

COMMUNE D'AUBIGNÉ-SUR-LAYON (49)

A.V.A.P

Aire de Mise en Valeur du Patrimoine

Novembre 2015

II. RAPPORT DE PRESENTATION

Document provisoire



TERRIEN ARCHITECTES SARL

Architecte - Urbaniste
1 rue David d'Angers / 49100 ANGERS
T : 02 41 88 55 32 / F : 02 41 87 73 91
archi@icilater.com

URBAN'ISM

Urbaniste - Paysagiste
9 rue du Picard / 37140 BOURGUEIL
T : 02 47 95 57 06/ F : 02 47 95 57 16
contact@urban-ism.fr

Préambule		5
II.A	La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager	7
	1 - Les enjeux paysagers et environnementaux	8
	2 - Les enjeux urbains	10
	3 - Les enjeux architecturaux	12
II.B	La justification du périmètre de l'AVAP	15
	1 - Rappel des protections existantes	17
	2 - Le périmètre de l'AVAP et sa délimitation en secteurs	18
	3 - La composition du volet réglementaire de l'AVAP	20
II.C	La prise en compte des objectifs du développement durable	21
	1 - Les différents aspects du développement durable	22
	2 - La réhabilitation, la réutilisation et la création en accord avec la protection du patrimoine et les enjeux énergétiques	23
II.D	La compatibilité de l'AVAP aux objectifs du PADD	25

Les diagnostics architectural, paysager, urbain et environnemental mettent en évidence la cohérence d'ensemble du site de la commune d'Aubigné sur Layon, tant du point de vue architectural que du point de vue de son paysage naturel. La richesse de son patrimoine bâti et la grande homogénéité du centre bourg et les murs en pierre ponctués de pieds de vignes et le plateau viticole une traversé par les vallées sinueuses, verdoyantes et boisées constituent un ensemble multiple et cohérent.

L'étude historique de la commune a permis d'identifier les implantations des constructions successives, et l'étude architecturale expose les caractéristiques de constructions tels que les matériaux, les teintes, les ornements, etc.

Le centre bourg s'organise principalement le long d'un axe Est-Ouest où s'aligne un ensemble de bâtis denses. Les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles sont bien identifiables. Il est primordial de préserver cette cohérence d'ensemble, en limitant les extensions urbaines disséminées et en travaillant les implantations et architectures des nouvelles constructions et rénovations en cohésion avec le site.

A travers ces actions, il s'agit de préserver l'identité même de la commune, de mettre en valeur les traces de son histoire et d'accompagner son développement dans une logique respectueuse de l'existant urbain et paysager.

L'objectif est donc pleinement de préserver cette cohérence et de la mettre en valeur avec des "outils" compatibles avec les besoins et enjeux actuels et futurs, et notamment en matière de développement durable.

L'AVAP, pour parvenir aux objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, entreprend :

- d'identifier précisément les spécificités intéressantes de l'aire tant en matière de paysage, d'occupation du site que de patrimoine architectural

- d'identifier les enseignements et qualités d'usage bioclimatique de l'architecture traditionnelle locale.

- de mettre en œuvre les règles de protection nécessaires en permettant une évolution créative vers un développement local conforme aux objectifs de développement durable du Grenelle II.



II.A LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1- Les enjeux paysagers et environnementaux de l'AVAP

Dans le diagnostic paysager, trois entités paysagères, sensiblement distinctes, ont été mise en évidence sur la commune d'Aubigné sur Layon :

- les prairies et vallées du Layon, du Lys et de Mongazon au Nord de la commune et le long des cours d'eau
- le plateau viticole sur la partie centrale de la commune d'Ouest et d'Est
- les portes des Mauges au Sud de la commune.

Le plateau Sud aux portes des Mauges présente une topographie moins marquée et est principalement occupé par des exploitations agricoles de céréaliculture et de formations végétales peu structurées. Ce paysage présentant un intérêt moindre et son bâti dispersé étant sans grande valeur patrimoniale, il n'est par conséquent pas inclus dans le périmètre de l'AVAP.

Les prairies du Layon, du Lys et de Mongazon

Elles présentent un paysage fait de strates végétales denses et variées où s'alternent arbres, arbustes, végétations ripisylves et cultures agricoles.

Les cours d'eau dessinent une topographie en accompagnement des vallonnements viticoles.

Les vues et perspectives y sont courtes à l'intérieur de ces zones, cependant elles constituent un fond de vallée intéressant qui met en scène le patrimoine bâti à proximité.

--> L'enjeu est donc de préserver ce paysage hétérogène, les diverses essences végétales qui le constituent et les espèces animales qui l'habitent. Pour cela les haies et autres végétations le long des cours d'eau doivent être maintenues et entretenues, et les formations végétales en entrées de bourg doivent être valorisées.



Vallée du Mongazon



Vallée du Layon

Le plateau viticole

Ce plateau où s'étendent de vastes cultures viticoles est caractérisé par des ondulations du terrain et des vues dégagées sur les alentours offrant ainsi un paysage de qualité et des interactions proches et lointaines entre les éléments bâtis et paysagers de la commune mais également des communes voisines.

De plus, ce paysage est ponctué d'un petit patrimoine bâti de qualité tel que les loges de vignes, croix et calvaires religieux.

--> L'objectif principal est de préserver cette activité viticole omniprésente dans la commune, d'en favoriser le développement, en autorisant des constructions liées à l'activité sous certaines conditions, tout en limitant les implantations bâties déstructurées afin de préserver la qualité paysagère des lieux.



Perspective lointaine offerte par la topographie



Paysage structuré des plants de vignes



Vallonement du plateau viticole



Le bourg de la commune et son principal lieu dit nommé Mihoudy se trouvent en lien direct avec le plateau viticole. Il est primordial de penser leur mise en valeur et leur développement en préservant le paysage et donc en évitant un mitage qui aurait un impact désastreux pour le paysage viticole. L'AVAP a donc pour rôle de circonscrire réglementairement ces évolutions.



Le tissu urbain structuré par ses nombreux murs de pierres



Le jardin remarquable du Presbytère



L'accompagnement végétal des murs de pierres

2 – Les enjeux urbains de l'AVAP

Les implantations bâties sont relativement bien contenues au sein de la commune : le centre bourg et le hameau de Mihoudy en constituent les entités principales.

Le centre bourg

Le centre bourg d'Aubigné sur Layon possède encore, malgré les constructions successives, une cohérence d'ensemble en raison des implantations des bâtis le long d'axes structurant de forte densité. L'uniformité du bâti est assurée grâce à ces murs en pierre et à l'homogénéité des matériaux de façade employés. De plus, la présence d'édifices remarquables, tels le Prieuré et le château offre une richesse architecturale importante à l'échelle de cette petite commune et constituent des points de repère dans le paysage.

--> Les murs structurant formant des soutènements et/ou des clôtures sont à préserver et conforter, certains sont également à revaloriser. Le développement végétal le long de ces murs (ponctués de pieds de vignes est à préserver et à mettre en valeur

Les jardins présents en cœur de bourg sont à entretenir et à valoriser.

La préservation, la qualification et la hiérarchisation de la structure urbaine et des espaces publics et privés seront également traduites par un travail d'implantation des constructions en continuité des tracés existants, et ce, pour les extensions en secteur urbanisé, comme pour les nouvelles constructions dans les secteurs à urbaniser. Ces interventions seront accompagnées d'un traitement paysager.

Les entrées de bourg et notamment celle au Sud sur la D748 sont à valoriser à travers par exemple une végétalisation des abords de la voirie par des haies et arbres de petite hauteur.

Le hameau de Mihoudy

Ce hameau d'origine viticole de dimension plus modeste que le bourg, présente quelques éléments patrimoniaux intéressants tels qu'une ancienne chapelle et des murs en pierre, mais il est également marqué par des constructions successives plus ou moins adaptées au site.

