

# Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) Du PAYS DE POUZAUGES (85)

**Dossier d'examen au cas par cas**

(pour nécessité ou non de prévoir  
une évaluation environnementale)

novembre 2023

**Fiche récapitulative pour  
procédure d'examen  
au cas par cas  
en vue de la décision  
de soumission ou non  
à évaluation environnementale**

**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**

<b>Renseignements généraux</b>	
Personne publique compétente	Communauté de Communes du Pays de Pouzauges
Document concerné	AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)
Procédure concernée (élaboration initiale, révision, déclaration de projet)	Élaboration d'une AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en remplacement de la ZPPAUP de Pouzauges et en création sur la commune de Sèvermont.
Nombre de communes concernées	Les 2 communes qui font partie du périmètre général de l'AVAP sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pouzauges (dont : Pouzauges ville, le Vieux-Pouzauges, le Puy Papin),</li> <li>- Sèvermont (dont : la Flocellière, Châtelliers-Châteaur, la Pommeraie-sur-Sèvre),</li> </ul> <i>Nota : La nouvelle commune de Sèvermont est constituée de 4 anciennes communes associées (Saint-Michel-Mont-Mercure ; La Flocellière ; Les Châtelliers-Châteaur ; La Pommeraie-sur-Sèvre)</i>
Nombre d'habitants des 2 communes concernées	Nombre d'habitants en 2019 : 11 980. (Pouzauges : 5 557 + Sèvermont : 6 423)
Superficie du territoire des 2 communes concernées	Le cumul représente une superficie de 125,80 km <sup>2</sup> (Pouzauges 36,7 + Sèvermont 89,1)
Existence de documents supra-communaux	Sur la commune de Pouzauges : une ZPPAUP scindée en 5 entités Sur l'ensemble de la communauté de communes : un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui a été approuvé le 14 janvier 2020.

### Le projet d'AVAP

<p><b>Périmètre AVAP</b> : superficie du périmètre, pourcentage qu'il représente par rapport à la superficie du territoire communal (joindre une carte du projet de périmètre du PSMV voir en annexe).</p>	<p>Sur la commune de Pouzauges : 2,038 km<sup>2</sup> (répartie en Pouzauges Ville : 1,605 km<sup>2</sup> ; Vieux Pouzauges : 0,262 km<sup>2</sup> ; Puy-Papin = 0,171 km<sup>2</sup>) soit 5,55 % de la superficie totale de la commune</p> <p>La superficie des emprises de l'AVAP pour Sèvermont représente 2,255 km<sup>2</sup> (La Flocellière : 0,728 km<sup>2</sup> ; Les Châtelliers-Châteaur 1,134 km<sup>2</sup> ; La Pommeraie-sur-Sèvre 0,393 km<sup>2</sup>), soit un rapport d'environ 2,53 %, en regard de la superficie totale communale de 89,1 km<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Quels sont les principaux enjeux de gestion identifiés dans le cadre du diagnostic ?</b></p>	<p>Le périmètre général de l'AVAP est issu de la mise en œuvre des enjeux croisés entre : les qualités patrimoniales des sites – associées à leurs vues pittoresques –, la densité des implantations bâties persistant à travers le temps et les emprises des périmètres de protection de 500m autour des monuments historiques des centres historiques les plus représentatifs. Ce périmètre général, qui a l'ambition de réunir les divers types les plus emblématiques de</p>

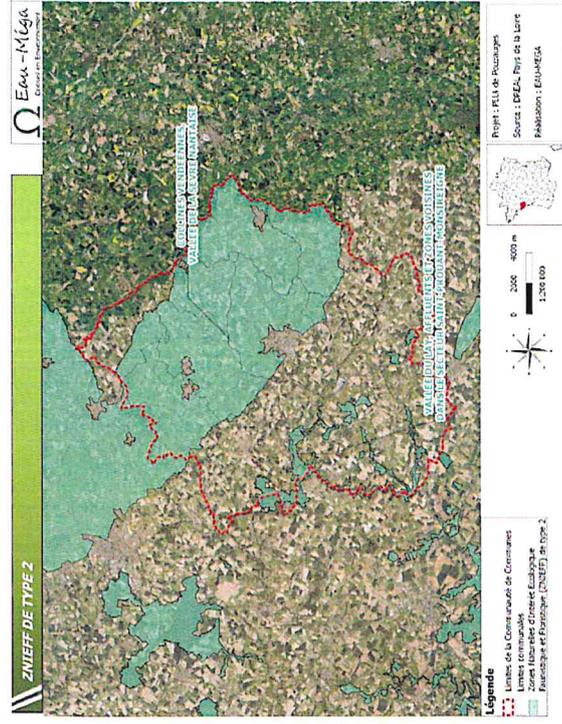
	<p>patrimoines du territoire intercommunal, constitue une déclinaison pertinente et cohérente pour la mise en œuvre des orientations de gestion des évolutions de ces patrimoines.</p> <p>Le périmètre général de l'AVAP, constitué par l'assemblage des zones s'étendant autour des sites majeurs du territoire contenant une densité importante d'objets patrimoniaux à considérer, définit le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Pays de Pouzauges.</p> <p><b>Précision par commune</b></p> <p>Sur la commune de Pouzauges la protection émane d'une volonté de cibler les enjeux de protection et de mise en valeur resserrés autour des monuments les plus emblématique du patrimoine local, avec pour ambition de concentrer les efforts de gestion sur ces zones de sensibilité historique tant sur le plan de l'urbain que sur celui des objets le définissant. Les extensions des emprises initiées par l'AVAP (par rapport à la ZPPAUP) concernent essentiellement la prise en compte des quartiers du Sud-Ouest de la ville, la jonction entre le Terrier-Marteau et la ville et des ajouts liés à des axes (ou zones) de vues auprès du Vieux-Pouzauges et du Puy-Papin.</p> <p>Sur la nouvelle commune de Sèvremont la présence de Monuments Historiques de diverses époques et de typologies différentes (donjon médiéval, château médiéval et XIXe, chapelle du XIXe, églises médiévales), a permis de définir des emprises de l'AVAP dans chacune des anciennes communes qui prennent en compte les co-sensibilités de chacun des MH présents.</p>
<p><b>Existe-t-il un document d'urbanisme sur la commune concernée par le projet d'AVAP ?</b> Si oui, lequel et quelle est sa date d'approbation ? A-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?</p>	<p>Sur l'ensemble de la communauté de communes le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 14 janvier 2020.</p> <p>Oui ce PLUi a fait l'objet d'une Évaluation Environnementale</p>
<p><b>Le projet d'AVAP est-il élaboré en parallèle d'un PLU ou d'une carte communale (élaboration ou révision) ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce document d'urbanisme fait-il l'objet d'une évaluation environnementale ?</li> <li>- Quelle est l'articulation entre la procédure d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme et celle de l'AVAP ?</li> </ul>	<p>La décision de mise à l'étude de l'AVAP a été concomitante avec celle d'élaboration du PLUi en 2015. L'AVAP a donc été élaborée en parallèle du PLUi jusqu'à l'approbation de celui-ci.</p> <p>La temporalité de chaque procédure n'a pas permis de proposer l'approbation de l'AVAP en même temps que celle du PLUi, en 2020.</p> <p>Les dispositions de l'AVAP sont cependant cohérentes avec les dispositions du PLUi.</p> <p>A l'approbation de l'AVAP, cette dernière deviendra une SUP (servitude d'utilité publique) du PLUi.</p>

