

## **AVAP Mallièvre (85)**

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

*(pour nécessité ou non de prévoir  
une évaluation environnementale)*

**Mars 2015**



**MALLIÈVRE**

**atelierurbanova**  
urbanisme & architecture



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

**Transformation d'une ZPPAUP en AVAP**

<b>1/ Renseignements généraux sur la demande d'examen au cas par cas</b>	
<b>Identification de la personne publique responsable</b>	Commune de MALLIÈVRE (85)
<b>Document concerné</b>	Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
<b>Commune(s) concernée(s)</b>	1 seule commune : MALLIÈVRE
<b>Procédure visée (élaboration, révision, transformation, ...)</b>	Transformation de la ZPPAUP en AVAP
<b>En cas de transformation d'une ZPPAUP en AVAP</b>	
<b>Date d'Approbation du document actuel en vigueur :</b>	ZPPAUP : 12 Mars 1996
<b>Y a-t-il une modification de périmètre et si oui, dans quelle mesure ?</b>	Le périmètre de l'actuelle ZPPAUP qui représente environ 75% de la superficie du territoire communal voit sa superficie augmentée à 100% du territoire communal
<b>Raisons et caractérisation de la révision ou de la modification :</b>	Mise en conformité de l'actuelle ZPPAUP avec les impératifs environnementaux à prendre en compte pour l'AVAP, et ce, avant expiration du délai réglementaire (=> juillet 2016)



2/ Information sur le projet d'AVAP	
<p><b>Contexte, objectifs de l'AVAP, études menées et à mener :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nombre d'habitants concernés : 244 (recensement 2011)</li> <li>&gt; Superficie du territoire communal : 0,20 km<sup>2</sup></li> <li>&gt; Objectifs de l'AVAP :  <i>Extrait du Cahier des Clauses Particulières de la mission PLU / AVAP</i>            « Les objectifs de la commune en termes de développement se limitent au renforcement de l'attractivité touristique de la commune, à la protection patrimoniale ainsi qu'à celle des espaces naturels »</li> <li>&gt; Étude à mener : le PLU avec son PADD :  <i>Extrait du Cahier des Clauses Particulières de la mission PLU</i>            « La commune de Mallièvre s'engage dans une démarche de PLU dans la mesure où il s'agit d'un pré requis avant de pouvoir transformer la ZPPAUP existante en AVAP, et ce, avant l'expiration du délai réglementaire ».</li> </ul>
<p><b>Périmètre du projet d'AVAP : superficie du périmètre, pourcentage qu'il représente par rapport à la superficie du territoire communal (joindre une carte du projet de périmètre de l'AVAP : voir en annexe)</b></p> <p><b>En cas de transformation d'une ZPPAUP en AVAP, le projet de périmètre a-t-il évolué par rapport à celui de la ZPPAUP. Si oui, dans quelle mesure et pour quelles raisons ?</b></p>	<p>Superficie du périmètre de l'AVAP : 0,20 km<sup>2</sup></p> <p>Pourcentage par rapport au territoire communal : 100%</p> <p>Le périmètre de l'actuelle ZPPAUP représente 75% environ du territoire communal. Le projet de périmètre de l'AVAP envisage d'englober la totalité du territoire communal afin d'en maîtriser les évolutions en regard de l'ensemble des intérêts patrimoniaux, tant architecturaux que paysagers et environnementaux. (Voir Annexe 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Favoriser la mise en valeur du site pour accentuer la fréquentation touristique et pour développer le tourisme culturel, qui sont une source de dynamisme pour l'économie locale,</li> <li>&gt; Agir pour la réhabilitation et la restauration des bâtiments, et des espaces urbains, pour vivifier le centre-bourg et pour engendrer une plus-value culturelle et financière des biens,</li> <li>&gt; Faire des choix qualitatifs et définir les protections patrimoniales adéquates afin de pouvoir énoncer des prescriptions techniques pour améliorer le cadre de vie des habitants et pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions,</li> <li>&gt; Contenir l'expansion urbaine en périphérie du bourg pour préserver la qualité et la diversité des paysages et maintenir la magnificence des points de vue sur le site,</li> <li>&gt; Assurer l'équilibre des milieux et favoriser l'exploitation raisonnée des ressources pour préserver et entretenir la diversité des paysages et pour servir d'écrin au site urbain</li> </ul>
<p><b>Quels sont les principaux enjeux de gestion identifiés dans le cadre du diagnostic ?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Favoriser la mise en valeur du site pour accentuer la fréquentation touristique et pour développer le tourisme culturel, qui sont une source de dynamisme pour l'économie locale,</li> <li>&gt; Agir pour la réhabilitation et la restauration des bâtiments, et des espaces urbains, pour vivifier le centre-bourg et pour engendrer une plus-value culturelle et financière des biens,</li> <li>&gt; Faire des choix qualitatifs et définir les protections patrimoniales adéquates afin de pouvoir énoncer des prescriptions techniques pour améliorer le cadre de vie des habitants et pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions,</li> <li>&gt; Contenir l'expansion urbaine en périphérie du bourg pour préserver la qualité et la diversité des paysages et maintenir la magnificence des points de vue sur le site,</li> <li>&gt; Assurer l'équilibre des milieux et favoriser l'exploitation raisonnée des ressources pour préserver et entretenir la diversité des paysages et pour servir d'écrin au site urbain</li> </ul>



