Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes du Pays de Pouzauges

Orientation d'aménagement et de programmation thématique « BOCAGE »

Version résultant de la modification de droit commun n°3

Version pour enquête publique

Guide de lecture : Les modifications apportées sont surlignées en jaune dans le sommaire et dans le corps du texte sont :

En vert souligné pour les ajouts

En rouge barré pour les suppressions



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrit le 13 octobre 2015 arrêté le 9 avril 2019 approuvé le 20 janvier 2020	Vu pour être annexé à la délibération, Madame la Présidente

Modification n°3 réalisée par La boite de l'espace

I. PREAMBULE 6
A. SCHEMA DE L'ARTICULATION DE L'OAP THEMATIQUE « BOCAGE » AVEC LES AUTRES PIECES DU PLUI 7
B. COMMENT UTILISER CE DOCUMENT D'OAP THEMATIQUE ? 8
II. LES HAIES 9
A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE 10
1. *Définition* 10
2. *Constat* 12
3. *Enjeu / objectif* 12
4. *Comprendre les différentes fonctionnalités de la haie* 13
B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT 16
1. *Préserver la haie dans le cadre d'un projet : Éviter, Réduire, Compenser* 16
2. *Suivre des principes de plantation* 17
III. LES ARBRES ISOLES 19
A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE 20
1. *Définition* 20
2. *Constat* 20
3. *Enjeu / objectif* 20
4. *Comment reconnaître un arbre isolé ?* 20
B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT 21
1. *Préserver et entretenir des arbres isolés* 21
IV. LES BOISEMENTS 23
A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE 24
1. *Définition* 24
2. *Constat* 24
3. *Enjeu / objectif* 25
B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT 25
1. *Préserver les boisements selon leur fonctionnalité* 25
C. QUELQUES CONSEILS ET RECOMMANDATIONS POUR ALLER PLUS LOIN 28
V. LES FOSSES, MARES ET POINTS D'EAU 29
A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE 30
1. *Définition* 30

2. Constat 30
3. Enjeu / objectif 31
B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT 31

VI. LA DENSIFICATION DES ENVELOPPES URBAINES 32
A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE 33
1. Définition de l'enveloppe urbaine de référence 33
2. Constat / enjeu 33
3. Objectif 33
4. Comment ont été définis les potentiels de densification urbaine ? 34
5. Repérage des cas de densification urbaine les plus représentés sur le territoire 37
B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT 38
1. Repérage des secteurs de densification ≥2000 m² concernés par la présente OAP thématique 38
2. Règles s'appliquant sur ces secteurs de densification 38
C. QUELQUES CONSEILS ET RECOMMANDATIONS POUR ALLER PLUS LOIN 39

VII. LES LISIERES URBAINES 44
A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE 45
1. Définition 45
2. Constat/enjeu 45
3. Objectif 45
4. Comment est cartographiée cette lisière ? 46
B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT 48
1. Mettre en œuvre des actions spécifiques sur ces espaces de transition 48
2. Cartographie de repérage des lisières urbaines 48
3. Préserver, entretenir et développer la trame bocagère et arborée au sein des lisières urbaines 48
4. Maintenir voire développer des cheminements doux au sein des lisières urbaines 49
5. Garantir une bonne intégration architecturale au sein des lisières urbaines 50

VIII. LE PATRIMOINE BATI 52
A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE 53
1. Définition du patrimoine bâti 53
2. Constat / enjeu 53
3. Objectif 53
4. Identifier les immeubles du patrimoine bâti 54
5. Repérage du patrimoine bâti 55

B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT 56
1. Conserver / démolir les immeubles du patrimoine bâti ? 56
2. Restaurer / réhabiliter / rénover les immeubles du patrimoine bâti 56

IX. LE PETIT PATRIMOINE 59
A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE 60
1. Définition du petit patrimoine 60
2. Constat et enjeu 60
3. Objectif 60
B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT 61

X. ZONE DE VUE 62
A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE 63
1. Constat 63
2. Objectifs 63
3. Comment est dessinée cette zone de vue ? 63
B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT 64
1. Repérer l'emprise de la zone de vue 64
2. Respecter des principes au sein de la zone de vue 65

XI. ANNEXE 1 : CARTOGRAPHIE DE REPERAGE DES LISIERES URBAINES 66
1. Les bourgs 67
2. Les villages bocains 84
3. Les zones économiques « isolées » 96

XII. ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DE REPERAGE DU PATRIMOINE BATI 99
1. Commune de Sèvremont 100
2. Commune du Boupère 107
3. Commune de Pouzauges 109
4. Commune de Saint-Mesmin 110
5. Commune de la Meilleraie-Tillay 112
6. Commune de Monsireigne 114
7. Commune de Chavagnes-Les-Redoux 116
8. Commune du Tallud-Sainte-Gemme 118
9. Commune de Réaumur 119
10. Commune de Montournais 121

VI. La densification des enveloppes urbaines

A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE

1. DEFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE DE REFERENCE

Le tracé de l'enveloppe urbaine délimite les espaces urbanisés à un instant T et reste donc la référence pour définir les capacités de densification d'un secteur.

- Elle est tracée autour des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés (zone de stationnement, place publique …).
- Elle concerne les noyaux urbains des bourgs et villages bocains du Pays de Pouzauges.
- Elle englobe des constructions à usage de logements, d'économie, d'équipements. En sont exclus les bâtiments à usage agricole.
- Elle ne suit pas les limites cadastrales, mais suit la réalité des espaces construits.
- En cas de discontinuité du bâti, un bourg peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Elle s'applique aux noyaux urbains pouvant accueillir des nouvelles constructions, à savoir les bourgs et villages bocains du Pays de Pouzauges.



L'enveloppe urbaine de référence n'est pas à confondre avec le tracé des zones urbanisées du PLUi, qui peuvent parfois être plus larges.

2. CONSTAT / ENJEU

Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers nécessaires est la mobilisation des potentiels fonciers situés au sein des enveloppes urbaines de référence.
Les bourgs et villages bocains du Pays de Pouzauges comportent de nombreux espaces libres, dont certains de grande taille, ayant la capacité d'accueillir plusieurs logements. Même si elles constituent les zones à enjeux pour le développement urbain futur, limitant l'étalement urbain, les opérations de densification peuvent parfois « faire peur », en raison des problématiques que peut soulever cette greffe sur l'existant (gestion des accès, de l'intimité, rapport de voisinage, intégration urbaine, mise en relation de plusieurs propriétaires).

