



# **AVAP DU PAYS DE POUZAUGES**

## **NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE**

## 1. CONTEXTE LOCAL – UNE POLITIQUE TOURNEE VERS LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

La Communauté de Commune du Pays de Pouzauges est constituée de 10 communes, dont une Commune Nouvelle. Les habitants et les acteurs de la société civile du territoire considèrent le patrimoine comme un bien commun.

Engagée depuis de nombreuses années dans des démarches pour protéger le patrimoine naturel, la Communauté de Communes considère le patrimoine comme support indispensable d'une identité commune organisée autour de grande unité :

- Au nord le Haut Bocage Vendéen, paysage montueux
- Au sud les marches du Poitou, plateau bocager mixte

Le **PLUi approuvé en 2020**, a permis la mise en œuvre d'une réflexion commune sur les conditions d'évolution du territoire et a inscrit dans le PADD les axes de développement basés sur le respect des atouts du territoire.

La création d'outils de protection du patrimoine architectural local a accompagné la mise en œuvre du **projet de territoire** pour répondre à l'un des **ENJEUX** de ce projet : **SAUVEGARDER LE BOCAGE, SYMBOLE D'APPARTENANCE ET DE QUALITÉ DE VIE** et atteindre les objectifs fixés à l'échelle de l'intercommunalité :

- ⇒ **Défi 19 PROTÉGER L'ARCHITECTURE BOCAINE DE NOS VILLAGES** ➔ **Action 61** - Garantir le bâti en mettant en œuvre une politique opérationnelle et rationnelle de protection du patrimoine bâti et paysager par le biais de l'Aire de Valorisation Architecturale et Paysagère intercommunale et des Sites Patrimoniaux Remarquables.

## 2. UNE DEMARCHE PATRIMONIALE MISE EN OEUVRE EN PLUSIEURS ETAPES

### 2015

La communauté de communes de du Pays de Pouzauges comptait plusieurs périmètres de protection des monuments historiques et une ZPPAUP sur la commune de Pouzauges. Avec l'obligation de transformer ces périmètres en SPR/AVAP, la CCPP a délibéré en faveur d'une prescription du PLUi et le lancement d'une procédure de révision de la ZPPAUP de Pouzauges en AVAP.

### 2019

Adoptions du projet de SPR/AVAP pour 5 communes du territoire ainsi que du PLUi prescrivant une OAP patrimoine ;

### 2020

Modification du projet suite renouvellement du mandat (départ de 3 communes : Le Boupère ; Montournais, Réaumur), avec l'accord de l'ABF.

### 2022

Les communes se sont prononcées en faveur de :

- ✓ **L'ACHEVEMENT DE L'AVAP** sur les seules Communes de :
  - **POUZAUGES** : **ACTUELLEMENT ENCADREE PAR LA ZPPAUP** - Pouzauges est inscrite depuis longtemps dans une démarche de sensibilisation et valorisation de son patrimoine (ZPPAU, Petites Cités de Caractères). Aussi le niveau d'exigence y est relativement élevé et fait référence à l'échelle communautaire.
  - **SEVREMONT** : **ACTUELLEMENT ENCADREE PAR LA PROTECTION AU TITRE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES**. La commune nouvelle, forte de nombreux édifices de qualité et de son engagement à préserver son patrimoine architectural et paysager a souhaité mettre en œuvre les outils à la hauteur des ambitions fixées pour 3 de ses 4 communes associées.
- ✓ **L'ETABLISSEMENT DE P.D.A (Périmètres Délimités des Abords)** sur les Communes de MONTOURNAIS, RÉAUMUR, Le BOUPÈRE. Ces PDA seront *repris et appliqués dans le cadre de la modification 2024 du PLUi* ;
- ✓ **LA MISE EN ŒUVRE DANS LE PLUI D'UNE OAP « Patrimoine »** pour l'ensemble des communes (Sauf la Meilleraie Tillay). Le volet patrimonial étant traité déjà dans le cadre de l'OAP « bocage » du PLUi de 2020, cette dernière fera l'objet d'*ajustements afin d'être améliorée, dans le cadre de la modification 2024 du PLUi*.

