
**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

DOSSIER D'APPROBATION

Pièces 7.6 – AVAP - PDA - PPM

SEPTEMBRE 2019

**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

DOSSIER D'APPROBATION

Pièces 7.6.1 – AVAP

SEPTEMBRE 2019

Février 2017

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DES PAYS DE LOIRE
COMMUNES DE MONTEAUCON-MONTIGNÉ
ET SAINT-GERMAIN-SUR-MOINE

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

P O N A N T
Stratégies Urbaines
Digitalisme et conseil
aupès des collectivités locales
95 rue Toulouz
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
poussin@urban.fr



Sommaire

Introduction	p 3
O PRÉAMBULE	p 4
AVAP, nature et contenu	p 5
Situation géographique	p 5
et administrative de la commune	p 6
I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC	p 7
I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE	p 9
1.1.1 Etat des lieux	p 10
1.1.2 Les problématiques principales	p 11
1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux	p 12
I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	p 14
1.2.1 Etat des lieux	p 15
1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux	p 16
I.3. SYNTHÈSE	p 17
II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	p 19
II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP	p 20
2.1.1 Objectifs de l'AVAP et délimitation du périmètre	p 21
2.1.2 Les différents secteurs	p 22
2.1.2a Les Centres Anciens	p 22
2.1.2b Entrées de bourgs et zones d'extensions urbaines	p 23
2.1.2c Hameaux	p 24
2.1.2d Vallée de la Moine	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 36
III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	p 37
III.1. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	p 38
3.1.1 Considérations particulières	p 39
3.1.1a Bât traditionnel	p 40
3.1.1b Construction neuve	p 41
3.1.1c Espaces publics	p 42
3.1.1d Production d'énergies renouvelables	p 43
3.1.1e Préservation des ressources et des milieux	p 44
3.1.2 Prise en compte par l'AVAP	p 45
III.2. COMPATIBILITE AVEC LE PADD	p 46

INTRODUCTION

Situé à l'articulation de trois provinces (Anjou, Poitou, Vendée), ce qui en fait un lieu de défense et de passage stratégique au cours des siècles, le territoire de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine possède un patrimoine riche issu de ses paysages, mais aussi de son histoire.

Toutes les époques de la constitution des communes sont encore lisibles aujourd'hui et confèrent à celles-ci une variété de patrimoine.

Les communes de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine sont liées par la présence de la Moine qui constitue la principale limite entre les deux communes et par le fait que le bourg de Montfaucon s'est développé au nord sur la commune de Saint-Germain-sur-Moine. Enfin, en matière d'urbanisme, le territoire est géré par le syndicat intercommunal de Montfaucon-Montigné et de Saint Germain-sur-Moine.

La présente étude s'est principalement attachée au territoire communal de Montfaucon-Montigné, porteur de l'essentiel du patrimoine des communes.

Le diagnostic, dans son approche architecturale, a fait l'inventaire du patrimoine qui résulte de cette histoire :

- Paysages et points de vue remarquables autour de la vallée de la Moine,
- Morphologie urbaine et typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations des constructions dans les bourgs ou dans les hameaux,
- un bâti de qualité à préserver, d'une grande richesse (habitat urbain et rural, moulins, chapelles...).

L'approche environnementale a décrit un paysage aux entités bien distinctes : la vallée de la Moine encaissée et bordée de boisements et le plateau parcouru par un réseau plus ou moins lâche de haies bocagères propices à l'élevage.

Ces différentes entités créent une variété d'environnements et de milieux qui font l'objet de mesures de protections environnementales.

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

Le règlement inclut les règles urbaines, architecturales et paysagères, permettant la préservation des paysages et du bâti qui constituent l'identité du territoire, en veillant à permettre l'évolution et l'extension des bourgs 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 syndicat intercommunal de Montfaucon-Montigné et de Saint Germain-sur-Moine a élaboré un PLU intercommunal approuvé en 2008. Ce dernier a été révisé en juin 2009.

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 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 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 des communes

- Généralités

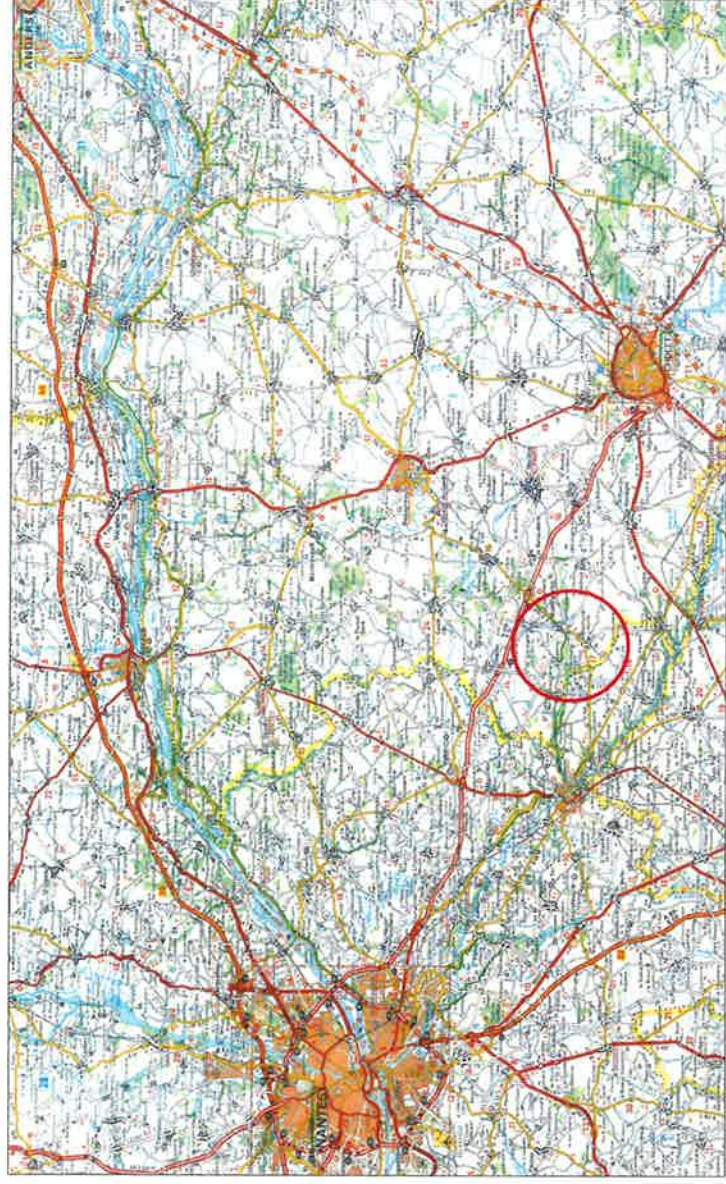
Le territoire des communes de Montfaucon-Montigné et de Saint Germain-sur-Moine est situé dans le département du Maine-et-Loire, dans la région Pays de la Loire, à la limite de la Vendée et de la Loire-Atlantique.

La commune de Montfaucon-Montigné compte 1722 habitants sur une superficie de 16,80 km², et celle de Saint-Germain-sur-Moine compte 2472 habitants sur une superficie de 26,79 km². Ce territoire est géré par le syndicat intercommunal de Montfaucon-Montigné et de Saint Germain-sur-Moine.

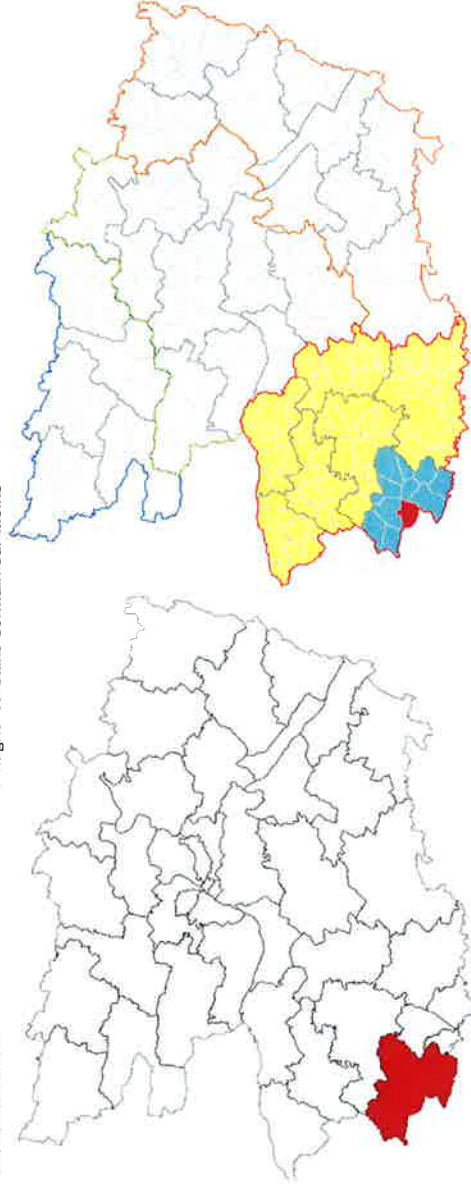
- Le Canton et la Communauté de communes

La communauté de communes Moine et Sèvre a été constituée le 1/01/2007. Elle est composée de 10 communes : Le Longeron, Montfaucon-Montigné, La Renaudière, Roussay, St André de la Marche, St Crespin sur Moine, St Germain sur Moine, St Macaire en Mauges, Tillières et Torfou.

Le canton est organisé autour de Montfaucon-Montigné dans l'arrondissement de Cholet.

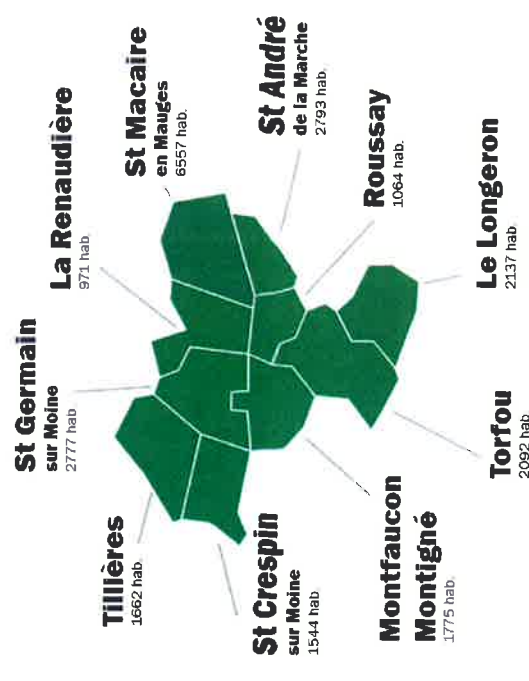


Localisation des communes de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine



La Communauté de Communes de Montfaucon-Montigné

La Communauté de Communes dans l'arrondissement de Cholet



La Communauté de Communes de Montfaucon-Montigné

I. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic architectural montre que Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine possèdent un patrimoine diversifié mais sensible, tant au niveau des paysages et des points de vue qui sont à préserver, qu'au niveau de son architecture et de ses espaces publics qui méritent une attention particulière.

Le diagnostic environnemental insiste sur la présence de la vallée de la Moine qui génère des protections, le plateau bocager et les vallons qui le parcourent.