La qualité des opérations de densification urbaine nécessite un accompagnement fort, adapté au contexte de chacune d'elle. Ces opérations, prenant place au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages bocains, permettront de leur offrir une nouvelle attractivité, par le biais de la création de nouveaux usages, d'une nouvelle image, d'une nouvelle façon de vivre au sein de ces espaces.

3. OBJECTIF

Ce chapitre de l'OAP thématique a pour objectif d'accompagner au mieux les projets de densification, afin de s'inscrire dans une démarche davantage qualitative que quantitative et rappeler quelques principes pour « consommer moins de foncier en consommant mieux ce foncier ».

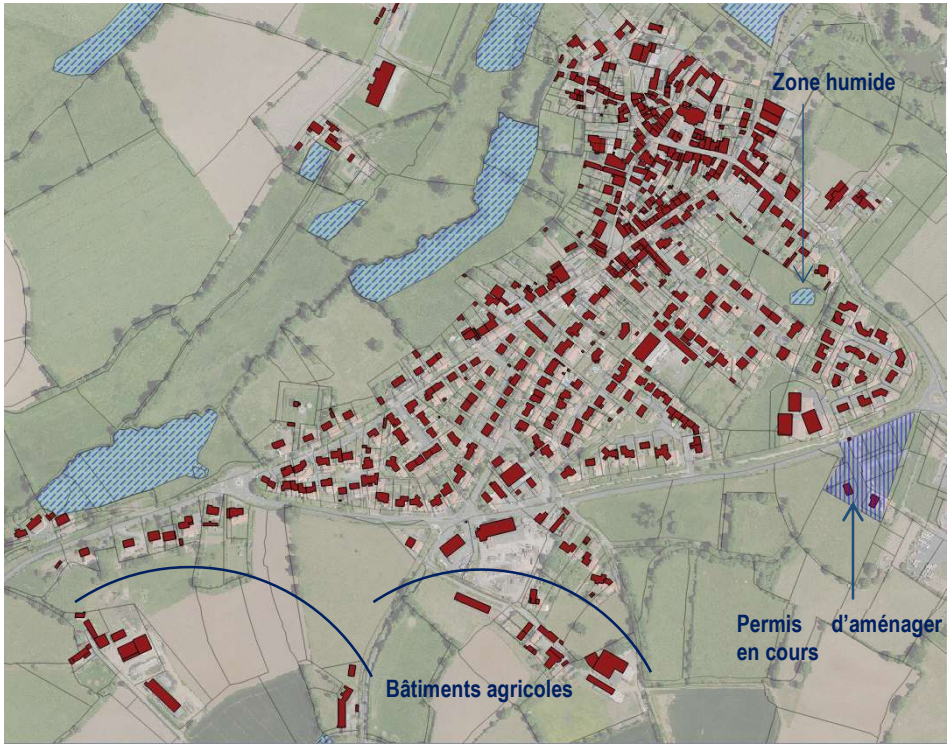
4. COMMENT ONT ETE DEFINIS LES POTENTIELS DE DENSIFICATION URBAINE ?

Ci-dessous est présenté un exemple de détermination de l'enveloppe urbaine et des secteurs de densification urbaine pour mieux comprendre les enjeux qui en découlent.



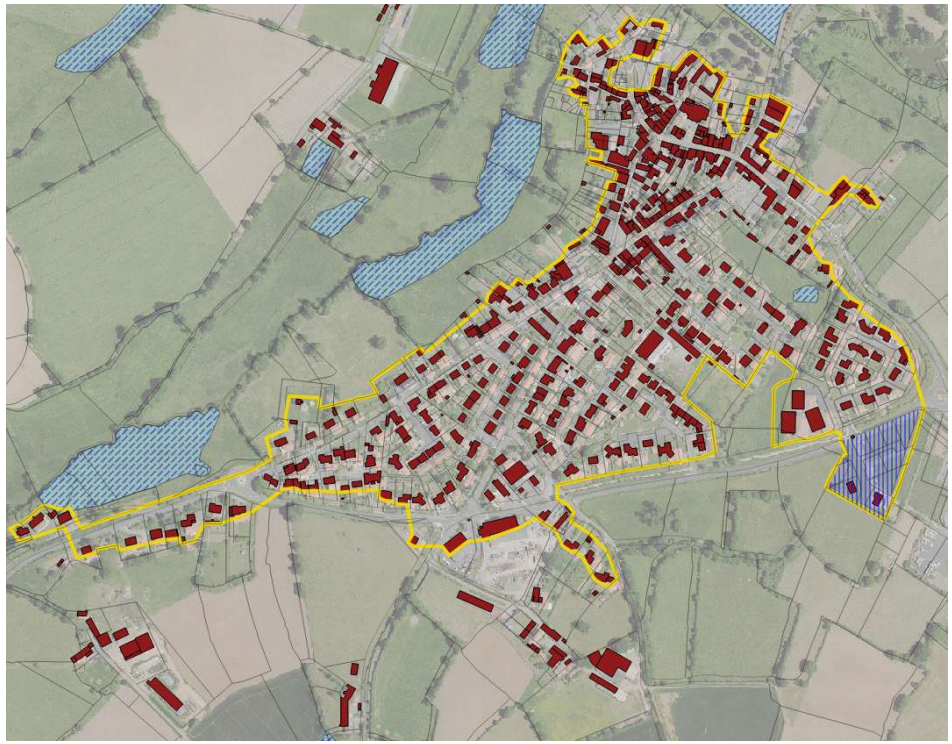
Étape 1

Le point de départ est le zoom sur un noyau urbain susceptible de pouvoir accueillir des nouvelles constructions (en l'occurrence : les bourgs et villages bocains).