--> Les enjeux seront donc de limiter les extensions de bâti en limite du plateau viticole afin de maintenir le vignoble dans ses superficies actuelles. Cependant l'insertion de nouvelles constructions est favorisée dans la mesure où leur implantation, leur volumétrie et les matériaux et teintes employées sont en adéquation avec le site et où un accompagnement végétal y est toujours proposé.



L'entrée Sud du centre bourg



Un patrimoine conservé



Un patrimoine à réhabiliter



Le petit patrimoine vernaculaire à protéger



3 – Les enjeux architecturaux de l'AVAP

Aubigné sur Layon et en particulier son centre bourg présente une grande richesse patrimoniale par la richesse de son bâti au regard de l'échelle de cette petite commune.

Les bâtiments remarquables et les édifices constitutifs du tissu urbain ou bâti ancien rural sont mis en évidence, car il convient de préserver leur qualité patrimoniale, la cohérence des tissus et de la typologie architecturale. Sont également à considérer avec attention les calvaires, croix, lavoir, oratoire, chapelle, etc. comme autant d'éléments de petit patrimoine, témoins identitaires de la vie rurale de la commune.

--> Les édifices remarquables et constitutifs du tissu urbain sont à restaurer et réhabiliter selon leurs caractéristiques propres, dans un souci de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Le choix des matériaux et leur mise en œuvre fera l'objet d'un projet attentif au cas par cas.

Les édifices de petit patrimoine sont à préserver, à mettre en valeur et à restaurer dans certains cas. L'objectif principal restant de concilier préservation du patrimoine et évolution des constructions, existantes et neuves, en fonction des besoins des habitants et dans le respect des normes environnementales.



*Intégrer les nouvelles interventions aux bâtiments existants
Travailler les impacts des interventions en perceptions proches et lointaines
Prendre garde à la gradation des couleurs.*

L'analyse des entités paysagères, urbaines et architecturales ont abouti à la délimitation du périmètre de l'AVAP et à son découpage en secteurs selon les caractéristiques des différents lieux.
(voir chapitre suivant)



II.B LA JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP

Monuments historiques à Aubigné-sur-Layon :

- Château d'Aubigné-sur-Layon (XIe, XVe siècles) :

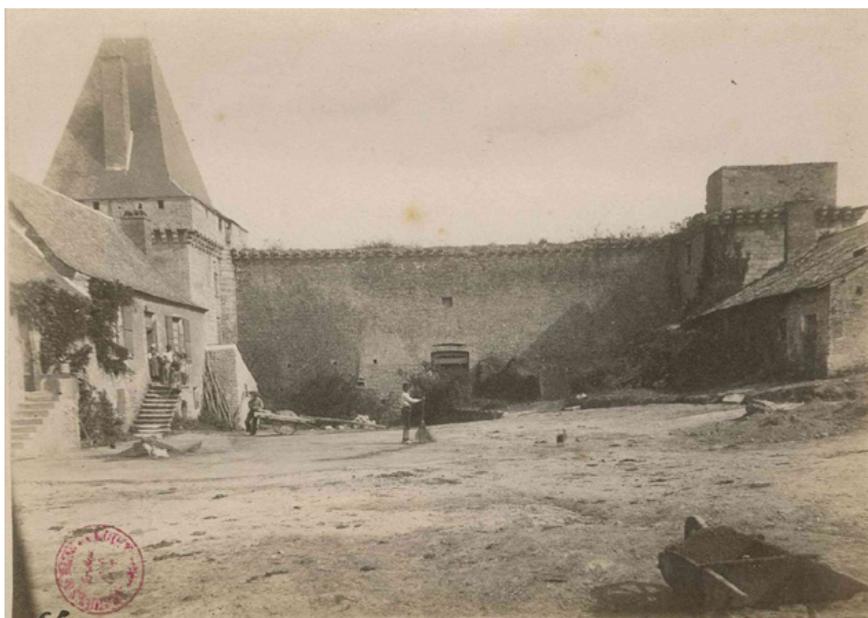
Éléments protégés : fossé, donjon, cour, enceinte, boulangerie, jardin, ouvrage fortifié, courtine, tour et logis.

Inscriptions par arrêtés du 16 octobre 1930, 7 septembre 1931, 11 juin 1991.

- Eglise (XIe, XIIe, XIIIe, XVIIIe siècles) :

décor intérieur protégé,

classé par arrêté du 27 septembre 1993



Vue de la façade Ouest, prise depuis la cour de la ferme, par Célestin Port, document en ligne des archives départementales de Maine-et-Loire



Carte postale, document en ligne des archives départementales de Maine-et-Loire

La définition du périmètre de l'AVAP découle de la globalité des analyses des diagnostics architectural, urbain, paysager et environnemental. Il prend en compte l'histoire de la commune, ses richesses patrimoniales et ses évolutions successives, mais englobe également les réflexions sur le devenir et les transformations possibles de la commune.

La commune est caractérisée par deux éléments identitaires :

- le **centre bourg**, dont l'implantation est bien tenue autour d'axes où le bâti y est relativement dense et homogène.
- la **composante paysagère dominante** que constituent le plateau viticole et les vallées du Lys, du Layon et de Mongazon.

1- Le noyau urbain de ce nouveau périmètre englobe l'intégralité du bourg, sont donc compris les deux Monuments Historiques, l'église et le château. Sont associés à cette zone, certains lieux-dits à proximité tels que « La Fuie », une partie de « L'Audonnière » et de « La Croix Blanche » en raison de leur importance historique, leur implantation et leur lien avec le centre bourg.

La préservation de la densité du bâti le long d'axes structurants, l'homogénéité de l'architecture des édifices (teintes, matériaux...), l'omniprésence des murs qui caractérisent le tissu et la richesse des Monuments Historiques et des bâtiments remarquables sont autant d'éléments qui permettent de définir un secteur commun : le **secteur 1**.

--> Les objectifs, quant à ce secteur, sont de préserver et de mettre en valeur le bâti ainsi que les murs et jardins qui l'accompagnent, et par là-même de favoriser l'investissement du potentiel immobilier existant à travers la réhabilitation/rénovation du bâti ancien.

2- A proximité immédiate du centre bourg se situent des zones d'agrandissement définies à l'Ouest et à l'Est de la D748 : **sous-secteurs 2A et 2B**. Leur situation au centre de zones déjà bâties au Nord et au Sud suggère un développement en corrélation avec ces espaces bâtis existants. De plus, ces deux nouvelles zones se situent en contact direct avec les secteurs paysagers. La délimitation de ces zones à urbaniser permet ainsi de contenir les extensions et de limiter le mitage dans les zones agricoles.

--> L'enjeu sera donc de répondre aux besoins futurs de la commune en matière de logement et d'équipement tout en pensant leur implantation et leur architecture en lien avec les zones bâties existantes et les entités paysagères à proximité. Un accompagnement paysager sera donc indispensable pour s'insérer au mieux dans l'existant et limiter l'impact sur le paysage urbain et naturel.

3- A l'arrière du château, sur une vaste superficie au Nord de la commune et le long des trois cours d'eau s'étend un paysage de vallée composée d'arbres, de prairies, de végétation ripisylve et de quelques exploitations agricoles. Cette zone est définie en tant que **secteur 3** dans le périmètre de l'AVAP, dont le **sous-secteur 3A** (Parc de la Commanderie et du Prieuré).

--> L'objectif est donc de préserver cette entité en limitant les constructions et en maintenant une cohérence paysagère.

Le corps réglementaire de l'AVAP d'Aubigné sur Layon comporte les pièces suivantes :

- un **document graphique** composé de deux planches :
 - une planche au 1/5000° représentant le périmètre de l'AVAP sur l'ensemble de la commune
 - une planche au 1/1000° présentant des zooms sur le centre bourg et le hameau de Mihoudy.
- un **dossier de règlement écrit** où sont rappelés dans un premier temps les fondements législatifs et réglementaires d'une AVAP et les servitudes existantes, et dans un second temps, sont spécifiées les différentes normes applicables sur la commune d'Aubigné sur Layon, selon les secteurs et les types de bâtiments.