<b>3/ Articulation du projet d'AVAP avec les documents d'urbanisme</b>	
<p><b>Existe-t-il un document d'urbanisme sur la commune concernée par le projet d'AVAP ? Si oui, lequel et quelle est sa date d'approbation ? A-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?</b></p> <p><b>Le projet d'AVAP est-il élaboré en parallèle d'un PLU ou d'une carte communale (élaboration ou révision) ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce document d'urbanisme fait-il l'objet d'une évaluation environnementale ?</li> <li>- Quelle est l'articulation entre la procédure d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme et celle de l'AVAP ?</li> </ul> <p><b>Si le projet d'AVAP n'est pas mené en parallèle d'une élaboration ou d'une révision de PLU ou de carte communale, comment prend-il en compte le document d'urbanisme en vigueur ?</b></p> <p>Le cas échéant, quel est le calendrier de mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP ?</p>	<p>Il n'existe qu'un POS qui n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale</p> <p>Oui le projet d'AVAP est élaboré en parallèle avec le PLU (élaboration). Celui-ci a été exempté d'une évaluation environnementale par arrêté préfectoral du 5 Novembre 2014, après demande d'examen au cas par cas.</p> <p>La transformation de la ZPPAUP en AVAP est concomitante avec l'élaboration du PLU.</p> <p>Sans objet</p>

<b>4/ Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et des incidences potentielles de l'AVAP</b>	
<p><b>4.1 – Enjeux environnementaux du périmètre concerné par l'AVAP et du territoire susceptible d'être impacté</b>  <i>Il convient de prendre en compte l'ensemble du territoire susceptible d'être impacté : périmètre de l'AVAP mais aussi zones potentiellement impactées.</i></p>	
<p><b>Quel est le périmètre de la zone potentiellement impactée par l'AVAP ?</b></p>	<p>La totalité du territoire communal + les franges des ZNIEFF entourant la commune</p>
<p><b>Quelles sont l'occupation et les vocations actuelles des sols respectivement dans le périmètre de l'AVAP et dans la zone potentiellement impactée par l'AVAP ?</b></p>	<p>&gt; Dans le <b>périmètre de l'AVAP</b> les occupations des sols se répartissent entre une zone urbanisée historique (<math>\pm 30\%</math> du territoire), des zones pavillonnaires (<math>\pm 15\%</math>), le reste (<math>\pm 65\%</math>) étant principalement constitué d'espaces naturels ou cultivés : prairies, zones humides, talweg boisés, rivières et ripisylves, parcs et jardins potagers, ..., et, d'un espace archéologique presque vierge : la motte castrale.</p> <p>&gt; Dans les <b>zones potentiellement impactées par l'AVAP</b>, les occupations des sols se répartissent entre des zones d'urbanisations partagées (commune des Treize-Vents et des Epesses) peu denses et des zones agricoles et naturelles. La Sèvre Nantaise formant la limite Sud-Ouest de la commune pourrait aussi être impactée par l'AVAP.</p>

Principaux enjeux environnementaux dans le périmètre de l'AVAP ou dans la zone potentiellement touchée (autres que ceux liés à l'objet de l'AVAP) :	
BIODIVERSITÉ	
Présence d'une ZNIEFF de type 1 ou 2	<p><b>La commune de Mallièvre est au cœur de la ZNIEFF de type II :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise ». Identifiant régional 50930000 - Identifiant SPN 520616288 Superficie 31 633 ha</li> </ul> <p><b>Autour de la commune de Mallièvre existent plusieurs ZNIEFF de type I :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Coteau sur la Sèvre au sud de Mallièvre » Identifiant régional 50930005 - Identifiant SPN 520616289 Superficie 2 ha</li> <li>- « Vallée de la Sèvre Nantaise en aval de Saint-Amand-sur-Sèvre » Identifiant régional 00005095 - Identifiant SPN 520616313 Superficie 412 ha</li> <li>- « Etang de l'Aujardière » Identifiant régional 50930004 - Identifiant SPN 520016140 Superficie 11 ha</li> </ul>
Présence d'un site Natura 2000	Rien à Signaler
Présence d'un arrêté de protection de biotope	Rien à Signaler
Présence d'une réserve naturelle	Rien à Signaler
Présence de zones humides	Inventaire zones humides et des haies, réalisé par le bureau d'études ATLAM et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2013
Présence de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques identifiés dans la Trame Verte et Bleue (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)	Rien à Signaler
Autres enjeux de biodiversité (à préciser)	Rien à Signaler



Principaux enjeux environnementaux dans le périmètre de l'AVAP ou dans la zone potentiellement touchée (autres que ceux liés à l'objet de l'AVAP) :	
<b>CADRE DE VIE</b>	
Présence de sources de bruit	Rien à Signaler
Présence de pollution lumineuse	Rien à Signaler
Présence ou projets d'infrastructures de modes de déplacements doux pouvant influencer sur l'aspect des espaces publics ou du mobilier urbain	Le diagnostic du PLU a bien répertorié l'ensemble du réseau actuel de liaisons douces existantes, ainsi que les potentiels pour son déploiement. L'incitation au covoiturage et aux déplacements doux est également bien détaillée et reste un enjeu fort pour la commune. (voir axe 3 du PADD : Compléter le réseau de liaisons douces (action menée dans le cadre du PVIC « Plan de Valorisation de l'Identité Communale ») entre les différents pôles de la commune par des cheminements sécurisés, accessibles et agréables. Ces liaisons pourront s'accompagner d'une requalification de certains espaces publics, pour favoriser les rencontres intergénérationnelles et de convivialité). L'AVAP répertorie les liaisons douces pour en faire un axe de mise en valeur patrimoniale du site.
Autres enjeux en matière de cadre de vie (à préciser)	Rien à Signaler
<b>ENERGIE</b>	
Contexte climatique	De par la proximité de l'océan Atlantique, le bassin versant de la Sèvre Nantaise est marqué par un climat océanique caractérisé par des températures douces et une pluviométrie moyenne et très régulière tout au long de l'année (températures : moyennes mensuelles (1981-2010) la plus basse 2,2° / la plus haute 24,9°, à Cholet (49))
Potentiel de développement des énergies renouvelables	En dehors du potentiel solaire ( $\pm$ 1 800 h d'ensoleillement en 2014 pour une moyenne nationale de 1 664 h) il n'existe pas de réel potentiel pour le développement des autres énergies renouvelables, la biomasse n'étant pas disponible sur un territoire aussi réduit en surface.
Ilots de chaleur	Rien à signaler
Autres enjeux énergétiques identifiés (à préciser)	Rien à signaler

