

Septembre 2021



DÉPARTEMENT DES DEUX-SÈVRES  
COMMUNE DE MAULÉON

AIRE DE MISE EN VALEUR  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RAPPORT DE PRÉSENTATION



**anneboissay**  
ARCHITECTE du PATRIMOINE

06 14 42 28 99  
23 rue Ernest Renan 17 440 Aytré (La Rochelle)  
anne.boissay@outlook.fr  
Architecte DPLG ■ Diplômée du Centre des Hautes Etudes de Chaillot

Stéphane Duprat  
Alexis Pernet  
Victor Miramand  
paysagistes dplg



# Sommaire

Introduction .....	p 3
<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>p 4</b>
AVAP, nature et contenu .....	p 5
Situation géographique et administrative de la commune .....	p 6
<b>I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>p 7</b>
I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE .....	p 8
1.1.1 les legs de l'histoire .....	p 9
1.1.2 La gestion du territoire .....	p 10
1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux .....	p 11
I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE .....	p 13
1.2.1 Les paysages du bourg et de ses abords .....	p 14
1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers .....	p 15
I.3. SYNTHÈSE .....	p 16
<b>II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES .....</b>	<b>p 18</b>
II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP .....	p 19
2.1.1 Objectifs et enjeux .....	p 20
2.1.2 Délimitation du périmètre de l'AVAP .....	p 21
2.1.3 Les différents secteurs .....	p 22
2.1.3a Le secteur ZU1 : La ville historique .....	p 22
2.1.3b Le secteur ZU2 : Les entrées de ville .....	p 23
2.1.3c Le secteur ZU3 : La cité Sainte-Anne .....	p 24
2.1.3d Le secteur ZP : La zone paysagère .....	p 25
II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE .....	p 26
2.2.1 Règles liées à l'Inventaire Patrimonial .....	p 27
2.2.2 Règles liées aux différents secteurs .....	p 30
2.2.3 Synthèse du règlement .....	p 31
<b>III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>p 34</b>
III.1. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DU SPR .....	p 35
3.1.1 Considérations particulières .....	p 36
3.1.1a Bâti traditionnel .....	p 36
3.1.1b Construction neuve .....	p 36
3.1.1c Espaces publics .....	p 37
3.1.1d Production d'énergies renouvelables .....	p 37
3.1.1e Préservation des ressources et des milieux .....	p 37
3.1.2 Prise en compte par l'AVAP .....	p 38
III.2. COHERENCE AVEC LE PADD .....	p 39

## INTRODUCTION

Depuis 2005, Mauléon fait partie du réseau « Petite Cité de Caractère ». Elle a obtenu le label en 2017. Ce dernier est attribué aux communes de moins de 5000 habitants disposant :

- d'un patrimoine architectural, environnemental et culturel de grande qualité comprenant au minimum un monument ou un site inscrit ou classé et un ensemble préservé et homogène de constructions anciennes,
- d'une politique d'aménagement et de mise en valeur du centre bourg,
- d'une politique de développement des infrastructures et services en matière d'accueil touristique,
- d'une politique de sensibilisation à la protection et à la valorisation du patrimoine et d'un programme d'animations à vocation touristique et culturelle.

Ainsi, les élus ambitionnent :

- d'améliorer le cadre de vie quotidien des habitants du centre de Mauléon afin que celui-ci retrouve une certaine attractivité et un certain dynamisme (réinvestissement des logements, maintien des petits commerces...) Cela permettra de rééquilibrer le rapport entre centre et périphérie.
- de tirer partie de sa position géographique (proximité de grands sites touristiques, bonne desserte routière) pour développer une activité touristique fondée sur la mise en valeur de son site et de son patrimoine.

A ces fins, la commune a affiché plusieurs objectifs, intégrés dans son projet de développement de la commune :

- Densifier l'hyper-centre,
- Requalifier et redynamiser les commerces du centre
- Développer une cité de l'artisanat lié au travail du cuir
- Valoriser des promenades urbaines accessibles à un plus grand nombre.

C'est de manière à accompagner ces projets, avec un véritable souci de préservation et de mise en valeur des éléments du patrimoine bâti, naturel et paysager que la commune de Mauléon s'est engagé depuis 2007 dans une démarche de ZPPAUP, puis d'AVAP.

Avec la prise de compétence urbanisme à l'échelle intercommunale en 2015, l'Agglomération du Bocage Bressuirais a repris les travaux engagés. En partenariat avec la Commune, elle a en charge sa finalisation afin de doter Mauléon d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (qui deviendra un Site Patrimonial Remarquable).

# PRÉAMBULE

## AVAP, nature et contenu

### Nature juridique de l'AVAP

L'AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), est régie par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2. Conformément à l'article 114 de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, le présent document bénéficie de la mesure transitoire accompagnant les AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en cours d'étude : « Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.

Au jour de leur création, les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine deviennent des Sites Patrimoniaux Remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi ».

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

### Contenu de l'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

#### **Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :**

Le diagnostic fonde l'AVAP et traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantation et matériaux de construction au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

#### **Le rapport de présentation qui identifie :**

- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il doit comporter une synthèse du diagnostic.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

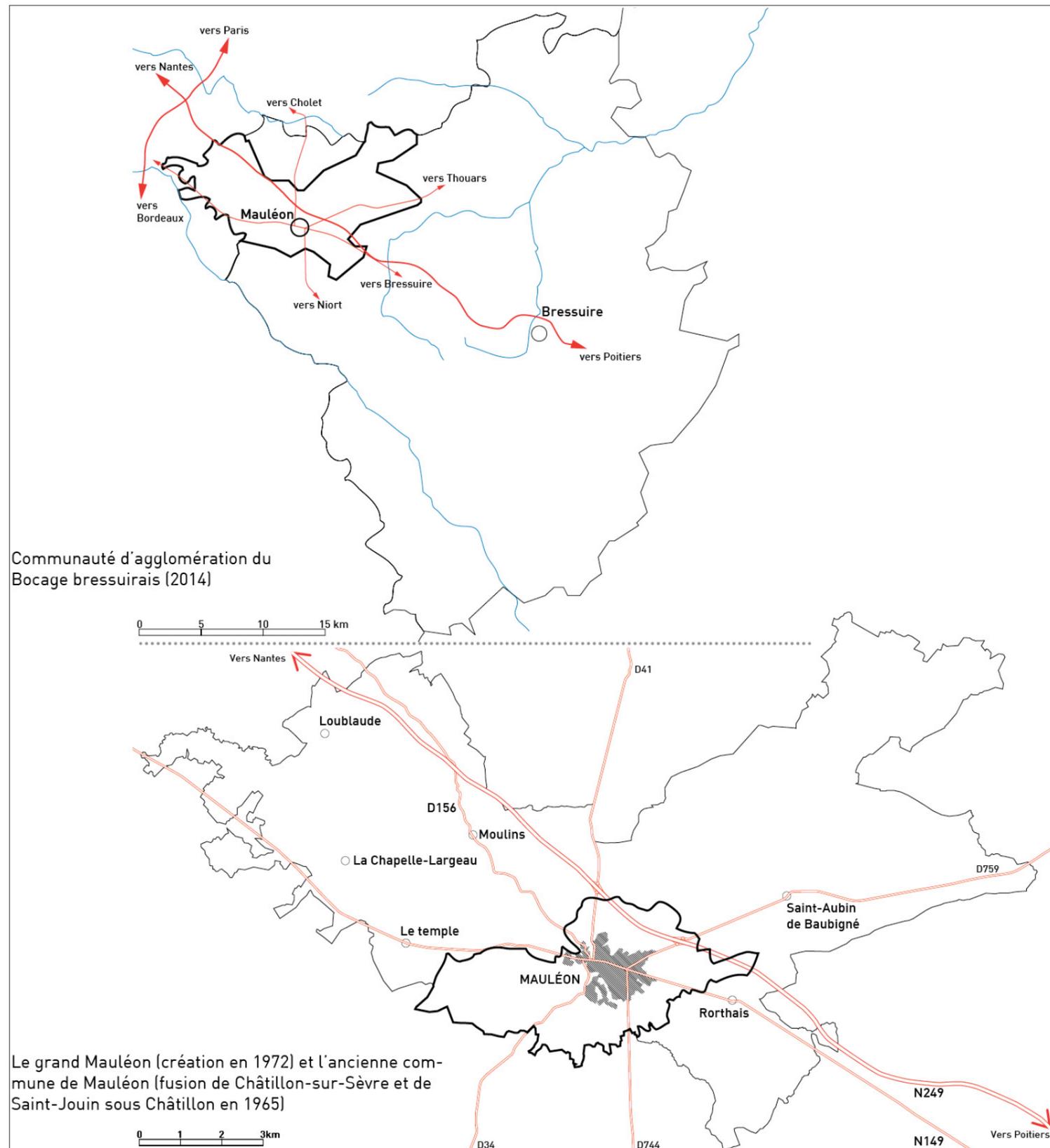
#### **Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :**

- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

#### **Le document graphique :**

Il fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

## Situation géographique et administrative de la commune



Mauléon et son territoire

Source : Etude typo-morphologique - UETC 2.2 Compréhension et étude des centres anciens - cycle 2016-2018 / Adrien Fonlupt et Pierre Bazin

La commune de Mauléon est située dans le département des Deux-Sèvres, aux confins de la Vendée et du Maine et Loire. Elle se localise sur un axe routier important (RD149bis Nantes/Poitiers) et plus précisément à :

- 15 km du Puy du Fou,
- 20 km de Bressuire et Cholet,
- 80 km de Niort, Angers et Nantes
- 90 km du Marais Poitevin
- 110 km du Futuroscope.

Elle se situe donc entre plusieurs lieux ou régions touristiques de renommée nationale et près de Cholet, pôle économique et d'emplois attractif.

Mauléon porta le nom de Chatillon-sur-Sèvre à partir du début du XVIII<sup>e</sup> siècle. Ce n'est qu'en 1965, lorsque les communes de Chatillon-sur-Sèvre et Saint-Jouin-sous-Chatillon fusionnèrent que le nom de Mauléon réapparut.

Depuis 1973, Mauléon est associé à 6 communes voisines, formant le Grand Mauléon :

- Le Temple,
- La Chapelle-Langeau,
- Moulins,
- Saint-Aubin de Baubigné,
- Rorthais,
- Loublaud.

Le Grand Mauléon regroupe 7700 habitants sur 120 km<sup>2</sup>.

Son développement s'inscrit également dans un contexte intercommunal plus large :

Mauléon appartient à la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, créée en 2014 et regroupant 38 communes et 75 000 habitants, sur 1319 km<sup>2</sup>.

C'est un territoire rural mais également de forte tradition industrielle, qui se caractérise par une cohésion géographique (pays du granite) mais aussi culturelle et historique.

# I. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

## I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

### 1.1.1 Les legs de l'histoire



Mauléon- Evolution de la ville centre

Source : Etude typo-morphologique - UETC 2.2 Compréhension et étude des centres anciens - cycle 2016-2018 / Adrien Fonlupt et Pierre Bazin

Mauléon est une commune riche de son histoire et de la diversité de ses paysages et de ses entités bâties, chacune ayant ses spécificités : les bourgs anciens, les extensions XIXe...

Toutes les époques de son histoire sont encore lisibles sur le territoire à travers le bâti et la morphologie de la ville :

Mauléon porte des traces anciennes d'occupations humaines. Plusieurs sites archéologiques antiques ont été repérés.

La présence d'un château est mentionnée pour la première fois au début du XIe s : on parle du « castellum de Maloleone ». C'est à la fin de ce siècle que se constitue le premier noyau urbain autour de la motte castrale mais également de la paroisse Saint-Mélaine.

L'implantation de l'Abbaye de la Trinité entraîne une extension de l'agglomération vers le sud et la création d'une nouvelle paroisse. C'est à la même période qu'une petite agglomération se développe autour de l'église Saint-Basile et du Prieuré Saint-Jouin, en contrebas, au nord de Mauléon.

Depuis le XIe s, la ville s'est développée englobant les paroisses voisines. Avec une histoire mouvementée, elle a subi d'importantes phases de destruction (guerres de religion, guerres de Vendée). Il subsiste tout de même quelques éléments d'édifices remarquables (remparts et porte du château, bâtiments de l'abbaye, église de La Trinité, Eglise et Manoir de Saint-Jouin...) ainsi que des éléments urbains et ruraux de qualité qui ont marqué la reconstruction de la ville et témoignent de son développement industriel du XIXe s.

L'emplacement de MAULEON sur un éperon rocheux entouré de la vallée de l'Ouin et qui s'oppose au Mont Gaillard et au quartier de Saint-Jouin, constitue également un élément remarquable. Depuis l'ancien emplacement du château, nous avons de larges vues sur la campagne, la vallée de l'Ouin, la Mignauderie mais également sur le quartier Saint-Jouin. A l'inverse, nous avons de larges perspectives sur la ville depuis les sommets des reliefs environnants.



Site en promontoire, qui porte la ville et entrée du château



L'église de Saint-Jouin



L'ancienne Abbaye et les flèches de l'église de la Trinité depuis les jardins de la terrasse



Bâtiments d'une ancienne usine



La Maison Bleue, ancien logement patrilial



Bordure de l'Ouin et logements liés à la teinturerie

## 1.1.2 La gestion du territoire

Le patrimoine architectural et paysager du territoire soulève quelques problématiques :

### Le devenir du bâti

La mauvaise restauration du bâti ancien est un problème qui touche assez largement le territoire. C'est un facteur important de la banalisation de la commune. Les erreurs sont multiples et s'accumulent elles conduisent à enlaidir le paysage urbain.

Les devantures et enseignes sont parfois grossières et sans rapport avec l'immeuble sur lequel elles s'implantent.

L'implantation d'éléments techniques influent aussi sur la transformation du bâti. Qu'il s'agisse de pompes à chaleur, d'antennes ou bien même de boîtes aux lettres et de coffrets, une réflexion préalable quant à leur intégration est absolument nécessaire.

Les nouvelles constructions ont été parfois implantées en retrait de l'alignement et au milieu de leur parcelle. Ce type d'implantation est en contradiction avec l'implantation généralisée du bâti ancien à l'alignement des rues.

### Les espaces non bâtis

Les clôtures sur rue jouent un rôle essentiel dans la perception que l'on a de l'espace public, dans l'ambiance générale du paysage urbain. Des interventions en réhabilitation/réfection réalisées en ne tenant pas compte du mode de mise en oeuvre d'origine et également du contexte environnant (type de clôtures majoritairement présentes) jouent un rôle important dans la modification du paysage urbain de la commune.

Les espaces publics gagneraient à être retravaillés de manière simple mais plus en harmonie avec les lieux. Les places notamment sont souvent traités de manière " routièr " et rigide. Ces traitements urbains sont dissonants dans le paysage plutôt rural du territoire.



Hier et aujourd'hui, la perte des décors de façade (encadrement en pierre, modification des menuiseries...)



Des constructions récentes construites en retrait de la rue, avec destruction de murs anciens et imperméabilisation des sols



Le remplacement des menuiseries : portes et volets standardisées



Des murs en pierre recouverts de ciment ou remplacés par des clôtures diverses (grillages, panneaux préfabriqués...)



D'autres places dédiées à la voiture, qui mériteraient quelques aménagements

### 1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux



Entrée du château



Sur l'esplanade du château, l'ancien palais de justice du XVIIIème du Duc de Châtillon.