L'instruction d'un projet soit donc se référer à ces deux documents qui ont été conçus pour être pédagogiques et facile d'utilisation.

La délimitation des différentes zones de l'AVAP prend appui sur l'analyse paysagère et les implantations bâties, afin de prendre en considération les caractéristiques propres à chaque entité. Ont ainsi été définis **quatre secteurs principaux et des sous-secteurs** :

- Le **secteur 1** correspond au **secteur historique** de la construction progressive d'Aubigné sur Layon. Cette zone intègre le centre historique autour du château et l'évolution du bourg dans la deuxième partie du XIXe autour de la nouvelle voie vers Vihiers, ainsi que quelques bâtiments de caractère à proximité immédiate du bourg.

- Les **secteurs 2**, en approche immédiate du centre bourg, sont des **secteurs d'agrandissement** du bourg qui ont été dessinés en coordination avec le PADD du P.L.U.

Sous-secteur 2A : zone du Parc

Sous-secteur 2B : zone de l'Audonnière.

- Le **secteur 3** est composé de la **zone des vallées** du Layon, de Mongazon et du Lys et de la zone basse de la vallée du Layon en approche du château.

Sous-secteur 3A : Parc de la Commanderie et du Prieuré

- Le **secteur 4** correspond à la **zone viticole** autour du bourg ancien : son périmètre est défini en fonction des perspectives vers le bourg d'Aubigné et vers Martigné Briand, et autour du lieu-dit Mihoudy. Il est essentiellement composé du plateau viticole et des zones bâties en relation directe avec ce dernier.

Sous-secteur 4A : zone viticole et entrée de bourg

Sous-secteur 4B : hameaux d'origine viticole.

En dehors des bâtiments inscrit et classé au titre de Monument Historiques, le règlement distingue également les **catégories d'édifices, de constructions et d'aménagement** suivants :

- les bâtiments remarquables
- les bâtiments constitutifs du tissu urbain ou bâtiments anciens ruraux
- les murs à conserver ou à restaurer
- les murs à reprendre (dont l'implantation et intéressante mais dont l'architecture est à améliorer)
- le petit patrimoine remarquable
- les parcs et jardins à conserver
- le parking paysager

Des règles et prescriptions relatives à ces catégories viennent s'ajouter aux règles générales des secteurs, concernant les interventions sur l'existant, les extensions et l'utilisation d'énergies nouvelles.

Conclusion :

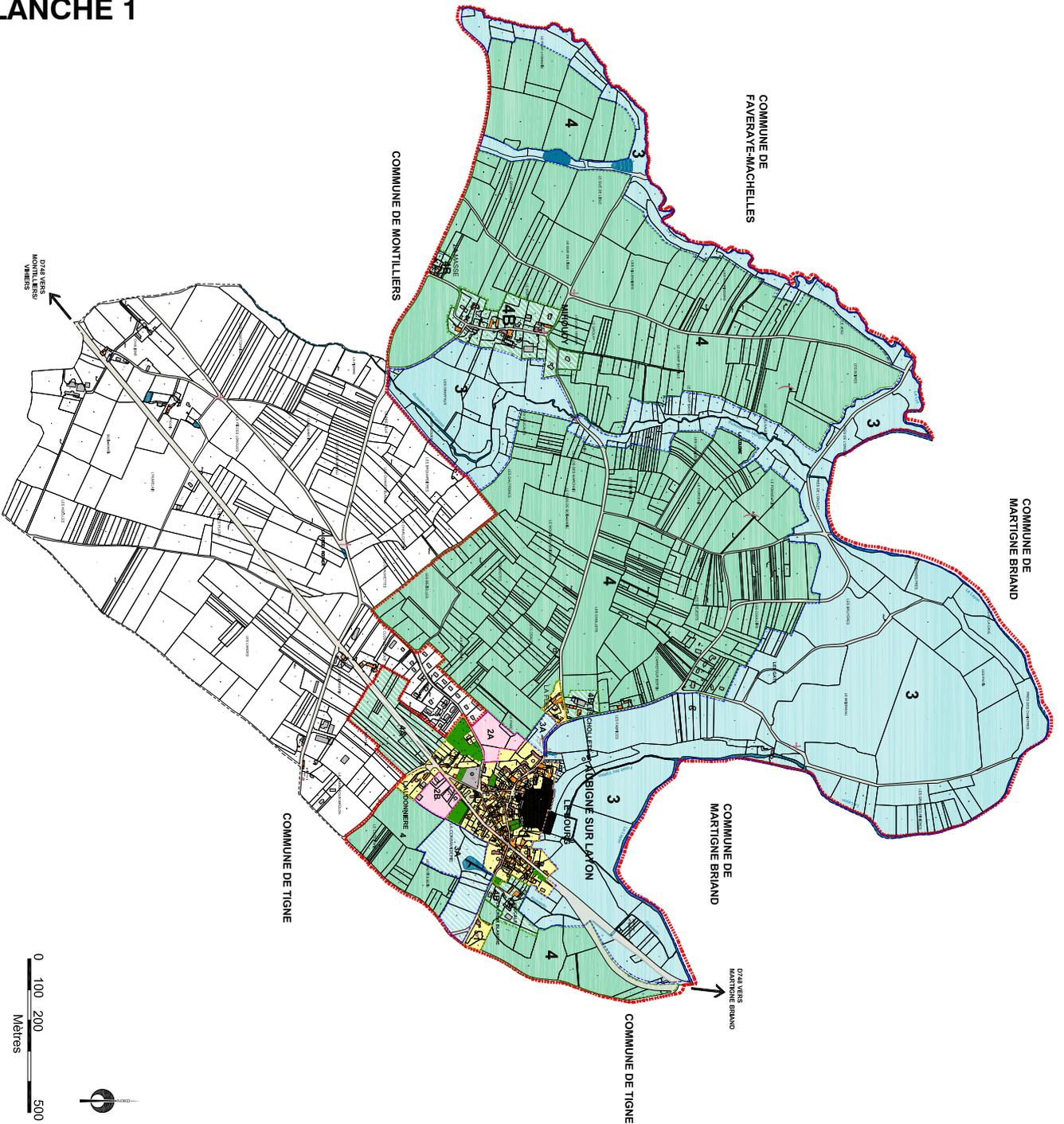
Le règlement graphique repère les différents types de bâtiment et localise le périmètre des différents secteurs. Le règlement écrit croise donc deux éléments, la catégorie de bâtiment et sa localisation dans un secteur.

Légende des planches réglementaires

	Limites AVAP
	Secteur 1 : cœur de bourg avec réglementation architecturale spécifique et stricte sur les volumes, les matériaux, les ouvertures, les murs.
	Secteurs 2 : secteurs d'extensions résidentielles 2A : site du Parc: extensions résidentielles et équipement communal. 2B : site de l'Audonnière: extensions résidentielles.
	Secteur 3 : zone naturelle de vallées, jardins, prairies
	3A : Parc de la Commanderie et du Prieuré
	Secteur 4 : zone viticole.
	4A : zone viticole et entrée de bourg 4B : hameaux d'origine viticole

	Limites AVAP	
	Loge de vigne] Petit patrimoine remarquable
	Croix et calvaire	
	Autres	
	Porche et portail	
	Edifices et jardins protégés au titre des Monuments Historiques	
	Bâtiments remarquables	
	Bâtiments constitutif du tissu bâti ou bâtiments anciens ruraux	
	Murs de clôture sur espace public à conserver ou à restaurer en moëllons de pierres rejointoyées	
	Murs parpaings ou finition enduit à reprendre en moëllons rejointoyés	
	Parc ou jardin à conserver	

