

Commune de MONTREUIL-BELLAY
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE (A.V.A.P.)



RAPPORT DE PRESENTATION
DES OBJECTIFS DE L'AIRE

Dossier de création
Conseil municipal du 6 mars 2014

Elaboration de la ZPPAUP :
J.P. LECONTE, Architecte DESA

Elaboration de l'AVAP :
I. BERGER-WAGON, Architecte-Urbaniste
C. BLIN
GHECO Urbanistes

SOMMAIRE

TITRE 1 - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSÉES DANS LE DIAGNOSTIC

1.1. Les opportunités et les besoins du patrimoine considéré au regard des objectifs de développement durable mis en perspective avec les contraintes environnementales du territoire

1.2. Définition des conditions de gestion du patrimoine bâti existant et en particulier du cadre des conditions d'intégration architecturale et d'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte de contraintes ou d'objectifs environnementaux (en particulier isolation thermique ou climatisation des bâtiments)

1.3. Définition des conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des constructions nouvelles ainsi que d'aménagement et de traitement qualitatif des espaces

TITRE 2 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

2.1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine au travers d'un périmètre pertinent au regard des enjeux patrimoniaux

2.1.1 Justification du périmètre

2.1.2. Justification de la délimitation des secteurs

2.2. Les objectifs de protection du patrimoine architectural

2.3. Les objectifs de protection du patrimoine naturel et paysager

2.4. Les objectifs de protection et de mise en valeur des espaces

TITRE 3 - LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AIRE

TITRE 4 - COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS PRÉCÉDENTES AVEC LE PADD DU PLU

TITRE 1 - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSÉES DANS LE DIAGNOSTIC

I.1. LES OPPORTUNITÉS ET LES BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉ AU REGARD DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE MIS EN PERSPECTIVE AVEC LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

Le diagnostic a permis de déterminer les opportunités et les besoins du patrimoine de l'AVAP au regard des objectifs de développement durable ; Les contraintes environnementales sont d'ordre technique (ensoleillement, exposition au vent...) et paysagères (cf capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir des dispositifs d'énergie renouvelable) :

1.1.1. EN MATIÈRE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE ET DE DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

La densité des bâtiments, leur implantation, leur disposition (orientation) notamment au regard de la topographie et des vents peut directement participer à la problématique d'économie d'énergie et d'espace.

Si l'AVAP a pour objectif le maintien de la qualité du site urbain historique de Montreuil-Bellay (elle limite la constructibilité en indiquant d'espaces minéraux ou végétaux à conserver), en revanche, il n'est pas souhaitable de limiter le potentiel de densification dans les tissus plus lâches (faubourgs et abords de Méron) où la densification est souhaitable sous réserve de la qualité de l'insertion des constructions neuves.

La qualité du tissu urbain de Montreuil-Bellay est également liée au maintien des jardins et du végétal dans la ville qui joue un triple rôle :

- qualité du site urbain,
- préservation du couvert végétal,
- préservation des habitats pour la micro-faune,
- facilitation de l'infiltration des eaux pluviales.

1.1.2. EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

La recherche d'économie d'énergie s'applique en premier lieu à l'isolation des bâtiments dont les procédés peuvent avoir un impact sur leur aspect.

Le diagnostic détermine l'impact esthétique négatif des procédés d'isolation par l'extérieur sur des bâtiments en pierre ou présentant des éléments de modénature à préserver.

Compte tenu de la richesse architecturale du bâti à l'intérieur du périmètre de l'Aire, la majorité des constructions ne permettront pas de recourir à des procédés d'isolation par l'extérieur.

Toutefois, les bâtiments neufs et les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial spécifique peuvent faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

On notera que les procédés d'isolation intérieure ne peuvent pas être appréhendés par l'AVAP qui n'a pas la capacité de réglementer les travaux intérieurs.

Les procédés d'isolation intérieure permettent toutefois d'atteindre des niveaux satisfaisants de performance énergétique.

1.1.3. EN MATIÈRE D'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'exploitation des énergies renouvelables présente, au regard de la protection et de la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, des caractéristiques et des impacts très différents d'un procédé à l'autre.

Il y a souvent un conflit entre les enjeux de préservation du patrimoine et le développement non encadré des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

1.1.3.1. L'énergie solaire

Les installations de captage de l'énergie solaire affectent, selon leur implantation et leur importance, soit les bâtiments, en toiture ou en façade (panneaux solaires), soit des espaces aux abords des constructions (implantations de capteurs solaires au sol), soit encore de vases étendues (centrales solaires).

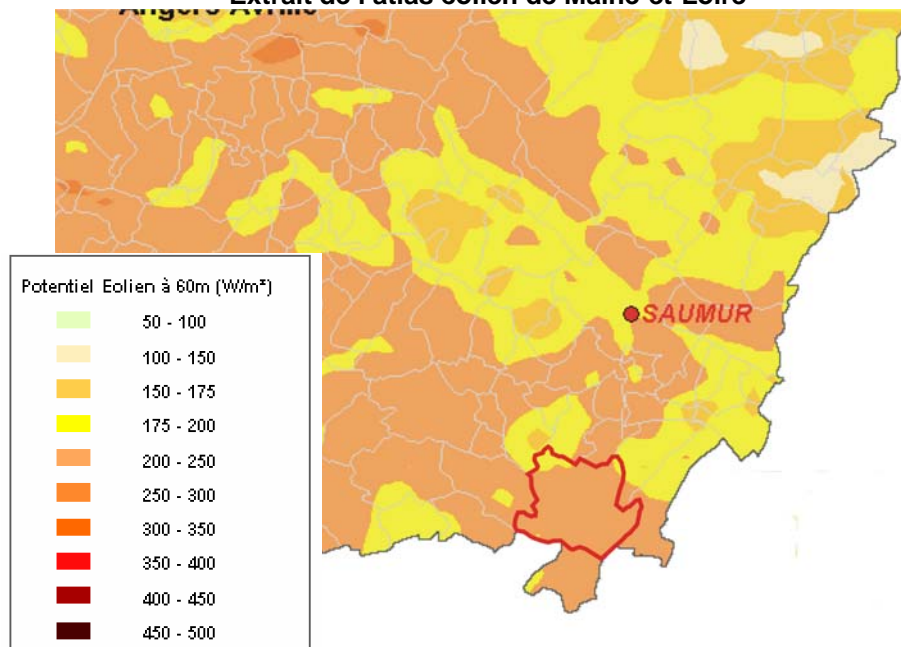
Le diagnostic environnemental a mis en évidence le potentiel

d'ensoleillement de la commune de Montreuil-Bellay, permettant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

Toutefois, les enjeux de préservation du site urbain et paysager de l'AVAP ne permettent d'envisager le développement de ces dispositifs que de façon limitée, sur du bâti non visible de l'espace public et sans intérêt patrimonial majeur.

1.1.3.2. L'énergie éolienne

Extrait de l'atlas éolien de Maine-et-Loire



Potentiel éolien à 60 m de hauteur

Source : Ademe, Pays de la Loire

En l'absence de schéma régional éolien (en cours d'élaboration), seul l'atlas éolien du Maine-et-Loire nous renseigne sur le potentiel éolien de la commune : entre 200 et 250 W/m² sur la quasi-totalité de la commune.

L'atlas éolien établit que « les zones propices aux éoliennes sont les zones côtières et les zones de marais (potentiel 60m entre 300 et 500

W/m²). Cependant toute zone correspondant à des vignobles semble particulièrement favorable (potentiel à 60m : 250 à 300 W/m²). Seule une campagne de mesures pourrait permettre de valider le potentiel exploitable de certaines zones.

Ces résultats ne prennent pas en compte les autres données et contraintes naturelles ou liées à la présence d'activité humaines qui doivent faire l'objet d'autres études ».

Le territoire de la commune de Montreuil-Bellay présente donc un potentiel éolien relativement faible.

D'autre part, les enjeux de préservation du patrimoine urbain et paysager ne sont pas compatibles avec le développement du grand éolien à l'intérieur du périmètre de l'Aire.

De même l'éolien pour particulier est proscrit sur l'ensemble du territoire de l'Aire.

1.1.4. EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE

De toutes les exploitations des énergies renouvelables, l'exploitation de l'énergie géothermique est celle qui engendre le moins d'impacts sur la qualité architecturale et patrimoniale et sur le paysage.

Seules les installations hors sol nécessaires à l'exploitation, mais généralement de faible importance, peuvent avoir un impact sur le patrimoine.

Sur le territoire de l'Aire, les installations de production d'énergie géothermique peuvent être mises en place sous réserve de la qualité de leur mise en œuvre.

1.1.5. EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE

Le débit et la configuration du Thouet ne sont pas a priori favorables à des installations pour l'exploitation de l'énergie hydraulique qui seraient en outre incompatibles avec les objectifs de préservation du patrimoine.

1.1.6. EN MATIERE D'USAGE ET DE MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX

Le diagnostic démontre que les procédés d'isolation par l'extérieur ne sont pas adaptés au bâti d'intérêt patrimonial.

I.1.7. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

	CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES	CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES	FACADES SOLAIRES	EOLIENNES
IMPACT SUR LE PATRIMOINE BÂTI :				
Sur le patrimoine architectural exceptionnel	Impact très négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le patrimoine architectural remarquable	Impact très négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux remarquables. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le patrimoine architectural intéressant ou constitutif de l'ensemble urbain	Impact négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti traditionnel. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le bâti non protégé	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques) pouvant être minimisé par une intégration qualitative du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...)
Sur le bâti neuf	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques) pouvant être minimisé par une intégration qualitative du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...)

	CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES	CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES	FACADES SOLAIRES	EOLIENNES
IMPACT SUR LES PAYSAGES :				
	<p>Impact très négatif sur le paysage urbain bâti du bourg ou des hameaux. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des pans de toiture non visibles de l'espace public, et de préférence sur des annexes, pour en minimiser l'impact.</p> <p>Impact moindre sur les espaces naturels ou agricoles sous réserve de la qualité des mises en œuvre (il convient d'éviter les matériaux réfléchissants).</p> <p>La difficulté réside dans l'appréhension de la notion de visibilité de l'espace public : en effet, en raison du relief, les perspectives sur « les toits » sont nombreuses depuis le bourg et ses abords. La qualité de ces perspectives et de l'ensemble bâti serait fortement altérée par la multiplication des capteurs solaires sur des bâtis principaux (plus hauts que les annexes).</p>	<p>Impact très négatif sur le paysage urbain bâti du bourg, des faubourgs ou des hameaux. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des pans de toiture non visibles de l'espace public.</p> <p>Impact moindre sur les espaces naturels ou agricoles</p>	<p>Impact négatif sur des paysages urbains présentant un front bâti homogène et cohérent. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des façades non visibles de l'espace public.</p> <p>Impact neutre sur des espaces naturels ou agricoles, sous réserve de la qualité du projet architectural</p>	<p>Grandes éoliennes : Impact très négatif : écrasement des paysages naturels et bâtis qui forment un écrin pour le bourg de Montreuil-Bellay.</p> <p>Eoliennes pour particuliers : Impact très négatif sur les paysages urbains</p> <p>Impact négatif sur le paysage agricole et naturel sous réserve de la qualité de l'intégration du dispositif (à proximité d'éléments végétaux ou d'un hangar agricole...)</p>

I.1.8. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

	DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES	MENUISERIES ETANCHES	POMPES A CHALEUR
IMPACT SUR LE PATRIMOINE BÂTI :			
Sur le patrimoine architectural exceptionnel	Impact très négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où il n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe.
Sur le patrimoine architectural remarquable	Impact très négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux remarquables. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où il n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe.
Sur le patrimoine architectural intéressant ou constitutif de l'ensemble urbain	Impact négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux intéressants. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où il n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe.

	DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES	MENUISERIES ETANCHES	POMPES A CHALEUR
Sur le bâti non protégé	Impact négatif sur les bâtiments anciens présentant une façade en pierre ou en moellons avec enduit à fleur de moellons. Impact neutre sous réserve de la qualité de la mise en œuvre et du choix du parement.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif à neutre sous réserve de peindre les unités extérieures de couleur foncée, ou, idéalement de les intégrer dans un bâti annexe.
Sur le bâti neuf	Impact neutre sous réserve de la qualité de la mise en œuvre et du choix du parement.	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble	Impact négatif à neutre sous réserve de peindre les unités extérieures de couleur foncée, ou, idéalement de les intégrer dans un bâti annexe.
IMPACT SUR LES PAYSAGES :			
	Impact très négatif sur le paysage urbain bâti du bourg ou des hameaux : rupture de l'unité des matériaux et parements de façades.	Impact neutre sur le paysage urbain sous réserve de préserver les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sur le paysage urbain par l'accumulation d'éléments techniques perturbant la perception visuelle de l'unité bâtie. Impact neutre à l'échelle du grand paysage.

1.1.9. LA PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

Le Thouet constitue un corridor écologique qui traverse la commune selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est qu'il convient de préserver et que l'AVAP inscrit dans son périmètre (extension par rapport à la ZPPAUP).

Il convient également de préserver les espaces boisés majeurs qui ont de multiples rôles, à la fois paysager et de réserve biologique (reportés aux plans graphiques de l'AVAP avec des servitudes de conservation).

Le végétal dans la ville (jardins, alignements d'arbres, haies...) constitue également des réserves de biodiversité qu'il convient de maintenir (repérés dans l'AVAP).

Pour les raisons exposées au chapitre II.1.1, la Zone de Protection Spéciale (ZPS) de Champagne-Méron n'est pas inscrite en totalité dans le périmètre de l'AVAP.

Toutefois, l'AVAP ne porte pas atteinte aux milieux concernés.

I.2. DEFINITION DES CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT ET EN PARTICULIER DU CADRE DES CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET D'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE DE CONTRAINTES OU D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX (en particulier isolation thermique ou climatisation des bâtiments)

1.2.1. LES CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT : MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX ET DES TECHNIQUES DE RESTAURATION

Le règlement de l'AVAP fixe des prescriptions visant à améliorer l'aspect de l'existant et à encadrer l'évolution du patrimoine architectural. A l'occasion des ravalements et nettoyages d'immeubles tous les éléments "surajoutés" doivent être supprimés. Toutefois, les éléments d'intérêt historique doivent être conservés ou restitués.