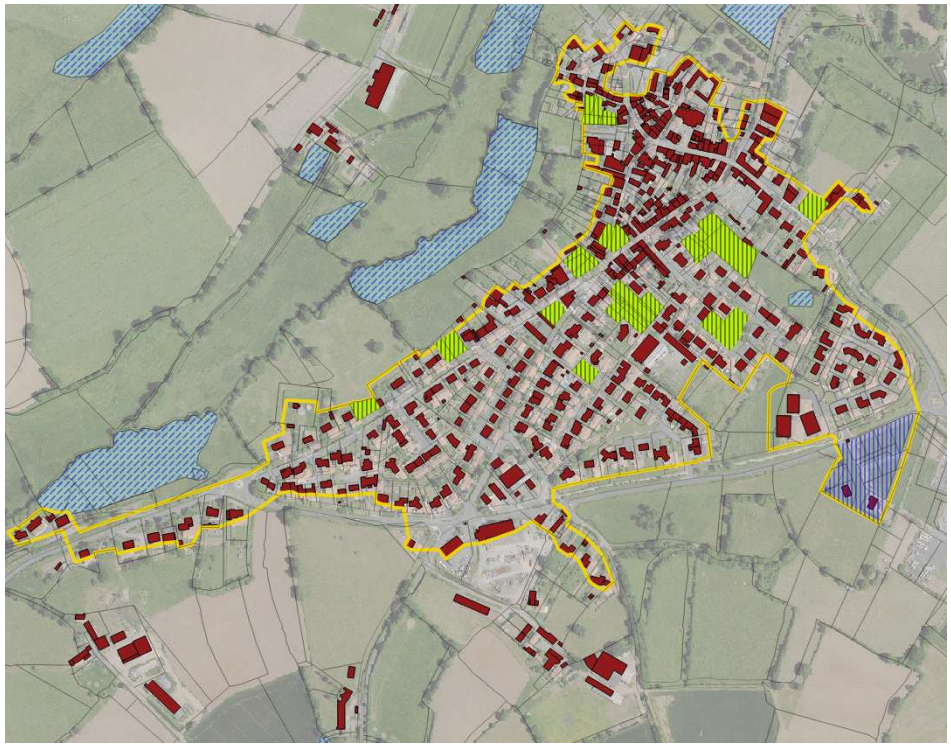
Étape 2

Suite au diagnostic et au travail de terrain, des éléments de contexte spécifiques à prendre en compte ont pu être repérés (zones humides, exploitation agricole aménagement d'un quartier en cours (permis d'aménager valide, etc…).



Étape 3

A partir de ces éléments, l'enveloppe urbaine (en jaune) vient suivre le contour extérieur de l'espace urbanisé, en excluant les bâtiments agricoles, lorsqu'il y en a.



Étape 4

À l'intérieur de cette enveloppe urbaine de référence ont été repérées les surfaces non bâties susceptibles de pouvoir accueillir des opérations de densification (dents creuses en hachures vertes). Ces espaces ont été déterminés suite à des repérages fins, croisés avec la connaissance terrain des élus ou techniciens. Certaines dents creuses ont pu être écartées des potentiels mobilisables pour l'habitat, en raison, par exemple, de leur rôle écologique, récréatif ou de circulation.



Étape 5

Au-delà des usages, la taille des potentiels repérés différencie le type d'opération projetée. Ainsi :

- Les zones A, B, D et G sont d'une taille plutôt modeste. Elles pourraient potentiellement accueillir une construction. Leur mobilisation découlera très certainement d'une initiative privée, isolée.

- Les zones C, E et F, en revanche, sont d'une taille importante (supérieure à 2000 m²) et sont donc susceptibles d'accueillir plusieurs constructions. Afin de garantir un aménagement cohérent (optimisation des dessertes, des coûts, rationalisation foncière …), il est primordial de prévoir des principes d'aménagement permettant de cadrer l'aménagement futur de ces « grands secteurs de densification ».

  Un repérage des secteurs de densification dont la superficie est égale ou supérieure à 2000 m² a été établi et est reporté au niveau du règlement graphique du PLUi (plan de zonage), sous la légende *« Orientations d'aménagement et de programmation - OAP thématique densification ».*

5. REPERAGE DES CAS DE DENSIFICATION URBAINE LES PLUS REPRESENTES SUR LE TERRITOIRE

Cas n°1 : densification de cœur d'ilot en tissu mixte (multi parcellaire)



Cas n°2 : division parcellaire sur plusieurs fonds de parcelle



Cas n°3 : densification d'un village bocain



Cas n°4 : division parcellaire d'une parcelle unique de grande dimension



B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT

1. REPERAGE DES SECTEURS DE DENSIFICATION ≥2000 M² CONCERNES PAR LA PRESENTE OAP THEMATIQUE

Le repérage des secteurs concernés par la présente OAP thématique est présenté au niveau des plans de zonage (règlement graphique) du PLUi suivant la légende ***« Orientations d'aménagement et de programmation – OAP thématique densification ».***

2. REGLES S'APPLIQUANT SUR CES SECTEURS DE DENSIFICATION

Tout projet situé dans un **secteur de densification repéré conformément au paragraphe précédent** devra se reporter aux prescriptions ci-après, pour veiller à être respectueux du contexte dans lequel il s'insère et de la qualité de vie de ses futurs occupants. Ces règles peuvent également servir de guide aux projets de densification de zones de superficie plus réduite (< à 2000 m²) et donc non repérées.

- Respecter impérativement, à l'échelle de chaque secteur repéré, une densité brute minimale de :
  - **19 logements par hectare pour le pôle urbain** structurant (Pouzauges)
  - **17 logements par hectare pour les pôles d'appui** (Le Boupère et les deux communes déléguées de la Flocellière et de Saint-Michel-Mont-Mercure pour la Commune Nouvelle de Sèvremont).
  - **14 logements par hectare pour les pôles de proximité** (Saint-Mesmin, Monsireigne, Chavagnes-les-Redoux, La Meilleraie-Tillay, le Tallud-Sainte-Gemme, Réaumur, Montournais et les deux communes déléguées de la Pommeraie-sur-Sèvre et les Châtelliers-Châteaumur pour la Commune Nouvelle de Sèvremont).

- Intégrer obligatoirement, dans la conception du plan de composition du projet (plan masse), la topographie, le contexte climatique (ensoleillement, vent), la présence de l'eau, la végétation en place, la forme urbaine environnante, les usages des futurs habitants. Cela permettra de révéler et d'optimiser les qualités du site.

- Ne pas considérer le projet de manière isolée, mais le penser dans un aménagement global (notamment sur la question des accès, du désenclavement et du découpage parcellaire). Dans le cas d'un projet individuel compris dans un secteur de densification ≥2000m², il est nécessaire de raisonner à l'échelle du secteur dans sa globalité et non uniquement à l'échelle de ce projet unique. Les accès individuels peuvent être autorisés sous réserve de ne pas enclaver tout ou partie du secteur.

- Prévoir une organisation parcellaire qui ne vienne pas grever des découpages ultérieurs (nécessite d'associer les voisins à la réflexion).

