



AVAPI DU PAYS DE POUZAUGES

Résumé non technique

JUIN 2024

LE TERRITOIRE

La Communauté de Commune du Pays de Pouzauges est constituée de 10 communes

Engagée depuis de nombreuses années dans des démarches pour protéger le patrimoine naturel, la CCPP 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



LES ACTES EN FAVEUR DU PATRIMOINE

- Un PLUi (2020) ayant inscrit dans le PADD les axes de développement basés sur le respect des atouts du territoire
- Un projet politique de territoire inscrivant des actions en faveur du patrimoine : **SAUVEGARDER LE BOCAGE, SYMBOLE D'APPARTENANCE ET DE QUALITÉ DE VIE / PROTÉGER L'ARCHITECTURE BOCAINE DE NOS VILLAGES**

2015

Délibération en faveur d'une prescription du PLUi et lancement d'une procédure de révision de la ZPPAUP de Pouzauges en AVAP

2019

Adoption du projet AVAP pour 5 communes



2022 – Suite renouvellement mandat + COVID

Evolution du projet intégrant :

- Achèvement de l'AVAP sur les seules communes de **POUZAUGES** et **SEVREMONT**
- Etablissement de PDA (périmètres délimités des abords) sur les communes de **MONTOURNAIS, RÉAUMUR, Le BOUPÈRE**
- Une OAP patrimoine au PLUi

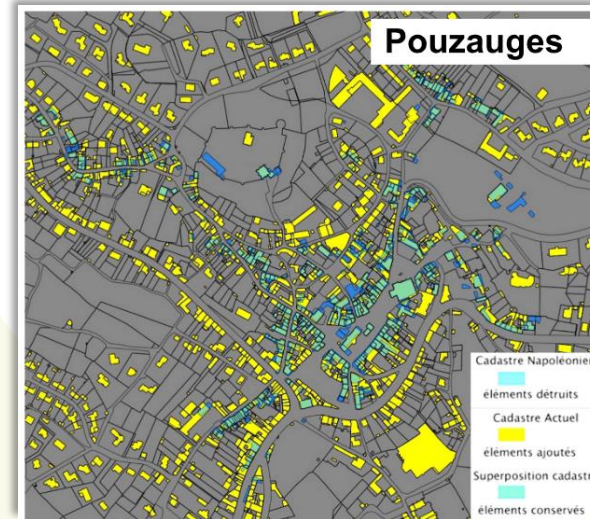
LE PATRIMOINE HISTORIQUE INTEGRE AU PRESENT



DES VESTIGES MEDIEVAUX principalement regroupés au niveau des collines
(Maisons fortes, édifices fortifiés, manoirs, châteaux, prieurés, souterrains...)



DES VESTIGES RENAISSANCE principalement diffusés en campagne et réutilisés encore aujourd'hui (logis, fermes fortifiées, dépendances, métairies, borderies,..)



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

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



**UNE ORGANISATION ANCIENNE ET STRUCTURANTE DU
BÂTI**

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.

Définition d'une AVAP = LE CONTENU

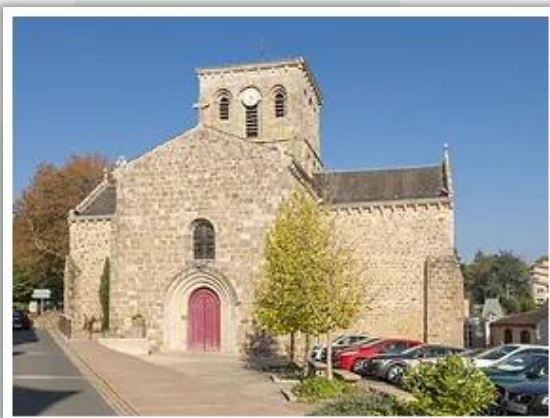
Une fois que l'emprise du SPR est matérialisée, il convient d'identifier et de gérer les évolutions des éléments qui s'y trouvent (immeubles bâtis, espaces libres (privés / publics), cours, jardins, ...)

- **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.