I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE



Les vestiges de la motte. féodale



Eglise Saint-Jean (XIIe siècle)



Eglise Saint-Jacques (XIXe siècle)



La route Royale traverse la Moine à Montfaucon



La place des Halles



Construction ou rénovation des nombreuses chapelles du territoire



Eglise Saint-Martin de Montigné



Château de La Jarrie à Saint-Germain-sur-Moine



Château de Doré les Tours à Montigné



Moulin à vent de Montigné



Moulin à eau sur la Moine



Le Moulin de Robat



Le Moulin de Bodin

1.1.1 Etat des lieux

Montfaucon-Montigné 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 sur la vallée de la Moine, les hameaux dispersés sur le plateau... Toutes les époques de son histoire sont encore lisibles sur le territoire à travers le bâti et la morphologie des bourgs et des hameaux :

- La situation de Montfaucon au croisement de trois provinces (Anjou, Poitou, Vendée), qui en fait un lieu stratégique, et entraîne la construction du château sur motte en surplomb de la Moine et la fondation de Montfaucon avec ses trois églises et trois paroisses (Saint-Jacques, Notre-Dame, Saint-Jean).
- Sa situation sur la route Royale entre Clisson et Angers qui en fait un centre de commerce important.
- Les Guerres de Vendée qui causent des pertes au niveau de la population, mais aussi au niveau du patrimoine (église Notre-Dame démolie, Halles brûlées, église Saint-Jean transformée en grange). Ces événements renforcent cependant la ferveur catholique et entraînent la construction ou la rénovation des nombreuses chapelles du territoire.
- Le XIXe siècle, marqué par la construction d'édifices imposants, tels que la nouvelle église de Montigné et les châteaux de Doré-les-Tours et la Jarrie, et le développement du secteur industriel aux abords de la Moine avec la construction ou la transformation de moulins.
- Le XXe siècle et la construction de nouveaux équipements importants (poste, caserne de gendarmerie, écoles...) et les premiers lotissements aux abords des bourgs.
- Le XXe siècle qui débute par la fusion des communes de Montfaucon et de Montigné, le 29 février 2000, pour créer la nouvelle commune de Montfaucon-Montigné.

1.1.2 Les problématiques principales

Le patrimoine architectural et paysager du territoire soulève néanmoins quelques problématiques :

- Les paysages, la Moine et le bocager

La vallée de la Moine génère un patrimoine exceptionnel et varié tant au niveau des paysages (la rivière et ses abords arborés), qu'au niveau du bâti (moulins, lavoirs...). Ce patrimoine, ainsi que le paysager bocager et son réseau de haies, sont à préserver.

Le relief offre des points de vue réciproques et des relations visuelles privilégiées entre les deux rives. Il existe des relations à entretenir entre les paysages et le bâti.

- Les espaces publics

Les espaces publics jouent un rôle important dans la perception d'ensemble des bourgs. Ces espaces gagneraient à être retravaillés de manière simple mais plus en harmonie avec les lieux. Les espaces de circulation notamment sont souvent traités de manière " routièrè " et rigide.

- Le bâti

La mauvaise restauration de l'habitat est un problème qui touche assez largement les communes. C'est un facteur important de leur banalisation. Les erreurs sont multiples et s'accumulant elles conduisent à enlaidir le paysage urbain et rural.

Ces phénomènes de mauvaises restauration et de banalisation touche aussi les clôtures qui jouent un rôle essentiel dans la perception des paysages. Les murs anciens sont parfois malmenés, quand ils ne sont pas démolis.

L'extension des constructions anciennes et les interventions contemporaines dans les bourgs anciens devront tenir compte des spécificités de ceux-ci.

Les nouvelles constructions ont été parfois implantées en retrait de l'alignement et des rapports esthétiques ou de gabarits trop différents rendent parfois la cohabitation délicate.

- Les extensions urbaines

Les nouveaux quartiers sont de faible densité et leur aspect mérite réflexion.

La promotion d'un urbanisme reprenant l'aspect des bourgs, 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.



Points de vue sur les rives de la Moine



Patrimoine lié à la Moine et bocage à préserver



Une multiplication des erreurs qui banalise les bourgs



Des espaces dédiés à la voiture



Une circulation qui engendre des aménagements routiers



Des espaces publics à traiter et une architecture à définir



Des gabarits ou des implantations qui ne correspondent pas au tissu ancien



La disparition progressive des murs

1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux

Le patrimoine très riche des communes a fait l'objet d'un inventaire permettant d'appréhender le bâti et les espaces selon leur qualité propre.

A la petite échelle :

L'extrême variété du bâti (maisons rurales de hameaux, maisons bourgs, de maitres, moulins...) 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 :

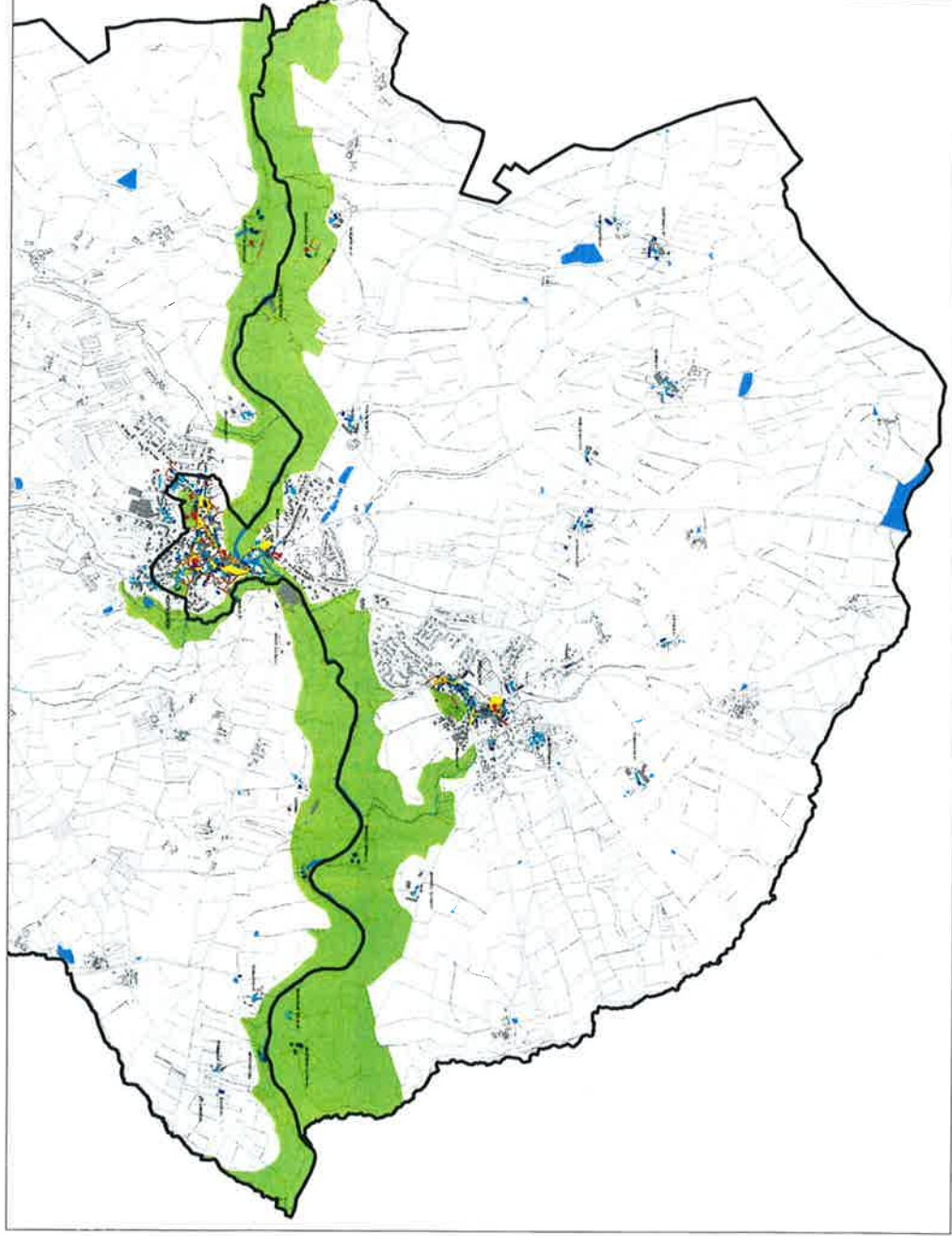
1. Monuments Historiques
2. Les immeubles traditionnels
 - Immeubles remarquables
 - Immeubles de qualité
 - Immeubles faible intérêt
 - Espaces publics remarquables
 - Eléments remarquables
 - Murs, murets et grilles

A la grande échelle :

Pour maintenir et protéger les paysages et les cônes de vue, l'inventaire a identifié plusieurs catégories d'espaces et éléments paysagers :

- Espaces naturels remarquables
- Alignements d'arbres
- Arbres isolés

	Monument Historique
	Immeuble remarquable
	Immeuble de qualité en bon état (dans son état d'origine)
	Immeuble de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
	Immeuble de faible intérêt patrimonial
	Immeuble non répertorié
	Espace public remarquable
	Espace naturel remarquable
	Alignement d'arbres à conserver
	Arbre isolé à conserver
	Mur et grille à conserver
	Eléments remarquables
	1. portail
	2. puits
	3. escalier
	4. caveau
	5. colombier
	6. bœuf
	7. pont
	8. moulin