LES MACONNERIES :

Rappel des évolutions principales :

Jusqu'à une date récente, les bâtiments sont montés en pierre, hourdée au mortier de chaux, voire de terre pour les maçonneries plus pauvres.

Les soubassements :

Les soubassements sont généralement en pierre meulière « coquillères », de calcaire local, plus dure et ferme, plus couramment appelée pierre de Montreuil, issue des carrières locales. Ces soubassements sont montés en moellons hourdés puis enduits. L'enduit fait souvent saillie par rapport au nu du parement supérieur.

Murs pignons :

Les murs pignons sont souvent constitués de maçonnerie de moellons avec des mortiers de chaux et sommairement enduits, voire simplement avec joints arasés.

Sur des édifices plus soignés ou plus récents, ils peuvent être soigneusement recouverts d'un enduit chaux et sable taloché fin. Dans ce cas, l'enduit vient généralement mourir sur les pierres d'angle, au même nu, sans aucune saillie.

Sur les bâtiments XIXème nombreux sur la commune, les pignons sont souvent en tuffeau appareillé.

Murs de façade :

Les maçonneries de façade sont, aux époques passées, toujours constituées de maçonneries de pierre. Si cette maçonnerie est constituée de murs de moellons, elle comporte alors des encadrements de baies et des chaînes d'angle en pierre appareillée, ici le tuffeau, utilisé de façon exclusive. Une corniche de pierre appareillée et des bandeaux horizontaux également appareillés protègent du ruissellement des pluies dès la fin du XVIème siècle.

Prescriptions réglementaires :

Ravalement, nettoyage, entretien des façades sur rue, sur cour et jardins, pignons et murs mitoyens latéraux et murs de clôture.

Il est interdit de peindre ou d'enduire la maçonnerie en Pierre de taille. Lorsque celle-ci est peinte ou enduite, le ravalement doit prévoir sa restitution à nu. Toutefois, dans certains cas, il peut être appliqué un badigeon de lait de chaux ou d'une « eau-forte ».

Les ouvrages en pierre de taille à grand ou petit appareil doivent être conservés et restaurés en fonction de leur état d'origine. Lors des ravalements, les proportions des modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées.

Aucune simplification, aucun adoucissement ou suppression de moulurations n'est admise.



Corniche sculptée

Encadrement ouvragé

Bandeau

Le calepinage doit être respecté suivant ses caractéristiques, remaillé en utilisant soit de la pierre saine de récupération, soit en utilisant une pierre neuve de même qualité technique, et de même aspect que la pierre existante.

Les ouvrages construits en moellons de pierre, doivent :

- Soit rester à pierre-vue avec un jointoiement gras réalisé au nu de la pierre (joints beurrés), ce qui est le cas des murs de clôtures et annexes ;
- Soit se trouver en plein enduit, ce qui est le cas des façades ordonnancées des habitations.

La restauration des joints : si elle justifie un dégarnissage préalable (de 2 à 3 cm de profondeur environ), est exécuté sans épaufrures des pierres. La couleur des joints est de la même teinte que la pierre, un ton plus foncé.

Nettoyage des façades : Sauf impossibilité technique, les façades doivent être nettoyées par pulvérisation d'eau et brossage à la brosse douce afin de préserver le calcin.

LES ENDUITS :

Rappel des évolutions principales :

Sur les façades de type urbain, soigneusement composées et ornées, les enduits sont toujours parfaitement dressés et totalement couvrants. Ils ne viennent jamais non plus en saillie sur les appareillages de pierre. Aux époques anciennes, ils peuvent affleurer le nu de ces pierres ou être en retrait. Le débord de la pierre se généralise au XIX^{ème} siècle.

Jusqu'au XIX^{ème} siècle, l'enduit est toujours composé de mortier de chaux, généralement grasse, et sable. Ces sables peuvent être des sables des carrières environnantes à granulométrie plus ou moins régulière. Plus on s'avance vers le XVIII^{ème} siècle, plus se précise l'usage quasi exclusif des sables de Loire.

Le XIXème siècle va voir apparaître puis se répandre les liants hydrauliques, avec des variantes d'aspect correspondant dont l'enduit de finition projeté à la tyrolienne.

Dans la période classique, de la Renaissance au XIXème siècle, les plus beaux bâtiments ont leur façade entièrement dressée de pierres de tuffeau appareillées. Les joints sont fins, la hauteur des lits et la dimension des pierres conservent une certaine liberté et une assez grande souplesse. Les modénatures suivent l'évolution subtile des modes et des goûts mais aussi celle du savoir-faire.

Au XIXème siècle, les mêmes habitudes constructives perdurent. La modénature devient à la fois plus complexe et plus fragile. Les blocs de pierre sont plus importants, leur dimensionnement extrêmement régulier, les joints, parfois extrêmement minces, sont la plupart du temps parfaitement réguliers et alignés.

Au début du XXème siècle, les habitudes constructives se maintiennent avec apparition de pierres exogènes, liées au moindre coût des transports comme au poids des modes. Dans cet esprit se construisent quelques pavillons d'esprit moderne réalisés en brique et pierre avec toiture à croupe dans le style en vogue au début du siècle (place Gaston Amy et alentours).

La grande rupture se situe dans les années suivant la guerre où le développement de l'industrialisation et la nécessité de construire vite et à bon marché vont faire abandonner les techniques ancestrales au profit quasi exclusif de l'usage du bloc de béton manufacturé renforcé par ossature. L'usage du ciment, y compris pour les enduits, se généralise et rejette dans l'oubli les techniques et savoir faire antérieurs.

Les problèmes liés à ces techniques, microfissuration aux raccords, font rechercher des enduits plus souples et plus faciles de mise en œuvre : monocouche souvent teintée dans la masse. On retrouve aussi des possibilités de finition et teintes plus variées et souvent plus proche des enduits anciens.

Pour les éléments de pierre d'appareil méritant d'être vus, l'enduit sur remplissage (moellon ou brique) doit affleurer le nu de ces éléments, sans en souligner le dessin par un contour artificiel et sans creux ni faux-joints, ni surépaisseurs.

Les enduits : il peut être appliqué des laits de chaux colorés, soit sur les enduits anciens, soit sur les enduits neufs.

L'emploi du ciment est interdit.

Les peintures minérales à la chaux, sur enduit, pourront être autorisées à titre exceptionnel ; elles devront respecter le corps d'enduit.

La finition des enduits pourra être talochée, brossée, lavée. La finition grattée n'est pas autorisée.

Les bandeaux, appuis, couronnements, encadrements moulurés, etc... doivent être respectés et les profils de ces modénatures rétablis au cas où ces travaux nécessiteraient leur démolition préalable ; les saillies doivent être protégées (plomb, zinc, terre-cuite).

Le traitement des enduits, leur dosage et pigmentation se font en respectant les différentes tonalités propres aux façades, même si celles-ci appartiennent à la même unité foncière.



L'enduit laisse apparaître les éléments de décor en pierre



A NE PAS FAIRE :

La réalisation d'un enduit épais, en Surépaisseur de la pierre vue crée un bourrelet au droit des encadrements

LES BAIES ET OUVERTURES EN FACADES :

Rappel des évolutions principales :

L'art de la menuiserie est un des domaines où les variations sont les plus importantes :

Ces variations vont porter sur l'affinement progressif de la production des bois, bois fendu, bois sciés de long puis produits à la scie mécanique.

Les assemblages vont aussi évoluer et se perfectionner ou se complexifier : des assemblages de simples planches à ceux à petits panneaux et cadre en passant par l'apparition des moulures à grands cadres au XVIIème siècle.

Les fenêtres évoluent et se modifient, dès la fin du XVIème siècle, les meneaux en bois remplacent progressivement ceux en pierre. Avec les progrès de la production du verre, les petits bois vont faire leur apparition d'abord dans les petits cadres des châssis insérés entre meneaux, puis avec la disparition de ceux-ci, dans les fenêtres en feuillure.

L'étanchéité et la protection des fenêtres vont peu à peu évoluer et se perfectionner, du recouvrement à simple feuillure, puis à pente, ensuite en doucine et enfin à gueule de loup.

La serrurerie elle aussi évolue continuellement et signe souvent l'ouvrage d'une touche de raffinement et d'ingéniosité.

Les verres évoluent : des encastrés dans les menuiseries aux premiers petits carreaux, avec des verres encore irréguliers, bullés et légèrement teintés, aux grands carreaux qui apparaissent dès la deuxième moitié du XVIIème siècle.

Les occultations, au début sous forme de simples panneaux internes, suivent l'évolution générale de la menuiserie et peuvent donner lieu à des effets décoratifs importants. Ils sont toujours à l'intérieur du logement, et se divisent, vers la deuxième moitié du XVIIème siècle, pour pouvoir se replier dans l'épaisseur du mur. Ce n'est qu'au début du XVIIIème siècle qu'apparaissent les premières persiennes extérieures, toujours en bois mais avec lames horizontales inclinées.

Au XIXème siècle, ce modèle évoluera vers la persienne extérieure métallique à plusieurs battants.

La menuiserie de l'habitation restera fidèle au bois jusqu'au milieu de ce siècle. Dans les années 1950 se développeront, surtout dans l'architecture moderne, les fenêtres et menuiseries en cornière puis profil acier, déjà expérimentés entre les deux guerres. Plus tard se développera la fenêtre aluminium, principalement en châssis coulissant mais aussi en fenêtre à la française. Il faudra attendre les années 1960 pour qu'apparaissent les premières menuiseries en PVC dont les sections et l'épaisseur rappellent celles des menuiseries bois traditionnelles sans permettre la réalisation de la diversité des profils et moulures spécifiques à chaque époque.

Les façades commerciales :

Au Moyen Age, les échoppes d'artisans et de commerçants ouvraient directement sur la rue par des baies préservées dans la façade de l'immeuble : baie rectangulaire avec linteau bois ou arcades de pierres plus ou moins ouvragées. En partie basse, un muret bas, toujours présent, sert d'étal. Il est seulement interrompu pour un passage servant d'entrée. La partie haute de la baie peut être clôturée par une claire voie en barreaudage. La partie basse est rarement vitrée, le plus souvent elle est close la nuit par des panneaux de bois pouvant se relever pour partie ou se rabattre pour servir d'auvent et d'étal. Les volets peuvent aussi se replier dans l'épaisseur des piédroits.

Ce modèle d'origine va évoluer lentement. L'arcature de maçonnerie va devenir la forme principale. Aux XVIIème et XVIIIème siècles, la boutique va être fermée par des panneaux menuisés à petits bois, placés en feuillure.

Dans les beaux immeubles urbains, et en particulier dans les grands ordonnancements du XVIIIème siècle, cette forme va évoluer et se solenniser donnant naissance à ces grandes arcatures entresolées dont le rez-de-chaussée reçoit la devanture commerciale.

La composition de ces arcatures va s'organiser avec plus de rigueur et d'ordre, participant à la composition générale de la façade et suivant le rythme général des travées. L'arcade va s'orne, les clefs donner lieu à reliefs et sculptures, de la simple agrafe au mascarons ouvragés.

Le XVIIIème siècle voit aussi apparaître la décoration spécifique de certains commerces sous forme de grilles ouvragées.

Avec la Révolution et l'Empire, la manufacture et le négoce urbain se développent fortement. La boutique prend le pas sur l'atelier. La fonction appel et signal de la devanture s'accroît donnant lieu à une grande richesse de recherches décoratives. C'est l'époque où apparaissent les premiers coffrages menuisés en applique, d'esprit néo classique, souvent très travaillés. Les petits bois cèdent la place aux grands vitrages qu'autorisent les règles de l'industrie. Le retour à l'usage du linteau en bois et l'appoint des piles de fonte permettent de plus vastes ouvertures.

Ce modèle va permettre l'expression de la richesse des expériences décoratives de l'époque. Les panneaux menuisés vont recevoir une grande variété de décoration : bas reliefs, plaques de verres décorées, émaux. La forme de la vitrine elle-même, le fer forgé et la fonte sont également employés. Au début du XXème siècle, l'Art Nouveau et l'Art Décoratif marquent fortement le paysage commercial de la richesse de leur créativité.

Mais la devanture s'inscrit toujours dans une logique de composition de l'ensemble de l'immeuble et la respecte.

La rupture va venir de l'après guerre et des mutations qui la caractérisent : prédominance dans les centres villes de la fonction commerciale, influence des modèles d'Outre Atlantique et de l'image de la grande surface, libération technique liée à la facilité d'usage du béton comme des profilés métalliques.

La devanture envahit l'immeuble et la ville, chaque rez-de-chaussée est transformé en « sous grande surface », les enseignes se multiplient dans la plus complète anarchie. L'envahissement de ce désordre impose la nécessité d'une réglementation, même si là aussi des exceptions de qualité peuvent se remarquer.

En réaction tend à se généraliser le retour à des menuiseries en feuillure dans de simples baies maçonnées, mais sous réserve de respect de règles générales, les possibilités offertes, par la simple relecture de notre patrimoine, sont plus riches et plus nuancées.

Un accent particulier doit aussi être mis sur les enseignes, en particulier sur les enseignes drapeaux qui ont par le passé donné lieu à de véritables petits chefs d'œuvre artistiques. Là aussi, en matière d'architecture commerciale.

L'enseigne reste un domaine où la création peut et doit se développer et se renouveler.

Prescriptions réglementaires :

Conservation des menuiseries anciennes :

Toutes menuiseries extérieures intéressantes, sauf état de vétusté dûment constaté, notamment les portes cochères, les portes d'entrée, les fenêtres et les volets ou contrevents doivent être conservées.

Installation en tableau de baies :

La disposition des huisseries dans les tableaux des baies doit respecter les implantations originelles.