### 3. LES ATOUTS PATRIMONIAUX A PRESERVER ET METTRE EN VALEUR

#### 3-a- Un patrimoine historique intégré au présent

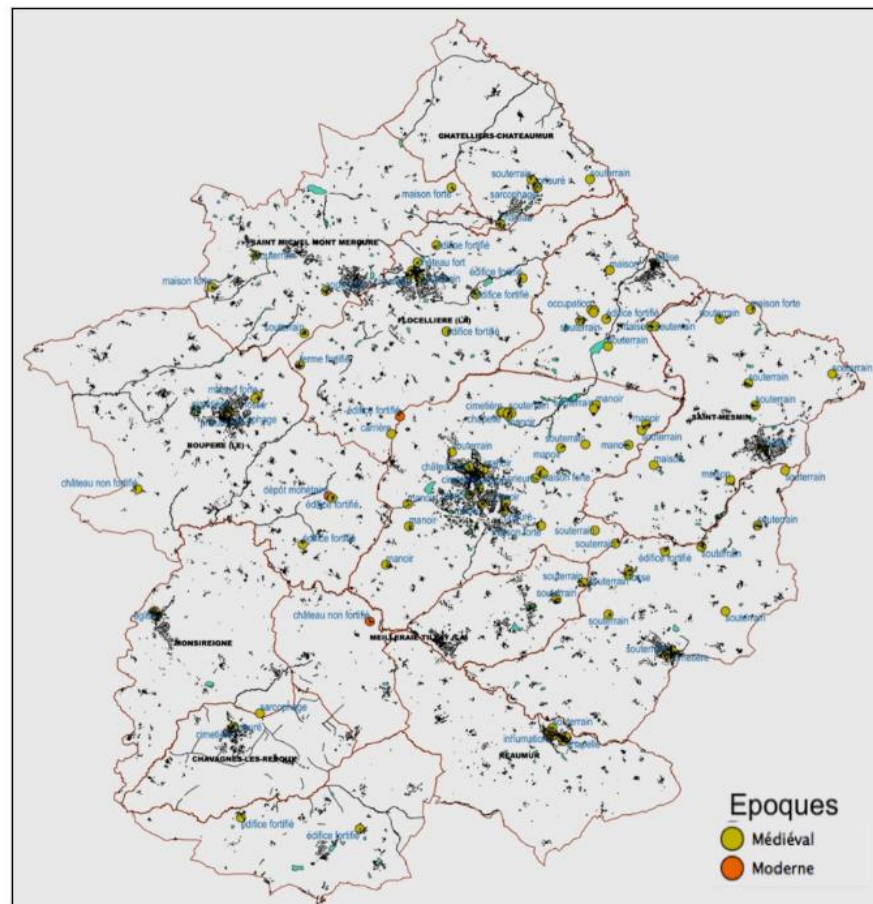
Les Communes de Pouzauges et Sèvremont sont marquées par la présence de :

**VESTIGES MEDIEVAUX** principalement regroupés au niveau des collines.

⇒ **On y retrouve** : des maisons fortes, des édifices fortifiés, des manoirs, des châteaux, des prieurés, ainsi que de nombreux souterrains.

**VESTIGES RENAISSANCE** principalement diffusés en campagne et réutilisés encore aujourd'hui.

⇒ **On y retrouve** : des logis, des fermes fortifiées ainsi que leurs dépendances, des métairies, des borderies, ...