<u>Principaux enjeux environnementaux dans le périmètre de l'AVAP ou dans la zone potentiellement touchée (autres que ceux liés à l'objet de l'AVAP) :</u>	
<b>EAU</b>	
Présence de captage AEP, quels sont les périmètres de protection concernés s'il en existe	Rien à signaler
Autres enjeux liés à l'eau (à préciser)	Imperméabilisation des sols => pollution des cours d'eau : l'AVAP insiste sur un traitement percolant des sols aux abords des nouvelles constructions et pour les voies douces, et elle instaure la préservation des espaces naturels et des potagers intra-muros pour maintenir l'équilibre écologique.
<b>RISQUES</b>	
Présence de risques naturels ou technologiques	Risque naturel d'inondation de la Sèvre Nantaise
Existe-t-il un plan de prévention des risques et si oui, quel est son stade d'avancement (en cours d'élaboration, approuvé, en cours de modification ou de révision)	PPR Inondation de la Sèvre Nantaise
Autres enjeux liés aux risques (à préciser)	Les berges de la Sèvre Nantaise et les prairies humides ne sont pas destinées à recevoir des nouvelles constructions, et, les bâtiments existants dans ces zones sont, pour ceux d'entre eux qui n'ont pas d'enjeux patrimoniaux, destinés à disparaître.



<p><b>4.2 – Description des principales incidences de la mise en œuvre du projet d'AVAP sur l'environnement et la santé humaine.</b></p>	<p>&gt; L'AVAP est réalisée conjointement avec le PLU, pour promouvoir une gestion économe de l'espace (expansion urbaine très limitée et densification des « dents creuses »,...), et pour intégrer les dispositions du PADD.</p> <p>&gt; Le diagnostic Environnemental de l'AVAP s'appuie sur les documents en cours d'élaboration du SRCE, pour ce qui concerne la Biodiversité (trames vertes et bleu, ZNIEFF 1 et 2, etc...) qui sont pris en compte dans le projet de l'AVAP.</p> <p>&gt; L'AVAP favorise la préservation du cadre de vie local en limitant les gabarits routiers à ceux existants et en favorisant des espaces viaires partagés, en limitant les ombres portées par l'interdiction de surélévations trop importantes des immeubles patrimoniaux, en conservant des lieux de productions maraîchères intra-muros, en protégeant les espaces naturels et les rivières.</p> <p>&gt; La question des énergies renouvelables est traitée par l'AVAP qui met en parallèle les conditions de mise en valeur du Patrimoine architectural et urbain et les nécessaires adaptations du bâti patrimonial avec la question de la production d'énergie (capteur solaire, éolien, géothermie, biomasse...) et les économies d'énergie (réhabilitations thermiques des logements et des ERP), dans un contexte patrimonial fragile.</p> <p>&gt; Enfin, la question des risques naturels est prise en compte avec la nécessaire inconstructibilité des zones potentiellement inondables classées en zone naturelle par l'AVAP (sauf pour les dispositifs ancestraux d'utilisation de la force motrice de l'eau : le moulin BAUDRY).</p>
--	--

Argumentaire sur la prise en compte des principaux enjeux environnementaux et des autres plans et programmes (urbanisme, SRCE, risques, ...) au regard des incidences potentielles de l'AVAP, pour justifier de la nécessité ou non de la réalisation d'une évaluation environnementale (en particulier sur les thématiques de la biodiversité, de la gestion économe de l'espace, de l'énergie et du climat, de la préservation du cadre de vie, de l'eau, de la prise en compte des risques) :



**5/ ANNEXES CARTOGRAPHIQUES À FOURNIR :**

(à minima)

• un plan de situation et un plan du projet de périmètre de l'AVAP	VOIR ANNEXE 1
• plan de zonage du document d'urbanisme opposable	En cours de validation
• toute autre carte qui semblerait utile (enjeux environnementaux,...)	VOIR ANNEXE 3

A :

, le :

