

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DES PAYS DE LOIRE  
COMMUNE DE SAINT-FLORENT-LE-VIEIL

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

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

PONANT  
Stratégies Urbaines

95 rue Toufaire  
17300 Rochefort  
tél : 05 46 99 00 64  
fax : 05 46 99 49 02  
ponant.urba@wanadoo.fr



# Sommaire

<b>Introduction</b> . . . . .	<b>p 3</b>
<b>O PRÉAMBULE</b> . . . . .	<b>p 4</b>
AVAP, nature et contenu . . . . .	p 5
Situation géographique et administrative de la commune . . . . .	p 6
<b>I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC.</b> . . . . .	<b>p 7</b>
I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE . . . . .	p 8
1.1.1 Etat des lieux . . . . .	p 9
1.1.2 Les problématiques principales . . . . .	p 10
1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux. . . . .	p 11
I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE . . . . .	p 13
1.2.1 Etat des lieux . . . . .	p 14
1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux . . . . .	p 15
I.3. SYNTHÈSE . . . . .	p 16
<b>II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE</b> . . . . .	<b>p 18</b>
II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP . . . . .	p 19
2.1.1 Délimitation du périmètre de l'AVAP . . . . .	p 20
2.1.2 Les différents secteurs . . . . .	p 21
2.1.2a Le Centre ancien . . . . .	p 21
2.1.2b L'Abbaye et ses abords. . . . .	p 22
2.1.2c La Boutouchère . . . . .	p 23
2.1.2d La Zone d'extension urbaine . . . . .	p 24
2.1.2e La Vallée de la Loire, la Vallée de l'Evre et les Châteaux de Montmoutiers et l'Ouvrinière. . . . .	p 25
2.1.2f L'Usine . . . . .	p 26
II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE. . . . .	p 27
2.2.1 Règles liées à l'Inventaire Patrimonial . . . . .	p 28
2.2.2 Règles liées aux différents secteurs. . . . .	p 38
2.2.3 Synthèse du règlement . . . . .	p 39
<b>III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.</b> . . . . .	<b>p 40</b>
III.1. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE . . . . .	p 41
3.1.1 Considérations particulières . . . . .	p 42
3.1.1a Bâti traditionnel . . . . .	p 42
3.1.1b Construction neuve. . . . .	p 43
3.1.1c Espaces publics . . . . .	p 44
3.1.1d Production d'énergies renouvelables . . . . .	p 45
3.1.1e Préservation des ressources et des milieux . . . . .	p 46
3.1.2 Prise en compte par l'AVAP . . . . .	p 47
III.2. COHERENCE AVEC LE PADD . . . . .	p 48

## INTRODUCTION

Saint-Florent-le-Vieil se situe à mi-chemin entre Angers et Nantes, sur un promontoire rocheux qui surplombe la Loire.

La commune possède un patrimoine exceptionnel, lié à son histoire et plus particulièrement de celle de son Abbaye, à l'origine de la fondation du bourg.

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

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

- des paysages et points de vue remarquables sur l'Abbaye et le bourg à préserver,
- une morphologie urbaine et une 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 (édifices religieux, habitats urbain et rural...).

L'approche environnementale a décrit un paysage aux entités bien distinctes : la vallée de la Loire, la vallée de l'Evre, le plateau agricole.

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 (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

La commune de Saint-Florent-le-Vieil a prescrit la révision de son P.O.S., élaboré le 10 février 1983 et modifié plusieurs fois par la suite par délibération en date du 11 janvier 2002.

Le P.L.U. a ainsi été approuvé le 23 janvier 2004.

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

### Contenu de l'AVAP

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

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

Le diagnostic fonde l'AVAP et traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager,

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

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

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

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

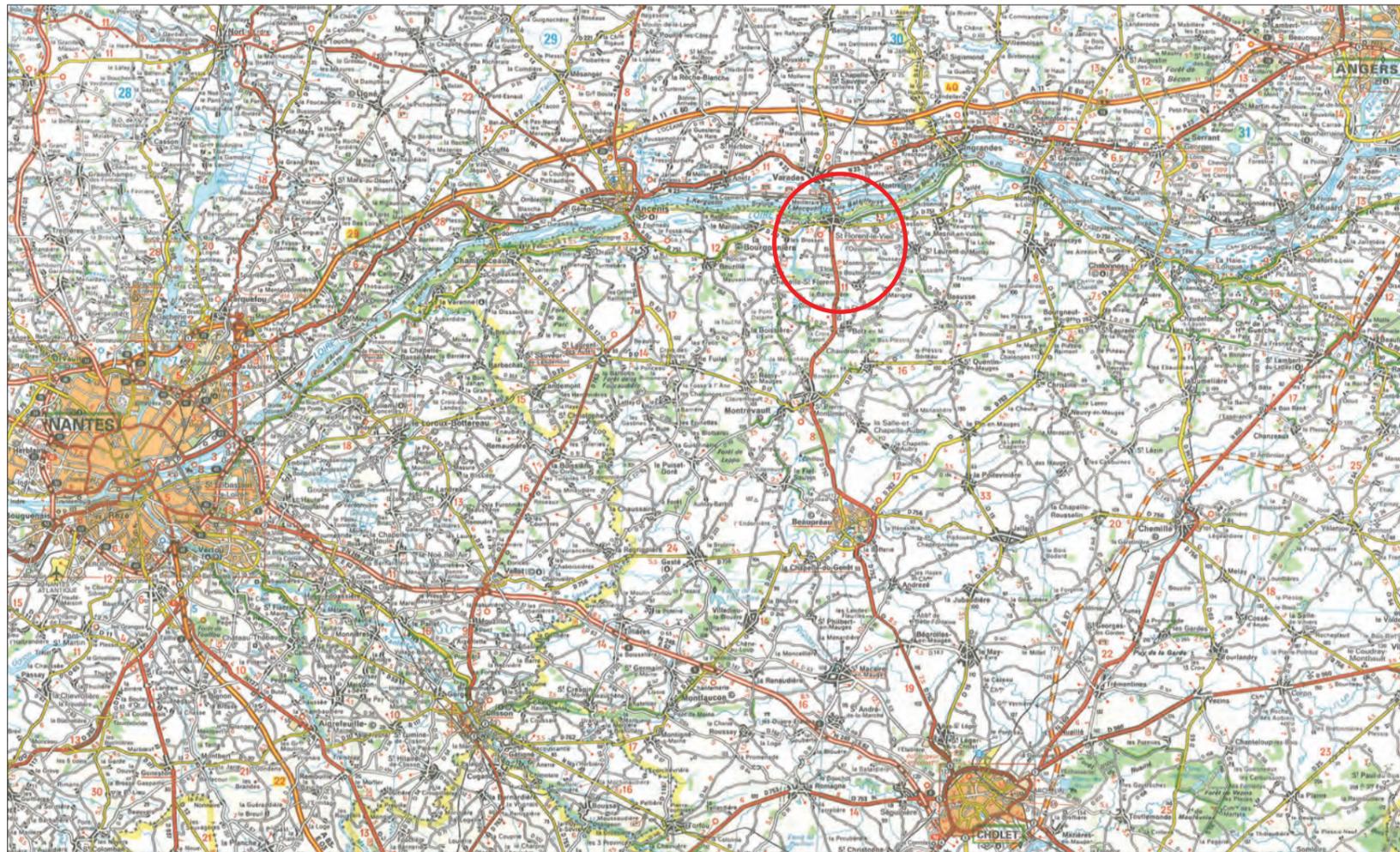
#### **Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :**

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

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

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

## Situation géographique et administrative de la commune



Localisation de la commune de Saint-Florent-le-Vieil

**- Généralités**

Le territoire de la commune de Saint-Florent-le-Vieil est située à l'ouest du département du Maine-et-Loire, dans la région Pays de la Loire, à la limite de la Loire-Atlantique.

La commune compte 2 623 habitants sur une superficie de 2470 hectares.

Les communes limitrophes de Saint-Florent-le-Vieil sont : Le Marillais, La Chapelle-Saint-Florent, Botz-en-Mauges, Beausse, Saint-Laurent-du-Mottay.

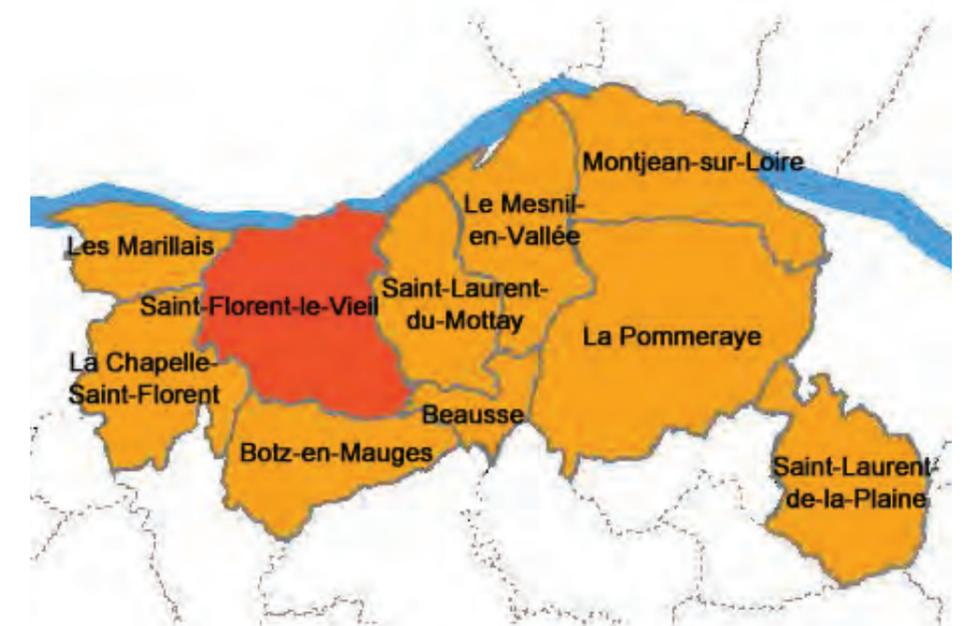
**- Le Canton et la Communauté de communes**

Le canton de Saint-Florent-le-Vieil regroupe les communes de : Beausse, Botz-en-Mauges, la Chapelle-Saint-Florent, Les Marillais, Le Mesnil-en-Vallée, Montjean-sur-Loire, La Pommeraye, Saint-Laurent-de-la-Plaine, Saint-Laurent-du-Mottay.

Saint-Florent-le-Vieil fait partie de l'arrondissement de Cholet, situé à 32 kms.



Le département du Maine-et-Loire



Le Canton de Saint-Florent-le-Vieil

# I. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

## I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE

## 1.1.1 Etat des lieux



L'Abbaye et les vestiges des fortifications

La ferme fortifiée des coteaux  
(propriété de l'Abbaye)

Hôtel de la Guérinière (XVIe s)

Chapelle Saint-Sauveur du  
cimetière (XVIe s)Couvent des religieuses  
Cordelières (XVIIe s)

La tour de la Gabelle (XVIIIe s)

La colonne commémorative  
(début XIXe s)Demeure bourgeoise dans le  
bourg (XIXe s)

Château de Montmoutiers (XIXe s)



Eglise de la Boutouchère (XIXe s)



Pont à haubans avec pilier central de 1964

Le Cinéma (1962) devant l'ancienne  
église paroissiale devenue musée

La laiterie (années 60)

Saint-Florent-le-Vieil est une commune riche de son histoire et de la diversité de ses paysages et de ses entités bâties, chacune ayant ses spécificités : la ville ancienne en surplomb sur la Loire, 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 en promontoire sur la vallée de la Loire est propice à l'occupation humaine. Un 1er ermitage y est construit dès le IVe siècle. A partir du VIIe siècle, c'est un monastère de moines bénédictins qui s'y implante.

- Au début du IXe siècle, l'Abbaye prospère subit les attaques successives des bretons puis des vikings, qui s'installent sur l'île Batailleuse, avant de voir s'implanter le château du comte d'Anjou, Foulques Nerra et les fortifications de la ville.

- Saint-Florent est le siège de plusieurs batailles, notamment aux XIVe et XVe s.

- Au XVIIe s, les moines mauristes reconstruisent la totalité du monastère et partiellement l'abbatiale. Quelques autres bâtiments témoignent encore de cette époque : l'Hôtel de la Guérinière, la chapelle de Maynet, la chapelle Saint-Sauveur, l'église du couvent des Cordelières du Tiers Ordre.

- A partir du XVIIIe s, Saint-Florent, à la limite avec les provinces de Bretagne, est le lien entre les Mauges et la Loire. Le port approvisionne en sel les paroisses des Mauges.

- Les Guerres de Vendée causent des pertes au niveau de la population, mais aussi au niveau du patrimoine (Abbaye et bourg incendiés).

- Au XIXe siècle, la ville se reconstruit peu à peu. Le passage de la duchesse d'Angoulême, venue honorer les soldats vendéens, reste marqué par une colonne commémorative.

Cette époque voit apparaître des châteaux et de belles demeures, y compris dans la campagne. L'église de la Boutouchère est construite.

- Après la démolition du pont durant la seconde guerre mondiale, deux nouveaux ponts sont construits successivement en 1954 et 1964. Les premiers lotissements sont construits à la Fevrière. La vie culturelle se développe entraînant la construction d'un cinéma dans le centre bourg. La silhouette du bourg est modifiée dans les années 60 par la construction de la laiterie qui vient fortement marquer le paysage.

## 1.1.2 Les problématiques principales

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

### - Quelle unité de site et quelle protection correspondante?

La vallée de la Loire génère un patrimoine exceptionnel et varié au niveau des paysages et du bâti. Le fleuve et le relief qu'il engendre, offrent des points de vue réciproques et des relations visuelles privilégiées entre les deux rives. Saint-Florent fait aujourd'hui l'objet d'une étude d'AVAP, mais c'est sans doute un territoire plus important qui mériterait une étude de Site Classé, à la hauteur de la qualité patrimoniale de ce lieu.

### - Certaines restaurations problématiques

La mauvaise restauration de l'habitat est un problème qui touche assez largement la commune. C'est un facteur important de sa banalisation. Les erreurs sont multiples et s'accumulant elles conduisent à enlaidir le paysage urbain et rural. Ces phénomènes touchent 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.

### - La nécessité d'un projet global

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 "routière" et rigide.

Les entrées du bourg sont également à prendre en compte en tant que lieu d'accueil sur le bourg.

Les nouvelles constructions ne tiennent parfois pas compte du tissu ancien et des rapports esthétiques ou de gabarits trop différents rendent parfois la cohabitation délicate.