PLANCHE 1



LEGENDE AVAP

SECTEURS

- 1: Lignes AVAP
- Secteur 1: Zone de boue avec réglementation architecturale limitée, à savoir sur les volumes, les matériaux, les couleurs.
- Secteur 2: secteurs résidentiels individuels
- Secteur 2A: site du Parc expérimental résidentiel et d'équilibre
- Secteur 3: zone mixte de villes, jardins, centres
- Secteur 3A: Parc de la Commune de la Plaine
- Secteur 4: zone mixte
- 4B: zone mixte de villes et de boue
- 4C: zone mixte de villes et de boue

ELEMENTS BÂTIS et PAYSAGES

- Code et couleur
- Forme et détail
- Autres
- Échelles et joints protégés aux lites des monuments historiques
- Salpêtres
- Salpêtres remarquables
- Bâtimens classifiés au titre des Monuments historiques
- Murs situés sur un espace public à conserver ou à restaurer en fonction de leurs régimes de protection
- Parcs ou jardins à conserver

BÂTIMENTS MH ou REMARQUABLES

- 1: Maison dite «maison à l'écaille»
- 2: Propriété mixte
- 3: "Logis de l'abbé"
- 4: Presbytère et son jardin
- 5: Maison dite «d'Argy»
- 6: Chapelle de l'abbaye
- 7: La Commune
- 8: Musée Bataillon
- 9: Musée de boue
- 10: Tour à cloche
- 11: Ancienne chapelle
- 12: Domaine à l'écaille

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

Commune d'AUBIGNÉ SUR LAYON

3

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Document provisoire

PLANCHE 1

ÉCHELLE: 1:10000

DATE: 16.11.15

ARCHITECTES ASSOCIÉS: TERRIEN ARCHITECTES ASSOCIÉS

URBANISTES ASSOCIÉS: URBAN'ISM ASSOCIÉS

DATE: 16.11.15



II.C LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

1 - Les différents aspects du développement durable

Il est important de rappeler que les deux champs fédérateurs de l'AVAP sont la préservation et mise en valeur du patrimoine et la prise en compte des objectifs de développement durable.

Il s'agit donc de concilier la restauration et réhabilitation du patrimoine selon les caractéristiques propres aux bâtis des différentes époques et la mise en œuvre de solutions répondant aux enjeux du développement durable, toujours dans un respect de l'existant.

En somme, l'objectif est de préserver les témoins du passé, éléments identitaires de la commune, tout en offrant des possibilités de développement en adéquation avec les besoins et moyens actuels et futurs.

- Ces intentions peuvent se traduire concrètement par des solutions en termes d'**isolation et de confort thermique**. Pour cela, des solutions sont proposées dans la synthèse des approches en termes d'isolation des murs et des toitures, de solutions face aux déperditions aux niveaux des ouvertures et des ponts thermiques, mais également des suggestions d'orientations des extensions, de récupération, etc.

Ces diverses solutions doivent bien entendues être adaptées aux caractéristiques du bâti existant. Ainsi une isolation par l'extérieur est à proscrire pour tout édifice remarquable alors qu'elle peut être envisagée sous certaines conditions pour les bâtiments ne présentant ni un intérêt historique significatif, ni de modénature particulière. De même, les revêtements et divers bardages en façades sont réglementés selon les édifices et les secteurs où ils se trouvent (se référer alors à la réglementation graphique et écrite).

- La prise en compte du développement durable se traduit aussi en termes d'utilisation d'**énergies renouvelables**. Des solutions sont ainsi présentées dans la synthèse des approches et des normes sont explicitées dans le règlement, concernant l'usage des éoliennes et la mise en œuvre de panneaux solaires et photovoltaïques par exemple.

- La **préservation de la biodiversité** constitue également un des objectifs du développement durable. Elle peut se traduire par une protection et un entretien de parcs, jardins, essences de végétaux mais aussi interdiction de prolifération de végétation invasive. Outre la notion de simple maintien, l'intervention de l'Homme doit avant tout se traduire par un respect du fonctionnement des milieux naturels.

2 - La réhabilitation, la réutilisation et la création en accord avec la protection du patrimoine et les enjeux énergétiques

Patrimoine et développement durable peuvent très bien se concilier à condition de respecter certaines normes en fonction de l'édifice concerné et du cadre où il se trouve.

L'AVAP se veut support d'un dynamisme de réinvestissement des édifices existants et pour cela propose des outils aux habitants. A travers cette action, l'AVAP illustre bien l'idée de transformation et d'évolution d'un bâti, d'un tissu urbain, d'une commune en préservant son patrimoine sans pour autant le figer. Parallèlement, cette notion a aussi l'avantage de préserver le tissu dense du bourg, d'éviter un étalement du bâti et ainsi une consommation nuisible des secteurs naturels.

Bâti antérieur au début du XXe siècle :

Présentant bien souvent une valeur patrimoniale, ce type de bâti est à préserver et à restaurer. La mise en œuvre de certains dispositifs d'isolation, de matériaux et de techniques d'énergies durables est à mettre en œuvre avec précaution et en adéquation avec le bâti. Cependant, ces édifices peuvent très bien répondre à certains aspects du développement durable par leurs qualités existantes, telle l'inertie thermique de leur maçonnerie par exemple. Il s'agit alors de préserver ces principes et de les améliorer. Ainsi alors que l'isolation par l'extérieure est interdite, la restauration avec des enduits naturels à la chaux ou autre matériaux perspirants est préconisée. D'autres part, le remplacement de menuiseries plus isolantes est autorisées sous réserve d'une analyse patrimoniale des menuiseries en place et éventuellement d'un remplacement par de nouvelles en conformité avec le dessin de la façade (emploi de petits bois, matériaux, teintes spécifiques).

En complément de ces mesures, des dispositifs telles que la géothermie ou l'installation de poêle bois peuvent être mis en place pour répondre aux objectifs de développement durable.



Bâti postérieur au début du XXe siècle :

L'objectif concernant les édifices de cette période ne présentant pas une valeur patrimoniale significative consiste à renforcer leur efficacité thermique et leur qualité visuelle. Afin d'y parvenir, des dispositifs d'isolation par l'extérieur, de menuiseries plus isolantes et de techniques d'énergies renouvelables sont proposés à condition de s'intégrer et de valoriser l'existant architectural et urbain.

Leur réemploi et leur mise en œuvre ne sera que profitable à la qualité de vie mais également à l'attractivité de la commune.

**Bâti neuf :**

L'objectif est de considérer en amont les enjeux de réduction de consommation énergétiques, basés sur les réglementations thermiques en vigueur, et d'intégrer des dispositifs de conception bioclimatique du bâti. Bien que les bâtis neufs soient contraints à des normes plus souples en matière d'isolation, de matériaux ou de systèmes d'énergies renouvelables, il n'est resté pas moins que l'insertion dans le paysage urbain et paysager et l'adéquation avec les caractéristiques environnantes restent de premier ordre. L'enjeu étant de développer le parc immobilier de la commune dans un souci de cohérence en termes d'implantation urbaine, d'architecture et d'aménagement paysager.



Les prescriptions réglementaires de l'AVAP répondent aux besoins de ces différents types de bâti.

Il convient de se reporter aux fiches de mise en oeuvre présentes dans la synthèse des approches pour intégrer au mieux les éléments techniques aux divers édifices.



Afin de faciliter la lecture de ce chapitre, les pages suivantes mettent en regard les textes du PADD avec des réponses relatives apportées par l'AVAP.

En fin de ce chapitre sont présentées en fac-à-face les cartes du PADD et de l'AVAP.