L'église Saint-Jouin



Le Manoir de Saint-Jouin



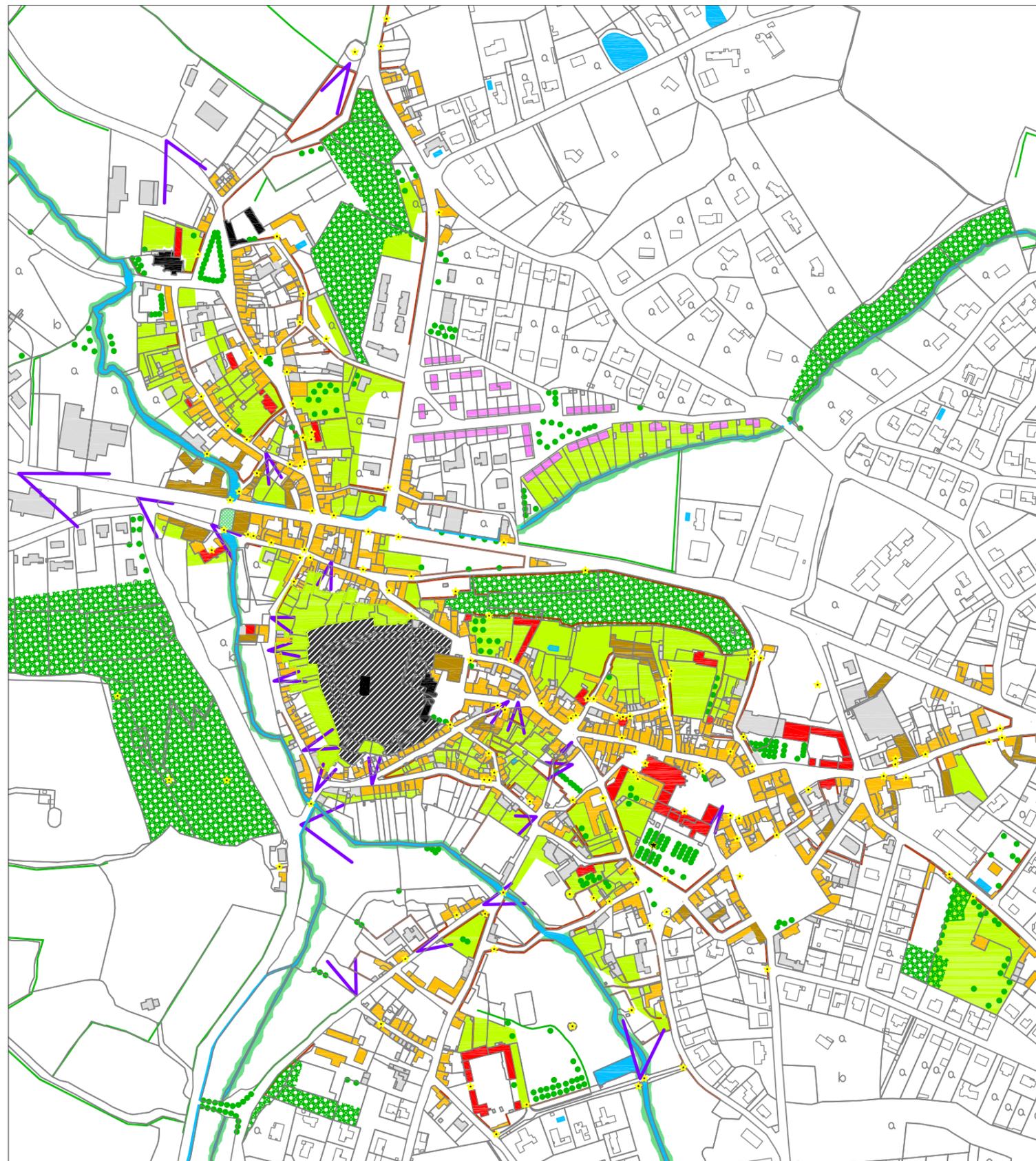
**LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE PROTEGE**

#### Les Monuments Historiques

La commune compte trois Monuments Historiques sur son territoire :

- Le château : inscrit le 18 avril 1995  
Éléments protégés : enceinte et ouvrage d'entrée.
- L'église Saint-Jouin : inscrite le 31 décembre 1986
- Le manoir de Saint-Jouin : inscrite le 17 juillet 2006  
Éléments protégés : le porche d'entrée, la façade et l'escalier du logis ainsi que le sol de la parcelle correspondante.

-  Monument Historique
-  Parcelle MH
-  Immeuble remarquable
-  Immeuble de qualité
-  Immeuble artisanal ou industriel
-  Immeuble ouvrier Cité Sainte-Anne
-  Immeuble non identifié  
*(soumis à la réglementation du secteur)*
-  Détail architectural remarquable  
et petit patrimoine
-  Mur de clôture à conserver
-  Percées visuelles à préserver
-  Jardin
-  Arbre isolé  
ou en alignement à conserver
-  Haie à conserver
-  Boisement à conserver
-  Ripisylves à conserver  
ou à reconstituer



Extrait de l'inventaire patrimonial

## L'inventaire patrimonial

Le patrimoine très riche du bourg et de ses abords a fait l'objet d'un inventaire exhaustif permettant d'appréhender le bâti et les espaces selon leur qualité propre.

### A la petite échelle :

L'extrême variété du bâti en fait un patrimoine riche.

Afin de le protéger et de l'orienter vers de meilleures réhabilitations, l'inventaire a identifié plusieurs catégories de bâtiments et éléments urbains :

- Les immeubles remarquables
- Les immeubles de qualité
- Les immeubles artisanaux et industriels
- Les immeubles ouvriers de la Cité Sainte-Anne
- Les détails architecturaux remarquables et petit patrimoine
- Les murs de clôture à conserver

### A l'échelle urbaine et paysagère :

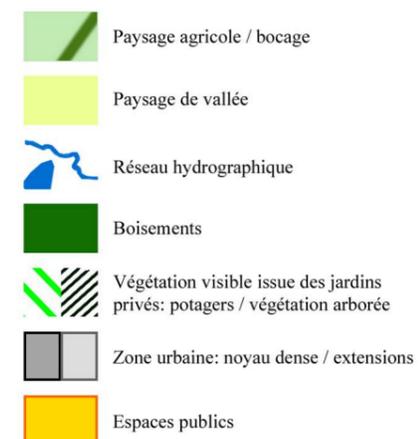
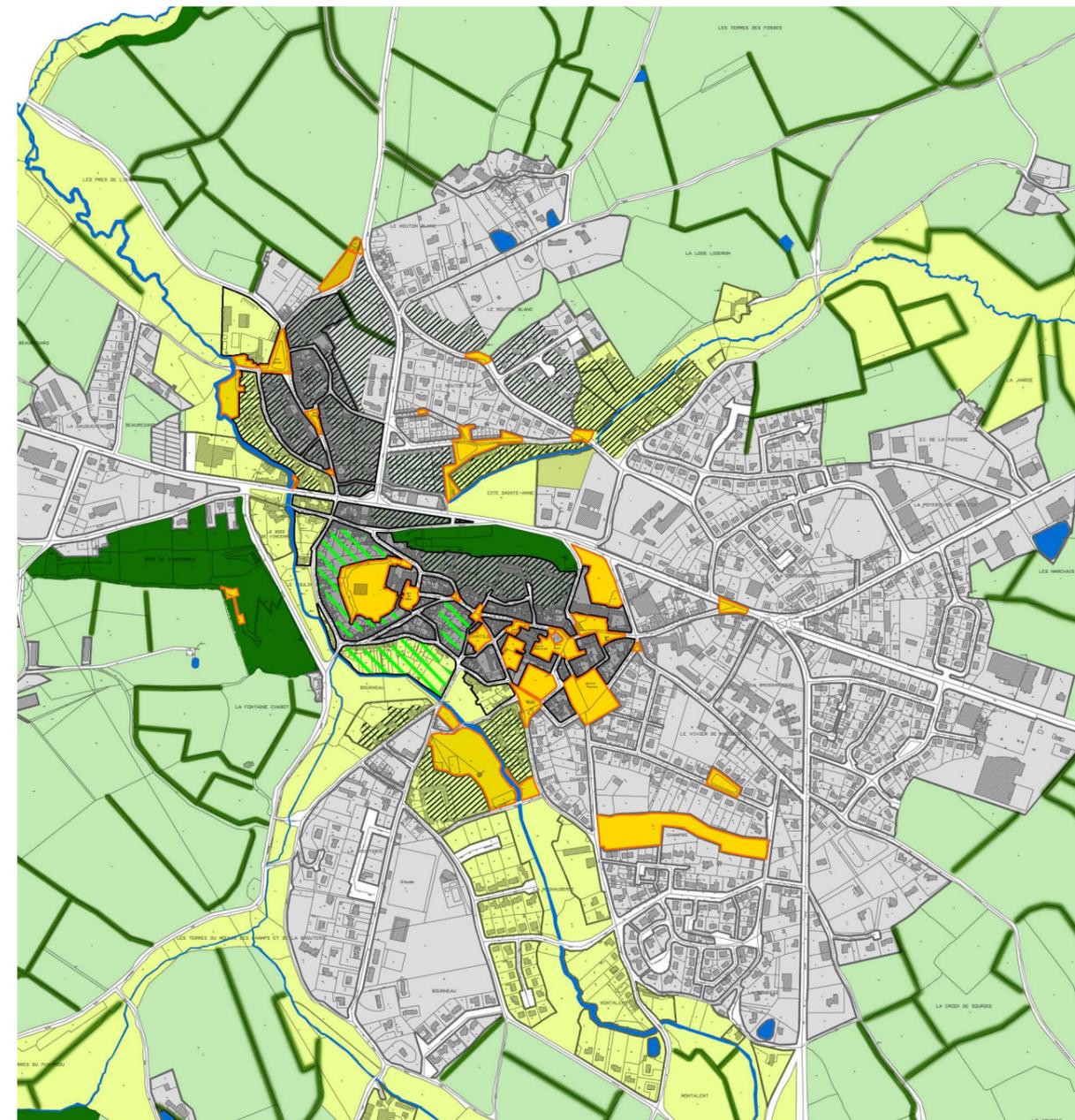
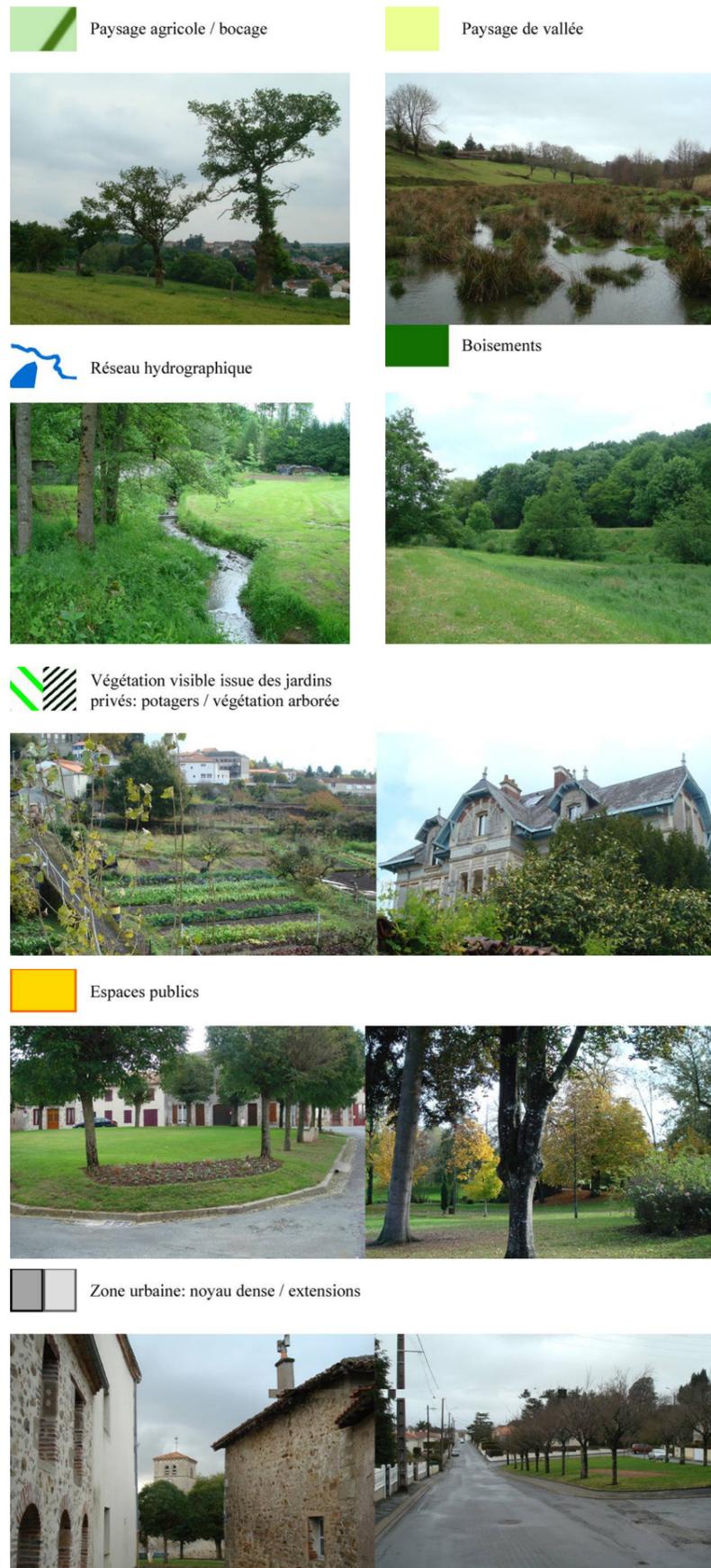
Pour maintenir et parfaire les cônes de vue sur le bourg et orienter les aménagements urbains et paysagers, l'inventaire a identifié plusieurs catégories d'espaces et éléments paysagers :

- Les percées visuelles à préserver
- Les jardins
- Les arbres isolés ou en alignement à conserver
- Les haies à conserver
- Les boisements à conserver
- Les ripisylves à conserver ou à reconstituer

Toutes ces catégories repérées seront développées en partie II.2.1

## I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

## 1.2.1 Les paysages du bourg et de ses abords



A l'échelle de la ville, chaque paysage prend une valeur différente de celle à l'échelle communale.

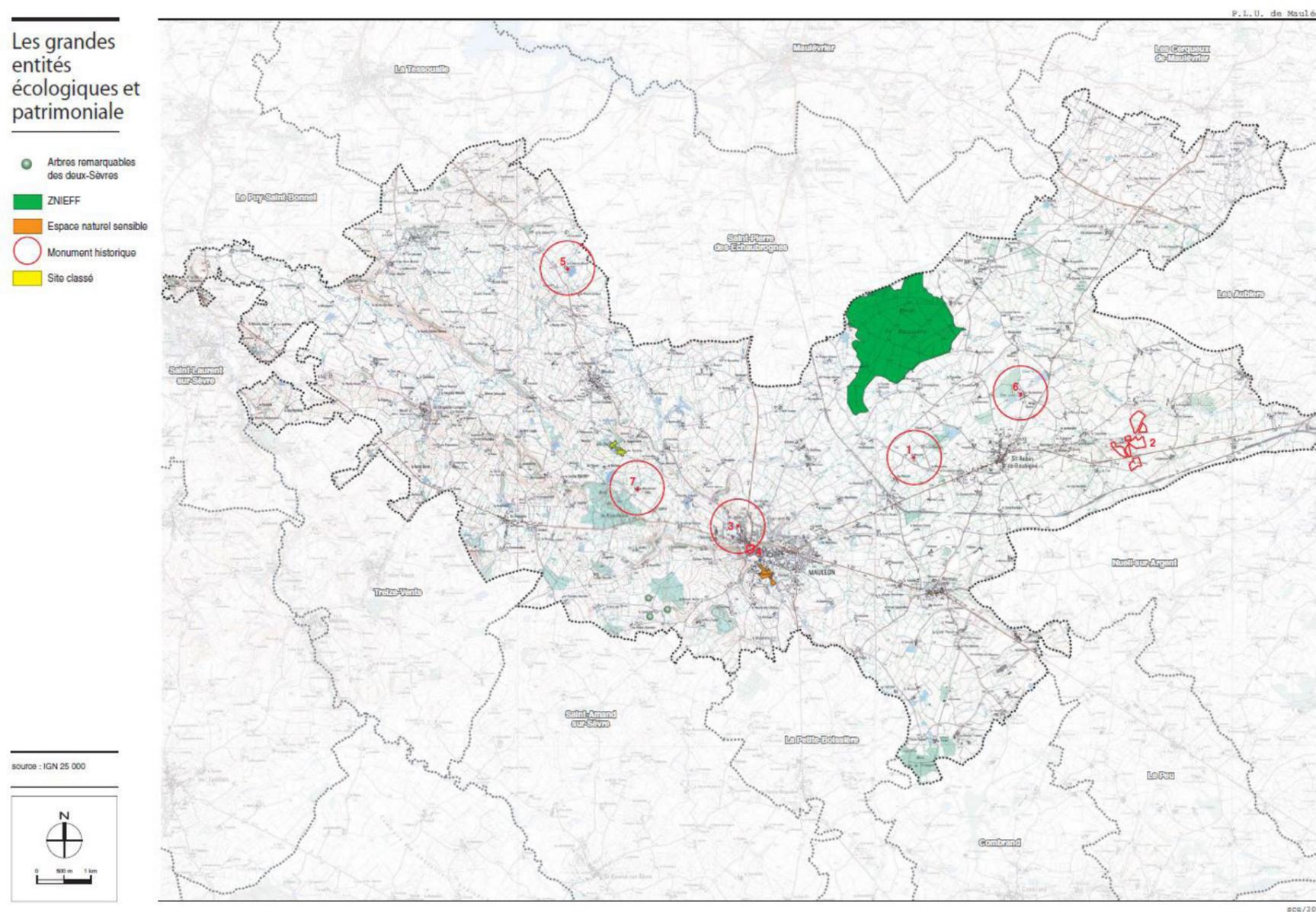
Le paysage agricole, marqué par les haies bocagères, est aux portes de la ville, et il suffirait de peu pour qu'elles fissent un lien entre le paysage agricole et le bourg.