L'aménagement des nouveaux quartiers mérite réflexion. La promotion d'un urbanisme reprenant l'aspect des bourgs, des maisons traditionnelles et d'une architecture de qualité est à faire. Il faut également travailler la notion des limites, des clôtures et l'aménagement des espaces publics.

Enfin, la commune mériterait un projet culturel et touristique global, qui passe par la mise en valeur de son patrimoine bâti, la mise à disposition d'équipements touristiques accueillants, le maintien et le développement de ses manifestations culturelles et la réalisation de grands projets, tels qu'un musée des Guerres de Vendée à la hauteur de l'histoire communale et un parc en belvédère sur la Loire aux abords de l'Abbaye.



La Basse Meilleraie sur la commune de Varades, Une multiplication des erreurs qui banalise les bourgs sur rive droite



Des murs ouverts ou remplacés par des éléments préfabriqués en béton



Des aménagements routiers à requalifier



Entrée Sud, par la zone artisanale, à redéfinir



L'insertion dans le paysage et des covisibilités à prendre en compte



Des insertions parfois malvenues dans le tissu ancien



Une architecture et des espaces publics à définir

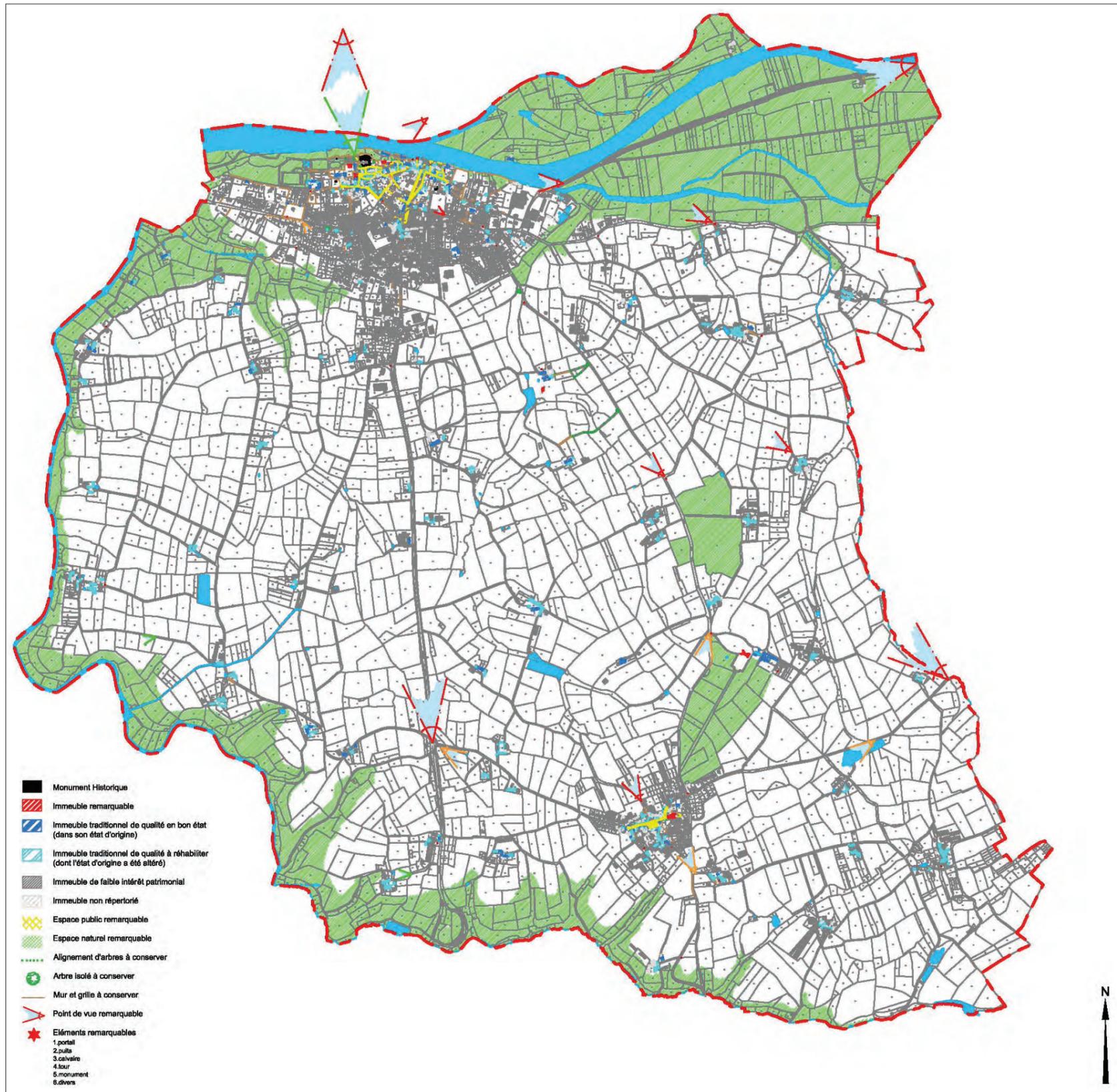


Des éléments patrimoniaux à mettre en valeur



Les hauteurs du Montglonne en promontoire sur la Loire

## 1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux



Le patrimoine très riche de la commune 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 maîtres, Abbaye...) 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
  - Éléments 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



Immeuble de qualité à réhabiliter



Immeuble de faible intérêt



Élément remarquable



Mur et muret



Espace public remarquable



Espace naturel remarquable



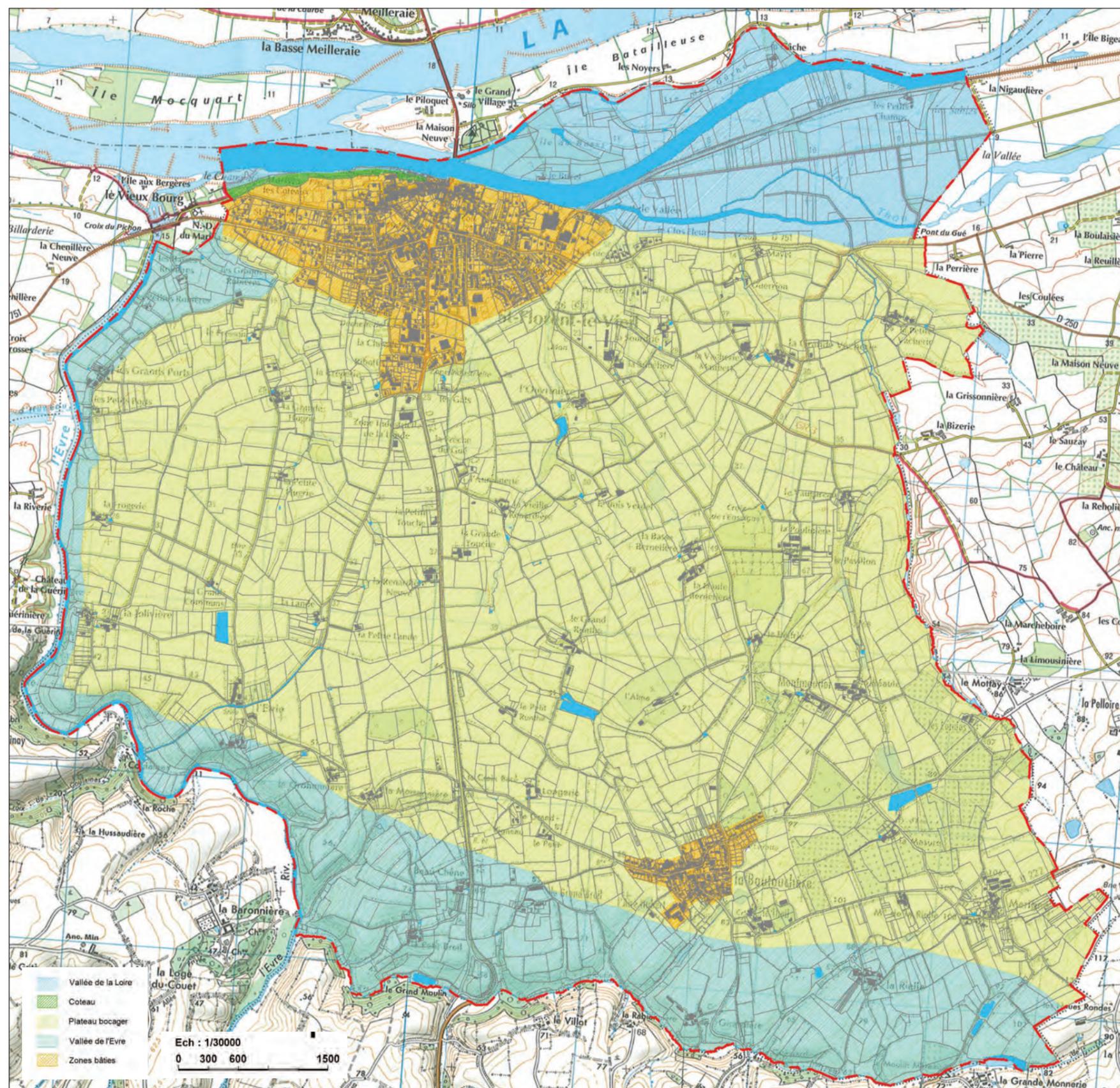
Alignement d'arbres



Arbre isolé

## I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

## 1.2.1 Etat des lieux



Entités paysagères

Le paysage communal est très marqué par le relief, dont le dénivelé varie de 100 m entre le point haut et le point bas.

Les limites communales nord, sud et ouest correspondent à des limites naturelles : la Loire, l'Evre et le ruisseau Moreau.

En dehors des zones bâties, on peut distinguer quatre entités paysagères :

- La Vallée de la Loire entourée d'un écrin de verdure
- Le Coteau abrupte au niveau du Montglonne, qui crée un promontoire au dessus de la Loire
- Le plateau agricole ouvert et bocager, qui s'étend sur la majeure partie du territoire de la commune
- La vallée de l'Evre, très encaissée et sinueuse en limite Ouest et Sud de la commune

Saint-Florent domine la Loire, laissant émerger la silhouette de l'Abbaye surplombant le coteau boisé.

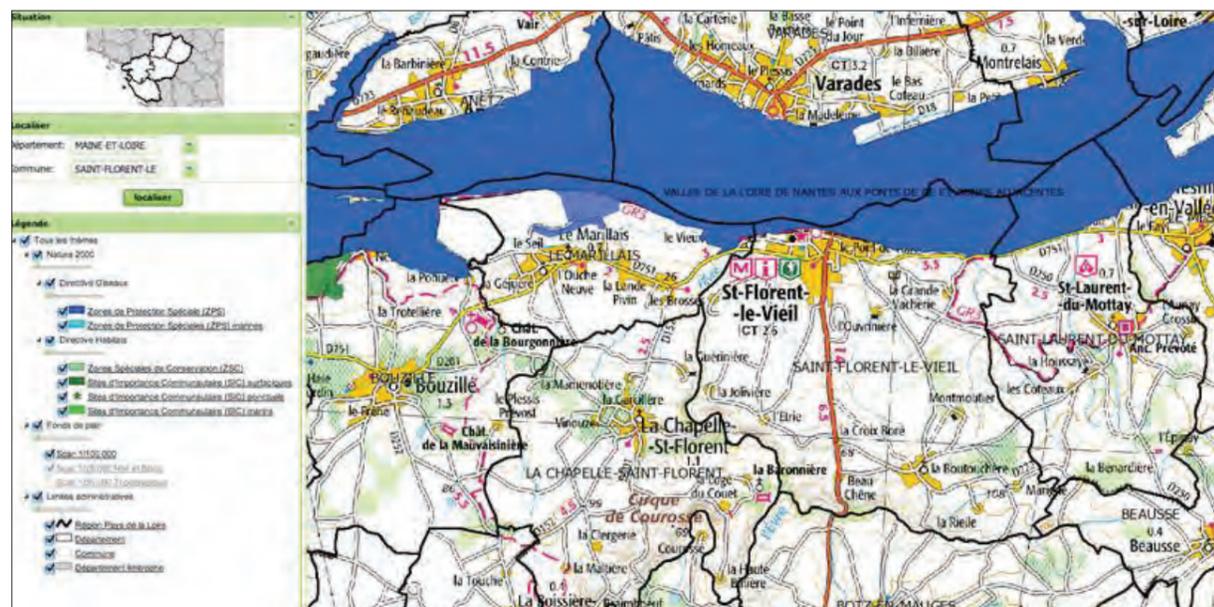
Le belvédère de l'Abbaye ouvre de larges vues sur la vallée de la Loire, mais aussi sur Varades et plus loin.

Le plateau ouvert permet de larges panoramas dans lesquels se détachent les clochers (Saint-Florent-le-Vieil, La Boutouchère, Botzen-Mauges, le Vieux Bourg de Marillais et la Chapelle Saint-Florent).