Signature du demandeur

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

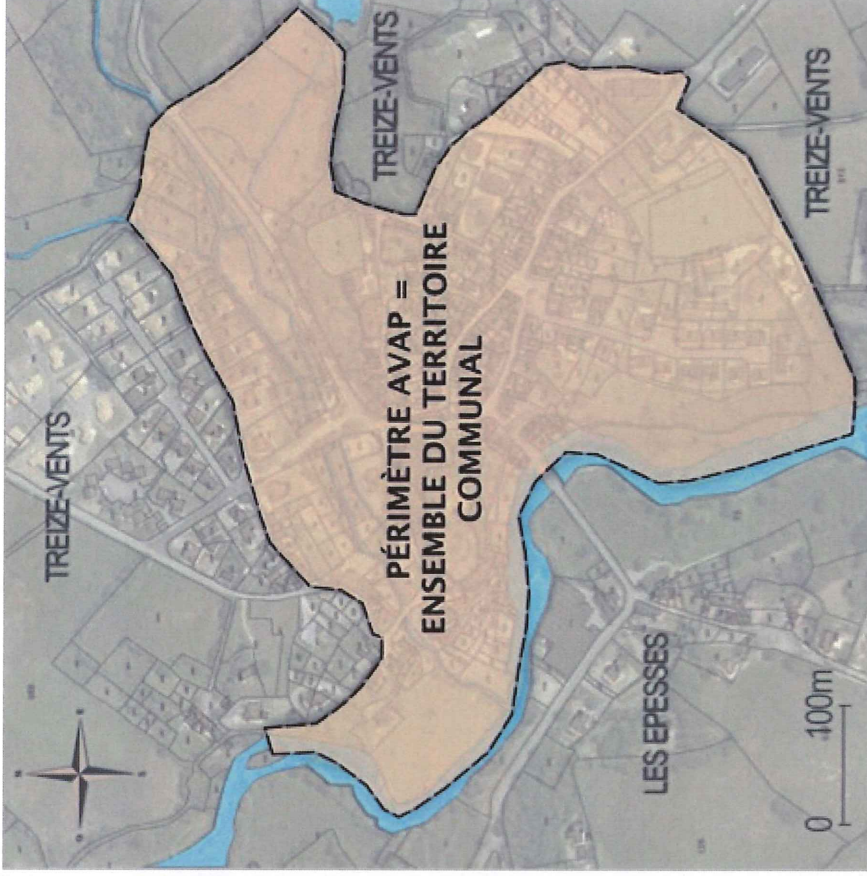
**Transformation d'une ZPPAUP en AVAP**

**ANNEXES**

**ANNEXE 1 : EMPRISE DE LA ZPPAUP EXISTANTE ET DE L'AVAP PROJETÉE**



**ZPPAUP**



**AVAP**



## ANNEXE 2 : CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Trame verte et bleue  
(source SRCE Pays de la Loire)

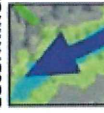
Le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire est en cours d'élaboration.

Le travail méthodologique sur la spatialisation de la trame verte et bleue régionale a eu lieu jusqu'à l'automne 2012. Les cartes obtenues sont encore en cours de validation.

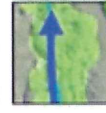
Selon le décret TVB n°2012-1492, paru au journal officiel du 29 décembre 2012 :

« La trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. [...] L'identification et la délimitation des continuités écologiques de la trame verte et bleue doivent notamment permettre aux espèces animales et végétales dont la préservation ou la remise en bon état constitue un enjeu national ou régional de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. »

Même si aucune donnée officielle ne recense aujourd'hui la trame verte et bleue de Mallièvre, on peut néanmoins la déterminer :



**La vallée de la Sèvre Nantaise**  
Colonne vertébrale écologique d'un territoire très vaste



**Les vallons**  
Leur position et leur configuration découpent le territoire en séquences naturelles. Ils assurent le lien entre les espaces agricoles ou boisés et la Sèvre Nantaise.

Des milieux différents complètent la trame verte et bleue. Ils interagissent les uns sur les autres, et révèlent des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité :



**Les surfaces cultivées**  
Ecrin de la commune



**Les coteaux**  
Majoritairement boisés, en lien avec la vallée et les vallons



**Les haies**  
Réseau bocager intimement lié aux pratiques agricoles



**L'urbanisation :**

- Les espaces publics sont des espaces minéralisés et paysagés, avec des végétaux plus ou moins importants pour la richesse écologique.
- Les jardins privés, tiennent une part importante et participent de par leur répartition et leur nombre à la diversité biologique.

Carte des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité \_ fond de carte Géoportail





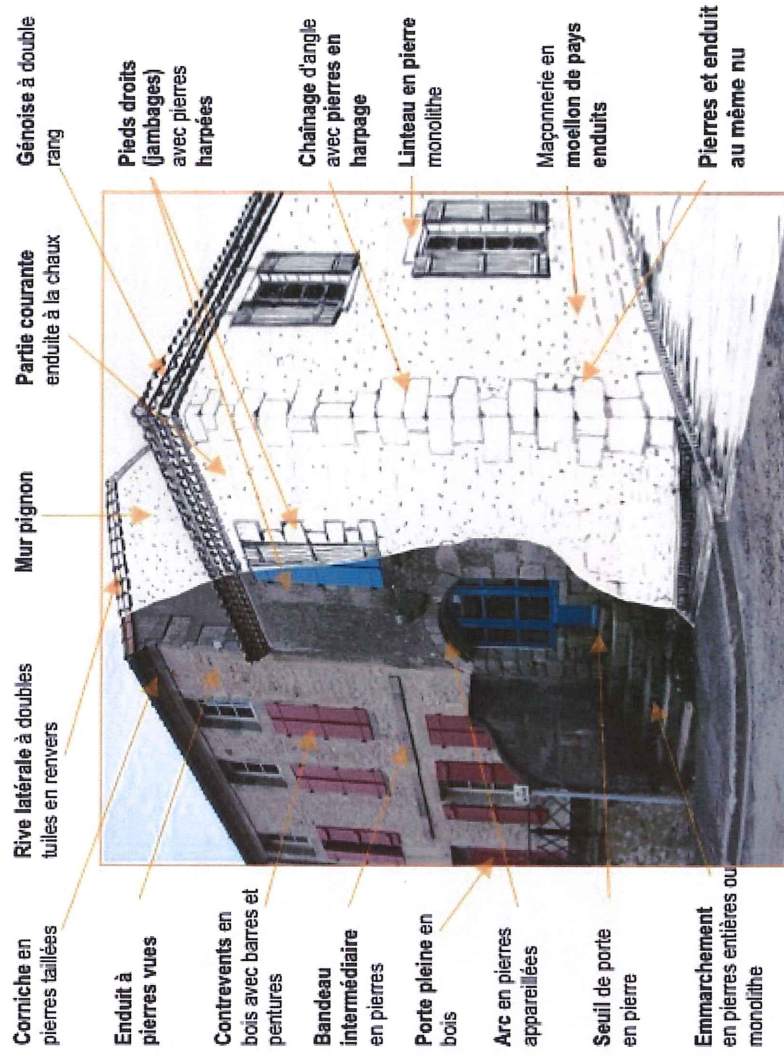
### ANNEXE 3 : CONCLUSION DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'AVAP

