

Conseil communautaire du 2 mars 2020
Annexe 18 rattachée au point 5. Plan local d'urbanisme (PLU) de La Mothe-Saint-Héray –
Avis sur la mise en compatibilité n°1 du PLU avec le projet d'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture
et du patrimoine)

anneboissay
ARCHITECTE du PATRIMOINE

Février 2019

DIRECTION RÉGIONALE DE POITOU-CHARENTES
COMMUNE DE LA MOTHE SAINT-HERAY

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Sommaire

Introduction	p 3
O PRÉAMBULE	p 4
AVAP, nature et contenu	p 5
Situation géographique et administrative de la commune	p 6
I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC.	p 7
I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE	p 8
1.1.1 Etat des lieux	p 9
1.1.2 Les problématiques principales	p 10
1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux.	p 11
I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	p 13
1.2.1 Enjeux paysagers	p 14
1.2.2 Enjeux environnementaux	p 15
I.3. SYNTHÈSE DES APPROCHES	p 16
II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	p 18
II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP	p 19
2.1.1 Délimitation du périmètre de l'AVAP	p 20
2.1.2 Les différents secteurs	p 21
2.1.2a Le Centre Ancien et La Villedieu	p 21
2.1.2b Les Zones d'Extension urbaine	p 22
2.1.2c Les Zones naturelles et Hameaux	p 23
II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE.	p 24
2.2.1 Règles liées à l'Inventaire Patrimonial	p 25
2.2.2 Règles liées aux constructions neuves	p 35
2.2.3 Synthèse du règlement	p 39
III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.	p 40
III.1. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	p 41
3.1.1 Considérations particulières	p 42
3.1.1a Bâti traditionnel	p 42
3.1.1b Construction neuve	p 43
3.1.1c Espaces publics	p 44
3.1.1d Production d'énergies renouvelables	p 45
3.1.1e Préservation des ressources et des milieux	p 46
3.1.2 Prise en compte par l'AVAP	p 47
III.2. COHÉRENCE AVEC LE PADD	p 48

INTRODUCTION

Située en Deux-Sèvres, à trente kilomètres de Niort, La Mothe Saint-Héray possède un patrimoine riche issu de son histoire médiévale et de son rapport très particulier avec la Sèvre Niortaise qui coule aux pieds de la faille séparant la plaine du plateau mellois.

L'une des grandes richesses de cette commune est le site dans lequel elle s'est développée, ainsi que son patrimoine bâti.

Le diagnostic, dans son approche architecturale, a fait l'inventaire de ce patrimoine :

- des paysages et un rapport à l'eau particulier,
- une morphologie urbaine et une typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations des constructions dans le bourg et les hameaux,
- un bâti de qualité à préserver.

L'approche environnementale a exposé la diversité et la richesse des milieux, la manière dont le bâti s'est implanté sur le territoire, son relief, son climat, et comment aujourd'hui, il est encore possible et indispensable de tenir compte de ces paramètres, tout en les hiérarchisant par rapport à la qualité des sites.

Différentes phases d'étude et de concertation ont permis de définir un périmètre adéquat et de proposer une réglementation adaptée.

Le règlement inclut les règles urbaines, architecturales et paysagères, permettant la préservation des paysages et du bâti qui constituent l'identité de La Mothe Saint-Héray, en veillant à permettre l'évolution et l'extension du bourg dans le respect à la fois des paysages existants et des contraintes environnementales des lieux.

0. PRÉAMBULE

AVAP, nature et contenu

Nature juridique de l'AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

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'AVAP est une servitude du document d'urbanisme.

L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan

d'Occupation des Sols (POS du 24 janvier 1991) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce dernier a été approuvé le 15 juillet 2010.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

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 implantations 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 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.

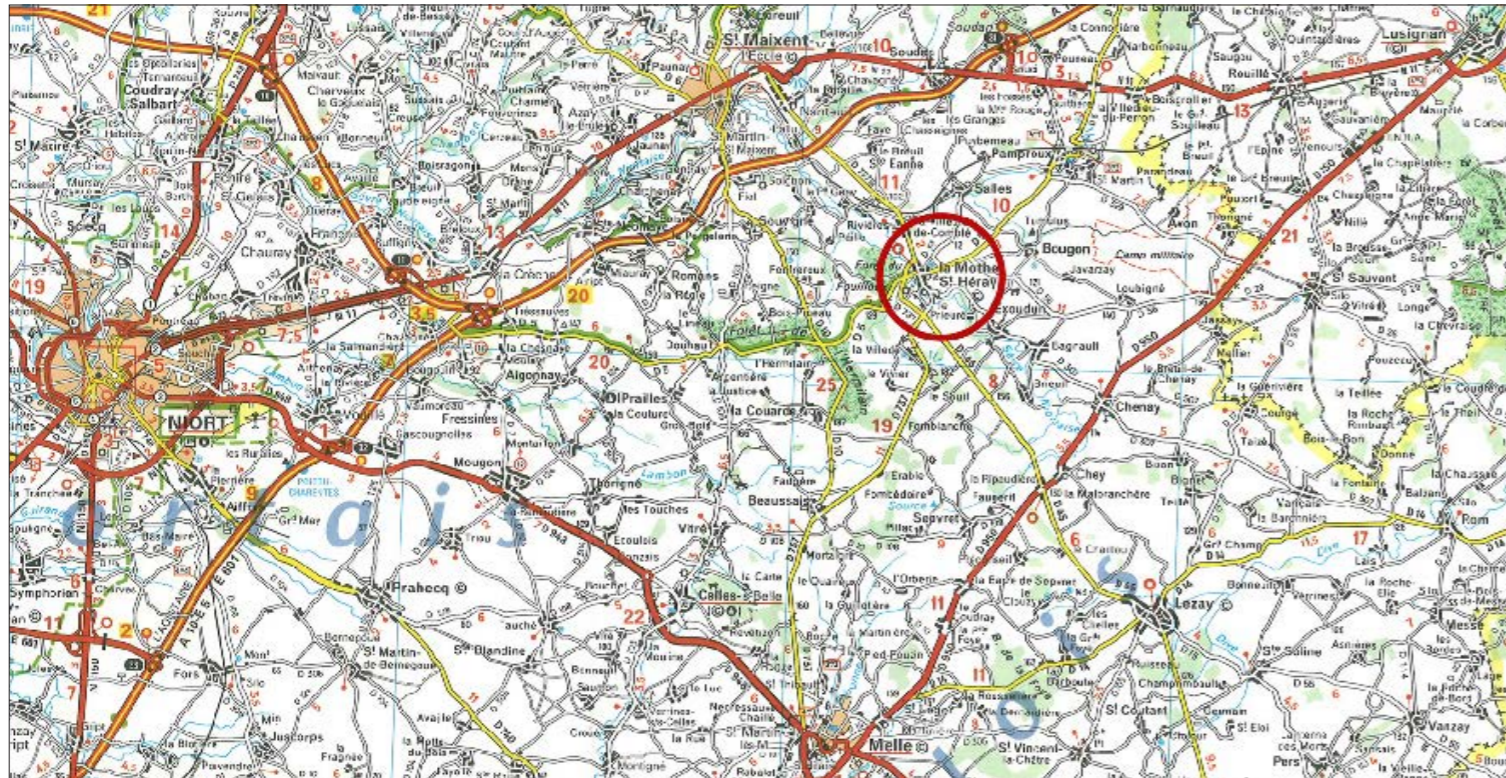
Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :

- 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.

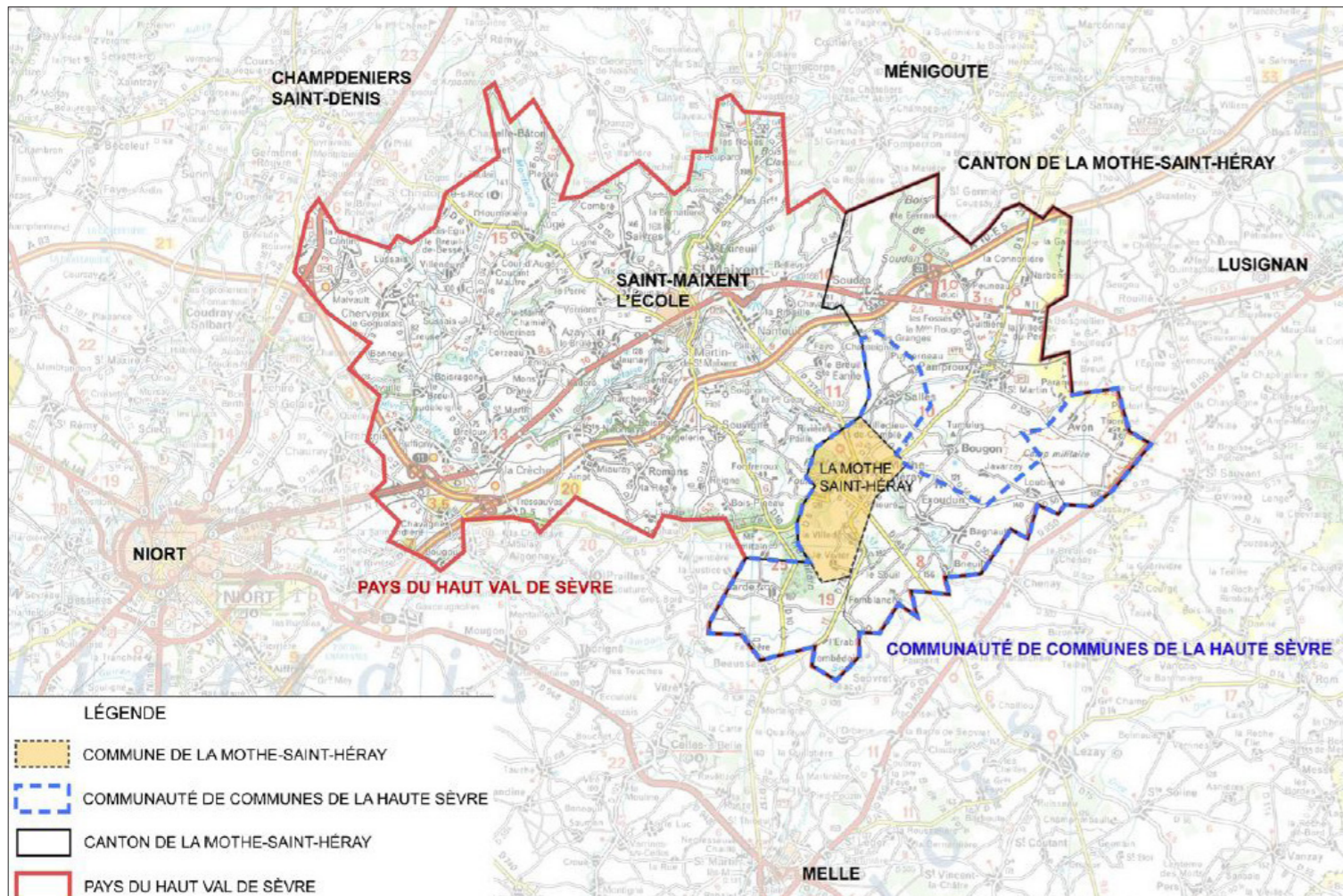
Le document graphique :

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



Localisation de la commune



Les intercommunalités, source PLU

- Le contexte communal

Commune du département des Deux-Sèvres, La Mothe-Saint-Héray est située aux confins de trois agglomérations du département : à 35 kilomètres à l'Est de Niort, à une dizaine de kilomètres au Sud-Est de Saint-Maixent-l'École et à 20 kilomètres au Nord de Melle.

Située le long de la RD 737 qui relie Saint-Maixent-l'École à Melle, la Commune de La Mothe-Saint-Héray est relativement isolée des grands axes de communication du département des Deux-Sèvres (A 10, RN 11, RD 950 et 948) reliant les principales villes proches (Niort, Melle, Saint-Maixent-l'École).

- Le contexte intercommunal

La Commune de La Mothe-Saint-Héray appartient à la **Communauté de Communes de la Haute-Sèvre**, qui comprend 5 communes (Avon, Exoudun, La Couarde, La Mothe-Saint-Héray et Salles), soit 3 101 habitants en 2006.

La Mothe-Saint-Héray est la commune la plus importante en terme de population (1 810 habitants).

La Commune appartient également au **canton de La Mothe-Saint-Héray et à l'Arrondissement de Niort**.

Enfin, la Commune est incluse dans le périmètre du **Pays du Haut Val de Sèvre**, dont l'origine remonte à 1998, avec la création du Syndicat Mixte pour le développement du Saint-Maixentais. Il est composé de 22 communes, soit 3 Communautés de Communes (Arc-en-Sèvre, Haute-Sèvre et Val-de-Sèvre) et représente 28 192 habitants en 1999.

Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Haut Val de Sèvre**, défini par arrêté préfectoral du 5 février 2002, vise à traduire spatialement les orientations de la Charte de Développement Durable, validée par le Pays du Haut Val-de-Sèvre en octobre 2004, et dont les trois principaux engagements visent à :

- encourager une dynamique de développement économique cohérente et complémentaire, fondée d'abord sur les ressources et les réalités locales ;
 - accompagner l'évolution du territoire en s'appuyant sur un cadre de vie de qualité pour les habitants ;
 - impulser du lien social en favorisant les échanges.
- Les six enjeux du projet de SCOT, validés en mars 2006 et repris dans son projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), ont pour objectif de :
- gérer quantitativement et qualitativement les ressources naturelles, en particulier l'eau ;
 - gérer les risques d'inondation et l'assainissement ;
 - préserver et valoriser les milieux remarquables du patrimoine naturel et les paysages identitaires ;
 - maîtriser spatialement l'urbanisation et mettre en place des compositions urbaines de qualité ;
 - organiser le développement concerté des activités économiques et développer l'offre touristique ;
 - assurer l'équilibre social du territoire et la cohérence entre l'urbanisation, le réseau de voiries structurantes et la desserte en transports collectifs.

Le développement de la Commune de La Mothe-Saint-Héray s'inscrit dans ces décisions.

I. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE

1.1.1 Etat des lieux



Rue de la Vieille Eglise, 1er bourg du VIe siècle



Le bourg de La Mothe, le second bourg du XIe siècle



La nouvelle église Saint-Héray (1498)



La liaison des deux bourgs au XVe siècle



Moulin de Pont l'Abbé attesté du XIIe siècle



L'orangerie du château du XVIIe siècle



1842 : construction de l'hôtel de ville



1897 : fondation de la première laiterie



Extension urbaine le long de la route de Saint-Maixent

La Mothe Saint-Héray est une commune riche de son histoire et de la diversité de ses paysages et de ses entités bâties, chacune ayant ses spécificités.

Toutes les époques de son histoire sont encore lisibles sur le territoire à travers le bâti et la morphologie du bourg et des hameaux :

- Le premier bourg de Saint-Héray construit sur les bords de la Sèvre au VIe siècle, autour de la première église du même nom, aux abords de l'actuelle rue de la vieille église.
- Le castrum de La Mothe du XIe siècle, situé non loin du bourg de Saint-Héray dans un site arrosé par la Sèvre, qui sera remplacé par un château fort au XIVe siècle.
- L'union des deux seigneuries au XVe siècle et la formation du village, qui s'est construit en lotissant peu à peu le vide entre les deux bourgs primitifs, le long de la Grand'Rue. La construction de la nouvelle église au XVe siècle.
- La construction de 17 moulins entre le XIe et le XVIe siècle, qui alimentent un commerce florissant de farines, de cuirs et de draps.
- L'agrandissement du château et la construction de l'orangerie au XVIIe siècle et la création du couvent, actuellement transformé en de nombreuses maisons particulières.
- La construction de grands édifices publics au XIXe siècle (Hôtel de ville, nouveau temple, écoles catholique et protestante...) et la fondation de la première laiterie coopérative à la fin du siècle.
- La construction de la voie de tramway au début du XXe siècle, rapidement remplacé par des autobus. L'extension urbaine progressive, en périphérie immédiate du village et le long de l'axe La Mothe - Villedeieu. Enfin, la construction de la rocade extérieure, créée pour permettre le contournement du centre ancien.

1.1.2 Les problématiques principales



Vestiges des communs du château



Lavoir abandonné



La mauvaise restauration du bâti ancien



La perte des murs en moellons calcaires



L'intégration des constructions neuves



Les devantures et enseignes



Les abords du centre ancien



Lotissement du Barrabas : maisons isolées et entourées de murs

Le patrimoine architectural et paysager de La Mothe Saint-Héray soulève néanmoins quelques problématiques :

- La mise en valeur des monuments

La mise en valeur des monuments importants du bourg et de leurs abords n'est que peu traitée sur la commune. En effet, il serait peut-être possible de remettre ces espaces en valeur, avant qu'ils ne tombent en ruine, en permettant l'accès et l'appropriation des habitants.

- La perte du rapport à l'eau

La reconquête du rapport à l'eau passe d'abord par l'entretien des lavoirs, mais aussi par la recherche la plus systématique possible du rapport à l'eau.

- La détérioration du bâti

La mauvaise restauration de l'habitat est un problème qui touche assez largement la commune. C'est un facteur important de la banalisation de la ville.

- La perte des murs en moellons calcaires

Les murs en moellons calcaires jouent un rôle très important dans la ville. Ils sont souvent abandonnés ou remplacés par des murs en parpaings de ciment.

- L'intégration des constructions neuves

C'est ici un problème esthétique mais aussi d'implantation. En effet, dans le centre ancien, les nouvelles constructions ont été bien souvent implantées en retrait de l'alignement et parfois même au milieu de leur parcelle avec de petites clôtures qui ne marquent pas réellement la limite avec l'espace public. Ce type d'implantation est en contradiction avec l'implantation généralisée du bâti ancien à l'alignement des rues.

- Les devantures et enseignes

Les devantures commerciales sont parfois rudimentaires, sans réelle composition d'ensemble (soubassements de différentes hauteurs...), avec une superposition d'enseignes.

- Le rapport du centre ancien avec ses abords

Les abords du centre ancien méritent une attention particulière. En effet, les points de vue sur le bourg sont assez nombreux étant donné que celui-ci est en contre-bas dans la vallée.

Les abords du centre sont occupés par diverses installations : des quartiers nouveaux mais aussi la laiterie qui sert de limite sud-ouest au bourg.

- Les quartiers nouveaux

Les nouveaux quartiers sont de faible densité et leur aspect mérite réflexion. La promotion d'un urbanisme reprenant l'aspect du bourg, des maisons traditionnelles et d'une architecture de qualité est à faire, qu'il s'agisse d'une architecture de type traditionnelle ou bien d'une architecture plus contemporaine. Il faut également travailler la notion des limites, des clôtures et l'aménagement des espaces publics.

1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux

Le patrimoine très riche de la commune 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.

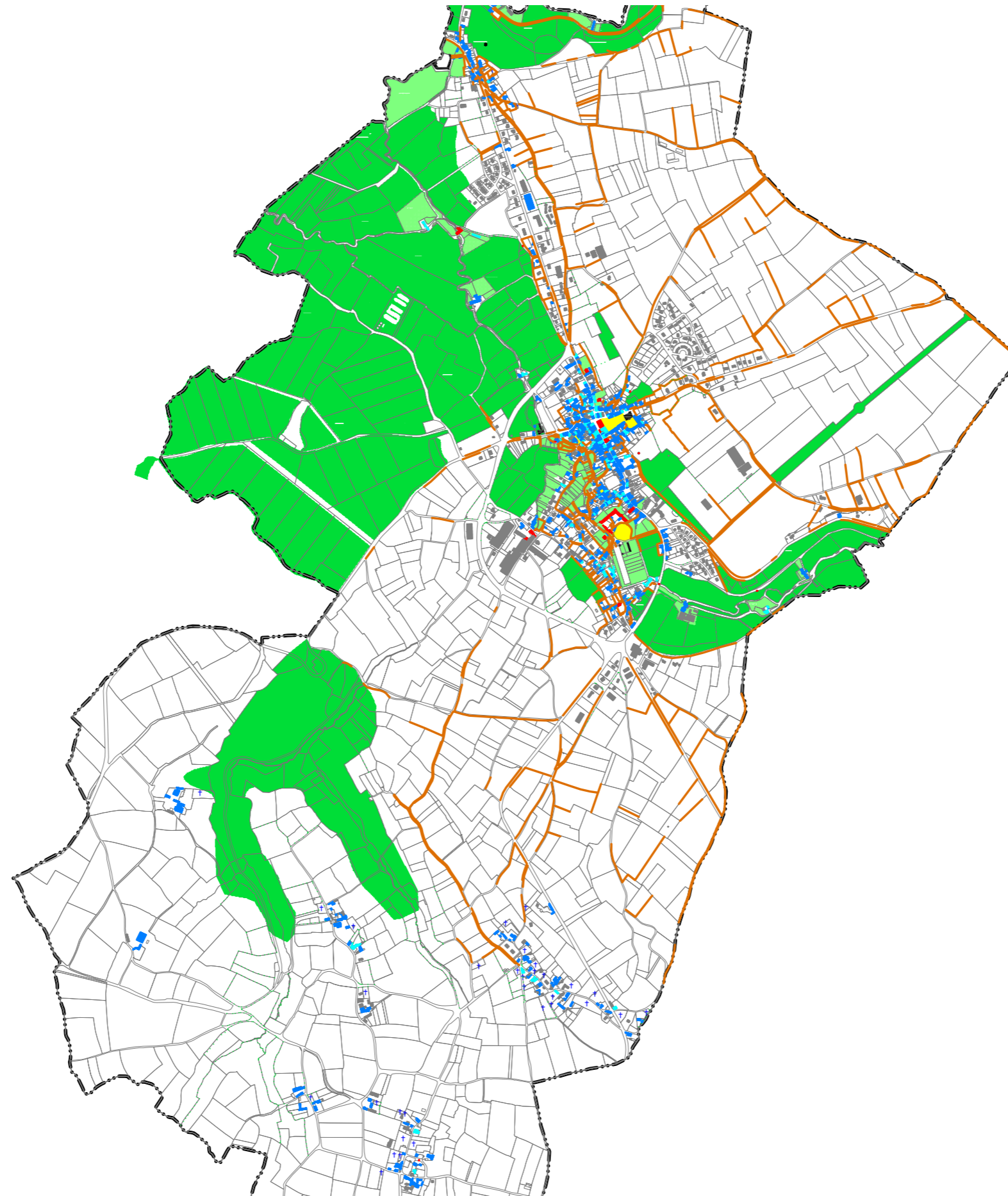
Afin de le protéger et de l'orienter vers de meilleures réhabilitations, l'inventaire a identifié plusieurs catégories de bâtiments et éléments urbains :

- Les bâtiments remarquables
- Les bâtiments de qualité
- Les bâtiments de faible intérêt
- Les éléments remarquables
- Les murs en pierre à conserver
- Les cimetières protestants

A la grande échelle :

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 espaces publics remarquables
- Les espaces privés remarquables
- Les espaces naturels remarquables
- Les alignements d'arbres
- Les haies à conserver





Monument Historique



Bâtiment remarquable en bon état



Bâtiment remarquable à réhabiliter



Bâtiment de qualité en bon état



Bâtiment de qualité à réhabiliter



Bâtiment de faible intérêt



Espace public remarquable



Espace privé remarquable



Espace naturel remarquable



Alignement d'arbres à conserver



Haie à conserver



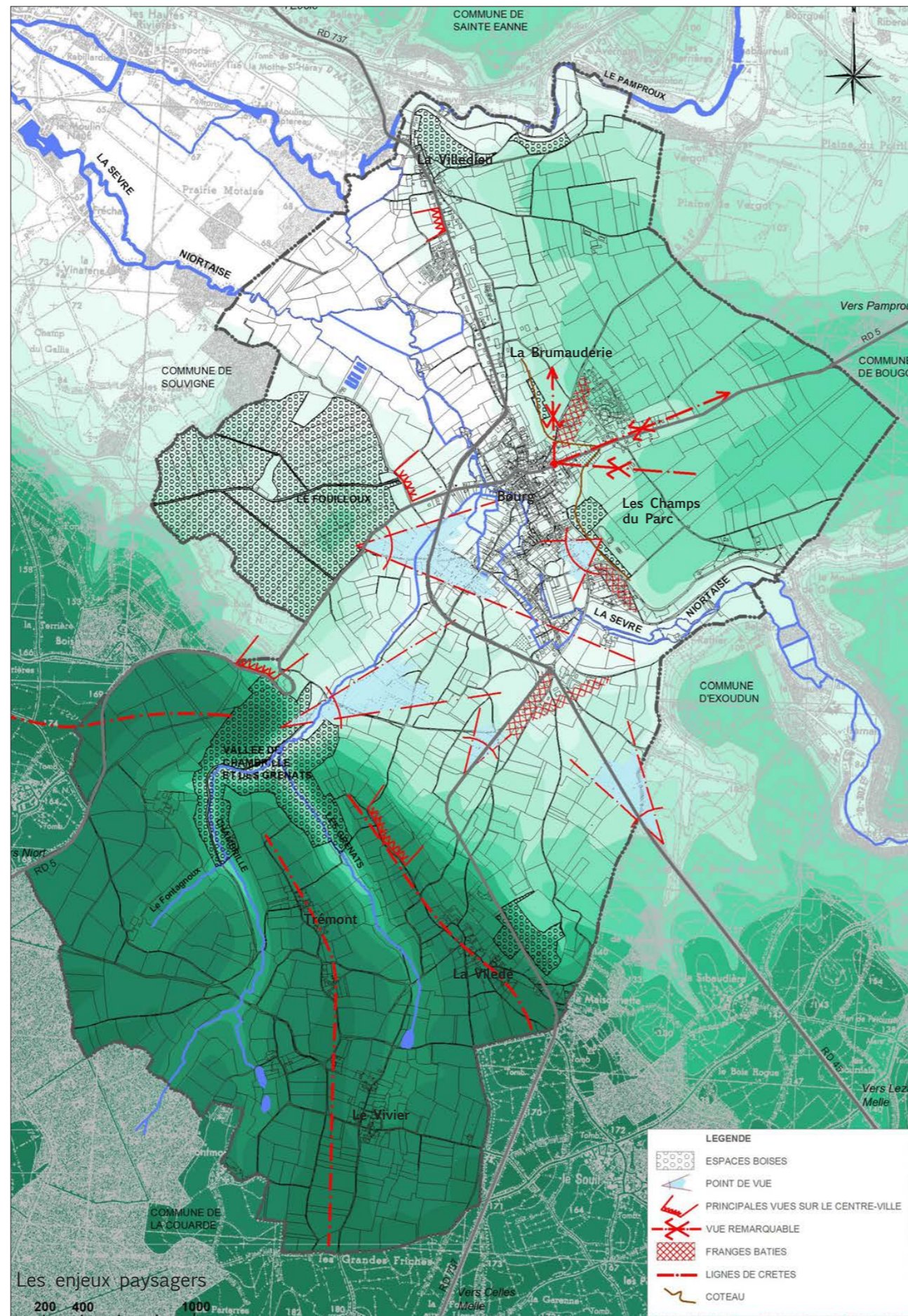
Élément remarquable



Mur à conserver

I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1.2.1 Enjeux paysagers



Cinq grandes entités paysagères se rencontrent sur la Commune :