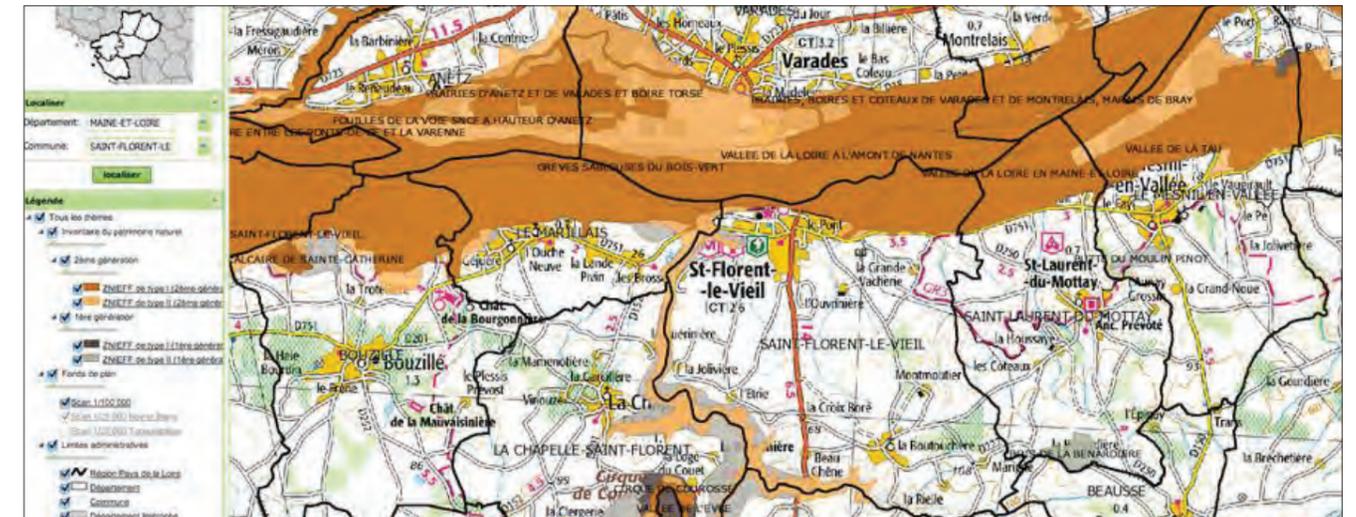
## 1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux

La commune est concernée par plusieurs milieux naturels inventoriés et protégés, localisés principalement sur la vallée de la Loire (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000) :

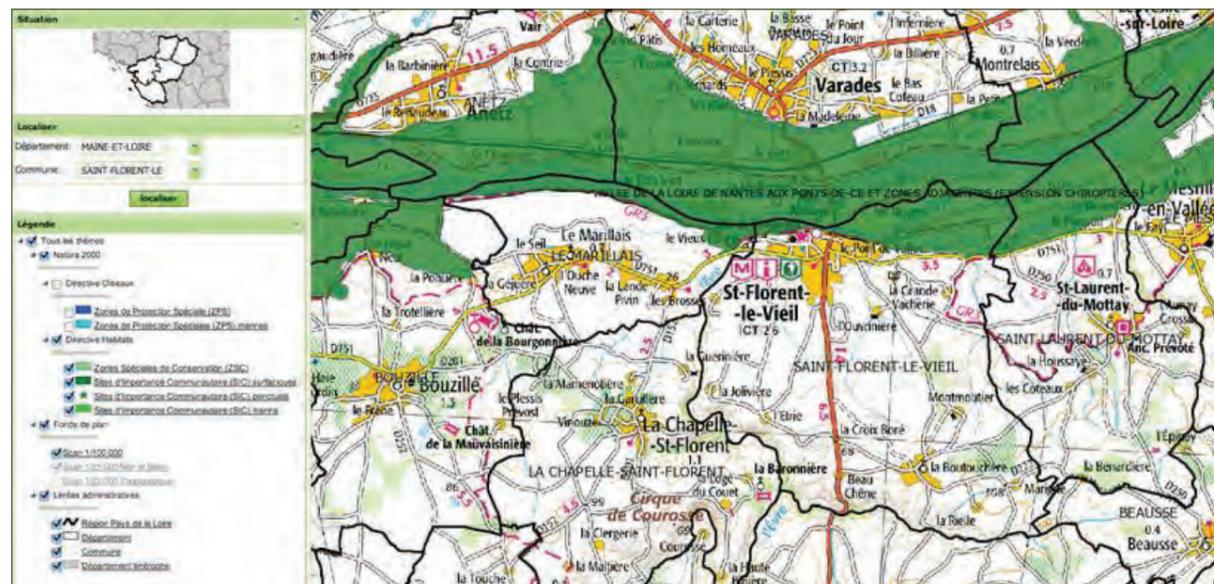
- ZNIEFF de type I n° 20000001 : lit mineur, berges et îles de la Loire entre Ponts-de-Cé et Varenne
- ZNIEFF de type I n° 20000013 : Vallée de la Thou
- ZNIEFF de type II n° 20000000 : Vallée de la Loire à l'amont de Nantes
- ZNIEFF de type II n° 20170000 : Vallée de l'Evre
- ZICO : Vallée de la Loire de Nantes à Montsoreau
- Natura 2000
  - Directive oiseaux (Zone de Protection Spéciale) : Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et zones adjacentes
  - Directive habitats (Site d'Intérêt Communautaire) : Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes



Zone de Protection Spéciale, Source DREAL des Pays-de-la-Loire



Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, Source DREAL des Pays-de-la-Loire



Site d'Intérêt Communautaire, Source DREAL des Pays-de-la-Loire



Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux, Source DREAL des Pays-de-la-Loire

## I.3 SYNTHÈSE

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



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

Le patrimoine bâti de Saint-Florent-le-Vieil est essentiellement localisé dans le bourg ancien de Saint-Florent, mais il est également disséminé sur l'ensemble du territoire communal, à la Boutouchère et dans les hameaux. Il s'agit du bâti, mais aussi des murs de clôtures et des petits éléments de patrimoine (puits, portails...). La densification des bourgs et hameaux sera à opérer avec le plus grand soin, en respectant les éléments paysagers et les points de vue; en particulier autour des vallées de la Loire et de l'Èvre.

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

- les immeubles traditionnels (Monuments Historiques, immeubles remarquables, immeubles traditionnels de qualité) pour lesquels l'isolation par l'extérieur, les capteurs et installations techniques visibles de l'espace public, les éoliennes ne sont pas autorisées, afin de préserver leur aspect.
- les immeubles de faible intérêt patrimonial, tout comme les constructions neuves, peuvent accepter la plupart du temps une technologie avancée en matière d'énergie renouvelable. Ils doivent avoir des projets permettant d'augmenter leur qualité architecturale et peuvent comporter la majorité des dispositifs techniques appropriés.

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

Les éléments de patrimoine paysager de la commune sont nombreux (espaces naturels exceptionnels, patrimoine végétal, vues sur le fleuve) et fondent le cadre de vie et de l'attractivité de Saint-Florent-le-Vieil. Ces éléments doivent être pris en compte dans le périmètre de l'AVAP et leur préservation et leur valorisation mise en place au travers du règlement.

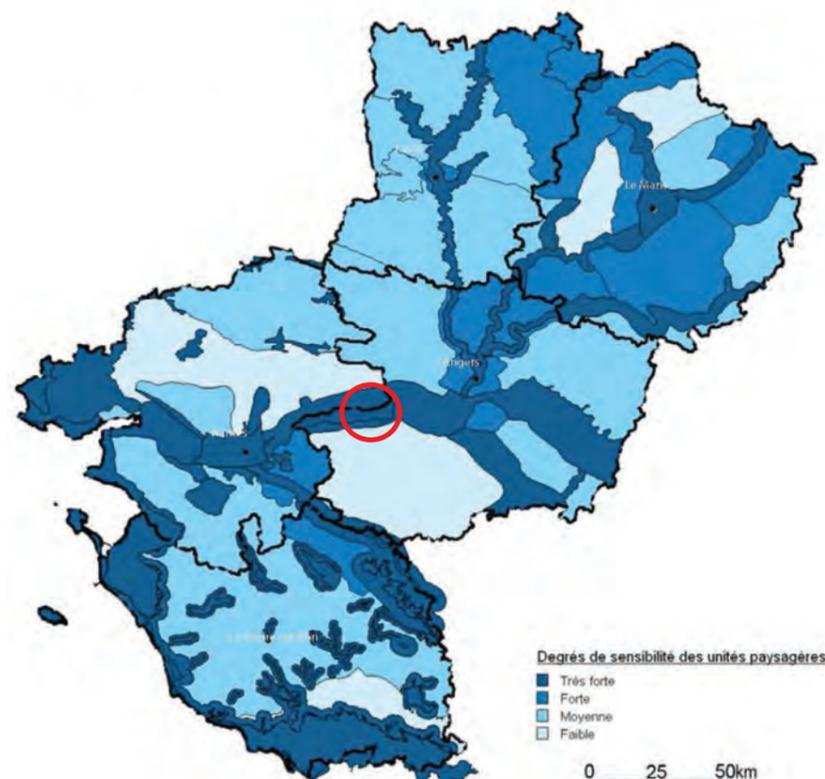
Le patrimoine naturel d'intérêt européen et local est important et recouvre, pour l'essentiel, les éléments de patrimoine paysager cité ci-dessus.

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

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

La principale énergie utilisable est le solaire. Avec 1970 h/an d'ensoleillement, le territoire, se situe dans les hauts taux nationaux. Le potentiel solaire est fort, mais cette énergie est celle qui a le plus grand impact visuel. C'est pourquoi l'implantation de capteurs doit être réfléchie.

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

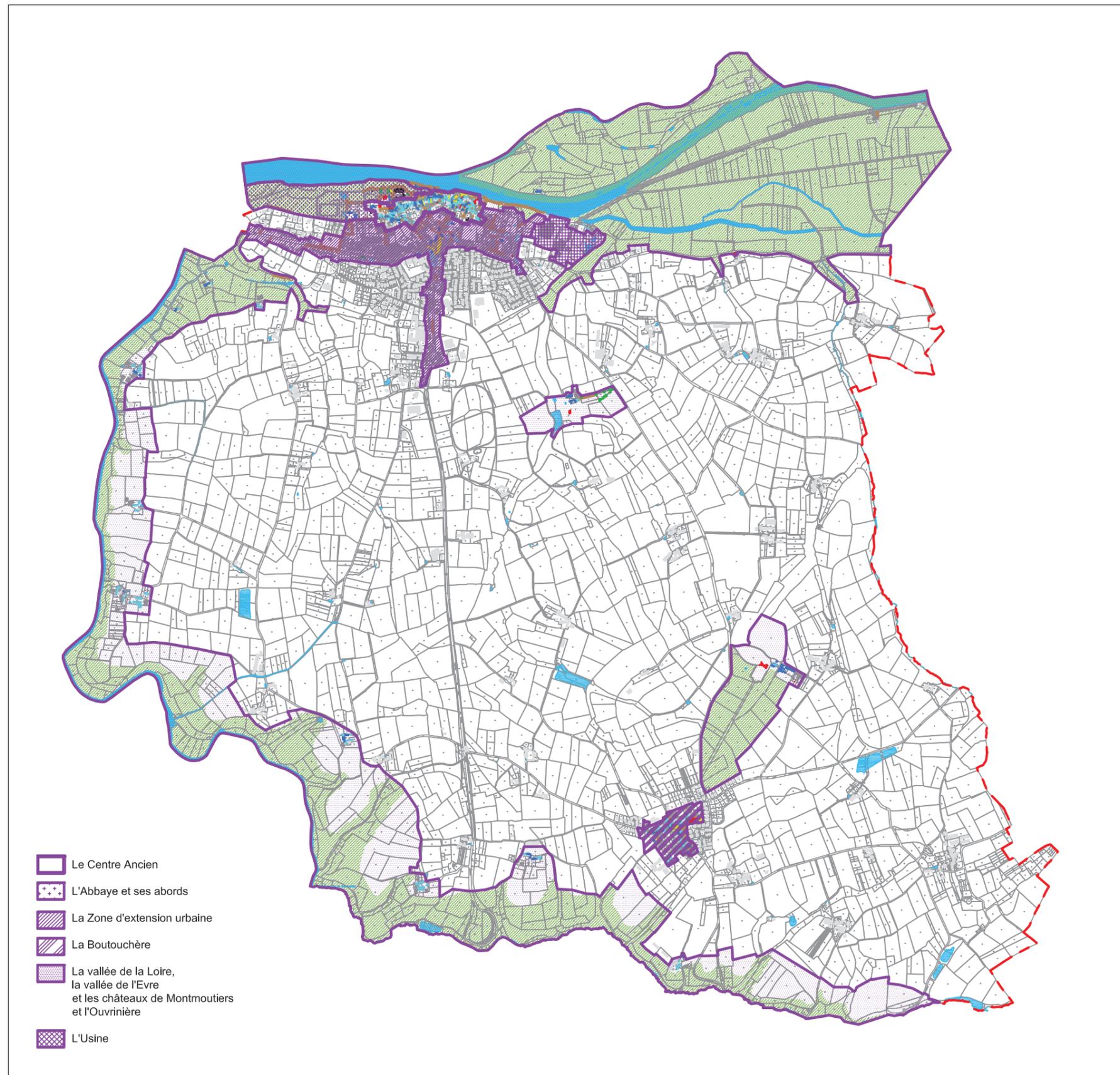


Sensibilité des unités paysagères au regard de l'énergie éolienne (source Atlas régional du potentiel éolien des Pays de la Loire)

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

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

## 2.1.1 Délimitation du périmètre de l'AVAP



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

### LE CENTRE ANCIEN

Ce secteur correspond à la ville ancienne, de l'arrière de l'Abbaye à l'ouest, jusqu'aux quais sur les bords de la Loire à l'est.

### L'ABBAYE ET SES ABORDS

Ce secteur englobe l'Abbaye ainsi que le plateau qui surplombe la Loire, à ses abords.

### LA BOUTOUCHÈRE

Le secteur couvre le bourg de la Boutouchère.

### LA ZONE D'EXTENSION URBAINE

Ce secteur concerne les entrées du bourg ancien de Saint-Florent.