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

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

Cependant, le patrimoine bâti traditionnel, relativement mal isolé thermiquement (parois froides, combles, menuiseries extérieures), doit subir des interventions pour s'adapter aux nécessaires économies d'énergie, et, si ces interventions sont réalisées sans soins particuliers, le risque est grand d'une altération irréversible de sa morphologie et de son esthétique. Ainsi, les prescriptions de l'AVAP devront viser la recherche d'un compromis entre économies énergétiques et préservation du caractère des lieux, en préconisant une démarche de « rénovation thermique » intelligente et raisonnée, en amont de toute intervention brutale sur l'enveloppe des bâtiments.

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





## ANNEXE 4 : SYNTHÈSE DES APPROCHES : PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Le projet de l'AVAP qui privilégie la mise en valeur des patrimoines dans le respect des principes du développement durable, reprend les orientations du PADD. La synthèse des approches contenue dans le diagnostic de l'AVAP analyse les 5 finalités du développement durable en lien avec la mise en valeur du patrimoine. Les tableaux présentés recensent les qualités et les besoins des éléments du patrimoine en rapport direct avec ces finalités.

1. LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PROTÉGER L'ATMOSPHÈRE		
Objectifs de développement durable en lien avec l'AVAP	Potentialités Environnementales à exploiter ou à développer	Besoins du patrimoine / Dimensions environnementales à prendre en compte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements</li> <li>Maîtriser les consommations et la demande en énergie des bâtiments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Forme urbaine dense et compacte du centre ancien, qui favorise les déplacements piétons au quotidien : école, commerces, services,... <b>ECONOMIE DE L'ESPACE</b></li> <li>Présence de venelles et de chemins non carrossables qui redoublent les circulations automobiles et qui permettent de découvrir les qualités patrimoniales du site en rejoignant les points principaux du bourg.</li> <li>Présence de matériaux de construction locaux dont l'emploi favorise un trajet court (carrières, gravières, etc....)</li> <li>Présence de systèmes constructifs des édifices existants avant 1950, et dispositifs traditionnels d'accompagnement, possédants des qualités pour limiter les déperditions et assurer une bonne inertie thermique (chaud / froid)</li> <li>Action de rafraîchissement de l'air liée à l'évaporation de l'eau de la Sèvre-Nantaise pour les nuits estivales,</li> <li>Dispositions traversantes des logements qui favorisent l'aération et le rafraîchissement des pièces pendant la nuit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partager les circulations (piétons + vélos) ET (automobiles), pour les points conflictuels particuliers : trottoirs symbolisés, ralentisseurs, etc... , ou, Dédier des voiries (piétons + vélos) OU (automobiles) : <b>DÉVELOPPER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE</b></li> <li>Réduire l'étalement des zones urbaines périphériques en densifiant les espaces déjà urbanisés, pour conserver la proximité des activités et de l'habitat,</li> <li>Proposer des aires de stationnement des véhicules à proximité des venelles, pour les habitants, ou pour les visiteurs</li> <li>Améliorer le confort thermique des habitations existantes en complétant les dispositifs existants et en réintégrant des éléments d'accompagnement.</li> <li>Procéder à une « réhabilitation thermique » des logements dans l'ancien, en réalisant des audits énergétiques et en intervenant sur les éléments les plus représentatifs (chaudières à condensation et corps de chauffe, changement des menuiseries extérieures, isolation des combles perdus, ventilation,...) dans un souci de rentabilité raisonnée (investissement / gain annuel).</li> <li>Préserver la qualité des vue sur le vélum bâti pour mettre en valeur le patrimoine majeur, en évitant de le polluer par des installations (panneaux solaires, éoliennes) mal intégrées aux bâtis existants, d'un rendement moyen, et avec une rentabilité financière à prouver.</li> <li>Ne pas favoriser les inondations des lieux en urbanisant des zones de libre circulation des eaux.</li> <li>Permettre l'infiltration des eaux de pluie dans les sols pour nourrir la nappe phréatique et conserver l'eau nourricière dans une sphère locale.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir les énergies renouvelables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>une région très ensoleillée = <b>ENERGIE SOLAIRE</b> possible</li> <li>Profiter d'un maximum de chaleur solaire en perpétuant les orientations traditionnelles des façades principales au Sud-Ouest.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anticiper les effets du changement climatique (risques accentués, etc).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se servir des végétaux caducs pour se protéger de la chaleur (ombres sur les baies, les façades, sur les sols)</li> <li>Préserver les zones boisées et les haies coupe-vents pour casser les effets des vents violents et pour fixer le CO<sub>2</sub></li> </ul>	