Le paysage bâti est bien sûr beaucoup plus présent. Les poches de jardins et potagers privés contribuent à la végétalisation du paysage du bourg. La partie du bourg dense forme une continuité de bâti, traversant les différentes phases d'évolution de la ville : depuis les origines du bourg (Saint-Jouin), en passant par la phase médiévale (le château et les remparts), jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle (église de la Trinité).

L'ensemble de la zone urbaine est traversé par les vallées de trois ruisseaux, qui forment une entité paysagère à part entière.

Le boisement sur le coteau Ouest ainsi que le relief par lui-même forment un point d'appui à la ville, un espace qui reste préservé et depuis lequel on contemple la cité. Le point de vue depuis le mémorial est remarquable et permet d'englober Saint-Jouin, le château et l'église de la Trinité.

## 1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers



Les grandes entités écologiques et patrimoniales  
Source : PLU (SCE)

**Les ZNIEFF**

Dans le cadre de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, une ZNIEFF a été délimitée sur le territoire de la commune associée de Saint-Aubin-de-Baubigné. Il s'agit de la forêt de la Boissière, classée ZNIEFF de type 1. Celle-ci concerne un petit massif forestier développé sur un sol argilo-silicieux imperméable et comprenant des milieux variés :

- taillis de chênes partiellement enrésinés
- lambeaux de landes à bruyères
- quelques étangs aux eaux pauvres et acides.

L'intérêt biologique majeur du site se concentre sur les berges en pentes douces des étangs qui sont alternativement inondés l'hiver et exondées en été et qui constituent un milieu très sélectif pour les organismes végétaux et animaux, mais il n'empêche que l'ensemble du secteur doit être protégé en vue de la préservation du site. En effet, le maintien du bon état d'une telle zone constitue, pour la commune de Mauléon, outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, une valorisation de son patrimoine esthétique et paysager.

**Les arbres remarquables des Deux-Sèvres**

La chambre d'agriculture des Deux-Sèvres a réalisé un inventaire des arbres les plus remarquables sur le département. Quatre entités ont été repérées sur la commune de Mauléon à proximité du lieu-dit la Congrière :

- un alignement d'une trentaine d'arbres (houx) accompagnés d'un poirier, (dont on se demande ce qu'il fait là). Cet alignement doit être protégé pour son intérêt paysager.
- un poirier et un prunelier au milieu d'une haie,
- un chêne, au milieu d'une prairie.

**Les espaces naturels sensibles**

Le Conseil Général a classé le parc de la Mignauderie en Espace Naturel Sensible.

## I.3 SYNTHÈSE



Bâti traditionnel et construction neuve, deux catégories de bâtiments pour lesquels les utilisations d'isolation extérieure et d'éléments techniques liés aux énergies renouvelables sont différentes.



## Les opportunités et les besoins du patrimoine au regard des objectifs du développement durable

La commune possède plusieurs facettes patrimoniales, constituées par plusieurs époques phares de la commune : la formation du bourg primitif sur son éperon rocheux, le village de Saint-Jouin, les extensions en contrebas liées au développement industriel du XIXe siècle. Le bâti, mais aussi les clôtures et les éléments paysagers (jardins en terrasses, vallées, masses boisées) spécifiques de ces différents secteurs fondent l'originalité et les qualités particulières de la commune.

Au niveau du bâti, il existe deux grandes catégories de patrimoine :

- les immeubles traditionnels (Monuments Historiques, Immeubles remarquables, Immeubles de qualité) pour lesquels l'isolation par l'extérieur, les installations techniques visibles de l'espace public, les éoliennes généreraient des modifications dommageables à la qualité de ce patrimoine et mèneraient à la banalisation de la commune.
- les Immeubles non repérés, qui gagneraient souvent à faire l'objet de projets permettant d'augmenter leur qualité architecturale ; ils peuvent supporter (selon leur implantation) la majorité des dispositifs techniques visant les économies d'énergie.

## Les contraintes environnementales du territoire à prendre en compte et les potentialités à exploiter ou à développer

Les éléments de patrimoine paysager de la commune sont nombreux (vallées, jardins, ripisylves...) et fondent le cadre de vie et de l'attractivité de la commune. Ces éléments doivent être pris en compte dans le périmètre de l'AVAP et leur préservation et leur valorisation mise en place au travers du règlement.

Les grands sites à enjeux paysagers et environnementaux de la commune sont :

- La vallée de l'Ouin et ses belvédères,
- La petite vallée du ruisseau de Villoseau à l'Est ,
- Les boisements, celui du Mont Gaillard notamment,
- Les vues d'ensemble et les petites percées visuelles

Les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir devront se faire dans une approche environnementale.

Le territoire possède des potentiels au niveau de l'exploitation des énergies renouvelables. Cependant, celles-ci sont plus ou moins exploitables sur le territoire, en fonction de leur intérêt et de leur impact :

La principale énergie utilisable est le solaire. Avec 1990h/an d'ensoleillement, le territoire, se situe dans les hauts taux nationaux. Le potentiel solaire est fort, mais cette énergie est celle qui a le plus grand impact visuel. C'est pourquoi l'implantation de capteurs doit être réfléchi.

L'éolien qui aurait ici un rendement intéressant est cependant à exclure en fonction de la sensibilité des paysages.

## II. OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE DE QUALITÉ, DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

## II.1 OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

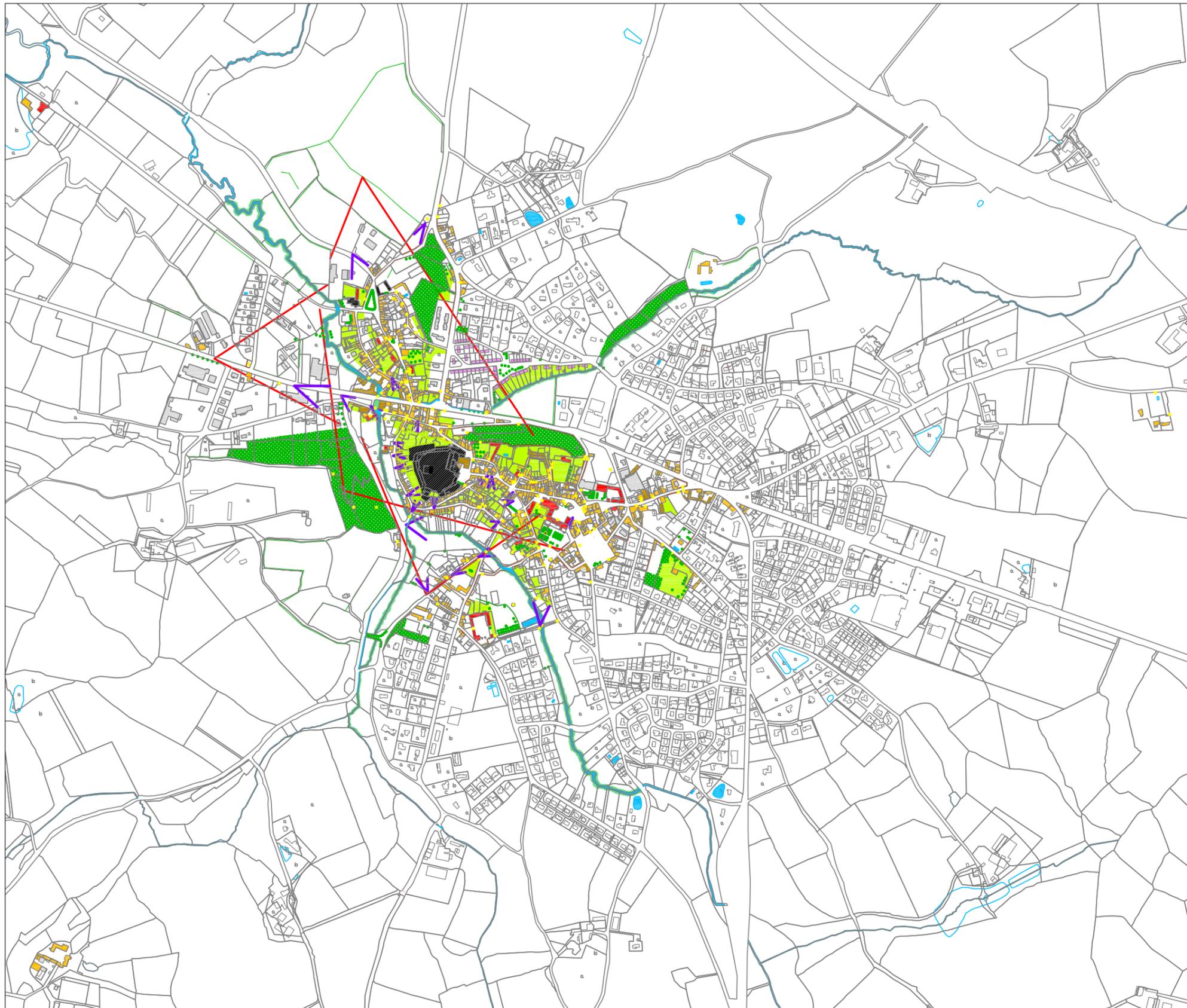
## 2.1.1 Objectifs et enjeux

Il s'agit d'établir un ensemble de règles de gestion cohérentes entre elles pour mettre en valeur les éléments constitutifs du paysage de la commune, notamment la vallée de l'Ouin, les éléments bâtis remarquables et tous les autres éléments intéressants.

L'identification et la protection des éléments présentant un intérêt du point de vue patrimonial doit permettre un développement harmonieux de la ville.

Clairement identifié, chaque élément sera protégé par des règles connues par les propriétaires et adaptées à l'intérêt qu'il revêt et à son emplacement.

Le périmètre de l'AVAP, en prenant en compte une protection des vues patrimoniales, est plus fin et complet que celui des cercles de 500 m de protection des abords des monuments historiques actuellement en application.



Inventaire patrimonial et vues remarquables

## 2.1.2 Délimitation du périmètre de l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP a été déterminé en fonction des éléments patrimoniaux identifiés :

### LES SECTEURS BÂTIS

**Centre ancien de Mauléon** dans les parties où le patrimoine bâti, suffisamment homogène et de bonne qualité, a été identifié :

- Noyau médiéval de Mauléon, de l'emplacement du château jusqu'à l'Abbaye de la Trinité, dans l'enceinte des remparts (anciennes paroisses St-Pierre, Ste-Méline et Trinité)
- Noyau médiéval du quartier Saint-Jouin qui englobe l'église et le Manoir
- Extension autour du noyau médiéval de Mauléon, à l'Est en incluant la place de la Croix Verte et jusqu'au rond-point (non inclus) de La Brossardière.
- Extensions autour du noyau médiéval de Saint-Jouin.
- Le quartier de Bourneau et le Logis de la Mignauderie.

**Extensions artisanales et industrielles** au Sud et à l'Ouest du château de Mauléon, le long de la RD149bis et au niveau du quartier Saint-Jouin. Ces extensions correspondent aux abords de l'Ouin. Extensions du XXème siècle avec la cité ouvrière (Cité Sainte-Anne).

**Les éléments du bâti rural et les grandes exploitations du XIXème siècle**, plus ou moins englobées dans le tissu urbain d'aujourd'hui.

### LES SITES NATURELS

Il s'agit pour l'essentiel de **la vallée de l'Ouin**, les prés inondables et non inondables dont une partie est occupée par des jardins privés, des espaces naturels ou plus ou moins aménagés pour la promenade. Le périmètre s'étire au Sud le long de l'Ouin et de ses affluents et englobe le parc de la Mignauderie.

A cela nous pouvons ajouter **les coteaux naturels et boisés** à l'Ouest et au Nord qui insèrent la ville dans un écrin de verdure et renforcent ainsi le caractère patrimonial des lieux. Ces coteaux forment également d'importants points de vue sur la ville et le quartier Saint-Jouin à préserver.

### LES SECTEURS DE VUES PATRIMONIALES IMPORTANTES

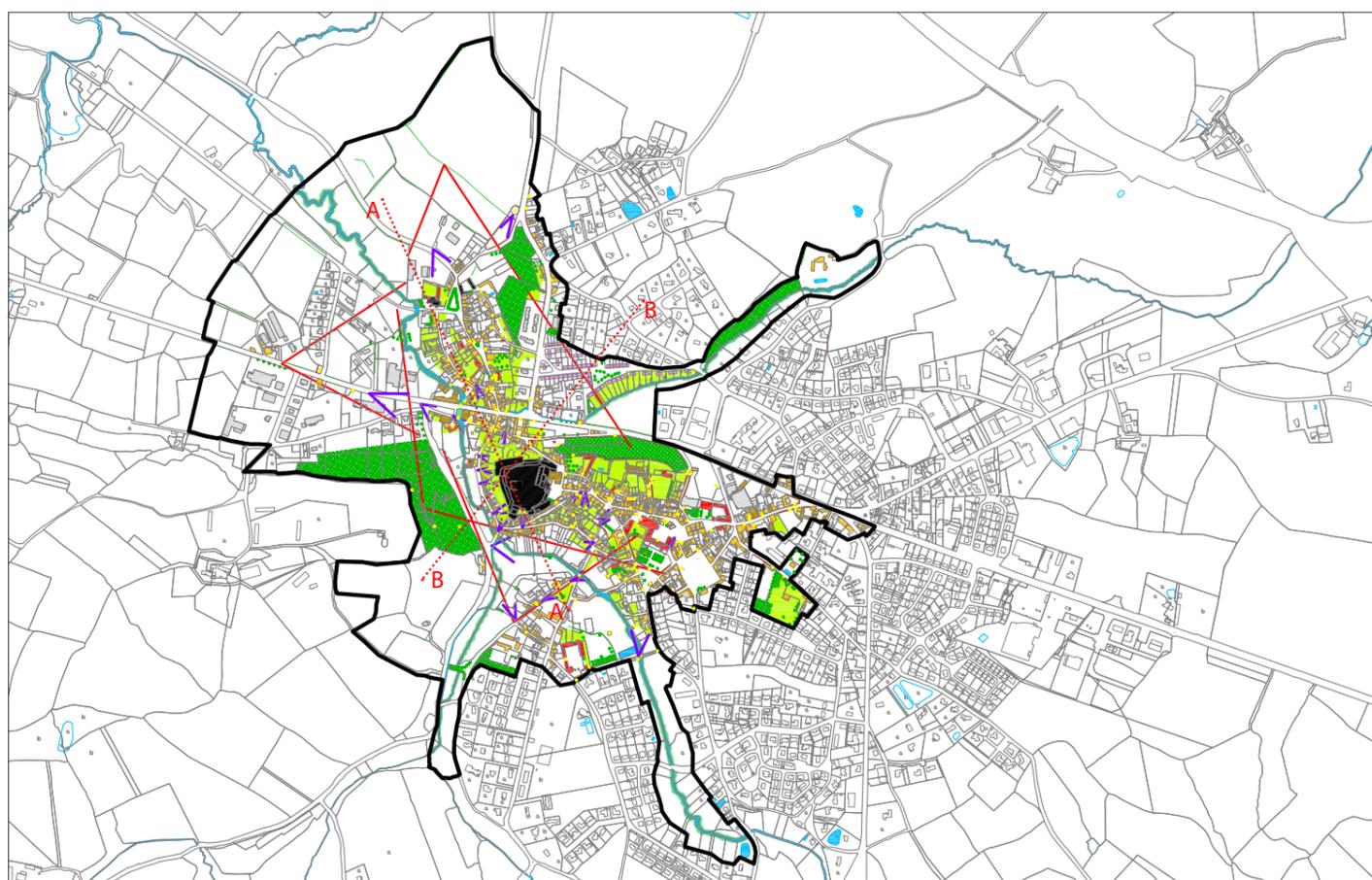
Il s'agit des vues sur le château, la ville et le quartier Saint-Jouin.

Ils sont essentiellement situés sur **les reliefs à l'Ouest et au Nord**. Ces terrains dominant la ville sont pour la plupart des espaces naturels ou agricoles.