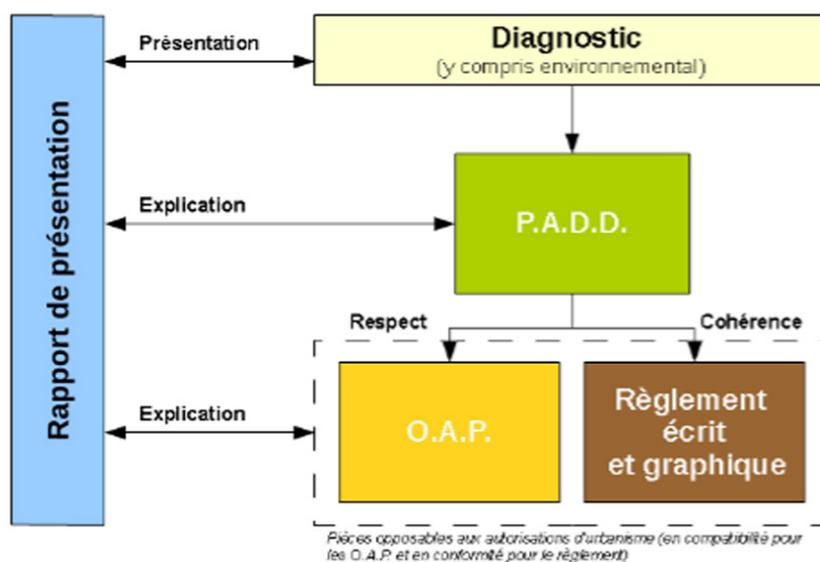
PREAMBULE

PADD

Le **P.A.D.D.** (Plan d'Aménagement et de Développement Durables) est l'élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme. Il pose les fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine.

Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

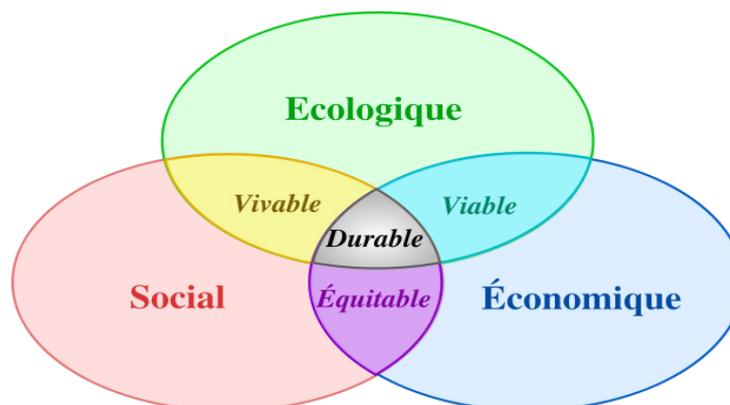
Ainsi, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à un horizon de 10 à 15 ans.



Il est élaboré dans le respect des grands principes du développement durable :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée (réunions publiques, expositions permanentes en mairie), au processus d'élaboration du projet.

Articulation des 4 dimensions du développement durable

Gouvernance et participation citoyenne

AVAP

“L’AVAP (Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine) conserve les principes fondamentaux qui avaient présidé à l’institution des ZZPPAUP : il s’agit d’une servitude d’utilité publique dont l’objet est de garantir une qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur d’un patrimoine dont les intérêts s’expriment de multiples manières.”

(extrait de la circulaire relative aux AVAP)

Dans le contenu de l’AVAP, la démarche de préservation du patrimoine est associée à la dimension de développement durable. Ainsi, les possibilités d’utilisation d’énergies renouvelables ont été étudiées dans le contexte de la protection patrimoniale, au regard des connaissances actuelles et des produits sur le marché au jour de la rédaction, mais également en définissant des principes d’objectifs à atteindre en matière de conservation des caractères fondamentaux du patrimoine architectural et paysager de la commune d’Aubigné sur Layon.

Le dossier de l’AVAP comprend les pièces suivantes :

- le présent rapport de présentation des objectifs de l’AVAP auquel est annexé un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, ainsi qu’une synthèse des approches
- un règlement écrit comportant des prescriptions
- un règlement graphique constitué de deux planches définissant le zonage et repérant les différentes catégories de bâti.

Le zonage de l’AVAP est strictement compatible à celui du PLU.

Afin d’exposer la compatibilité de l’AVAP aux objectifs du PADD, différents éléments du PADD seront extraits pour être mis en parallèle avec l’approche de l’AVAP sur ces divers points.

1**PADD****1. Identifier et prendre en compte dans le projet de développement communal les risques et nuisances touchant le territoire d'Aubigné.****Les risques :**

- Prendre en compte les risques naturels d'aléa faible liés au retrait et gonflement d'argiles identifié sur le territoire
- Porter à la connaissance le risque technologique très faible, lié à une ancienne concession minière de houille, dite « concession de Saint Georges Chatelaison » Cette concession a été renoncée le 31 Octobre 1906 aucun ouvrage ne débouche au jour.

Les nuisances :

- Appliquer par principe de précaution un périmètre de protection de 100m minimum autour de la station d'épuration
- Prendre en compte les nuisances sonores et autres liées à la zone artisanale du Pontail et au poste électrique de la Stationnerie.

AVAP

La station d'épuration se situe dans le secteur 3 de l'AVAP, secteur paysager de vallée, éloigné des habitations.

La zone artisanale du Pontail et le poste électrique de la Stationnerie se trouvent en dehors du périmètre de l'AVAP. Mais étant situés aux abords immédiats du secteur 4A de l'AVAP, il est important préserver ce secteur naturel d'entrée Sud de la ville dans l'optique de d'atténuer leur impact dans le paysage.

Ce secteur 4A pourra par exemple, être planté de vignes, et les constructions et aménagements autorisés sont définis dans le règlement de l'AVAP.

2**PADD****2. Déterminer des objectifs quantitatifs modérés pour poursuivre le développement actuel**

La commune souhaite s'orienter au travers de son PLU dans un accroissement modéré du rythme de la construction avec une moyenne de 2 logements par an. Cet objectif correspond à la construction d'une vingtaine de logements à l'échéance du PLU – soit une augmentation de la population d'environ 50 personnes. Il conduit à un **objectif démographique de l'ordre de 411 habitants à l'horizon 2019**

Si on tient compte de la rétention foncière et d'une densité de logements entre 12 et 15 logements par hectares : cette croissance nécessite l'urbanisation de l'ordre de 1,5 ha à 2 ha urbanisables.

3. Adapter l'offre en logements aux besoins de la population et de la commune

La commune souhaite diversifier l'offre en logements pour assurer une bonne rotation de la population et offrir notamment des logements adaptés aux jeunes ménages. L'urbanisation des nouveaux quartiers devra jouer sur la typologie des logements pour offrir une palette diversifiée pouvant correspondre à l'ensemble du « parcours résidentiel » de chacun : locatif social ou privé – primo accession – accession pour des ménages de revenus diversifiés – logements adaptés pour personnes âgées et/ou handicapées.

AVAP

- L'AVAP propose des directions de réflexion sur la réhabilitation de l'habitat existant qui intègre de façon innovante les énergies renouvelables, les économies d'énergie, tout en préservant la qualité architecturale du bâti ancien.

- Elle prévoit des zones d'urbanisation nouvelles, secteurs 2A et 2B en approche immédiate du centre bourg. Dans les deux cas, le classement en zone 2AU au PLU est complété dans l'AVAP, par la traduction qualitative de l'architecture.

Ces implantations proposent une évolution du bourg dans une logique de densité et de cohérence avec le centre bourg, permettant également de préserver au maximum le plateau viticole à proximité et servir de liaison entre le centre bourg et le lotissement existant « Les Blés d'Or ».

3**PADD****4. Adapter l'offre en équipements au développement démographique de la commune**

- Permettre l'adaptation de la **station d'épuration** aux objectifs démographiques.
- Envisager la création d'une salle commune de loisirs (capacité de l'ordre de 150 personnes) afin de répondre aux besoins de la commune et des habitants.

AVAP

- Comme vu dans la partie **1**, la station d'épuration se situe dans le secteur 3 de l'AVAP, secteur paysager de vallée, éloigné des habitations.

- La salle commune de loisirs est susceptible d'être implantée dans le secteur 1, et devra respecter les prescriptions du règlement de ce secteur et être intégrée dans la logique d'aménagement du bourg.