Adéquation des surfaces ouvertes avec perspectives de développement démographique	L'ouverture de nouvelles surfaces constructibles ne fait pas partie des objets de l'AVAP.
Analyse du potentiel urbanisable du tissu urbain	Le potentiel urbanisable du tissu urbain est l'objet de l'application du Code de l'Urbanisme pas de l'AVAP
Politique de déplacements : desserte TC et impacts des zones ouvertes à l'urbanisation, mesures en faveur des modes doux.	Pas d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation dans l'AVAP.
<b>Compatibilité des orientations de l'AVAP avec les enjeux environnementaux et la protection de la santé humaine</b>	Sur la base du descriptif synthétique de la sensibilité environnementale de la commune ci-dessous (non exhaustif),
<p>ZNIEFF</p> <p><b>Le territoire est concerné par : une ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2</b></p> <p>Les ZNIEFF de type 1 sur le territoire du Pays de Pouzauges sont disséminées dans la campagne et elles n'ont pas d'impact sur les protections urbaines à mettre en place dans l'AVAP.</p>	

## Les ZNIEFF de type 2

1) Collines Vendéennes : Les collines du Haut-Bocage, entre Les Herbiers et la vallée de la Sèvre Nantaise présentent une alternance de coteaux secs et de vallons plus ou moins humides. Bois, pâturages mésophiles à xérophiles, prairies humides à tourbeuses, affleurements rocheux constituent les milieux les plus intéressants. D'un point de vue faunistique, une trentaine d'espèces patrimoniales d'insectes ont été dénombrées (dont le Grand capricorne, d'intérêt communautaire) ainsi que 32 espèces de plantes (dont le Peucedan de France). Cet ensemble de milieux reste très riche malgré la mise en culture et l'extension des bourgs. L'autoroute Cholet/La Roche-sur-Yon constitue une rupture des échanges pouvant s'effectuer au sein de cette ZNIEFF.

2) Vallée du Lay : L'objet de cette ZNIEFF est de relier les zones de type I situées à proximité de la vallée du Lay, dont les berges sont peu artificialisées. Cette ZNIEFF est en relation avec les zones de type 1 suivantes : Bois des Forges, Bois Garandon, Forêt de la Péliissonière, la Roche Batiot, la Vallée du Ruisseau des Touches et Tous vents. La région située aux environs de Tillay est constituée d'un très beau bocage à maillage serré, ayant été épargné par le remembrement. Même si sa richesse biologique n'atteint pas celle des zones de type I, elle peut tout de même se prévaloir de la présence de la Genette. Des Crottières ont été trouvés en particulier en amont de la retenue de Rochereau.



Zones Natura 2000

Pas de zone NATURA 2000 sur site ou à proximité

Autres protections

Pas d'autres protections

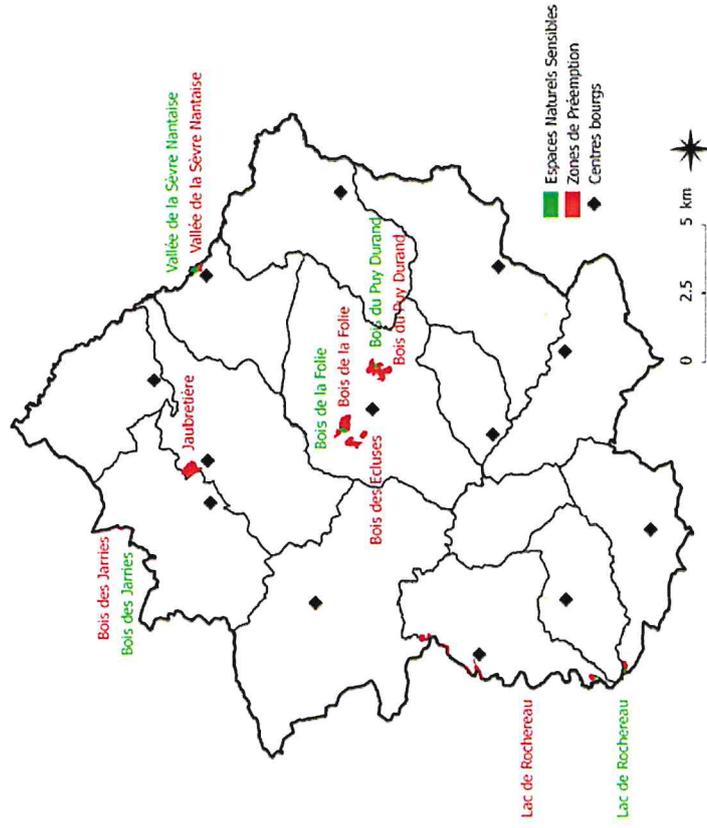
Sites classés/inscrits	Aucun
Monuments Historiques classés/inscrits	<p><b>LES MONUMENTS HISTORIQUES SITUÉS DANS L'AVAP</b></p> <p>&gt; SUR LA COMMUNE DE POUZAUGES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pouzauges-Ville</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Château (ruines) : classement par liste de 1862</li> <li>- Église Saint-Jacques : inscrite par arrêté du 11-05-1932</li> </ul> </li> <li>• <b>Vieux-Pouzauges</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Église du Vieux-Pouzauges : Classement par arrêté du 07-03-1939</li> </ul> </li> <li>• <b>Puy Papin</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logis de Puy Papin : Les façades et les toitures ainsi que les cheminées de la grande pièce du RdC, inscrites par arrêté du 01-10-1984</li> </ul> </li> </ul> <p>&gt; SUR LA COMMUNE DE SÈVREMONT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La Flocellière</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de la Flocellière : Les parties en ruines : inscription par arrêté du 16 juin 1965 - L'ensemble des façades et toitures des bâtiments restaurés au 19e siècle (cad. AE 4) : inscription par arrêté du 12 décembre 2001</li> <li>- Chapelle Notre-Dame-de-Lorette : Réplique de la "Santa Casa" : inscription par arrêté du 23 décembre 1997</li> </ul> </li> <li>• <b>Les Châtelliers-Châteaumur</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Église des Châtelliers : inscription par arrêté du 7 mars 1935</li> <li>- Donjon de Châteaumur et porte de son enceinte (ruines) : inscription par arrêté du 14 novembre 1979</li> </ul> </li> <li>• <b>La Pommerate-sur-Sèvre</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Église : inscription par arrêté du 29 août 1984</li> </ul> </li> </ul>
Surfaces agricoles	Les surfaces agricoles sont occupées par une mosaïque de cultures / prairies et dans une moindre proportion de boisements.
Surfaces boisées	Les espaces boisés sont répartis sur les points hauts des collines de Vendée et les espaces les plus pentus

Sur la communauté de communes de Pouzauges, plusieurs sites sont la propriété ou sont des zones de préemption du conservatoire des Espaces Naturels Sensibles. Il s'agit de bois ou de bord de rivière qui sont protégés pour leur intérêt écologique.