- La vallée ouverte de la Sèvre Niortaise
- Les vallées encaissées de la Chambrille et des Grenats
- Les prairies bocagères
- Les coteaux agricoles
- Les espaces boisés

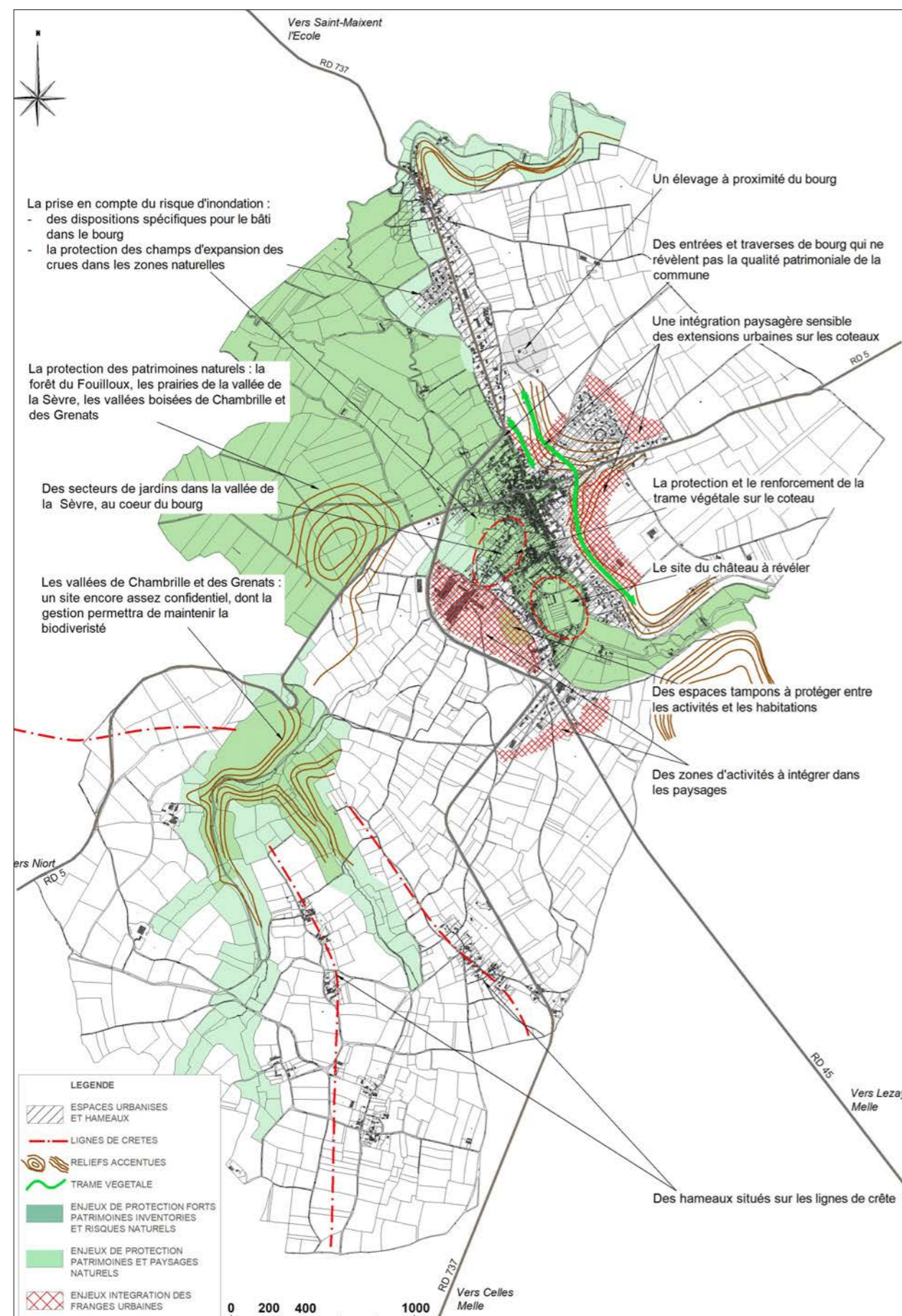
Quelques sites sont particulièrement intéressants :

- La forêt du Fouilloux :
Située à proximité immédiate de la ville, la forêt de Fouilloux joue un rôle récréatif non négligeable comme lieu de promenade et de loisirs naturels.
- Les falaises à Chambrille :
C'est un site riche en faune, flore, géologie et légendes.

Les principaux enjeux paysagers sont les suivants :

- Les points de vue sur le bourg permettent la découverte d'un patrimoine bâti inséré dans la vallée de la Sèvre.
- Les perspectives sur le clocher de l'église à partir des Champs du Parc et de la Brumauderie.
- La mise en valeur des entrées de la commune et le traitement paysager des zones d'activités : zone de l'ancienne Laiterie vue à partir de la route de Niort, route de la RD 737. L'insertion paysagère de l'extension de la zone d'activités de la Plaine.
- La protection de la fenêtre visuelle sur la vallée de la Sèvre Niortaise, route de la Villedieu.
- La protection nécessaire de la trame bocagère, structurant les paysages et permettant l'intégration du bâti.

1.2.2 Enjeux environnementaux



Enjeux environnementaux

Anne Boissay - Architecte du Patrimoine

Les milieux et paysages naturels

Les enjeux identifiés :

- Les vallées et les bois qui présentent une grande sensibilité d'un point de vue écologique, sont également des lieux de promenade et de découverte. La mise en valeur de ces lieux prendra en compte cette sensibilité.

Ces espaces étaient déjà, en grande partie, protégés dans le cadre du PLU, au titre de la zone naturelle et des espaces boisés classés.

- L'identité paysagère des cinq entités paysagères servira de guide à l'insertion des nouveaux projets

Les mesures envisagées pour répondre aux enjeux :

- La protection des vallées de la Sèvre (prairies), de Chambrille et des Grenats ;
- La protection du patrimoine végétal ;
- La protection des massifs boisés du Fouilloux et des vallées de Chambrille et des Grenats au titre des espaces boisés classés,
- La gestion des eaux usées et pluviales afin de limiter les sources de pollution du réseau hydraulique ;
- Les mesures destinées à assurer l'insertion des zones d'activités et nouveaux quartiers dans les grands paysages.

Les paysages et patrimoines bâtis

Les enjeux identifiés :

- La protection des patrimoines historiques et l'insertion des nouvelles constructions.

- La protection des paysages emblématiques des vallées de la Sèvre, de Chambrille et des Grenats s'accompagnera de la mise en valeur d'éléments remarquables, comme l'Orangerie par exemple, ou vernaculaires, comme les moulins et lavoirs, le long de la vallée de la Sèvre.

Les mesures envisagées pour répondre aux enjeux :

- L'accueil organisé des nouvelles constructions, intégré dans la trame végétale des coteaux
- La protection des hameaux dans leurs limites actuelles ;
- La protection du patrimoine bâti par le règlement de l'AVAP ;

Risques, nuisances et pollutions liés à l'activité humaine

Les perspectives d'évolution et besoins identifiés :

- Information des différents risques existants sur le territoire. Cette connaissance des risques permet de veiller à l'adéquation entre les secteurs constructibles et la protection des personnes et des biens.

- Aucun projet d'installation d'activité polluante n'est recensé.

- Des mesures spécifiques peuvent permettre de réduire certaines pollutions :

- favoriser les modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en particulier pour les déplacements quotidiens ;

- le recours aux énergies renouvelables (implantation des constructions, architecture bioclimatique, etc).

- La prise en compte du risque d'inondation dans la vallée de la Sèvre ainsi que pour le secteur de la Sablière (remontées de nappe).

- La cohérence entre urbanisation et desserte par l'assainissement collectif : le schéma d'assainissement programme la desserte de la Villedieu-de-Comblé, Cache-Poils, Canteau et le Vivier (la station a une capacité suffisante). Les sols du secteur des Champs du Parc présentent une bonne aptitude à l'assainissement individuel.

- La gestion des eaux pluviales, quantitativement et qualitativement, dès la conception des projets de construction ou d'installation.

- La protection des habitants, actuels et futurs, vis-à-vis des activités.

Les mesures envisagées pour répondre aux enjeux :

- La limitation de la constructibilité en zone inondable, hors des parties agglomérées (protection des champs d'expansion des crues) ;

- Le développement des liaisons douces dans le bourg et les nouveaux quartiers ;

- L'intégration de la gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement des futurs quartiers d'habitat.

I.3 SYNTHÈSE DES APPROCHES

Le territoire possède des potentiels au niveau de l'exploitation des énergies renouvelables. Cependant, celles-ci sont plus ou moins exploitables sur le territoire de La Mothe Saint-Héray, en fonction de leur intérêt et de leur impact. Les matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être compatibles avec les qualités patrimoniales de la commune.

La principale énergie utilisable est le solaire. Avec 2200h/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 est interdite dans le Centre Ancien et sur le bâti remarquable et de qualité. Elle est autorisée dans les autres secteurs sous certaines conditions d'implantation.

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

La commune possède plusieurs facettes patrimoniale, constituées par plusieurs époques phares de la commune : la formation du bourg, qui s'est construit en lotissant peu à peu le vide entre les deux villages primitifs, l'importance des moulins le long de la Sèvre Niortaise qui ont contribué au développement du commerce et donc du bourg jusqu'au XIXe siècle, les hameaux implantés dans le bocage au sud du territoire. Le bâti, mais aussi les clôtures et les éléments paysagers (alignements d'arbres, jardins, 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, Bâtiments remarquables, Bâtiments 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 Bâtiments de faible intérêt patrimonial, qui gagneraient souvent à faire l'objet de projets permettant d'augmenter leur qualité architecturale ; ils peuvent supporter 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 (espaces naturels remarquables, patrimoine végétal, vues sur le bourg) et fondent le cadre de vie et de l'attractivité de la commune. Ces éléments doivent être pris en compte dans le périmètre du Site 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 ouverte de la Sèvre Niortaise, qui offre des paysages remarquables et des points de vue sur le bourg et permet la découverte d'un patrimoine bâti inséré dans la vallée ;
- Les vallées encaissées de la Chambrille et des Grenats, qui présentent une biodiversité très riche ;
- Les espaces boisés (dont la forêt du Fouilloux), qui présentent une grande sensibilité d'un point de vue écologique et qui sont également des lieux de promenade et de découverte.

Les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir devront se faire dans une démarche d'approche environnementale, que ce soit sur la forme des aménagements ou la nature des techniques et matériaux employés.

Ainsi, on cherchera à favoriser les formes urbaines plus denses et compactes :

- Utilisation optimale des réseaux existants (voirie, eau, électricité...),
- Densification des zones récentes par extension des bâtiments existants en s'inspirant des dispositions traditionnelles,
- Limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales, préconiser la mise en oeuvre de matériaux naturels...