4**PADD****5. Améliorer le fonctionnement urbain et la qualité du cadre de vie**

- Aménager des espaces de stationnement tant pour le fonctionnement quotidien du bourg que pour le fonctionnement touristique. Trois sites sont pressentis en complément des possibilités offertes par le tracé de l'ancienne départementale à l'entrée nord du bourg :

- o le secteur de l'Audonnière face à la mairie,
- o le site du Parc,
- o un espace sur la route de Mihoudy (lieux dits Les Chollets – La Fuie)

- Aménager une liaison piétonne vers le lavoir communal et entre le parking de la Fuie et le site du Parc.

- Améliorer la réduction de la vitesse notamment en entrée de bourg.

AVAP

- Le parking paysager, dans le secteur 1 face à la mairie, est repéré sur le plan de l'AVAP afin de préserver son traitement paysager qualitatif qui permet de l'intégrer au centre bourg.

- Le site du Parc (secteur 4), à proximité immédiate du secteur 2A à urbaniser pourra proposer des espaces de stationnement en lien direct avec les futurs logements, mais toujours avec un traitement paysager en accompagnement.

- La zone de La Fuie située en secteur 1 pourrait accueillir des places de stationnement et la zone paysagère immédiate du secteur 4 serait ainsi préservée au maximum.

- Le lavoir est identifié au plan de l'AVAP et est situé en secteur 3 dans la vallée du Layon. L'aménagement d'une liaison piétonne se devra d'être de dimensions raisonnables afin de préserver le caractère naturel du lieu.

Ce cheminement permettra ainsi de mettre en liaison le lavoir avec les autres édifices patrimoniaux du bourg et de s'inscrire dans le prolongement du chemin de randonnée.

- L'entrée de bourg Nord se situe en secteur 3, la Sud en secteur 4 et l'entrée Ouest est comprise entre les secteurs 3 et 4. Toutes se trouvent donc dans des zones naturelles d'où une logique d'aménagement paysager.

Ce traitement paysager pourra contribuer à réduire la vitesse d'arrivée dans le bourg, et de ce fait permettre de percevoir d'autant mieux les édifices patrimoniaux émergeant au-dessus des arbres. Comme le souligne le diagnostic et le règlement de l'AVAP, ce traitement paysager se devra donc d'exclure toute plantation de végétaux qui pourrait nuire aux faisceaux de perspectives.

5**PADD****6. Privilégier l'accueil de la population nouvelle au cœur du bourg**

- **Trois sites intégrés dans la trame bâtie actuelle du bourg sont envisagés pour accueillir la population nouvelle d'Aubigné sur Layon :**

o **Le site de La Pierre Levée** (surface ~ 5 650 m²). Dans la continuité d'une opération dense qualitative et pouvant se connecter sur la rue du 19 Mars 1962, le site de la Pierre Levée est envisagé comme un secteur d'urbanisation ouvert dans le cadre du PLU.

o **Le site du Parc** (surface ~ 13 000 m²). Ce site est particulièrement bien situé par rapport au bourg. Il s'inscrit à l'arrière d'un mur de vieilles pierres, mur de soutènement à stabiliser. Il pourra accueillir un programme mixte équipement / logements et constitue à ce titre une réserve foncière dans le cadre du PLU pour permettre à la commune d'avancer dans la définition du programme de son équipement

o **Le site de l'Audonnière** (surface ~ 12 500 m²). Ce site est particulièrement bien situé par rapport au bourg, face à la mairie, il permettra de conforter l'épaisseur du bourg de part et d'autre de la rue principale. Une réflexion d'ensemble en lien avec l'aménagement des parcelles situées face à la mairie destinées à accueillir un espace de stationnement et un jardin public. Considérant la présence d'un bâtiment accueillant des vaches, le site de l'Audonnière est inscrit en tant que réserve foncière dans le cadre du PLU.

- **Aucun développement résidentiel n'est envisagé dans l'espace rural pour limiter tout mitage.**

- **Au niveau du hameau de Mihoudy**, le confortement du hameau est envisagé au niveau de quelques parcelles qui ne perturberont pas l'harmonie et la silhouette bâtie du hameau.

AVAP

- Comme énoncé précédemment au point 2, les zones prévues pour le développement résidentiel se situe, dans l'AVAP, dans les secteurs 2A et 2B (sites du Parc et de l'Audonnière).

Le site de la Pierre Levée, où est implanté le lotissement « Les Blés d'Or », se situe en dehors du périmètre de l'AVAP.

L'enjeu, au sein de l'AVAP, est de travailler les agrandissements futurs, et notamment le site du Parc, dans une logique de continuité cohérente avec le centre bourg.

- Une très grande majorité de la zone de l'AVAP est représentée par les secteurs 3 et 4, secteurs à dominante paysagère, supports d'activités viticoles et autres agricultures. Dans le règlement de l'AVAP, il est spécifié que les extensions, constructions et aménagements sont limités et sont soumis à des prescriptions en adéquation avec les sites en questions, et ce, afin d'éviter tout mitage du paysage de la commune.

- Le hameau de Mihoudy se situe dans un secteur 4B désigné comme « hameau d'origine viticole ». Il est préconisé de conforter la structure existante du hameau et donc, de ne pas étendre les zones d'implantation. Il en est de même pour les autres secteurs 4B : La Masse, les Chollets et Vaucalé.

Tous devront respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP tant dans leur implantation que leurs caractéristiques architecturales, telles que les teintes qui doivent correspondre à celles proposer dans le nuancier.

6**PADD****7. Protéger et valoriser l'espace agricole (au sens large) afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole et viticole**

- Pérenniser les espaces réservés à l'agriculture et à la viticulture, en protégeant les terres agricoles et les sièges d'exploitation en activité, en évitant la concurrence avec d'autres occupations du sol et en affichant clairement la volonté de limiter la pression de l'urbanisation sur l'espace agricole en axant le développement urbain sur le bourg,

- Protéger strictement des terroirs viticoles présentant à la fois un intérêt agronomique, une forte sensibilité paysagère et étant l'expression d'une identité patrimoniale (sans construction possible) ;

- Permettre le développement des sièges d'exploitation viticole implantés au cœur du bourg.

AVAP

Comme expliquer précédemment, le secteur 3 - zone naturelle de vallées, jardins, prairies - et le secteur 4 - zone viticole - sont préservées au maximum de constructions supplémentaires, mais le maintien des activités agricoles est soutenu, en permettant des extensions d'exploitations existantes, toujours dans le respect du règlement de l'AVAP de ces secteurs. Ces interventions seront à associer à des aménagements paysagers.

La faune et la flore est à préserver, comme par exemple la ripisylve des bords des cours d'eau. De plus, l'AVAP définit les plantations autorisées, ainsi l'extension et la création de peupleraie sont à proscrire dans ces secteurs, et ce, afin de préserver les caractéristiques du paysage, les ondulations viticoles et les vues et perspectives qu'elles offrent.

7**PADD****8. Permettre la pérennité des activités artisanales existantes et accroître la capacité d'accueil de la commune**

- Permettre l'accueil de nouveaux artisans dans le prolongement de la ZA du Pontail, en accroche sur la RD 84 tout en maîtrisant la qualité des limites avec l'espace agricole et viticole et en sécurisant la desserte de la zone d'activités

- Permettre l'évolution des activités économiques artisanales existant dans le bourg ou dans l'espace agricole (restaurant du Clos de la Tour notamment)

AVAP

- La zone d'activité du Pontail se situe en dehors du périmètre de l'AVAP.
- L'AVAP encourage l'implantation d'activités en cœur de bourg, et notamment le réemploi de bâti existant afin de préserver le patrimoine et l'unité du bourg et d'en renforcer son dynamisme.