Quelques un de ces sites se situent en bordure de zone urbaine. Il s'agit de boisements qui ne font pas l'objet d'une ZNIEFF ou d'un site Natura 2000. Ces boisements ont un fort intérêt écologique voire même paysager. En effet, ils constituent une frange végétalisée qui permet de conserver l'aspect naturel en bordure de zone urbaine.

Ces zones participent au réseau de trame verte en constituant des corridors entre les différents réservoirs de biodiversité.

### Trame verte et bleue (zones réservoirs et continuités écologiques)



### Espèces remarquables et/ou protégées

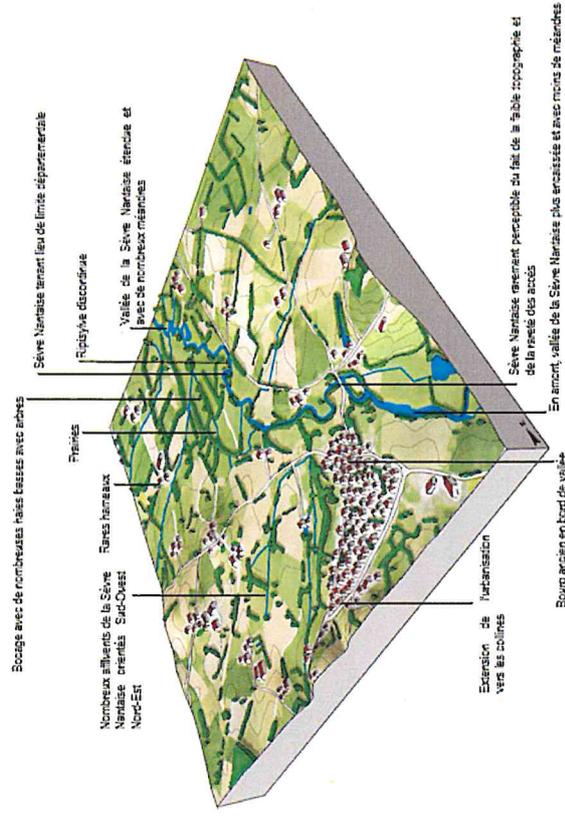
CF. les éléments déjà évoqués sur les sites protégés et dans la partie biodiversité du diagnostic joint au présent document.

Capacité d'assainissement	<p>Sur le Pays de Pouzauges, les deux types d'assainissements coexistent. L'assainissement collectif étant plutôt présent dans les bourgs, l'assainissement non collectif dans les villages.</p> <p>Les périmètres de l'AVAP sont dans des périmètres d'assainissement collectif.</p>
Captages d'eau	<p>Sur le Pays de Pouzauges, le délégataire est Suez. L'eau est issue des captages d'eau souterraine de La Pommeraie et du Tail</p>
<p><b>Risques naturels et technologiques</b></p>	<p>Les risques présents sur le territoire sont :</p> <p>INONDATION / risque existant  SEISME / risque existant modéré  MOUVEMENTS DE TERRAIN / risque existant  RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES / risque existant modéré  RADON / risque existant important  NUCLEAIRE / risque existant important  CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES / risque existant  POLLUTION DES SOLS / risque existant</p> <p>Le projet d'AVAP n'aura aucun impact sur la présence des risques naturels ou technologiques.  Et inversement aucun de ces risques n'est susceptible de remettre en cause une des dispositions de l'AVAP.</p>

<p><b>Il s'agit d'apprécier l'impact du projet sur :</b></p> <p>La consommation d'espaces</p>	<p>L'AVAP n'ouvre pas de droit à la constructibilité, ce n'est pas son objet. Elle n'a donc pas de répercussions sur la consommation d'espace.</p> <p>De plus, en permettant et en encourageant des formes urbaines compactes issues des caractéristiques architecturales historiques (bâtimts mitoyens, maisons à étages...) il permet de limiter les développements en extension du tissu urbain et par conséquent la consommation d'espace.</p> <p>La construction ou l'artificialisation des sols non construits ou la minéralisation d'espaces dans les périmètres de l'AVAP ne pourront être que des exceptions et devront bénéficier d'une justification implacable.</p>
<p>Les transports/déplacements et l'émission de gaz à effet de serre</p>	<p>L'AVAP vise à protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et écologique. On peut penser que la mise en valeur des patrimoines urbains historiques participe à la redynamisation du territoire et donc à la limitation des déplacements sur l'extérieur.</p> <p>Par ailleurs l'AVAP promeut un patrimoine qui s'est appuyé sur des contraintes climatiques locales. Les formes urbaines anciennes offrent des caractéristiques fondamentales pour limiter les déperditions énergétiques et optimiser les apports solaires passifs. Ainsi, le respect et la valorisation du patrimoine historique sont intimement liés à la sobriété énergétique.</p> <p>On citera en particulier les matériaux (pour le gros œuvre et les murs) à forte inertie mais respirant, l'emploi du bois pour les huisseries, les volumes des constructions compacts et simples qui réduisent l'enveloppe extérieure des bâtiments et réduise d'autant les échanges thermiques.</p> <p>De même les formes urbaines compactes (continuité du tissu d'habitations) réduisent les surfaces d'enveloppes extérieures des constructions et limite donc les déperditions énergétiques.</p>

Les milieux naturels et les paysages sont pris en considération. Ils sont, en partie, intégrés dans les périmètres de l'AVAP.

Les caractéristiques principale de la vallée, du bocage et des reliefs... ont été détaillés dans le diagnostic pour être intégrés comme écriin des périmètres bâtis de l'AVAP.



### Les milieux naturels et les paysages

L'AVAP n'a pas de répercutions sur la consommation d'eau ou la gestion de l'assainissement. En revanche les dispositions du règlement et l'aspect didactique du document impacte la gestion des eaux de ruissellement.

De plus l'AVAP fait la promotion des sol perméables : pavages, surfaces en calcaire... à privilégier aux enrobés et autres minéralisations imperméables. Il est demandé, dans le projet, de conserver la perméabilité des cheminements piétons et tous les dispositifs non enterrés de gestion des eaux de ruissellement sont protégés. Ainsi, en préservant les dispositifs de gestion doux des eaux de ruissellements : fossés, caniveaux, noues etc... l'AVAP assure une gestion optimale de ces eaux mais aussi la conservation d'éléments identitaires du paysage urbain et agricole.