Inventaire du patrimoine



Monument historique



Immeuble remarquable



Immeuble de qualité en bon état



Immeuble de qualité à réhabiliter



Immeuble de faible intérêt



Élément remarquable



Mur et muret



Espace public remarquable



Espace naturel remarquable



Alignement d'arbres



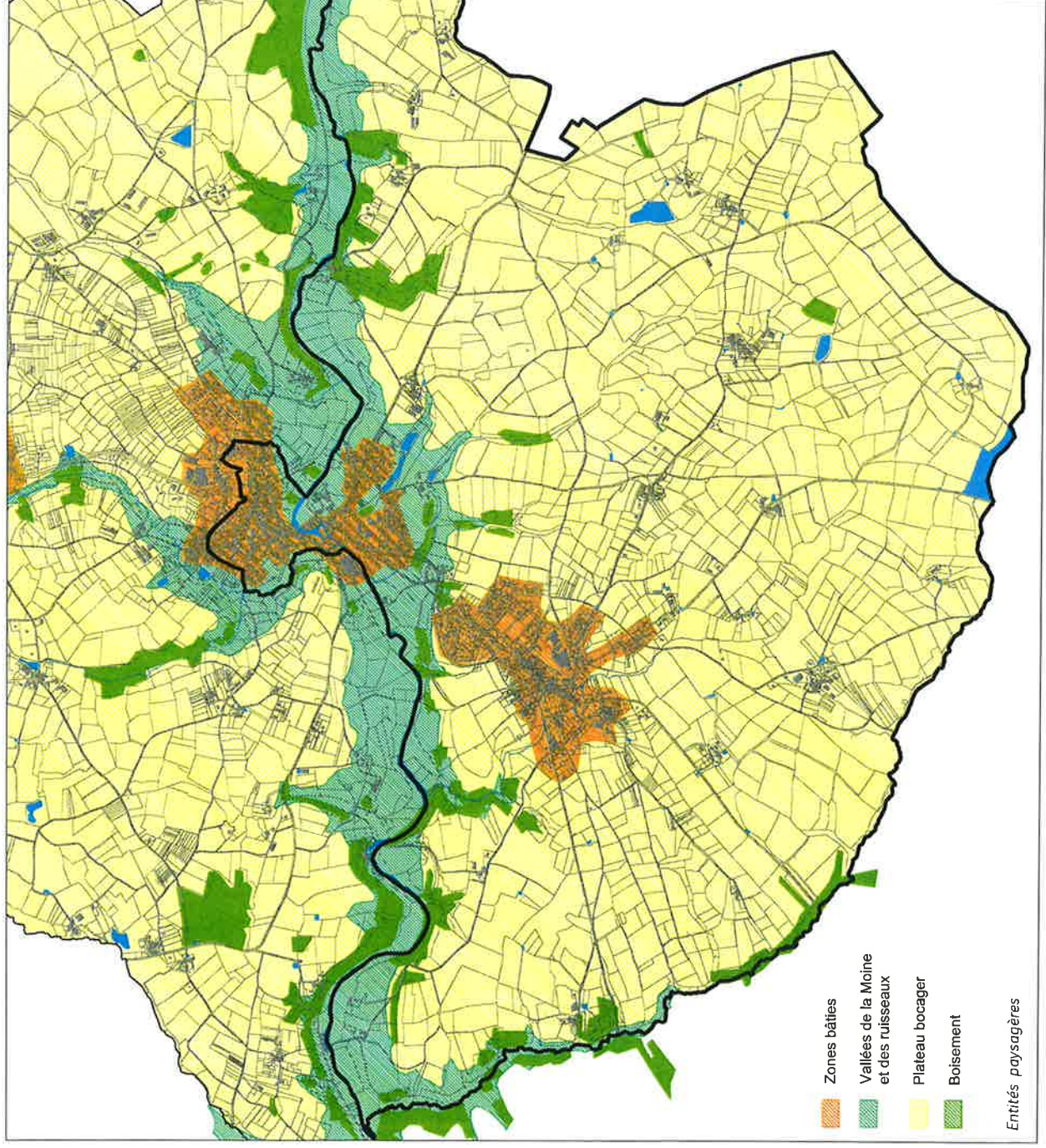
Arbre isolé

I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1.2.1 Etat des lieux

Le territoire de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine possède un paysage vallonné, marqué par la vallée de la Moine, le plateau bocager de part et d'autre de la vallée, entaillé par les petites vallées des ruisseaux, et parcouru par un réseau plus ou moins lâche de haies bocagères. Il est également caractérisé par la présence importante de mares et de points d'eau.

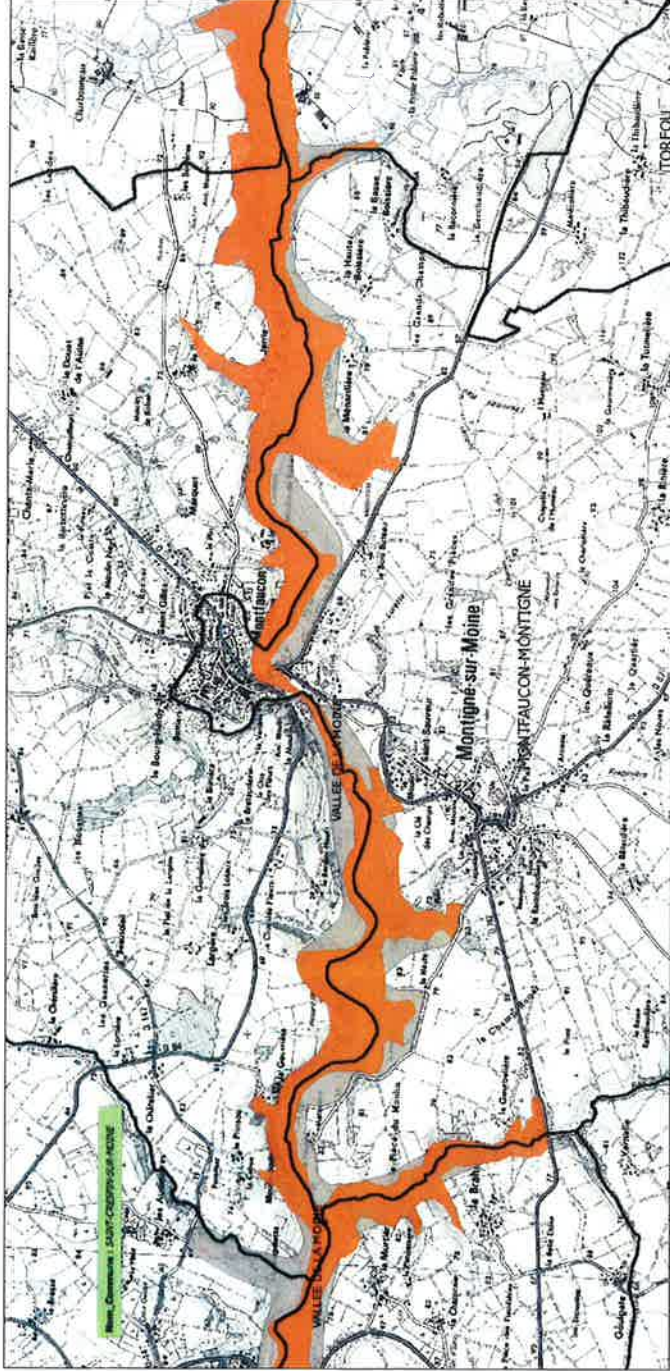
Le relief et la position des bourgs de part et d'autre de la vallée procurent des points de vue importants et des relations visuelles entre les paysages et le bâti (clochers et autres éléments patrimoniaux tels que les châteaux et les moulins).



1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux

La Moine est concernée par une ZNIEFF de type II : ZNIEFF 520004458 "Vallée de la Moine"

Les enjeux paysagers et environnementaux sont donc principalement concentrés autour de la rivière et regroupent des intérêts paysagers (relief, végétation, points de vue...) et environnements (hydrologie, faune, flore...)



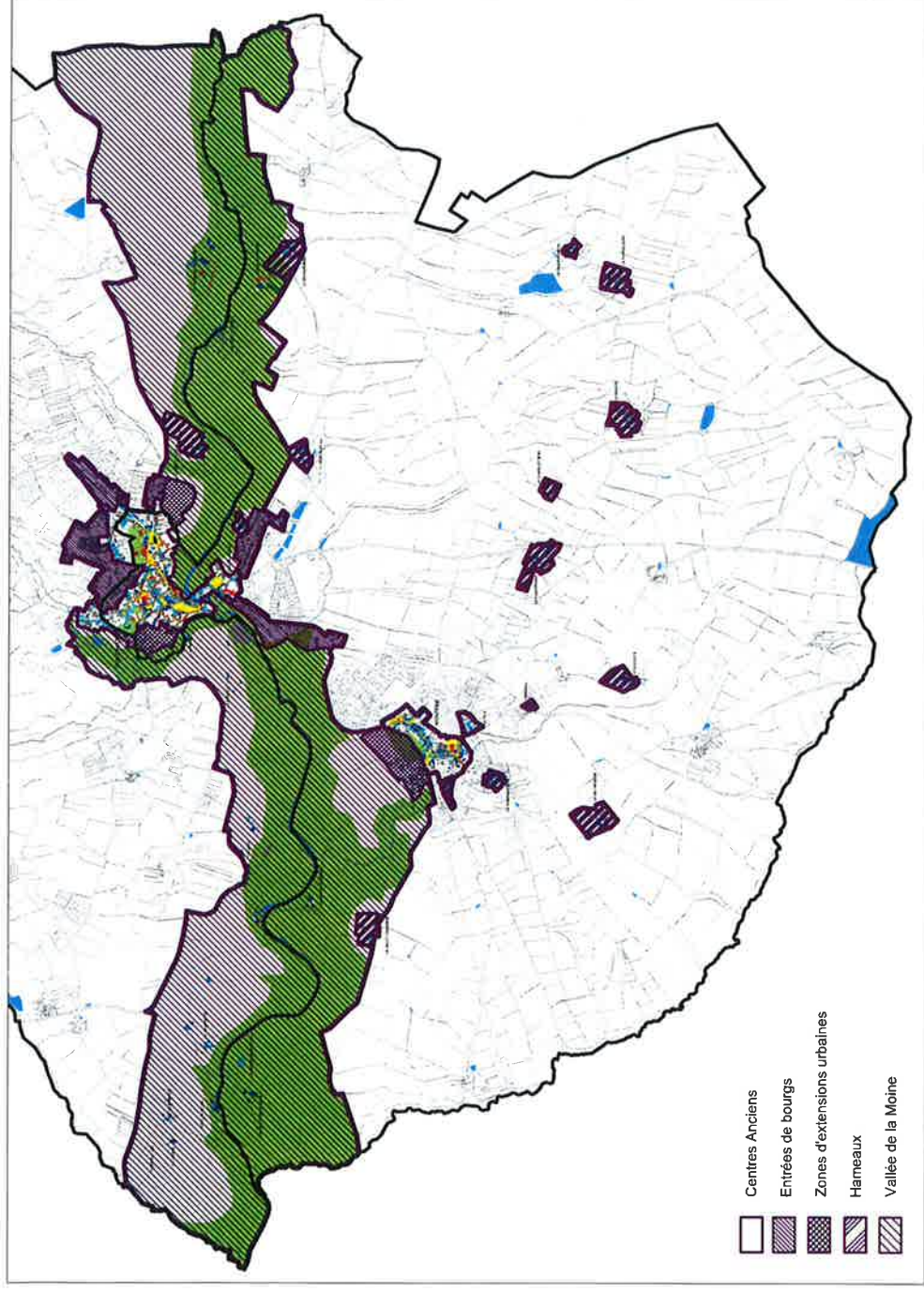
ZNIEFF de la "Vallée de la Moine"

I.3 SYNTHÈSE

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

II.1 OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

2.1.1 Objectifs de l'AVAP et délimitation du périmètre



Le périmètre de l'AVAP se compose de cinq secteurs à la morphologie très différente.

CENTRES ANCIENS

Ce secteur correspond aux bourgs anciens de Montfaucon et de Montigné.

Les limites du bourg de Montfaucon débordent au nord sur la commune de Saint-Germain-sur-Moine.

ENTRÉES DE BOURGS ET ZONES D'EXTENSIONS URBAINES

Ces deux secteurs concernent d'une part les entrées du bourg de Montfaucon à l'est et au sud, et d'autre part des zones d'extensions urbaines aux abords des bourgs de Montfaucon et de Montigné.

Ces deux secteurs sont réunis dans le règlement car ils concernent tous les deux des espaces dont le patrimoine bâti est très faible, mais qui sont néanmoins sensibles par leur situation aux abords des bourgs.

HAMEAUX

Le secteur couvre les hameaux bordant la vallée de la Moine, ainsi que quelques hameaux possédant un patrimoine de qualité au sud de Montigné.