8**PADD****9. Protéger et valoriser les milieux naturels, espaces boisés, sites et paysages de qualité**

- Protéger les vallées (celles de Mongazon, du Lys et du Layon) ainsi que plusieurs milieux sensibles identitaires de la commune :

o « Pelouses xérophiles calcaires de Martigné-Briand », répertoriées au titre des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type I caractérisant les grands ensembles naturels riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques importantes (ZNIEFF de 1ère génération N° 2027 0000 - ZNIEFF de 2ème génération N° 0000 2027).

o Trois zones humides identifiées : Dans la vallée du Lys (ZH N° 1037), dans la vallée du Layon (ZH N°93 - nouvelles zones humides recensées).

- Identifier et protéger le bourg ancien caractérisé par une grande qualité et harmonie architecturale tant dans les volumes bâtis, les matériaux de construction que dans les registres de murs (protection renforcée au travers de l'AVAP : murs, bâti remarquable identifié, enduits et percements des façades, toitures ...).

- Préserver les ondulations viticoles et les vallées densément végétalisées (Layon – Lys – Mongazon) constituant des sites paysagers de grande qualité.

- Identifier et protéger certains sites paysagers identitaires et de grande qualité autour du bourg et dans l'agglomération :

o Le parc paysager de la Commanderie à la frange est du bourg

o Le parc du Château dans la vallée du Layon

o Le parc et le coteau sur la vallée du Layon caractérisant l'entrée ouest du bourg (route de Faveraye – Machelles)

o Les jardins encastrés soulignés de murs dans le bourg.

- Ces sites et paysages de qualité sont mis en scène par un réseau de vues longues et dégagées vers le bourg, le hameau de Mihoudy, Martigné Briand ... mais aussi sur les ondulations viticoles et les vallées.

Ces covisibilités façonnent l'identité d'Aubigné sur Layon d'où l'importance de les identifier et de les préserver et notamment celle de l'entrée sud du bourg qui sera préservée et qualifiée en encourageant la plantation de vignes et en interdisant toute nouvelle construction.

- Identifier et protéger le petit patrimoine vernaculaire (loges de vigne, croix et calvaires).

- Protéger le patrimoine végétal intéressant : bois, haies bocagères, arbre isolé.

AVAP

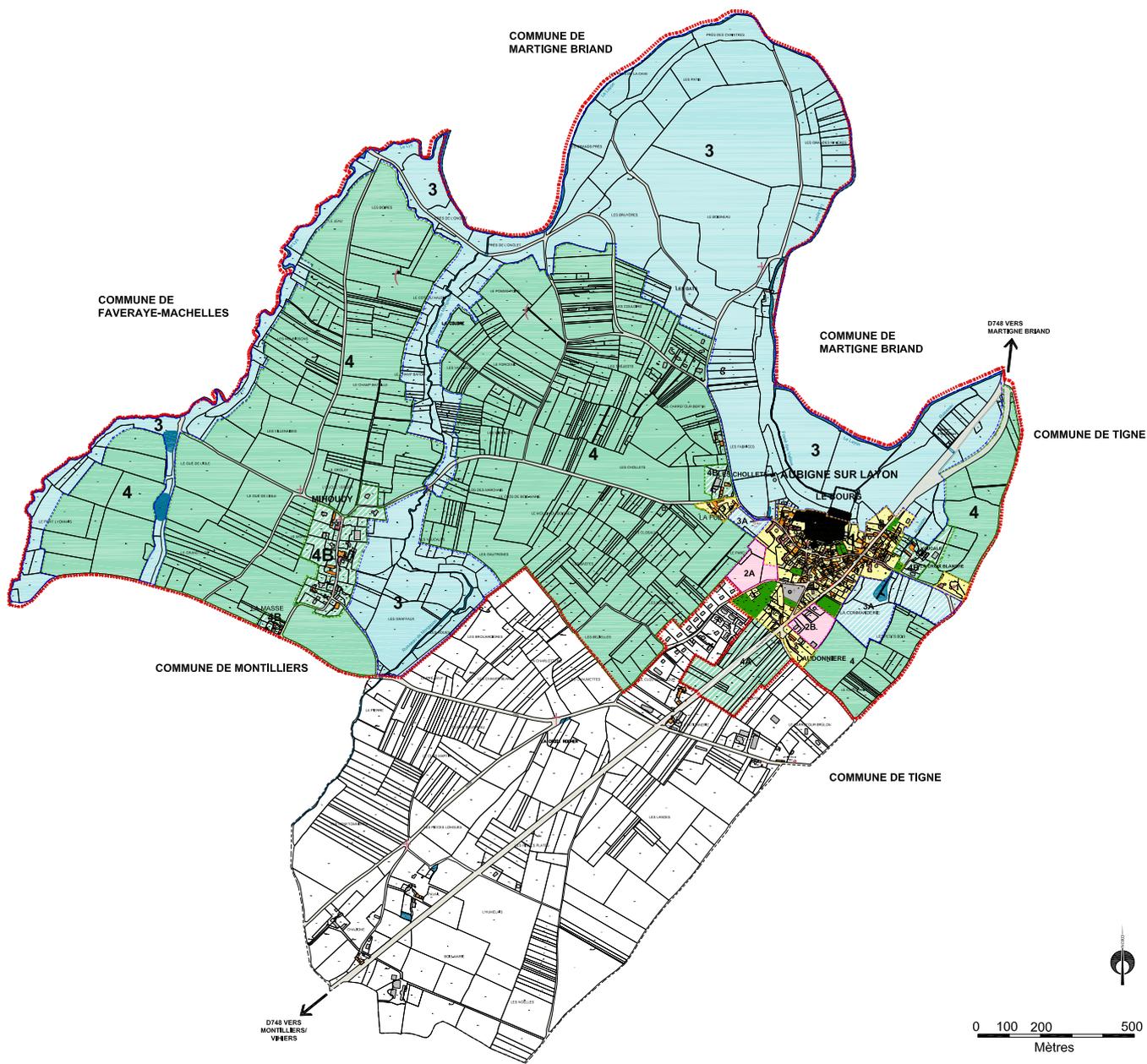
Au plan de l'AVAP sont reportés les bâtiments d'intérêt patrimonial ainsi que le petit patrimoine vernaculaire (loges de vigne, croix, lavoir...), les murs caractérisant le bourg d'Aubigné sur Layon et les parcs et jardins à préserver. Sont également identifiés les bâtiments et murs considérés comme constitutifs du tissu urbain. Est ainsi mis en évidence la grande richesse patrimoniale de la commune, d'où l'enjeu de le préserver et le mettre en valeur.

Pour cela, la typologie et les caractéristiques architecturales des différents édifices sont exposées dans le diagnostic, et sont protégées selon les diverses prescriptions du règlement. Pour permettre une préservation et offrir un devenir pérenne à ces bâtiments, il s'agit aussi d'exploiter au mieux les atouts énergétiques des constructions anciennes et d'y intégrer les énergies renouvelables dans un respect de l'existant.