## 2. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ, PROTÉGER LES MILIEUX ET LES RESSOURCES

Objectifs de développement durable en lien avec l'AVAP	Potentialités Environnementales à exploiter ou à développer	Besoins du patrimoine / Dimensions environnementales à prendre en compte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la consommation d'espace, les pressions sur les écosystèmes, sur les paysages, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La présence, pour préserver les écosystèmes, de zones naturelles protégées (ZNIEFF) à proximité des zones urbaines, et, la présence du fleuve comme corridor écologique traversant le bourg tendent à poser la <b>réflexion sur la maîtrise du développement urbain</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien des <b>chemins</b> pour l'usage des promeneurs, sans en augmenter ni le nombre et ni le gabarit qui risquerait de détruire l'équilibre urbanité / ruralité existant.</li> <li>• Favoriser le <b>maintien des jardins privés urbains</b> pour préserver les points de vue et maintenir la biodiversité dans le centre ancien</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Économiser et protéger les ressources naturelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuer à entretenir et à valoriser le <b>rapport naturel entre l'homme et l'eau</b> car : présence historique d'édifices et de dispositifs liés à l'énergie hydraulique (moulins, chausées), de système de puisage de l'eau (puits, pompes), et, d'ouvrages pour maîtriser le fleuve (ponts et canaux).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer et préserver la <b>qualité des eaux de la Sèvre-Nantaise</b> pour en faire un <b>élément patrimonial majeur du territoire</b>, au même titre que les Monuments existants, en favorisant le traitement des <b>eaux de pluie</b> à la « <b>parcelle</b> » (au plus près de leur contact avec le sol) et en évitant les ruissellements chargés de polluants.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer le <b>patrimoine naturel</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaines, vallées, boisements naturels, bosquets, haies, ripisylves, mais aussi vestiges archéologiques, autant <b>d'ambiances paysagères</b> à entretenir pour leur <b>diversité</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour maintenir les <b>points de vue</b> sur les éléments forts du patrimoine, limiter, en frange urbaine, la culture des grands arbres de type <b>peuplier</b>, et <b>interdire la plantation d'espèces exogènes</b>.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mener des <b>actions de valorisation</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire découvrir les richesses, l'histoire et la diversité du territoire, par la <b>création de parcours de découvertes</b> voire par l'organisation de <b>visites commentées</b>, pour une <b>appropriation</b>, par tous les <b>publics</b>, du Patrimoine de MALLIÈVRE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les <b>franges urbaines et les entrées de bourg</b> afin d'offrir une qualité patrimoniale à l'ensemble, et penser l'<b>intégration urbaine</b> comme un tout et pas simplement élément par élément.</li> <li>• Valoriser les <b>accès existants à la Sèvre-Nantaise</b>, et même les augmenter...</li> </ul>

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



4. COHESION SOCIALE ET SOLIDARITE ENTRE TERRITOIRES ET GENERATIONS		
<p>Objectifs de développement durable en lien avec l'AVAP</p>	<p>Opportunités du patrimoine / Potentialités Environnementales à exploiter ou à développer</p>	<p>Besoins du patrimoine / Dimensions environnementales à prendre en compte</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la <b>cohésion territoriale</b> (cohérence entre les niveaux territoriaux, mixité fonctionnelle, identité culturelle).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La richesse du patrimoine urbain de MALLIEVRE, sa conservation et sa mise en valeur, peuvent provoquer la <b>prise de conscience</b>, par les habitants, de leur <b>identité culturelle</b>, qui favoriserait l'émergence d'un <b>pôle territorial</b> à une échelle plus large (attrait péri local pour des pratiques quotidiennes : on viendrait déjeuner, en co-voiturage depuis les villes alentours pour profiter du « décor » et du calme des berges de la Sèvre-Nantaise).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La notion d'<b>identité culturelle</b> passe nécessairement par la protection et la mise en valeur des éléments représentatifs du Patrimoine (architectural, urbain et paysager), avec pour corollaire la préservation et la reproduction des modes de faire issus de la tradition, afin de conserver l'unité du vocabulaire commun et fédérateur.</li> <li>A ce titre, la patine, puis l'entretien et la réparation, des matériaux de construction participent au rôle de témoin déterminé par l'histoire. Ainsi, les matériaux qui ne nécessitent pas d'entretien régulier ou qui ne sont pas réparables (tels que les éléments en PVC) ne devraient pas être autorisés dans les secteurs à caractère patrimonial.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la <b>cohésion sociale</b> (mixité sociale et intergénérationnelle, offre de lieux d'échange et de dialogue, etc).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les places, les rues et les ruelles piétonnes favorisent une <b>pratique spatiale</b> basée sur la <b>convivialité</b> et les <b>échanges intergénérationnels</b>. Un développement de ces pratiques au sein du bourg participerait à l'offre de lieux d'échange et de dialogue.</li> <li>La diversité et la proximité des <b>différentes typologies de bâtiments</b> (et donc de logements) favorisent aussi la <b>mixité sociale</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La <b>diversité des typologies</b> du patrimoine bâti doit être maintenue pour éviter d'homogénéiser trop fortement le vélum bâti.</li> <li><b>Les surélévations des immeubles à fort caractère patrimonial</b> doivent être mesurées ou interdites.</li> </ul>