VALLÉE DE LA MOINE

Ce secteur couvre la vallée de la Moine, ses abords et sa végétation de bocage et de bois de part et d'autre, et donc sur les deux communes de Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine

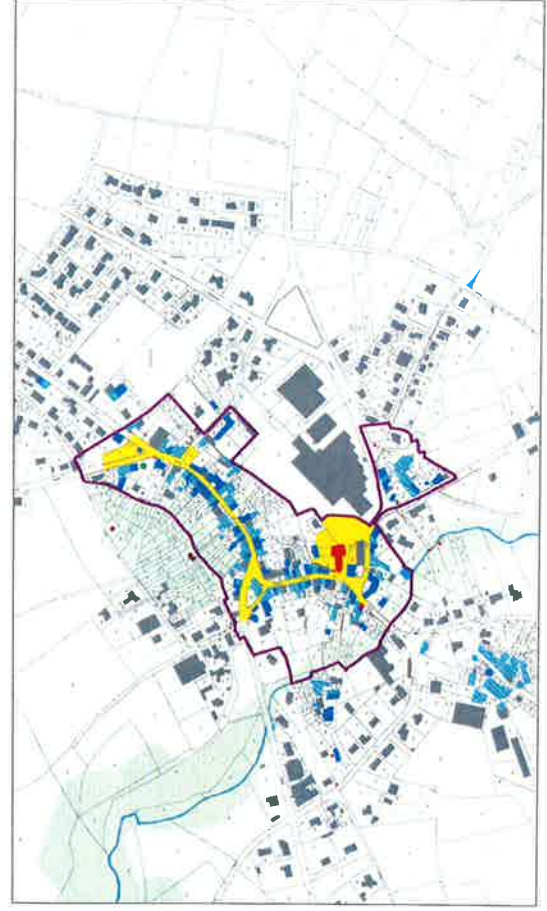
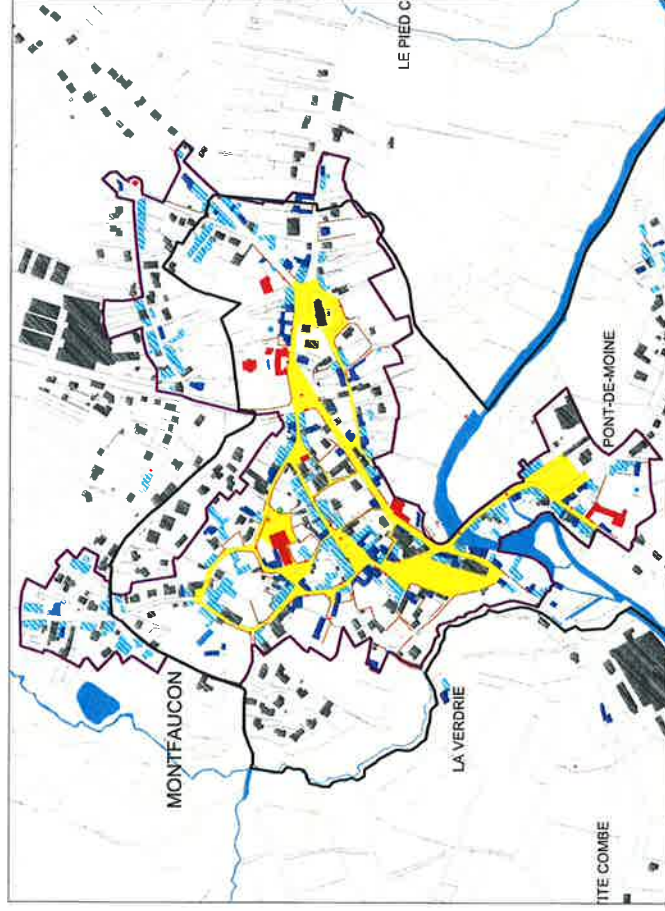
2.1.2 Les différents secteurs

2.1.2a Centres Anciens

Ce sont des ensembles urbains homogènes qui regroupent la plus grande partie des bâtiments anciens des communes, des origines des bourgs jusqu'au début du XXe siècle. Ils se doivent d'être protégés en tant que tels. Le bâti y est dense et homogène. Il est implanté sur des parcelles généralement étroites. On y trouve principalement des maisons de bourg mitoyennes et à l'alignement de la rue.

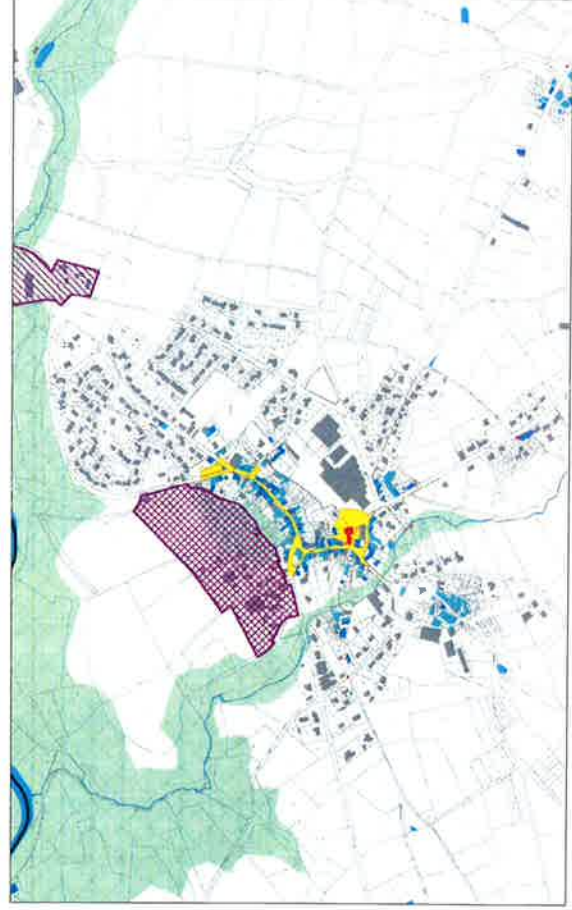
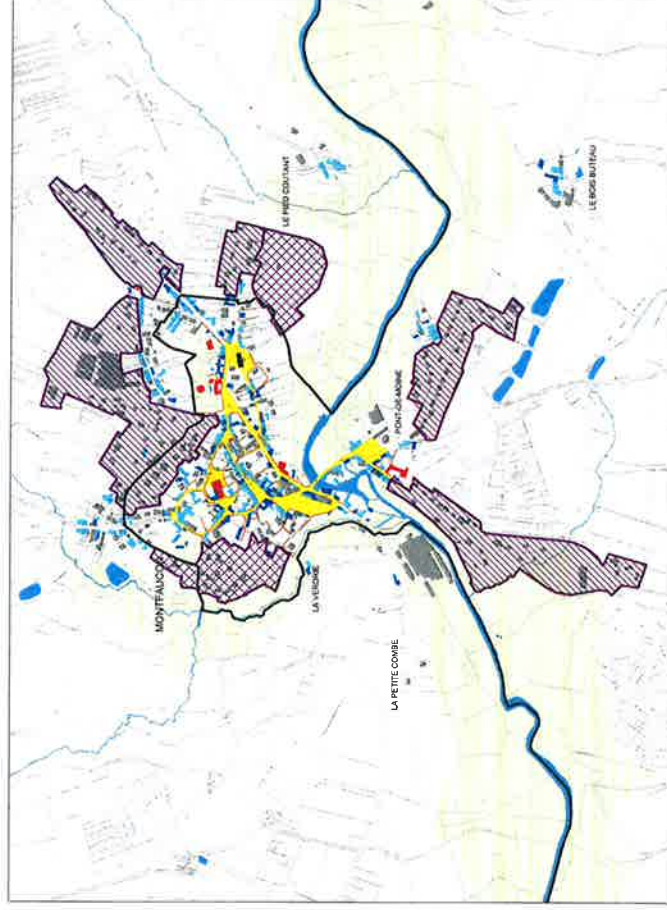
Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

- Protéger la structure urbaine de base : la densité du bâti et son implantation à l'alignement des voies.
- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant dans le respect de son architecture et des techniques de restauration adaptées.
- Permettre l'évolution de la ville, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle.
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics.
- Préserver et mettre en valeur les murs et grilles.



- Centres Anciens
- Entrées de bourgs
- Zones d'extensions urbaines
- Hameaux
- Vallée de la Moine

2.1.2b Entrées de Bourgs et Zones d'extensions urbaines



-  Centres Anciens
-  Entrées de bourgs
-  Zones d'extensions urbaines
-  Hameaux
-  Vallée de la Moine

Les entrées de Montfaucon sont des espaces très fréquentés qui doivent être soignés pour promouvoir une image valorisante du bourg. Quelques zones d'extensions futures en bordure des bourgs et en limite de la zone naturelle de la vallée de la Moine sont également prises en compte dans ce secteur. En effet, ce sont des espaces en évolution et particulièrement sensibles, qui doivent respecter et valoriser les bourgs et les paysages naturels environnants.

Une attention particulière sera portée aux espaces publics et au traitement des clôtures.

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

- Permettre l'urbanisation de nouveaux secteurs et promouvoir une architecture contemporaine de qualité
- Préserver les vues sur les bourgs anciens et les éléments paysagers importants
- Constituer les limites qualitatives de l'espace public par l'encadrement des modifications et des créations de clôtures privées
- Préserver et valoriser les murs, murets et éléments de petit patrimoine
- Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture rurale traditionnelle d'origine.