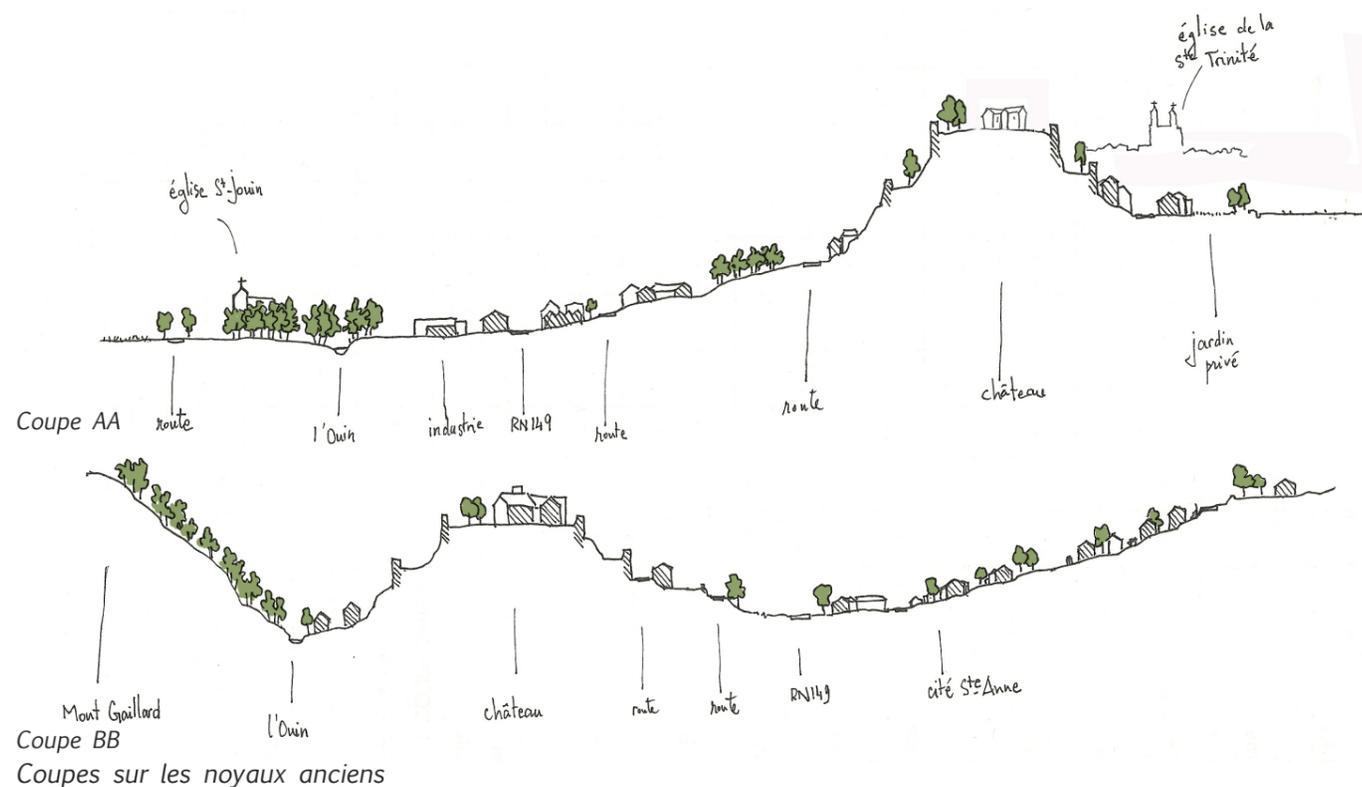
A l'Ouest, le Mont Gaillard, site mémorial, offre une vue remarquable sur l'ensemble de la ville de Mauléon y compris le quartier Saint-Jouin.

Au Nord, le coteau surplombe le quartier Saint-Jouin et offre également une vue remarquable sur le reste du centre-ville.

**L'entrée Ouest en venant de Nantes** par la RD149bis : il ne s'agit pas de préserver le patrimoine bâti situé le long de cet axe ou de réglementer l'aspect extérieur de la future zone d'activités de manière très stricte mais de préserver la vue sur le site en promontoire et les remparts du Château de Mauléon.



Le périmètre de l'AVAP en fonction du patrimoine identifié et des vues remarquables



Coupes sur les noyaux anciens

## 2.1.3 Les différents secteurs

### 2.1.3a Le secteur ZU1 : La ville historique

Le secteur correspond aux noyaux médiévaux de Mauléon et du quartier Saint-Jouin et à leurs extensions, notamment artisanales et industrielles.

Il englobe les monuments historiques (le château de Mauléon, l'église et le Manoir de Saint-Jouin) et les principaux éléments d'architecture remarquable (l'abbaye de La Trinité, le Logis de Beauregard et ses dépendances, le logis des sœurs de la Sagesse, ...) ainsi que les quartiers des tisserands, anciennes teintureries, tanneries...

**Le noyau médiéval de Mauléon**, de l'emplacement du château jusqu'à l'Abbaye de la Trinité, dans l'enceinte des remparts (anciennes paroisses Saint-Pierre, Saint-Melaine et Trinité)

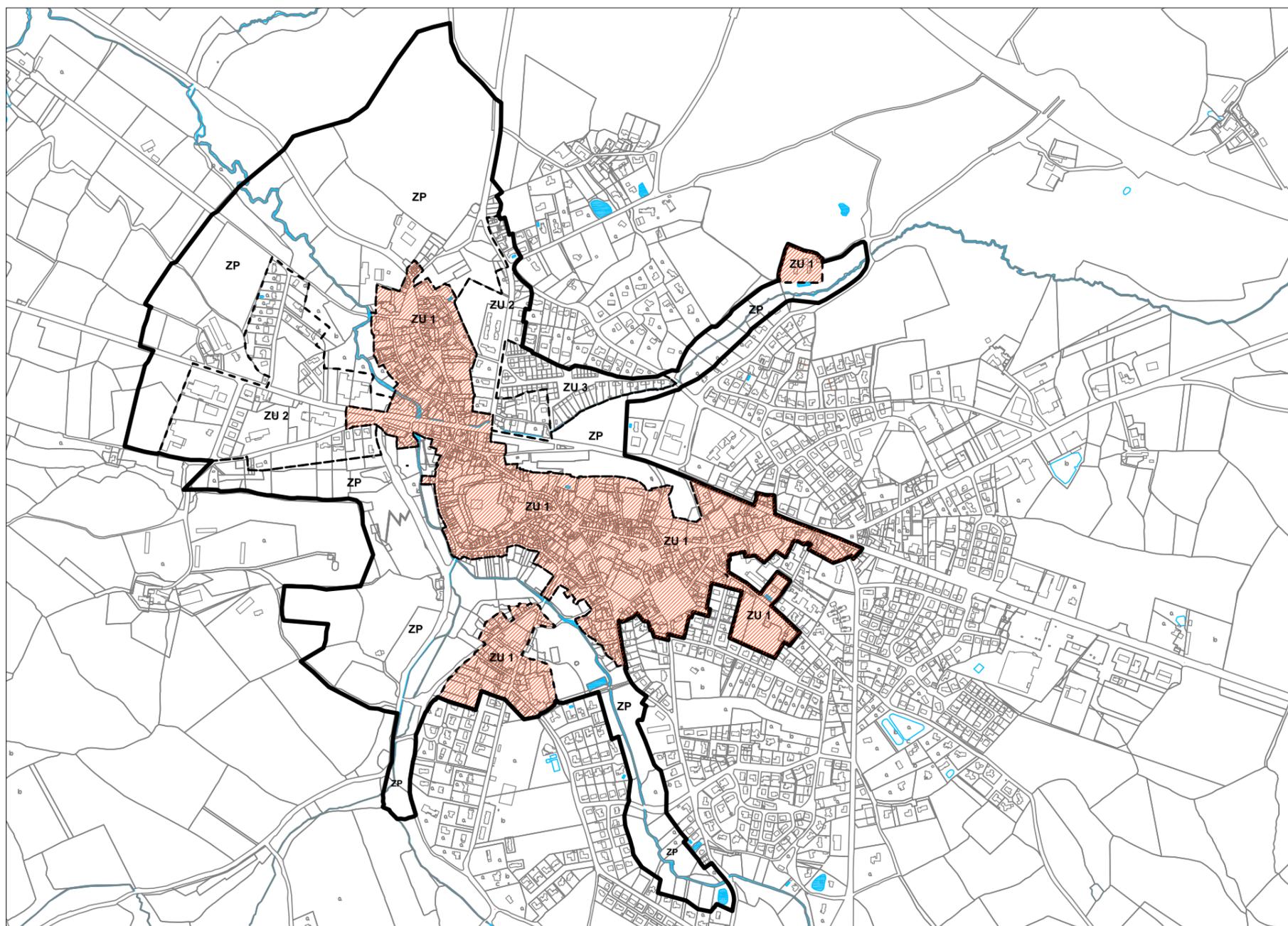
**Le noyau médiéval du quartier Saint-Jouin** qui englobe l'église et le Manoir

**L'extension autour du noyau médiéval de Mauléon**, à l'Est en incluant la place de la Croix Verte et jusqu'au rond-point (non inclus) de La Brossardière.

**Les extensions autour du noyau médiéval de Saint-Jouin.**

**Le quartier de Bourneau et le Logis de la Mignauderie.**

**Une métairie** à préserver, situées en dehors de la zone agglomérée du centre-ville, mais reliée à elle par un cour d'eau et des jardins.



Le périmètre de l'AVAP - le secteur ZU1



L'église de Saint-Jouin



Le promontoire du château



La place de la Croix verte, quartier XIXe

Les objectifs dans ce secteur sont les suivants :

- Préserver les éléments architecturaux remarquables
- Mettre en valeur du bâti ancien
- Mettre en valeur les espaces publics
- Encadrer le traitement des devantures et enseignes

### 2.1.3b Le secteur ZU2 : Les entrées de ville

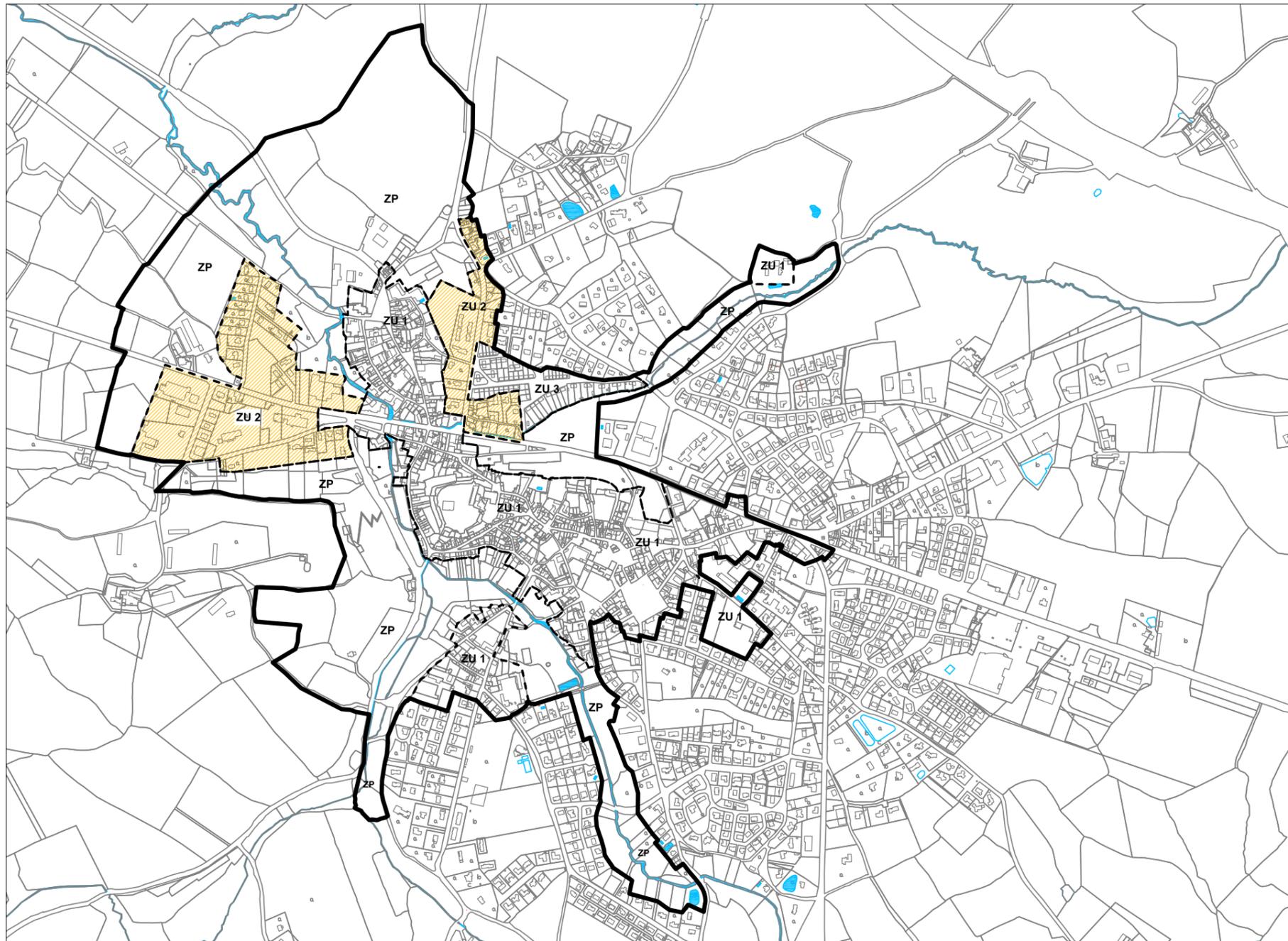
Ce secteur correspond aux entrées Ouest et Nord de la ville, qui présentent des vues importantes sur le site en promontoire et les remparts du Château de Mauléon.

**L'entrée Ouest** est une zone urbaine mixte, résidences et activités, relativement récente. C'est un secteur plus ou moins urbanisée, sans qualité architecturale particulière mais qui offre des perspectives importantes sur les principaux éléments historiques à préserver.

**L'entrée Nord** est une zone urbaine relativement récente dans laquelle figure également quelques maisons de faubourg anciennes.

Les objectifs dans ce secteur sont les suivants :

- Préserver les vues sur le château et le quartier Saint-Jouin.
- Encadrer les interventions de constructions et de clôtures ayant un impact sur ces vues.



Le périmètre de l'AVAP - le secteur ZU2



Entrée ouest



Entrée nord

### 2.1.3c Le secteur ZU3 : La Cité Sainte-Anne



Le périmètre de l'AVAP - le secteur ZU3

Ce secteur correspond à la **Cité Sainte-Anne** qui est une cité ouvrière construite dans les années 1960. La forme urbaine et l'architecture sont caractéristiques des Cités-ouvrières bâties à cette époque.

Cette cité présente un triple intérêt :

- intérêt mémoriel lié à l'histoire industrielle de Mauléon et dont ce quartier marque le souvenir du milieu du XXe siècle (encore présent dans la mémoire collective des habitants),
- intérêt architectural, car malgré la simplicité des maisons, le quartier présente une harmonie d'ensemble et des éléments de détails (casquettes en béton, clôtures...) encore relativement préservés,
- intérêt visuel puisque ce quartier entretient des relations visuelles fortes avec le promontoire du château.

L'objectif dans ce secteur est le suivant :

- Préserver les traces des activités passées tout en permettant l'adaptation des constructions aux usages et modes de vie d'aujourd'hui.



Place centrale de la cité Sainte-Anne. Vue sur le promontoire



Maison de plain-pied de la cité Sainte-Anne



Clôtures (un portillon)

### 2.1.3d Le secteur ZP : La zone paysagère

Ce secteur se compose de :

**La vallée de l'Ouin** qui traverse le territoire communal de Mauléon du Sud-Est au Nord-Ouest, **la vallée du ruisseau du Bois des Terres**, et **la vallée du Villoseau** (affluents).

**Le parc de la Mignauderie**, l'emplacement des **anciens viviers de l'Abbaye**, des **jardins maraîchers privés** et le **parc situé à l'Ouest de l'église Saint-Jouin**.