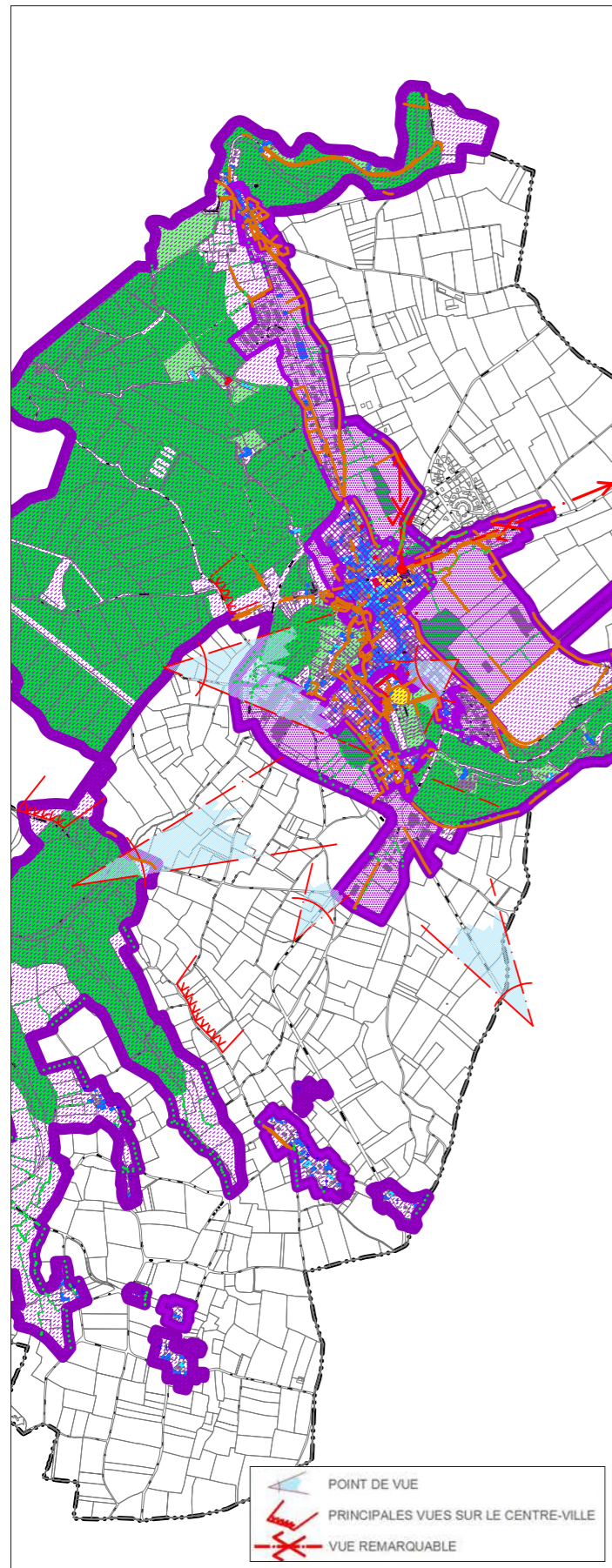
Pour les extensions d'urbanisation et les constructions neuves, la promotion d'une architecture contemporaine de qualité, respectueuse du patrimoine existant, sera encouragée :

- Prise en compte du bioclimatisme dans les projets d'urbanisation,
- Prescriptions architecturales favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine locale (pierre, bois, tuile, chaux ...) et permettant des implantations, des orientations, des volumétries favorables aux économies d'énergie.

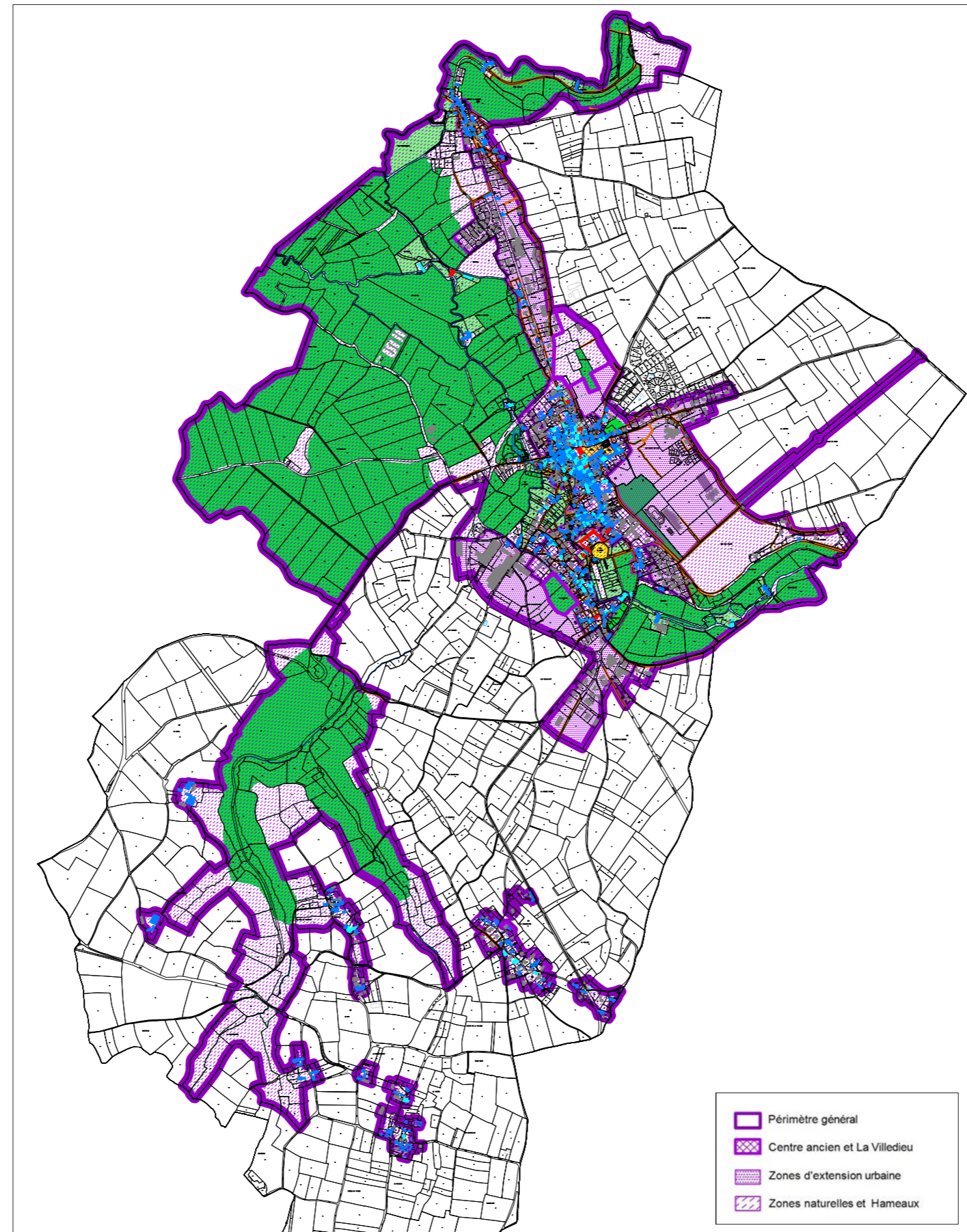
II. OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMONE

II.1 OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

2.1.1 Délimitation du périmètre de l'AVAP



Périmètre de l'AVAP et points de vue remarquables



Périmètre de l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP prend en compte plusieurs paramètres :

- Le bâti de qualité
Ce facteur engendre principalement le secteur du *Centre Ancien et La Villedieu* qui regroupe la majorité du bâti ancien de la commune.

- Les paysages de qualité
Ce facteur engendre principalement le secteur des *Zones Naturelles et Hameaux* qui regroupe les vallées, les parties boisées et les hameaux ou fermes isolées implantés dans ses paysages.

- Les points de vue
Ces derniers sont déterminants pour le secteur des *Zones d'Extension Urbaine*.

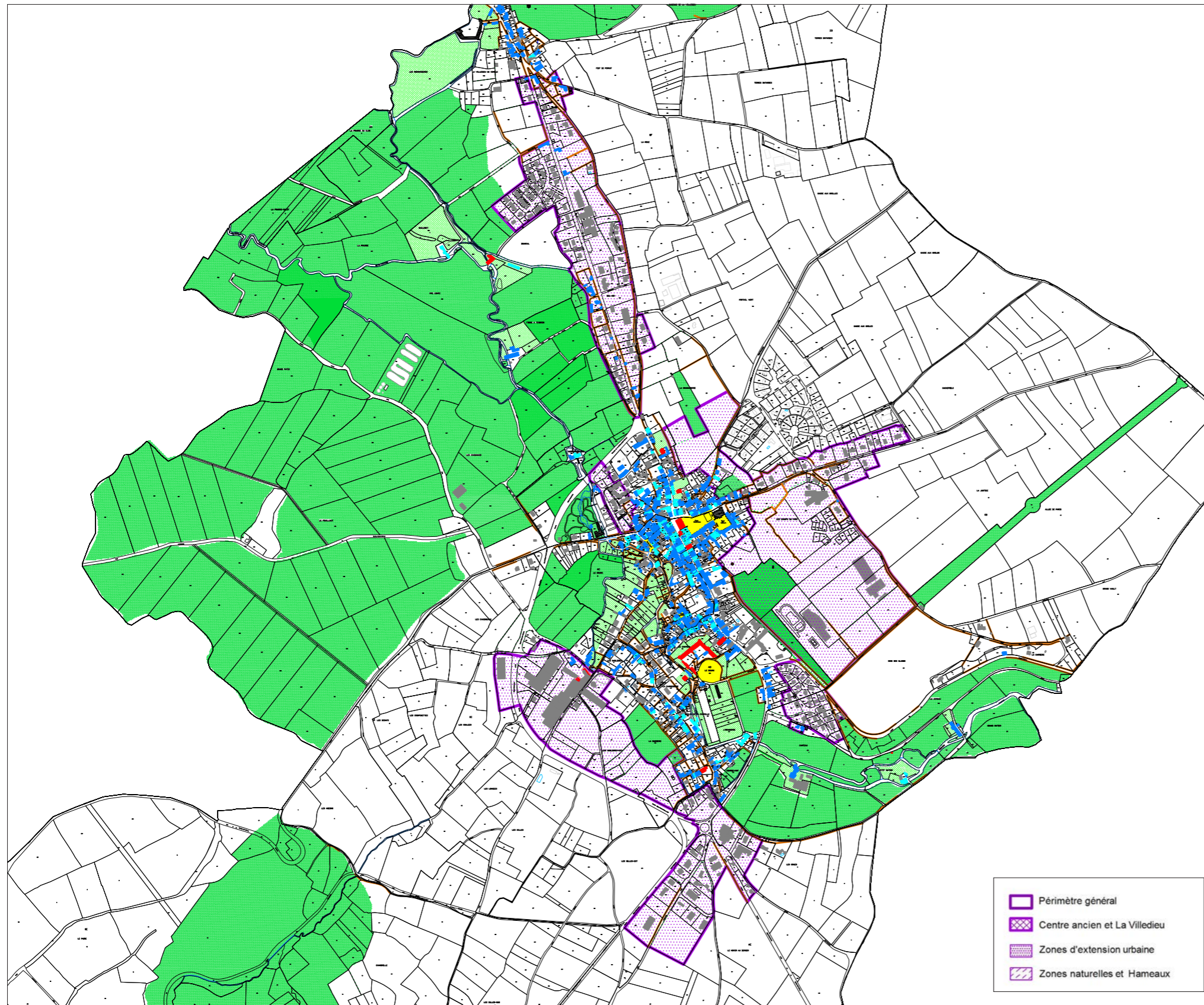
En effet, ce sont notamment les points de vue réciproques Centre - Entrée Nord qui déterminent le secteur dans sa partie nord.

Les points de vue plus ou moins lointains au sud de la commune engendre la prise en compte de la zone d'activité sud et de son étirement le long de la voie d'accès sud.

Le périmètre de l'AVAP se décompose ainsi en trois secteurs suivant leurs différentes morphologies urbaine et paysagère :

- Le Centre Ancien et La Villedieu
- Les Zones d'Extension Urbaine
- Les Zones Naturelles et Hameaux

2.1.2b Les Zones d'Extension Urbaine



Ce secteur concerne deux grandes zones aux abords immédiats du bourg.

L'une au nord qui domine le bourg ; elle est partiellement bâtie depuis l'arrivée par La Villedieu et les accès nord et est.

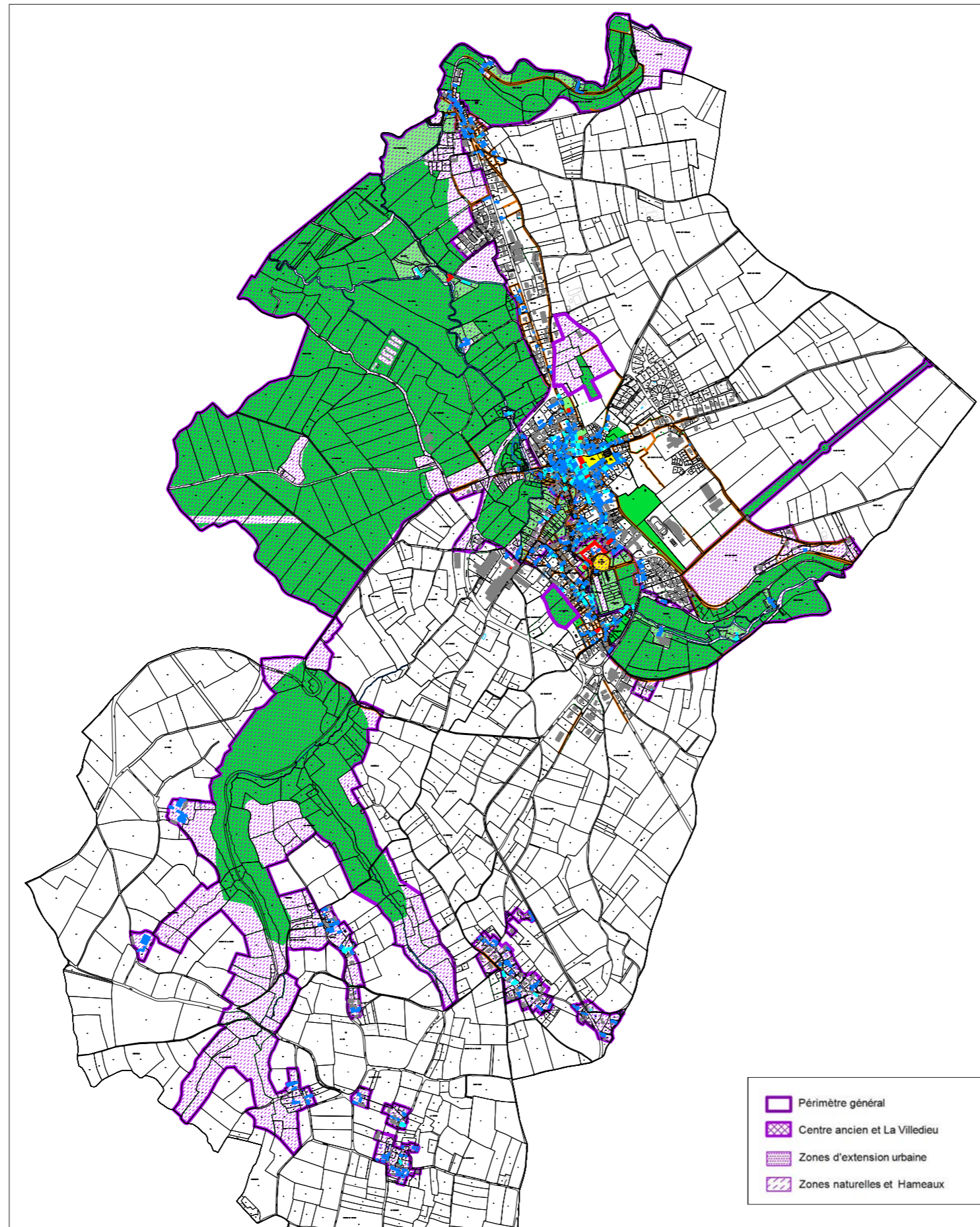
L'autre au sud-ouest, le long de la rocade de contournement, accueille des bâtiments industriels ou artisanaux.

