve à l'ouest de la Mairie ce qui a amené la mairie à racheter ce terrain. Comment est protégé ce bois avec l'AVAP ?

GM : il n'est pas repéré, donc il n'y a pas de règle de protection. Pour l'autorisation d'abattre, c'est l'avis de l'ABF au titre des abords de MH qui est requis.

LD : pour les espaces boisés de plus de 5ha, il est imposé aux propriétaires de déposer un " plan de gestion ". Pour les autres il n'y a pas d'imposition.

FB : il est donc important que les éléments paysagers qui sont situés dans le SPR soit recensés par l'AVAP et protégés par son règlement.

### c. CHÂTEAUMUR

- Intégrer le calvaire en limite extérieure du SPR aujourd'hui, sans le secteur pavillonnaire alentour,

- Étendre le secteur SU1 au Sud vers l'entrée du bourg, pour la marquer.

- Parc du Château : Des éléments à requalifier dans le parc, lavoir à repérer, ainsi que la Jaubretière Voir le moulin de la Jaubretière (hors périmètre) à intégrer ?

- Traiter la qualité des espaces urbains à étendre autour du lavoir et dans les rues principales du SU1.

### c. LA POMMERAIE

- Pas de modification des secteurs sauf la SAUZAIE, étant en zone N du PLUi doit être recalée en SP au lieu du SU2, pour être compatible...

- Identifier aussi = Alignement d'arbres et les ponts sur la Sèvre,

# AVAP DU PAYS DE POUZAUGES

- Etendre les espaces urbains à mettre en valeur jusqu'aux entrées du bourg.

## d. POUZAUGES

- Agrandir le secteur Paysager dans le vallon Ouest en intégrant le lavoir existant (les Sauriettes)
- Agrandir le secteur SU2 autour de la salle des fêtes et le parking car secteur à enjeux avec immeubles à logements sociaux en évolution et projet de lieu d'accueil des visiteurs pour la découverte de la ville ancienne.
- Intégrer au niveau des doubles giratoires, les arbres marquant l'entrée du bourg (maison de santé, salle du Judo + maison ancienne...) en SU2,
- Prendre en SU1 une partie de la rue principale d'entrée de bourg dans la zone de bâtis compacts et implantés à l'alignement,
- Identifier la Maison PASSART des années 1960
- Le secteur de la Faucherie à identifier pour ses immeubles du patrimoine d'intérêt,
- Des clôtures dans le quartier sous le château
- Des maisons de bourg dans le même quartier
- Elargir le sur le long de la rue de l'Aumônerie, avec le prieuré (voir le document de repérage des lavoirs : " Le chemin des Lavoirs », voir aussi le projet de la " Vallée Verte " entre le bourg et le lac dans le Vallon des Sauriettes . . .)
- Ajouter des symboles de cônes, ou zone, de vue avec des règles pour le maintien de la qualité des paysages dans ces secteurs, pour la vision vers le lac depuis la RD en coteau au NO de Pouzauges, vers le lavoir, vers la caserne des pompiers...
- Le Bois de la Folie : protéger le bois de hêtres qui est un signe emblématique du paysage de Pouzauges. Il est prévu, dans les projets municipaux, de le sanctuariser en condamnant son accès.

## e. VIEUX-POUZAUGES

- Etendre le secteur SP au sud-ouest en zone N, non constructible.

Un débat est engagé sur la possibilité de développer le photovoltaïque en fonction des secteurs, en particulier avec les questions de nécessaire production d'énergie dans le contexte actuel (beaucoup de d'interpellation des élus par les habitants à ce sujet).

JG : il faut définir ce qui est acceptable pour la mise en valeur du patrimoine et du paysage, sans avoir une posture d'interdiction systématique.

GM : dans le règlement aujourd'hui : « non visible depuis l'espace public... »

## 3. LE CALENDRIER PREVISIONNEL

Le règlement écrit sera à relire par les 2 communes pour l'amender avant la prochaine réunion CLSPR le cas échéant. Les prochaines étapes (**calendrier prévisionnel à confirmer par les communes**).

Date	Etape
Eté 2023	Relecture dans les 2 communes du zonage et du règlement écrit
14 septembre 2023	Exposé du projet devant le conseil municipal de Sevremont
9 octobre 2023	Exposé du projet devant le conseil municipal de Pouzauges
17 ou 19 octobre 2023	Exposé du projet en réunion publique à Pouzauges (19h)
18 octobre 2023	Exposé du projet en réunion publique à Sevremont (19h)
24 octobre 2023	Validation du projet en CLSPR
14 novembre 2023	Arrêt du projet en conseil communautaire

## Information/concertation

3 articles à prévoir en septembre – octobre 2023 dans les bulletins communautaires et communaux (rédaction G. Maurel)

Il est 12h30, la séance est levée.