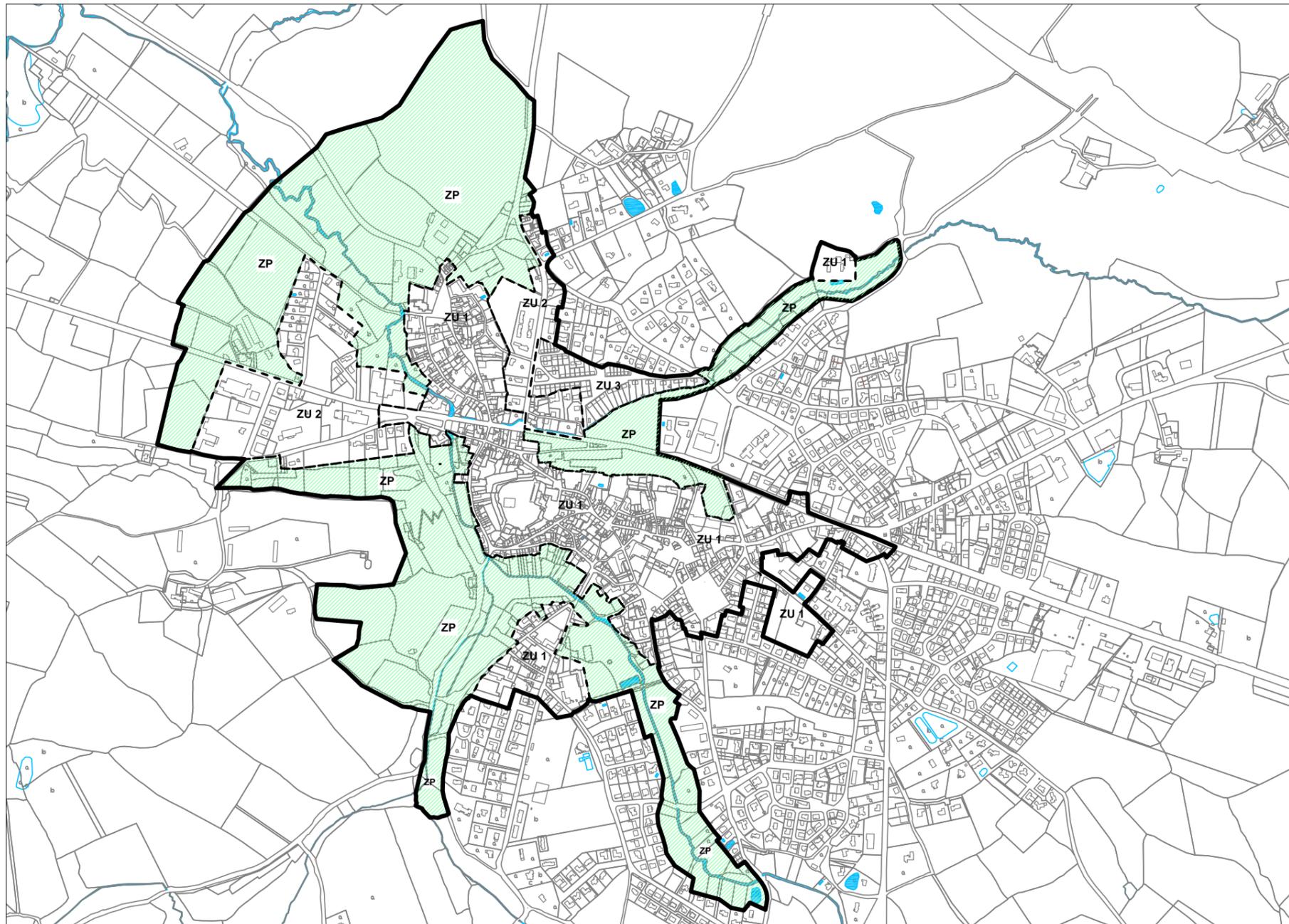
**Les coteaux**, espaces naturels plus ou moins boisés qui peuvent également avoir une vocation agricole. Ils insèrent la ville dans un écrin de verdure et renforcent ainsi le caractère patrimonial des lieux. Ils constituent des lignes de vue majeures au nord et à l'ouest de la ville.

**Le coteau boisé en bordure de la RD 149 bis**, situé derrière de hauts murs, qui souligne l'emplacement des anciens remparts

**L'entrée Nord de la ville**, qui correspond à une zone peu ou pas bâtie qui est à proximité directe du centre historique de Saint-Jouin et offre des perspectives sur le château. Les enjeux paysagers et patrimoniaux sont forts.

Les objectifs dans ce secteur sont les suivants :

- Préserver et mettre en valeur ces espaces naturels
- Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces
- Protéger les éléments de patrimoine existants
- Préserver et favoriser les liaisons douces
- Préserver le coteau du Mont-Gaillard
- Préserver le coteau au Nord de Saint-Jouin



Le périmètre de l'AVAP - le secteur ZP



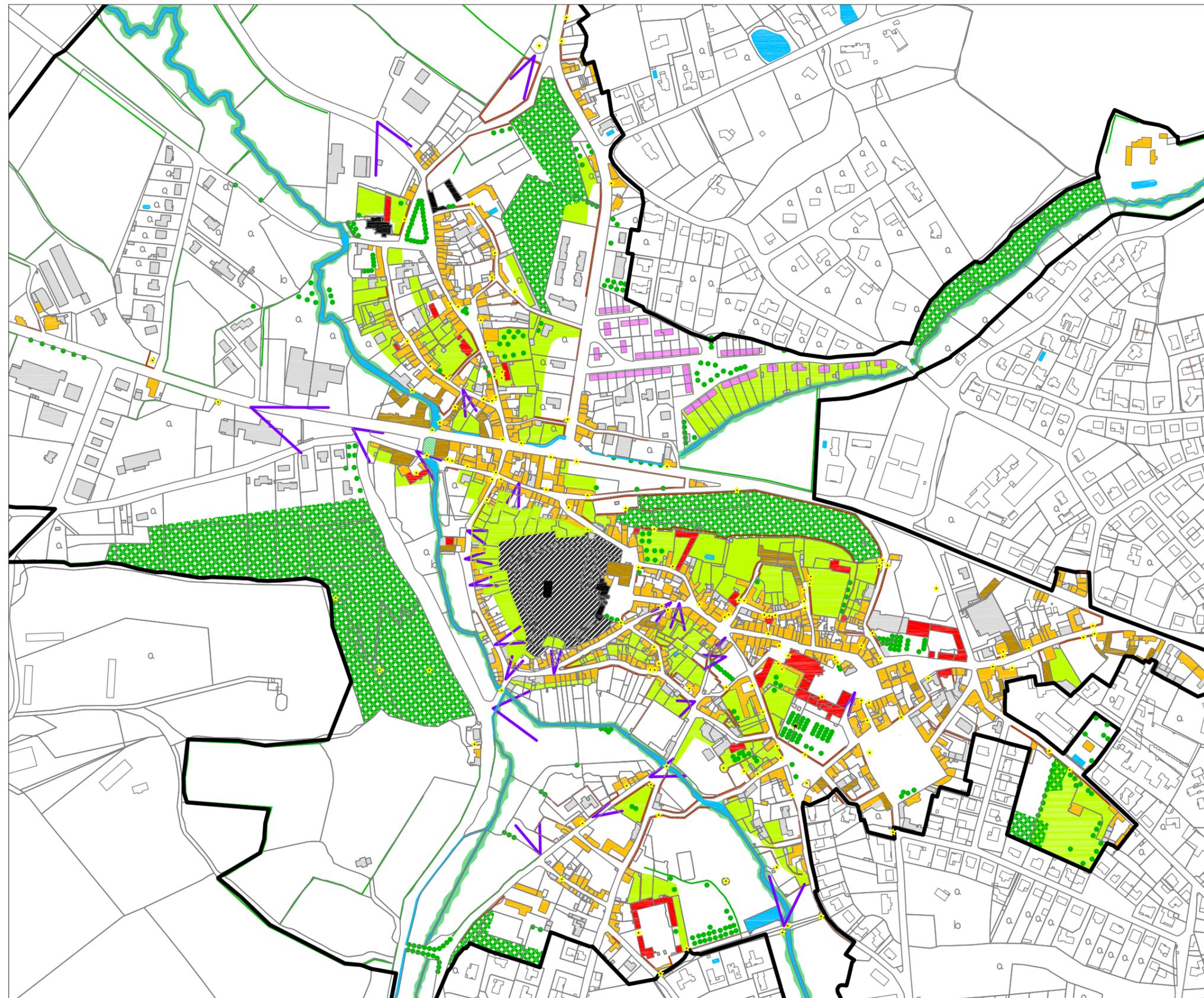
La vallée de l'Ouin près de l'église Saint-Jouin



Les prairies humides entre la ville et le faubourg du Bourneau

## II.2 MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

## 2.2.1 Règles liées à l'inventaire patrimonial



A l'intérieur de périmètre de l'AVAP (tous secteurs confondus), chaque bâtiment est classé en fonction de sa valeur qualitative. A cette valeur correspond des règles et recommandations spécifiques et adaptées.  
Ainsi, nous distinguerons :

- Monument Historique
- Parcelle MH
- Immeuble remarquable
- Immeuble de qualité
- Immeuble artisanal ou industriel
- Immeuble ouvrier Cité Sainte-Anne
- Immeuble non identifié  
*(soumis à la réglementation du secteur)*
- Détail architectural remarquable et petit patrimoine
- Mur de clôture à conserver
- Percées visuelles à préserver
- Jardin
- Arbre isolé ou en alignement à conserver
- Haie à conserver
- Boisement à conserver
- Ripisylves à conserver ou à reconstituer
- Périmètre du SPR

Ech : 1/5000

0 50 100 250

N

Extrait de l'inventaire patrimonial

## LE PATRIMOINE BÂTI

**Les Monuments Historiques**

Il n'y a aucune prescription supplémentaire concernant les édifices classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments historiques, ceux-ci conservant leur statut et leur mode de gestion particulier pour les autorisations de travaux à réaliser.

**Les immeubles artisanaux et industriels**

Ces bâtiments témoignent d'activités passées mais qui font partie de l'histoire de Mauléon.

Ils présentent bien souvent peu de caractéristiques architecturales similaires à celles de l'habitat.

L'objet est de permettre de garder à ces bâtiments leurs propres caractéristiques architecturales lors de modification ou changement de destination.

**Les immeubles remarquables**

Ces bâtiments, par leur architecture, par leur usage, par leur place symbolique dans la commune, se singularisent par rapport au reste du patrimoine de Mauléon.

Ils sont protégés dans leur intégralité pour leur qualité architecturale, leur rôle de témoin de l'histoire de la commune, leur singularité même.

**Les immeubles de qualité**

Ces bâtiments constituent le fond patrimonial de la ville. Ils donnent corps à l'ambiance urbaine et à l'identité particulière de Mauléon.

En conséquence, la règle s'appliquant à ces immeubles repérés au plan est :

- leur préservation
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture.

**Les immeubles ouvriers de la Cité Sainte-Anne**

Il s'agit de maisons individuelles mitoyennes construites dans les années 60. Les habitations forment des fronts bâtis continus, légèrement en retrait par rapport à l'espace public pour ménager un espace pour le stationnement des véhicules.

La cité ouvrière se caractérise par sa grande unité : implantation des maisons alignées, gabarits constants, composition répétée des façades, des menuiseries et des clôtures.

**Les détails architecturaux remarquables et le petit patrimoine**

Il s'agit des éléments isolés ou détails du bâti présentant un intérêt patrimonial par leur rareté, leur signification par rapport à une activité ou une fonction aujourd'hui disparue (puits, fontaines...) ou par leur qualité architecturale (sculptures...).

Ces éléments contribuent à renforcer la qualité patrimoniale de Mauléon et doivent à ce titre être conservés et restaurés.

## LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

**Les murs de clôtures à conserver**

Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la perception de l'espace public, qu'ils soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins. Ces murs doivent être conservés et restaurés avec les techniques adaptées.

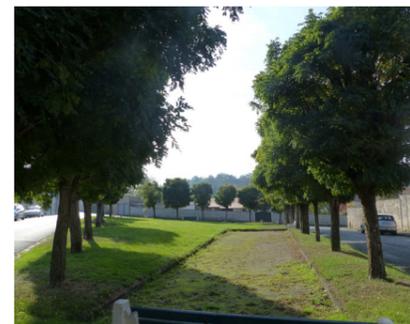
**Les percées visuelles à préserver**

Ce sont des ouvertures visuelles cadrées aboutissant à la vision sur un ouvrage architectural particulier, sur une forme urbaine ou un paysage intéressant. Il s'agit de perceptions du territoire à maintenir, de points de repère qui doivent le rester.

**Les jardins**

Cette catégorie regroupe différents types de jardins privés : les jardins de fond de vallées, les jardins des remparts, les jardins paysagers, les jardins de coeur d'îlots...

Ils participent au maillage « vert » de la commune, dans la partie urbaine. Ces jardins se révèlent souvent par un nombre important de sujets arborés remarquables mais d'autres critères rentrent en jeu : le lieu d'implantation, l'impact du végétal sur un paysage d'ensemble, sur une vue, etc.

**Les arbres isolés ou en alignement à conserver**

Ces arbres isolés, groupés ou en alignement peuvent aussi bien se trouver sur le domaine public que dans un espace privé.

Ils sont repérés soit pour leur aspect remarquable, soit pour leur participation importante dans l'ambiance végétale des zones habitées, soit pour leur caractère patrimonial.

**Les haies à conserver**

Ces haies peuvent aussi bien se trouver sur le domaine public que dans un espace privé. Elles correspondent principalement à des haies dites bocagères.

Elles sont repérées pour :

- leur caractère patrimonial (pratique culturelle)
- leur participation à l'intégration des franges urbaines,
- leur aspect remarquable (qualité et âge des sujets).
- leur rôle dans le fonctionnement des écosystèmes (trame verte et bleue).

**Les boisements à conserver**

Ces boisements peuvent aussi bien se trouver sur le domaine public que dans un espace privé.

Ils sont repérés pour :

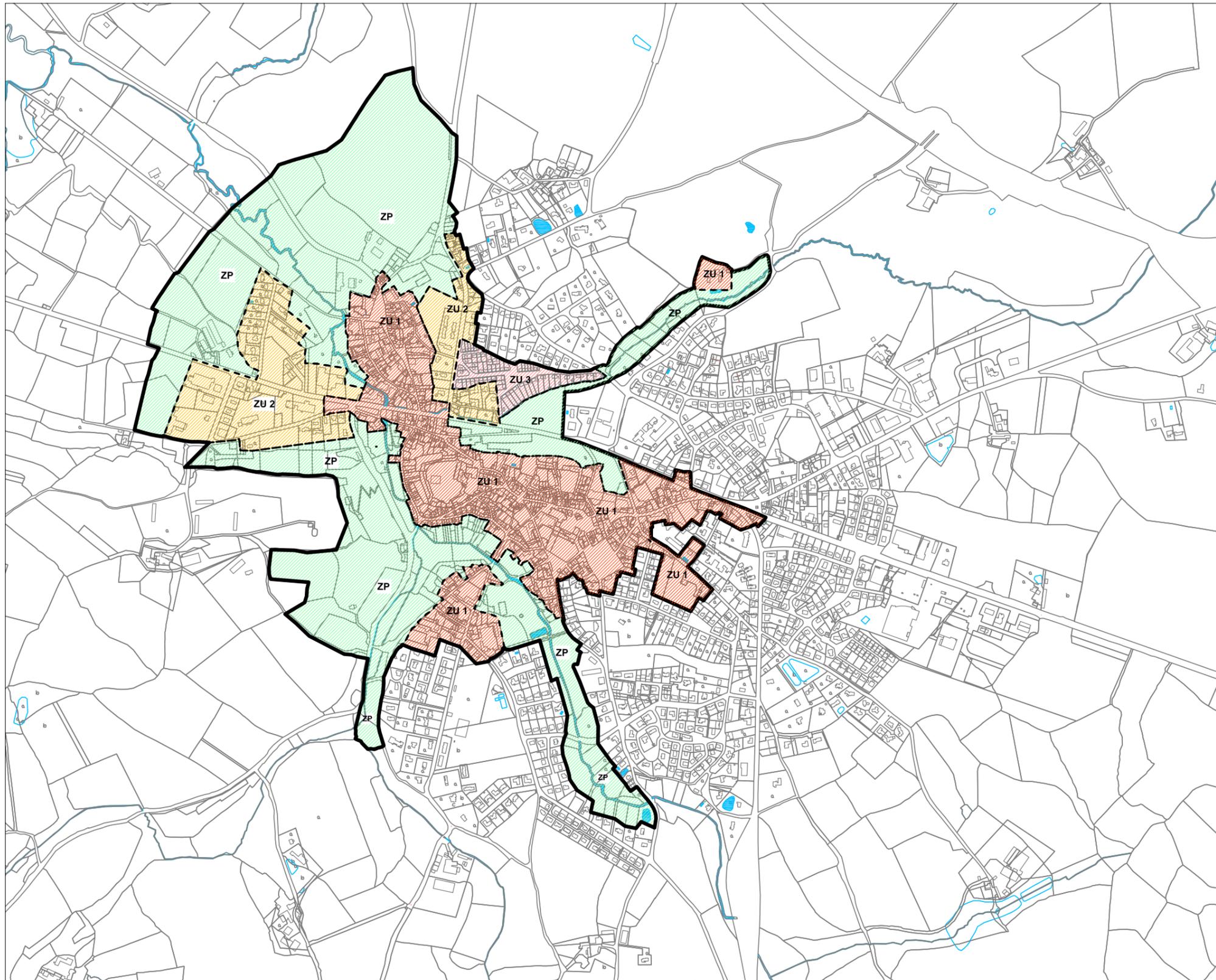
- leur impact sur le paysage d'ensemble,
- leur aspect remarquable (qualité et âge des sujets),
- leur rôle dans le fonctionnement des écosystèmes (trame verte et bleue).

**Les ripisylves à conserver ou à reconstituer**

Les ripisylves sont par définition des bandes végétales souvent boisées qui longent un cours d'eau.

Leur caractère naturel est essentiel à leur rôle sur la biodiversité et à la protection de l'eau et du sol. Elles s'inscrivent dans un environnement généralement rural, mais aussi urbain. Elles jouent un rôle primordial dans le fonctionnement des écosystèmes (trame verte et bleue).