### Les eaux superficielles et souterraines

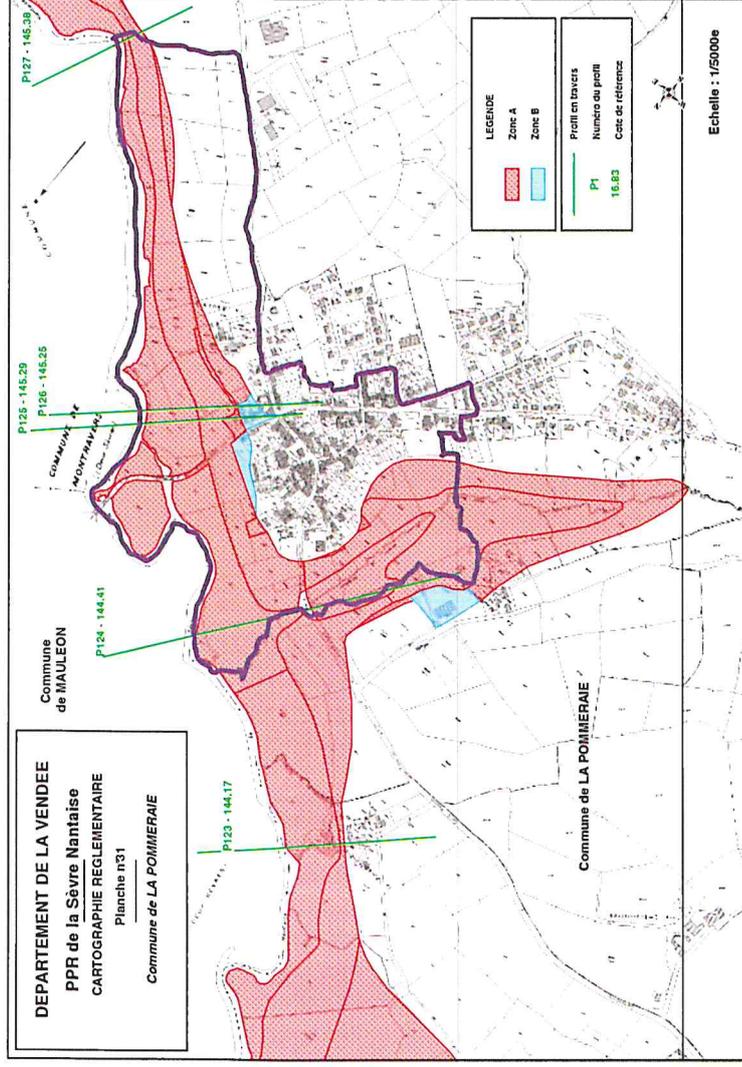
Le projet de l'AVAP est concerné par le PPRI de la Sèvre Nantaise, dont la modification a été approuvée par arrêté Préfectoral n°04/CAB-SIDPC/038 du 5/05/2004, sur la commune de Sèvremont, en particulier pour la commune associée de La Pommeraiie-Sur-Sèvre dont le zonage réglementaire se superpose, ponctuellement, au périmètre de l'AVAP. Ailleurs, les périmètres de l'AVAP ne sont pas impactés.

### Les risques naturels et technologiques



Le périmètre de l'AVAP sur le territoire de la Pommeraiie-sur-Sèvre tient compte des aléas induits par le PPRi en incluant la zone A du PPRi, zone d'aléa le plus fort, dans le secteur Paysager (secteur SP).

Les prescriptions du secteur SP de l'AVAP tendent à préserver les caractères des espaces naturels existants et elles accompagnent les règles de libre écoulement, ou d'infiltration, des eaux.



Report du périmètre de l'AVAP (en trait mauve) sur le zonage réglementaire du PPRi dans la commune associée de La Pommeraiie-sur-Sèvre de la commune de Sèvremont.

Les dispositions proposées par l'AVAP n'aggravent pas les risques d'inondation.

<p>Matrice indicative de questionnements des impacts du projet sur les enjeux environnementaux et la santé humaine :</p>	<p>L'AVAP est élaborée pour promouvoir une gestion économe de l'espace (expansion urbaine très limitée et densification des « dents creuses », ...), et pour intégrer les dispositions de la loi SRU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Le diagnostic environnemental de l'AVAP s'appuie sur les documents existants, pour ce qui concerne la Biodiversité (trames vertes et bleues, ZNIEFF, etc...) qui sont pris en compte dans le projet.</li> <li>&gt; L'AVAP favorise la préservation du cadre de vie local en limitant les gabarits routiers à ceux existants et en favorisant des espaces vaires partagés, en limitant les ombres portées par l'interdiction de surélévations trop importantes des immeubles patrimoniaux, en conservant des zones arborées, en protégeant les espaces naturels, terrestres.</li> <li>&gt; La question des énergies renouvelables est traitée par l'AVAP qui met en parallèle les conditions de mise en valeur du Patrimoine architectural et urbain et les nécessaires adaptation du bâti patrimonial avec la question de la production d'énergie (capteur solaire, éolien, géothermie, biomasse...) et les économies d'énergie (réhabilitations thermiques des logements et des ERP), dans un contexte patrimonial fragile.</li> </ul>
<p>Quel est l'impact du projet sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et leur fonctionnalité ?</p>	<p>L'AVAP est conçue pour avoir un effet cumulateur positif sur le patrimoine écologique présentant dans les grands réservoirs et dans les continuités écologiques. Cf. paragraphe sur les corridors de biodiversité et le patrimoine écologique.</p>
<p>Des répercussions sur la densité/compacité sont-elles prévues par le projet de plan ou de carte ?</p>	<p>L'AVAP demande le prolongement des formes urbaines existantes dans le tissu ancien. Cela permet de conserver et d'amplifier la densité et la compacité. Le tissu urbain des périmètres de l'AVAP est très dense, sa protection passe par le respect de cette densité. Les espaces les plus ouverts sont des espaces publics qui ont un rôle important dans la gestion des eaux de ruissellement et les remontées de nappes. Ainsi la protection du patrimoine architectural et urbain doit être associé à la gestion des risques ce qui définit les espaces ouverts en complémentarité des espaces bâtis denses.</p>