Remplacement de menuiseries: (fenêtres, volets, portes) :

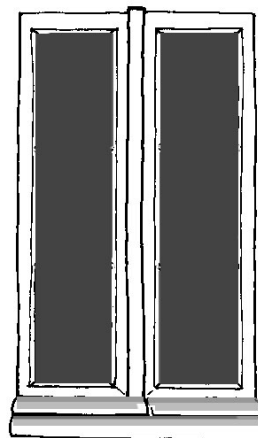
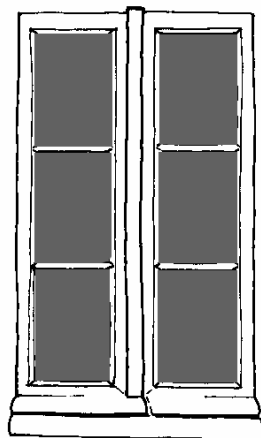
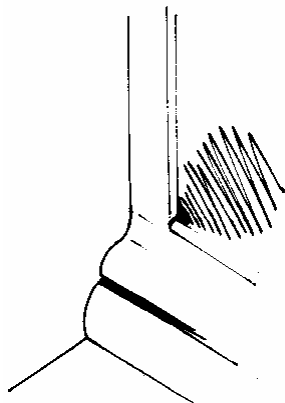
- Lorsqu'un type de menuiserie ancienne susceptible de représenter le type de menuiserie original de l'édifice subsiste pour quelques-uns des percements, il pourra être exigé, suivant la protection de l'immeuble dans l'AVAP, de rendre conforme à ce type, l'ensemble des menuiseries à créer ;

- Couleurs :

- Les menuiseries des fenêtres seront de couleur claire, non blanche.
- Les portes à rez-de-chaussée seront de couleur soutenue et foncée.
- Les travaux de peinture sont soumis en tous les cas à autorisation spéciale.

Vitrerie : la vitrerie sera faite de verres blancs sans fantaisie (pas de miroir, ni de gravure, ni de verre à bulles ou à billes). Les baies d'édifices médiévaux, ou renaissance pourront recevoir une vitrerie de type approprié justifié par une proposition motivée par l'histoire de l'édifice. De même les constructions ou aménagements de type "belle époque" du XIX^e et début du XX^e siècle.

Les vitrages devront être enchâssés dans les feuillures en bois des menuiseries et aucune structure métallique naturelle ou brillante ne doit être visible (doubles vitrages).



OUI

NON

LES MENUISERIES DOIVENT ETRE PEINTES, JAMAIS LAISSEES EN BOIS NATUREL



LES COUVERTURES



Quelques constructions en tuile dans le bourg

Les couvertures des immeubles font partie intégrante de leur caractère et participent à l'identité de l'ensemble urbain que constitue le vieux bourg.

Le matériau de couverture dominant est l'ardoise. La tuile est généralement réservée aux constructions annexes.

Les prescriptions réglementaires sont fondées par les éléments d'analyse suivants :

Montreuil-Bellay est situé à la limite du Val de Loire et du Poitou. Les habitudes de couvertures sont donc mixtes, tuile canal pour les couvertures à faible pente selon la mode du Poitou, toiture pentue couverte d'ardoises angevines selon la mode du Val de Loire.

Le mode ardoise est le plus répandu principalement dans l'architecture urbaine, la couverture de tuile, plus minoritaire, se retrouve plutôt sur les annexes ou dans les bâtiments ruraux ou de faubourg.

Dans le type à toits pentus et ardoises, les silhouettes varient selon les époques :

Jusqu'à la fin de la Renaissance, avec le prolongement durant une partie du XVIIème siècle, les toits sont à forte pentes, à la française, souvent constitués en pavillon, extrêmement reconnaissables.

Avec l'épanouissement de la période classique la pente tend à s'atténuer et le couverture s'unifie. Le toit peut être brisé, à la Mansard. Les lucarnes se développent.

Les couvertures ardoisées sont dans la période ancienne toujours à coyaux afin d'assurer le rejet des eaux pluviales.

Les faitages sont constitués par des tuiles rondes, posées à bain de mortier avec crêtes et embarrures. Les solins et les rencontres diverses de la couverture et des maçonneries sont résolus grâce à des mortiers de chaux assez gras.

La technique de pose et de découpe de l'ardoise permet de solutionner tous les raccords, noues, renvers, croupe, etc... L'utilisation du métal, en complément, est alors assez rare, et dans ce cas on utilise le plomb ou dans les bâtiments plus exceptionnel le cuivre.

Ce n'est qu'à partir du XIXème siècle que l'usage du zinc se généralise : les noues, arêtières et poinçons vont alors largement faire appel à ce matériau. Les traitements des poinçons en particulier peuvent être l'objet de l'utilisation de pièces décoratives fournies par l'industrie.

LES LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE

Les prescriptions réglementaires sont fondées par les éléments d'analyse suivants :

Rappel des évolutions principales :

L'usage de la lucarne est ancien mais reste longtemps d'une importance limitée.

Dans certaines belles demeures du XVème, elle participe déjà de la composition architecturale et fait alors l'objet d'un traitement raffiné. Cet usage va se poursuivre dans les siècles suivants. La lucarne vient toujours orner le toit où elle s'insère. Élément important de la silhouette du bâtiment, son dessin et sa proportion sont toujours définis avec beaucoup de soin.

Au XIXème siècle va se développer l'usage du châssis de toiture plat formé de deux vitres enchâssées dans un bâti métallique. Cette évolution trouvera son prolongement moderne dans les châssis de toitures contemporains type vélux.

Il est à noter que jusqu'à une période très récente, les greniers ne sont pas habités mais servaient de réserves librement ventilées, et que la mode des châssis de toiture correspond aussi à un souci contemporain de valorisation des combles.

LES SOUCHES DE CHEMINEE

Les prescriptions réglementaires sont fondées par les éléments d'analyse suivants :

Rappel des évolutions principales :

Les souches de cheminée, généralement hautes et majoritairement en faitage sont réalisées en brique rose montée au mortier de chaux de sable. Certaines cheminées, plus hautes, par exemple en croupe, peuvent être réalisées partiellement en tuffeau appareillé.

Les sommets sont garnis de mitrons également en terre cuite rose, et protégés entre ces mitrons par un glacis de mortier arrondi qui assure l'écoulement des eaux.

Ces souches comportent toujours en partie haute, quelques rangs en débord qui écartent les eaux de ruissellement. Le dessin de ce débord est d'une assez grande permanence.

A l'origine la tuile utilisée est une tuile de petite dimension ou tuilot, d'environ 3 cm d'épaisseur et de fabrication artisanale. Ce modèle est progressivement abandonné au profit de la brique de 5 cm industrialisée, dont l'usage se généralise à partir du XIX^{ème} siècle.

Les souches anciennes sont aussi plus épaisses, constituées de conduits de grandes largeurs se juxtaposant en épaisseur au fur et à mesure de la montée des étages. Ce mode de construction disparaît progressivement vers la fin du XVI^{ème} siècle pour laisser place aux conduits dévoyés dans la hauteur des étages et juxtaposés dans le sens de la longueur de la souche.

A une période récente, avec le développement des blocs de ciments manufacturés, les souches sont traitées en enduit, avec protection par simple dalle. Elles peuvent aussi, du fait de l'évolution des modes de chauffage, disparaître.

LES FERRONNERIES

Les prescriptions réglementaires sont fondées par les éléments d'analyse suivants :

Rappel des évolutions principales :

La ferronnerie d'art est utilisée depuis le Haut Moyen Age pour des éléments de peinture et tout ce qui est ferrage des menuiseries. Elle existe aussi de façon plus rare pour des grilles intérieures ou extérieures.

A partir du XVIII^{ème} siècle, au fur et à mesure que s'agrandissent les baies, apparaissent des grilles de balcons ou des garde-corps, en fer forgé, souvent très ouvragés. Cette technique va continuer à évoluer durant tout le XVIII^{ème} siècle dans le même matériau mais avec variation sur les types de panneaux, leur composition et leur dessin.

Au début du XIX^{ème} siècle, le développement des techniques de la fonte va modifier l'art de la ferronnerie. Les motifs fabriqués industriellement et vendus sur catalogues sont assemblés dans les cadres traditionnels puis peu à peu fournis en motifs complets.

Ces techniques se maintiennent au début du XX^{ème} siècle, peu à peu remplacées de nos jours par des grilles composées de profils creux et de treillis assemblés et soudés.

Sur Montreuil-Bellay, les grilles anciennes sont rares ; Les grilles XVIII^{ème} sont également assez rares pour l'essentiel des petits garde-corps. Les ouvrages du XIX^{ème} sont plus nombreux et comportent souvent de belles grilles de balcon au motif de fonte assez orné, les exemples de ce type sont particulièrement nombreux rue Nationale et avenue Duret.

Il existe enfin toute une série de grilles de clôtures et de portails en fer dans l'esprit du début du siècle, certains de ces ensembles tels ceux de la rue Bordillon sont de grande qualité et forment des ensembles méritant d'être protégés.

Les ferronneries, serrureries des grilles et garde-corps doivent être peintes en tons foncés (tels que gris anthracite, bruns) après restauration des décors rehaussés.

1.2.2. DEFINITION DU CADRE DES CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET D'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

1.2.2.1. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

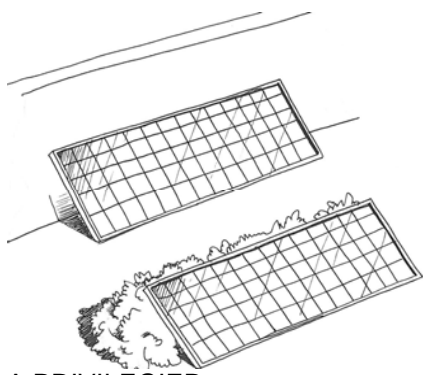
Le Règlement de l'AVAP définit les conditions d'intégration des constructions, ouvrages, installations et travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables afin de garantir leur insertion paysagère.

LES CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES

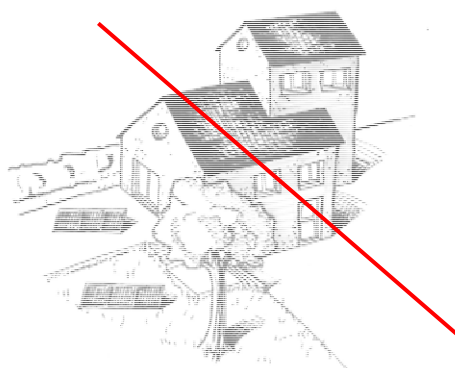
On privilégie l'implantation au sol des dispositifs précités, qui est celle qui préserve l'intégrité du patrimoine bâti et a le moins d'impact sur le patrimoine paysager, à condition de ne pas être implantés dans la zone de recul par rapport à l'alignement des constructions principales, lorsque cet espace est visible depuis la rue.

Dans le cas d'une implantation au sol, l'intégration pourra être améliorée par :

- l'adossement à un autre élément
- un positionnement en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...



A PRIVILEGIER :
Une implantation au sol

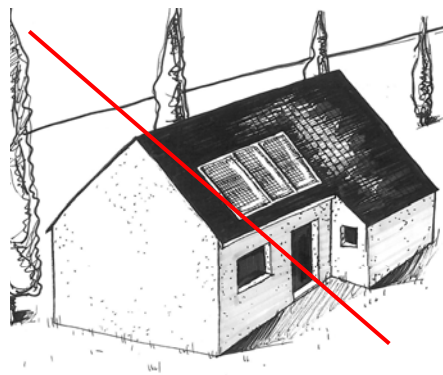


A EVITER
Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation



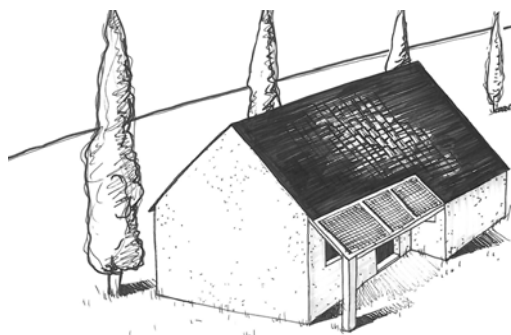
A PRIVILEGIER
Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Si l'implantation au sol n'est pas possible, l'AVAP autorise l'implantation sur une annexe, accolée ou non.



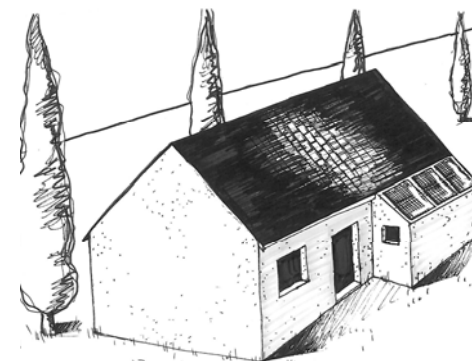
INTERDITE

La pose en toiture dans une structure qui ne s'étend pas du faîtage à l'égout et à la rive du toit



A PRIVILEGIER

L'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte...)



Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

Sur des bâtiments qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, l'intégration sur de pans de toiture non visibles de l'espace public peut également être envisagé.

Sur des constructions couvertes en toiture terrasse, on pourra orienter les capteurs plein Sud, en les fixant sur un châssis incliné. La présence d'un acrotère permettra de masquer les châssis à la vue.

Les prescriptions concernant les matériaux visent à :

- éviter les effets de surbrillance et de reflet,
- choisir des coloris pour les éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture.

LES CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES

Les principes d'implantation sont les mêmes que ceux exposés ci-dessus pour les capteurs solaires photovoltaïques.

Le Règlement de l'AVAP précise en outre l'interdiction des capteurs solaires thermiques « à tubes » en toitures à pente, inesthétiques et impossibles à intégrer dans la composition de la couverture.

LES FACADES SOLAIRES

Les prescriptions de l'AVAP relatives aux façades solaires et pose de capteurs solaires en façades visent à préserver

- l'intégrité et la qualité architecturale du bâti ancien,

- la qualité du paysage urbain.

Ainsi, la pose de capteurs solaires est autorisée en façade arrière ou pignon non visibles depuis l'espace public de bâtis qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, ainsi que sur les bâtiments annexes et appentis.

Les façades solaires sont autorisées sur les constructions neuves et les extensions de constructions récentes ; La façade doit alors s'inscrire dans un projet architectural.

Elle doit être implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement, afin de ne pas modifier la ligne d'implantation du bâti et occasionner de « décrochés ».

Lorsque le bâti neuf s'inscrit dans une séquence bâtie homogène, la création d'une façade solaire créant une rupture dans l'unité urbaine ne sera pas autorisée.

LES EOLIENNES

Elles sont interdites sur l'ensemble du périmètre AVAP, en raison de la sensibilité paysagère du site.

1.2.2.2. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIE

LE DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES ET TOITURES

Il peut être autorisé sur les constructions qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur.

Les prescriptions de l'AVAP visent à :

- préserver les débords de toiture,
- préserver les alignements existants et ne pas constituer un obstacle à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- imposer des parements compatibles avec le caractère traditionnel du bourg et des hameaux.