Ces espaces couvrent les entrées dans le centre ancien et sont très fréquentés. Ils doivent être pensés comme un paysage en évolution qui doit respecter et valoriser le centre ancien et le paysage naturel.

Pour ce secteur les objectifs de protection sont:

- Préserver et valoriser les vues sur le centre ancien
- Définir les exigences paysagères des différents sites suivant leur position sur le relief et leur rapport à la vieille ville
- Permettre l'urbanisation de nouveaux secteurs et promouvoir une architecture contemporaine de qualité
- Constituer des limites précises et qualitatives de l'espace public par l'encadrement des modifications et des créations de clôtures privées

2.1.2c Les Zones Naturelles et Hameaux



Ce secteur est composé de deux entités principales :

- La vallée de la Sèvre Niortaise qui accompagne le bourg et vient rejoindre à l'ouest la forêt du Fouilloux.
- La vallée de la Chambrille, au sud de la commune et les hameaux dispersés. C'est un site riche en patrimoine bâti, faune, flore, géologie et légendes.

Pour ce secteur les objectifs de protection sont:

En zone naturelle :

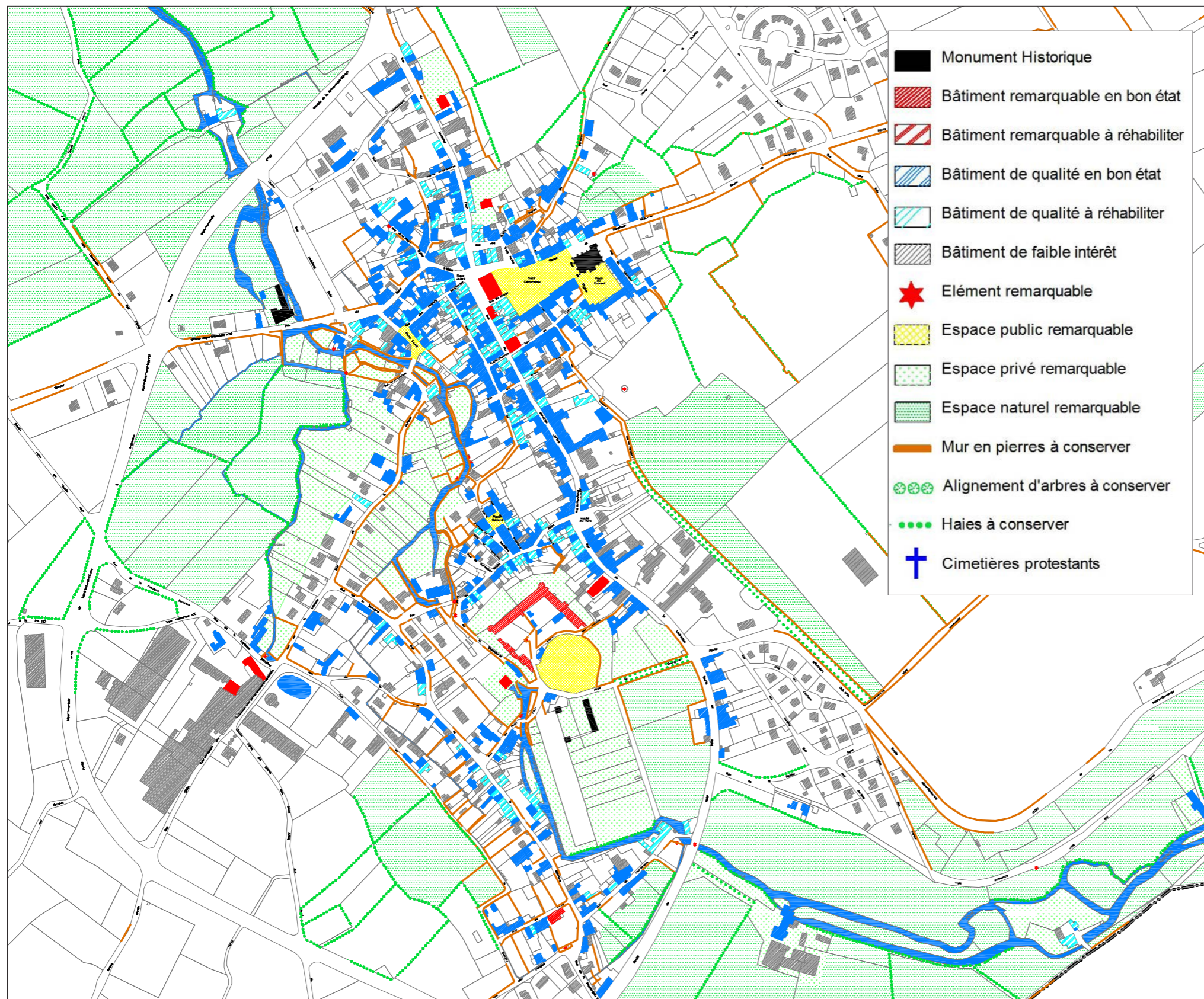
- *Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces*
- *Préserver les trames végétales existantes*

En zone bâtie :

- *Maintenir la séparation franche entre milieu naturel et milieu bâti de façon à conserver une forte lisibilité des hameaux*
- *Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture d'origine et du cadre naturel*
- *Protéger la structure rurale de base*
- *protéger les éléments de patrimoine existants : murs, lavoirs, jardins...*

II.2 LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

2.2.1 Règles liées à l'inventaire patrimonial



De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des permis de construire, l'inventaire du bâti et des espaces a été réalisé sur l'ensemble de la commune.

La classification évalue l'intérêt patrimonial des immeubles selon plusieurs niveaux :

- Les bâtiments remarquables
- Les bâtiments de qualité
- Les bâtiments de faible intérêt
- Les espaces publics remarquables
- Les espaces privés remarquables
- Les espaces naturels remarquables
- Les éléments remarquables
- Les murs à conserver
- Les alignements d'arbres à conserver
- Les haies à conserver ou replanter
- Les cimetières protestants

Parallèlement à cette classification, les immeubles de valeur, nécessitant une réhabilitation pour retrouver leur état original sont référencés «à réhabiliter». Les immeubles ayant subi une transformation trop importante sont inclus dans la catégorie «faible intérêt».

L'inventaire des murets sur la partie extérieure au bourg a été réalisé par l'Association «Goutte de Sèvre», Siège social: Mairie de la Mothe Saint Héray.

LES MONUMENTS HISTORIQUES

Description

On en compte cinq sur la commune :

- L'Orangerie et les pavillons du château
- L'Eglise Saint-Héray
- Le Moulin de Pont l'Abbé
- Le Château de La Villedieu
- Le Dolmen de la Garenne

L'AVAP ne réglemente pas ces bâtiments qui par ailleurs font déjà l'objet d'une protection Monument Historique.



L'orangerie du château et ses pavillons



L'église Saint-Héray



Moulin de Pont l'Abbé



Château de La Villedieu

LES BÂTIMENTS REMARQUABLES

Description

Ce sont des immeubles remarquables pour leur valeur historique et/ou qualité architecturale et/ou leur valeur symbolique.

Objectifs de la réglementation

Ils sont protégés pour :

- leur qualité architecturale
- leur rôle de témoin de l'histoire de la ville
- leur singularité

La protection exige :

- la conservation de leurs qualités particulières
- de permettre leur réinvestissement pour d'autres usages

La démolition de ces immeubles est interdite

La préservation et la restauration concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)



Hôtel de Ville



Vestiges des communs du château



Temple



Ancienne chamoiserie



Laiterie



Maison de la rosière

LES BÂTIMENTS DE QUALITÉ

Description

Ils constituent l'essentiel du bâti de la commune et sont d'une architecture plus modeste. Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, ouvertures proportionnées, matériaux.

Objectifs de la réglementation

Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- la reconstitution dans leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent leur architecture

La restauration et/ou modifications doivent respecter les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

Les extensions doivent être conformes aux prescriptions relatives aux constructions neuves.



ILLUSTRATION DE LA RÉGLEMENTATION
POUR LES BÂTIMENTS DE QUALITÉ

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Modification des percements, baie élargie

Volets pliants

Enduit ciment rigide

Percement porte de garage

CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE



Conservation des proportions des baies

Volets bois battants peints Menuiseries bois

Enduit chaux et badigeon Conservation des pierres d'encadrement



Toiture à deux pans, pente maximum de 35%

Couverture en tuiles canal terre cuite

Enduit chaux traditionnel et/ou pierre calcaire

Volets bois battants peints ton clair (volets battants et roulants PVC interdits)

Fenêtres, menuiseries bois peintes, proportion 1/1,5 minimum (aluminium coloré et PVC admis exceptionnellement à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public)

Porte bois pleine ou partiellement vitrée, peinte de ton foncé ou de la même couleur que les volets



LES BÂTIMENTS DE FAIBLE INTÉRÊT

Description

Il s'agit de bâtiments récents (habitation, garage, hangar...) ou de bâtiments anciens ayant subi de grandes transformations et qui ne peuvent plus revenir à un état d'origine de qualité. Ils ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial.

Objectifs de la réglementation

Ces immeubles ne sont pas protégés.

Les travaux d'entretien, de modification ou d'extension de ces immeubles devront être l'occasion d'en améliorer l'aspect général, en recourant soit :

- à une architecture contemporaine de qualité
- à une architecture d'accompagnement

Les autorisations de travaux de ces immeubles pourront être assorties de prescriptions spéciales visant à permettre l'amélioration de ceux-ci. Ces prescriptions s'inspireront des règles relatives aux bâtiments de qualité.





LES ESPACES PUBLICS REMARQUABLES

Description

Il s'agit des places publiques principales : la place de l'Eglise et de la place du Couvent, la place de l'ancien château, la place Maillard, la place Sauzé.
Chacune d'elles est un lieu important de l'histoire de la ville, en tant que lieu de commerce ou de rassemblement de la population.

Objectifs de la réglementation

Ils doivent être **sauvegardés ou interprétés** avec leur esprit d'origine.

La **reconstitution d'éléments anciens** pourra être conseillée (murs, murets...)

Le **meubler urbain** sera limité et compatible avec le caractère des lieux.



Place de l'église



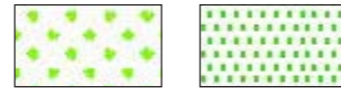
Emplacement de l'ancien château



Place Maillard



Place Sauzé



LES ESPACES PRIVÉS ET NATURELS REMARQUABLES

Description

Ils couvrent une grande partie de la commune. Ils s'articulent principalement le long des voies d'eau, la vallée de la Chambrille et la Sèvre qui rassemble des paysages naturels "sauvages". On les trouve aussi en limite du bourg sous forme de jardins potagers et dans les parties boisées du bas du coteau, qui contribuent, avec les haies à conserver, à créer un espace de transition entre le bourg ancien et les futures zones à urbaniser. La forêt du Fouilloux a elle aussi un grand intérêt paysager et écologique.



Objectifs de la réglementation

Ils doivent être **sauvegardés ou interprétés** avec leur esprit d'origine.

la **reconstitution d'éléments anciens** pourra être conseillée (murs, embarcadères...).

Le **mobilier urbain** sera limité et compatible avec le caractère des lieux.

les **arbres de haute tige** seront protégés.





LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET LES HAIES À CONSERVER

Description

Les alignements d'arbres font partie des vestiges du château et de son parc. Ils ont donc un intérêt urbain, paysager, mais aussi historique.

Au niveau des paysages, les haies jouent un rôle primordial. En dehors de leur rôle de régulateur hydrologique, elles permettent la transition entre zones bâties et zones boisées.