2.1.2c Hameaux

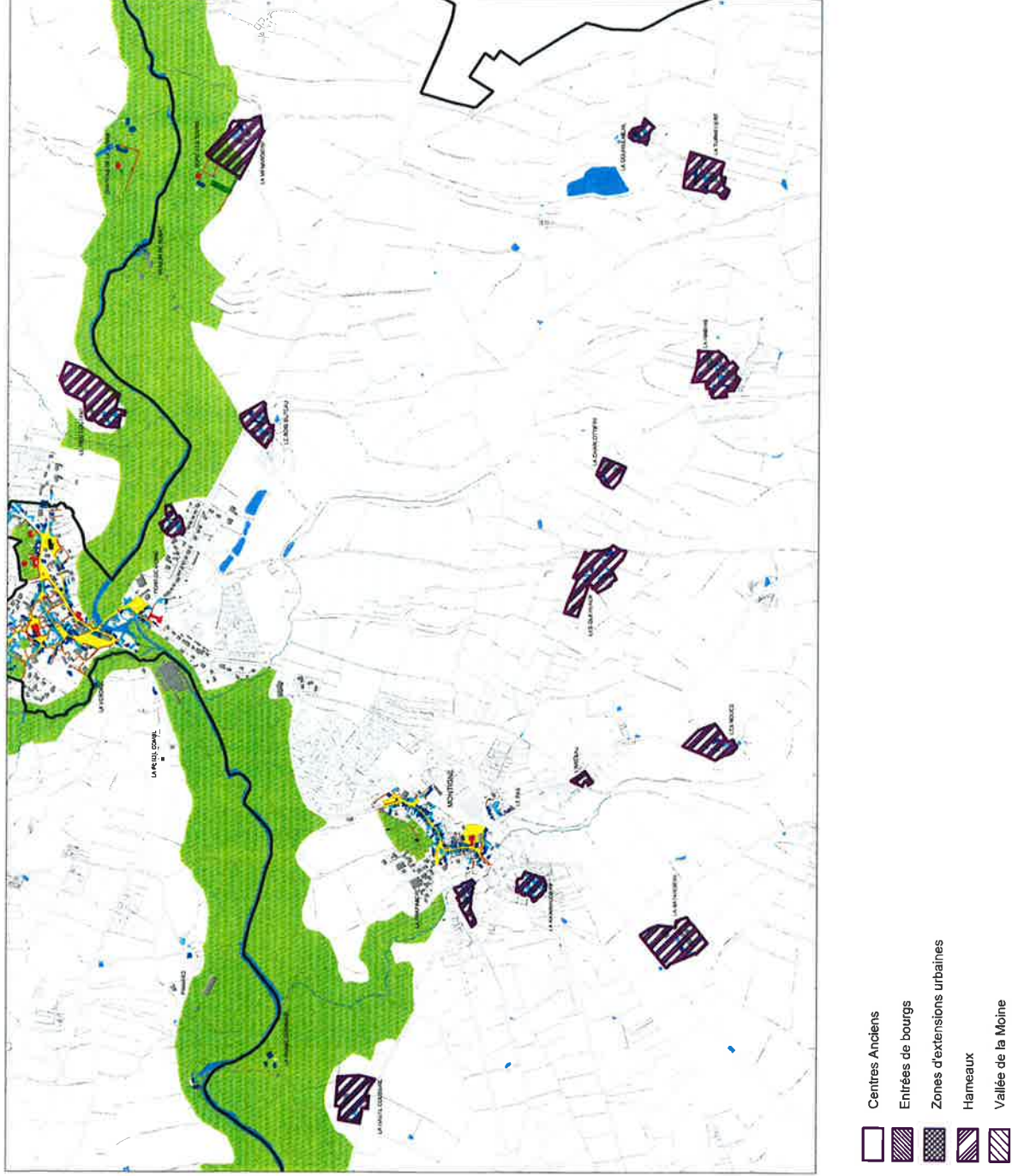
Leur morphologie spécifique et l'architecture de ces lieux méritent attention.

Ces hameaux possèdent un tissu relativement lâche avec un bâti implanté parallèlement ou perpendiculairement aux voies selon l'orientation solaire.

On y trouve du bâti rural de qualité (habitat, ferme, grange...) qui fait partie de l'identité du territoire.

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

- Protéger la structure rurale de base : la faible densité du bâti et son implantation à l'alignement ou perpendiculairement aux voies.
- Encadrer les interventions sur le bâti existant dans le respect des principes de l'architecture rurale traditionnelle d'origine.
- Permettre l'amélioration des hameaux, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle.
- Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages et à leur qualité architecturale.
- Préserver et valoriser les murs, murets et éléments de petit patrimoine.
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics.



2.1.2d Vallée de la Moine

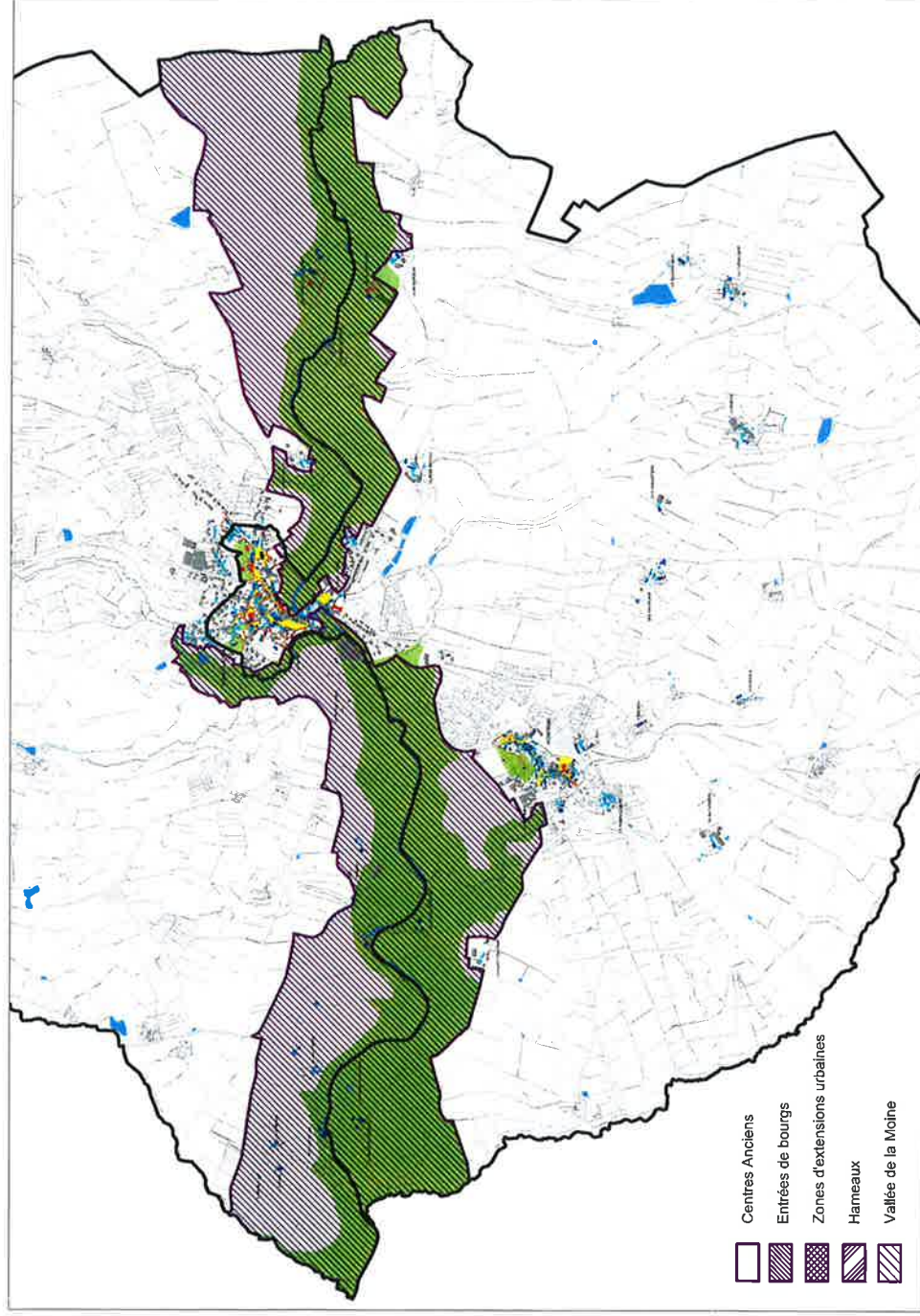
Ce paysage naturel forme un écrin autour du bourg de Montfaucon et offre des perspectives et des paysages remarquables sur la commune de Montfaucon-Montigné.

Cet espace est une réserve écologique et constitue les fondations du paysage des communes.

Ce secteur ne comprend que quelques constructions (moulins, fermes...) qui ne seront amenées qu'à des extensions limitées

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :

- Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces.
- Préserver les trames végétales existantes.
- Préserver les points de vues sur la vallée, les bourgs et les hameaux.
- Encadrer les interventions sur le bâti existant et à créer dans le respect des principes de l'architecture rurale traditionnelle d'origine et du cadre naturel
- Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages et à leur qualité architecturale.
- Protéger les éléments de patrimoine existants : murs, portails...



II.2 MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

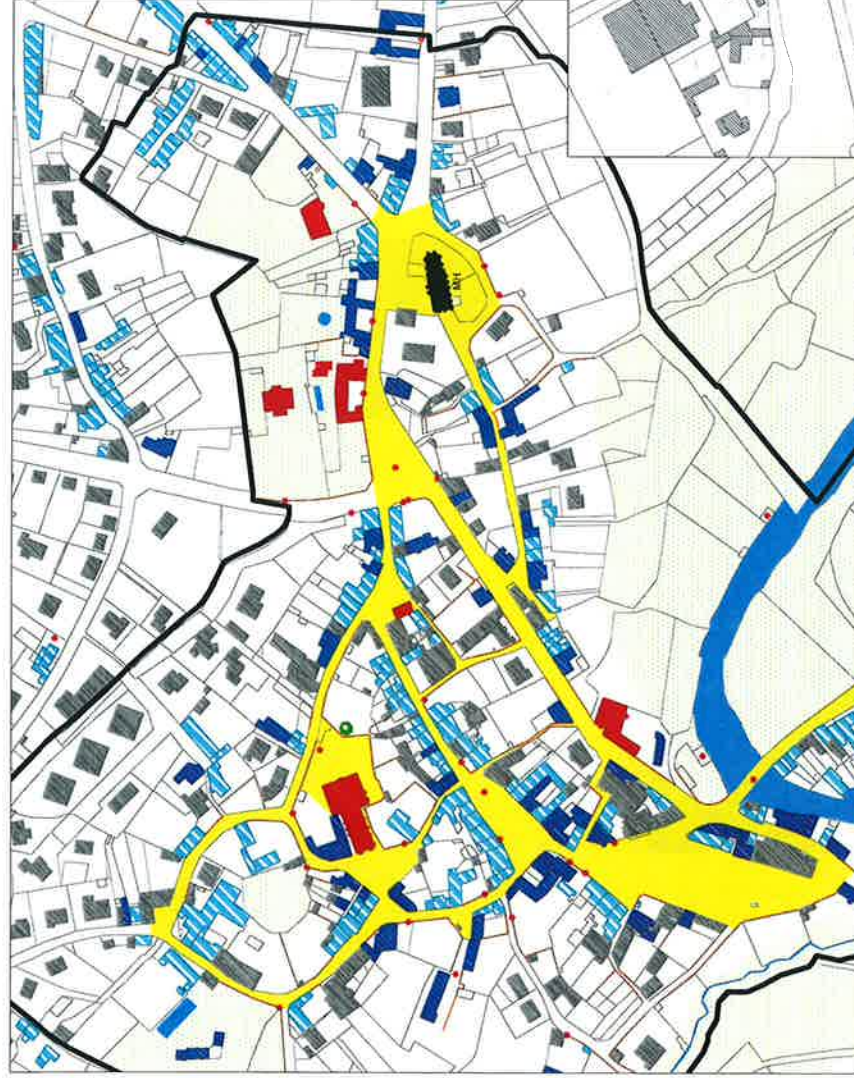
2.2.1 Règles liées à l'inventaire patrimonial

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

La classification évalue la valeur patrimoniale selon plusieurs niveaux :