LES MENUISERIES ETANCHES

Le règlement de l'AVAP précise que les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries (forme et matériaux) cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Quelles que soient les performances thermiques des menuiseries installées, elles doivent reconstituer l'aspect des (profils, découpage en petits carreaux) des menuiseries traditionnelles.

LES POMPES A CHALEUR

Les prescriptions réglementaires de l'AVAP visent à masquer les dispositifs techniques.

I.3. DEFINITION DES CONDITIONS D'INSERTION PAYSAGERE ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES AINSI QUE D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES

La ZPPAUP en vigueur encadre très peu l'aspect architectural des constructions neuves, précisant seulement :

« Par ses volumes, son architecture et l'aspect, comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie.

Le respect des types, volumes, silhouettes et tonalités des matériaux priment en ce sens sur le détail du dessin architectural (...) ».

Le règlement de l'AVAP définit plus clairement le cadre architectural et urbain dans lequel doivent s'inscrire les constructions neuves.

Contenu réglementaire	Justification
<p align="center">LE CENTRE-BOURG et LE CENTRE ANCIEN DE MERON (PUA)</p> <p>Les constructions neuves devront respecter par leur implantation, leur volume et leur aspect, le caractère des constructions existantes (non dénaturées) situées dans le voisinage.</p>	<p>- Garantir l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel</p>
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit dans le prolongement des murs de clôture, - soit en retrait si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement et si le contexte bâti le justifie. <p>Lorsque la construction est implantée en retrait, un mur de clôture implanté à l'alignement doit alors accompagner la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.</p> <p>En cas de nécessité (opération groupée, bâtiment public, continuité avec une construction existante), une implantation autre peut être autorisée.</p>	<p>- Les règles relatives à l'implantation des constructions neuves visent à garantir l'insertion qualitative du bâti dans le tissu urbain traditionnel caractérisé par des implantations à l'alignement des voies et emprises publiques ; lorsque le bâti est implanté en recul par rapport à l'alignement, la continuité du front bâti est garantie par l'implantation d'un mur de clôture à l'alignement.</p>
<p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faitage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.</p>	<p>- Garantir une insertion harmonieuse au tissu ancien caractérisé par des hauteurs d'immeubles relativement homogènes. Il convient d'éviter les ruptures d'échelle.</p>
<p>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Pour les constructions présentant un apport architectural significatif, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les chapitres a), b), c), d), e), f), g) sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ de respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertements en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ; 	<p>- L'architecture contemporaine est autorisée par l'AVAP sous réserve de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et de respecter l'harmonie générale du site.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ✓ de respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes ; ✓ de ne faire appel à la toiture terrasse que pour des effets de liaison entre bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique harmonieux et cohérent avec l'environnement. 	
<p>a) Insertion dans l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions neuves doivent tenir compte de l'ordonnancement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures. – Les constructions se référant à la typologie locale pourront être admises à condition de respecter la volumétrie, l'aspect et la couleur des matériaux locaux, le jeu des percements propre à ce type d'architecture ; elles devront présenter un aspect relationnel direct avec les immeubles environnants. Les éléments de raccordement avec les constructions voisines tiendront compte de la modénature des rives de toiture, de l'altitude des étages. – Les constructions ne se référant pas aux typologies de Montreuil-Bellay devront traduire une volumétrie, une composition et un jeu de percements propres qui devront s'harmoniser avec l'architecture ou les paysages environnants. – Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié. – Le pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les prescriptions d'aspect du bâti neuf visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux,...) cohérent avec le tissu urbain traditionnel.
<p>b) Aspect des façades</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les maçonneries enduites, avec structure en pierre de taille calcaire, – la pierre de pays apparente avec joint clair, – les maçonneries de moellons jointoyés (enduits à base de chaux de préférence), – le bardage bois d'essences durables (douglas, châtaigner...), à lames verticales larges jointes, <ul style="list-style-type: none"> - dans le bourg de Méron, - dans le reste du secteur PUA, sur les façades non visibles de l'espace public. <p><u>Adaptation mineure :</u></p> <p><i>Dans le centre ancien de Montreuil-Bellay et le faubourg Sainte-Catherine, sur les façades visibles de l'espace public, le bardage bois d'essences durables (douglas, châtaigner...), à lames verticales larges jointes, pourra être autorisé à condition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - de s'inscrire harmonieusement dans le site, - de ne pas créer de rupture dans la continuité urbaine, - d'être partiel. <p><u>Adaptation mineure :</u></p> <p><i>La pose horizontale du bardage bois pourra être autorisée dans le cas de pose sur</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux utilisés en parement de façade traditionnellement dans le bourg sont la pierre (de tuffeau), des maçonneries de moellons jointoyés ou des façades enduites. - Le bardage bois est présent, ponctuellement ; Dans la cité ancienne, il n'est pas souhaitable que le bardage bois se généralise sur les façades visibles de l'espace public, risquant de modifier profondément la perception que l'on a de la ville ancienne.

<p><i>clin, sur une surface limitée de la façade.</i></p> <p>Lorsque pour des raisons techniques, on peut admettre des peintures en façade des immeubles, les peintures doivent être minérales.</p>	
<p>c) Volumétrie Tout projet de modification des immeubles non protégés doit prendre en compte et faire référence à la volumétrie simple du bâti ancien.</p>	<p>- <i>La volumétrie des bâtiments neufs ne doit pas introduire de rupture par rapport aux volumes traditionnels.</i></p>
<p>d) Les couvertures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures doivent être : <ul style="list-style-type: none"> - soit des toitures en ardoise naturelle, de dimensions maximales 32 x 22 cm, en pose classique orthogonale, <ul style="list-style-type: none"> - avec des pentes comprises entre 35° et 45°, - ou sous la forme de toitures à la Mansard, - soit, en tuile canal demi-rondes ou tige de botte avec des pentes comprises entre 14° et 22°, uniquement <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes, sur l'ensemble du secteur PUA, - pour l'extension de constructions déjà couvertes en tuiles, - et dans le village de Méron (les constructions neuves pourront être couvertes soit en ardoise, soit en tuiles). - Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés ; ils doivent être en tuile canal demi-ronde ou tige de botte avec des pentes comprises entre 14° et 22°. <p><u>Adaptation mineure :</u> <i>La couverture de bâtiments annexes en ardoise pourra être autorisée si elle garantit une meilleure insertion dans le site qua la tuile.</i></p> <p>La pose de couvertures en fibro-ciment en sous-couverture de toitures en tuiles est interdite.</p> <p>Les lucarnes doivent être réalisées avec le même soin et les mêmes exigences que les autres parties du bâtiment, et en particulier la façade dont on doit respecter l'harmonie des proportions, du style et des matériaux.</p> <p>Les châssis de toiture seront de proportion verticale et limités en nombre. Ils seront encastrés dans la couverture. Leurs dimensions sont limitées à 78x98 cm. Les volets roulants extérieurs sur les châssis de toiture ne sont pas autorisés.</p> <p>Les cheminées reprendront des dispositions traditionnelles (formes et matériaux).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Dans le prolongement de la tradition de couverture des bâtiments anciens, les constructions neuves principales doivent être couvertes en ardoise ; La tuile peut être autorisée sur les annexes.</i> - <i>L'usage du fibro-ciment en sous-couverture des toitures en tuiles (permettant une « économie » de tuiles) est peu qualitatif.</i> - <i>Pour les bâtiments annexes à un seul pan, de petite dimension, l'usage de la tuile permet de réduire la pente du toit.</i> - <i>Les châssis de toiture sont limités en surface et en nombre pour préserver l'harmonie de la construction.</i>

<p>e) Menuiseries extérieures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les contrevents battants doivent être en bois et peints dans les tons du nuancier ; le blanc « pur » est interdit. <ul style="list-style-type: none"> - Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées ; - Sur les contrevents, les écharpes biaises ou en « z » sont interdits. - Dans le cas de menuiseries en matériaux de synthèse, le dessin doit être similaire à celui des menuiseries traditionnelles. <ul style="list-style-type: none"> - Les coffres de volets roulants doivent être à l'intérieur du bâti et non visibles de l'espace public. - Afin d'harmoniser le bâti contemporain avec le bâti ancien existant conservé, un soin particulier sera apporté au choix des matériaux, à la coloration, à la conception et au traitement des menuiseries extérieures qui seront, de préférence, en bois et peintes. <ul style="list-style-type: none"> - Pour le choix des couleurs il faut se référer à la palette des couleurs et peintures définie par le nuancier en annexe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de synthèse peuvent être autorisés sous réserve que le dessin des menuiseries soit similaire à celui des menuiseries traditionnelles. - Les coffres de volets roulants doivent être invisibles.
<p>f) Boîtes aux lettres Les boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la façade, sans saillie.</p> <p>g) Vérandas Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides non colorés et métal sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant ; on privilégiera la création de vérandas sur cours ou jardins non visibles de l'espace public. De plus, la largeur de la véranda ne doit pas excéder une largeur supérieure à 1/3 de la largeur du bâti.</p> <p>h) Abris de jardin Les abris de jardin devront être de couleur sombre. L'aspect bois verni est interdit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les vérandas peuvent être autorisées dans le prolongement des constructions sous réserve de ne pas constituer de « verrue » : le rapport des volumes, la qualité des matériaux et des profils sont des éléments à prendre en compte dans la conception du projet pour en garantir l'insertion harmonieuse. - La prescription de peinture des abris de jardins de couleur sombre permet de garantir une meilleure insertion au site.
<p>i) Clôtures Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes. Les clôtures en plastique, claustra de bois traité, en brandes et en plaques béton sont interdites.</p> <p><u>Les clôtures sur rue doivent être réalisées dans la continuité des clôtures existantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en murs pleins, sur toute hauteur, en moellons de meulière, suivant dispositions 	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures neuves doivent s'inscrire dans le respect <ul style="list-style-type: none"> -des hauteurs, -des matériaux, -des mises en œuvre, ... traditionnelles.

<p>traditionnelles, d'une hauteur maximale de 2 m, sauf dans le cas du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en murs-bahuts pleins, avec couronnement en pierre, d'au moins 0,80 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles. <p>Les éventuels coffrets techniques devront être intégrés dans le mur, sans présenter de saillie par rapport au nu extérieur du mur de clôture.</p> <p><u>Pour les clôtures sur limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit réalisées par des murs pleins et enduits en moellons jointoyés, sur toute hauteur, - soit par des clôtures végétales constituées d'essences locales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie). Les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits. <p>... d'une hauteur maximale de 2 m.</p>	
---	--

Contenu réglementaire	Justification
SECTEURS D'EXTENSIONS RECENTES (PUB)	<p><i>Les dispositions réglementaires pour les constructions neuves situées en secteur PUB reprennent celles de la zone PUA, en les assouplissant concernant les points suivants :</i></p>
<p>a) Insertion dans l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions neuves doivent tenir compte du relief. – Les constructions neuves doivent tenir compte de l'ordonnancement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures. – Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié. 	<p><i>Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le site en tenant compte notamment du relief et des constructions existantes aux abords afin que les quartiers neufs s'insèrent harmonieusement dans le paysage urbain et naturel.</i></p>
<p>b) Aspect des façades</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les façades en maçonneries doivent pouvoir faire appel à la pierre (en parements et pour les encadrements) ; elles pourront être totalement enduites. - Plus généralement, pour les façades enduites, on doit s'efforcer de rechercher des compositions, textures et colorations d'enduits permettant d'insérer harmonieusement le bâti contemporain dans la trame du bâti existant. - L'aspect des enduits doit être lisse, brossé ou taloché et de teinte pierre ocrée (pas de blanc). - Les bardages en bois non reconstitué pourront être autorisés, de préférence à lames verticales. - Est proscrit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement ainsi que les matériaux ou peintures d'imitation, les bardages, plastiques, métalliques ou en bois. 	<p><i>L'aspect des parements de façades en secteur PUB est plus ouvert qu'en PUA, autorisant notamment les bardages bois, sans restriction.</i></p>

<p>Lorsque pour des raisons techniques, on peut admettre des peintures en façade des immeubles, les peintures doivent être minérales.</p>	
<p>c) Les couvertures</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit des toitures en ardoise naturelle, de dimensions maximales 32x22 cm, avec des pentes comprises entre 35° et 45°, – Les couvertures en tuiles sont seulement autorisées (avec des pentes comprises entre 14° et 22°) <ul style="list-style-type: none"> - dans le village de Méron (les constructions neuves pourront être couvertes soit en ardoise, soit en tuiles), - pour les annexes, sur l'ensemble du secteur PUB, - pour l'extension de constructions déjà couvertes en tuiles. <p>L'usage du fibro-ciment en sous-couverture de toitures en tuile est autorisé sous réserve du traitement qualitatif des rives de toit.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés ; ils doivent être en tuile canal demi-ronde ou tige de botte avec des pentes comprises entre 14° et 22°. <p style="text-align: center;"><u>Adaptation mineure :</u> <i>La couverture de bâtiments annexes en ardoise pourra être autorisée si elle garantit une meilleure insertion dans le site que la tuile.</i></p> <p>Les lucarnes doivent être réalisées avec le même soin et les mêmes exigences que les autres parties du bâtiment, et en particulier la façade dont on doit respecter l'harmonie des proportions, du style et des matériaux.</p> <p>Les châssis de toiture seront de proportion verticale et limités en nombre. Ils seront encastrés dans la couverture. Leurs dimensions sont limitées à 78x98 cm.</p> <p>Les volets roulants extérieurs sur les châssis de toiture ne sont pas autorisés.</p>	<p><i>L'usage du fibro-ciment en sous-couverture de toitures en tuile est autorisé, afin de prévenir la dégradation des bâtiments annexes, par défaut d'entretien.</i></p>

Contenu réglementaire	Justification
<p>SECTEURS D'HABITAT RECENT (PUC) PLACE DU 11 NOVEMBRE ET LYCEE AGRICOLE</p>	<p><i>Le règlement de la zone PUC fixe un cadre général pour les constructions neuves et les extensions qui doit permettre une insertion harmonieuse dans le site.</i></p>
<p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.</p>	<p><i>Les prescriptions de l'AVAP encadrent ainsi la hauteur et la volumétrie du bâti.</i></p>