### LA VALLÉE DE LA LOIRE, LA VALLÉE DE L'EVRE ET LES CHÂTEAUX DE MONTMOUTIERS ET L'OUVRINIÈRE

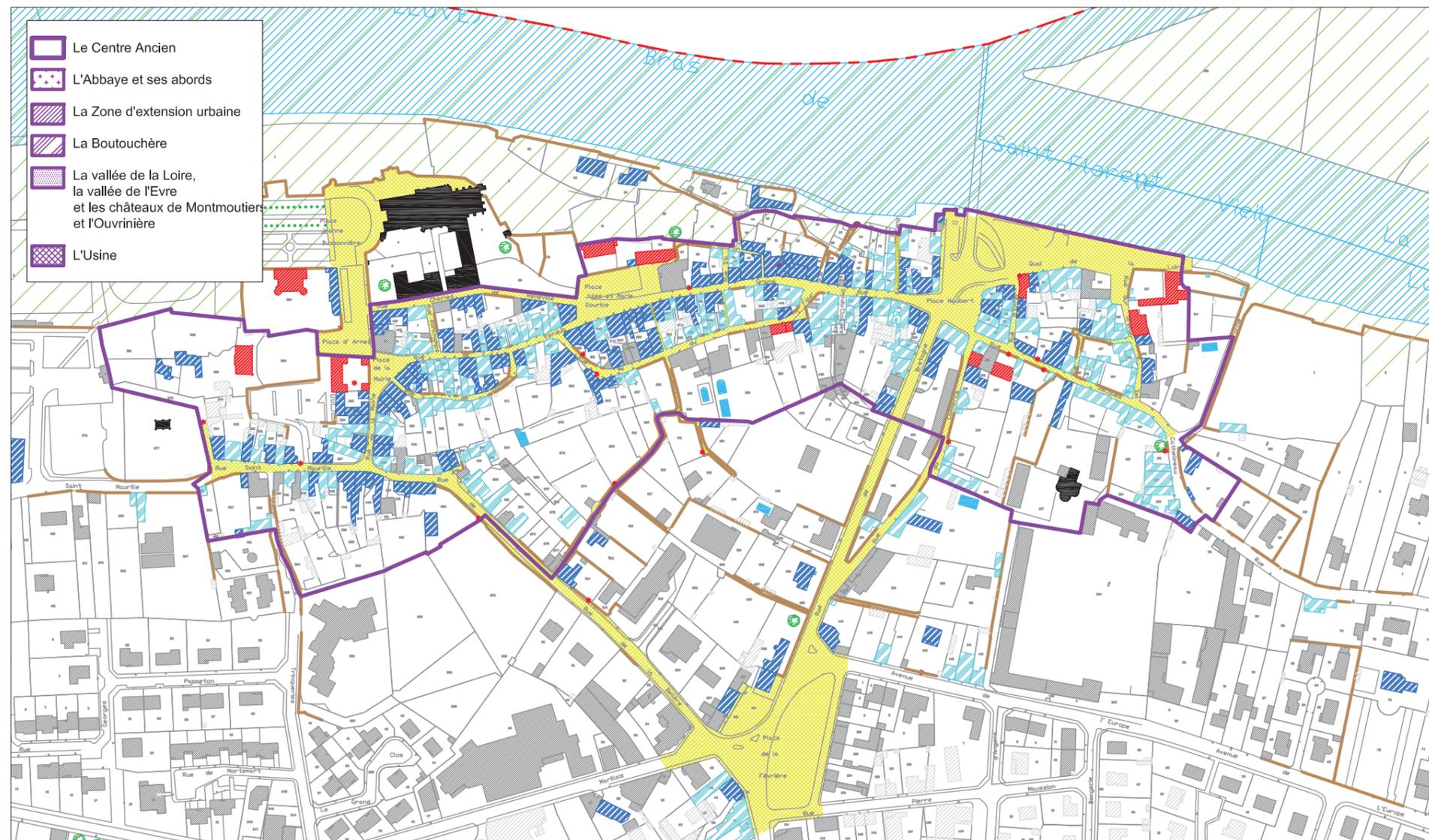
Ce secteur couvre les deux vallées bordant la commune : celle de la Loire au nord et celle de l'Evre à l'ouest, ainsi que deux petites zones à l'intérieur des terres que sont les deux parcs des châteaux de l'Ouvrinière et de Montmoutiers.

### L'USINE

Ce secteur concerne l'emprise de l'usine laitière située en bordure de Loire, à l'est du bourg de Saint-Florent.

## 2.1.2 Les différents secteurs

## 2.1.2a Le Centre Ancien



Ce secteur correspond à la ville ancienne, de l'arrière de l'Abbaye à l'ouest, jusqu'aux quais sur les bords de la Loire à l'est.

C'est un ensemble urbain homogène qui regroupe la plus grande partie des bâtiments anciens de la commune, des origines de la ville jusqu'au début du XXe siècle. Il se doit d'être protégé en tant que tel.

Le bâti y est très dense et homogène. Il est implanté sur des parcelles étroites. On y trouve principalement des maisons de ville 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 dans le respect de son histoire et de sa forme urbaine, de son identité patrimoniale et architecturale. Permettre l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle.

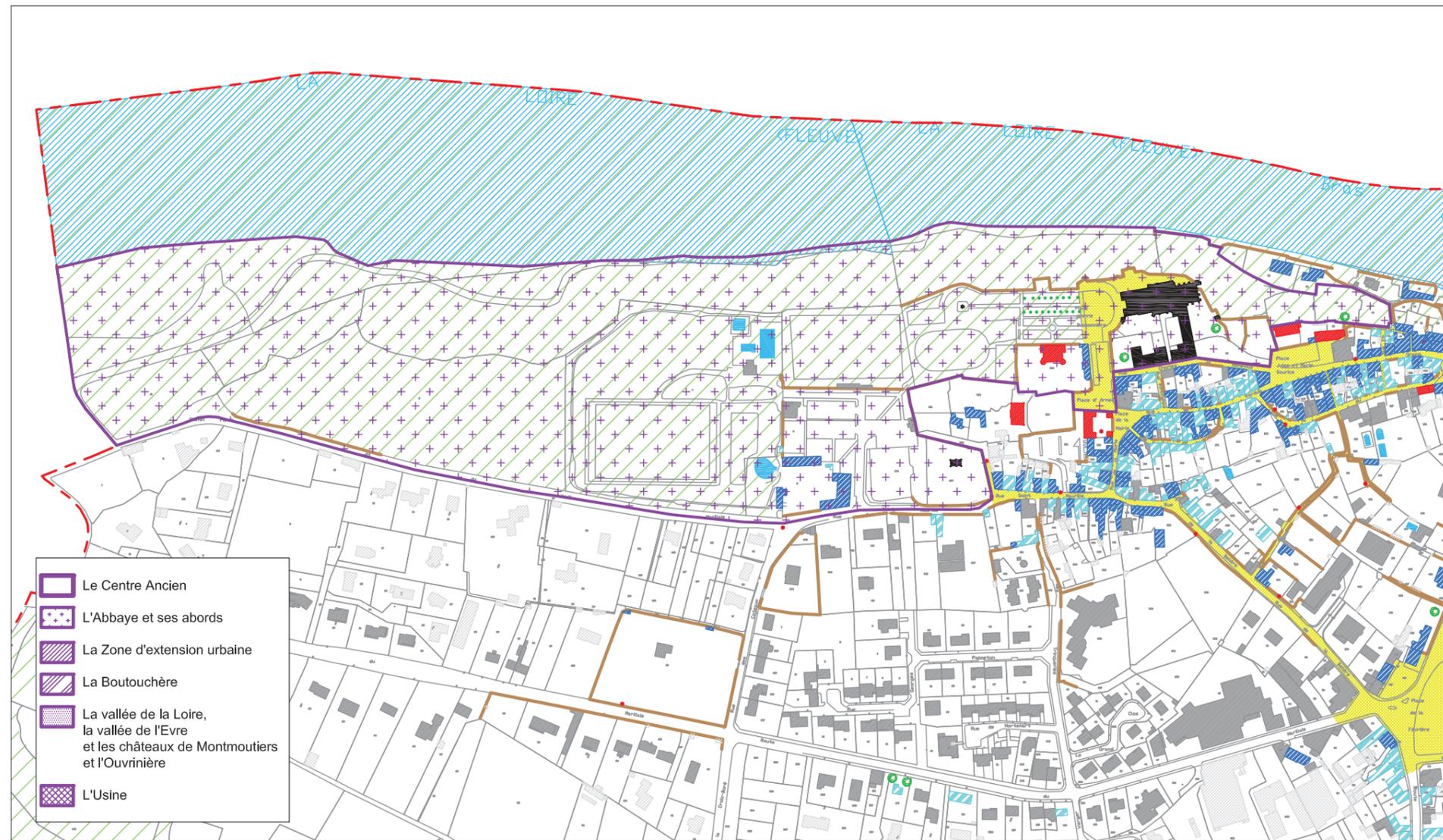


Préserver et mettre en valeur les espaces publics.



Préserver et mettre en valeur les murs et murets.

## 2.1.2b L'Abbaye et ses abords



Ce secteur englobe l'Abbaye ainsi que le plateau qui surplombe la Loire, à ses abords. Ces espaces forment un écrin autour de l'Abbaye et offrent des perspectives remarquables sur celle-ci, ainsi que sur la Loire, qui mériteraient d'être mis en valeur. Il s'agit d'une zone de présentation et d'accompagnement du site historique de la ville et doit à ce titre conserver sa silhouette et son caractère.

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :



Protéger l'ambiance dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant dans le respect de son architecture et des techniques de restauration adaptées.



Préserver et mettre en valeur les espaces publics et naturels.



Préserver et mettre en valeur les vues sur la Loire.



Promouvoir un projet homogène à la hauteur du site.

## 2.1.2c La Boutouchère



Le secteur couvre le bourg de la Boutouchère. Il comprend un bâti relativement dense, implanté à l'alignement des voies et groupé le long des deux rues principales, rue Jules Hervé et rue des Mauges.

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 du bourg, 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.

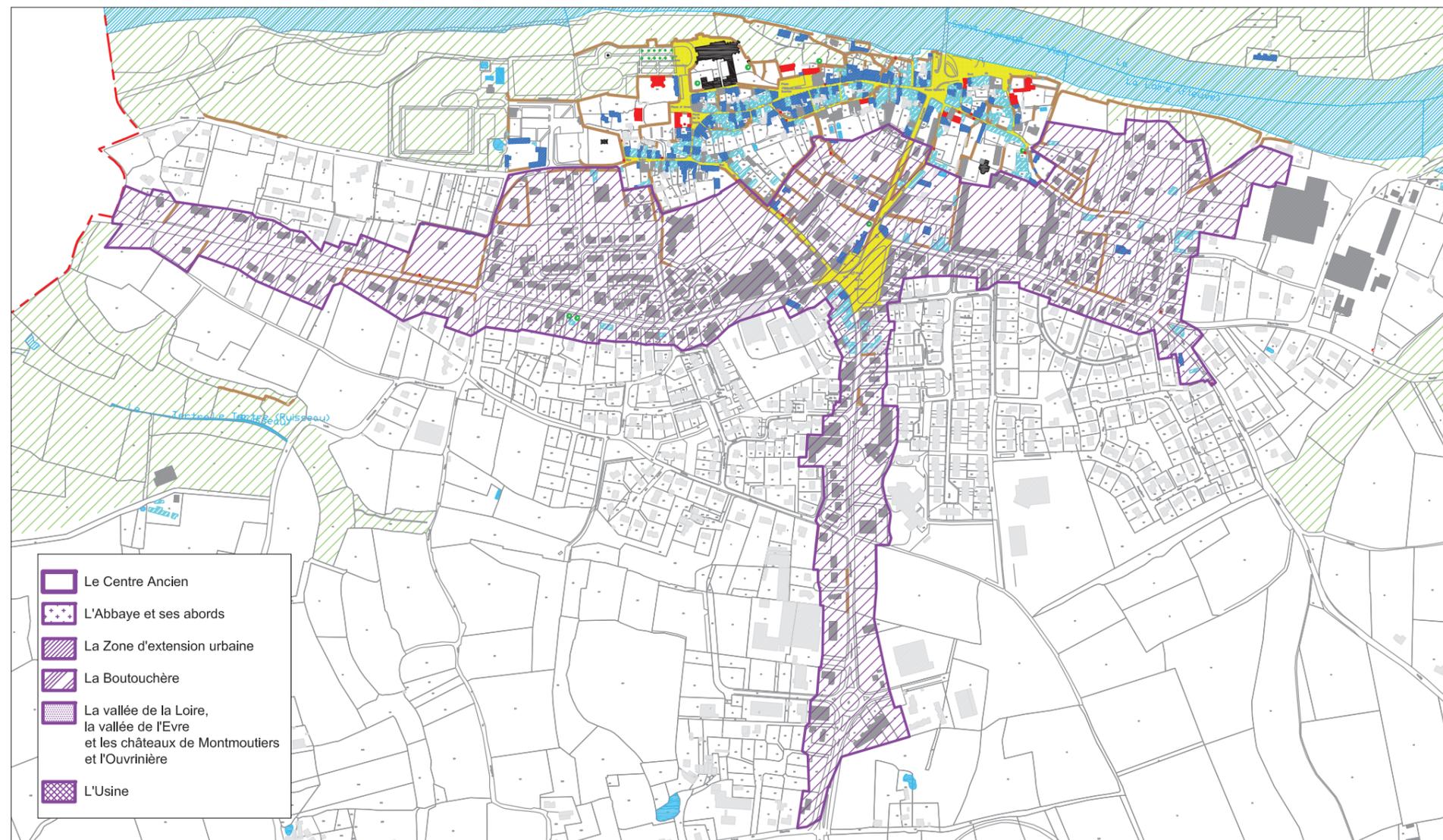


Préserver et valoriser les murs, murets et éléments de petit patrimoine.



Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages et à leur qualité architecturale.

## 2.1.2d La Zone d'Extension Urbaine



Ce secteur concerne les entrées du bourg ancien de Saint-Florent. Ce sont donc des espaces très fréquentés qui doivent être soignés pour promouvoir une image valorisante du bourg. Ils doivent être pensés comme un paysage en évolution qui doit respecter et valoriser le centre ancien 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 :



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 traditionnelle d'origine.



Permettre l'urbanisation de nouveaux secteurs et promouvoir une architecture contemporaine de qualité.

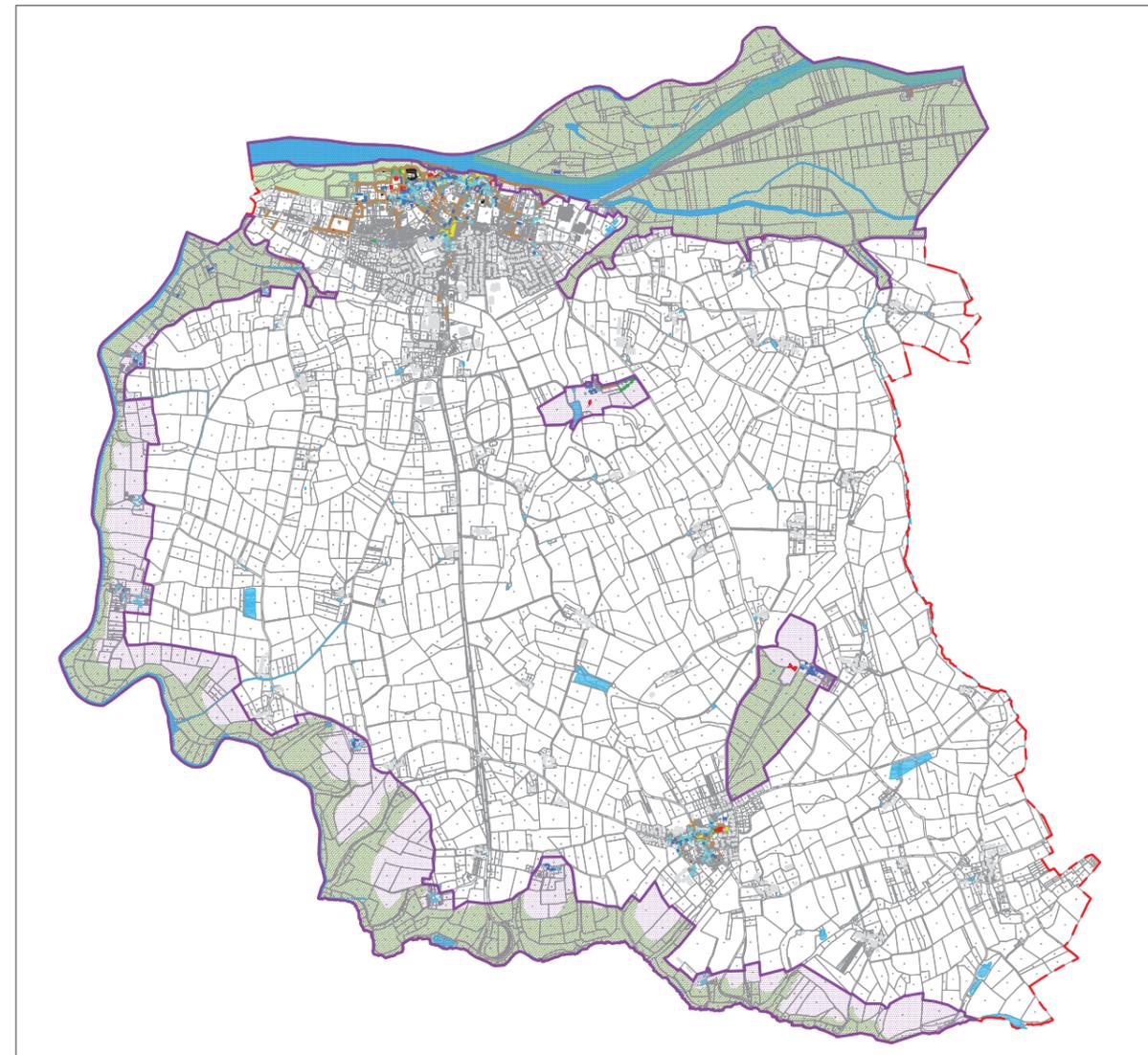


Préserver les vues sur le bourg ancien et les éléments paysagers importants.