<p>Le projet implique-t-il la destruction et/ou le dérangement d'espèces et/ou d'habitats naturels ?</p>	<p>L'AVAP n'a pas d'incidence sur la consommation d'espace. Par le fait, elle ne détruit pas d'espace agricole ou naturel et ne perturbe pas les écosystèmes et leurs occupants. Par ailleurs, elle intègre la protection des grands réservoirs de biodiversité. Cf. paragraphe ci-dessous.</p>
<p>Des continuités écologiques sont-elles remises en cause par le projet ? Au contraire, le projet prévoit-il la sécurisation ou la remise en état de continuités ?</p>	<p>Le projet accompagne la sécurisation et la régénération des continuités écologiques sous deux angles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création d'un secteur spécifique pour les parcs et jardins mais aussi pour les espaces ouverts collectifs ou agricoles. Ce qui assure une protection complémentaire pour certains des grands réservoirs ou des espaces verts dont la richesse interagit sur les corridors écologiques qui leurs sont associés.</li> <li>- la préservation des éléments végétaux ou végétalisés : arbres remarquables, jardins... Cela permettra la conservation des composantes des corridors écologiques pour les fonctionnements en pas japonais. C'est, ici, d'autant plus pertinent qu'ils sont majoritairement répartis sur l'ensemble du tissu urbain dense et à dominante minérale.</li> </ul>
<p>Des perspectives paysagères sont-elles prise en considération dans l'AVAP</p>	<p>Les zones de vues et les perspectives paysagères sont intégrées dans le projet d'AVAP. Cela dans le but de les préserver.</p>
<p>Le projet engendre-t-il une aggravation des risques ?</p>	<p>Aucune aggravation des risques ne pourra être imputée à l'AVAP dont les périmètres restent à distance des risques localisés ponctuellement.</p>
<p>La population exposée aux risques va-t-elle augmenter avec la mise en œuvre du plan ?</p>	<p>Aucune augmentation de population exposée aux risques</p>
<p>Les axes naturels d'écoulement des eaux pluviales sont-ils préservés ?</p>	<p>Les écoulements des eaux pluviales ont été pris en compte sous leurs divers aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le respect des espaces publics en creux jouant le rôle de bassins d'orage.</li> <li>- la protection de certains parcs et jardins avec des interdictions ferme d'imperméabiliser les sols.</li> <li>- la recherche d'alternative à la minéralisation des espaces pour laisser l'eau percoler le plus possible.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la destruction des obstacles au bon écoulement des eaux (mur par exemple) sur les parcours identifiés aujourd'hui.</li> <li>- les effets négatifs des futurs projets d'aménagement sont anticipés afin de trouver des dispositifs destinés à gérer les flux d'eaux pour la préservation des personnes et des biens.</li> </ul>
<p>La sobriété énergétique est-elle encouragée par le projet (développement des énergies renouvelables envisagées) ?</p>	<p>La promotion des matériaux de qualité et la conservation des caractéristiques initiales des bâtiments anciens assurent des bases essentielles pour atteindre la sobriété énergétique des logements. En effet, les bâtiments locaux ancestraux ainsi que les qualités de mise en œuvre garantissent d'excellentes qualités d'inertie et de respiration des constructions.</p> <p>Pour les constructions plus récentes l'AVAP n'entrave pas la mise en place des dernières RT (Règlementation Thermique).</p> <p>Pour tous les sites les implantations sont définies de façon à permettre une orientation optimale afin d'optimiser les apports solaires passifs et les protections contre les vents.</p> <p>Pour l'implantation d'équipements visant à produire des énergies renouvelables, différentes modalités sont mises en œuvre. En règle générale les éoliennes sont interdites et les capteurs solaires peuvent être autorisés, très ponctuellement, sous condition et suivant les sites et les qualités des bâtiments.</p>
<p>La mise en œuvre du projet va-t-elle contribuer à augmenter les nuisances (bruit, odeur, pollutions atmosphériques).</p>	<p>Les nuisances ne devraient pas être augmentées par la mise en place de l'AVAP, car elle n'induit pas de développement de constructions ou d'activités de façon intrinsèque.</p>
<p>Les périmètres de protection et aires d'alimentation des captages sont-ils préservés ?</p>	<p>Le règlement de l'AVAP respecte le contenu des arrêtés des périmètres de protection des captages d'eau. De plus les périmètres définis par l'AVAP sont éloignés des périmètres de captage.</p>
<p>L'implantation des fonctions urbaines (habitation, activités, équipements, commerces) est-elle favorable à la limitation des déplacements motorisés ?</p>	<p>La principale action du projet de l'AVAP se traduit par la protection des immeubles et par l'amélioration de la qualité des patrimoines. Cela permet d'améliorer le cadre de vie et l'attraction du centre historique. En conséquence les habitants trouveront plus de satisfaction à pratiquer leur ville (et à ne pas rechercher des logements en périphérie) et donc à limiter leurs déplacements vers l'extérieur.</p> <p>De plus les aménagements urbains visent à pacifier la circulation automobile, voire à l'interdire dans certaines zones, et à accompagner les déplacements doux entre les zones de parage des</p>

	véhicules vers les zones à mobilité douces.
Connaissance de projets dans des territoires proches susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement et la santé humaine.	L'AVAP prend en considération les projets supra communaux, en matière environnementale en particulier. Ainsi elle intègre les données de la Trame Verte et Bleue du PLUi.

A: \_\_\_\_\_, le :

Signature du demandeur

**Fiche récapitulative pour  
procédure d'examen  
au cas par cas  
en vue de la décision  
de soumission ou non  
à évaluation environnementale**

**Transformation d'une ZPPAUP  
et création d'une AVAP**

**ANNEXES**

## **ANNEXE 1 : CONCLUSION DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'AVAP**

L'approche environnementale spécifique aux études pour la l'élaboration de l'AVAP du Pays de Pouzauges a permis de déterminer les caractéristiques des 5 principaux thèmes à aborder en matière environnementale et énergétique, dans un objectif de développement durable : la morphologie urbaine ; les économies d'énergie ; les énergies renouvelables ; l'usage et la mise en œuvre des matériaux ; la préservation des milieux naturels. Ces caractéristiques permettent d'isoler les atouts du patrimoine en regard de ces enjeux et les risques encourus par le patrimoine dans le cas d'une mise en œuvre sans surveillance de certains dispositifs techniques.

Après avoir constaté que le patrimoine urbain et paysager du Pays de Pouzauges était globalement adapté à la prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques (en particulier la morphologie urbaine et la préservation des milieux naturels, de la faune et de la flore), et que la perpétuation et l'amélioration des dispositions existantes entretiennent l'équilibre écologique et paysager, il apparaît aussi que le patrimoine bâti (construit avant 1950) présente des atouts certains (grâce à l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels, et, grâce à leurs capacités à minimiser les besoins en énergie).

Par ailleurs, l'installation de certains dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les immeubles patrimoniaux risque de dénaturer les typologies communes qui caractérisent le patrimoine, dans la mesure où leur intégration n'est pas, à l'heure actuelle, parfaitement maîtrisée. La définition des secteurs et des zones de vues à préserver du territoire du Pays de Pouzauges et les prescriptions plus ou moins strictes d'intégration de ces équipements permettront d'ajuster finement les tolérances d'emploi de ces dispositifs, dans l'attente éventuelle de leur évolution esthétique qui autorisera la généralisation de leur utilisation.

## **ANNEXE 2 : SYNTHÈSE DES APPROCHES : PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le projet d'élaboration de l'AVAP qui privilégie la mise en valeur des patrimoines dans le respect des principes du développement durable, reprend les orientations du PADD. La synthèse des approches analyse les 5 finalités du développement durable en lien avec la mise en valeur du patrimoine.