<p>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'aspect des constructions nouvelles doit être en harmonie avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants ; elles ne doivent pas porter atteinte aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Elles doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertements en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ; ✓ respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes ; 	<p>En revanche, le règlement de l'AVAP ne précise pas les matériaux autorisés.</p>
---	---

Contenu réglementaire	Justification
<p style="text-align: center;">LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS (PN)</p> <p>II.1.4.1. INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT</p> <p>Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans ce secteur, à l'exception des constructions suivantes, sous réserve de la qualité de l'intégration paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les nouvelles constructions liées à l'activité agricole, - les installations et équipements d'intérêt collectif, - l'extension mesurée des constructions existantes, accolées ou non, - la construction ou l'extension d'annexes, accolées ou non, - la construction de piscines. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de la constructibilité afin de conserver le caractère d'écrin naturel et paysager de la cité historique.
<p>ASPECT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>a) Les façades</p> <p>Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de murs en pierre, - soit d'enduits d'aspect traditionnel, - soit de bardages bois naturel à lames verticales. <ul style="list-style-type: none"> - Les bardages métalliques sont interdits. - Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu. <p>Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux et minéraux visibles; pour les bâtiments de grande hauteur, les couleurs beige soutenu, gris vert ou marron foncé sont conseillées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Outre les murs en pierre et les murs enduits, le bardage bois qui est un matériau de façade qui s'insère harmonieusement aux paysages agricoles et naturels, est autorisé. - Les couleurs préconisées sont de nature à favoriser l'insertion des nouvelles constructions (couleurs soutenues)

<p>b) Les ouvertures Menuiseries extérieures : - Pour les maisons à usage d'habitation : Elles doivent être en bois peint, en métal laqué ou en matériaux de synthèse. Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées ; Dans le cas de menuiseries en matériaux de synthèse, le dessin doit être similaire à celui des menuiseries traditionnelles. Les contrevents battants doivent être en bois et peints dans les tons du nuancier ; le blanc « pur » est interdit. Les coffres de volets roulants doivent être à l'intérieur du bâti.</p> <p>- Pour les grands bâtiments et hangars à usage agricole : D'autres matériaux peuvent être autorisés (métal laqué, matériaux de synthèse...) Les menuiseries pleines (portails, portes de service...) doivent être en bois peint ou en métal laqué.</p>	<p>- <i>L'usage du métal et des matériaux de synthèse doit être limité aux bâtiments et hangars à usage agricole.</i></p>
<p>c) Les toitures - Pour les maisons d'habitation : les couvertures des constructions doivent être en ardoise naturelle ; - Pour les bâtiments agricoles, les couvertures doivent être - soit en ardoise naturelle ou artificielle, - soit en matériau de couverture de couleur schiste mat. Dans ce cas, les matériaux de couvertures doivent être à ondulation large (8 à 10 cm). - Les bâtiments agricoles ou techniques doivent avoir une pente de toiture supérieure à 15°.</p>	<p>- <i>Couverture en ardoises pour les extensions de constructions traditionnelles.</i> - <i>D'autres matériaux peuvent être autorisés pour les bâtiments techniques ou bâtiments agricoles ; ils doivent être de teinte soutenue.</i></p>
<p>d) Les vérandas Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant ; on privilégiera la création de vérandas sur cours ou jardins non visibles de l'espace public. Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides non colorés et métal sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet.</p>	<p>- <i>Les vérandas peuvent être autorisées dans le prolongement des constructions sous réserve de ne pas constituer de « verrue » : le rapport des volumes, la qualité des matériaux et des profils sont des éléments à prendre en compte dans la conception du projet pour en garantir l'insertion harmonieuse.</i></p>
<p>e) Les clôtures Les clôtures éventuelles doivent être de type agricole : - piquets et lisses de bois brut non peints ou fil de fer, - murets en moellons de meulière suivant les dispositions traditionnelles, - haies végétales constituées d'essences locales, - murs enduits sur les deux faces, de hauteur maximale de 2 m.</p>	<p>- <i>Les clôtures neuves doivent reprendre les dispositions traditionnelles, afin de garantir leur insertion harmonieuse dans le site.</i></p>

<p>Les murs et les murets doivent être en pierre ou moellons de pays et respecter le réseau des routes et chemins ainsi que le parcellaire agricole. Les clôtures en plastique, claustra de bois traité, en brandes et en plaques béton sont interdites. Pour les clôtures végétales, les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.</p>	
<p>LES PLANTATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - La trame bocagère doit être entretenue et protégée. - Les plantations ne doivent pas faire écran dans les faisceaux de vue portés aux plans. <p>Toute plantation « en plein » (plantations groupées susceptibles de former masse ou écran visuel) est interdite. Cette interdiction s'applique notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux plantations nouvelles de peupliers, - aux replantations après exploitation de peupleraies existantes à la date de création de l'AVAP. <p>Les plantations de bordure ou isolées sont autorisées. Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site. L'entretien et le renouvellement des haies structurantes et des arbres d'alignement viaire doivent être assurés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires de l'AVAP visent le maintien de la trame végétale structurante dans les espaces naturels et agricoles, sous réserve de ne pas faire écran aux perspectives majeures. - La plantation ou la replantation de peupleraies est interdite afin de ne pas augmenter l'écran visuel qu'elles constituent dans la vallée du Thouet.

Contenu réglementaire	Justification
<p>LE SECTEUR D'ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME (PNe)</p> <p>Les constructions autorisées sont les équipements et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et des activités de loisirs et de tourisme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de la constructibilité aux constructions nécessaires aux activités de camping existantes.
<p>b) Façades Elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de murs en pierre, - soit d'enduits d'aspect traditionnel, - soit de bardages bois. <ul style="list-style-type: none"> - Les bardages métalliques sont interdits. - Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu. <p>Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Outre les murs en pierre et les murs enduits, le bardage bois qui est un matériau de façade qui s'insère harmonieusement au site naturel, est autorisé. - Les couleurs préconisées sont de nature à favoriser l'insertion des nouvelles constructions (couleurs soutenues).

<p>et minéraux visibles ; pour les bâtiments de grande hauteur, les couleurs beige soutenu, gris vert ou marron foncé sont conseillées.</p>	
<p>c) Couvertures Les bâtiments en co-visibilité avec le château doivent être couverts en toiture terrasse. La toiture terrasse peut être végétalisée. <u>Pour les autres bâtiments :</u> Les couvertures doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en ardoise naturelle ou artificielle, - soit en matériau de couverture de couleur schiste mat. Dans ce cas, les matériaux de couvertures doivent être à ondulation large (8 à 10 cm). ... avec une pente de toiture supérieure à 15°. <p>Les petits bâtiments techniques peuvent être couverts en toiture-terrasse.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Prescription de toits-terrasses pour les nouveaux bâtiments en contrebas du château, afin de permettre une meilleure insertion dans le site (volumes plus simples et plus « discrets »).</i> - <i>Dans les autres sites de Lenay et du Chalet, déjà bâtis, on prescrit des toits en pente, en référence au bâti existant.</i>
<p>CLOTURES Elles doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en clôtures végétales sur toute hauteur (grillages verts avec piquets métal verts, doublés d'une haie constituée d'essences locales), - soit en murets en moellons de meulière suivant les dispositions traditionnelles. <p>Les clôtures en plastique, claustra de bois traité, en brandes et en plaques béton sont interdites. Pour les clôtures végétales, les résineux de type thuya ou cupressus sont interdits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Les clôtures neuves doivent reprendre les dispositions traditionnelles, afin de garantir leur insertion harmonieuse dans le site.</i>

TITRE 2 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

2.1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE AU TRAVERS D'UN PERIMETRE PERTINENT AU REGARD DES ENJEUX PATRIMONIAUX

2.1.1 JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP

2.1.1.1. RAPPEL DU PERIMETRE DE LA ZPPAUP EN VIGUEUR

Le périmètre de la ZPPAUP en vigueur correspond essentiellement aux secteurs urbanisés de la ville :

Il s'agissait aussi bien de **la cité intra-muros**, représentant le Montreuil-Bellay historique, attractif et bien mis en valeur, que de **la cité extra-muros, qui jouxte la ligne des fortifications**, ou que la frange construite installée sur la rive gauche du Thouet (Sainte-Catherine), qui présentent l'une et l'autre un patrimoine bâti souvent plus récent et plus modeste, mais qui n'en participe pas moins à la qualité architecturale de l'ensemble de la cité.

A ces éléments urbains s'ajoutaient les composantes naturelles et végétales de la ville :

- ses paysages de plateaux, couverts de vignobles au Nord et dominés par le Château,
- ses paysages de coteaux, agricoles, qui ouvrent des perspectives intéressantes sur la cité ;
- son caractère de vallée verte, où coule le Thouet, occasionnellement cultivée.

La prise en compte du plateau au Nord de la ville a pour but d'assurer une protection du site exceptionnel que constitue la perception progressive de la silhouette de la ville forte à partir du paysage de vignes qui recouvre le coteau.

A l'Est, les coteaux qui surplombent la rive droite du Thouet ont également été englobés.

Le périmètre de la ZPPAUP a, dans le même souci, été prolongé à l'Ouest pour périmètre un contrôle et une protection du paysage de coteau s'étendant aux pieds de la cité.

Au Sud, le périmètre s'arrête pratiquement sur la voie de chemin de fer et écarte les effets de la protection, les quartiers modernes en voie de constitution.

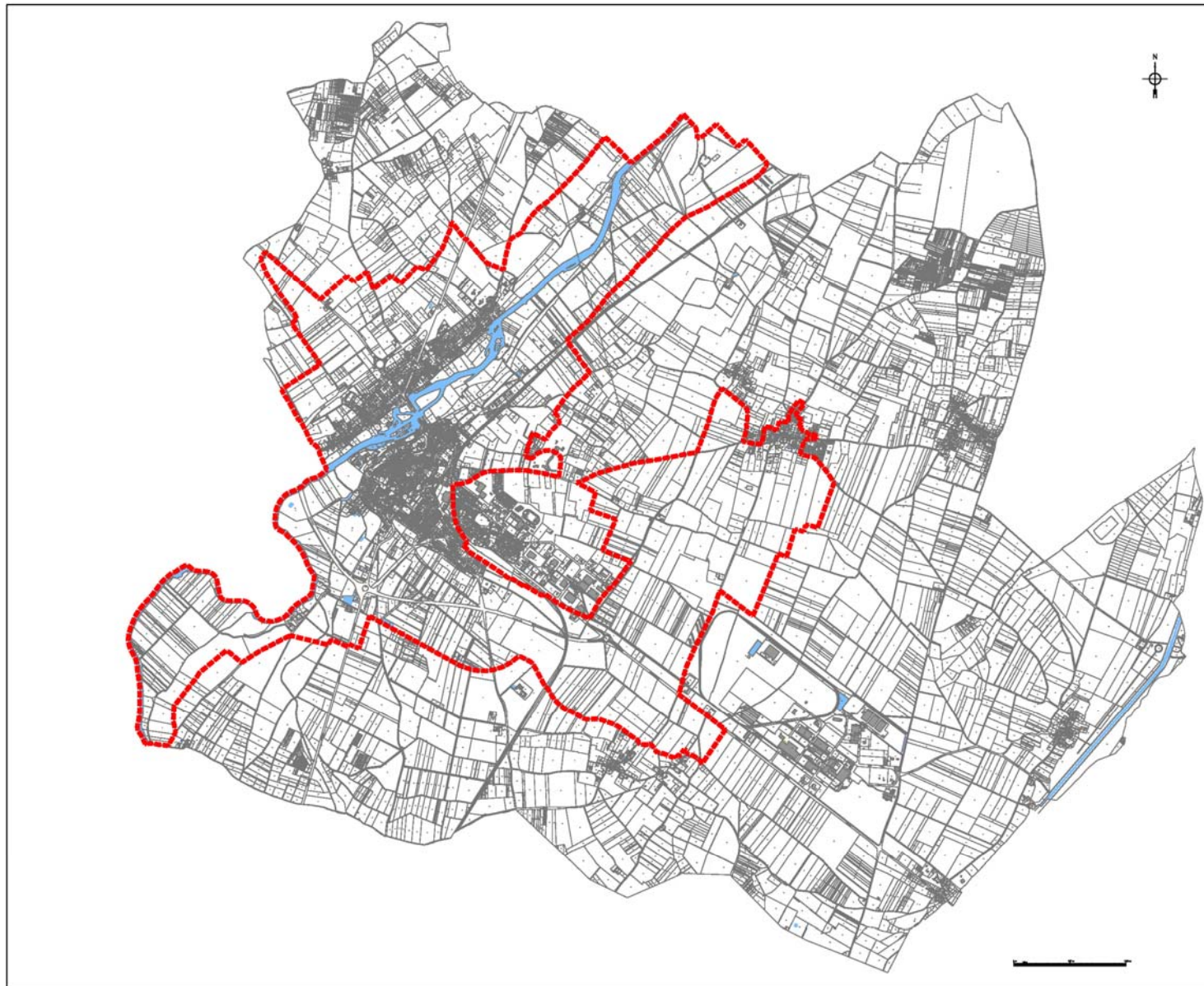
Le périmètre de la ZPPAUP excluait le quartier nouveau de la Herse, qui s'inscrit dans une logique d'urbanisation nouvelle et ne correspondant pas au modèle d'organisation de la cité ancienne.

Le périmètre de la ZPPAUP avait pour but de permettre le contrôle de la perception lointaine de la ville et de garantir par l'imposition du respect de l'unité des silhouettes, matériaux et couleurs qui au travers des siècles ont assuré l'unité paysagère du site, la sauvegarde de son identité.