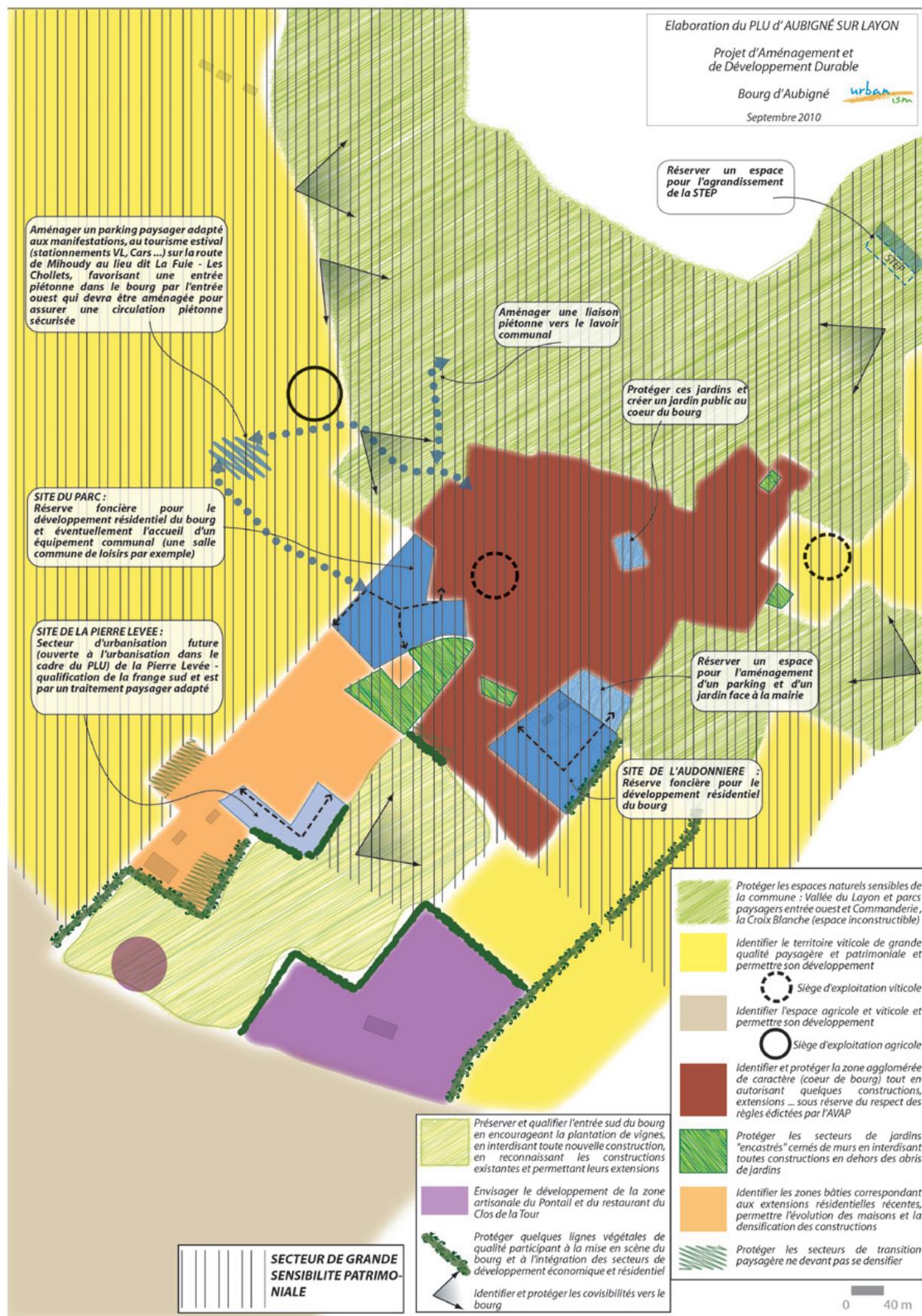
La richesse de la composition urbaine du bourg est également mise en avant dans l'AVAP et les abords du bourg sont soulignés comme des espaces qualitatifs auxquels un soin tout particulier doit être apporté en terme de traitement paysager afin de valoriser les perceptions d'entrées de bourg et les perspectives et mises en scène vers les édifices principaux tels que le château, l'église, le prieuré.

L'AVAP privilégie les implantations de bâti en secteur 1 (centre bourg), prévoit des zones à urbaniser (secteurs 2) et restreint les constructions en secteurs 3 et 4 afin de préserver au mieux les espaces naturels et exploitations agricoles, qui constituent le patrimoine paysager et l'identité de la commune.

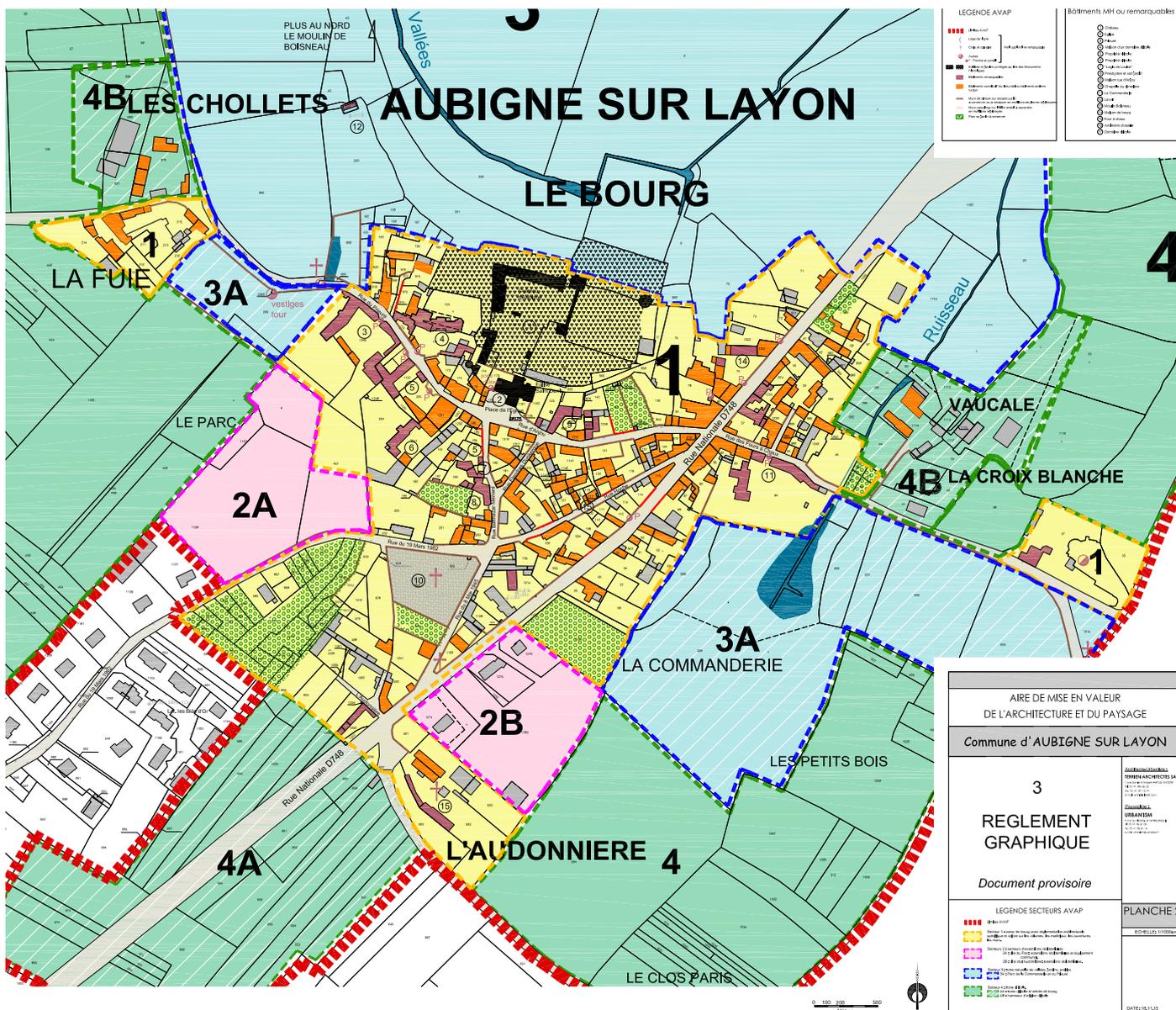
AVAP



PADD



AVAP



- Limites AVAP
 - (Loge de vigne
 - + Croix et calvaire
 - Autres
 - P Porche et portail
- Petit patrimoine remarquable
- Edifices et jardins protégés au titre des Monuments Historiques
 - Bâtiments remarquables
 - Bâtiments constitutif du tissu bâti ou bâtiments anciens ruraux
 - Murs de clôture sur espace public à conserver ou à restaurer en moellons de pierres rejointoyées
 - Murs parpaings ou finition enduit à reprendre en moellons rejointoyés
 - Parc ou jardin à conserver