Source : Diagnostic PLUi / AVAPi





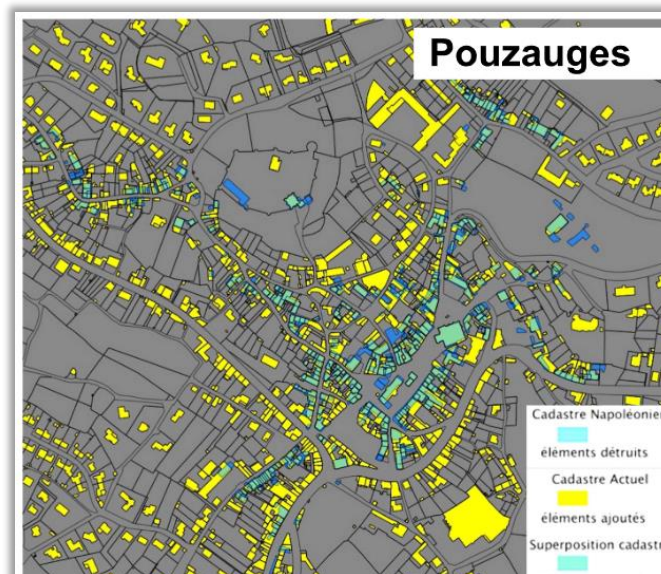
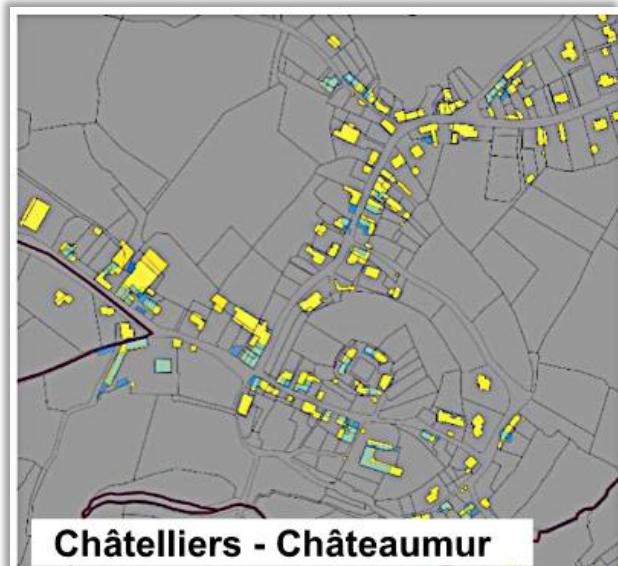
### 3-b- Une organisation ancienne et structurante du bâti

Les Communes de Pouzauges et Sèvremont sont marquées par la présence :

#### D'UNE ORGANISATION URBAINE DENSE ET STRUCTUREE AUTOUR DES VOIES - FIN 18°-DEBUT 19° SIECLE

⇒ *On la retrouve :*

- *Organisée autour d'une place ou d'une église*
- *En linéaire ou en promontoire*



#### D'UN IMPORTANT PATRIMOINE DIVERSIFIE CONSTITUE D'ELEMENTS MODESTES

⇒ *On le retrouve :*

- *Dans les bourgs et hameaux*
- *Le plus souvent isolés dans la campagne*



#### 4. LE CHOIX DE L'OUTIL

Les 3 dispositifs de protection et de valorisation des espaces urbains et paysagers que sont les **SECTEURS SAUVEGARDES**, les **ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER (ZPPAUP)** et les **AIRES DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)**, ont été remplacés par un dispositif unique, les **SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES (SPR)**, par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP).

**ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER (ZPPAUP)**



Obligation de transformation

**AIRES DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)**



Obligation de transformation

**SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES (SPR)**

### **Définition du SPR = LE CONTENANT**

Un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** est défini par **UN PERIMETRE** qui contient les patrimoines historiques majeurs d'un territoire.

C'est un **classement National reconnu d'intérêt public** et à ce titre, l'emprise du SPR est une **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE** annexée au PLUi.

Un **SPR** c'est donc une **EMPRISE MATERIALISEE DU TERRITOIRE COMMUNAL** dans laquelle se concentre les éléments patrimoniaux les plus emblématiques.