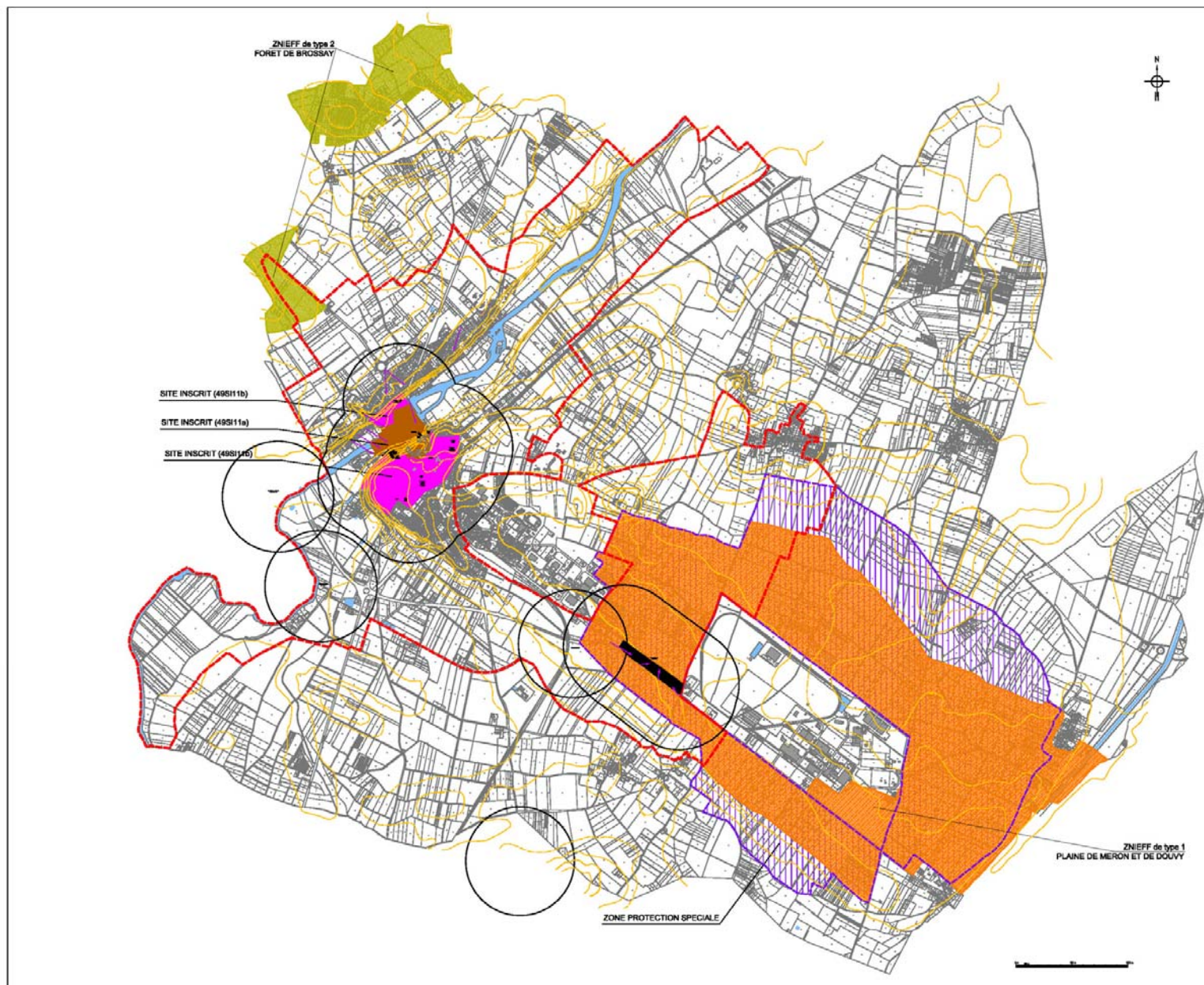


Périmètre de la ZPPAUP

2.1.1.2. LE PERIMETRE DE L'AVAP



Périmètre de l'AVAP



Carte de synthèse, source : Gheco

Pour les espaces qui étaient déjà compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les éléments de justification du périmètre exposés au chapitre précédent sont valables.

De plus, le périmètre de l'AVAP a été étendu afin de tenir compte :

- des enjeux naturels et paysagers,
- de l'intérêt historique et culturel des vestiges du camp des tsiganes qui ont fait l'objet d'une inscription et d'un classement au titre des Monuments Historiques postérieurement à la création de la ZPPAUP.

Le périmètre de la ZPPAUP a ainsi été étendu au Nord, au Sud et à l'Est.

La vallée du Thouet :

Le périmètre de l'AVAP englobe désormais la vallée du Thouet en totalité, en amont et en aval de la ville ; la rivière traverse en effet la commune selon une direction Sud-Ouest / Nord-Est.

La limite du périmètre de l'AVAP épouse celle du « paysage de vallée » et des coteaux qui la surplombent, de part et d'autre.

Le périmètre de l'AVAP englobe donc désormais également les ensembles bâtis intéressants :

- du château de Coux au Nord de la commune (rive droite du Thouet),



- de Lenay au Sud-Ouest de la commune (rive droite du Thouet).



La rive gauche du Thouet :

Le tracé connaît des décrochements et des turbulences, justifiées par le relief accidenté, qui génère des percées visuelles.

Au Nord de Sainte-Catherine, le tracé de la ZPPAUP qui prenait déjà en compte les perspectives majeures sur la ville ancienne, est inchangé.

Le village de Méron :

Le village de Méron présente un intérêt à double titre :

- intérêt historique et architectural du bâti,
- intérêt paysager lié à son inscription en co-visibilité avec le MH « vestiges du camp d'internement des tsiganes ».

Le village de Méron est situé sur une butte et le clocher de l'église constitue un repère dans le paysage, notamment pour les usagers de la rn147.



Les autres hameaux :

Les autres hameaux sont déconnectés sur le plan du fonctionnement paysager de l'ensemble exceptionnel constitué par la cité implantée sur un éperon rocheux en surplomb du Thouet.

Les ensembles bâtis présents dans les autres villages (Champ de Liveau, Balloire, Trézé,...) sont de qualité hétérogène qui ne justifie pas la création de périmètre « éclaté », en complément du périmètre principal.

La problématique de la préservation du bâti traditionnel dans les villages a vocation à être appréhendée au travers du PLU (art. L.123-1-5-7° du CU).

Les vestiges du camp d'internement des tsiganes :

Au-delà de l'emprise du site inscrit à l'inventaire supplémentaire des MH, le périmètre de l'AVAP englobe la réalité de l'emprise de l'ancien camp d'internement, attestée par des études historiques.

En revanche, le périmètre de l'AVAP exclut l'emprise de la zone industrielle de Méron située le long de la rn 147 (au Nord de la voie).

L'impact paysager de la zone industrielle de Méron est important, dans des paysages agricoles ouverts.

Le développement actuel de la zone qui a une vocation d'accueil d'activités industrielles, ne justifie pas son intégration au périmètre AVAP, dans la mesure où l'impact sur le site n'est pas réversible.

Entrée de ville Est :

Le périmètre de l'AVAP est légèrement étendu au niveau de l'entrée de ville Sud-Est afin d'intégrer la rue du lieutenant Béranger et la place Camille Charrier qui présentent des éléments urbains intéressants (bâties de qualité, clôtures, jardins).



Lycée agricole :

A l'Est de la voie de chemin de fer, le périmètre de l'AVAP a été étendu pour englober le lycée agricole, afin de prendre en compte son architecture novatrice.

« C'est en 1964 que le Conseil municipal émet un avis favorable à l'implantation d'un établissement scolaire destiné à l'enseignement professionnel, appelé « collège agricole ». Il décide, d'offrir à titre gratuit au ministère de l'Agriculture 40 hectares de terrains viticoles acquis avec l'aide du Conseil Général. C'est le projet d'Yves Moignet, architecte à Angers et Grand prix de Rome, qui est retenu.

Le site choisi se situait initialement à Thouarcé, commune du vignoble, mais, en 1965, Edgard Pisani, ministre de l'agriculture depuis 1961, est élu Maire de Montreuil- Bellay. Ses objectifs sont à la hauteur de sa politique nationale : il veut créer un établissement au service du monde agricole et du monde rural, des collectivités et du syndicalisme de la profession, en l'intégrant à l'échelle communale dans un pôle éducatif et culturel, avec plus tard l'arrivée d'un collège expérimental à proximité.

Le plan d'ensemble rend visible l'intention d'organiser ce territoire de 40 hectares selon une figure rayonnante.

Le point de la naissance de la spirale ordonne les bâtiments en référence aux fossiles qui abondent dans ce secteur jurassique. Le hall principal et le noyau des circulations verticales qui le prolonge figurent les puissants soutènements des caves creusées dans la craie du sous-sol des vallées voisines. Confié au sculpteur Claude Goutin, ce 1% artistique introduit un travail sur la transparence entre circulations, espaces communs et patio intérieur. Il magnifie la verticalité au sein de bâtiments qui déploient leurs horizontales pour prendre possession du site. Il accompagne enfin la puissance de l'architecture basée sur un jeu d'auvents et d'acrotères, le creusement des masses bâties et la profondeur des fenêtres et des baies. Celles-ci sont affirmées comme autant d'éléments géométriques utilisés pour ponctuer des séquences ou créer des suites sur un rythme sériel faisant vivre les façades ».

Source : Dictionnaire des lycées publics des Pays de la Loire - Editions Presses Universitaires de Rennes, F. Melin, et D. Amouroux



Place du 11 novembre 1918 :

Partiellement exclu du périmètre de la ZPPAUP, cet îlot correspondant au bâti neuf aux abords de la Place du 11 novembre 1918, et enclavé dans le périmètre, et réintroduit dans l'AVAP, avec la délimitation d'un secteur (PUC) dont les règles sont adaptées aux enjeux patrimoniaux, plus modestes.

Il est délimité au Sud et à l'Est par le boulevard Aristide Briand, à l'Ouest par la rue Jean Jaurès et au Nord par la rue du 8 mai 1945 et la rue de l'Aumônerie.

Le bâti situé au Sud de l'avenue Aristide Briand constitue le front bâti réellement perçu depuis l'espace public et notamment la voie de déviation Sud (rn 147).

Le tracé du périmètre de l'AVAP connaît donc des décrochements et des turbulences, justifiées par la topographie, qui offre parfois des perspectives d'intérêt majeur sur la cité ou des ensembles bâtis, ainsi que par l'évitement des espaces moins intéressants.

2.1.1.3. LE PERIMETRE DE L'AVAP ET LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE

AVAP et sites inscrits :

Le périmètre de l'AVAP englobe le périmètre du site inscrit « Site urbain de Montreuil-Bellay et rives du Thouet ».

AVAP et Monuments Historiques :

Tous les monuments historiques sont situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

AVAP et périmètres de protection des abords des Monuments Historiques :

Certains périmètres de protection des abords « débordent » du périmètre AVAP.

AVAP et ZNIEFF :

La ZNIEFF de type 2 « Forêt de Brossay » située en rive gauche du Thouet, au Nord-Ouest de la commune, n'est inscrite que partiellement dans le périmètre de l'AVAP, pour des raisons paysagères (perspectives sur la cité).

Le classement de la totalité du massif boisé dans le périmètre AVAP ne

paraît pas pertinent puisqu'il sur le plan du fonctionnement paysager, il est en majeure partie déconnecté du site formé par la cité et les bords du Thouet.

Le PLU constitue un outil adapté pour prendre en compte l'intérêt écologique de cet ensemble boisé.

La ZNIEFF de type 1 « Plaine de Méron et de Douvy » située aux abords de la zone industrielle de Méron n'a été inscrite que partiellement à l'intérieur du périmètre AVAP ; en effet, la délimitation du périmètre AVAP s'est appuyée sur la prise en compte du champs de visibilité depuis et vers l'emprise de l'ancien camp d'internement des tsiganes.

AVAP et NATURA 2000 :

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Champagne de Méron » s'étend également aux abords de la zone industrielle de Méron.

Elle est figurée en orange sur le plan de synthèse p. 34 du rapport de présentation.

Les mêmes observations que pour la ZNIEFF de type 1 « Plaine de Méron et de Douvy » peuvent être formulées.

Cet espace qui présente un intérêt environnemental majeur qui est inscrit au réseau européen Natura 2000, est en revanche, sur le plan paysager, déconnecté de la problématique paysagère de la prise en compte des abords des vestiges du camp des tsiganes et de la cité.

La zone industrielle de Méron vient perturber la lecture du site.

La qualité environnementale du site Natura 2000 sera préservée au travers du PLU, en cours de révision, par un zonage adapté.

L'insertion de ces espaces au sein du périmètre AVAP n'apporterait rien de plus à la protection qui peut être mise en œuvre au travers du PLU.



Vue sur le site de la ZPS « Champagne de Méron »

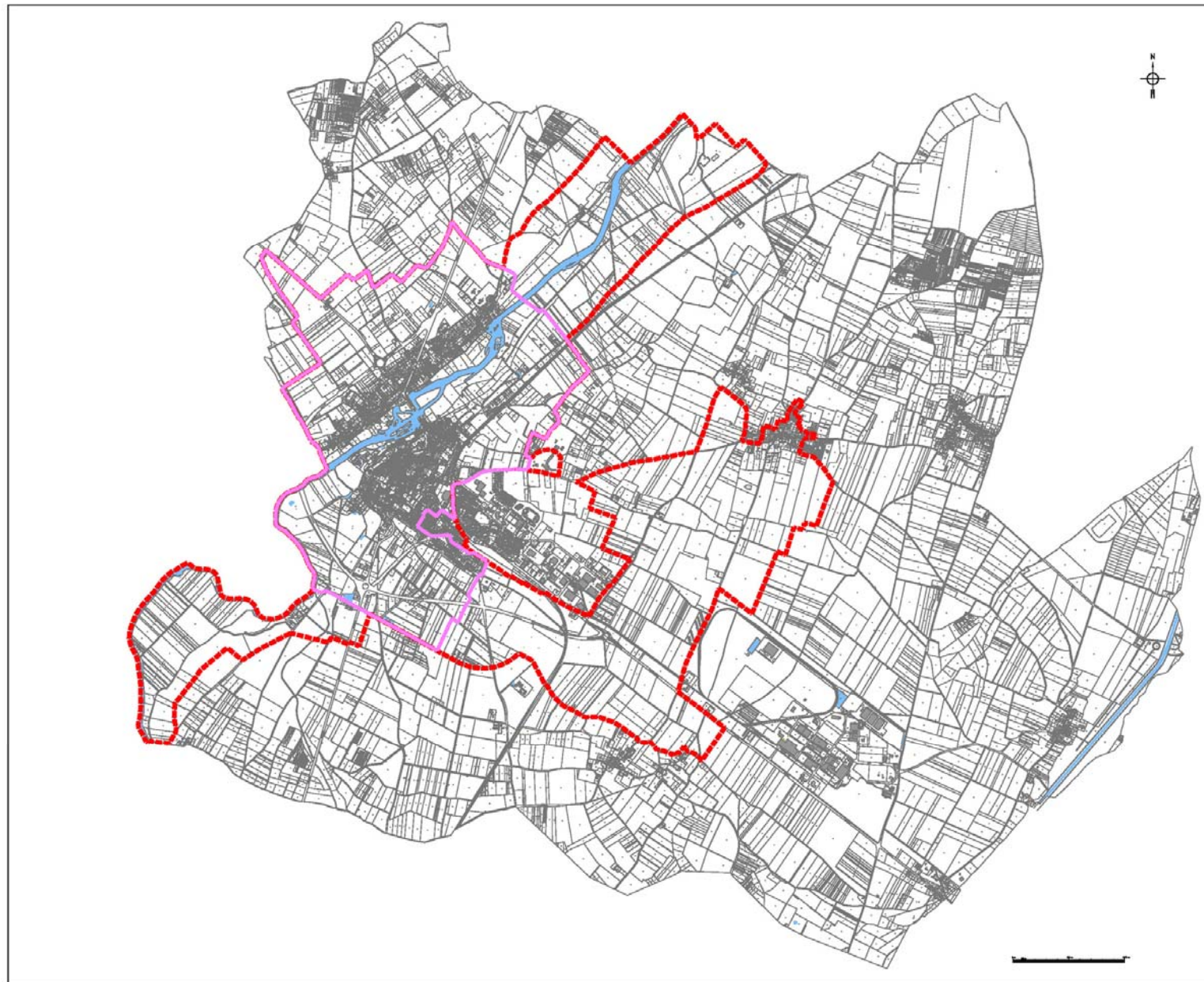
2.1.1.4. DE LA ZPPAUP A L'AVAP : BILAN DES EVOLUTIONS DU PERIMETRE

Le périmètre de la ZPPAUP : 598,5 ha

Le périmètre de l'AVAP : 1402,7 ha.