Créer un paysage de qualité.

### 2.1.2e La Vallée de la Loire, la Vallée de l'Evre et les Châteaux de Montmoutiers et l'Ouvrinière



-  Le Centre Ancien
-  L'Abbaye et ses abords
-  La Zone d'extension urbaine
-  La Boutouchère
-  La vallée de la Loire, la vallée de l'Evre et les châteaux de Montmoutiers et l'Ouvrinière
-  L'Usine

Ce secteur couvre les deux vallées bordant la commune : celle de la Loire au nord et celle de l'Evre à l'ouest, ainsi que deux petites zones à l'intérieur des terres que sont les deux parcs des châteaux de l'Ouvrinière et de Montmoutiers.

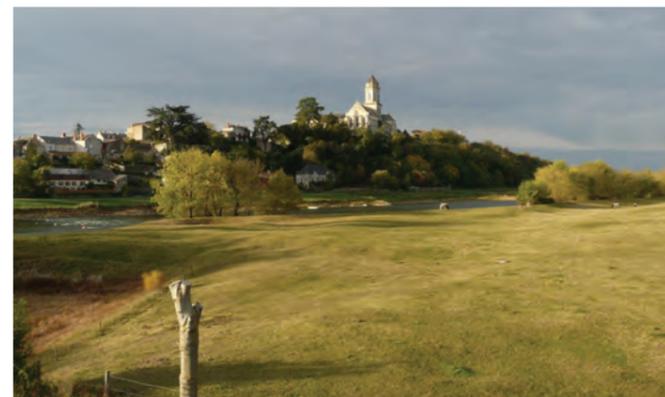
Ces espaces sont des réserves écologiques et constituent les fondations du paysage communal.

Ils ne comprennent que quelques constructions 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 les vallées et les bourgs et hameaux.

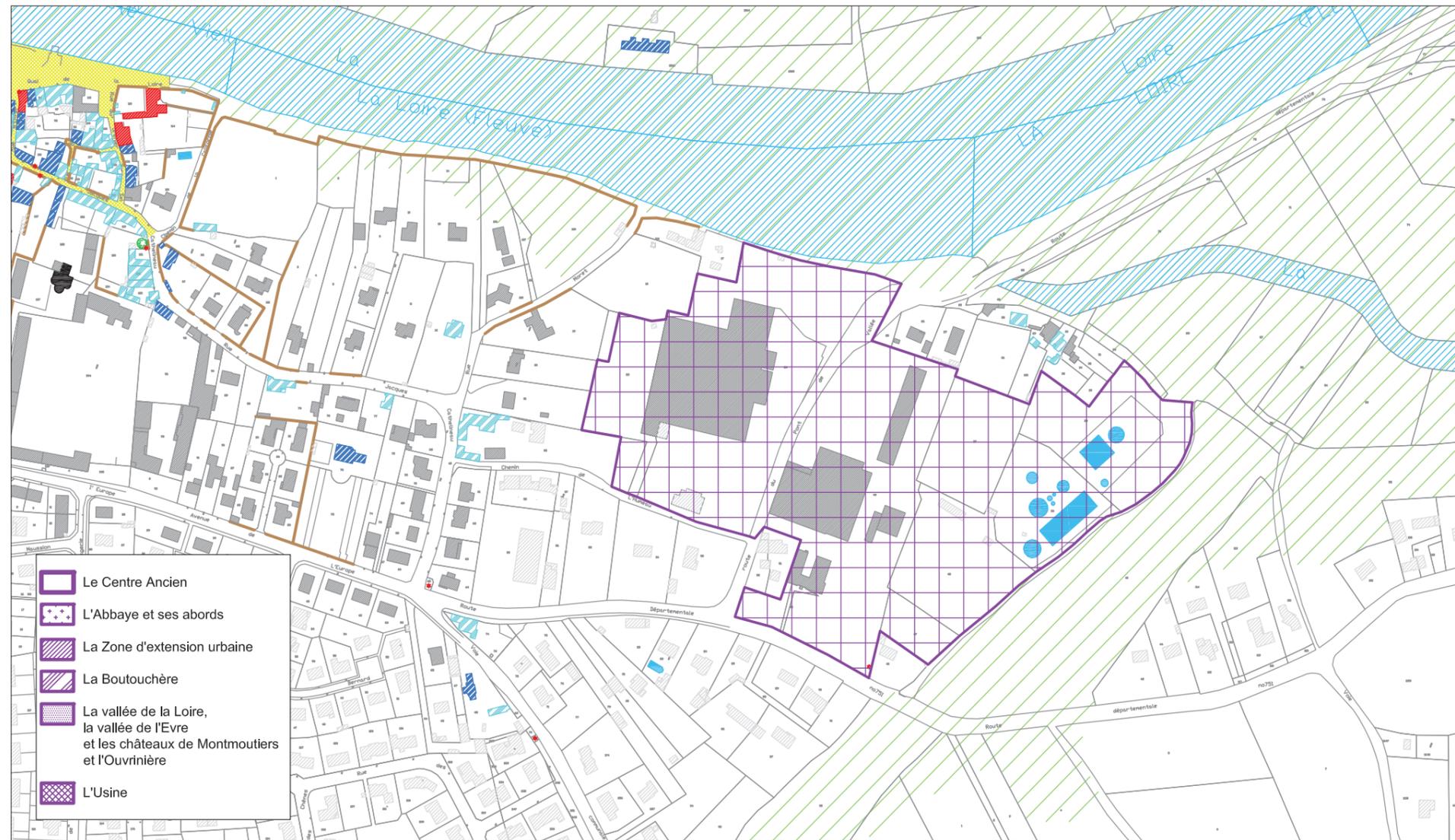


Encadrer les interventions sur le bâti existant et à créer dans le respect des principes de l'architecture rurale traditionnelle d'origine et du cadre naturel.



Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages et à leur qualité architecturale  
Protéger les éléments de petit patrimoine existants: murs, puits...

## 2.1.2f L'Usine



Ce secteur concerne l'emprise de l'usine laitière située en bordure de Loire, à l'est du bourg de Saint-Florent.

Cette usine, qui a un rôle économique important, a également un impact paysager depuis la Loire, mais également depuis toute la partie est de la commune.

A ce titre, elle se doit d'être prise en compte afin de minimiser, autant que faire ce peut, les impacts visuels de l'usine et ses relations conflictuelles avec l'Abbatiale et le bourg.

Pour ce secteur, les objectifs généraux de protection sont :



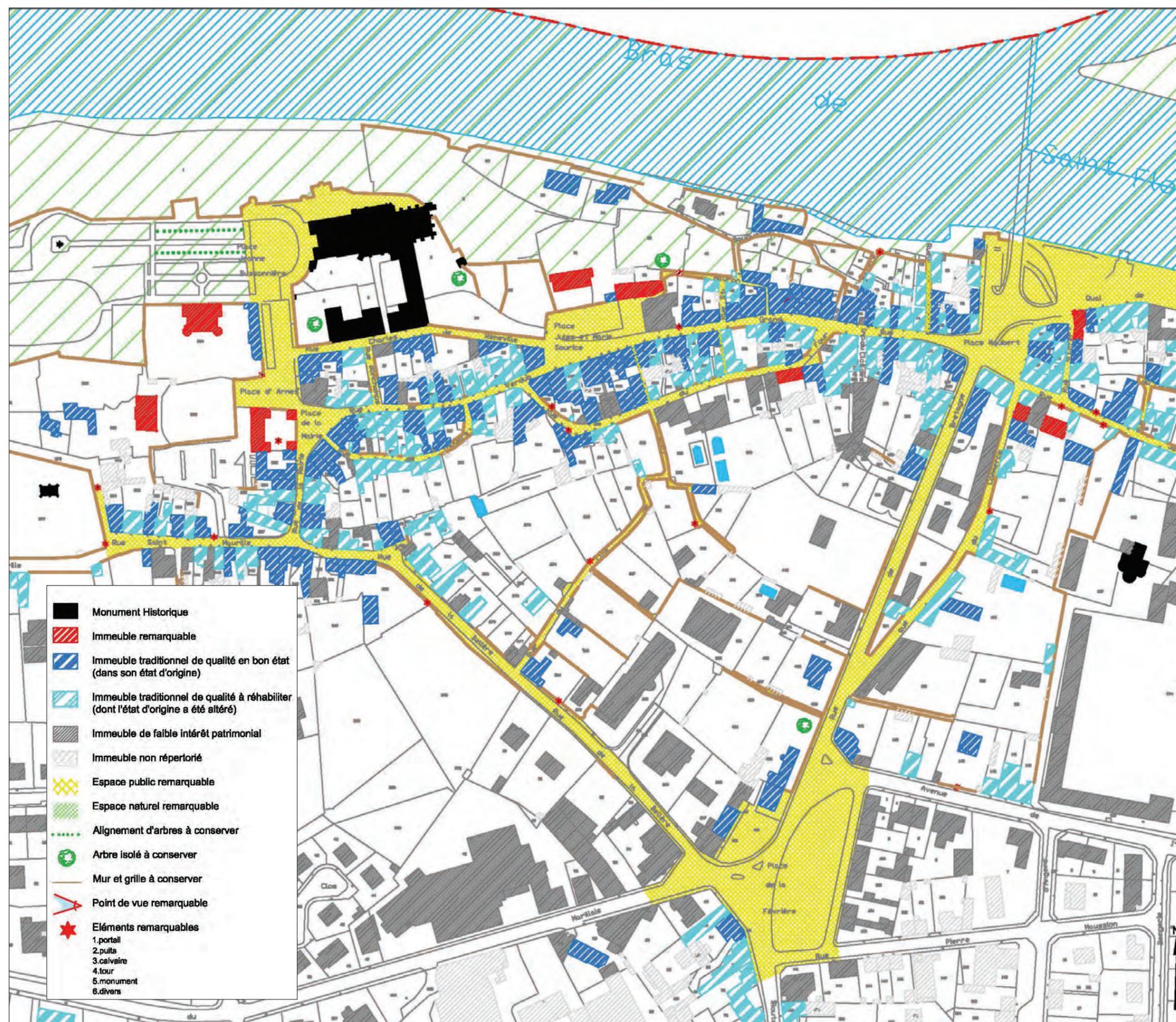
Encadrer les interventions sur le bâti existant et à créer dans le respect du cadre naturel.



Préserver le caractère paysager des espaces.  
Protéger les vues sur la vallée et le bourg.  
Minimiser l'impact paysager de l'usine.

## 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
- Les murs, murets et grilles
- Les éléments remarquables
- 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».



## LES MONUMENTS HISTORIQUES

### Description



Abbaye



Colonne commémorative

- La commune compte quatre Monuments Historiques :
- l'Abbaye (église, enclos, bâtiments conventuels, cloître, portail, sacristie...) classée en plusieurs étapes de 1952 à 1999
  - la chapelle du cimetière classée en 1862
  - la chapelle Cathelineau inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques en 2010
  - la colonne commémorative inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques en 2010.