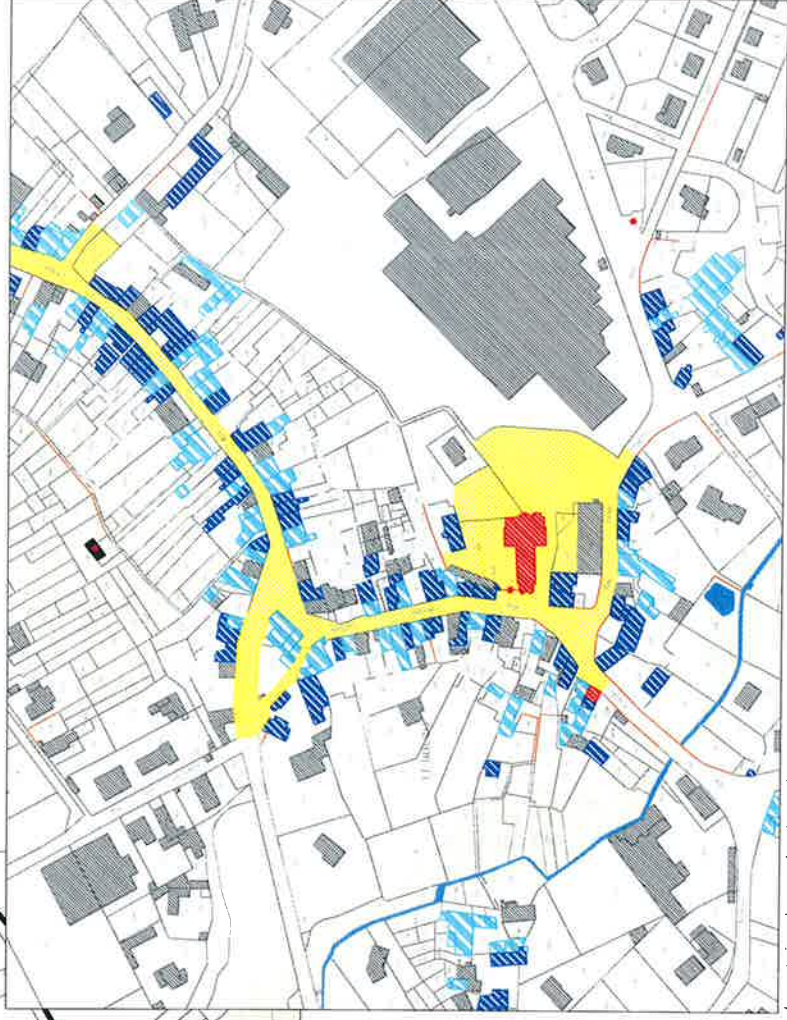
- Les Monuments Historiques
- Les immeubles remarquables
- Les immeubles de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les espaces publics remarquables
- Les espaces naturels remarquables
- Les éléments remarquables
- Les murs, murets et grilles
- Les alignements d'arbres
- Les arbres isolés

Parallèlement à cette évaluation, 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 ».



Inventaire du patrimoine, bourg de Montfaucon

	Monument Historique
	Immeuble remarquable
	Immeuble de qualité en bon état (dans son état d'origine)
	Immeuble de qualité à réhabiliter (dont l'état d'origine a été altéré)
	Immeuble de faible intérêt patrimonial
	Immeuble non répertorié
	Espace public remarquable
	Espace naturel remarquable
	Alignement d'arbres à conserver
	Arbre isolé à conserver
	Mur et grille à conserver
	Éléments remarquables
	1. portail
	2. puits
	3. escalier
	4. clocher
	5. monument
	6. lavoir
	7. pont
	8. moulin



Inventaire du patrimoine, bourg de Montigné

LES MONUMENTS HISTORIQUES



Eglise Saint-Jean

Description

Le territoire compte trois Monuments historiques :

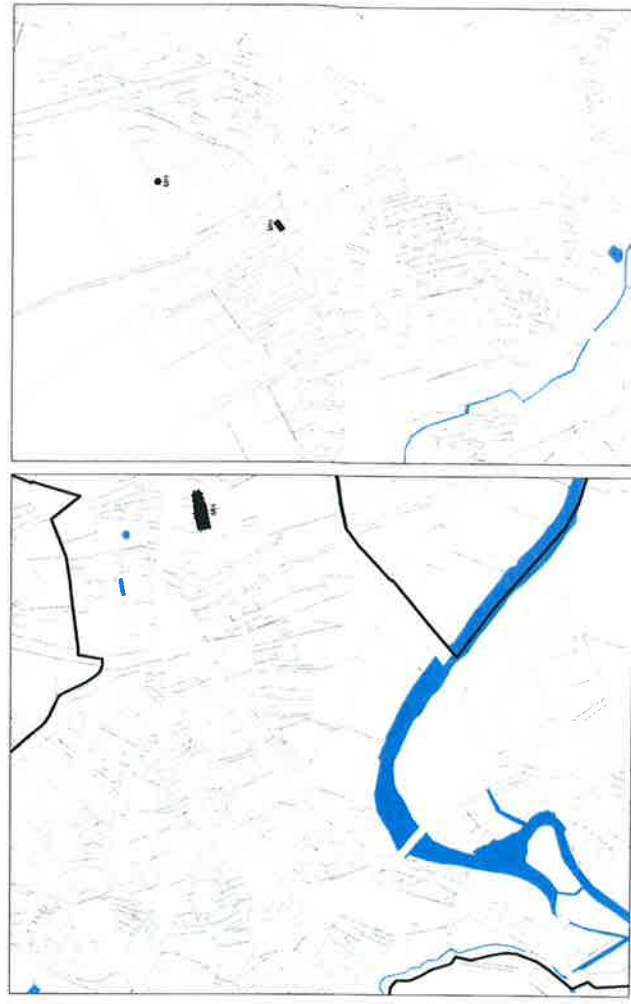
- Chapelle Saint-Jean (MH 1973) à Montfaucon
- deux Moulins à vent (ISMH 1976) à Montigné

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

Localisation



Moulins de Montigné





LES IMMEUBLES REMARQUABLES

Description

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

Ils sont protégés pour :

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

La protection exige :

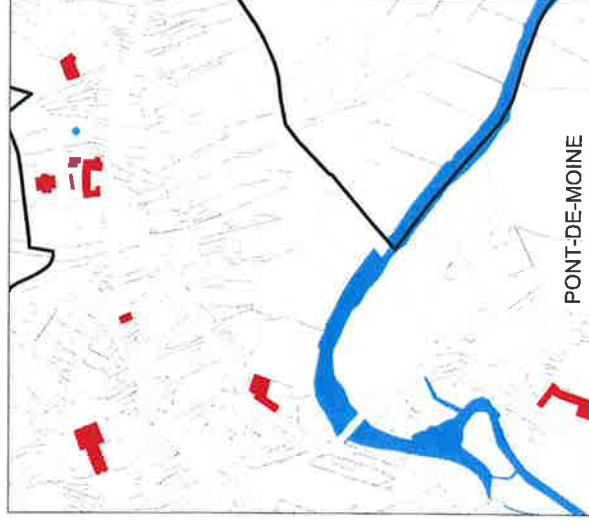
- la conservation de leurs qualités particulières
- de permettre leur réinvestissement pour d'autres usages

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)

Localisation





LES IMMEUBLES DE QUALITÉ

Description

Ils constituent le fond patrimonial du territoire.

Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, ouvertures proportionnées, matériaux.

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

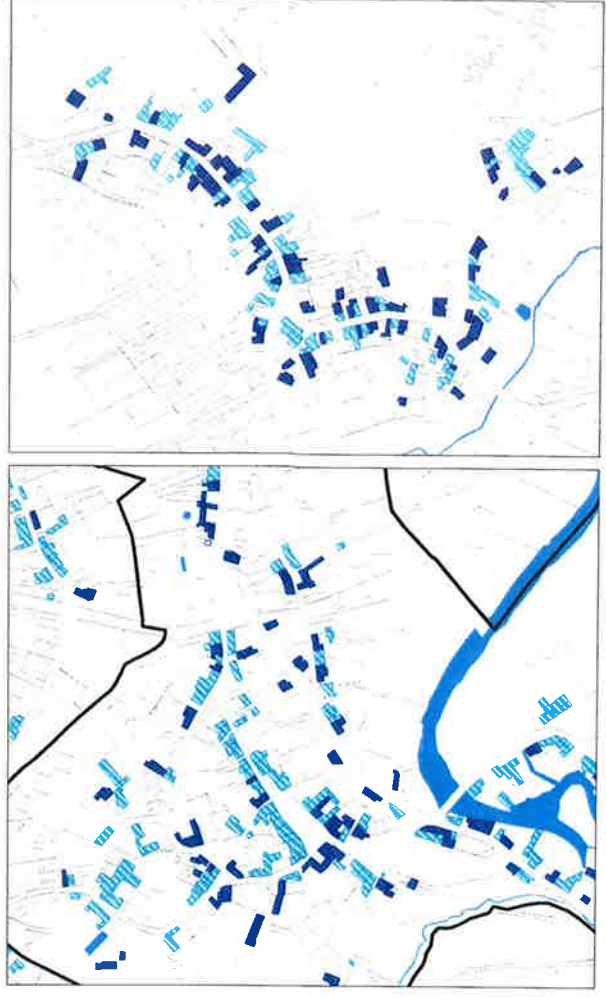
La restauration et/ou modifications doivent respecter les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- 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 du secteur dans lequel le bâtiment se trouve.



Localisation





LES IMMEUBLES DE FAIBLE INTÉRÊT

Description

Il s'agit de bâtiments récents (habitat, dépendances) 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.

Ces immeubles ne sont pas protégés.

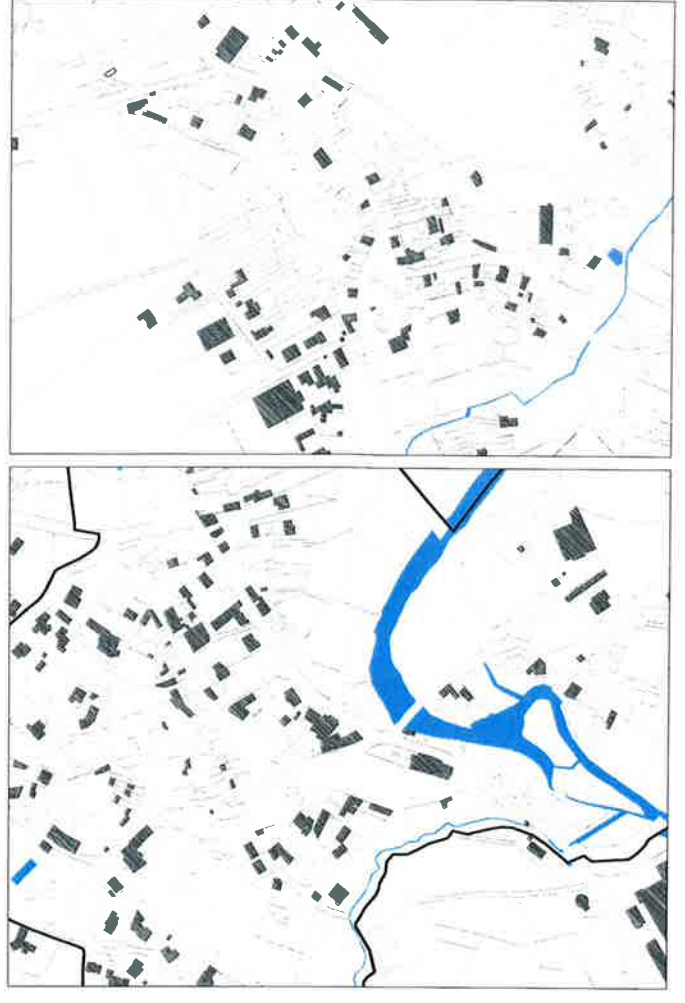
Les travaux d'entretien, de modification ou d'extension de ces immeubles devront être l'occasion d'en améliorer l'aspect général, en recourant soit :

- 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 immeubles de qualité et des objectifs généraux de protection du secteur dans lequel ils se trouvent.