VII. Les lisières urbaines

A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE

1. DEFINITION

La lisière urbaine correspond à l'espace qui permet à une entité urbaine de s'intégrer dans son paysage environnant. Cet espace est composé des limites de l'urbanisation à un instant T et des espaces naturels et/ou agricoles qui l'entourent.

La lisière urbaine concerne tout type d'urbanisation : habitations, fermes, zones d'activités.

C'est l'image du bourg, du village qui est donnée à voir depuis l'extérieur des enveloppes urbaines.

Cette lisière peut être relativement pérenne, voire définitive, du fait de contraintes qui limitent l'urbanisation (hydrographie, relief…). Elle est parfois aussi temporaire, en constante évolution. Mais elle peut également être « préméditée », pensée en amont.

2. CONSTAT/ENJEU

Si certaines lisières urbaines présentent des qualités évidentes grâce à un contexte paysager et environnemental favorable (présence de haies et/ou de cheminements doux, relief intégrant les constructions…), d'autres révèlent des problématiques d'insertion plus complexes à cause d'une absence de végétation ou encore de clôtures faites de matériaux la dégradant (mur non enduit, bâche plastique, grillage coloré…).

La perception de l'entité urbaine (existante ou projetée) depuis l'espace agro-naturel est alors variable et sujette à amélioration.

La qualité paysagère des lisières urbaines doit être maintenue voire améliorée. Via ces lisières c'est l'image du territoire qui est en jeu, tout comme le cadre de vie des habitants (mise en valeur du paysage, déplacements doux, confort climatique…).

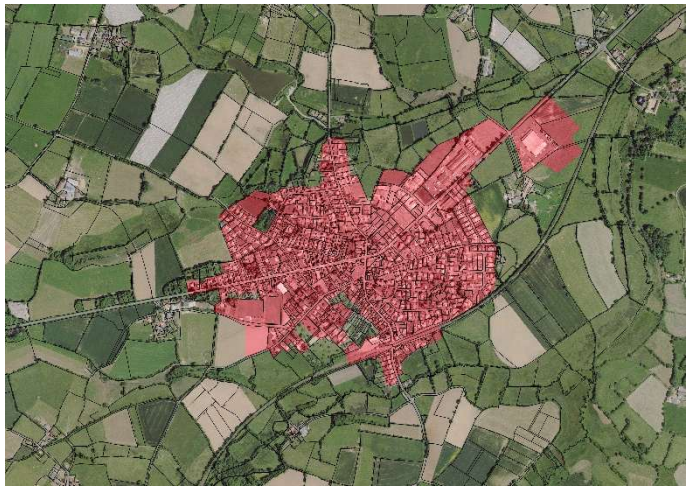
3. OBJECTIF

Dans le cadre de cette OAP thématique, les lisières urbaines sont cartographiées autour de l'ensemble des zones U et AU, comprenant les bourgs, les villages bocains et les zones d'activités « isolées ». Cela permettra de garantir et de développer l'intégration paysagère des entités urbaines en portant les efforts sur une surface déterminée.

4. COMMENT EST CARTOGRAPHIEE CETTE LISIERE ?

Chaque lisière cartographiée n'est pas le fruit du hasard. Chacune a été dessinée en fonction de plusieurs critères, dont l'importance sera variable selon les situations. Chaque lisière est donc unique. Ci-dessous est présenté un exemple de détermination de lisière pour mieux comprendre les enjeux qui en découlent.

L'exemple de Saint-Mesmin



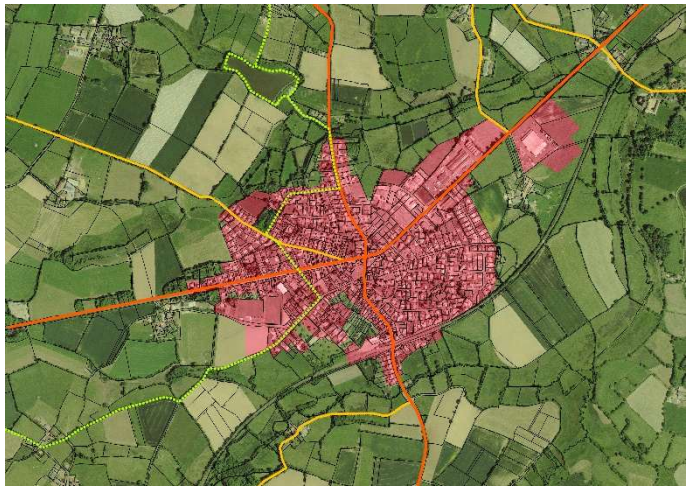
Étape 1

Le travail se base sur les zones urbaines du bourg (U et AU) déterminées par le travail de zonage réalisé en amont.



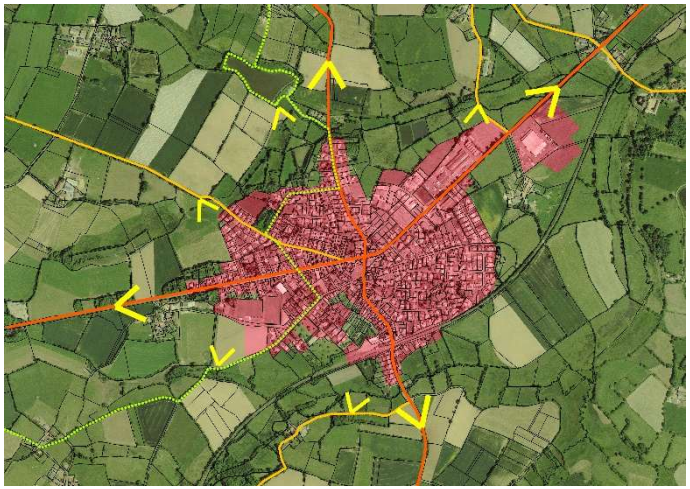
Étape 2

A cela s'ajoute le paysage agro-naturel constitué des zones A, N et Np, ces dernières ayant la richesse environnementale la plus importante.