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

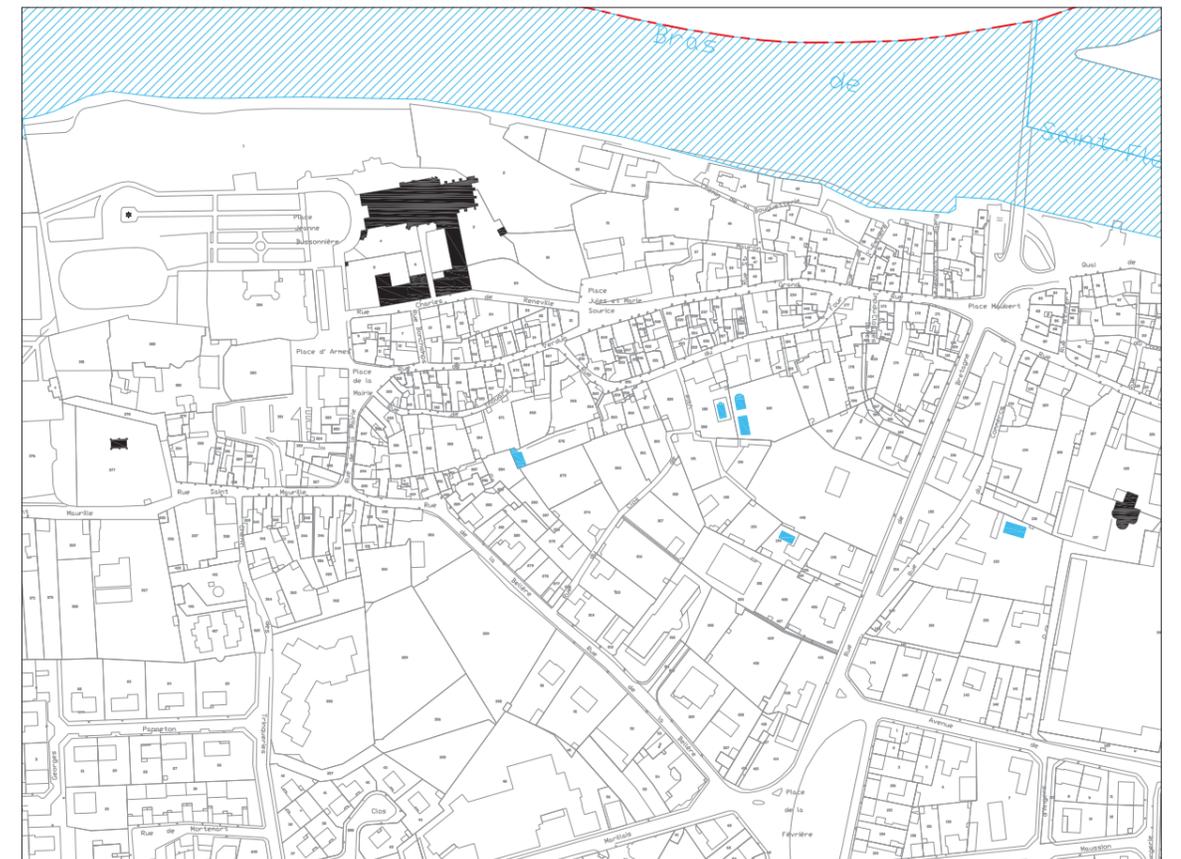
### Localisation



Chapelle du cimetière



Chapelle Cathelineau



Extrait du plan de l'inventaire, sur le bourg



## LES IMMEUBLES REMARQUABLES

## Description

Ce sont des immeubles remarquables pour leur valeur historique, leur qualité architecturale 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 :

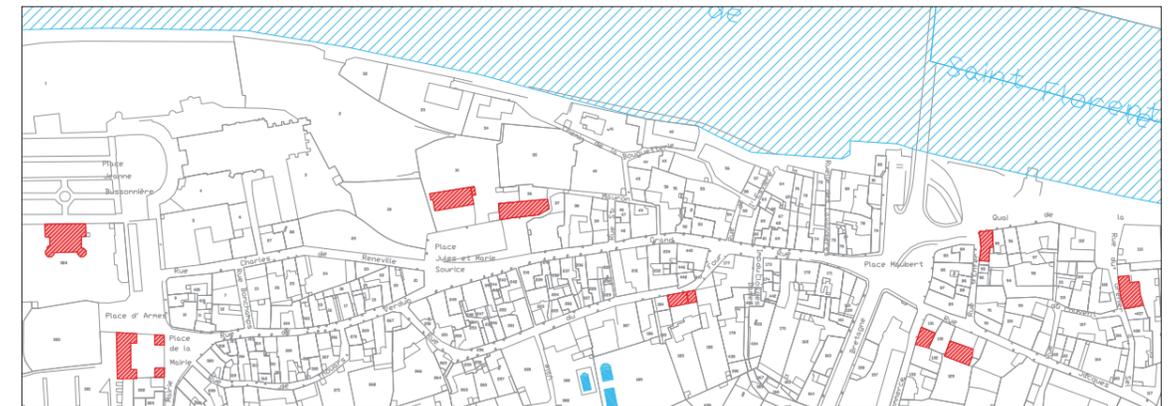
- la conservation de leurs qualités particulières
- de permettre leur réinvestissement pour d'autres usages

La démolition de ces immeubles est interdite

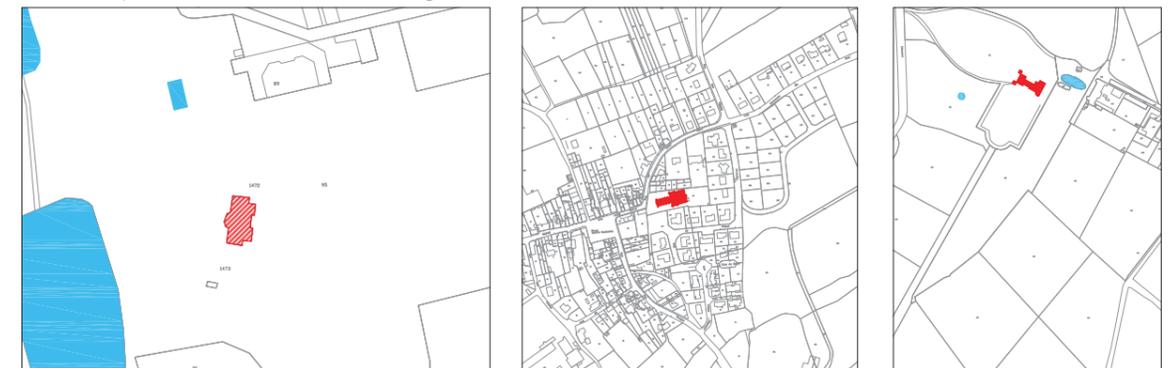
La préservation et la restauration concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

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

## Localisation



Extrait du plan de l'inventaire, sur le bourg



Extrait du plan de l'inventaire, sur l'Ouvrière, la Boutouchère et Montmoutiers



## LES IMMEUBLES DE QUALITÉ

## Description

Ils constituent le fond patrimonial de la commune. Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, ouvertures proportionnées, matériaux.

**Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :**

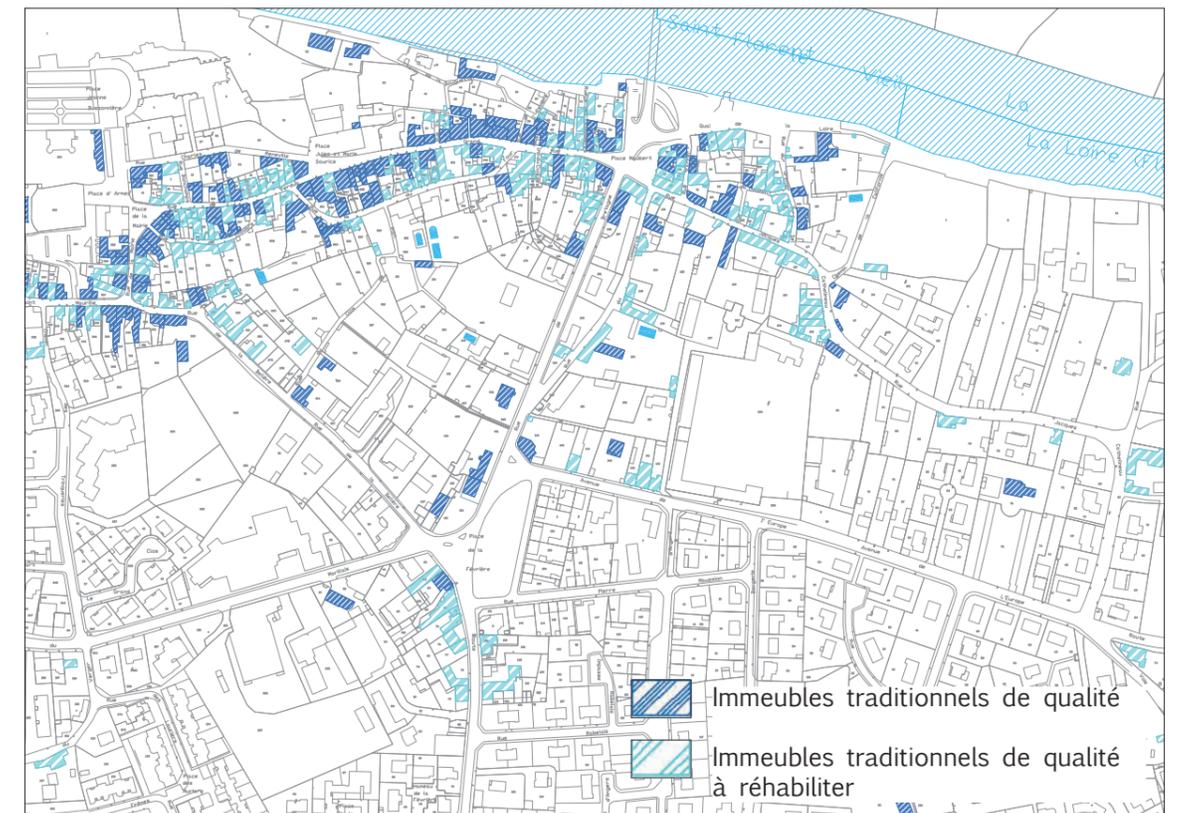
- leur préservation
- la reconstitution dans leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent leur architecture

**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



Extrait du plan de l'inventaire, sur le bourg



Illustration de la réglementation

CE QU'IL NE FAUT PAS FAIRE



Volets roulants PVC

Modification des  
percements et menuiserie  
standard

CE QU'IL FAUT FAIRE



Enduit traditionnel sur  
moellons et encadrements  
des baies en pierres

Conservation des volets  
bois peints battants

Porte en bois peint



Toiture à deux pans  
Couverture en ardoises naturelles

Maçonnerie enduite (enduit tradi-  
tionnel à la chaux)

Pierres d'encadrement et de  
chaînage apparentes

Menuiseries bois peintes, propor-  
tion 1/1,5 minimum



## LES IMMEUBLES DE FAIBLE INTÉRÊT

## Description

Il s'agit de bâtiments récents (habitat, garages) 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



Extrait du plan de l'inventaire, sur le bourg



## LES ESPACES PUBLICS REMARQUABLES

### Description

Les espaces publics remarquables concernent les places publiques aménagées ou qui mériteraient de l'être, les rues et venelles caractéristiques de la ville ancienne et de la Boutouchère.

Les espaces publics remarquables doivent être **sauvegardés ou interprétés** avec leur esprit d'origine.

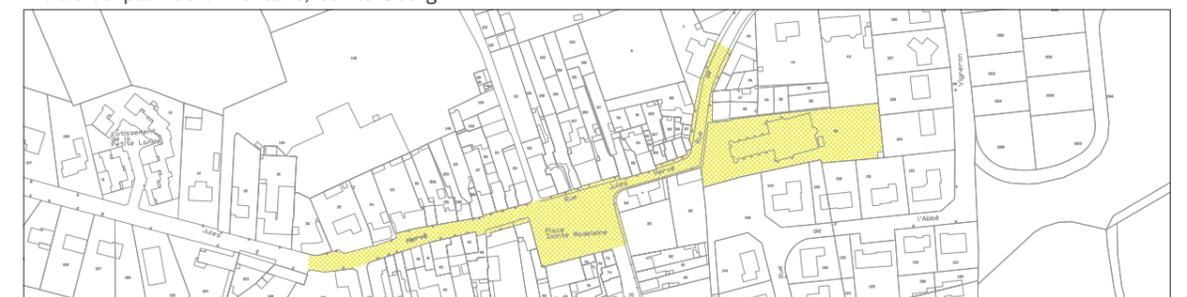
La **reconstitution d'éléments anciens** pourra être conseillée (murs, murets...)

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

### Localisation



Extrait du plan de l'inventaire, sur le bourg



Extrait du plan de l'inventaire, sur la Boutouchère



## LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

### Description

Ils couvrent principalement la vallée de la Loire, ses îles et ses rives, et la vallée de l'Èvre.  
Ils concernent également quelques zones boisées importantes, comme celle de Montmoutier.

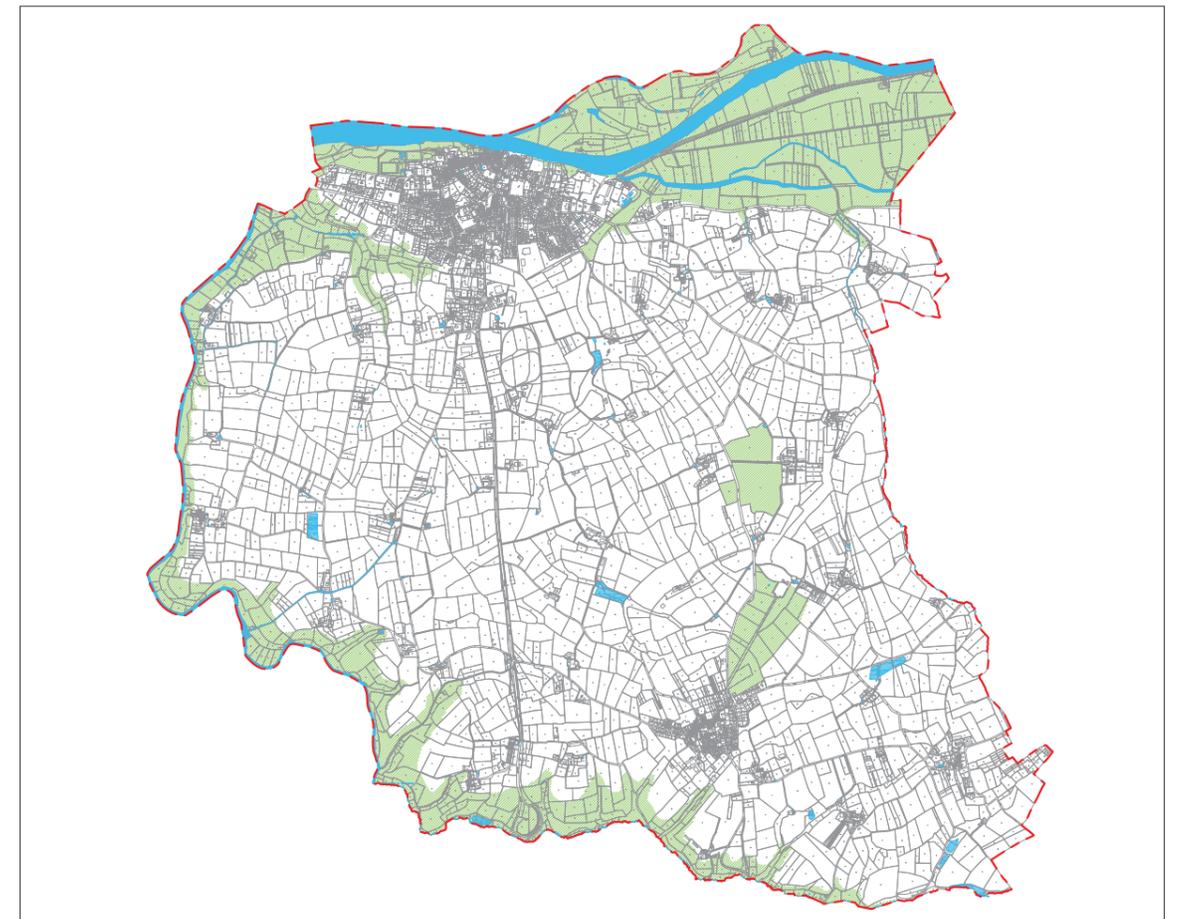
Ils doivent être **sauvegardés ou interprétés** avec leur esprit d'origine.