## 2.2.2 Règles liées aux différents secteurs



Le périmètre de l'AVAP et ses différents secteurs

L'inventaire du bâti permet de réglementer l'aspect des immeubles existants. Le respect du bâti traditionnel est valable pour tous les secteurs de l'Aire.

Des règles complémentaires, qui varient selon les différentes parties du territoire, sont à prendre en compte.

Ces règles, qui concernent les extensions, les constructions neuves et les immeubles non repérés, traitent essentiellement de l'aspect des constructions et des clôtures.

## 2.2.3 Synthèse du règlement

I. PATRIMOINE BATI	TOITURES	FACADES	MENUISERIES	AUTRES ELEMENTS
<b>Immeubles remarquables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ardoises naturelles, tuiles "tige de botte" ou tuiles mécaniques losangées selon l'architecture du bâtiment.</li> <li>- Gouttières zinc ou cuivre</li> <li>- Châssis de toit 60x80, pour les remplacements et si création 2 maxi par pan de toiture</li> <li>- Panneaux solaires interdits</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rénovation à l'identique</li> <li>- Pierre de remplacement de 20 cm d'épaisseur</li> <li>- Enduit talochée ou lissé à la truelle</li> <li>- Isolation extérieure interdite</li> </ul>	<p><b>Fenêtres</b> : bois peint Aluminium et plastique interdits</p> <p><b>Volets</b> : bois battants, ou bois ou métal repliés en tableau selon immeuble Aluminium et plastique interdits, Volets roulants interdits</p> <p><b>Portes</b> : bois peint Couleur : voir cahier de recommandations</p>	<p><b>Avant travaux</b> : analyse du bâti</p> <p><b>Modifications</b> : modifications de façades et démolitions interdites</p> <p><b>Extensions</b> : limitées à 1 niveau sous combles, pas de surélévation, implantation sur façades pas ou peu visibles.</p>
<b>Immeubles de qualité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ardoises naturelles, tuiles "tige de botte" (courants à crochets sont autorisés) ou tuiles mécaniques losangées selon l'architecture du bâtiment.</li> <li>- Gouttières zinc ou cuivre</li> <li>- Châssis de toit 60x80 cm, pour les remplacements et si création 2 maxi par pan de toiture</li> <li>- Verrières autorisées</li> <li>- Panneaux solaires autorisés uniquement au sol ou sur dépendances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pierre de remplacement de 12 cm</li> <li>- Enduit talochée ou lissé à la truelle</li> <li>- Isolation extérieure interdite</li> </ul>	<p><b>Fenêtres</b> : bois peint Aluminium et plastique interdits</p> <p><b>Volets</b> : bois battants, ou bois ou métal repliés en tableau selon immeuble Aluminium et plastique interdits, Volets roulants interdits</p> <p><b>Portes</b> : bois peint Couleur : voir cahier de recommandations</p>	<p><b>Modifications</b> : modifications de façades, créations d'ouvertures dans le respect du bâti</p> <p><b>Extensions</b> : autorisées ; surélévation en harmonie avec l'immeuble et les immeubles voisins</p>
<b>Immeubles artisanaux et industriels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuiles canal, ardoises, zinc, plaques de fibres ciment, bac acier pré-laqué.</li> <li>- Verrières autorisées</li> <li>- Panneaux solaires autorisés au sol ou sur dépendances. Sur construction principale selon implantation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bardage bois, maçonnerie enduite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bois, acier, aluminium</li> </ul>	<p><b>Modifications</b> : modifications de façades, créations d'ouvertures dans le respect du bâti</p> <p><b>Extensions</b> : autorisées</p>
<b>Immeubles ouvriers de la cité Sainte-Anne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuiles creuses rouge unie.</li> <li>- Gouttières zinc</li> <li>- Châssis et toit et verrières interdits</li> <li>- Panneaux solaires autorisés uniquement au sol ou sur dépendances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Isolation extérieure autorisée, recouverte d'un enduit lisse ou peinture clair. Casquettes, encadrements et soubassements conservés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Fenêtres</b> : à grands vitrages</li> <li>- <b>Volets</b> : repliés en tableau</li> <li>- <b>Portes</b> : bois ou aluminium</li> </ul>	<p><b>Modifications</b> : création d'une baie autorisée en pignon ou à l'arrière, remplacement porte de garage par châssis vitré (4 vantaux)</p> <p><b>Extensions</b> : autorisées en rez-de-chaussée, à l'arrière ou sur le côté.</p>
<b>Détails architecturaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition interdite</li> <li>- conservation et restitution avec techniques et matériaux d'origine</li> <li>- déplacement autorisé si nécessité liée à un projet cohérent</li> </ul>			
<b>Murs de clôture à conserver</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition interdite</li> <li>- conservation et restitution, avec techniques et matériaux d'origine, des murs, grilles, porches et portails</li> <li>- Murs enduits à "pierres vues" avec enduit à la chaux, couronnement maçonné en arrondi ou V, surmonté ou non de tuiles tiges de bottes</li> <li>- Percement autorisé pour créer un accès à une parcelle. Largeur limitée à 4 m.</li> <li>- création d'une construction : soit adossée au mur ancien avec traitement contemporain de la construction, soit en surélévation du mur ancien avec traitement en pierre de la construction nouvelle.</li> </ul>			

II. PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER	
<b>Percées visuelles</b>	- Les constructions et plantations nouvelles ne doivent pas présenter une hauteur et une implantation susceptibles de faire obstacle à la perspective.
<b>Jardins</b>	- Ils doivent conserver leur fonction principale à caractère végétal - Les sols doivent conserver une perméabilité maximum (surfaces perméables limitées au surfaces de roulement) - Préservation des arbres de haute tige. Abattage autorisé dans le cadre d'un projet cohérent. - Extensions des bâtiments existants limitées à 50% (surface au sol de la construction existante) ; annexes de 20 m <sup>2</sup> , abris de jardin de 10 m <sup>2</sup> ; piscine de 50 m <sup>2</sup> ; terrasses de 50 m <sup>2</sup> .
<b>Arbres et alignements d'arbres</b>	- Ils doivent être conservés - Interdit : coupe ou arrachage, taille drastique
<b>Haies à conserver</b>	- Elles doivent être conservées ou replantées - Interdit : suppression et coupe rase, arrachage des souches, plantations d'essences horticoles ou exotiques, taille drastique - Autorisé : abattages partiels pour création d'un accès (largeur 4 m maximum)
<b>Boisements à conserver</b>	- Ils sont conservés ou replantés - Préservation des arbres de haute tige. Abattage autorisé pour raisons sanitaire (replantation à faire) - Interdit : plantations d'essences horticoles ou exotiques, taille drastique - Autorisé : abattages partiels pour création d'un accès (largeur 4 m maximum)
<b>Ripisylves à conserver</b>	- Interdit : plantations de peupliers, abattages d'arbres, enrochements cimentés, tonte régulière des berges (une ou deux tontes annuelles) - Autorisé : abattages partiels pour accès au cours d'eau, remplacement d'arbres à maturité, confortement des berges par techniques du génie végétal (tressages, fascines, boutures...)

	TOITURES	FACADES	MENUISERIES	DEPENDANCES	CLOTURES	ESPACES LIBRES
<b>III. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSIONS ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON REPERTORIEES</b>						
<b>ZU1</b> <b>Centre ancien et fermes isolées</b>	<p><b>Architecture traditionnelle :</b> Ardoises naturelles, tuiles "tige de botte" (courants à crochets sont autorisés)</p> <p><b>Architecture contemporaine :</b> Toitures terrasses autorisées</p> <p><b>Toutes architectures :</b> - Gouttières zinc ou cuivre - Châssis de toit 60x80 cm (plus haut que large, dans plan de toiture et sans volet extérieur) - Verrières autorisées (2 m<sup>2</sup> maxi) - Panneaux solaires autorisés au sol ou sur dépendances. Sur construction principale selon implantation.</p>	<p><b>Architecture traditionnelle :</b> - Enduit talochée, lissé ou gratté fin - Bardage bois uniquement pour annexes maxi 10 m<sup>2</sup> au sol - Isolation extérieur autorisée, recouverte d'un enduit et respect de l'alignement</p> <p><b>Architecture contemporaine :</b> - Matériaux de qualité et pérennes (maçonnerie enduite, bois, métal, verre...) - Isolation extérieur autorisée, recouverte d'un enduit ou d'un bardage ; pas de plastique</p>	<p><b>Architecture traditionnelle :</b> <b>Fenêtres :</b> bois ou métal Les baies vitrées, visibles du domaine public, sont interdites.</p> <p><b>Volets :</b> bois battants, ou roulants en métal</p> <p><b>Portes</b> visibles depuis l'espace public : bois peint</p> <p><b>Architecture contemporaine :</b> <b>Fenêtres :</b> bois ou métal</p> <p><b>Volets :</b> bois ou métal</p> <p><b>Portes :</b> bois ou métal</p>	<p>- Annexes : 20 m<sup>2</sup>, même matériaux que construction principale</p> <p>- Vérandas : métal, vitrage transparent</p> <p>- Abris de jardin : bois, couverture en tuile, ardoise, zinc, bac acier teinte foncée, végétalisée (10 m<sup>2</sup>)</p> <p>- Piscines : encastrées dans le sol (sauf terrain en pente contour en bois ou pierres) Abris non visibles de l'espace public</p> <p>- carports préfabriqués interdits</p>	<p>- Sur rue : mur haut en pierre (2 m) ou mur bas en maçonnerie (0,80 à 1,20 m) Portail bois ou métal</p> <p>- Limites séparatives : mur hauts en pierre ou grillage + haies</p> <p>- Interdit : panneaux et piquets béton, coupe-vents, thuyas...</p>	<p>- Mobilier urbain : intégré à la composition de l'espace public</p> <p>- Aires de stationnement : réalisés de manière à réduire l'impact visuel des véhicules</p> <p>- Sols : matériaux poreux et naturels (dalles, pavés, stabilisés) ou espaces végétalisés</p> <p>- Eaux pluviales : infiltrées sur la parcelle (dans la mesure du possible)</p>
<b>ZU2</b> <b>Entrées Ouest et Nord</b>	<p><b>Architecture traditionnelle :</b> Ardoises naturelles, tuiles canal</p> <p><b>Architecture contemporaine :</b> Toitures terrasses autorisées</p> <p>- Châssis de toit 60x80 cm et verrières autorisés</p> <p>- Panneaux solaires autorisés sur toiture si implantation et dessin cohérents avec la construction.</p> <p><b>Bâtiments agricoles, artisanaux, industriels :</b> Tuiles canal ou losangées, ardoise, plaques fibro, bac acier. Aspect brillant interdit Couverture photovoltaïque autorisée</p>	<p><b>Architecture traditionnelle :</b> - Enduit ton clair - Bardage bois autorisé - Isolation extérieur autorisée, recouverte d'un enduit ou d'un parement</p> <p><b>Architecture contemporaine :</b> - Matériaux de qualité et pérennes (maçonnerie enduite, bois, métal, verre...) - Isolation extérieur autorisée, recouverte d'un enduit ou d'un parement.</p> <p><b>Bâtiments agricoles, artisanaux, industriels :</b> Bardage bois, bardage couleur neutre (moyenne ou sombre) Maçonnerie enduite, teinte claire</p>	<p><b>Toutes architectures :</b> Menuiseries colorées</p> <p><b>Bâtiments agricoles, artisanaux, industriels :</b> Teinte neutre</p>	<p>- Annexes : 20 m<sup>2</sup>, même matériaux que construction principale</p> <p>- Vérandas : métal, vitrage transparent</p> <p>- Abris de jardin : bois, couverture en tuile ardoise, zinc, bac acier teinte foncée ou végétalisée (10 m<sup>2</sup>)</p> <p>- Piscines : à géométrie simple Abris si bien intégrés.</p> <p>- carports préfabriqués interdits</p>	<p>- Sur rue : Haie vive ou mur bas en maçonnerie (0,80 à 1,20 m), ou grillage + haie Portail bois ou métal</p> <p>- Limites séparatives : mur en pierre existants, ou grillage + haies, palissades en bois</p> <p>- Activités : grillage souple ou grillage souple + haies. Portails en métal simples.</p> <p>- Interdit : panneaux et piquets béton, coupe-vents, thuyas...</p>	Idem ZU1
<b>ZU3</b> <b>Cité Sainte-Anne</b>	<p><b>Architecture traditionnelle :</b> Mêmes prescriptions que pour les constructions existantes (immeubles ouvriers)</p> <p><b>Architecture contemporaine :</b> Toitures terrasses autorisées</p> <p>- Châssis de toit 60x80 cm et verrières autorisés</p> <p>- Panneaux solaires autorisés sur toiture si implantation et dessin cohérents avec la construction.</p>	<p><b>Architecture traditionnelle :</b> Mêmes prescriptions que pour les constructions existantes (immeubles ouvriers)</p> <p><b>Architecture contemporaine :</b> - bois, métal, verre - Isolation extérieur autorisée</p>	<p><b>Toutes architectures :</b> Bois ou métal</p>	<p>- Annexes : 20 m<sup>2</sup>, même matériaux que construction principale</p> <p>- Vérandas : métal, vitrage transparent</p> <p>- Abris de jardin : bois, couverture en tuile, zinc, bac acier teinte foncée, végétalisée (10 m<sup>2</sup>)</p> <p>- Piscines : à géométrie simple Abris si bien intégrés.</p> <p>- carports préfabriqués interdits</p>	<p>- Sur rue : mur bas (0,60 m maxi) + barreaux métal horizontaux ou grillage souple + poteaux béton blancs + haie</p> <p>- En limites séparatives : grillage souple + poteaux béton blancs ou piquets métalliques + haies Portail, tubes métalliques sombres</p> <p>- Interdit : panneaux béton, coupe-vents, thuyas...</p>	- Conserver la place centrale Idem ZU1
<b>ZP</b> <b>Les vallées et boisements</b>	<p>- Constructions limitées : extensions, installations services publics. - Aspect des constructions : idem ZU2 ou par une architecture plus contemporaine respectant l'échelle du site et le paysage.</p>			idem ZU2	<p>- grillage + haies - grillage à moutons seul</p>	<p>- Plantations : essences locales et champêtres</p> <p>- Eaux pluviales : gestion naturelle (à l'air libre : noues, fossés, bassins de rétention paysagés)</p>

### III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### III.1 LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AVAP

## 3.1.1 Considérations particulières

### 3.1.1a Bâti traditionnel

Comme la prise en compte de l'environnement naturel et des espaces, la prise en compte du patrimoine bâti ancien constitue, en elle-même, une réponse aux objectifs de développement durable.

En effet, le bâti ancien présente de part sa configuration, ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie d'énergie tout à fait honorable.

L'approche faite au titre du développement considère d'abord ce facteur.

L'approche environnementale s'est attachée essentiellement à identifier, pour les mettre en valeur, les éléments de l'environnement qui participent de la démarche de développement durable (qualité intrinsèque du bâti ancien, biodiversité...)

Il faut également rappeler que, dès lors que l'on ne limite pas la prise en compte de la notion de développement durable à la mise en place de procédés et de produits industriels, le bâti traditionnel apparaît plutôt comme un exemple à suivre que comme un obstacle à la satisfaction des besoins présents sans remettre en cause ceux des "générations futures". En effet, qu'il s'agisse des matériaux mis en oeuvre (origine locale, biodégradable), des procédés de construction (favorisant les savoir-faire, l'adaptation à chaque situation plutôt que les utilisations de matériels

énergivores), des dispositions architecturales (implantation, adaptations au sol, orientations des façades, organisation des espaces), des performances thermiques, des pratiques qu'il induit, le bâti traditionnel, issu d'une société de pénurie aux ressources limitées doit être considéré comme une référence en terme de développement durable.

Dès lors, les interventions sur le bâti ancien s'inscrivent dans une démarche du développement durable.

- la conservation, dans la mesure où elle évite des démolitions coûteuses en énergie et en déchets produits,
- l'aménagement, qui doit éviter de lui faire perdre ses qualités propres,
- la conservation des savoir-faire traditionnels et des matériaux locaux (réparation de l'existant: pierre, bois, enduit).

La réglementation mise en place par le SPR a pour souci la préservation de ces qualités et l'optimisation des potentialités offertes.

### 3.1.1b Construction neuve

#### Morphologie bâtie urbaine et paysagère, et densité de construction

Ces deux données caractérisent la qualité patrimoniale que le SPR préserve pour l'existant et préconise pour les constructions nouvelles et les extensions.

Pour les extensions d'urbanisation et les constructions neuves, la promotion d'une architecture et d'un urbanisme contemporains de qualité, respectueux du patrimoine existant, est encouragée.

#### Economies d'énergie

La recherche d'économie d'énergie pourra être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur. Il conviendra que ces dispositifs ne nuisent pas à la qualité du patrimoine (respect des modénatures existantes...), en particulier sur le patrimoine repéré et en cas de visibilité depuis l'espace public.