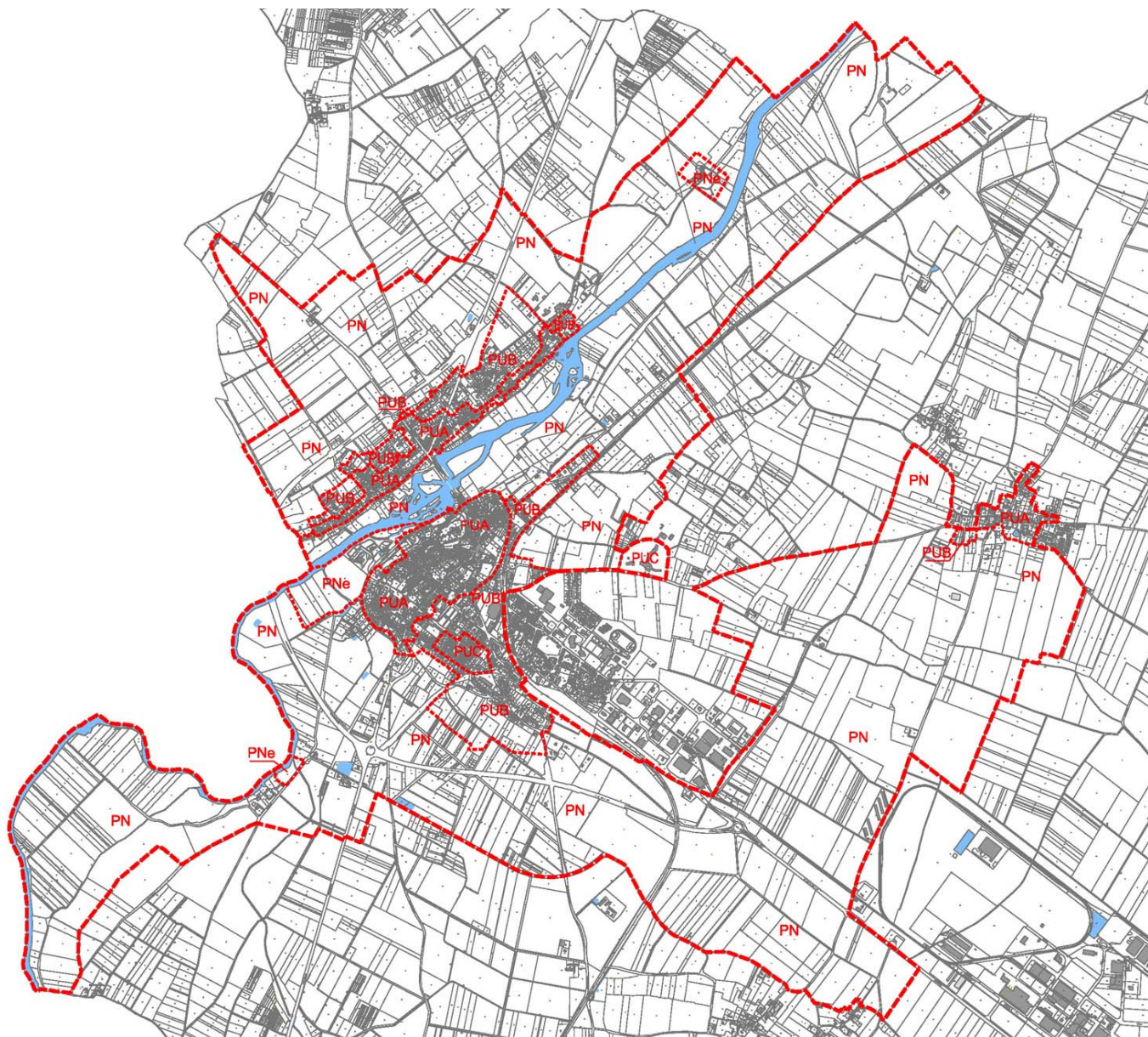
Le périmètre de la commune de Montreuil-Bellay : 4 939 ha.

	AVAP	ZPPAUP
Surface (ha)	1402,7	598,5
Ratio surface / surface communale	28,4%	12,1%



Superposition du périmètre de la ZPPAUP (en violet) et de l'AVAP (en rouge), source : Gheco

2.1.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES SECTEURS



Le périmètre de l'AVAP comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels :

- un **secteur PUA** correspondant au centre ancien intra-muros et aux abords des fortifications, au faubourg ancien Sainte-Catherine qui s'est développé en rive droite du Thouet et au centre ancien du village de Méron ;
- un **secteur PUB** correspondant aux secteurs d'extensions récentes et aux secteurs d'extension future ;
- un **secteur PUC** correspondant au quartier XXème autour de la place du 11 novembre 1918 et au lycée agricole ;
- un **secteur PN** correspondant aux espaces naturels de la vallée du Thouet et aux espaces agricoles caractérisés par une forte sensibilité paysagère (perspectives sur la ville et/ou les principaux monuments) ;
- un **secteur PNe** correspondant à la zone naturelle d'activités de loisirs et touristiques, accueillant notamment les campings existants sur la commune.

Les secteurs de la ZPPAUP :

Le règlement de la ZPPAUP indique que le périmètre de la ZPPAUP est composé de deux entités complémentaires :

- un périmètre principal qui correspond à la zone centrale de la cité, correspondant à la ville ancienne (intra-muros) et ses abords et le quartier de Sainte-Catherine en rive gauche.
- un périmètre élargi qui englobe aussi la périphérie de la ville, et donc des quartiers pavillonnaires nouveaux, ainsi que les espaces naturels de plateau et de coteaux du Thouet décrits au chapitre précédent.

A l'intérieur de ce périmètre général, les prescriptions retenues sont simples et limitées : unité des silhouettes, matériaux et couleurs.

Les secteurs de l'AVAP :

La délimitation de secteurs dans l'AVAP permet de développer le cadre des prescriptions applicables aux constructions neuves, qui s'inscrivent dans un cadre urbain différent suivant les quartiers.

La délimitation des secteurs s'appuie sur la nécessité d'identifier dans l'AVAP :

- les secteurs constructibles (PUA, PUB et PUC),
- les secteurs où la constructibilité est limitée (PN).

A l'intérieur des zones urbaines constructibles, la délimitation des secteurs PUA et PUB s'appuie sur la distinction de la forme urbaine entre

- La ville ancienne et ses abords caractérisée par des implantations généralement à l'alignement en en contiguïté, une forte densité, l'implantation de murs de clôture à l'alignement lorsque la construction est en retrait,
- Les faubourgs XXème et les quartiers récents caractérisés par des formes urbaines plus lâches, retraits par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

Le secteur PUC correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire et à l'emprise du lycée agricole.

2.2. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS L'AVAP

Les objectifs de protection du patrimoine architectural sont notamment pris en compte au travers de l'application de la légende graphique de l'AVAP. Les éléments identifiés et légendés aux plans réglementaires renvoient à un chapitre spécifique du Règlement.

2.2.1. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune de Montreuil-Bellay a su préserver un important patrimoine architectural issu des siècles passés. Autour du château qui constitue l'élément phare du patrimoine de la commune, la cité est composée par une multitude d'édifices de très grande qualité architecturale.

A partir de la « valeur » patrimoniale détectée pour chacun des éléments bâtis à l'intérieur du périmètre, l'AVAP doit permettre de définir un niveau de protection adapté.

LES FORTIFICATIONS

Les vestiges des fortifications sont protégés au titre des Monuments Historiques.

Toutefois, une petite partie du linéaire du tracé des fortifications identifié sur le plan cadastral Napoléonien ne figure pas dans l'emprise du MH.

Il est toutefois impératif de tenir compte du tracé ancien des fortifications dans les futurs projets d'aménagement qui pourraient concerner les parcelles traversées par le tracé des fortifications de ville.

Il est en effet nécessaire de conserver la lisibilité de l'enceinte de ville dans la trame urbaine et les vestiges éventuels qui pourraient être découverts.

UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL A PRESERVER

La commune de Montreuil-Bellay comprend de nombreux édifices protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

Toutefois, parmi les édifices exceptionnels, nombreux ne sont pas protégés au titre des monuments historiques ; ils constituent des édifices majeurs. Ces ensembles doivent être préservés et restaurés dans le respect de leur typologie et des matériaux et usages en vigueur à l'époque de leur construction, afin de garantir le maintien de la qualité du tissu urbain.

Ils sont emblématiques de l'histoire de la commune et la richesse de son bâti : il peut s'agir d'éléments archéologiques ou historiques, d'architecture monumentale ou exceptionnelle, de bâti ancien ou d'œuvres d'architectes.



UN PATRIMOINE REMARQUABLE A CONSERVER

Certains édifices ne sont pas des édifices exceptionnels mais présentent une qualité de composition et de mise en œuvre des matériaux avec des éléments de détails et de modénature, qui participe à la valorisation de l'ensemble urbain.



Bien que les éléments visés ne puissent être rangés dans la catégorie des édifices exceptionnels d'un point de vue patrimonial, ils sont cependant le fruit d'une tradition architecturale à préserver.

Il s'agit de bâtis anciens, construits en matériaux traditionnels, ou utilisant des techniques devenues rares. Ces édifices ont une valeur historique globale. Ils produisent souvent un effet d'unité urbaine, par l'unité des matériaux.

La suppression de l'immeuble est susceptible de représenter une perte pour le patrimoine de la commune ou d'altérer la continuité urbaine.

UNE IDENTITE LIEE A LA QUALITE DE L'ENSEMBLE URBAIN

Certains éléments bâtis ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, mais ces constructions, par l'unité des matériaux et des couleurs, participent à la qualité de l'ensemble urbain.

Il s'agit d'un patrimoine « d'accompagnement ».

La protection couvre les constructions qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent à l'ensemble qu'elles créent, soit par l'unité des styles, soit par l'unité d'échelle, soit pour leur qualité architecturale.

Les constructions sont localisées sur l'ensemble du périmètre et touchent les différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune. Pour la majorité d'entre elles, les constructions sont de type traditionnel.



Elles peuvent être démolies à condition d'être remplacées par des constructions de qualité s'insérant harmonieusement au tissu urbain.

SUPPRIMER OU AMELIORER LES ELEMENTS PORTANT ATTEINTE AU SITE



Certains éléments constituent des « verrues » ou des « points noirs » qui déqualifient le site en raison de l'usage de matériaux provisoires (tôle ondulée...) ou inadaptés ou par des formes architecturales en rupture avec l'harmonie du site (exemple : extensions sans respect des rapports de proportion entre les volumes...).

Il conviendrait alors de les supprimer ou de remédier aux désordres architecturaux qui portent atteinte aux perspectives, vues et cohérence générale du site.

L'impact sur le site est plus ou moins fort suivant la situation de l'édifice (visibilité depuis l'espace public, proximité de bâtis exceptionnels...).

PRESERVER LE PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL



Il s'agit de petites constructions à usage collectif et à valeur culturelle ou historique. Il peut s'agir de puits, de croix, d'oratoires. Ils sont constitutifs du patrimoine et de l'histoire locale.

Ce patrimoine vernaculaire a une forte valeur identitaire.

Il peut aussi s'agir de détails architecturaux intéressants, tels que des éléments de sculpture ou des portails ouvragés.

Le petit patrimoine architectural a souvent perdu sa valeur d'usage, et de fait n'est plus entretenu. Il s'agit d'un patrimoine « menacé ».

CONSERVER LES PORCHES

Ils sont caractéristiques du tissu urbain du bourg et des hameaux de Montreuil-Bellay.

Lorsqu'ils sont présents, ils sont un élément fort de la composition de la clôture ; leur aspect est liée à la typologie du bâti qu'elles accompagnent : des porches « simples » accompagnent le bâti rural tandis que les hôtels peuvent être accompagnés de porches très ouvragés.

Les porches sont des éléments dont l'architecture est généralement travaillée. Ils se caractérisent par une modénature importante.

PRESERVER LES OUVRAGES HYDRAULIQUES AUX ABORDS DU THOUET

Ont été identifiés dans cette catégorie par des légendes spécifiques : les canaux, les ponts, les quais du port Sainte-Catherine, les vestiges du bassin à portes marinières de la Salle...

Ils sont liés aux aménagements historiques du Thouet.

Les aménagements hydrauliques présents à Montreuil-Bellay constituent un élément original du patrimoine de la ville. Héritage de l'histoire de la commune et éléments constitutifs de son identité, ce patrimoine caractéristique contribue également à la valeur esthétique du tissu urbain.