### **Pourquoi une AVAP = LE CONTENU**

Une fois que l'emprise du SPR est matérialisée, il convient d'identifier et de gérer les évolutions des éléments qui s'y trouvent (immeubles bâtis, espaces libres (privés / publics), cours, jardins, ...)

**L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** est **L'OUTIL /LE REGLEMENT** qui va être utilisé au quotidien pour gérer les évolutions des éléments contenus dans le SPR.

## 5. LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DE L'AVAP DU PAYS DE POUZAUGES

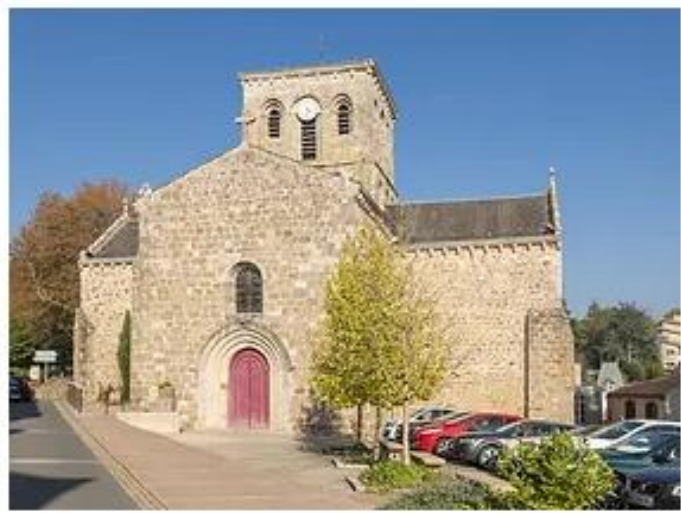
### Les enjeux de l'AVAP

L'AVAP a pour ambition de répondre à 3 types d'enjeux principaux :

- PROTECTION** : Maintenir la qualité des patrimoines
- EVOLUTION** : Prévoir les mutations des immeubles et des espaces
- GESTION** : Faciliter l'instruction des autorisations de travaux



Localisation : SEVREMONT



Localisation : POUZAUGES



Localisation : POUZAUGES



## Les objectifs de l'AVAP

### **OBJECTIF 1 : RENFORCER LA PRISE DE CONSCIENCE DE LA VALEUR HISTORIQUE DES BIENS**

---

#### **Le diagnostic patrimonial a permis d'établir un CONSTAT**

Le patrimoine bâti des Communes de Pouzauges et Sèvremont sont riches de détails architecturaux historiques qui sont des témoins

- De l'histoire locale
- De la qualité des techniques de constructions des artisans et des savoir faires d'autrefois



#### LES OBJECTIFS DE L'AVAP

- Initier la prise de conscience de la valeur de ce patrimoine
- Favoriser la préservation et la mise en valeur du patrimoine

**Le diagnostic patrimonial a permis d'établir un CONSTAT**

Les bourgs et villages des Communes de Pouzauges et Sèvremont regorgent de d'éléments paysagers qui valorisent le bâti et l'espace environnant :

- Cœurs d'îlots végétalisés
- Jardins potagers
- Jardins privés foisonnants ou publics ouverts à la vue



Maison individuelle avec vigne en treille  
Place Abbé Damien Lubineau  
Pouzauges



Coeur d'îlot végétalisé notamment par des potagers- En contrebas de la rue du Dr Barbanneau  
Pouzauges



Jardin privé avec végétation débordant à l'extérieur des murs de clôture  
Rue du Puy Lambert  
Sèvremont



Jardin public récent  
Sud de l'église Saint Jacques  
Pouzauges

### OBJECTIF 3 : Accompagner l'évolution du bâti et des espaces pour éviter que la mise au présent ne banalise les immeubles du patrimoine

---

#### Le diagnostic patrimonial a permis d'établir un CONSTAT

Le patrimoine bâti des Communes de Pouzauges et Sèvremont est régulièrement dénaturé