5. UN DEVELOPPEMENT SUIVANT DES MODES DE PRODUCTION ET DE CONSOMMATION RESPONSABLE		
<p>Objectifs de développement durable en lien avec l'AVAP</p>	<p>Opportunités du patrimoine / Potentialités Environnementales à exploiter ou à développer</p>	<p>Besoins du patrimoine / Dimensions environnementales à prendre en compte</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer l'usage de l'espace de façon adaptée à une <b>évolution</b> vers des modes de production et de consommation responsables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C'est l'enjeu principal de l'AVAP de MALLIEVRE, qui promeut une gestion adaptée des richesses et des ressources existantes et qui propose de les faire évoluer avec le souci de <b>favoriser leurs conservations, leurs transmissions</b> et d'assurer leurs <b>longévités</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nécessité d'assurer une bonne exemplarité dans la prise en compte des différentes dimensions environnementales et de développement durable</li> </ul>



## ANNEXE 5 : CONCLUSION DE LA SYNTHÈSE DES APPROCHES

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

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

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

Ces enjeux vont déterminer les orientations de l'AVAP tant pour la définition de son périmètre et de ses secteurs que dans la précision des prescriptions et des recommandations pour mettre en œuvre un projet complet de valorisation des patrimoines.

## ANNEXE 6 : ORIENTATIONS DU PADD EN LIEN AVEC L'AVAP

Etabli à partir de la prise en compte des éléments du diagnostic général de la commune de Mallièvre avec son évaluation environnementale, le PADD du PLU comporte les orientations suivantes, regroupées en 4 axes non hiérarchisés :

- Axe 1 : Protéger et mettre en valeur les milieux et les ressources naturelles de la Commune
- Axe 2 : Préserver toutes les échelles de patrimoine sur Mallièvre,
- Axe 3 : Placer le lien social comme levier pour l'amélioration des conditions de vie des Malliévrains,
- Axe 4 : Maintenir et renforcer les activités en place et l'attractivité du territoire,

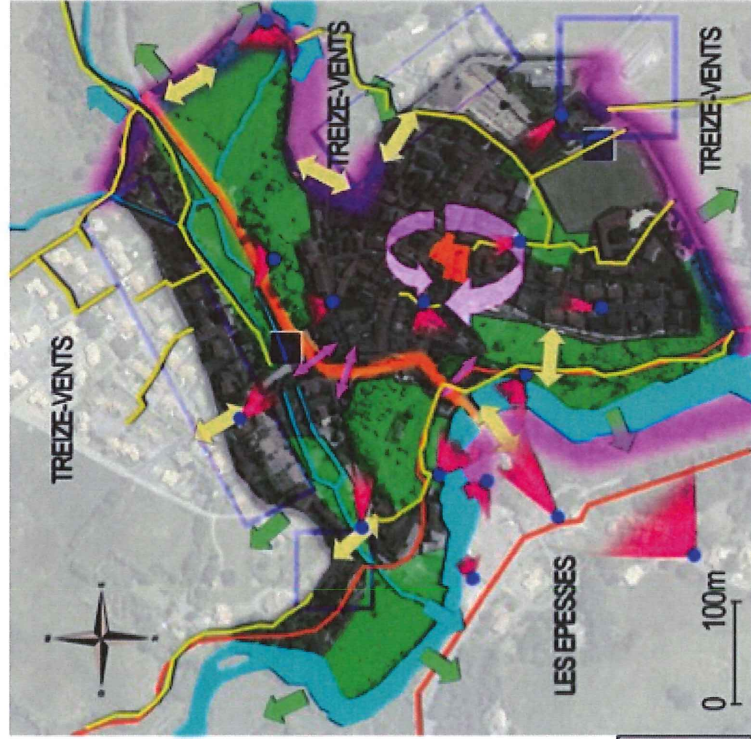


Illustration 14 :  
Synthèse Graphique du PADD  
du PLU de MALLIEVRE

### AXE 1



Protéger les éléments constitutifs de la trame verte



Protéger les éléments constitutifs de la trame bleue



Prendre en compte le risque inondation (PPRI Sèvre Nantaise)



Continuités des trames vertes et bleues au-delà des limites communales

### AXE 2



Points de vue repérés



Cônes de vue et perspectives à préserver et à valoriser



Zones d'urbanisation partagée « à harmoniser »

### AXE 3



Requalifier la RD11 dans sa portion de traversée de Mallièvre pour adoucir son caractère routier.



Favoriser et sécuriser les traversées piétonnes et vélos de la RD11.



Reconvertir certains espaces publics en espaces d'accueil pour les modes alternatifs à la voiture particulière (covoiturage, abris vélos ...).

A noter : les focalisations de ces espaces sur la cartographie sont à titre indicatif.



Favoriser le renouvellement urbain et la densification du tissu existant

### AXE 4



Faire de la Place des Tisserands un lieu de convivialité et valorisation de cet espace. Qu'elle devienne LA place de village.



Affirmer la centralité existante autour de la Place des Tisserands : regroupement des commerces, services et équipements.



Valoriser les liaisons douces existantes.



Assurer une continuité entre les liaisons douces à l'échelle de la commune (même au niveau des quartiers plus résidentiels) et même au-delà.



Permettre une bonne cohabitation entre le développement de Mallièvre et les activités agricoles (notamment l'élevage) situées sur les communes voisines.