PRESERVER LES MURS DE CLOTURE DE QUALITE









Il s'agit des murs anciens, construits en matériaux traditionnels, présentant un effet de continuité urbaine par l'unité des matériaux et la continuité bâtie, ou bien des murs, qui, par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative.

La suppression du mur serait susceptible de représenter une perte pour le patrimoine ou d'altérer la continuité urbaine.

2.2.2. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DANS L'AVAP

L'AVAP propose une évolution de la légende graphique qui était utilisée dans la ZPPAUP afin de prendre en compte de façon plus exhaustive les différentes catégories de patrimoine bâti et en attachant de façon claire les prescriptions réglementaires aux catégories identifiées.

Les éléments bâtis identifiés aux plans réglementaires de l'AVAP :

	Tracé des fortifications
	Patrimoine architectural exceptionnel
	Patrimoine architectural remarquable
	Patrimoine architectural intéressant ou constitutif de l'ensemble urbain
	Petit patrimoine architectural
	Ouvrage hydraulique
	Mur de clôture à conserver
	Porche à conserver

2.3. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

PRESERVER LES ESPACES BOISES MAJEURS

Ces espaces boisés, situés dans le bourg ou le val du Thouet sont des espaces boisés majeurs à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, qui présentent un intérêt sur le plan de la composition paysagère. Ils doivent être maintenus.

PRESERVER LES JARDINS ET ESPACES VERTS STRUCTURANT DANS LA COMPOSITION URBAINE

Ont été identifiés dans le diagnostic les jardins et les espaces verts majeurs, à conserver pour leur qualité patrimoniale et paysagère :

- les jardins en accompagnement du bâti exceptionnel ou remarquable, lorsqu'ils sont perçus depuis l'espace public ;
- les espaces verts correspondant aux douves du château de Montreuil-Bellay ;
- les espaces verts en accompagnement de l'enceinte de ville ou de son tracé ;
- les jardins en bord de Thouet, au Sud de l'avenue Paul Painlevé, en rive gauche (faubourg Sainte-Catherine), qui appartiennent à la tradition des jardins cultivés.

PRESERVER LES ALIGNEMENT D'ARBRES, LES MAILS

Il s'agit d'alignements d'arbres ou de mails qui ont été identifiés pour leur intérêt paysager, tels que des espaces plantés monumentaux, des alignements d'arbres le long de voies...

Il convient de les maintenir et de les entretenir, sans en rompre l'harmonie et la monumentalité par des replantations partielles de sujets d'âge et de taille différente.

PRESERVER LES PERSPECTIVES MAJEURES SUR LA CITE OU LES MONUMENTS

Le diagnostic a souligné l'importance de la perception lointaine de la cité de Montreuil-Bellay comme élément de la qualité paysagère et de l'intérêt du site.

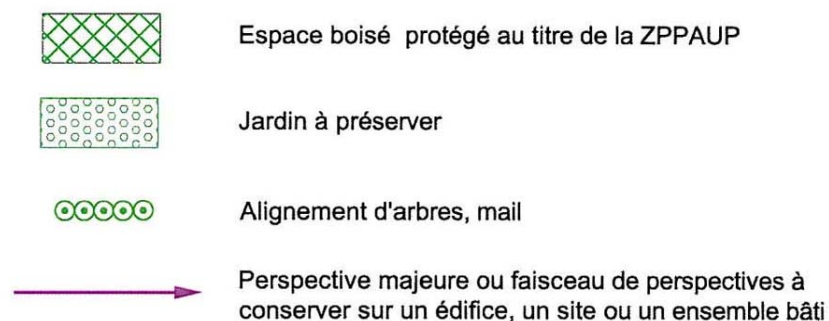
Ces perspectives doivent être maintenues en évitant les constructions ou installations qui, par leur hauteur ou leur situation, viendraient faire obstacle aux faisceaux de vue.

Il s'agit de perspectives sur le patrimoine architectural ou paysager, que l'on souhaite maintenir. Les perspectives identifiées sont des vues intéressantes

soit sur des monuments, édifices ou ensembles bâtis, soit sur des ensembles naturels (vallée du Thouet).

Plusieurs points de vue offrant des perspectives intéressantes ont été recensés sur le territoire communal. La valorisation du patrimoine de la commune passe par la préservation de ces perspectives sur l'ensemble bâti de la cité.

L'ensemble des éléments décrits ci-dessus fait l'objet d'un repérage aux documents graphiques de l'AVAP ; ils sont légendés ainsi :



2.4. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES

MAINTENIR LES ESPACES LIBRES PORTES AU PLAN

L'AVAP identifie des espaces non aedificandi correspondant à des cours d'hôtels ou retraits d'alignement, espaces non bâtis, minéraux, participant à la mise en scène de l'architecture.

Ces espaces ne sont pas des jardins ou espaces verts mais ne doivent pas être bâtis.

PRESERVER LES SOLS ANCIENS

Il s'agit généralement de sols pavés ou empierrés.

Leur traitement d'origine, de qualité, doit être maintenu, en particulier lorsqu'il reste des vestiges de sols empierrés ou pavés.

Leur traitement nécessite une approche patrimoniale en raison de leur localisation dans le centre ancien de grande qualité.

ESPACE PUBLIC A METTRE EN VALEUR

Il s'agit d'espaces, tels que des rues ou places, dont le traitement doit être qualitatif, afin de mettre en valeur les bâtiments qui les bordent ou les cônes de vue sur lesquels ils ouvrent. Ils représentent de plus un véritable enjeu en matière de tourisme, dans la mesure où ils sont des espaces mélangeant les fonctions d'accueil, de commerce, de stationnement...

L'ensemble des éléments décrits ci-dessus fait l'objet d'un repérage aux documents graphiques de l'AVAP ; ils sont légendés ainsi :



Espace non aedificandi



Sols protégés



Espace public à mettre en valeur

TITRE 3 - LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE

La synthèse du diagnostic (titre 1 du rapport de présentation) présente les enjeux de développement durable déterminés pour le territoire de l'Aire qui peuvent être résumés de la façon suivante :

LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGERE ET DE DENSITE DE CONSTRUCTIONS	<p>Les objectifs dégagés en matière de densité et de morphologie urbaine sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des espaces boisés majeurs - Maintien des mails et alignements d'arbres structurants - Maintien des jardins structurants dans l'espace urbain
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE	<p>ISOLATION DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre du doublage extérieur des façades sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti) - Permettre la mise en œuvre des procédés d'isolation par l'intérieur pour toutes les catégories de bâtis (façades, combles...). - Permettre la mise en œuvre des techniques d'isolation des menuiseries (menuiseries « étanches ») sous réserve d'aspect compatible avec la typologie et l'époque de construction du bâti - En maintenant la ventilation des logements pour le respect de la qualité de l'air
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE SOLAIRE	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie solaire sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre des procédés d'exploitation de l'énergie solaire, que ce soit sous la forme de panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques, en toiture ou en façade, sur le territoire de l'Aire, sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti) et en respectant les conditions d'une insertion qualitative. - Interdire les fermes solaires, non compatibles avec les objectifs de préservation du paysage dans le territoire de l'Aire.
LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE EOLIENNE	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie éolienne sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des éoliennes sur le territoire de l'AVAP, non compatibles avec l'enjeu de qualité patrimoniale.

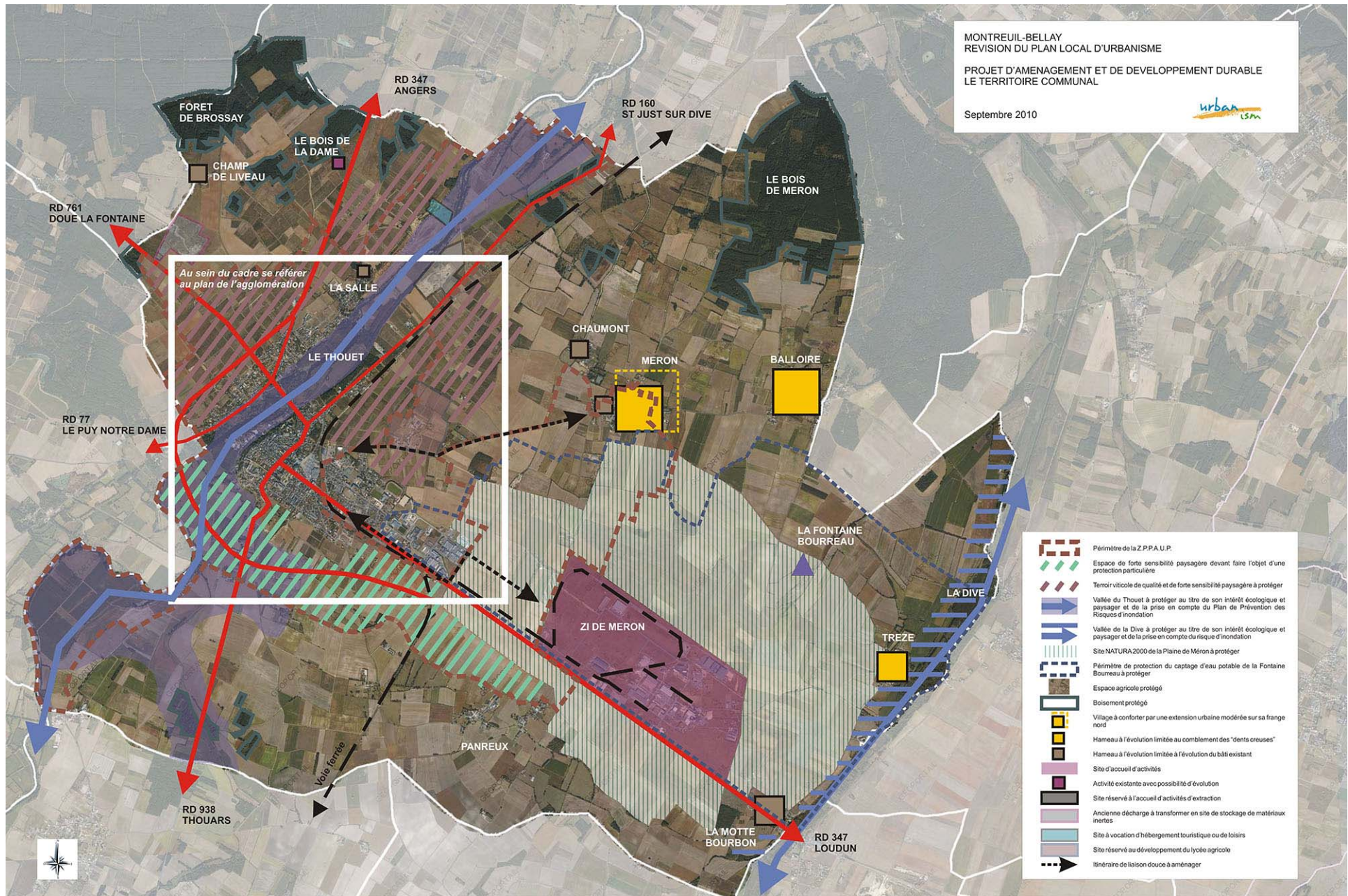
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie géothermique sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre des dispositifs d'exploitation de l'énergie géothermique, sous réserve d'une insertion paysagère qualitative. Sauf dans le périmètre de captage de Fontaine Bourreau
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie hydraulique :</p> <p>Néant sur le territoire de l'AVAP (pas de potentiel identifié au niveau du Thouet)</p>
<p>USAGE ET MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'usage et de mise en œuvre des matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect de l'usage et de la mise en œuvre des matériaux traditionnels dans les interventions sur le bâti ancien
<p>LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière de maintien de la faune et de la flore sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des habitats pour la faune - Préservation des corridors écologiques - Préservation des milieux naturels d'intérêt écologique (vallée du Thouet, boisements majeurs) <p>Notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des espaces boisés majeurs - Maintien des jardins structurants - Maintien des mails et alignements d'arbres
<p>Protection de la ressource en eau</p>	<p>Le captage de la Fontaine Bourreau est mentionné d'utilité publique des périmètres de protection du 28 décembre 2009</p>

TITRE 4 - COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS PRECITEES AVEC LE PADD DU PLU

Le PLU de Montreuil-Bellay est actuellement en révision.

Le PADD du PLU a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal en date du 2 avril 2010.

ORIENTATIONS DU PADD	COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PLU	
	Compatible	Commentaires
1. Retrouver la voie de la croissance démographique pour asseoir le statut de pôle urbain intermédiaire de Montreuil-Bellay au sein du Saumurois et valoriser ainsi l'offre en équipements, commerces et services existants	X	Les dispositions de l'AVAP n'empêchent pas la construction de nouveaux logements, commerces, équipements, services, activités qui sont autorisés dans les secteurs PUA et PUB.
2. Favoriser une diversification du parc de logement pour fluidifier notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages, offrir des logements adaptés au niveau de ressources de la population et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme	X	Les dispositions de l'AVAP sont sans effet sur la nature et la taille des logements.
3. Promouvoir un développement urbain moins consommateur d'espace et privilégiant les opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu urbain, afin de tenir compte des contraintes du territoire de Montreuil-Bellay et de limiter les besoins de déplacement	X	Les dispositions de l'AVAP ne sont pas contradictoires avec cet objectif. Elle autorise les opérations de renouvellement urbain qui n'auraient pas pour effet de démolir du bâti exceptionnel ou remarquable.
4. Accompagner le développement urbain de la commune par une amélioration du niveau d'équipements, des déplacements et du cadre de vie	X	Les dispositions de l'AVAP ne sont pas contradictoires avec cet objectif. L'AVAP participe au développement de la qualité du cadre de vie sous l'angle de la promotion de la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère.
5. Poursuivre les actions en faveur du développement de l'activité économique afin d'accompagner le développement démographique et de conforter le statut de pôle urbain intermédiaire de Montreuil-Bellay au sein du Saumurois	X	L'AVAP ne limite pas le développement des activités économiques ; elle encadre seulement l'aspect des constructions neuves afin d'en garantir l'insertion harmonieuse dans le site.
6. Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, des milieux naturels, des espaces boisés, des sites et des paysages de qualité, et tenir compte des risques naturels et des sources de nuisance	X	L'AVAP participe à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et paysager (mesures de protection et de mise en valeur). L'AVAP est sans effet sur l'aggravation des risques naturels.



MONTREUIL-BELLY
 REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
 LE TERRITOIRE COMMUNAL
 Septembre 2010