**RAPPEL DES 5 FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE EN LIEN AVEC les documents d'urbanisme et donc avec l'AVAP**

1. LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE
2. PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ, PROTECTION DES MILIEUX ET DES RESSOURCES
3. ÉPANOUISSEMENT DE TOUS LES ÊTRES HUMAINS
4. COHÉSION SOCIALE ET SOLIDARITÉ ENTRE TERRITOIRES ET GÉNÉRATIONS
5. UN DÉVELOPPEMENT SUIVANT DES MODES DE PRODUCTION ET DE CONSOMMATION RESPONSABLE

Les tableaux présentés recensent les qualités et les besoins des éléments du patrimoine en rapport direct avec ces 5 finalités.

1. LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PROTÉGER L'ATMOSPHÈRE		
Objectifs de développement durable en lien avec l'AVAP	Opportunités offertes par le patrimoine / Potentialités Environnementales locales à exploiter ou à développer	Besoins et risques pour le patrimoine / Dimensions environnementales à prendre en compte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser les consommations et la demande en énergie des bâtiments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de systèmes constructifs des édifices existants avant 1950, et dispositifs traditionnels d'accompagnement, possédants des qualités pour limiter les déperditions et assurer une bonne inertie thermique (chaud / froid)</li> <li>Dispositions traversantes de la plupart des logements anciens qui favorisent l'aération et le rafraîchissement des pièces pendant la nuit</li> <li>Présence de combles qui peuvent être ventilés ou isolés, et qui participent à maintenir l'équilibre thermique des locaux habités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer le confort thermique des habitations existantes en complétant les dispositifs existants</li> <li>Procéder à une « réhabilitation thermique » des logements dans l'ancien, en réalisant des audits énergétiques et en intervenant sur les éléments les plus représentatifs des déperditions (chaudières à condensation et corps de chauffe, changement des menuiseries extérieures, isolation des combles perdus, ventilation, etc...) dans un souci de rentabilité raisonnée (investissement / gain annuel).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de centres-villes denses, bien pourvu en commerces et en services, ce qui favorise des déplacements courts « intra-muros », sans voiture.</li> <li>Présence de matériaux de construction locaux dont l'emploi favorise un trajet court (carrières, gravières, etc...). Emploi de ces matériaux à recommander pour l'entretien du Patrimoine.</li> <li>Présence d'espaces libres en périphérie du centre ancien (berges, places, avenues, etc...) qui peuvent être aménagés en stationnements paysagés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'absence de formes urbaines concentrées = éloignement des commerces, écoles, services, ... depuis les zones d'habitat =&gt; obligation d'utiliser des transports collectifs ou individuels. Objectifs =&gt; Réduire l'étalement des zones urbaines périphériques en densifiant les espaces déjà urbanisés,</li> <li>L'éloignement des centres commerciaux, rejetés en périphérie, impose l'utilisation de véhicules motorisés qui consomment, pour leurs stationnements, des terres agricoles,</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir les énergies renouvelables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Région ensoleillée = ENERGIE SOLAIRE possible mais pas à systématiser : utiliser plutôt la ressource de la biomasse pour se chauffer</li> <li>Profiter d'un maximum d'apport solaire en perpétuant les orientations traditionnelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la qualité des vues sur les espaces bâtis pour mettre en valeur le patrimoine majeur, en évitant de les polluer par des installations (panneaux solaires, éoliennes) mal intégrées, d'un rendement moyen, et avec une rentabilité financière à prouver.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anticiper les effets du changement climatique (risques accentués, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se servir des végétaux caducs pour se protéger de la chaleur (ombres sur les baies, les façades, sur les sols) et préserver les zones boisées pour casser les effets des vents violents et pour fixer le CO<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas favoriser les inondations des lieux en urbanisant des zones de libre circulation des eaux.</li> <li>Permettre l'infiltration des eaux de pluie pour nourrir la nappe phréatique et conserver l'eau nourricière dans une sphère locale.</li> </ul>

2. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ, PROTÉGER LES MILIEUX ET LES RESSOURCES		
Objectifs de développement durable en lien avec l'AVAP	Opportunités offertes par le patrimoine / Potentialités Environnementales locales à exploiter ou à développer	Besoins et risques pour le patrimoine / Dimensions environnementales à prendre en compte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire la consommation d'espace, les pressions sur les écosystèmes, sur les paysages, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La présence, à proximité des zones urbaines, de zones naturelles à protéger pour préserver les écosystèmes, tend à poser la <b>réflexion sur la maîtrise du développement périurbain</b> bénéfique au respect des Patrimoines Paysagés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prôner une densification raisonnée des parcelles pour favoriser le <b>maintien des parcs et jardins privés urbains</b> afin de préserver les points de vue et maintenir la biodiversité dans le centre-ville</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Économiser et protéger les ressources naturelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La ressource principale du territoire est constituée de sa terre nourricière et de l'eau. Les premiers occupants ont su maîtriser le captage de l'eau et utiliser le sol pour développer l'agriculture, la sylviculture et l'élevage. Cela a induit la nécessité de protéger les récoltes et les biens par des systèmes défensifs perfectionnés et adaptés : inventoirier et mettre en valeur les dispositifs existants d'exploitation des ressources et de protection des biens (puits, clôtures, haies, etc...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer et préserver la <b>qualité des eaux</b> pour maintenir son rôle majeur comme un <b>élément patrimonial du territoire</b>, au même titre que les Monuments existants, en favorisant la percolation des <b>eaux de pluie</b> à la « <b>parcelle</b> » (au plus près de leur contact avec le sol) et en évitant leurs ruissellements pouvant être chargés de polluants.</li> <li>Assurer l'entretien des zones naturelles et boisées le long des cours d'eau, afin de prévenir les risques d'inondation lors de grandes crues.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer le patrimoine naturel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parcs, berges, boisements naturels, bosquets, haies, mais aussi parcs boisés des villas, autant d'<b>ambiances paysagères</b> à entretenir pour leur <b>diversité</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour maintenir les <b>points de vue</b> sur les éléments forts du patrimoine, limiter, en zones dégagées, les dispositifs trop contemporains (capteurs solaires, panneaux verriers, éoliennes, etc...)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mener des actions de valorisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faire découvrir les richesses, l'histoire et la diversité du territoire, par la <b>multiplication de parcours de découvertes</b> voire par l'organisation de <b>visites commentées</b>, pour une <b>appropriation, par tous les publics</b>, du Patrimoine du Pays de Pouzauges, en lien avec les parcours thématiques réalisés par l'Office du Tourisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser les <b>franges urbaines et les entrées de ville</b> afin d'offrir une qualité patrimoniale à l'ensemble, et penser l'<b>intégration urbaine</b> comme un <b>tout</b> et pas simplement élément par élément.</li> </ul>