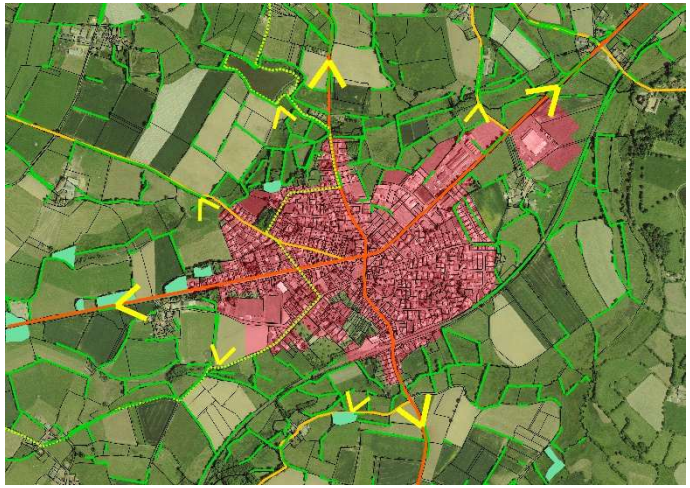
Étape 3

Sont pris en compte les routes principales (les plus fréquentées) et les chemins de randonnée.



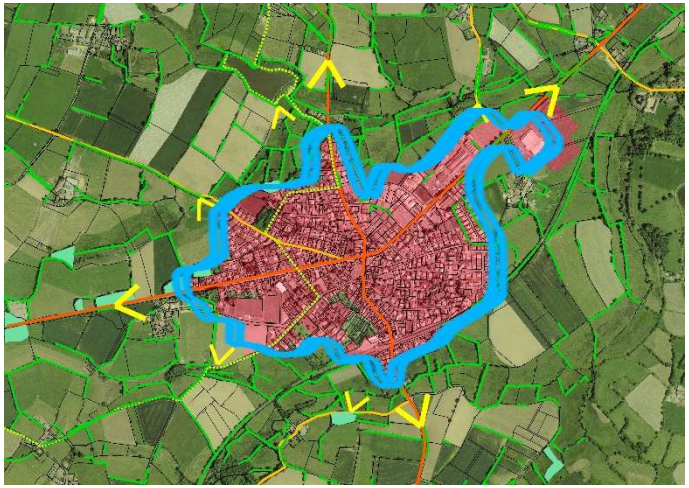
Étape 4

Les vues sur le bourg depuis ces routes et chemins sont analysées : le bourg est-il visible de loin ou très peu perceptible ? Le relief est ici pris en compte.



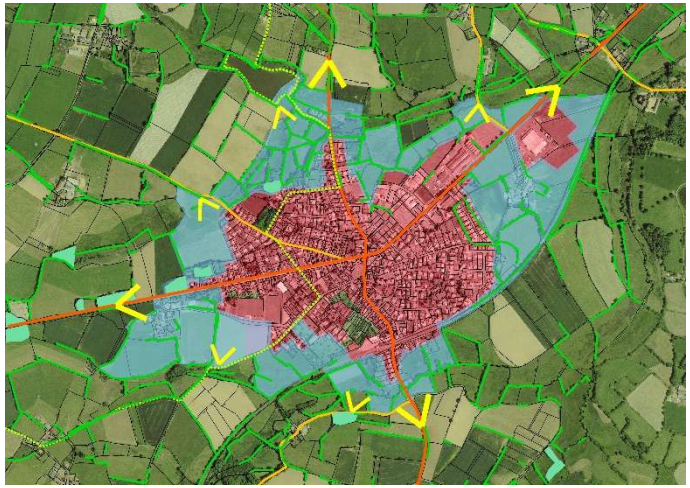
Étape 5

Les haies et les boisements existants sont reportés pour comprendre les perceptions visuelles actuelles. Souvent en lien avec le découpage parcellaire, la densité de la végétation jouera sur l'épaisseur de la lisière.



Étape 6

La zone de contact est un espace fin mais important : elle est à cheval entre les zones urbaines ou à urbaniser, et les zones agro-naturelles. De nombreux enjeux se jouent sur cette bande étroite.



Étape 7

La tâche bleue correspond à la lisière urbaine, c'est-à-dire l'espace dans lequel toutes les attentions doivent être portées pour garantir une lisière urbaine de qualité.



Étape 8

Cette représentation graphique montre uniquement la lisière urbaine, sur fond de photographie aérienne et cadastre : c'est le rendu choisi pour la cartographie des lisières, que l'on retrouve en annexe 1 de ce document.
Les lisières urbaines sont également représentées sur les plans de zonage.

B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT

1. METTRE EN ŒUVRE DES ACTIONS SPECIFIQUES SUR CES ESPACES DE TRANSITION

- Préservation, entretien et développement de la trame bocagère et arborée
- Maintien, voire développement des cheminements doux
- Garantie d'une bonne intégration architecturale

Ces 3 actions sont développées ci-après.

2. CARTOGRAPHIE DE REPERAGE DES LISIERES URBAINES

L'ensemble des lisières urbaines des bourgs, villages bocains et zones d'activités isolées sont reportées en **annexe 1 à la fin de ce document (Cf. page 66).**

3. PRESERVER, ENTRETENIR ET DEVELOPPER LA TRAME BOCAGERE ET ARBOREE AU SEIN DES LISIERES URBAINES

La trame bocagère est constituée de haies, d'arbres isolés et de boisements.
Dans le cadre des autorisations d'urbanisme, cette trame bocagère **située au sein des lisières urbaines** fera l'objet de toutes les attentions.

Pour les haies, le projet répondra aux 3 étapes ci-après, dont les spécificités sont décrites dans le chapitre « haies » (Cf. page 10) :

Étape 1 : Éviter d'arracher les haies
Étape 2 : Réduire l'impact des arrachages nécessaires
Étape 3 : Compenser les arrachages rendus nécessaires

Outre les fonctionnalités hydrauliques et écologiques qu'elles peuvent avoir, les haies situées dans les lisières sont considérées comme ayant une fonctionnalité paysagère importante.

Pour les arbres isolés, le projet s'attachera à les conserver et les préserver, voir les remplacer, selon les préconisations décrites dans le chapitre « arbres isolés » (cf. page 20).