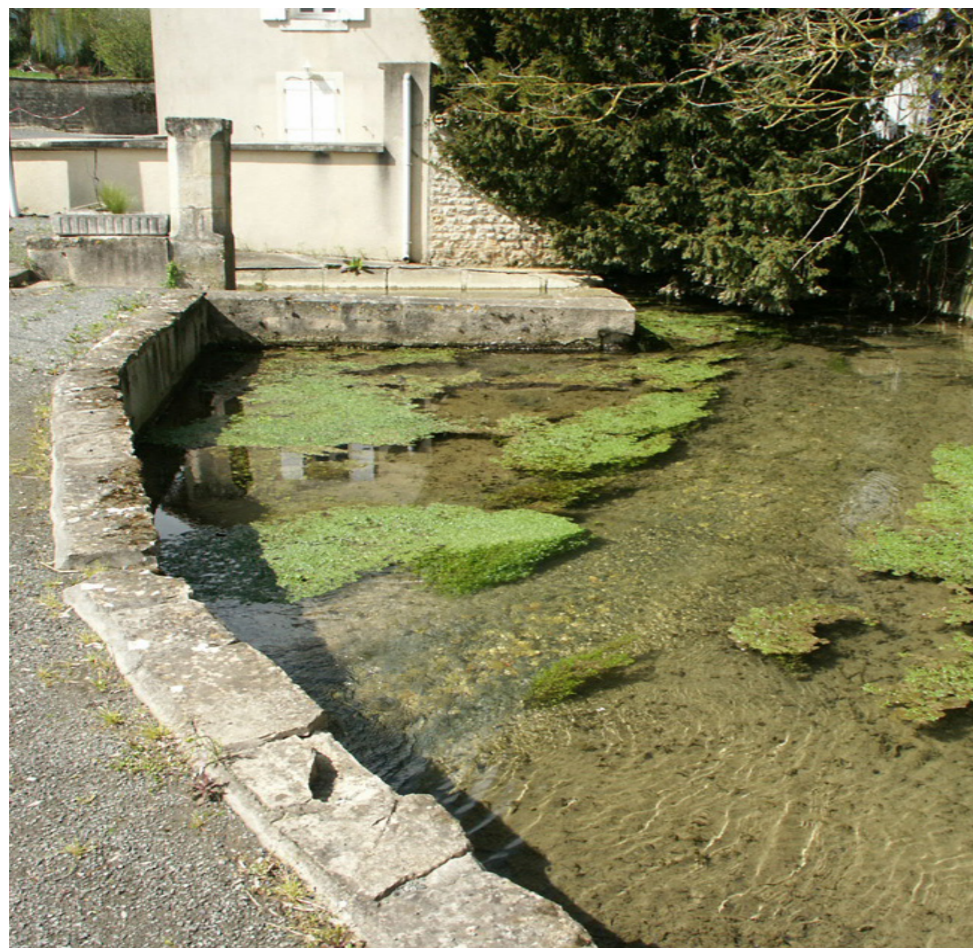
Objectifs de la réglementation

Les **alignements d'arbres et haies** seront conservés et entretenus.

Les **haies** seront **sauvegardées** dans la mesure du possible.

Lors d'un aménagement, si une haie doit être arrachée, elle sera **replantée** dans la proximité la plus proche et sur une longueur au moins égale à celle arrachée.





LES MURS, LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES ET LES CIMETIÈRES PROTESTANTS À CONSERVER

Description

Les murs de clôture jouent un rôle très important dans le bourg, 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.

Ils sont constitués de moellons calcaire et de pierres de taille au niveau des chaînes d'angles. Ils sont couverts d'une banquette en pierre ou bien, plus rarement de tuiles canal.

Certaines demeures plus importantes sont séparées de l'espace public par des murets surmontés de grilles en fer forgé.

D'autres éléments sont à conserver car ils font partie intégrante du patrimoine de la commune. Il s'agit des lavoirs, portails en pierre...

Objectifs de la réglementation

Les murs, murets doivent être **conservés, réhabilités ou restitués**.

Les **grilles** seront conservées ou restituées.

Les éléments de "petit patrimoine" tels que **lavoirs, portails, ponts en pierre**, seront conservés, réhabilités ou restitués.

Les **cimetière protestants** seront conservés et entretenus. Les édifices en pierres de taille et autres monuments funéraires doivent être entretenus et réparés avec soins.

2.2.2 Règles liées aux constructions neuves

L'inventaire du bâti permet de réglementer l'aspect des immeubles existants.

Des règles complémentaires, qui concernent les extensions et les constructions neuves, traitent essentiellement de l'implantation des bâtiments (article 6 du PLU), de leur hauteur (article 10 du PLU) et de l'aspect des constructions (article 11 du PLU).

LE CENTRE ANCIEN ET LA VILLEDIEU ILLUSTRATION DE LA RÉGLEMENTATION

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Implantation en retrait de l'alignement et pas de clôture

Architecture ni traditionnelle ni contemporaine

PRÉCONISATIONS



Architecture contemporaine de qualité

Implantation à l'alignement et stationnements à l'arrière du bâtiment



Architecture d'accompagnement qui reprend les éléments de l'architecture traditionnelle de La Mothe Saint-Héray

Implantation à l'alignement

LES ZONES D'EXTENSION URBAINES ILLUSTRATION DE LA RÉGLEMENTATION

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Architecture banale au rapport lointain avec l'architecture traditionnelle de La Mothe Saint-Héray

Menuiseries et volets roulants PVC

Pas de limite avec l'espace public

PRÉCONISATIONS



Architecture qui s'inspire de l'architecture traditionnelle locale

*Baies plus hautes que larges
Menuiseries et volets battants bois*

Clôture qui marque la limite à l'espace public

LES ZONES NATURELLES ET HAMEAUX ILLUSTRATION DE LA RÉGLEMENTATION

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Architecture à rez-de-chaussée surélevé, typique des faubourgs de ville, qui ne s'intègre pas à l'environnement rural de La Mothe Saint-Héray

Toiture à forte pente de couverture

Baies plus larges que hautes

Clôture qui ne marque pas la limite avec l'espace public

PRÉCONISATIONS



Toiture à pente traditionnelle

Baies plus hautes que larges

Menuiseries et volets bois

Enduit chaux

Alignement sur rue et clôture qui marque la limite avec l'espace public

2.2.3 Synthèse du règlement

INVENTAIRE	TOITURES	FACADES	MENUISERIES	HAUTEURS	CLOTURES
Bâtiments remarquables	Restauration à l'identique Eléments techniques apparants interdits				
Bâtiments de qualité	- Pente entre 28 et 35% pour tuiles creuses de terre cuite - Panneaux solaires autorisés sous certaines conditions	- Enduit traditionnel à la chaux et sable, ou façade en pierres de taille - Encadrements en pierre - Eléments techniques interdits si visibles de l'espace public	Fenêtres : bois peint, sur façades visibles de l'espace public. Volets : bois peint, battants Portes entrée : bois peint Portes garage : bois peint		
Bâtiments de faible intérêt	Idem constructions neuves du secteur dans lequel il se trouve				
CONSTRUCTIONS NEUVES					
Centre Ancien et La Villedieu	- 2 pans parallèles à la rue - Pente entre 28 et 35% - Tuiles canal de terre cuite - Panneaux solaires autorisés sous certaines conditions	- Maçonnerie enduite ou pierres - Eléments techniques interdits si visibles de l'espace public	Fenêtres : bois peint Aluminium coloré autorisé si profil idem bois Volets : bois peint, battants Portes : bois peint Portes garage : bois peint	R+2, 10 m	sur rue : - mur en pierres ou parement pierres, ou maçonnerie enduite (2,50 m maxi) - muret en pierres, parement pierres ou maçonnerie enduite (0,80 à 1,20 m) + grille ou non en limites : - haie végétale avec ou sans grillage - mur en pierres ou maçonnerie enduite (1,80 m maxi)
Zones d'Extension Urbaine	- 2 pans parallèles à la rue - Pente entre 28 et 35% - Tuiles canal de terre cuite - Panneaux solaires si bien intégrés	- Maçonnerie enduite ou pierres - Eléments techniques interdits si visibles de l'espace public	Fenêtres : bois, alu ou PVC colorés Volets : bois peint, battants Portes : bois peint ou en métal Portes garage : bois peint ou en métal	R+1, 6 m	sur rue : - muret en pierres ou maçonnerie enduite (0,80 à 1,20 m) + grille ou non - haie végétale avec ou sans grillage en limites : - haie végétale avec ou sans grillage
Zones Naturelles et Hameaux	- 2 pans parallèles ou perpendiculaires à la rue - Pente entre 28 et 35% - Tuiles canal de terre cuite - Panneaux solaires si bien intégrés	- Maçonnerie enduite ou pierres - Eléments techniques interdits si visibles de l'espace public	Fenêtres : bois peint Aluminium et PVC colorés autorisés si profil idem bois Volets : bois peint, battants Portes : bois peint ou en métal Portes garage : bois peint ou en métal	R+1, 6 m	sur rue : - haie végétale avec ou sans grillage en limites : - haie végétale avec ou sans grillage
Architecture contemporaine (tous secteurs)	Prise en considération du contexte, qualité des matériaux, capacité d'intégration dans son environnement				

III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

III.1 LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

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 (densité des constructions), ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie bien supérieures à celles des bâtis plus récents.

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

L'approche environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Elle 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 incontrôlée sur le bâti traditionnel de procédés et de produits industriels inadaptés à ses caractéristiques propres, celui-ci 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 - ici le calcaire, 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 l'AVAP de La Mothe Saint-Héray 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 l'AVAP préserve pour l'existant et préconise pour les constructions nouvelles et les extensions.

Pour les extensions 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 (zones Uc du PLU).
- des secteurs d'extensions limités en superficie et localisés à proximité du bourg (zones 1AUh et 2AUh du PLU)
- des règles d'urbanisme permettant la constitution de tissu urbain dense à l'exemple du bourg d'Arçais (taille des parcelles, longueur des façades sur voie, implantation en mitoyenneté)
- des prescriptions architecturales favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine locale (pierre, bois, tuiles, 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.

Qu'il s'agisse des déplacements en favorisant les modes de déplacements doux (piéton, cycliste) ; la recherche des tracés s'appuyant sur des tracés historiques et nécessitant peu d'aménagement est à privilégier.

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.

L'aménagement des rues et des places devra s'orienter vers la mise en oeuvre de matériaux naturels (pierre, stabilisés...).

3.1.1d Production d'énergies renouvelables

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 de La Mothe Saint-Héray.

Les prescriptions contenues dans l'AVAP 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 sur les toitures des constructions neuves hors centre ancien, si leur implantation est réfléchie et dessinée et sur les dépendances dans tout le périmètre de l'AVAP.
- 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. Compte tenu des sensibilités liées aux milieux de vie, aux patrimoines naturels et aux patrimoines historiques, l'implantation d'éoliennes est interdite dans le périmètre de l'AVAP.
- énergie géothermique: les installations hors sol nécessaires à l'exploitation de la géothermie peuvent avoir un impact important 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

Usage et mise en oeuvre des matériaux

Les matériaux constitutifs des bâtiments anciens (pierre, terre, bois, végétaux) 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 perpétuer les savoirs faire locaux.

Préservation de la faune et de la flore

La préservation des milieux biologiques a été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

Les dispositions de l'AVAP ne portent pas atteinte aux milieux inventoriés.

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 La Mothe Saint-Héray répond aux objectifs suivants :

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

L'AVAP de La Mothe Saint-Héray répond point par point à ces objectifs.

Objectif 1 - La préservation du milieu :

- La préservation des milieux et des ressources (réseau hydrographique, corridors écologiques, bocage...),
- La protection des vallées et des autres espaces naturels remarquables,
- 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 existante :

- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements,
- 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 (bourg, La Villedieu...) en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et sur les espaces publics, 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 (veiller à la bonne tenue de la pierre calcaire).

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,
- La poursuite d'un bâti continu qui permet de réduire les déperditions thermiques du bâti,
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite,
- La maîtrise des performances énergétiques en incluant un volet spécifique dans le règlement.

Objectif 4 - la gestion responsable des espaces publics :

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

III.2 COHERENCE AVEC LE PADD

Les enjeux stratégiques sont issus de la synthèse du diagnostic conduit sur la Commune de La Mothe-Saint-Héray, en particulier autour des éléments suivants:

En termes socio-économiques

. **Une Commune de 1 810 habitants (en 2006)**, au sein d'une Communauté de Communes, celle de la Haute-Sèvre, dont la population diminue de manière quasi-continue depuis 1954.

Cette diminution démographique est due, entre autres, à un solde naturel fortement négatif, qui n'est pas compensé par le solde migratoire excédentaire. Le rythme de construction, relativement bas sur la période 1990-1999 pour une commune de cette importance (3 à 4 logements par an en moyenne), est également à l'origine de la diminution de la population, malgré un fort taux de logements locatifs sur la Commune (30%). Depuis 2000, le rythme de construction a cependant tendance à augmenter fortement, en particulier depuis 2005 (13 logements par an en moyenne sur cette période).

. **La consommation des terrains** augmente avec la progression du nombre de logements commencés pendant ces dernières années. La surface moyenne des terrains construits est restée stable entre 1996 et 2002, entre 1 500 et 2 000 m². Depuis 2003, on constate une baisse de la surface moyenne des terrains construits, autour de 1 300 m².

. **Le taux de logements locatifs privés et sociaux** est supérieur à la moyenne intercommunale, mais inférieur à la moyenne départementale. Ce taux de logements locatifs a permis un bon renouvellement de la population. L'installation de nouveaux habitants est la principale source de rajeunissement d'une population vieillissante.