PROTECTION : Maintenir la qualité des patrimoines

EVOLUTION : Prévoir les mutations des immeubles et des espaces



GESTION : Prévoir les mutations des immeubles et des espaces

OBJECTIF 1

RENFORCER LA PRISE DE CONSCIENCE DE LA VALEUR HISTORIQUE DES BIENS



En initiant la prise de conscience
de la valeur de ce patrimoine



En favorisant la préservation et la
mise en valeur du patrimoine

OBJECTIF 2

CONFORTER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DES ENSEMBLES URBANISES

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

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



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



Jardin public récent
Sud de l'église Saint Jacques
Pouzauges

OBJECTIF 3

ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU BATI ET DES ESPACES POUR EVITER QUE LA MISE AU PRESENT NE BANALISE LES IMMEUBLES DU PATRIMOINE



En travaillant avec les propriétaires sur les mises au présent des immeubles en conservant les caractères de l'architecture traditionnelle



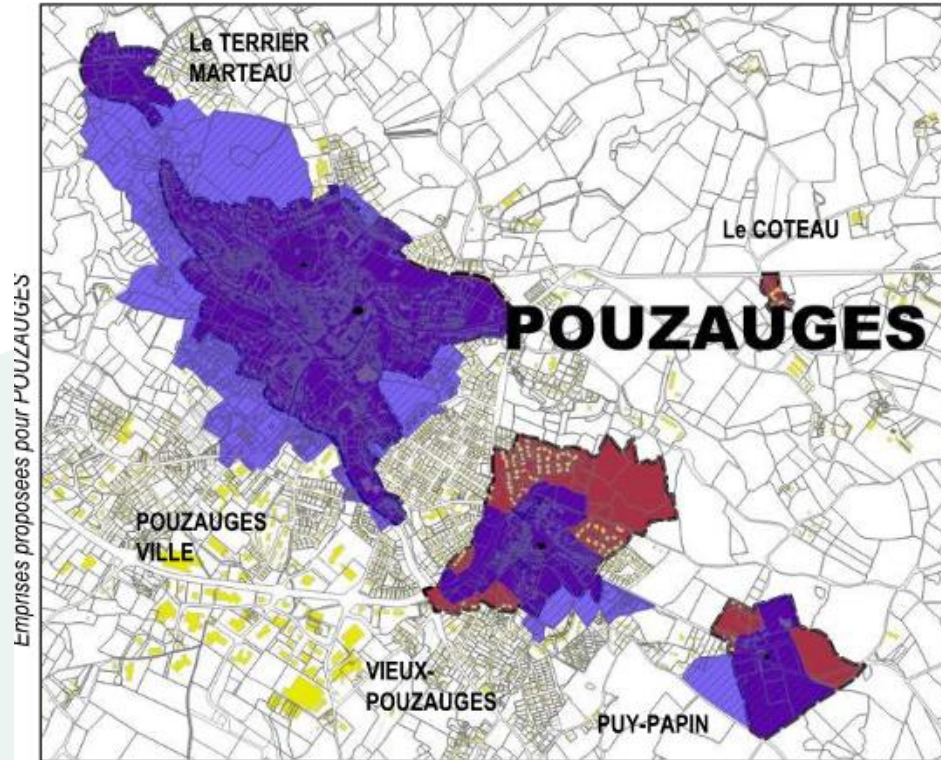
En édictant des règles simples et compréhensibles