Localisation





LES ESPACES PUBLICS REMARQUABLES

Description

Il s'agit des places aménagées ou qui méritent de l'être, de rues et ruelles caractéristiques des bourgs anciens.

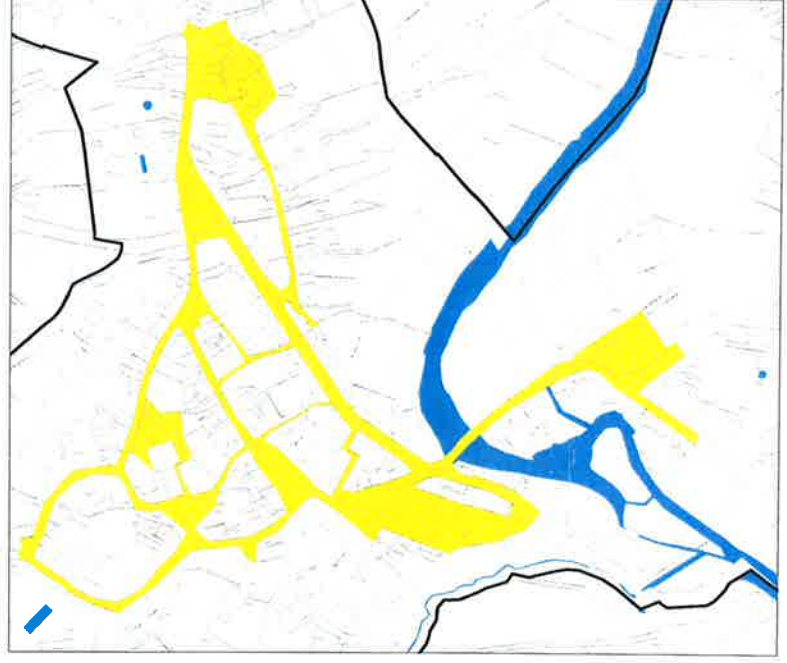
Ces espaces doivent être **sauvegardés ou interprétés** avec leur esprit d'origine.

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

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



Localisation





LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Description

Ces espaces couvrent la vallée de la Moine et ses abords vallonnés et arborés, ainsi que quelques zones naturelles insérées dans les zones bâties, telle que la motte féodale.

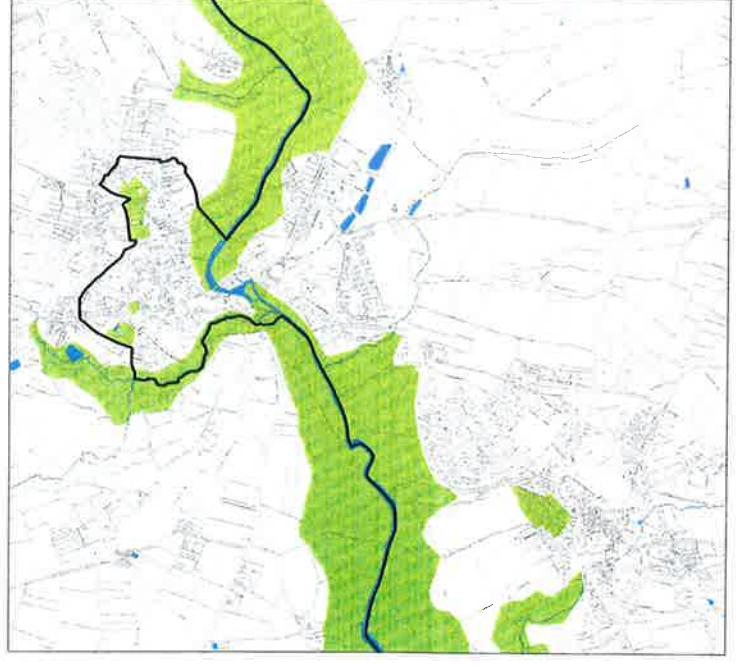
Ils doivent être **sauvegardés ou interprétés** avec leur esprit d'origine.

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

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

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

Localisation





LES MURS ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES À CONSERVER



Description

Les murs de clôture jouent un rôle très important dans les bourgs et les hameaux, 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.

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

D'autres éléments sont à conserver car ils font partie intégrante du patrimoine des communes. Il s'agit des puits, portails en pierre...

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

Les grilles seront conservées ou restituées.

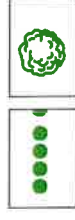
Les éléments de "petit patrimoine" tels que **puits, portails, ponts en pierre**, seront conservés, réhabilités ou restitués.



Localisation



LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS À CONSERVER



Description

Certains éléments naturels ont été repérés plus précisément aux abords de bâtiments importants en particulier.

Il s'agit des alignements d'arbres qui accompagnent des allées et des arbres isolés significatifs à l'échelle des bourgs.

Les **alignements d'arbres** seront conservés, entretenus ou replantés en cas d'abattage indispensable.

Les **arbres isolés** seront conservés.

Localisation



2.2.2 Règles liées au 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 du territoire.

Des règles complémentaires, qui varient selon les différents secteurs, sont à prendre en compte.

Ces règles, 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).

CONSTRUCTIONS NEUVES					
1. Centres anciens	- 2 pans parallèles ou perpendiculaires à la rue - Tuiles "tige de botte" - Panneaux solaires non visibles de l'espace public	Maçonnerie enduite ou pierres	Fenêtres : Bois peint Alu et PVC colorés autorisés si non visible de l'espace public Volets : Bois peint, battants Volets alu et PVC si non visibles de l'espace public Portes : Bois peint	R+1, 7 m	- mur plein en pierres, parement pierres (1,80 m) - muret (1,00m maxi) en pierres, parement pierres. Avec ou sans grille
2. Entrées de bourgs et Zones d'extensions urbaines	- 2 pans parallèles ou perpendiculaires à la rue - Tuiles canal - Panneaux solaires non visibles de l'espace public - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrée	Maçonnerie enduite ou pierres	Fenêtres : Bois, alu ou PVC colorés Volets : Bois peint, battants Volets battants alu laqués autorisés PVC si non visibles de l'espace public Portes : Bois peint ou métal	R+1, 7 m	- muret (1,00m maxi) en pierres, parement pierres ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille, avec végétation - haie végétale avec ou sans grillage
3. Hameaux	- 2 pans parallèles ou perpendiculaires à la rue - Tuiles canal - Panneaux solaires si bien intégrés - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrée	Maçonnerie enduite ou pierres	Fenêtres : Bois, alu ou PVC colorés Volets : Bois peint, battants Volets alu laqués battants autorisés, PVC si non visible de l'espace public Portes : Bois peint	R+1, 7 m	- mur plein en pierres, parement pierres (1,80 m) - muret (1,00m maxi) en pierres, parement pierres. Avec ou sans grille - haie végétale avec ou sans grillage
4. Vallée de la Moine	Constructions limitées aux extensions, constructions nécessaires aux services publics et bâtiments agricoles indispensables Réglementation idem secteur "Hameaux" - Panneaux solaires si bien intégrés - Couverture photovoltaïque sur bâtiments agricoles si bien intégrée			non réglementé	- mur en pierres existant conservé - haie végétale avec ou sans grillage - grillage à mouton avec piquets en châtaigner
Architecture contemporaine (tous secteurs)	Soumise à la commission locale				

2.2.3 Synthèse du règlement

INVENTAIRE		TOITURES	FACADES	MENUISERIES	HAUTEURS	CLOTURES SUR RUE
Immeubles remarquables	Immeubles de qualité	Restauration à l'identique				
		- Pente conservée - Tuiles "tige de botte" ou ardoises naturelles selon l'architecture du bâtiment - Panneaux solaires non visibles de l'espace public	Pierres ou maçonnerie enduite Encadrements en pierre	Fenêtres : Bois peint Alu coloré autorisé si non visible de l'espace public PVC interdit Volets : Bois peint Volets alu autorisés si non visibles de l'espace public PVC interdit Portes : Bois peint		
Immeubles de faible intérêt		Idem constructions neuves du secteur dans lequel ils se trouvent				
CONSTRUCTIONS NEUVES						
1. Centres anciens		- 2 pans parallèles ou perpendiculaires à la rue - Tuiles "tige de botte" - Panneaux solaires non visibles de l'espace public	Maçonnerie enduite ou pierres	Fenêtres : Bois peint Alu et PVC colorés autorisés si non visible de l'espace public Volets : Bois peint, battants Volets alu et PVC si non visibles de l'espace public Portes : Bois peint	R+1, 7 m	- mur plein en pierres, parement pierres (1,80 m) - muret (1,00m maxi) en pierres, parement pierres. Avec ou sans grille
		- 2 pans parallèles ou perpendiculaires à la rue - Tuiles canal - Panneaux solaires non visibles de l'espace public - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrée	Maçonnerie enduite ou pierres	Fenêtres : Bois, alu ou PVC colorés Volets : Bois peint, battants Volets battants alu laqués autorisés PVC si non visibles de l'espace public Portes : Bois peint ou métal	R+1, 7 m	- muret (1,00m maxi) en pierres, parement pierres ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille, avec végétation - haie végétale avec ou sans grillage
3. Hameaux		- 2 pans parallèles ou perpendiculaires à la rue - Tuiles canal - Panneaux solaires si bien intégrés - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrée	Maçonnerie enduite ou pierres	Fenêtres : Bois, alu ou PVC colorés Volets : Bois peint, battants Volets alu laqués battants autorisés, PVC si non visible de l'espace public Portes : Bois peint	R+1, 7 m	- mur plein en pierres, parement pierres (1,80 m) - muret (1,00m maxi) en pierres, parement pierres. Avec ou sans grille - haie végétale avec ou sans grillage
4. Vallée de la Moine		Constructions limitées aux extensions, constructions indispensables		Constructions nécessaires aux services publics et bâtiments agricoles	non réglementé	- mur en pierres existant conservé - haie végétale avec ou sans grillage - grillage à mouton avec piquets en châtaigner
		Réglementation idem secteur "Hameaux"				
Architecture contemporaine (tous secteurs)		- Panneaux solaires si bien intégrés - Couverture photovoltaïque sur bâtiments agricoles si bien intégrée		Soumise à la commission locale		

III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

III.1 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 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 matériaux 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 réutilisation de ces espaces tombés en désuétude (espaces à vocation agricole non adaptés aux modes de production actuels) pour favoriser une trame de densification,
- 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 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 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 secteurs d'extensions limités en superficie et localisés à proximité des bourgs.
- 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, tuile, 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.

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 (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 des communes.

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 si elles s'intègrent au patrimoine bâti et paysager.
- 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 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 de perpétuer les savoirs faire locaux.

Préservation de la faune et de la flore

Les milieux biologiques, que sont principalement la vallée de la Moine et les haies du bocage, sont pris en compte dans le périmètre et le règlement de l'AVAP.

Les dispositions de l'AVAP ne portent donc pas atteinte aux milieux inventoriés ou d'intérêt.