Pour les boisements, le projet prendra en compte les préconisations du chapitre « boisements » (cf. page 24)

Étant donné le caractère agro-naturel dominant, les plantations suivantes sont interdites au sein de la lisière urbaine :

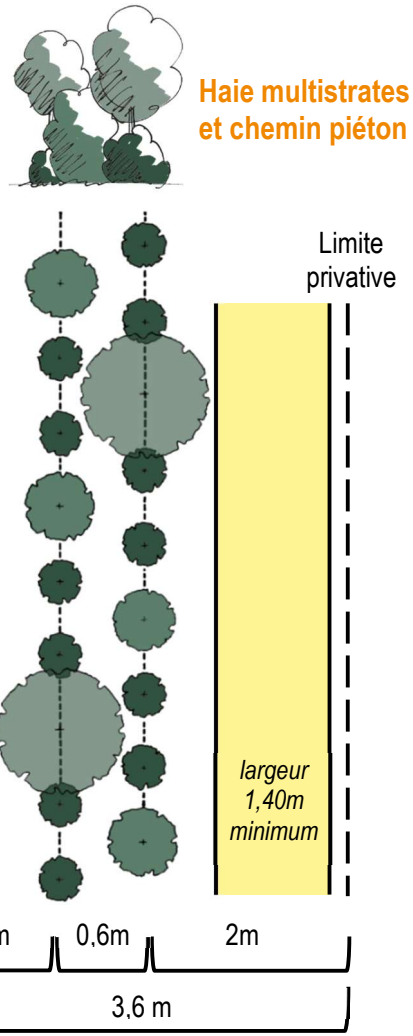
- les haies persistantes mono-spécifiques (= d'une seule espèce) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.)
- les haies persistantes mono-spécifiques composées d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, chalef de Ebbing, bambous, etc.).

4. MAINTENIR VOIRE DEVELOPPER DES CHEMINEMENTS DOUX AU SEIN DES LISIERES URBAINES

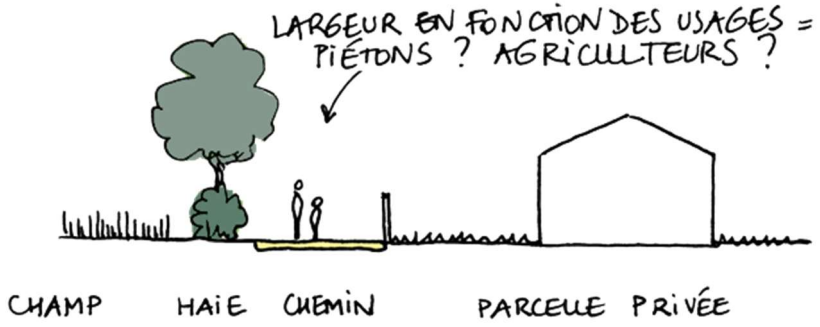
Afin de garantir un cadre de vie agréable pour les habitants, les cheminements doux **existants au sein des lisières urbaines** doivent être préservés. Dans le cadre d'un projet, il est particulièrement important de ne pas créer d'impasse, de garantir leur continuité et dans l'idéal de développer ces cheminements.

Les nouveaux chemins créés doivent s'intégrer au paysage bocager local grâce à un aspect naturel et à leur caractère perméable.

Comme les schémas ci-contre le montrent, les cheminements doux peuvent s'insérer entre les limites privatives et les haies, s'implantant ainsi dans la bande d'entretien et de recul nécessaires (cf. page 18).



Principes d'implantation d'un chemin



5. GARANTIR UNE BONNE INTEGRATION ARCHITECTURALE AU SEIN DES LISIERES URBAINES

Au sein de la lisière urbaine, chaque projet devra veiller à s'insérer dans le contexte paysager et environnemental présent, afin de préserver voire d'améliorer la perception des espaces bâtis mais également la biodiversité.

~~Sont concernés :~~

- ~~les nouvelles clôtures,~~
- ~~les modifications de clôtures,~~
- ~~les bâtiments nouveaux,~~
- ~~les bâtiments faisant l'objet de modifications de leur aspect extérieur ou d'extensions.~~

- **Les clôtures**

Sont concernées les clôtures (nouvelles ou modifiées) au sein du périmètre délimité au règlement graphique, à l'exception :

- des clôtures situées en limite séparative
- des clôtures des parcelles sur lesquelles sont situées des constructions des destinations « Commerce et activités de service », « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, la limite d'une parcelle pouvant être uniquement marquée par la plantation d'une haie.
- Les clôtures seront toujours accompagnées de végétation. Cette végétation prendra la forme d'une haie exclusivement composée d'essences locales et adaptées au milieu
- Les clôtures grillagées seront de couleur neutre : gris clair, gris foncé, couleur acier. Ces teintes, mêlées à la végétation, sont les plus discrètes en toutes saisons.
- Les clôtures maçonnées sont interdites, sauf impératif dûment justifié.
- Les dispositifs de pare-vue, brise-vue ou systèmes d'occultation sont interdits, de même que les bâches en plastique, en tissu, et tout autre élément disgracieux rajouté à une clôture grillagée existante pour l'occulter.
  Une proportion plus importante de végétaux persistants en mélange avec des végétaux caduques dans la haie à planter pourra remplir ce rôle de camouflage souhaité.
- Pour favoriser la circulation de la petite faune, prévoir une ou plusieurs ouvertures d'au moins 10 cm dans le bas de la clôture (notamment pour le passage des hérissons). Les soubassements des clôtures grillagées ne sont pas souhaitables.

- **Les constructions**

Sont concernées les nouvelles constructions, et les constructions faisant l'objet de modifications de leur aspect extérieur ou d'extensions.

- Les matériaux et les couleurs choisis seront le plus neutre possible, adaptés au contexte paysager : pierre calcaire, enduits de teinte similaire, bois de teinte naturelle (bois grisé par le temps), tuiles en terre cuite, tôles gris clair ou gris foncé…

- Les revêtements imperméables de sols autour de la construction seront à limiter au strict nécessaire. Ils prendront en compte les usages et besoins réels, et leur temporalité (notion d'aménagement réversible).
- Les constructions d'annexes à un bâtiment principal seront obligatoirement accompagnées de plantations, afin d'améliorer leur insertion dans le paysage environnant.

VIII. Le patrimoine bâti

A. ÉLEMENTS DE COMPREHENSION : UN PREALABLE PEDAGOGIQUE A LA REGLE

1. DEFINITION DU PATRIMOINE BATI

L'histoire du territoire se lit dans les **traces physiques que nos ancêtres nous ont laissées**. Si l'on regarde le paysage la répartition des terrains, leurs découpages, la matérialisation des limites et leurs destinations (pâtures, cultures, viticultures, boisements, …) reflètent la minutie de la mise en exploitation des lieux par des hommes soucieux d'obtenir des produits de qualité **en choisissant les emplacements les plus judicieux** et en mettant en œuvre les techniques les mieux adaptées. Pour son habitat et pour la protection de ses récoltes, de ses outils ou de son cheptel, il était nécessaire de concevoir et de bâtir des espaces et des volumes qui, tout en étant économes en ressources, permettaient d'atteindre l'objectif initial. Ces éléments bâtis, déjà inscrits sur le cadastre Napoléonien, sont encore présents aujourd'hui dans le territoire et ils se répartissent d'une façon plus ou moins dense en fonction des lieux.