- Par l'utilisation d'éléments manufacturés
- Par des installations trop visibles qui banalisent les immeubles et les sites

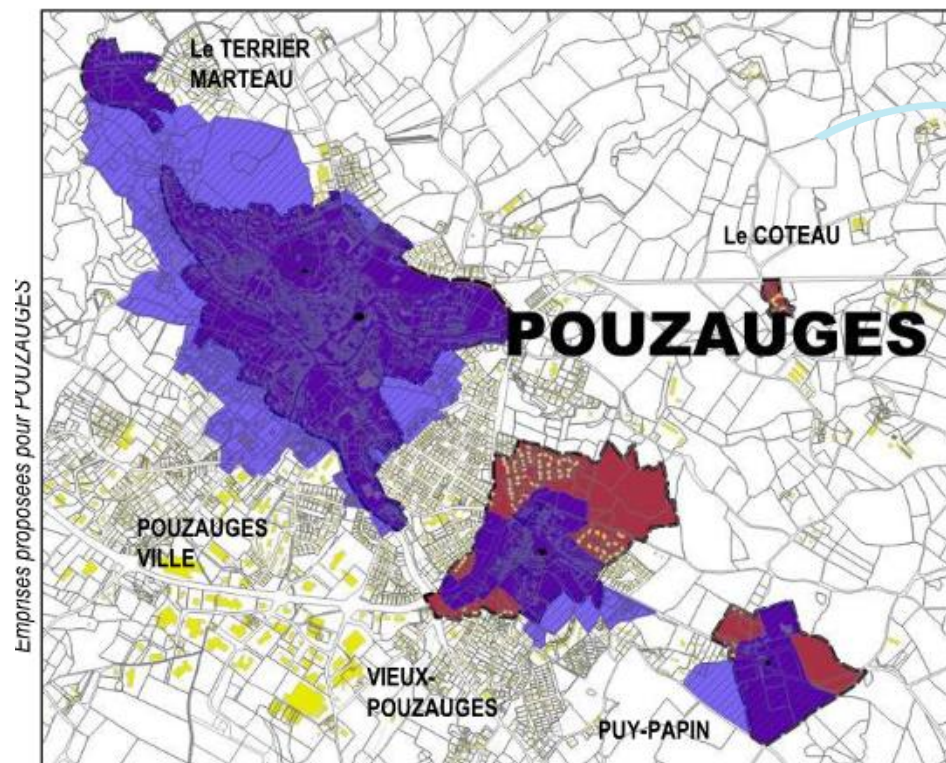


#### LES OBJECTIFS DE L'AVAP

- Accompagner les mises au présent des immeubles en conservant les caractères de l'architecture traditionnelle
- Edicter des règles simples et compréhensibles