3. ÉPANOUISSEMENT DE TOUS LES ÊTRES HUMAINS		
Objectifs de développement durable en lien avec l'AVAP	Opportunités offertes par le patrimoine / Potentialités Environnementales locales à exploiter ou à développer	Besoins et risques pour le patrimoine / Dimensions environnementales à prendre en compte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire les impacts potentiels de l'environnement urbain sur la santé publique (bruit, qualité de l'air).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En centre-ville, présence de <b>gabarits routiers réduits et/ou non linéaires</b> qui imposent une circulation automobile ralentie ce qui limite le trafic et les bruits, et, qui favorisent une faible pollution de l'air.</li> <li>• Un <b>écran naturel qui fixe le CO<sup>2</sup></b> et minimise les pollutions de l'air</li> <li>• Des parcs et des jardins capables de <b>temporiser les effets des canicules</b></li> <li>• Les <b>typologies variées des bâtiments existants</b> (de la maison modeste à l'immeuble du début du XX<sup>e</sup> siècle) permettent d'offrir des tailles différenciées de logements pour tous les publics.</li> <li>• L'<b>amélioration des conditions d'habitabilité</b> des bâtiments existants, économes en termes d'investissement (suppression des coûts du foncier et de construction à neuf), et la densité urbaine (source de déplacements économes) favorisent l'accès des populations modestes au logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Limiter la taille des parcs de stationnement</b> et en réaliser plusieurs petits disséminés, suivant les opportunités urbaines, ou des plus grands cloisonnés par des végétaux pour conserver la qualité des points de vue.</li> <li>• <b>Maintenir le végétal dans la ville</b>, pour minimiser les résonances des bruits du trafic dans les zones urbaines resserrées : alignements de végétaux, espaces verts, ...</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (logement social, accessibilité des personnes à mobilité réduite).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les <b>typologies variées des bâtiments existants</b> (de la maison modeste à l'immeuble du début du XX<sup>e</sup> siècle) permettent d'offrir des tailles différenciées de logements pour tous les publics.</li> <li>• L'<b>amélioration des conditions d'habitabilité</b> des bâtiments existants, économes en termes d'investissement (suppression des coûts du foncier et de construction à neuf), et la densité urbaine (source de déplacements économes) favorisent l'accès des populations modestes au logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la <b>réhabilitation respectueuse des typologies</b> des bâtiments anciens en évitant de les défigurer par des extensions ou des surélévations disproportionnées : Maintien des volumétries = maintien de la diversité du type de logement = diversité de l'offre.</li> <li>• Autoriser l'<b>adaptation des locaux à rez-de-chaussée</b> (commerces, remises, garage =&gt; habitations) afin de proposer des locaux accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre une offre de services de qualité, adaptée à la population.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La présence d'<b>anciens locaux commerciaux</b> en rez-de-chaussée des immeubles patrimoniaux permet, grâce à leur réhabilitation, une <b>mise au présent de l'offre</b> de service et de commerce de proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La <b>préservation d'un site patrimonial</b> ne doit pas être perçue comme une contrainte par ses habitants et par les acteurs territoriaux, mais comme une <b>opportunité</b> de promotion des valeurs historiques du lieu qui <b>dynamise les activités</b> et les services et comme une mise en avant de sa qualité.</li> </ul>

4. COHÉSION SOCIALE ET SOLIDARITÉ ENTRE TERRITOIRES ET GÉNÉRATIONS		
Objectifs de développement durable en lien avec l'AVAP	Opportunités offertes par le patrimoine / Potentialités Environnementales locales à exploiter ou à développer	Besoins et risques pour le patrimoine / Dimensions environnementales à prendre en compte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la <b>cohésion territoriale</b> (cohérence entre les niveaux territoriaux, mixité fonctionnelle, identité culturelle).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La richesse du patrimoine urbain des centres anciens du Pays de Pouzauges, sa conservation et sa mise en valeur, peuvent provoquer la <b>prise de conscience</b>, par les habitants et par les visiteurs, d'une <b>identité culturelle forte</b> liée à son histoire, (ville culturelle et ville militaire), ce qui favoriserait l'émergence d'un <b>pôle territorial</b> à une échelle plus large (attrait péri local pour des pratiques exceptionnelles : une villégiature tournée vers les lieux historiques et la découverte du patrimoine local).</li> <li>La valorisation des paysages urbains et des espaces publics, ainsi que la communication sur l'histoire locale pourraient constituer des axes structurants de cette identité culturelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La notion d'<b>identité culturelle</b> passe nécessairement par la protection et la mise en valeur des éléments représentatifs du Patrimoine (architectural, urbain et paysager), avec pour corollaire la préservation et la reproduction des modes de faire issus de la tradition, afin de conserver l'unité du vocabulaire architectural commun et fédérateur. A ce titre, <b>la patine, puis l'entretien et la réparation, des matériaux de construction participent au rôle de témoin déterminé par l'histoire.</b> Ainsi, les matériaux qui ne nécessitent pas d'entretien régulier ou qui ne sont pas réparables (tels que les éléments en PVC) ne devraient pas être autorisés dans les secteurs à caractère patrimonial.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la <b>cohésion sociale</b> (mixité sociale et intergénérationnelle, offre de lieux d'échange et de dialogue, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les places, les rues et les ruelles piétonnes favorisent une <b>pratique spatiale</b> basée sur la <b>convivialité</b> et les <b>échanges intergénérationnels</b>. Un développement de ces pratiques en centre-ville participerait à l'offre de lieux d'échange et de dialogue.</li> <li>La diversité et la proximité des <b>différentes typologies de bâtiments</b> (et donc de logements) favorisent aussi la <b>mixité sociale</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La <b>diversité des typologies</b> du patrimoine bâti doit être maintenue pour éviter d'homogénéiser trop fortement le vélum bâti.</li> <li><b>Les surélévations des immeubles à fort caractère patrimonial</b> doivent être mesurées ou interdites.</li> <li>Les mutations des typologies significatives (en particulier les mises en copropriété de grandes villas et de bâtiments civils) doivent être respectueuses des ensembles bâtis et des espaces verts qui les accompagnent</li> </ul>

5. UN DÉVELOPPEMENT SUIVANT DES MODES DE PRODUCTION ET DE CONSOMMATION RESPONSABLE		
<p><b>Objectifs de développement durable en lien avec l'AVAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer l'usage de l'espace de façon adaptée à une <b>évolution vers des modes de production et de consommation responsables.</b></li> </ul>	<p><b>Opportunités offertes par le patrimoine / Potentialités Environnementales locales à exploiter ou à développer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• C'est l'enjeu principal d'une <b>AVAP</b> qui promeut une gestion adaptée des richesses et des ressources existantes et qui propose de les faire évoluer avec le souci de <b>favoriser leurs conservations, leurs transmissions</b> et d'assurer leurs <b>longévités</b>. Cette logique concourt à réduire toutes productions et consommations éfrénées.</li> </ul>	<p><b>Besoins et risques pour le patrimoine / Dimensions environnementales à prendre en compte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessité d'assurer, pour tous, une bonne exemplarité dans la prise en compte des différentes dimensions environnementales : en utilisant des matériaux recyclables, en minimisant les impacts visuels des zones d'urbanisation récentes, en favorisant des modes de déplacements alternatifs et des voiries partagées.</li> </ul>

### **ANNEXE 3 : CONCLUSION DE LA SYNTHÈSE DES APPROCHES**

Les tableaux de synthèse des approches patrimoniale et environnementale permettent de mettre en parallèle les objectifs du développement durable avec les caractéristiques du patrimoine existant et d'isoler les opportunités offertes par le patrimoine, les besoins qui sont nécessaires à sa mise en valeur, et les potentialités ou les contraintes induites par la prise en compte du développement durable.