2. CONSTAT / ENJEU

La richesse du patrimoine bâti du Pays de Pouzauges réside dans la diversité de ses formes, de ses fonctions et de ses périodes de construction : du **patrimoine** majeur (les fermes fortifiées du XVIe siècle) jusqu'aux **grandes granges** de la fin du XIXe siècle, sans oublier les **longères des bordiers, les maisons de bourg** et les **maisons de Maîtres** et même les **étables** pour loger les animaux. Ce patrimoine bâti, s'il n'est pas accompagné dans le souci de préserver les qualités qui ont présidées à son édification (volumétries, matériaux de couvertures et de façades, types de menuiseries, éléments d'accompagnement comme les souches de cheminées par exemple,…) va subir des dénaturations profondes qui vont en faire perdre sa lisibilité. Ainsi, il est nécessaire que chacun se préoccupe de ce patrimoine bâti pour transmettre aux générations futures : l'esprit des lieux, l'histoire des hommes, l'intelligence matérialisée dans la durée du combat de l'homme contre les conditions imposées par la nature.

3. OBJECTIF

Au-delà du périmètre de l'AVAPi, cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objet la **reconnaissance et la préservation du patrimoine bâti**, afin que chacun se sente concerné par la nécessité de son entretien, de sa mise en valeur et de sa réhabilitation qualitative. Les actions de chacun lors d'interventions sur son immeuble participent à la qualité générale du territoire et favorise sa lecture globale par la mise en valeur du patrimoine bâti.

4. IDENTIFIER LES IMMEUBLES DU PATRIMOINE BATI

Les immeubles du patrimoine bâti ont été identifiés par leurs **caractères morphologiques et/ou par la date de leur construction** :

- les **matériaux** avec lesquels ils sont construits : moellons de pierres, pierres appareillées ou taillées, enduits à la chaux, couvertures en tuiles canal ou en ardoises, menuiseries traditionnelles en bois, et/ou par,
- la **taille des baies** (en général plus hautes que larges), la pente des toitures (plus ou moins pentues en fonction du choix du matériau utilisé), et/ou car,
- **réalisés avant les années 1945.**

En fonction de leurs destinations et/ou de leurs volumétries (qui sont souvent liées à l'usage ou à la représentation sociale de leur propriétaire), les bâtiments peuvent être identifiés par des types distincts. Dans le Pays de Pouzauges il existe **4 grands types du patrimoine bâti** (hors bâtiments historiques) répartis sur le territoire :

• Les **grandes granges construites au XIXe siècle** pour abriter les récoltes, le matériel agricole, la nourriture des bêtes et le bétail.





• Les **longères ou les maisons de bordiers**, le plus souvent situées dans les villages, hameaux, écarts,

• Les **maisons, ou les immeubles, de bourgs et de villages**, en général associées avec d'autres immeubles pour former des rues,





• Les **maisons de Maîtres**, les maisons Bourgeoises, en général des bâtiments assez volumineux, qui servaient, pour les premières, de logements pour les métayers dans les fermes, ou qui sont construites au XIXe siècle, pour les secondes, à proximité des bourgs, en général isolées sur des parcelles,



En plus de ces 4 types récurrents, une catégorie d'édifices exceptionnels se répartit dans le Pays de Pouzauges, il s'agit des **fermes fortifiées** construites le plus souvent à partir du XVIe siècle lors de la mise en exploitation du territoire. Ces édifices majeurs dans la connaissance et la reconnaissance du patrimoine bâti local doivent être restaurés avec soins car ils transmettent la mémoire collective des techniques de constructions locales.

Chaque type possède des caractères spécifiques et il convient de les respecter dans le cas de réhabilitation ou de modification de leurs composantes.

5. REPERAGE DU PATRIMOINE BATI

~~Les **immeubles du patrimoine bâti**, visibles depuis les espaces publics, **ont été identifiés,** de même que certains éléments de petit patrimoine.~~
~~**Les écarts présentant un grand intérêt historique** et ceux possédant les objets les plus **représentatifs** du patrimoine ont également été identifiés (voir en annexe).~~
L'annexe 2 de l'OAP thématique identifie des zones repérées comme possédant une valeur patrimoniale et pour lesquelles une attention particulière est à porter sur les travaux engagés sur les constructions anciennes. Ces zones peuvent être :

- Des bourgs, au sein desquels des immeubles ont été repérés en tant que patrimoine bâti
- Des écarts présentant un grand intérêt historique, qui accueillent également du patrimoine bâti, bien que non-recensé individuellement.

B. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT

~~6.~~ 1. CONSERVER / DEMOLIR LES IMMEUBLES DU PATRIMOINE BATI ?

Une réflexion sur les potentialités de restauration, de réhabilitation ou de rénovation d'un immeuble du patrimoine bâti doit être engagée avant toute action visant sa démolition. Cette réflexion doit être menée en amont du projet pour évaluer les opportunités de la conservation et de la transformation de l'immeuble existant en regard des contraintes financières, des qualités constructives et patrimoniales du bien, du rôle qu'il a acquis dans sa situation urbaine ou paysagère.
Les immeubles anciens possèdent des qualités constructives non négligeables du fait de l'épaisseur des maçonneries, de la nature des bois de charpente, de la stabilité qu'ils ont acquis dans le temps. Ces caractéristiques participent à l'économie générale du projet et elles doivent être prises en compte dans l'évaluation financière dans un projet de possible démolition et d'un remplacement.

~~7.~~ 2. RESTAURER / REHABILITER / RENOVER LES IMMEUBLES DU PATRIMOINE BATI

Les édifices du passé possèdent un langage spécifique caractérisé par leurs volumétries, par leurs modénatures et par l'utilisation des matériaux spécifiques à leur époque de construction. Ce langage commun est perceptible par toutes les personnes grâce à sa simplicité d'écriture et à sa lecture immédiate. Dès que les matériaux originels sont remplacés par des matériaux contemporains, dès que des objets manufacturés sont ajoutés ou rapportés sur les volumes traditionnels, dès que les dispositions constructives sont modifiées, cette lecture immédiate se brouille et ces immeubles du passé se banalisent.