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

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

Les **arbres de haute tige** seront protégés, dans la mesure du possible.

### Localisation



Extrait du plan de l'inventaire





## LES MURS ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES À CONSERVER

### Description

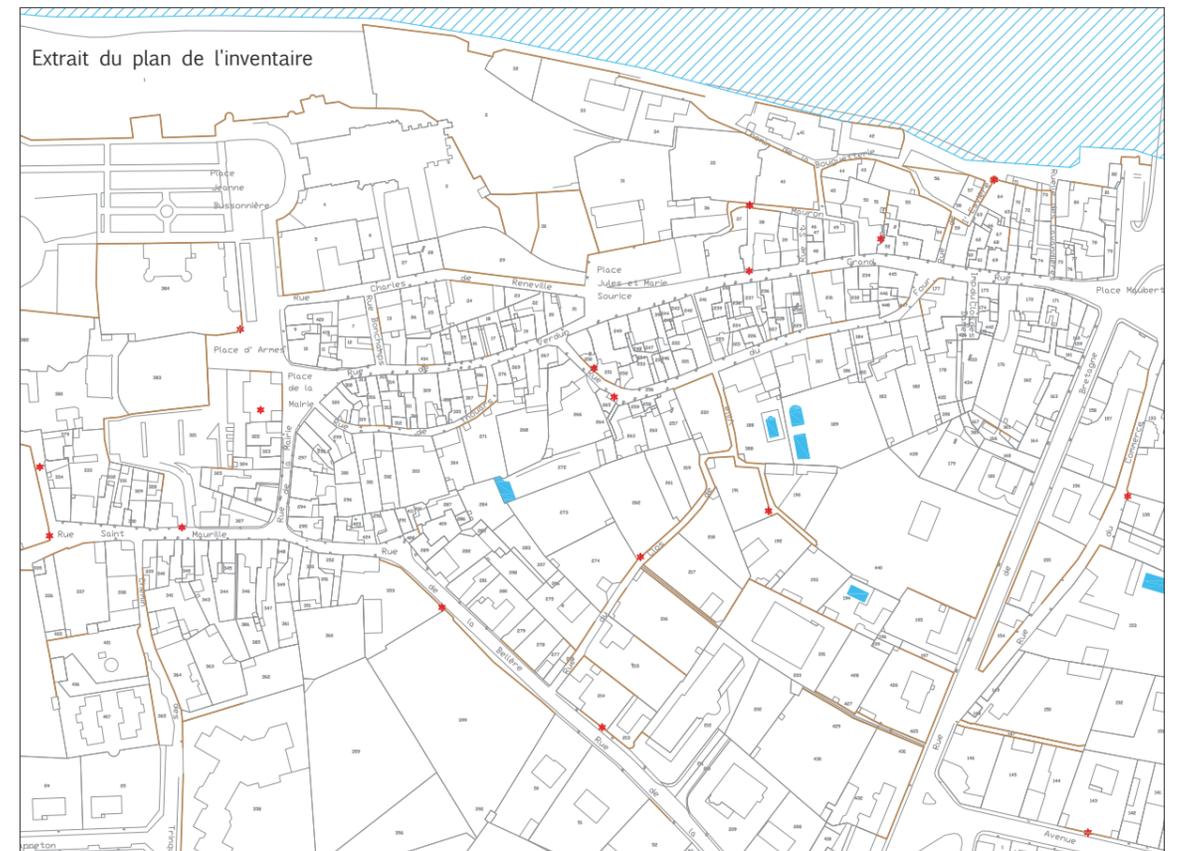
Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la ville et les hameaux, qu'ils soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins. Certaines demeures plus importantes sont séparées de l'espace public par des murets surmontés de grilles de fer forgé.

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

Les **murs, murets** doivent être conservés, réhabilités ou restitués. les **grilles** seront conservées ou restituées.

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

### Localisation

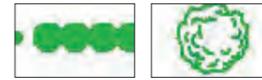


Murs à conserver



Éléments remarquables

- 1. portail
- 2. puits
- 3. calvaire
- 4. tour
- 5. monument
- 6. divers



## LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS À CONSERVER

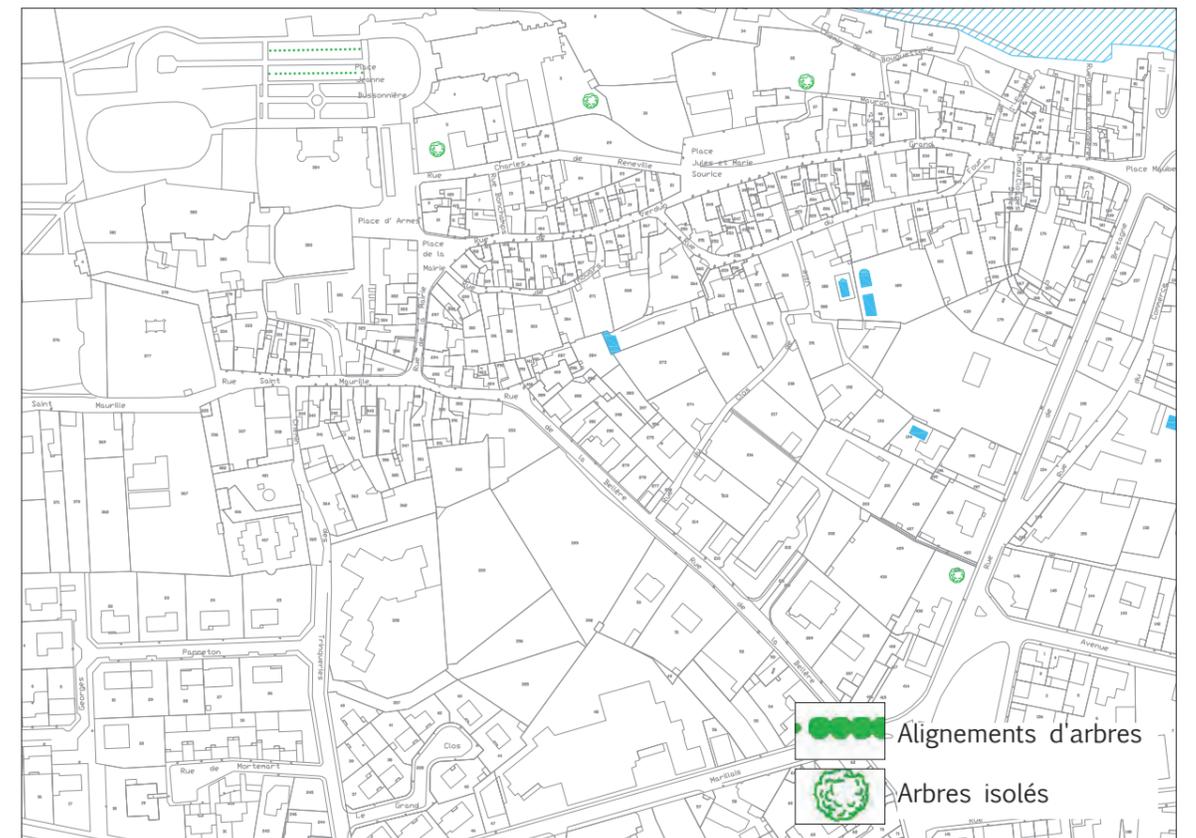
### Description

Certains éléments naturels isolés ont été repérés plus précisément dans les zones bâties ou sur les espaces publics.  
Il s'agit des alignements d'arbres qui accompagnent des places et des arbres isolés significatifs à l'échelle de la ville.

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



### Localisation



Alignements d'arbres  
Arbres isolés

## 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 de la commune. Des règles complémentaires, qui varient selon les différentes parties du territoire, 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

<b>1. Le Centre ancien</b>	- 2 pans parallèles (ou perpendiculaire) à la rue - Ardoises naturelles  - Panneaux solaires non visibles de l'espace public	Maçonnerie enduite ou pierres. Bois autorisé à l'arrière	<b>Fenêtres</b> : bois peint ou alu coloré PVC coloré autorisé si non visible de l'espace public <b>Volets</b> : bois peint, battants Volets alu et PVC si non visibles de l'espace public <b>Portes</b> : bois peint	R+1, 7 m	- mur plein en pierres, parement pierres (2 m) - muret (1,20m maxi) en pierres, parement pierres. Avec ou sans grille
<b>2. L'Abbaye et ses abords</b>	Constructions limitées aux extensions, et constructions nécessaires aux services publics Réglementation idem secteur "Centre ancien"			non réglementé	- mur plein en pierres, parement pierres (2 m) - haie végétale avec ou sans grillage
<b>3. La Boutouchère</b>	- 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. Bois autorisé	<b>Fenêtres</b> : bois, aluminium ou PVC colorés <b>Volets</b> : bois peint, battants Volets battants alu laqués autorisés PVC si non visibles de l'espace public <b>Portes d'entrée</b> : bois peint <b>Portes de garage</b> : bois ou métal peints	R+1, 7 m	- mur plein en pierres, parement pierres (1,80 m) - muret (1,20m maxi) en pierres, parement pierres ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille - haie végétale avec ou sans grillage
<b>4. La Zone d'extension urbaine</b>	- 2 pans parallèles ou perpendiculaires à la rue - Ardoises naturelles  - Panneaux solaires si bien intégrés - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrée	Maçonnerie enduite ou pierres. Bois autorisé	<b>Fenêtres</b> : bois, alu ou PVC colorés <b>Volets</b> : bois peint, battants Volets battants alu laqués autorisés, PVC si non visible de l'espace public <b>Portes d'entrée</b> : bois ou métal peints <b>Portes de garage</b> : bois ou métal peints	R+1, 7 m	- muret (1,20m maxi) en pierres, parement pierres ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille, avec végétation - haie végétale avec ou sans grillage
<b>5. La vallée de la Loire, la vallée de l'Evre et les châteaux de Montmoutiers et l'Ouvrinière</b>	Constructions limitées aux extensions, et constructions nécessaires aux services publics Réglementation idem secteur "Centre ancien"  - Couverture photovoltaïque sur bâtiments agricoles si bien intégrée			non réglementé	- haie végétale avec ou sans grillage - grillage à mouton avec piquets de châtaigner - mur en pierre conservé
<b>6. L'Usine</b>	Bâtiments de forme simple, recherche d'une insertion paysagère par la forme, les matériaux et les couleurs  - Couverture photovoltaïque si bien intégrée			non réglementé	- haie végétale avec grillage
<b>Architecture contemporaine (tous secteurs)</b>	Soumise à la commission locale				

## 2.2.3 Synthèse du règlement

INVENTAIRE	TOITURES	FACADES	MENUISERIES	HAUTEURS	CLOTURES
<b>Immeubles remarquables</b>	Restauration à l'identique				
<b>Immeubles de qualité</b>	- Pente conservée - Ardoises naturelles ou tuiles "tige de botte" selon l'architecture du bâtiment. Tuiles canal autorisées hors secteurs Centre Ancien et Abbaye et ses abords  - Panneaux solaires non visibles de l'espace public	Pierres ou maçonnerie enduite Encadrements en pierre	<b>Fenêtres</b> : bois peint Alu coloré autorisés si non visible de l'espace public PVC interdit <b>Volets</b> : bois peint, battants Volets PVC interdits Volet alu autorisés si non visibles de l'espace public <b>Portes</b> : bois peint		
<b>Immeubles de faible intérêt</b>	Idem constructions neuves du secteur dans lequel ils se trouvent				
<b>CONSTRUCTIONS NEUVES</b>					
<b>1. Le Centre ancien</b>	- 2 pans parallèles (ou perpendiculaire) à la rue - Ardoises naturelles  - Panneaux solaires non visibles de l'espace public	Maçonnerie enduite ou pierres. Bois autorisé à l'arrière	<b>Fenêtres</b> : bois peint ou alu coloré PVC coloré autorisé si non visible de l'espace public <b>Volets</b> : bois peint, battants Volets alu et PVC si non visibles de l'espace public <b>Portes</b> : bois peint	R+1, 7 m	- mur plein en pierres, parement pierres (2 m) - muret (1,20m maxi) en pierres, parement pierres. Avec ou sans grille
<b>2. L'Abbaye et ses abords</b>	Constructions limitées aux extensions, et constructions nécessaires aux services publics Réglementation idem secteur "Centre ancien"			non réglementé	- mur plein en pierres, parement pierres (2 m) - haie végétale avec ou sans grillage
<b>3. La Boutouchère</b>	- 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. Bois autorisé	<b>Fenêtres</b> : bois, aluminium ou PVC colorés <b>Volets</b> : bois peint, battants Volets battants alu laqués autorisés PVC si non visibles de l'espace public <b>Portes d'entrée</b> : bois peint <b>Portes de garage</b> : bois ou métal peints	R+1, 7 m	- mur plein en pierres, parement pierres (1,80 m) - muret (1,20m maxi) en pierres, parement pierres ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille - haie végétale avec ou sans grillage
<b>4. La Zone d'extension urbaine</b>	- 2 pans parallèles ou perpendiculaires à la rue - Ardoises naturelles  - Panneaux solaires si bien intégrés - Couverture photovoltaïque sur bâtiments artisanaux et agricoles si bien intégrée	Maçonnerie enduite ou pierres. Bois autorisé	<b>Fenêtres</b> : bois, alu ou PVC colorés <b>Volets</b> : bois peint, battants Volets battants alu laqués autorisés, PVC si non visible de l'espace public <b>Portes d'entrée</b> : bois ou métal peints <b>Portes de garage</b> : bois ou métal peints	R+1, 7 m	- muret (1,20m maxi) en pierres, parement pierres ou maçonnerie enduite. Avec ou sans grille, avec végétation - haie végétale avec ou sans grillage
<b>5. La vallée de la Loire, la vallée de l'Evre et les châteaux de Montmoutiers et l'Ouvrinière</b>	Constructions limitées aux extensions, et constructions nécessaires aux services publics Réglementation idem secteur "Centre ancien"  - Couverture photovoltaïque sur bâtiments agricoles si bien intégrée			non réglementé	- haie végétale avec ou sans grillage - grillage à mouton avec piquets de châtaigner - mur en pierre conservé
<b>6. L'Usine</b>	Bâtiments de forme simple, recherche d'une insertion paysagère par la forme, les matériaux et les couleurs  - Couverture photovoltaïque si bien intégrée			non réglementé	- haie végétale avec grillage
<b>Architecture contemporaine (tous secteurs)</b>	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 matériels énergivores), des dispositions architecturales (implantation, adaptations au sol, orientations des façades, organisation des espaces), des performances thermiques, des pratiques qu'il induit, le bâti traditionnel, issu d'une société de pénurie aux ressources limitées doit être considéré comme une référence en terme de développement durable.