. **Le taux d'activité**, à hauteur de 41%, est faible, en particulier chez les femmes (36%).

Les catégories «Ouvriers» et «Employés» représentent plus de 63% des emplois occupés par les habitants de la Commune.

En termes d'organisation spatiale

. **Des infrastructures routières** qui pourraient être améliorées en plusieurs points, en particulier les accès au centre-bourg et la RD 737, en direction de La Villedieu.

. **Des développements urbains** qui se sont réalisés aux abords du centre-bourg, où 83% de la population est rassemblée, mais également le long de la RD 737 ou au Nord-Est du centre-bourg, dans des espaces parfois sensibles.

. **Des espaces publics de qualité**, notamment au niveau du bourg, qui témoignent de l'histoire de la Commune et qui pourraient être valorisés.

. **Des équipements publics** qui se regroupent dans le centre-bourg et des commerces parfois fragilisés dans le centre-bourg.

. **Des espaces agricoles** qui, au regard des enjeux économiques, doivent être protégés.

. **Des paysages de qualité liés :**

- à un relief, très accidenté par endroits, lié aux vallées de la Sèvre Niortaise, de Chambrille et des Grenats, et qui permet d'avoir des points de vue intéressants sur le centre-bourg et l'ensemble du territoire communal ;
- aux différentes vallées qui irriguent le territoire, en particulier la Sèvre Niortaise, qui traverse le centre-bourg et crée des paysages de grande qualité ;
- aux secteurs bocagers, qui dominent dans la moitié Sud de la Commune ;
- des patrimoines historiques, qui sont représentés par des édifices exceptionnels, un bâti ancien de qualité et des éléments de petit patrimoine liés à l'eau qui constituent des traces de l'identité culturelle de ce lieu et de l'ensemble de la Communauté de Communes de la Haute-Sèvre.

A la suite de ce constat, les choix des élus ont reposé sur le rythme de développement qui s'est déroulé au cours de ces dernières années.

Ce rythme de développement s'est caractérisé par :

- . une croissance du nombre de logements qui a doublé au cours de ces six dernières années ;
- . un rythme de construction de 13 logements par an (rythme depuis 2004) alors que ce rythme était d'à peine plus de 3 logements en moyenne depuis 1990 ;
- . une production récente (2005/2007).

Le scénario de prolongation maîtrisée de la production moyenne du nombre de logements commencés au cours des dernières années est celui qui semble, dans le contexte actuel, possible, dans la mesure où le département des Deux-Sèvres, aujourd'hui, est soumis à une pression démographique et économique moyenne.

Par ailleurs, les conditions actuelles de transports autorisent les déplacements individuels tels qu'ils sont aujourd'hui pratiqués. Le facteur énergie (lié aux déplacements domicile-travail notamment) sera peut être celui qui limitera, à terme, la croissance future de ce territoire.

Il apparaît envisageable, par la création d'une nouvelle offre foncière, en relation avec les équipements d'infrastructure et de superstructure prévus à court, moyen et long terme, de retenir un objectif de croissance pour les 10 années d'environ 10 logements nouveaux par an.

Il serait alors nécessaire de retenir, à l'horizon 2020, environ 7,5 hectares de terrains disponibles.

PLU

AVAP

ORIENTATION 1 du PADD : Conforter le positionnement économique

La Commune de La Mothe-Saint-Héray a toujours été à l'écart des grands axes de circulation. L'implantation du tramway, au début du XXe siècle a permis à la Commune d'être en liaison permanente avec les sites proches, pourvoyeurs d'emplois et de main d'œuvre potentielle (Saint-Maixent, Melle) ; c'est sans doute grâce à ce transport en commun que la Commune de La Mothe-Saint-Héray s'est inscrite, à part entière, dans un développement économique localisé.

La création d'une déviation, dans les années 1970, a permis de redonner une dimension de proximité au centre ancien. Cette déviation a donc consacré des espaces de périphérie et un centre historique. Les réflexions conduites dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont permis d'identifier les différents points à traiter et notamment :

Sur la RD 737, créer des aménagements sécurisés et notamment :

- . les traversées, route de la Villedieu,
- . le carrefour Nord d'accès au centre ville,
- . le carrefour de la route de Niort

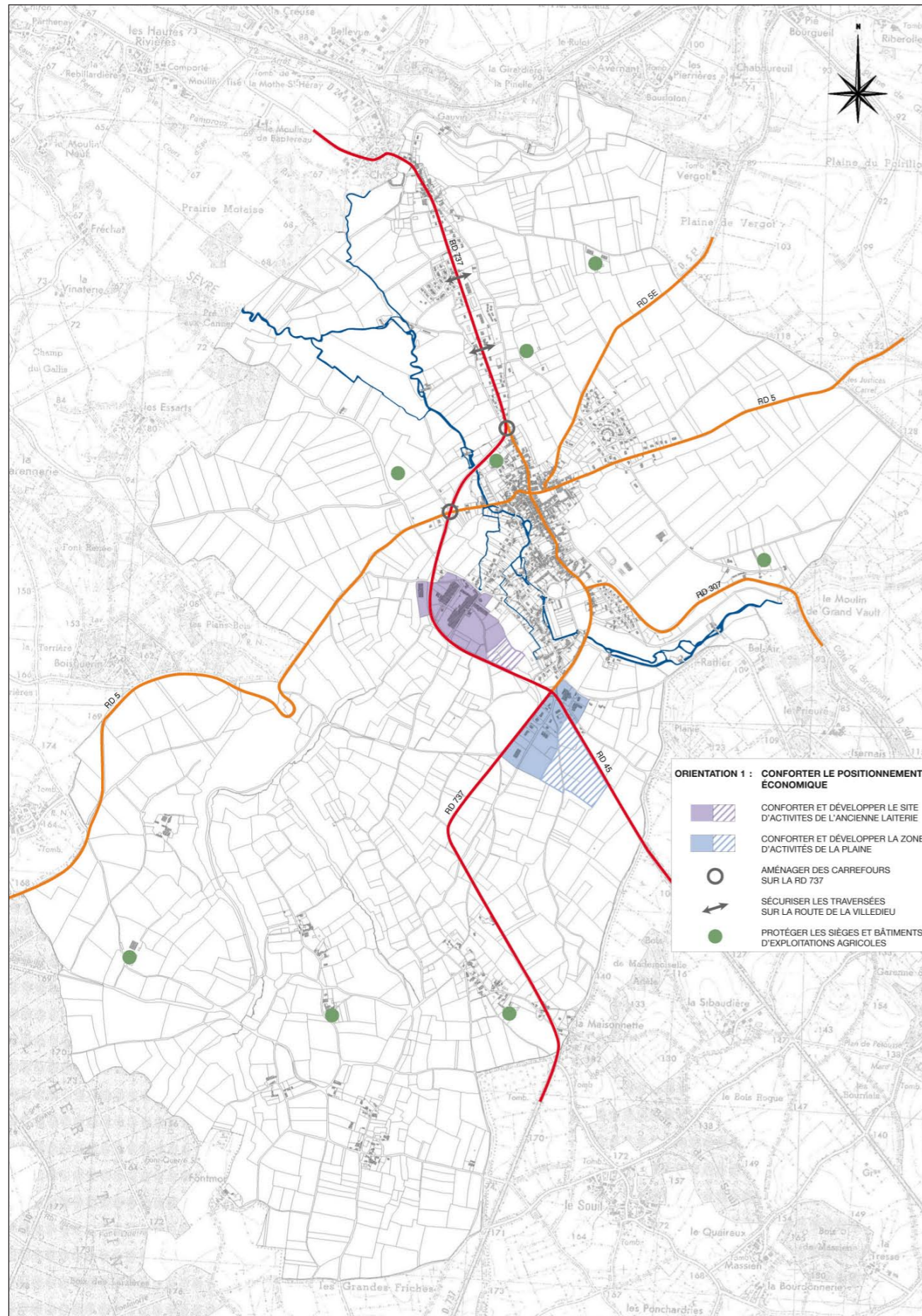
Ces espaces doivent pouvoir assurer la sécurité et le confort des habitants et des usagers de la route, tout en prenant en compte la mise en valeur historique de cette Commune. Ces aménagements doivent également permettre de recomposer les entrées de ce territoire, en particulier par des aménagements paysagers qui intégreront les nuisances et mettront en valeur les vues particulières sur ce site d'exception.

La revalorisation du site d'activités économiques autour de la fromagerie et de la coopérative céréalière, de l'entreprise de tourteaux et de celle liée au matériel agricole.

Il s'agit de conserver, sur ce site, la prégnance des activités économiques traditionnelles de La Mothe-Saint-Héray, liées à la transformation des productions agricoles. Certains de ces bâtiments sont peu occupés. Il s'agira de mettre en évidence les possibilités de l'aménagement paysager de ce site, pour mieux intégrer les activités existantes et favoriser l'implantation de nouvelles, qui pourraient être intéressées par la nouvelle image possible à développer sur ce lieu (productions locales). L'image de cette zone pourrait, à terme, être renforcée par l'implantation d'un centre d'interprétation possible à installer dans la partie des locaux de l'ancienne laiterie qui ne sont pas occupés par l'entreprise de production de fromages (voir orientation n° 3).

Poursuivre le développement de la zone de La Plaine

La zone d'activités de la Plaine a permis d'accueillir plusieurs entreprises de type artisanales ou de services. Ces entreprises se sont installées à proximité des voies existantes. Afin de mieux organiser cet espace, il est souhaitable pour les années à venir, de restructurer cette zone, afin de mieux utiliser les disponibilités foncières. Cette recomposition spatiale constitue l'une des orientations d'aménagement, ainsi que l'extension de ce site.



Orientation 1 du PADD : Conforter le positionnement économique

Anne Boissay - Architecte du Patrimoine

PLU

AVAP

ORIENTATION 2 :

Habiter et vivre à La Mothe Saint-Héray

Mieux organiser les nouveaux quartiers et répondre aux solidarités nécessaires

L'une des obligations du PLU est d'offrir aux habitants actuels et futurs une diversité de logements, afin que les mélanges générationnels et sociaux se réalisent dans les meilleures conditions. Les choix retenus reposent donc sur :

- . la valorisation du bâti ancien, de façon à inciter les propriétaires occupants ou non à réhabiliter leurs logements ;
- . l'accompagnement de la diversité : une attention particulière sera portée sur la variété de statuts qu'offrent les nouveaux programmes.

L'accueil de nouveaux habitants, dans des constructions futures, est souhaité par les élus de La Mothe-Saint-Héray. Les capacités d'accueil les plus importantes de nouvelles constructions à usage d'habitation se situent dans le bourg.

Les potentialités d'accueil du bourg, pour de nouvelles constructions, doivent tenir compte de plusieurs éléments:

- Du contexte socio-démographique de La Mothe-Saint-Héray, du Pays et du département des Deux-Sèvres.
- L'inondabilité de certains secteurs au regard des crues connues ou de phénomènes hydriques.
- De la prise en compte des éléments patrimoniaux à protéger, en particulier au regard de cônes de vues et co-visibilités avec certains sites et patrimoines.

A partir de ces objectifs, plusieurs lieux apparaissent comme propices à l'accueil de logements et ont fait l'objet d'orientations d'aménagement :