~~Ainsi, l~~L'adjonction, sur les couvertures, de fenêtres de toit (trop grandes et quelquefois munies de volets) ou d'éléments techniques, la pose de volets roulants avec des coffres apparents, le remplacement des menuiseries extérieures, en bois, par des menuiseries manufacturées et mal dimensionnées en matériaux trop brillants et de texture trop lisse, et, la peinture des ouvrages avec des teintes trop soutenues (les peintures d'antan n'étaient pas si pures), provoquent un sentiment de dénaturation des éléments patrimoniaux qui nuit à sa bonne lisibilité et à sa prise en considération par les habitants. Petit à petit, en raison de toutes ces « ratures », le « texte du patrimoine » devient illisible.

~~Des interventions qualitatives sur ces édifices, interventions rendues indispensables par l'évolution des usages et le nécessaire entretien des biens, doivent être soutenues par les habitants afin de respecter cet héritage et dans l'objectif de le transmettre aux générations futures.~~
Ainsi, au-delà des dispositions du règlement applicables à l'ensemble des bâtiments anciens, les immeubles identifiés en tant que patrimoine bâti feront l'objet d'une vigilance particulière en cas de travaux. Il s'agira notamment de veiller à la conservation, voire à la restauration, des caractéristiques architecturales spécifiques, selon chaque typologie, et de veiller à l'insertion de ces évolutions au sein de l'ensemble du tissu ancien identifié.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES : LES REGLES QUI S'IMPOSENT

REPERAGE DU PATRIMOINE BATI SUR LEQUEL S'APPLIQUE LES PRESCRIPTIONS

Les **immeubles du patrimoine bâti**, visibles depuis les espaces publics, **ont été identifiés,** dans les bourgs par une couleur rouge.
Les écarts présentant un **grand intérêt historique** et ceux possédant les objets les plus **représentatifs du patrimoine ont été identifiés** (voir annexe 2 page 99).

Les cartographies des immeubles repérés dans les bourgs, et des écarts identifiés comme zone pouvant receler des immeubles du patrimoine bâti sont joints en annexe (cf. Annexe 2 page 99).

Les principales dispositions suivantes doivent être prises lors des travaux de restauration, de réhabilitation ou de rénovation des immeubles du patrimoine bâti :

- **Volumétrie**
  - Sauf pour restituer des pentes de toiture correspondant aux matériaux de couverture utilisés lors de leur construction, les surélévations des immeubles du patrimoine bâti doivent être mesurées afin de conserver la volumétrie générale existante, pour ne pas surcharger les structures porteuses et dans un souci d'intégration dans la silhouette urbaine du bourg ou du hameau.
  - En cas de surélévation, la partie de façade en surhauteur est traitée avec le même revêtement que les façades conservées, sauf si la surélévation correspond à un étage complet, dans ce cas, le parement de la partie en surélévation peut être traitée avec un matériau noble (bardage de bois en pose verticale, zinc prépatiné ou plombaginé posé à joint debout, etc…), en soignant les raccords avec les ouvrages existants.
  - Les terrasses dites à la « tropézienne » ne sont pas des dispositifs locaux. Elles sont donc interdites.

- **Couvertures**
  - Les couvertures traditionnelles sont réalisées en tuiles creuses (ton rouge ou rouge orangé) ou en ardoises (de tonalité naturelle en gris foncé).
  - Les châssis vitrés, fenêtres de toit et verrières sont autorisées sous réserve de respecter les lignes de force des façades. Ils doivent être encastrés, ne pas se développer sur deux rangées, et ne pas comprendre de système d'occultation extérieur.
  - Les percements de toiture, hors lucarnes, doivent se limiter au nombre de deux pour l'ensemble de la toiture.
  - Les gouttières, quand elles sont nécessaires, sont de forme demi-ronde. Les descentes des eaux pluviales sont posées verticalement.

- **Murs de façades**
  - Les murs de façade sont généralement réalisés en moellons de pierres (granit ou calcaire) hourdés et enduit au mortier de chaux naturelle ou aérienne. Afin de respecter les échanges hydriques les ravalements de façade sont réalisés à la chaux aérienne ou naturelle. La chaux hydraulique n'étant réservée qu'aux soubassements.
  - L'enduit ne vient pas en surépaisseur par rapport aux pierres d'encadrement ou à celle des chaînages d'angle, pour éviter un effet de « creusement » de

l'enduit au droit de ces ouvrages.
- Les enduits ne laisseront pas de pierres isolées apparentes, sauf cas de sculptures ou de bas-reliefs.

- **Baies pour éclairer les locaux**
  - Les percements courants existants possèdent des proportions rectangulaires plus hautes que larges dans un rapport de 1x1,5. Ces dispositions sont à conserver pour les nouveaux percements.
  - Les lucarnes qui peuvent exister, le plus souvent sur des couvertures en ardoises, sont des dispositifs dont il faut s'inspirer pour en créer des nouvelles. Les nouvelles lucarnes sont alignées sur les baies des façades.
  - Les menuiseries extérieures traditionnelles sont en bois peint. Les profils des nouvelles menuiseries respectent les formes et les épaisseurs de ces ouvrages en bois. L'usage de petits bois pour partitionner les volumes verriers est à envisager pour maintenir l'esthétique des baies des immeubles du patrimoine bâti.
  - Les contrevents et les volets sont en bois peint.

- **Détails architecturaux existants**
  - Les encadrements des baies, frontons des lucarnes, en pierres apparentes, doivent conserver leur aspect.
  - Les emmarchements extérieurs en pierres, pierres de seuil, escaliers en pierres, chasse-roues, sont conservés et réparés.
  - Les détails architecturaux tels que solins en saillie, recherche dans l'appareillage des baies, linteau de granit ou génoises en terre cuite soulignant l'égout du toit, caractéristiques des immeubles du patrimoine bâti, doivent être conservés lorsqu'ils existent.
  - Les souches de cheminée doivent être conservées.
  - Les éléments de couverture en zinc ou en terre cuite (poinçons et épis de faîtage, œil de bœuf, girouette, ...) sont des objets qui participent à la qualité des œuvres et ils sont à conserver.

- **Extensions des immeubles du patrimoine bâti**
  - Les nouvelles constructions, à l'image des constructions existantes, doivent comporter des volumes simples.
  - Les vérandas et les serres accolées aux volumes existants sont de formes simples avec des matériaux qui ne reflètent pas la lumière.