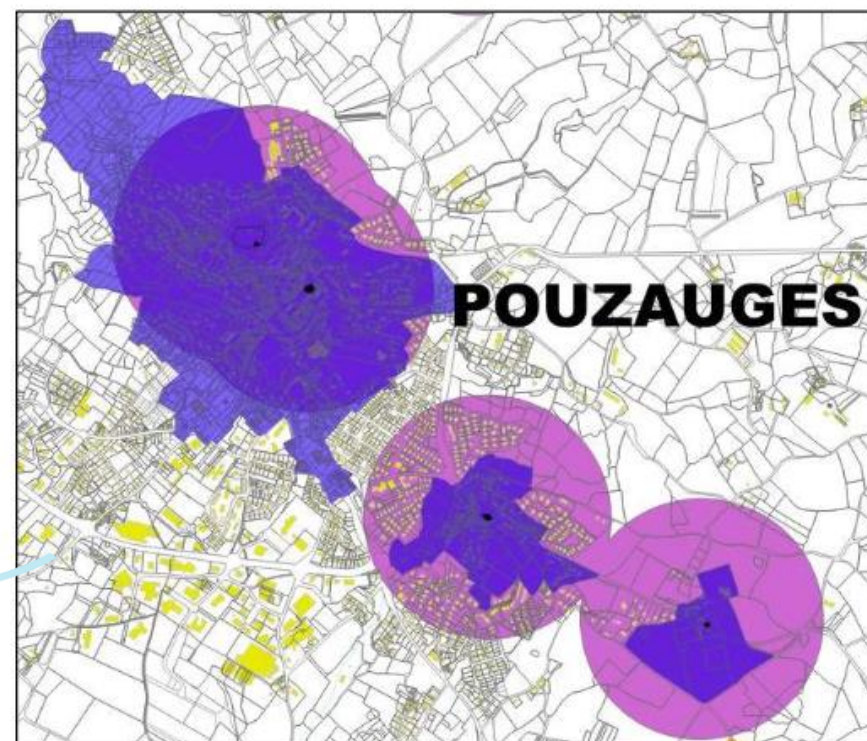


**A - SUR POUZAUGES : 2 actions conjointes**



**1- Le remplacement de la ZPPAUP par l'AVAP**

- Sur des périmètres revus : ont été enlevées les zones sans intérêt patrimonial pour s'attacher à des enjeux d'habitat dense et aux qualités environnementales
- Avec des règles claires, ciblées et compréhensibles



**2- La suppression des 500m au profit des PDA afin**

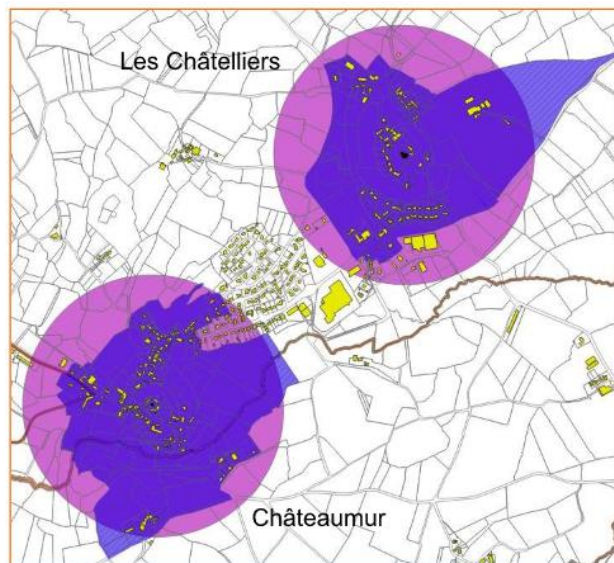
- D'éviter l'instruction différenciée des dossiers dans et hors AVAP/SPR
- De supprimer l'avis conforme de l'ABF hors périmètre AVAP/SPR



**B - SUR SEVREMONT : 2 actions conjointes**

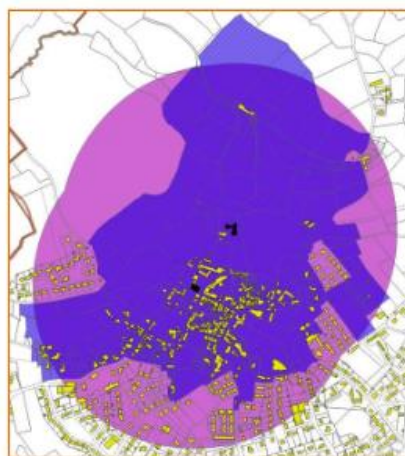
**1- Pas de ZPPAUP à remplacer, donc création directement d'un SPR pour**

- Accompagner l'évolution urbaine sur plusieurs secteurs patrimoniaux ciblés avec des autorisations adaptées
- Préciser les règles afin qu'elles soient plus claires, compréhensibles et ciblées



**2- La suppression des 500m au profit des PDA afin**

- D'éviter l'instruction différenciée des dossiers dans et hors AVAP/SPR
- De supprimer l'avis conforme de l'ABF hors périmètre AVAP/SPR