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 Montfaucon-Montigné et Saint-Germain-sur-Moine répond aux objectifs suivants :

- 1- la préservation du milieu
- 2- la qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne des bourgs et des hameaux existants
- 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 (vallée, réseau hydrographique, bois...),
- La protection des espaces boisés et des autres espaces naturels remarquables, comme la vallée de la Moine,
- 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 et des hameaux existants :

- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements de la commune,
- 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 bourgs et des hameaux en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et sur les espaces publics, protection d'alignement d'arbres urbains, 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,
- 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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD s'applique sur la totalité des territoires communaux et veille à respecter les principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des centres bourgs,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L111.4. du Code de l'Urbanisme,
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages. ...

L'AVAP s'est attachée à respecter et renforcer les enjeux soulevés par le PADD des communes.

De plus, elle a, à travers son règlement, pris position quant à la prise en compte du développement durable par des prescriptions qui permettent le respect du patrimoine tout en encourageant les conceptions innovantes et l'utilisation de dispositifs et de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

Objectif 1 du PADD : En matière d'aménagement de l'espace public : maîtriser le développement urbain des bourgs

- Maîtriser l'étalement de l'urbanisation tout en répondant à la demande d'installation.
- Proposer des secteurs pour le logement en bonne insertion avec les agglomérations existantes.
- Proposer un projet d'urbanisation global définissant les voiries structurantes à créer.
- Mener une politique de mise en place de circulations piétonnes ou cycles à l'intérieur ou entre les quartiers.
Pour les bourgs de Montfaucon et Montigné cela se traduit par :
 - Axer le développement urbain vers un rapprochement des deux bourgs tout en valorisant la coulée verte de la vallée de Lurette.
 - Organiser d'une façon globale les deux agglomérations : création de liaisons intrabourgs, anticipation de la localisation de futurs équipements à long terme.
 - Prendre en compte les perceptions réciproques dans la définition des limites d'urbanisation.
 - Prendre en compte le patrimoine végétal après inventaire (arbres isolés ou structures de parcs).

Objectif 2 du PADD : En matière d'équipements et de services

- Prendre en compte les projets publics et d'intérêt collectif adapter les équipements, les services et les aménagements en fonction des nouveaux besoins induits des habitants, anticiper les besoins en équipement
- Favoriser la desserte piétonne et cyclable des équipements collectifs entre les bourgs, sécuriser les accès et valoriser les abords des différents pôles d'équipements
- Soutenir les commerces et les services de proximité permettre le maintien des commerces mais aussi la reprise des locaux vacants dans le bourg de Montfaucon développer un pôle commercial et tertiaire dans la zone d'activités de la Terronière (Saint-Germain-sur-Moine) favoriser l'accueil de nouveaux commerces, services permettant de compléter l'offre commerciale

Objectif 3 du PADD : En matière de développement économique

- Favoriser le maintien, le développement des entreprises existantes ainsi que les demandes d'installations développer, diversifier l'activité économique sur les communes
- Intégrer les projets d'extension du Parc d'activités du Val de Moine de la Communauté de Communes (Saint-Germain-sur-Moine) favoriser les déplacements des entreprises enclavées à moyen et long terme
- Favoriser la valorisation des zones d'activités intercommunales : aménagements des espaces publics
- Accompagner la politique touristique intercommunale développer des actions en direction du tourisme vert : mise en place de sentiers pédestres, vélos...
- Préserver l'offre d'hébergement développer la création de campings; d'aires de camping-cars
- Prendre en compte l'activité de carrière existante et ses projets de développement
- Préserver l'activité agricole
 - préserver les entités agricoles cohérentes et suffisamment étendues
 - limiter les évolutions du bâti existant à l'intérieur des zones agricoles
 - privilégier un développement urbain centré sur les bourgs, sous forme organisée favorisant une utilisation économe du territoire
 - réfléchir au développement urbain des agglomérations à long terme en intégrant une réflexion sur l'avenir des exploitations proches
 - gérer les implantations avec les tiers (application du principe de réciprocité)
 - favoriser le potentiel de diversification lié à l'attractivité touristique du secteur

Objectif 4 du PADD : En matière d'environnement et de cadre de vie

- Protéger les zones naturelles et prendre en compte le risque d'inondation
 - améliorer la qualité de l'eau de la rivière
 - préserver le patrimoine naturel et le patrimoine bocager
- Prendre en compte les risques naturels (inondations et rupture de barrage)
 - Préserver et valoriser les éléments intéressants du paysage
 - préserver le patrimoine paysager des vallées
 - préserver le patrimoine bocager, notamment pour intégrer les exploitations agricoles et élevages hors sol, et les abords d'agglomérations
 - préserver le patrimoine bâti remarquable avec son échin paysager (boisements, coteaux, rivière)
- Préserver et valoriser les éléments intéressants du patrimoine architectural ou urbain
 - favoriser l'institution d'une ZPPAUP (AVAP) sur le bourg de Montfaucon ou d'une réglementation architecturale adaptée
 - protéger, valoriser le patrimoine local
 - encourager à la rénovation de l'habitat traditionnel et du petit patrimoine

L'AVAP et les objectifs du PADD

L'AVAP soutient et renforce les objectifs du PADD liés à l'urbanisation et à l'habitat. Elle prévoit notamment la réhabilitation du bâti ancien dans les bourgs et les hameaux, ainsi que des zones, correspondant à celles du PLU, pouvant accueillir de nouveaux habitants aux abords des bourgs dans un cadre maîtrisé, respectueux des lieux.

En matière d'équipements, l'AVAP permet la création d'une architecture contemporaine propice à répondre au renforcement des équipements existants.

La réhabilitation du bâti concerne également les commerces et leurs devantures. Par cette action l'AVAP soutient le développement économique et touristique des communes.

Elle favorise la mise en valeur des espaces publics dont les plus significatifs sont répertoriés à l'inventaire.

L'AVAP favorise le développement économique rural en permettant le maintien et l'implantation d'activités agricoles ou artisanales dans les hameaux.

En matière de paysage et d'environnement, l'AVAP a inclus dans son périmètre les secteurs sensibles.

C'est le cas de la vallée de la Moine qui est protégée par un secteur spécifique.

De plus, l'AVAP a recensé et réglementé les éléments paysagers importants, comme les alignements d'arbres et les arbres isolés jouant un rôle dans l'identité du territoire.

Par son périmètre et son règlement l'AVAP est cohérente avec les objectifs du PADD.

Syndicat Intercommunal de Montfaucon / Montigné et de Saint-Germain-sur-Moine

PADD

Aménagement de l'espace:

- Zones urbanisées
- Pôles d'équipements collectifs
- Hameaux, habitat isolé
- Secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat

Déplacements:

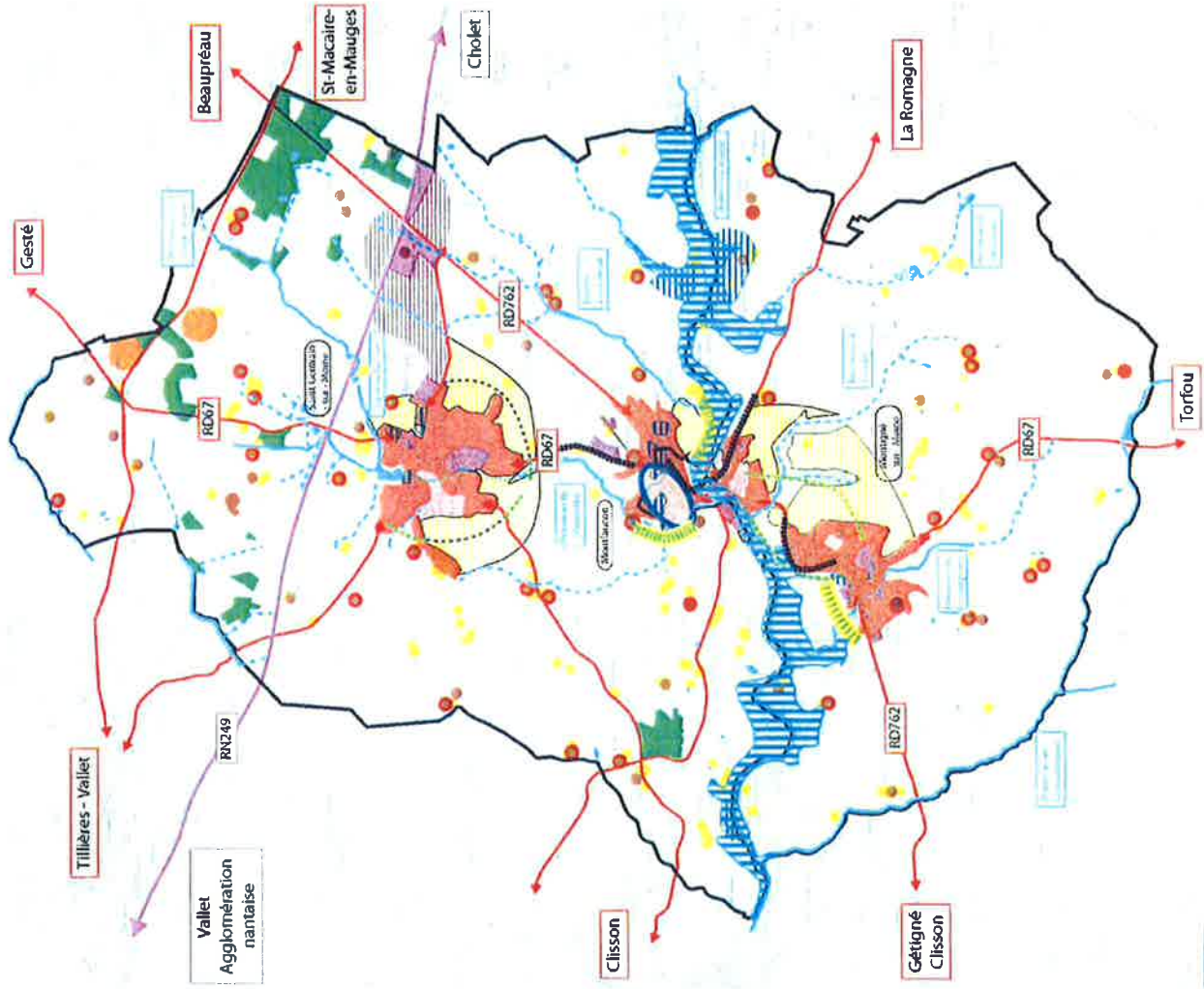
- Voie express RN 249 Nantes-Cholet
- Voies intercommunales
- Voie nécessitant une requalification
- Liaisons douces structurantes à créer
- Voie structurante à créer

Développement économique:

- Exploitation agricole
- Exploitation agricole classée
- Secteur à vocation d'activités
- Secteur d'extension des zones d'activités
- Site de carrière existant ou à créer

Environnement - cadre de vie:

- ZNIEFF de type II - Vallée de la Moine
- Vallées présentant un intérêt écologique et paysager
- Entité patrimoniale et paysagère de qualité
- Boisement à préserver
- Réseau hydrographique
- Secteur d'intérêt patrimonial
- Traitement de la frange zone urbaine / zone naturelle à prévoir



U435

Carte IGN 14240 - 1324E

1000 m 500 m 0

1 km