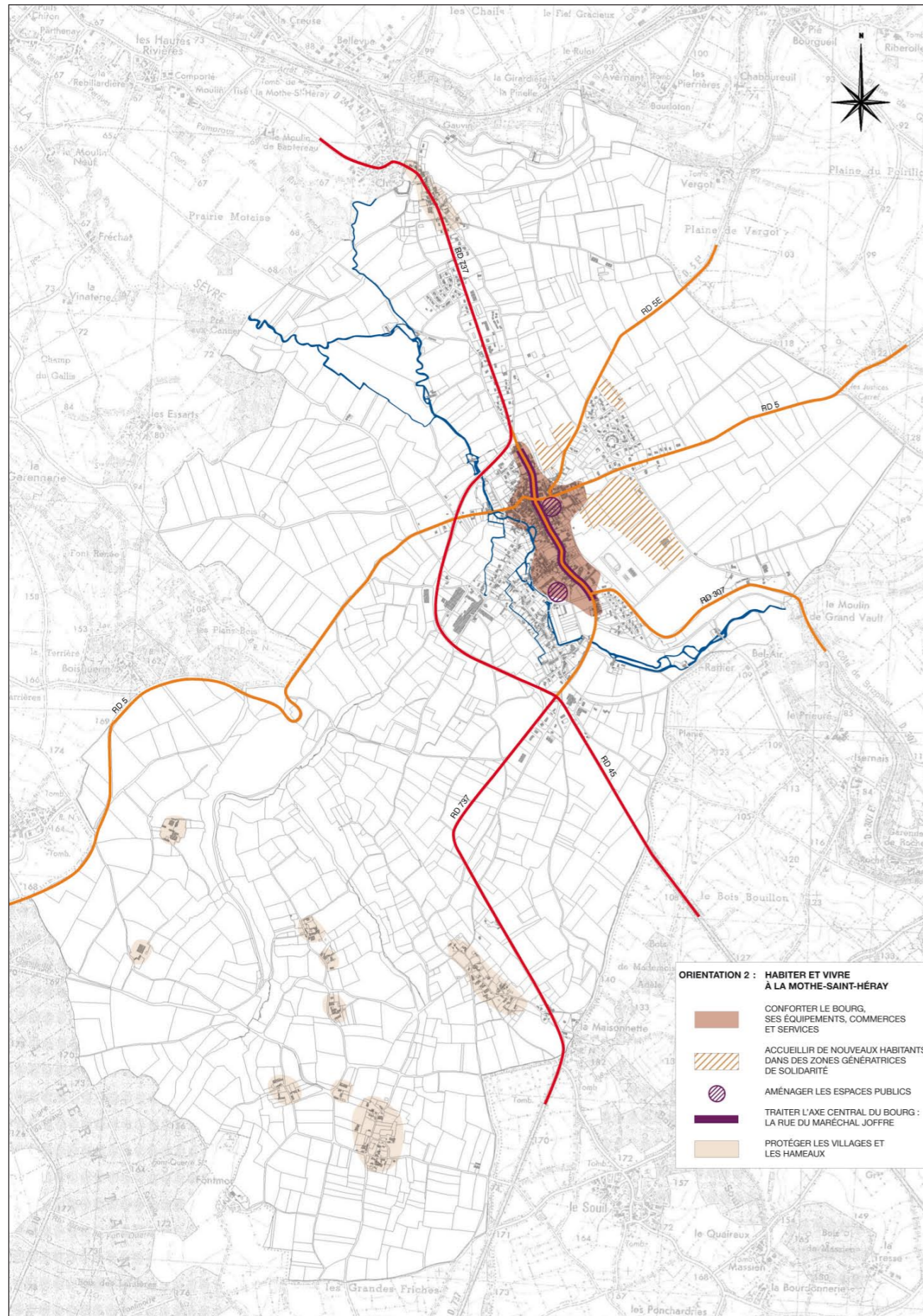
- . le secteur des Champs du Parc, au Nord-Est,
- . le secteur de la Gasse aux Groles, au Nord,
- . le secteur de la Brumauderie.

L'accompagnement nécessaire à la création de nouvelles zones d'accueil de nouvelles constructions est l'amélioration des équipements existants, ainsi que la création d'équipements adaptés aux nouveaux modes de vies.

Enfin, dernière partie de cette orientation, l'aménagement des espaces publics, qui permettent de recomposer l'espace du bourg de La Mothe-Saint-Héray en :

- . intégrant réellement la déviation,
- . valorisant les espaces majeurs du centre bourg,
- . l'aménagement de l'axe central du bourg,
- . le traitement des rues et des ruelles.

L'ensemble de ces actions permettront de mieux valoriser le centre-bourg en offrant un cadre agréable aux habitants actuels et futurs.

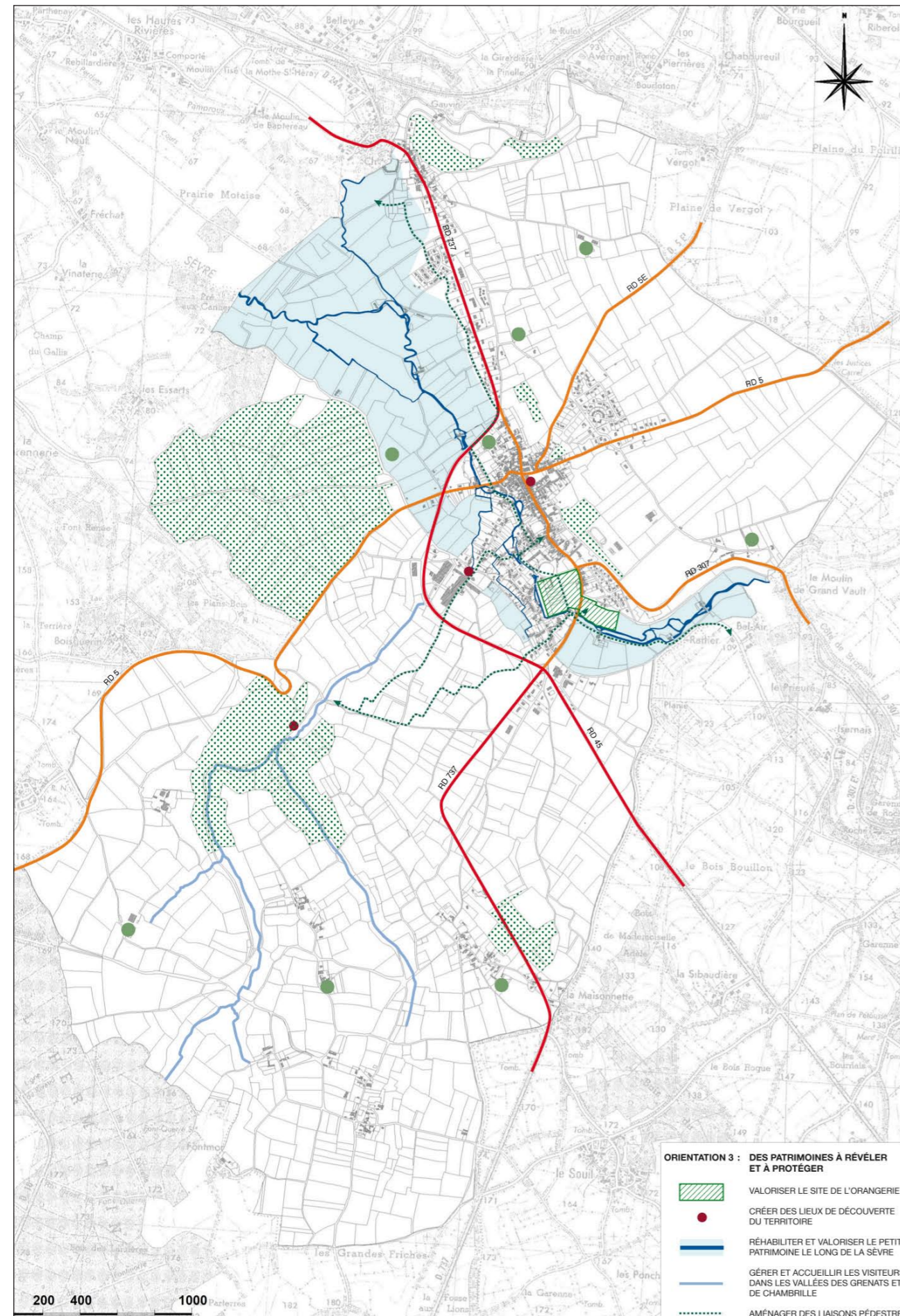


Orientation 2 du PADD : Habiter et vivre à La Mothe Saint-Héray

Anne Boissay - Architecte du Patrimoine

PLU

AVAP



ORIENTATION 3 : Des patrimoines à révéler et à protéger

La qualité de vie, que souhaitent protéger les élus et que revendiquent les habitants de la Commune de La Mothe-Saint-Héray, repose sur les qualités paysagères et le patrimoine bâti de la Commune. Parmi ces éléments patrimoniaux, certains étaient déjà protégés, d'autres devront l'être pour que la demande croissante d'urbanisation s'inscrive dans cette identité « rurale » qui, désormais, doit être protégée de façon volontaire.

Il s'agit donc, dans le cadre de ce PLU, de :

- poursuivre la protection des espaces porteurs de cette qualité paysagère (certains bois par exemple) ;
- mettre en valeur certains lieux oubliés (Château, jardins de l'Orangerie) ;
- révéler certains patrimoines oubliés : le site et ses évolutions, le petit patrimoine, des chemins de découverte (vélos, pédestres), etc.

Les éléments fondateurs de cette ruralité reposent sur :

- l'activité agricole, qui représente une activité économique très présente sur le territoire, au nom de laquelle un certain nombre d'espaces ne seront pas urbanisés ;
- les coupures d'urbanisation, afin que l'urbanisation linéaire qui caractérise une partie de la Commune ne soit pas contradictoire, à terme, avec cette identité à protéger ;
- l'intégration des mesures de protection identifiées (Natura 2000, ZNIEFF), ainsi que les haies et les espaces boisés ;
- le patrimoine ancien, qui favorisera l'intégration des constructions nouvelles.

La prise en compte de ces patrimoines passe par :

- Des espaces publics proches des sites et bâtiments remarquables à aménager et notamment :

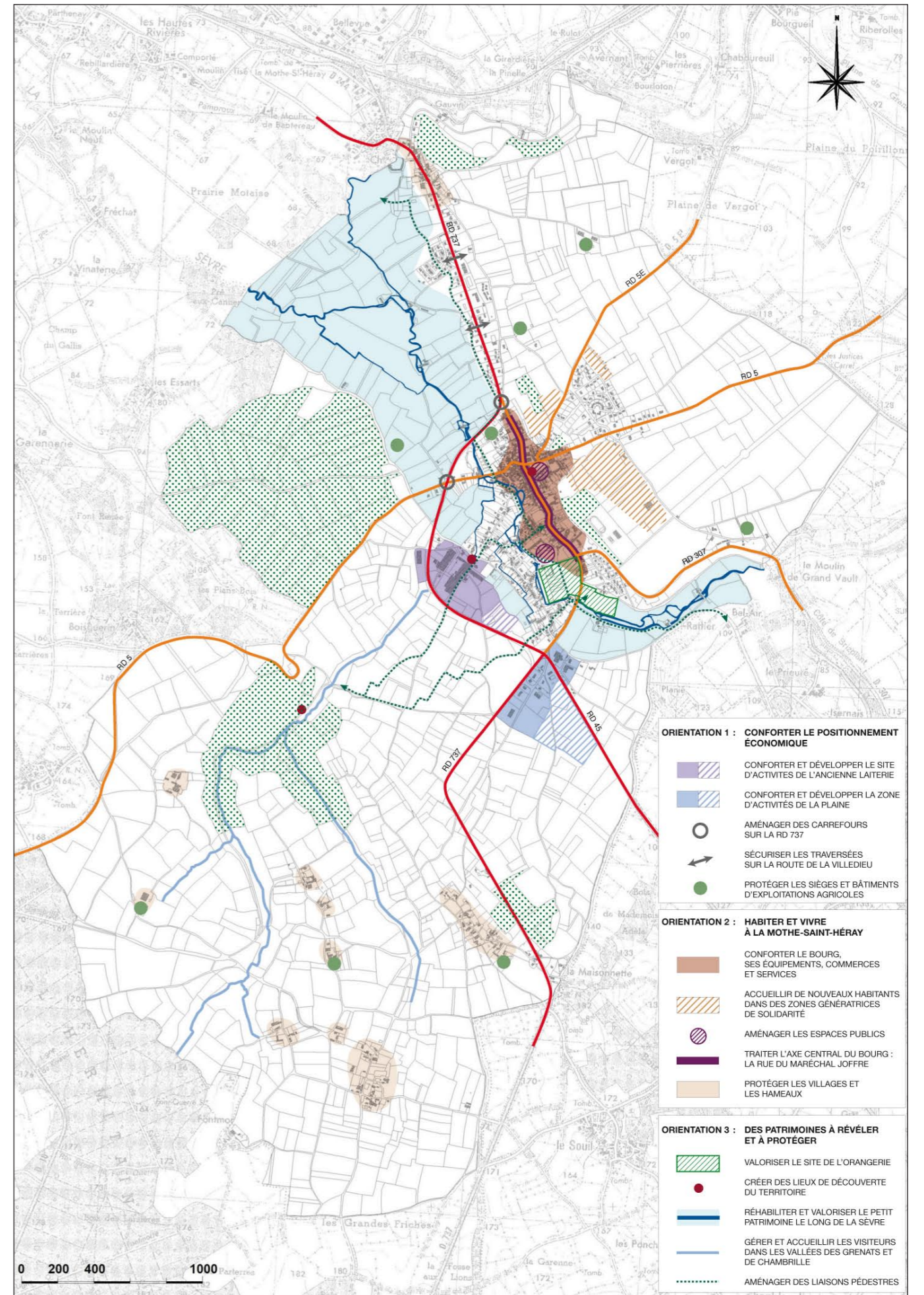
- une définition des usages de l'Orangerie,
- la reconstitution des jardins, l'organisation du stationnement,
- le maintien et le développement d'une « trame verte ».

Par ailleurs, au regard du site naturel de la vallée de la Sèvre, il apparaît nécessaire de mettre en valeur le petit patrimoine le long de cet axe. De plus, les murets, très nombreux sur la Commune, pourront faire l'objet, pour certains d'entre eux, d'une protection.

- Le site de l'ancienne laiterie, dont une partie a été réutilisée par la fromagerie, pourrait être réhabilité en tant que lieu de mémoire. Le patrimoine bâti pourrait faire l'objet de conférences et visites du site, en relation, par exemple, avec des sites comme Exoudun, pour la création d'un Pays d'Art et d'Histoire. Ces conventions seraient la garantie de visites régulières, fondées historiquement.

- Enfin, les vallées de Chambrille et des Grenats, lieux dont l'originalité et le caractère sont un véritable support de visites, de cheminements et de circuits, seront protégées.

Ces sites seront améliorés quant à leur accessibilité. Ces améliorations, renforcées par le programme décrit ci-dessus, seront de nature à confirmer la qualité du site exceptionnel de la Commune de La Mothe-Saint-Héray.



Orientations du PADD, synthèse