La Flocellière



La Pommeraie sur Sèvre

## 6. LA CREATION DE L'AVAP NECESSITE LA REDACTION DE DEUX REGISTRES

### REGISTRE 1 : Correspond à un inventaire hiérarchisé des éléments patrimoniaux protégés du SPR

Il identifie :

- **Des éléments architecturaux** (monuments historiques, immeubles remarquables, immeubles d'intérêt, immeubles d'accompagnement)
  - **Des éléments du petit patrimoine** : Objets de facture patrimoniale, et murs
  - **Des éléments patrimoniaux paysagés et urbains** : arbres isolés, alignements d'arbres, parcs et jardins et espaces urbains
- ⇒ L'évolution de tous ces éléments sera cadrée par **un règlement spécifique** (titre II du règlement de l'AVAP) et ne sera plus soumis à l'interprétation de l'ABF. Il a pour objectif de soigner l'évolution des immeubles.

### REGLES COMMUNES

---

- ❖ **Préserver et mettre en valeur les organisations anciennes** (types d'implantations, volumes des constructions)
- ❖ **Utiliser les matériaux traditionnels** et ne pas autoriser les matériaux dénaturant le caractère patrimonial
- ❖ **Minimiser l'usage d'équipements contemporains** visibles
- ❖ **Conserver les objets qualitatifs** (décors, clôtures, végétaux, ...)

## REGISTRE 2 : Correspond à la définition d'un zonage qui sera adapté au territoire concerné

Il regroupe les autres immeubles du SPR :

- *Les immeubles à insérer*
- *Les immeubles et objets sans qualification*
- *Les parcelles constructibles*

⇒ L'évolution de tous ces éléments sera cadrée par un règlement spécifique (titre III du règlement de l'AVAP) et ne sera plus soumis à l'interprétation de l'ABF. Il a pour vocation d'accompagner l'évolution des secteurs identifiés.

⇒ Ce règlement va s'appliquer dans des secteurs délimités et identifiés de l'AVAP qui vont se superposer au périmètre SPR

- CENTRE HISTORIQUE : **SU1** – Correspond aux tissus urbains historiques
- FAUBOURGS DIFFUS : **SU2** – Correspond aux tissus urbains moins denses avec des faubourgs récents et diffus (pavillons et petits immeubles)
- PAYSAGES : **SP** – Correspond à des secteurs à dominantes agricoles ou naturelles (écrin)

### OBJECTIF DES REGLES MISES EN OEUVRE

---

- ❖ **SU1** : Encourager la conservation des volumes d'origine des bâtiments et surveiller l'usage de certains matériaux non traditionnels
- ❖ **SU2** : Accorder un peu plus de liberté pour les volumes et faciliter l'usage de certains matériaux non traditionnels dans le neuf
- ❖ **SP** : Maintenir les qualités paysagères du bocage (haies, clôtures, végétations, biodiversité,...)

## 7. LA MISE EN ŒUVRE DE L'AVAP – L'INSTRUCTION

### SI LES TRAVAUX PORTENT SUR

- Un immeuble remarquable
- Un immeuble d'intérêt
- Un immeuble d'accompagnement
- Un élément du « petit patrimoine » (objet, clôture)
- Un élément urbain protégé
- Un élément paysager (arbre isolé, alignement d'arbres, parcs et jardins)

⇒ **SE REPORTER AU TITRE II DU REGLEMENT DE L'AVAP**



### SI LES TRAVAUX PORTENT SUR

- Un immeuble à insérer
- Un immeuble sans qualification
  - Une parcelle constructible
  - Une extension d'un bâtiment existant sous conditions
- Un nouvel aménagement situé en dehors d'un élément urbain protégé

⇒ **SE REPORTER AU TITRE III DU REGLEMENT DE L'AVAP +  
REGLEMENT DE ZONAGE DU PLUi**