OBJECTIF 4

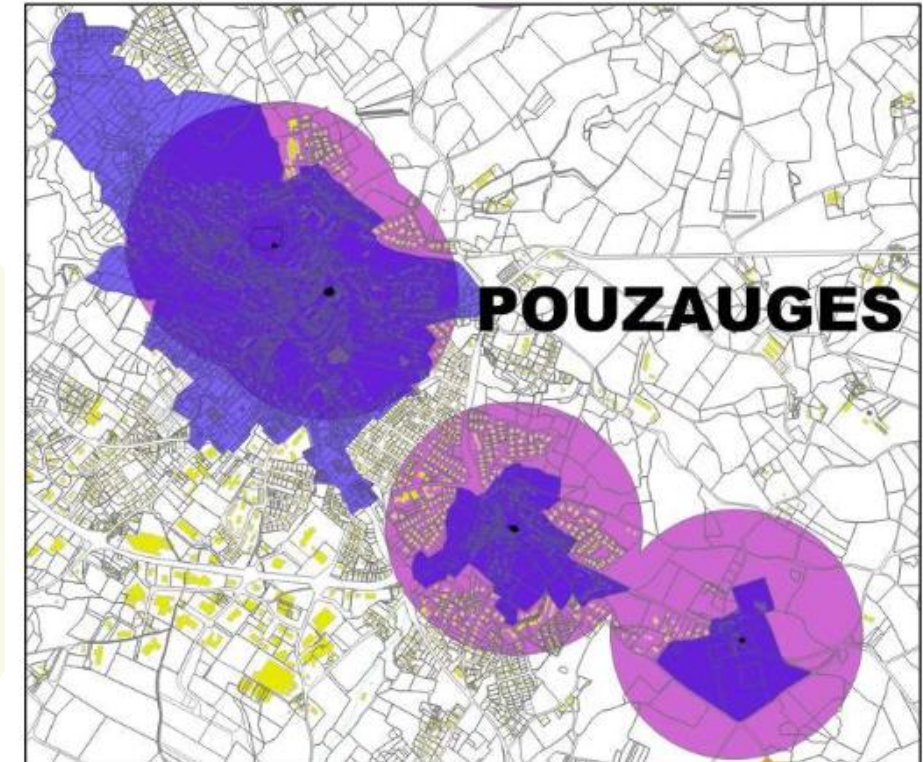
RENDRE PLUS CLAIR LE CONTEXTE DES PROTECTIONS DU PATRIMOINE

SUR POUZAUGES : 2 actions conjointes



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



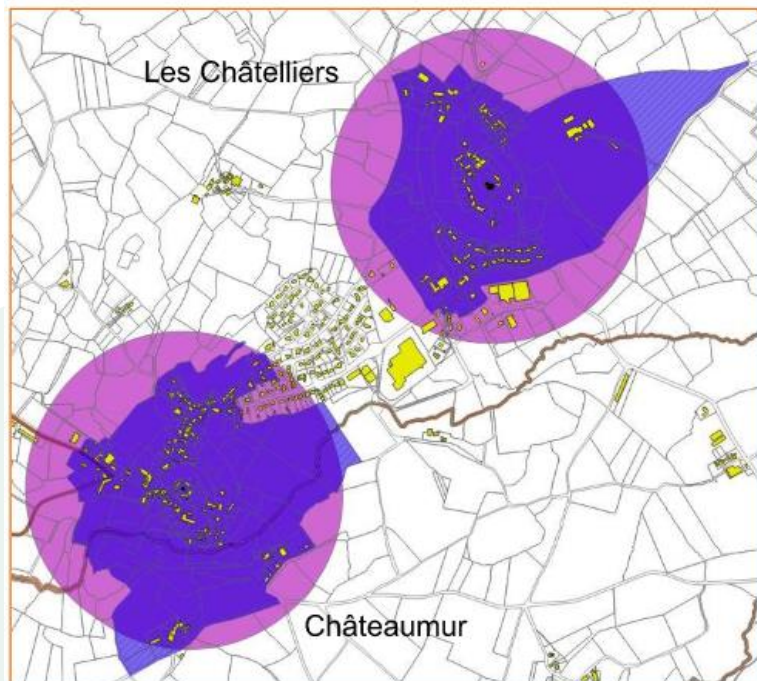
La suppression des 500m au profit des PDA afin

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

OBJECTIF 4

RENDRE PLUS CLAIR LE CONTEXTE DES PROTECTIONS DU PATRIMOINE

SUR SEVREMONT : 2 actions conjointes



Pas de ZPPAUP → 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

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 Pommeraie sur Sèvre

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 : centres historiques, faubourgs diffus, secteurs à dominantes agricoles ou naturelles

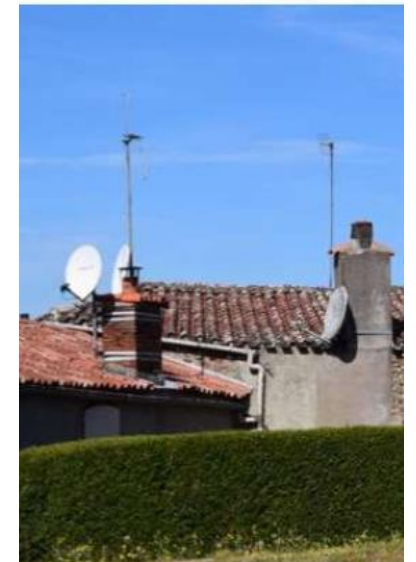
OBJECTIF DES REGLES MISES EN OEUVRE

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

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**



Merci pour votre attention !



 paysdepouzauges.fr

Communauté de communes du Pays de Pouzauges

Maison de l'Intercommunalité • BP 10267 • La Fournière • 85702 Pouzauges Cedex • accueil@paysdepouzauges.fr

Tél. 02 51 57 14 23