## ANNEXE 7 : ORIENTATIONS DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

Il a été déterminé 4 types de secteurs pour le périmètre général de l'AVAP :

- Les secteurs à dominante bâtie : lettre **Z** accompagnée de la lettre **U** (Urbain) et des chiffres **1** ou **2** :
  - Le secteur **ZU1** : les tissus urbains historiques : le vieux bourg de Mallièvre,
  - Le secteur **ZU2** : les tissus urbains récents du bourg de Mallièvre, en périphérie des secteurs historiques **ZU1**.
- Les secteurs à dominantes naturelles et/ou archéologiques : lettre **Z** accompagnée de la lettre **P** (Paysage) et des lettres **n** ou **a** :
  - Le secteur **ZPn** : les espaces naturels (non bâtis ou inconstructibles sauf pour les abris légers des agriculteurs professionnels) protégés comme héritage historique, paysager et archéologique, identifiés pour leurs intérêts lors de la formation du territoire — les vallées, les vallons et les zones humides, les coteaux ou les talwegs, les principaux espaces non construits et certaines zones de jardins potagers.
  - Le secteur **ZPa** : La plateforme castrale et les espaces contigus des anciennes fortifications et fossés, qui caractérise le site défensif de Mallièvre et qui comportent des alicats archéologiques forts devant être préservés pour la connaissance du site.

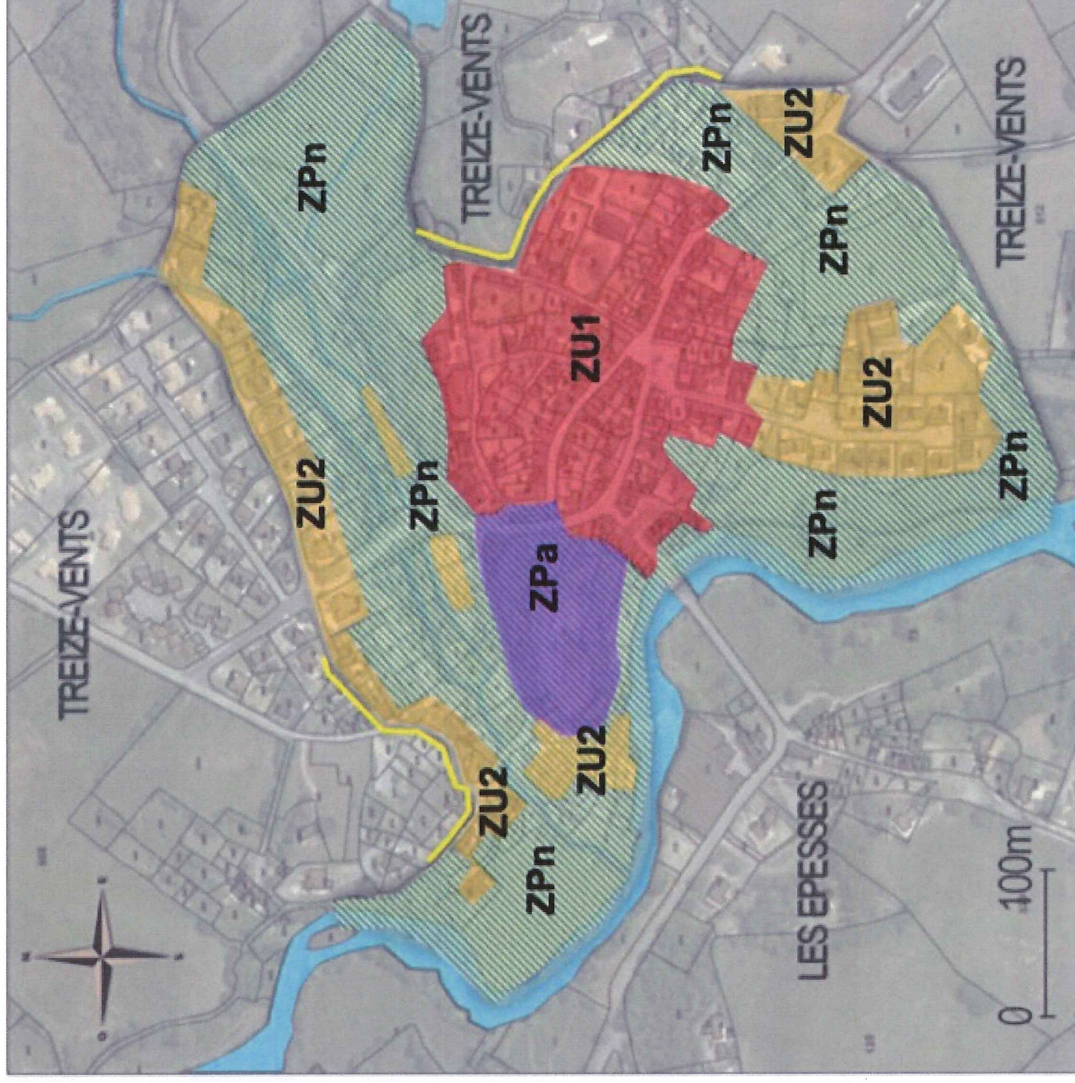


Illustration 17 : Le périmètre général et ses secteurs



**ANNEXE 8 : LE DIAGNOSTIC Architectural, Patrimonial, Environnemental de l'AVAP**  
(voir document joint)

**ANNEXE 9 : LE RAPPORT DE PRÉSENTATION DE L'AVAP**  
(voir document joint)

**ANNEXE 10 : LE PADD DU PLU (version arrêtée)**  
(voir document joint)

**ANNEXE 11 : LA DÉLIBÉRATION DU CM DE CRÉATION DE L'AVAP**  
(voir document joint)