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

- la conservation, dans la mesure où elle évite des démolitions coûteuses en énergie et en déchets produits,
- l'aménagement, qui doit éviter de lui faire perdre ses qualités propres,

- la réutilisation de ces espaces tombés en déshérence (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 patrimoines bâti et paysager.
- énergie éolienne : les aérogénérateurs, compte tenu de leurs caractéristiques propres, comportent d'important risques sur l'intégrité et la qualité des paysage 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) leur permettent, la plupart du temps, de présenter un bilan énergétique favorable.

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

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

Les milieux biologiques, que sont principalement les vallées de la Loire et de l'Èvre, 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 Saint-Florent-le-Vieil 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 (vallées, réseau hydrographique, bois...),
- La protection des espaces boisés et des autres espaces naturels remarquables, comme la vallée de la Loire,
- 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 des bourgs 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 :**

- 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

*Source PADD*

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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 du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 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 L.111.1.4. 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 de la commune.

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.

## Les objectifs de la commune de Saint-Florent-le-Vieil

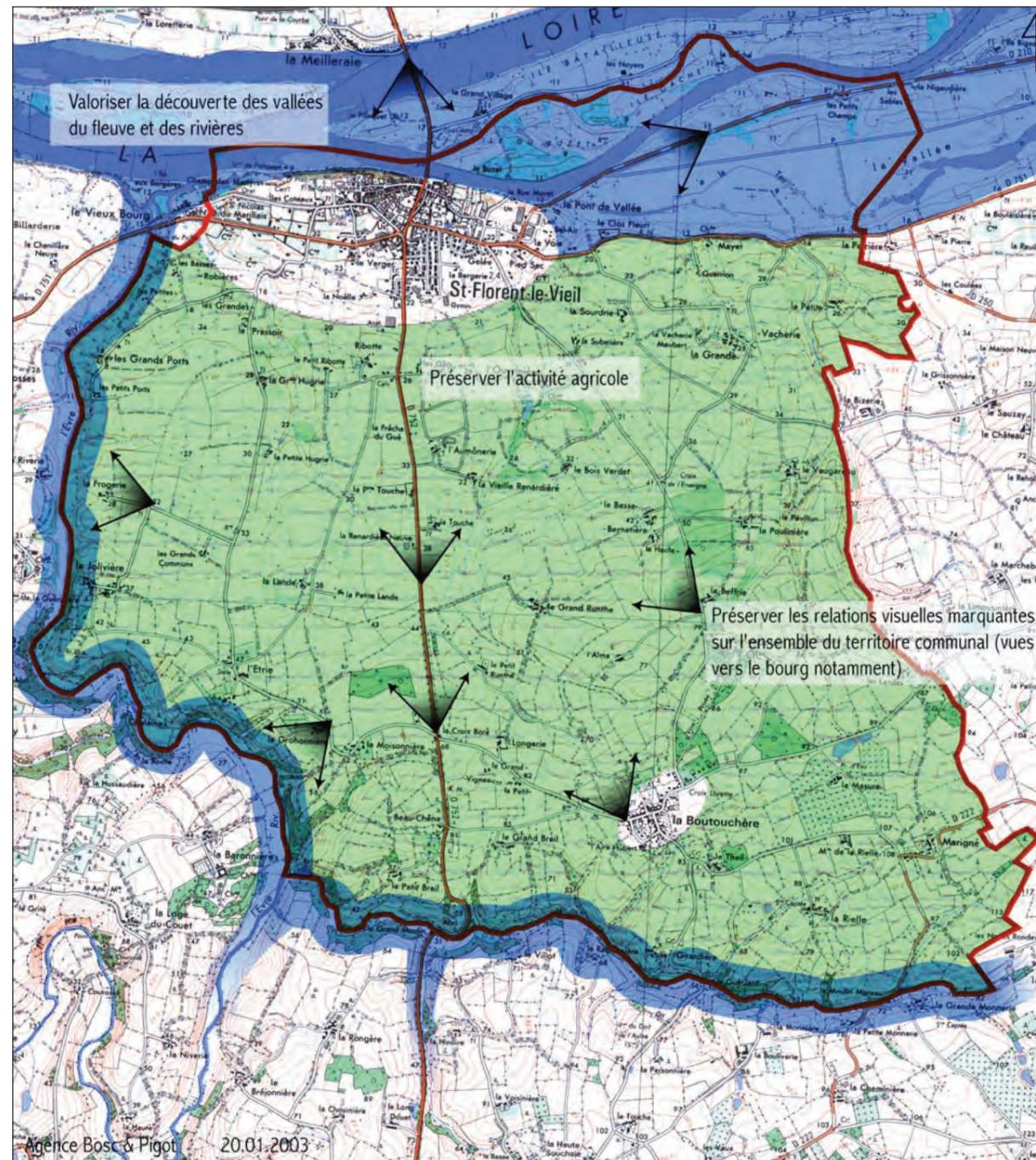
La ville de Saint-Florent-le-Vieil inscrit son action dans le cadre d'un projet d'ensemble dont les éléments qui ont un rapport avec l'urbanisme et l'aménagement durable du territoire local sont ainsi définis :

1 - Chef-lieu du canton et siège de la communauté de communes qui porte son nom, Saint-Florent-le-Vieil a pour premier objectif de voir sa population augmenter pour atteindre, dans les 20 prochaines années, la barre des 3 000 habitants et se fixe, à plus long terme, l'objectif de 3 500 habitants.

Ceci implique, en particulier, que soient définis de nouveaux quartiers destinés à l'habitation.

2 - La ville entend conforter son caractère mixte : d'une part c'est une cité située en bord de Loire, dotée d'un patrimoine exceptionnel relié à une histoire marquée par la présence d'un monastère bénédictin qui lui a donné un rayonnement local et régional incontestable ; d'autre part, c'est une ville qui a connu au cours du XXème siècle un réel développement industriel en même temps qu'elle est restée un bourg semi-rural avec un fort potentiel agricole.

## PLU



Les orientations d'aménagement à l'échelle du territoire communal, source PADD

## Les orientations d'aménagement à l'échelle du territoire communal

### Préserver la qualité des paysages ruraux

La ville de Saint-Florent-le-Vieil considère comme un atout son site exceptionnel et le charme de ses paysages ruraux.

La commune bénéficie notamment, d'un paysage de bocage traditionnel dont la maille relativement bien conservée, constitue une caractéristique identitaire du territoire. Cela se traduit par un maintien des bois qui présentent un intérêt notamment les haies qui longent les chemins ou celles qui se positionnent en limite urbaine. Elle possède également des zones naturelles de qualité dont il s'agit d'assurer la préservation. En conséquence, la commune s'efforcera de concilier les exigences de son développement avec la conservation de ses éléments paysagers en protégeant notamment :

- Les sites naturels sensibles tels que :
  - le Montglonne et ses abords,
  - les cales et quais,
  - les vallées : de la Loire, de l'Evre, de la Thau et du Moreau,
  - l'ensemble des chemins ruraux.
- Les relations visuelles permettant la découverte du bourg et de son patrimoine historique (vues sur Saint-Florent-le-Vieil depuis la vallée et le sud-est du territoire, vue sur le Montglonne).

### Préserver l'activité agricole

La commune de Saint-Florent-le-Vieil est dotée d'un tissu économique varié au sein duquel l'agriculture occupe une place prépondérante.

En effet, le territoire présente un fort potentiel agricole qu'il s'agit de protéger par :

- Le maintien d'espaces agricoles de qualité, permettant d'assurer le dynamisme et la pérennité d'une agriculture multifonctionnelle, productrice de biens et d'emplois.
- La définition de règles particulières veillant à la préservation des espaces et du bâti liés à l'activité agricole.
- La réflexion sur les implantations et caractéristiques architecturales des bâtiments liés au milieu agricole.

## AVAP

## L'AVAP et les objectifs du PADD

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

C'est le cas des vallées de la Loire et de l'Evre qui sont protégées par un secteur spécifique.

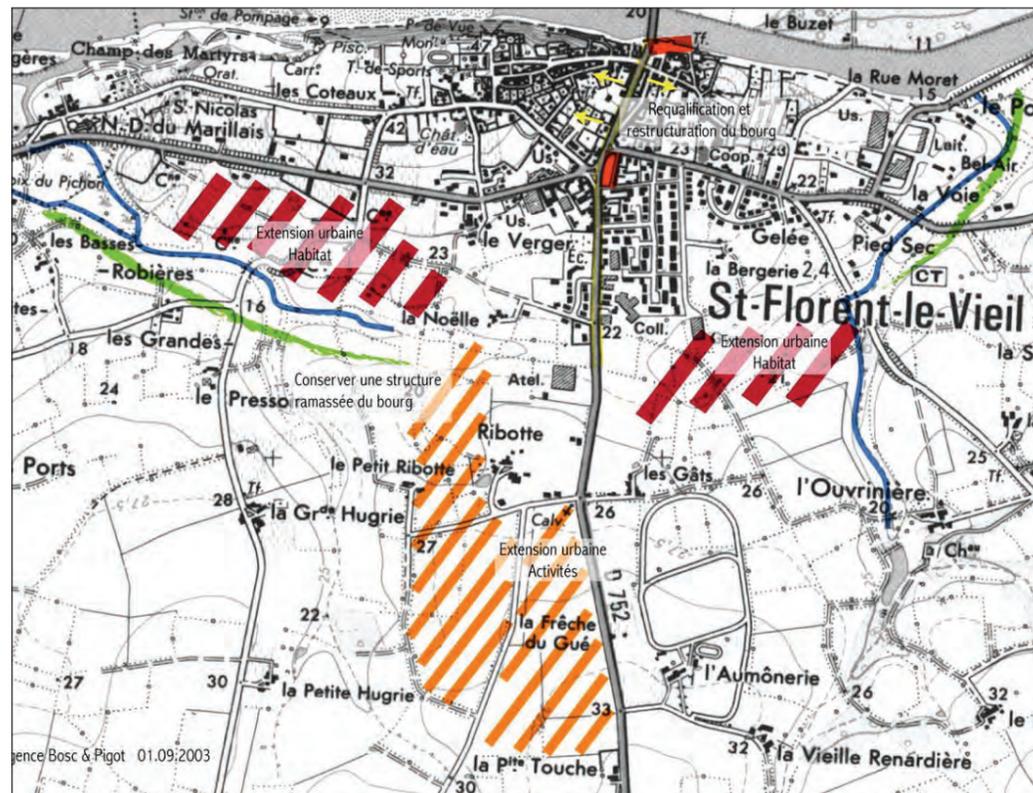
De plus, l'AVAP a recensé et réglementé les éléments paysagers importants, comme les alignements d'arbres et les arbres isolés jouant un rôle dans l'identité du territoire.

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

L'AVAP favorise la réhabilitation et donc le réinvestissement du bâti ancien, tout en préservant les caractéristiques et l'identité.

## PLU

## AVAP



### Les orientations d'aménagement à l'échelle des parties urbanisées

#### Favoriser la progression régulière de la population communale

Respecter les objectifs qu'elle s'est fixée signifie pour la ville de Saint-Florent :

- D'envisager des extensions urbaines cohérentes visant, en particulier, à créer des ensembles, des nouveaux quartiers conçus dans un esprit d'habitat convivial avec le triple objectif de veiller à l'esthétique de la ville, de favoriser les conditions de vie des habitants et de préserver une gestion de l'espace aussi économe que possible tout en respectant les coulées vertes existantes.
- De promouvoir le hameau de la Boutouchère, lieu de vie et de développement qui contribue à l'originalité du territoire communal, en réfléchissant à l'aménagement de la place Sainte Madeleine au coeur de l'agglomération, en respectant un équilibre entre extensions urbaines et maintien des activités agricoles et artisanales.

#### Développer l'activité industrielle, artisanale et commerciale

La commune fait aujourd'hui preuve d'un dynamisme économique lui permettant d'exercer une attractivité sur les communes environnantes.

Elle entend par conséquent conserver cette dynamique par :

- La création d'espaces dédiés aux activités industrielles et artisanales ainsi que la création d'une zone industrielle intercommunale au sud de la commune, le long de la départementale 752. La localisation de ces espaces s'attachera à prendre en compte les éléments paysagers du territoire communal.
- Le développement des activités commerciales et de services en conformité avec le rôle de chef-lieu exercé par la ville. Lorsque cela sera possible, on s'efforcera de créer des dynamiques issues de la proximité de plusieurs commerces entre eux.

#### Requalifier et restructurer les zones urbaines

Saint-Florent-le-Vieil est une cité de caractère dotée d'un patrimoine bâti de qualité, relié à une histoire qui lui a donné un rayonnement local et régional. La commune entend conserver cette image valorisante contribuant fortement à son attractivité, notamment par un embellissement des espaces publics. Il s'agit alors :

- D'affirmer le rôle des places publiques, notamment de la Place Février et de la Place Maubert, par des aménagements esthétiques et fonctionnels.
- De poursuivre la valorisation du patrimoine immobilier et la protection de la vieille ville, dans le cadre de la ZPPAUP créée il y a quelques années.
- De valoriser les rues et ruelles du centre-bourg.
- De requalifier certaines voies d'accès et notamment, la traversée du bourg par la RD 751.

#### Porter un soin particulier à réguler la circulation dans la ville

La commune devra veiller à intégrer le développement économique, commercial et démographique, dans un souci de sécurité et de bien-être des habitants. A ce titre, elle pourra explorer les possibilités de contournement de l'agglomération pour des activités ou des itinéraires qui ne nécessitent pas le passage dans le centre.

L'AVAP prévoit des zones, correspondant à celles du PLU, permettant des extensions urbaines maîtrisées et respectueuses des lieux, aux entrées du bourg de Saint-Florent. Elle insiste sur la qualité nécessaire dans l'aménagement des espaces publics à traiter.

L'AVAP identifie des Espaces Publics Remarquables qui concernent les places principales (Février, Maubert), mais aussi les rues et ruelles anciennes.

Ces espaces sont destinés à être mis en valeur et aménagés dans un esprit global qui permettra de renforcer les liens entre ces espaces publics.

Les orientations d'aménagement à l'échelle du bourg de Saint-Florent, source PADD



Les orientations d'aménagement à l'échelle du bourg de Saint-Florent, source PADD