L'utilisation optimale des réseaux existants (voirie, eau, électricité...) conduit à prévoir :

- la densification des zones récentes par extension des bâtiments existants en s'inspirant des dispositions traditionnelles.
- des règles d'urbanisme permettant la constitution de tissu urbain dense.
- des prescriptions architecturales favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine locale (pierre, bois, ardoise, chaux ... ), permettant des implantations, des orientations, des volumétries favorables aux économies d'énergie.

Ces règles ne s'opposent pas à l'émergence d'une architecture contemporaine adaptée à la situation locale.

### 3.1.1c Espaces publics

L'aménagement de l'espace public se doit, dans toutes ses dimensions, de participer et de favoriser les objectifs de développement durable.

L'aménagement des parcs de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols (utilisation de sols stabilisés) et la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales devraient améliorer l'impact négatif de ceux-ci dans le site.

La problématique des énergies renouvelables dépend à la fois des caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant. Les matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être compatibles avec les qualités patrimoniales de la commune.

Les prescriptions contenues dans le SPR veillent à la meilleure insertion paysagère et à l'intégration architecturale, des dispositifs en matière d'énergies renouvelables :

- énergie solaire : les installations de captage affectent de manière importante les bâtiments, leurs abords, voire de vastes étendues. Elles ne sont possibles que si elles s'intègrent au patrimoine bâti et paysager.

#### Usage et mise en oeuvre des matériaux

Les matériaux constitutifs des bâtiments anciens (pierre, terre, bois) leur permettent, la plupart du temps, de présenter un bilan énergétique favorable.

Il est recommandé de respecter et de préconiser ces matériaux et leur mise en oeuvre traditionnelle, dont l'origine locale permet de réduire le bilan énergétique global. Par ailleurs, ces pratiques permettent de maintenir les métiers et de perpétuer les savoirs faire locaux.

#### Préservation de la faune et de la flore

Les milieux biologiques, que sont principalement les vallées de l'Ouin et de ses affluents, sont pris en compte dans le périmètre et le règlement de l'AVAP.

Les dispositions du SPR ne portent donc pas atteinte aux milieux inventoriés ou d'intérêt.

L'aménagement des rues et des places (presque exclusivement constitué de matériaux imperméables) devra à l'avenir s'orienter vers la mise en oeuvre de matériaux naturels et/ou perméables (pierre, stabilisés...).

### 3.1.1d Production d'énergies renouvelables

- énergie éolienne : les aérogénérateurs, compte tenu de leurs caractéristiques propres, comportent d'important risques sur l'intégrité et la qualité des paysages urbains, ruraux, naturels.
- énergie géothermique : les installations hors sol nécessaires à l'exploitation de la géothermie peuvent avoir un impact à l'échelle architecturale.
- énergie hydraulique : les dispositifs concernant le réseau hydrographique peuvent affecter la qualité des espaces (micro-barrages et réseaux locaux de transport d'électricité).

### 3.1.1e Préservation des ressources et des milieux

#### Gestion des déchets

- éviter les démolitions
- privilégier les matériaux naturels d'origine locale
- limiter les emballages
- éviter le transport sur de longues distances

### 3.1.2 Prise en compte par l'AVAP

Au regard du Grenelle 2 de l'environnement, l'AVAP de Mauléon répond aux objectifs suivants :

- 1- la préservation du milieu
- 2- la qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville
- 3- la réhabilitation et la construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables
- 4- la gestion responsable des espaces publics

L'AVAP répond point par point à ces objectifs.

#### **Objectif 1 – La préservation du milieu :**

- La préservation des milieux et des ressources ,
- La protection des espaces boisés et des autres espaces naturels remarquables, comme la vallée de l'Ouin,
- La diversité des essences végétales locales à utiliser, notamment dans la plantation de haies.

#### **Objectif 2 – La qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville :**

- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements de la ville,
- La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable et de qualité en les identifiant sur le plan de zonage pour leur conservation et en donnant des règles et recommandations pour les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale et de leurs matériaux.
- Autoriser les strictes extensions urbaines nécessaires,
- La sauvegarde de l'identité des quartiers en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et paysagères, protection de boisements, utilisation de matériaux adaptés (sol naturel, matériaux locaux...),
- Des techniques de restauration ou de réhabilitation du bâti qui ont un double intérêt : un intérêt culturel (transmission d'un savoir faire) et un intérêt de qualification de la main d'oeuvre.

#### **Objectif 3 – La réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables :**

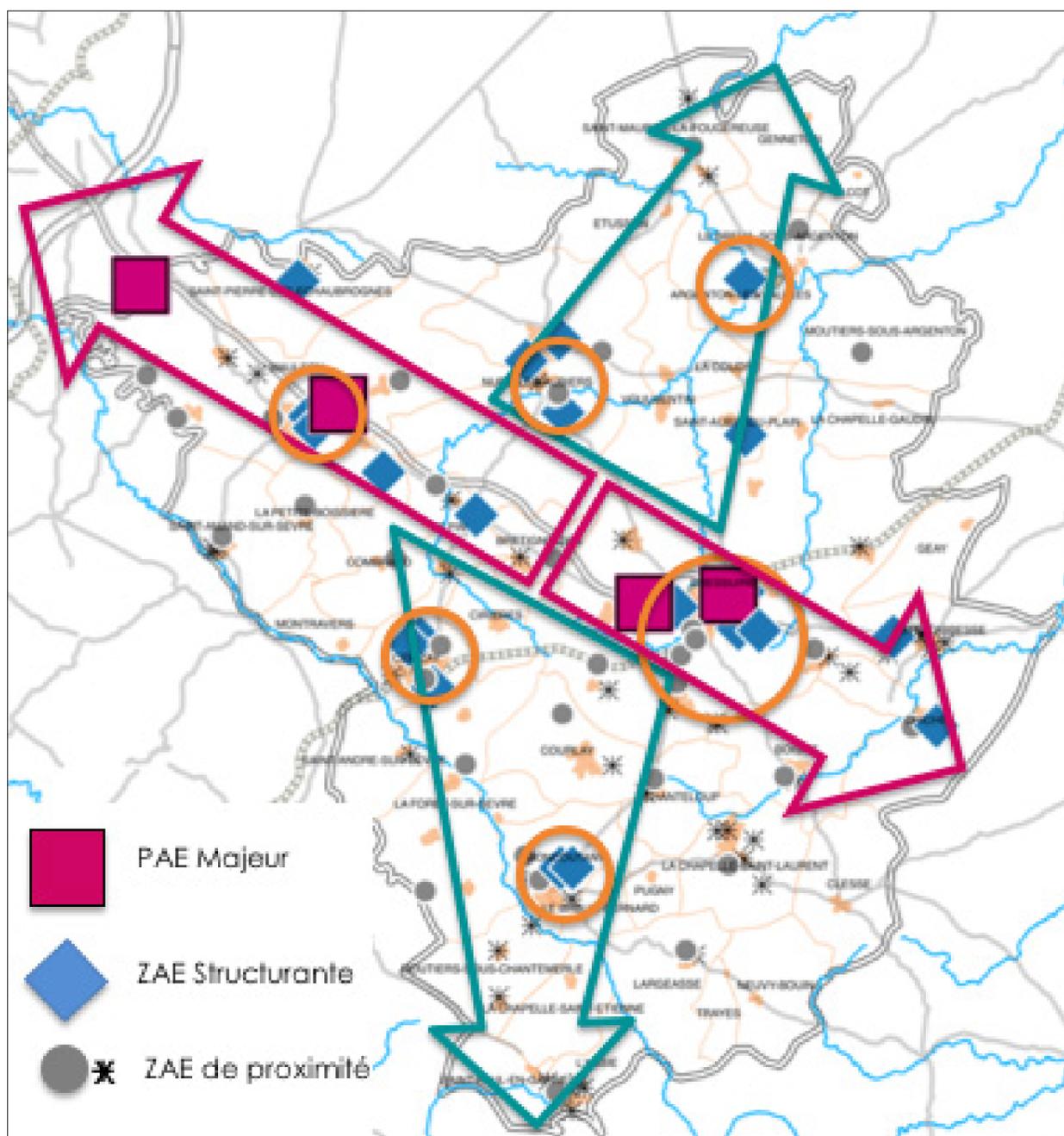
- N'autoriser les énergies renouvelables à fort impact visuel que s'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site. L'AVAP donne des recommandations pour leur intégration sur les édifices et leur insertion dans le paysage,
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite,
- La maîtrise des performances énergétiques réglementée selon les secteurs de l'AVAP.

#### **Objectif 4 – la gestion responsable des espaces publics :**

- La sauvegarde et le renouvellement des plantations sur les espaces publics, les arbres constituant des pièges à carbone,
- La maîtrise des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

## III.2 COHÉRENCE AVEC LE PADD

*Source PADD du PLUi*



Source PADD du PLUi Agglo 2B, PLUREAL, 2019

## PLU

### ORIENTATION 1 du PADD :

**Un accompagnement des initiatives privées au bénéfice de l'économie locale et des innovations partagées dans le territoire**

*L'Agglomération du Bocage Bressuirais, caractérisée par un fort esprit d'entreprendre partagé à l'échelle du Choletais économique, entend conserver cette capacité à insérer le tissu économique local dans les flux nationaux et internationaux.*

### Pour une économie porteuse de développement et d'animation du territoire :

- . mettre en avant l'image productive du territoire (accompagner et appuyer les activités motrices et celles en émergence ; valoriser les qualités locales),
- . développer les activités productives tertiaires (grâce au rayonnement de l'offre de la ville-centre),
- . affirmer une offre d'accueil plus lisible et cohérente (accompagnement des flux générés par le doublement de la RN149 et gestion de l'extension des zones d'activités).

### Vers l'adaptation et la diversification d'une agriculture ancrée dans le territoire :

- . valoriser et conforter le secteur agroalimentaire (opportunités de d'une économie circulaire),
- . assurer les conditions d'exploitations de l'activité agricole (approche coordonnée pour faciliter les transmissions et les nouvelles installations, garantir les capacités d'évolution du projet agricole au regard d'une gestion économe du foncier),
- . développer les productions locales et les circuits-courts.

### Mettre en oeuvre une stratégie de transition énergétique comme levier de développement :

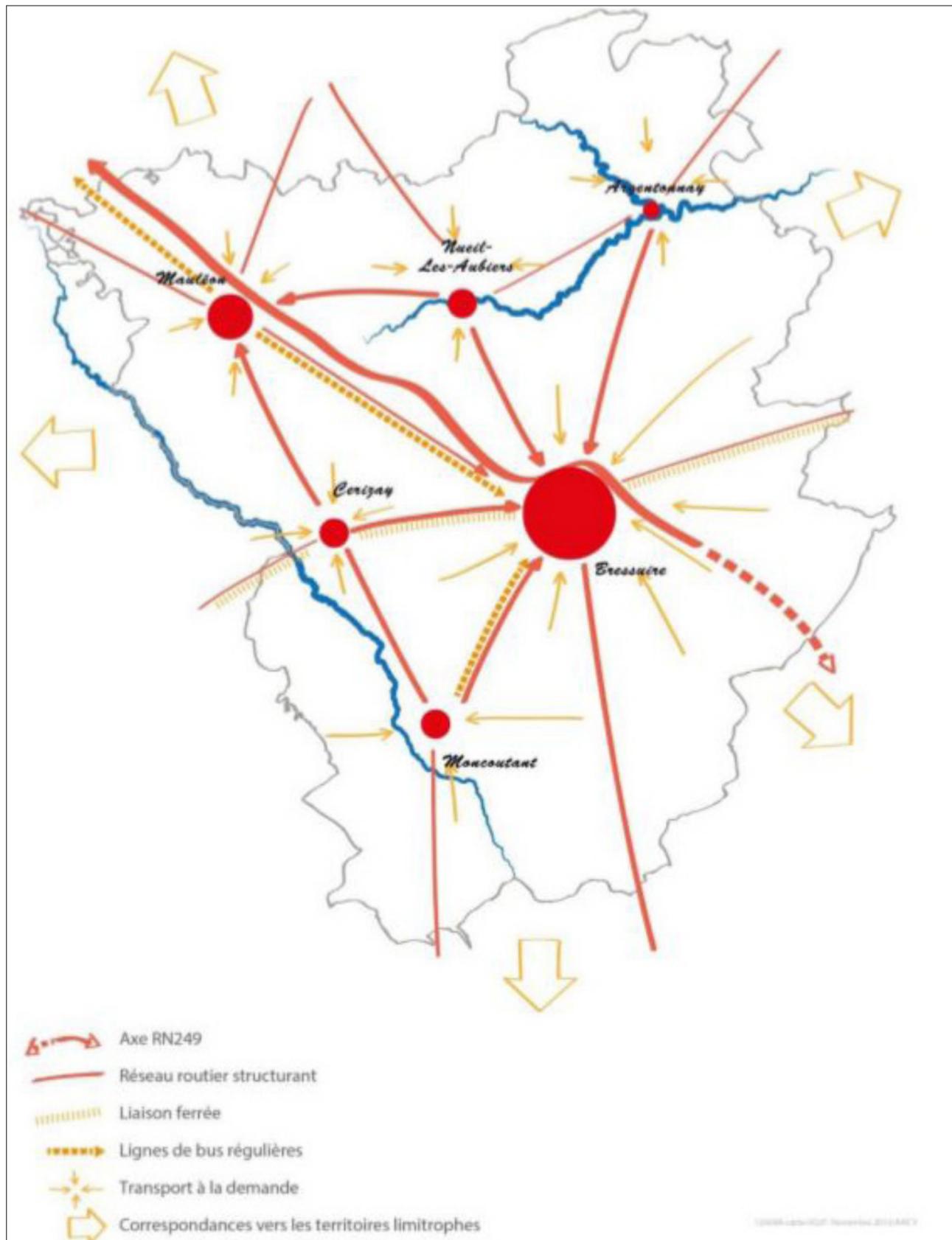
- . mettre en oeuvre la maîtrise de l'énergie : économiser autour de 520 GWh à l'horizon 2030 (par un renouvellement des approches urbanistiques et des techniques constructives),
- . faciliter la production d'énergies renouvelables : vers une production supplémentaire de 350 GWh environ (démarche de préservation des ressources et démarche de consolidation de filières de valorisation des ressources),
- . développer les projets innovants en termes de sobriété et d'efficacité énergétique (mise en place de leviers accompagnant les particuliers et les entreprises).

## AVAP

L'AVAP respecte cette orientation du PADD en réglementant notamment l'implantation de panneaux solaires, en fonction du bâti et des secteurs. La pose de couverture photovoltaïque est autorisée sur les bâtiments agricoles et d'activité en secteur d'entrée de ville.

## PLU

## AVAP



Source SCoT Agglo 2B, SCE - Espacité - AID Observatoire - I&E, 2017

### ORIENTATION 2 du PADD : Vers un territoire plus accessible et connecté

#### Renforcer les connexions ferroviaires, routières et numériques au bénéfice du rayonnement du territoire :

- . poursuivre l'aménagement de la RN149 pour assurer la connexion avec Poitiers et la région Nouvelle-Aquitaine,
- . améliorer les liaisons routières vers le Thouarsais, le Maine-et-Loire, la Vendée et vers les Sud 79,
- . maintenir la liaison ferroviaire de la côte Ouest aux nœuds ferroviaires de Saumur et de Tours,
- . assurer la connexion à l'hôpital Nord Deux-Sèvres (création d'une liaison routière entre la RD938 Ter à Noirterre et la RD725 à Faye-L'Abesse),
- . s'appuyer sur le Pôle d'Echange Multimodal de Bressuire, création,
- . organiser la coordination de l'offre de transport entre les autorités organisatrices de transport (AOT) et autorités organisatrices de la mobilité (AOM),
- . encourager l'inclusion numérique du territoire.