La synthèse de ces tableaux conduit à définir 5 enjeux prioritaires pour le projet de mise en valeur patrimoniale et environnementale des espaces et des tissus bâtis :

- > Favoriser la mise en valeur du site pour accentuer la fréquentation touristique et pour développer le tourisme culturel, qui sont une source de dynamisme pour l'économie locale,
- > Agir pour la réhabilitation et la restauration des bâtiments, et des espaces urbains, pour vivifier le centre-ville et pour engendrer une plus-value culturelle et financière des biens,
- > Faire des choix qualitatifs et définir les protections patrimoniales adéquates afin de pouvoir énoncer des prescriptions techniques pour améliorer le cadre de vie des habitants et pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions,
- > Contenir l'expansion urbaine au cœur du SPR pour préserver la qualité et la diversité des paysages et maintenir la magnificence des points de vue sur le site,
- > Assurer l'équilibre des milieux et favoriser l'exploitation raisonnée des ressources pour préserver et entretenir la diversité des paysages et pour servir d'écran au site urbain

Ces enjeux vont déterminer les orientations de l'AVAP dans la précision des prescriptions et des recommandations pour mettre en œuvre un projet complet de valorisation des patrimoines.

## ANNEXE 4 : EMPRISES TERRITORIALES ET ORIENTATIONS DES SECTEURS DE L'AVAP

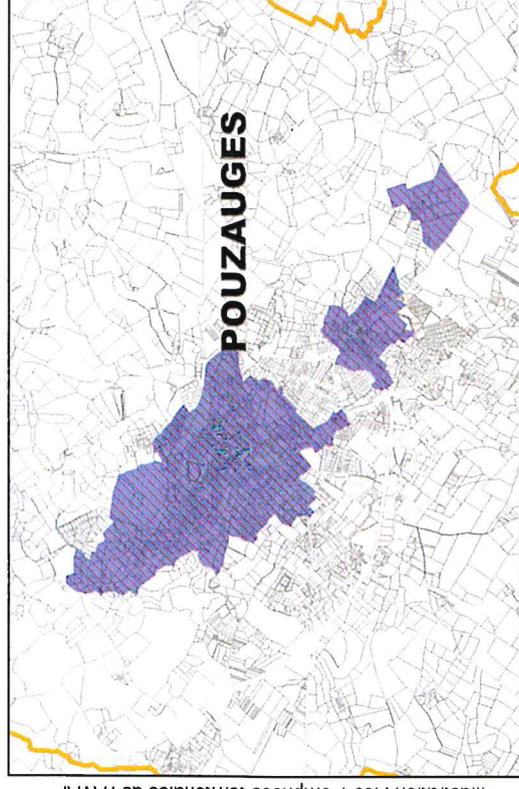
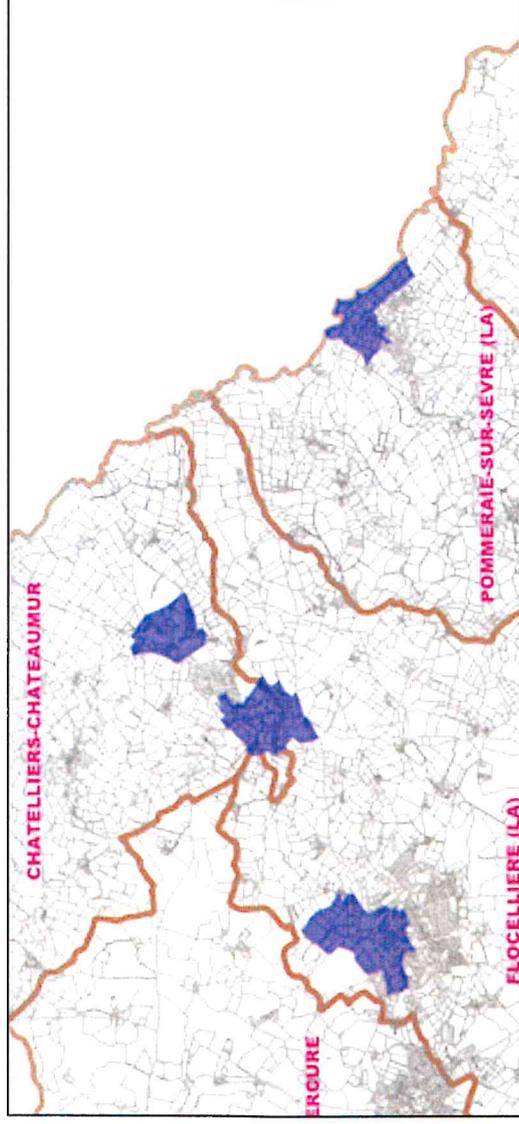


Illustration : les 7 emprises territoriales de l'AVAP

Superposés au périmètre général défini ci-dessus en bleu, les secteurs particuliers viennent apporter une lecture plus fine de chaque entité urbaine ou paysagère, afin de cerner au plus près leurs caractéristiques patrimoniales et environnementales, et, afin de préciser les orientations spécifiques du projet de mise en valeur des patrimoines, pour chaque entité. Il a été déterminé 3 types de secteurs qui composent le périmètre général de l'AVAP :

Les secteurs à dominante bâtie — lettre S (Site) accompagnée de la lettre U (Urbain) et des chiffres 1 ou 2 — :

- Les tissus urbains historiques denses : les centres anciens de POUZAUGES et du VIEUX-POUZAUGES, de LA FLOCELLIERE, de la POMMERAIE-sur-SÈVRE : secteur **SU1**
- Les tissus urbains moins denses et/ou plus récents des bourgs situés en périphérie du secteur historique ou les bourgs dont les dispositions urbaines du cadastre Napoléonien étaient très peu denses : secteur **SU2**

Le secteur à dominantes naturelles — lettre S (Site) accompagnée de la lettre P (Paysagé) — :

- Les espaces agricoles et naturels (non bâtis ou inconstructibles) protégés comme héritage historique, identifiés pour leurs intérêts lors de la formation du territoire, formant un ensemble cohérent avec les bourgs protégés : secteur **SP**

Illustration : Exemple des secteurs de l'AVAP