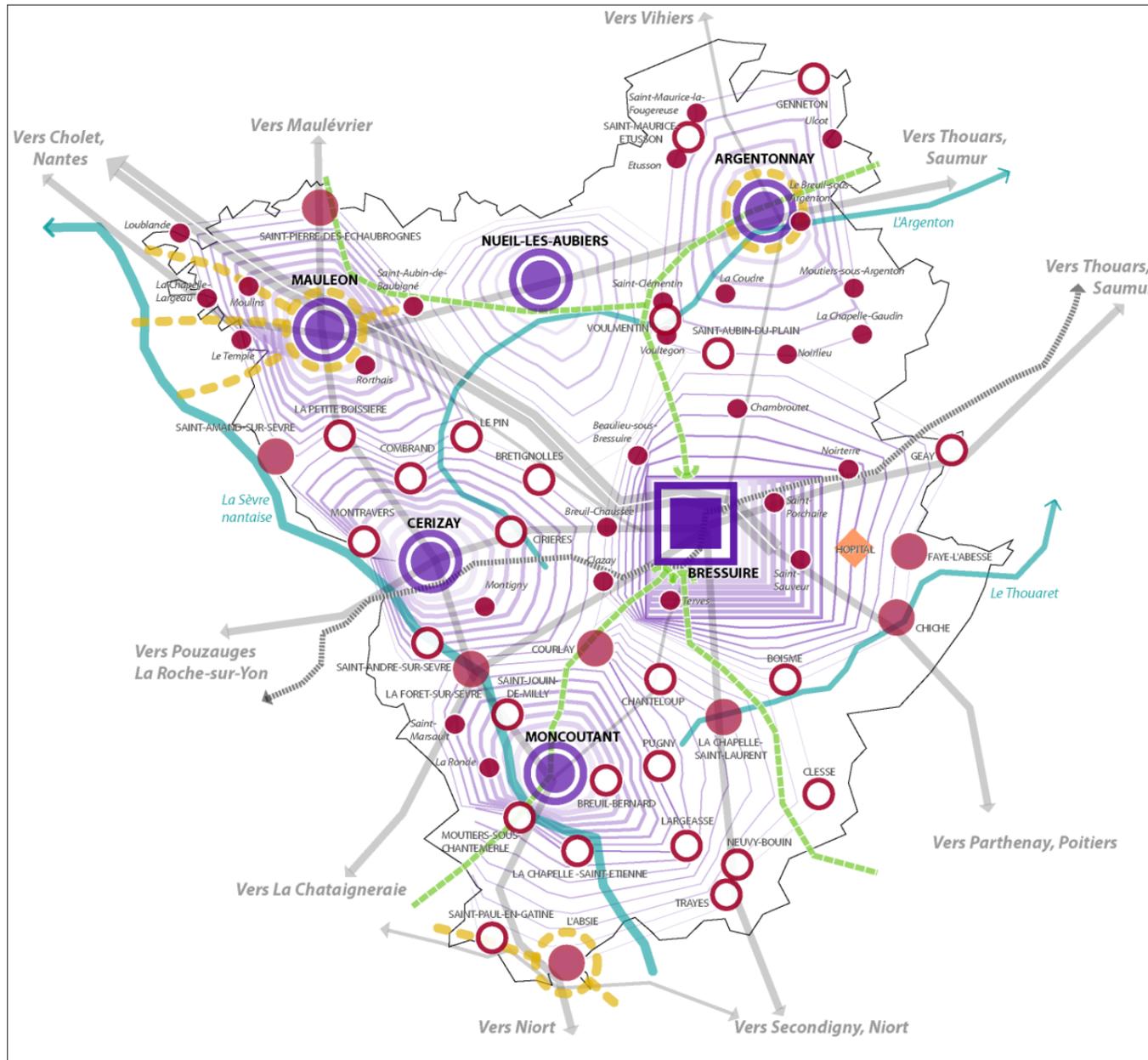
#### Faciliter les mobilités pour tous :

- . adapter le réseau de déplacement à l'évolution des flux (cohabitation des différents usagers de la voirie),
- . développer des alternatives à la voiture individuelle, notamment pour soutenir les publics non motorisés,
- . avantager les circulations douces au sein des espaces de proximité (renforcement du maillage des continuités douces),
- . connecter les sites touristiques et l'offre d'animation, de services et d'hébergement.

L'AVAP n'a pas d'incidence sur cette orientation, qui s'intéresse principalement aux réseaux de déplacements qui ne concernent pas le centre bourg de Mauléon.

PLU

AVAP



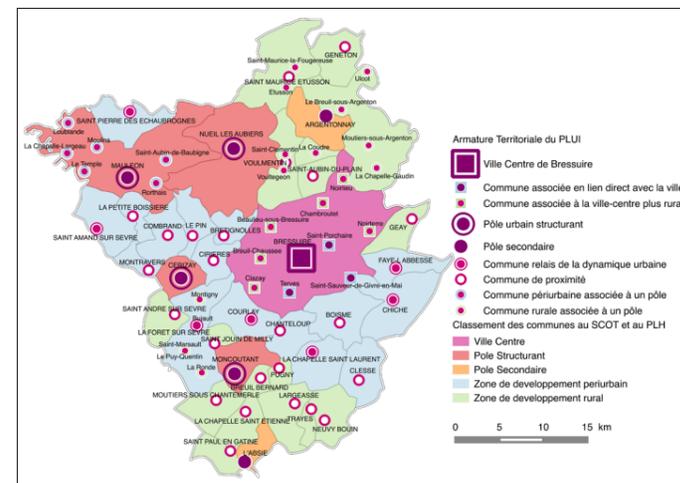
**ORIENTATION 3 du PADD :**  
**Un maillage territorial...**

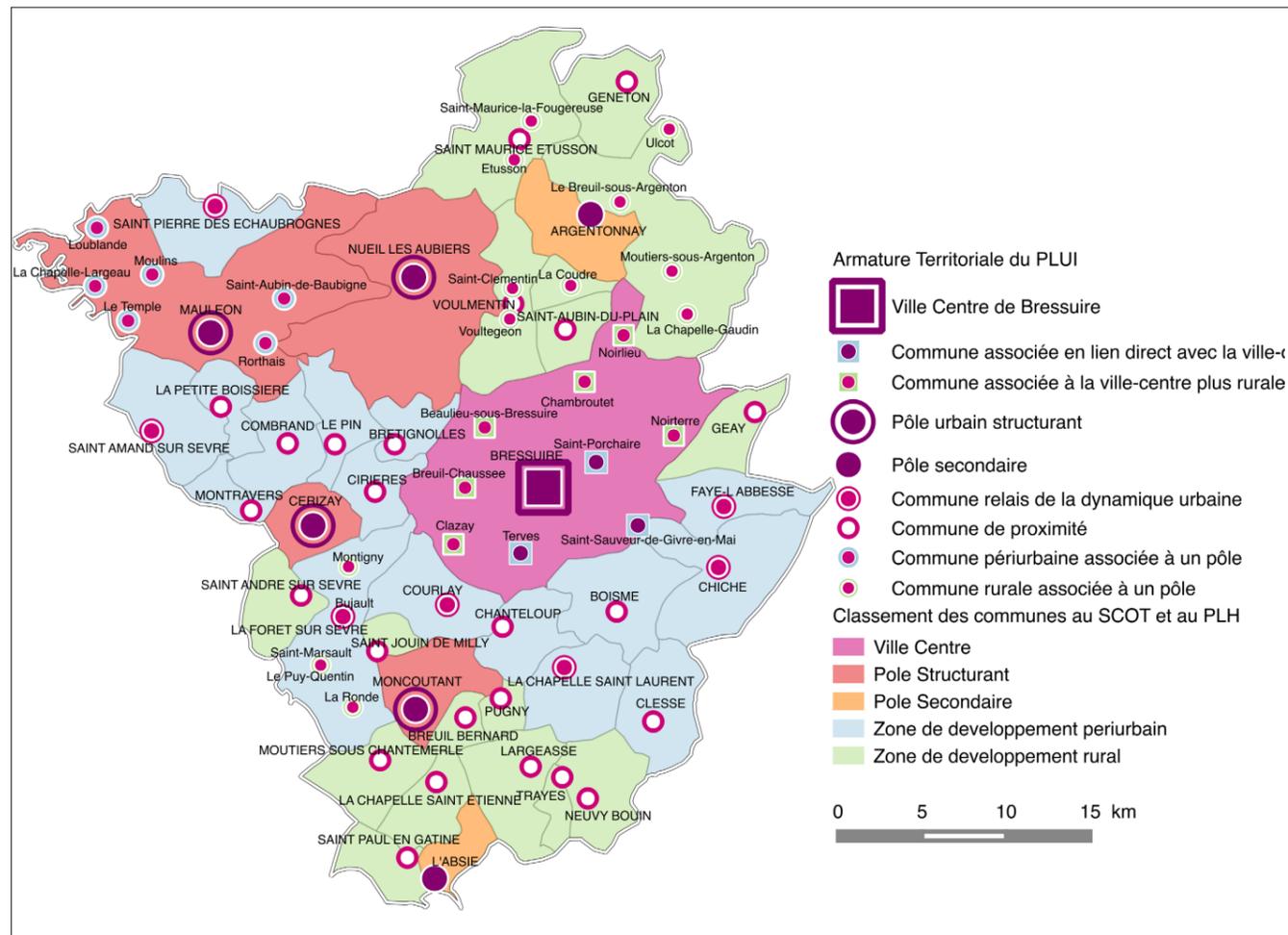
Le Bocage Bressuirais mise sur cette mutualisation des compétences et des moyens qui dépasse le seul cadre de la collectivité au travers de la capacité à « travailler ensemble » des acteurs locaux.

**Les vocations des pôles du territoire :**

- . la polarité de Bressuire (rôle pivot des mobilités, des équipements, de l'économie),
- . le Mauléonnais (interface avec le Choletais, liaisons touristiques avec les attracteurs voisins),
- . le Cerizéen (interface avec la Vendée, point d'accroche touristique),
- . le Moncoutantais (diffusion et à l'intégration des flux urbains au coeur de ce secteur rural, vitalité de pratiques de loisirs en lien avec cet environnement),
- . l'Argentonnais (valorisation des ressources patrimoniales historiques et environnementales),
- . Nieul-les-Aubiers (Pôle d'emploi et de services).

Source PADD du PLUi Agglo 2B, PLUREAL, 2019





Source PADD du PLUi Agglo 2B, PLUREAL, 2019

## PLU

### Une sectorisation affinée :

- . le secteur 1 composé de la ville-centre de Bressuire et des pôles structurants (vitalité des pôles urbains, dont Mauléon, qui s'exprime par la combinaison de leur double attractivité démographique et économique),
- . le secteur 2 des pôles secondaires (L'Absie et Argentonnay, deux communes participent au maintien de l'offre de proximité),
- . le secteur 3 de la zone de développement périurbain (dimensions contenues, impliquant des relations étroites avec les pôles urbains),
- . le secteur 4 de la zone de développement rural (préservé les coeurs de bourgs).

### ORIENTATION 4 du PADD :

#### ...Au service des solidarités de proximité et pour satisfaire les besoins des habitants

#### Construire un habitat adapté aux particularités locales :

- . affiner le calibrage des objectifs de production de logements (affirmation des pôles urbains du territoire),
- . concilier mode de vie de qualité et compacité (orientation dédiée au parc vacant et à la production de logements à l'intérieur du tissu urbain, réhabilitation des coeurs de ville et coeurs de bourg existants),
- . privilégier la diversité dans l'offre de logements,
- . encadrer le foncier en extension destiné aux constructions à usage d'habitat.

#### Des secteurs associés dans l'adaptation des équipements et des services :

- . diversifier l'offre de services (santé, formation, culture, sport...) pour consolider la notoriété du territoire,
- . conforter le maillage du territoire pour soutenir les équipements et services à proximité des habitants.

#### L'offre commerciale : vers une répartition cohérente et un développement qualitatif :

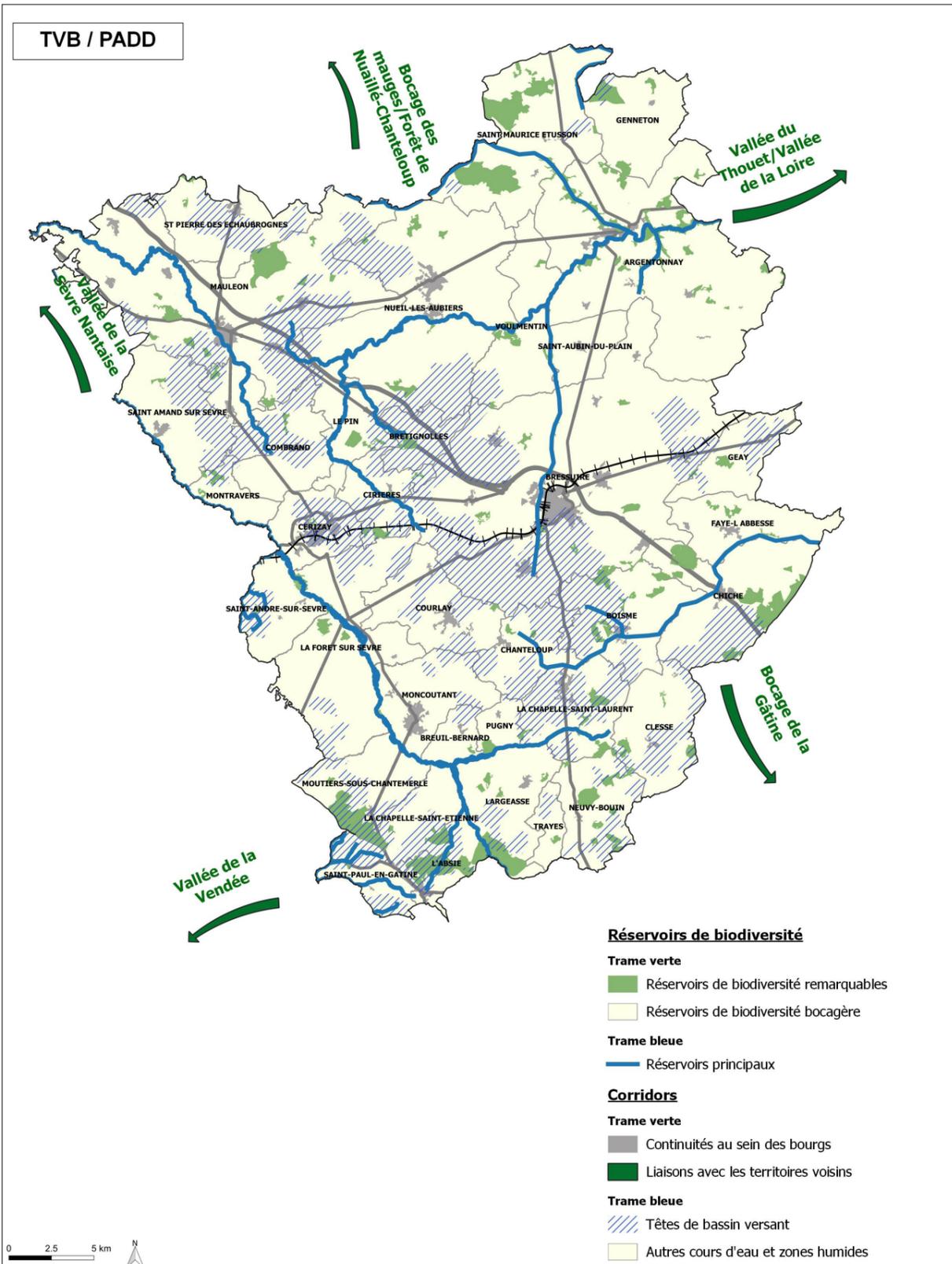
- . affirmer le rayonnement commercial du territoire,
- . équilibrer et qualifier l'offre commerciale.

## AVAP

L'AVAP prévoit la réhabilitation du bâti ancien et favorise ainsi la conservation et le réinvestissement de ce bâti et du coeur de bourg en général, tout en préservant ses caractéristiques et son identité.

**PLU**

**AVAP**



Source PADD du PLUi Agglo 2B, PLUREAL

**ORIENTATION 5 du PADD :**

**La mise en valeur des ressources de la ruralité comme socle du projet**

**Révéler les ressources de la ruralité et leurs complémentarités dans le projet :**

- . révéler la richesse des composantes des paysages de l'Agglo
- 2B, des sites patrimoniaux et des singularités des communes (les composantes paysagères et patrimoniales comme support majeur du « Bien vivre »),
- . développer les liaisons quotidiennes et en tant que support de pratiques de loisirs, de promenade, de découverte touristique...
- . enrichir le socle à travers les modalités d'inscription des projets, quelle que soit leur échelle, dans les sites et les paysages (faire coïncider les projets et la «trame verte et bleue», préserver la structure urbaine et éviter la banalisation de l'extension pavillonnaire).

**Affirmer l'identité du territoire par le tourisme :**

- . inscrire le Bocage Bressuirais comme destination touristique positionnée dans un territoire élargi,
- . coordonner la mise en valeur des ressources touristiques du territoire.

**La trame verte et bleue : une opportunité pour une approche intégrée de la mise en valeur de la biodiversité :**

- . préserver et renforcer la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire,
- . inscrire les continuités de la trame verte et bleue au sein des bourgs (valorisation de la nature en ville),
- . valoriser le bocage comme support de biodiversité et de protection de la ressource en eau.

**Maintenir une ambiance forte de protection de la ressource en eau et de la qualité de l'eau.**

**Prendre en compte les risques à travers une approche intégrée de l'aménagement.**

L'AVAP respecte et renforce cette orientation du PADD en incluant les secteurs paysagers de qualité dans son périmètre.

Elle préconise la préservation de tous les éléments qui participent à la qualité du cadre de vie du bourg de Mauléon : les jardins, les prairies bocagères, la végétation en générale, les espaces boisés...