

DIRECTION RÉGIONALE DE POITOU-CHARENTES

COMMUNE D'ARÇAIS

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

P O N A N T
Stratégies Urbaines
Organisme de conseil
auprès des collectivités locales

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



Sommaire

Introduction	p 3
O PRÉAMBULE	p 4
AVAP, nature et contenu	p 5
Situation géographique et administrative de la commune	p 6
I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC.	p 7
I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE	p 9
1.1.1 Etat des lieux	p 10
1.1.2 Les problématiques principales	p 11
1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux.	p 12
I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	p 14
1.2.1 Etat des lieux	p 15
1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux	p 16
II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	p 17
II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP	p 18
II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET RÈGLEMENT.	p 20
2.2.1 Règles liées à l'Inventaire Patrimonial	p 21
2.2.2 Règles liées aux constructions neuves	p 32
2.2.3 Synthèse du règlement	p 34
III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.	p 35
III.1. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	p 36
3.1.1 Considérations particulières	p 37
3.1.1a Bâti traditionnel	p 37
3.1.1b Construction neuve.	p 38
3.1.1c Espaces publics	p 39
3.1.1d Production d'énergies renouvelables	p 40
3.1.1e Préservation des ressources et des milieux	p 41
3.1.2 Prise en compte par l'AVAP	p 42
III.2. COHÉRENCE AVEC LE PADD	p 43

INTRODUCTION

Située dans le Marais Poitevin, à l'interface du marais et des terres hautes, Arçais possède un patrimoine riche issu de son rapport très particulier à l'eau, la Sèvre Niortaise et le Marais en général.

Arçais est une commune à l'écart des grands axes de communication, dont l'activité économique est encore pour partie liée à l'agriculture, et de plus en plus au tourisme dont le développement est constant.

L'une des grandes richesses de cette commune est le site dans lequel elle s'est développée, ainsi que son patrimoine.

Le diagnostic, dans son approche architecturale, a fait l'inventaire de ce patrimoine :

- des paysages de marais exceptionnels, qui s'immiscent jusqu'au cœur du bourg (vestiges de petits ports).
- un chemin de halage qui permet de parcourir les berges de la Sèvre Niortaise.
- des patrimoines historiques, qui sont représentés par un bâti ancien de qualité et des éléments de petit patrimoine liés à l'eau qui constituent des traces de l'identité culturelle de ce lieu.
- une morphologie urbaine et une typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations des constructions le long des canaux ou dans le bourg.

L'approche environnementale a exposé la diversité et la richesse des milieux, la manière dont le bâti s'est implanté sur le territoire, son relief, son climat, et comment aujourd'hui, il est encore possible et indispensable de tenir compte de ces paramètres, tout en les hiérarchisant par rapport à la qualité des sites.

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

Le règlement inclut les règles urbaines, architecturales et paysagères, permettant la préservation des paysages et du bâti qui constituent l'identité d'Arçais, en veillant à permettre l'évolution et l'extension du bourg dans le respect à la fois des paysages existants et des contraintes environnementales des lieux.

0. PRÉAMBULE

AVAP, nature et contenu

Nature juridique de l'AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS (approuvé le 19 mai 1988 et révisé le 15 mars 2004) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce dernier a été approuvé le 31 mai 2011.

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

Contenu de l'AVAP

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

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :

Le diagnostic fonde l'AVAP et traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion,

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

Le rapport de présentation qui identifie :

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

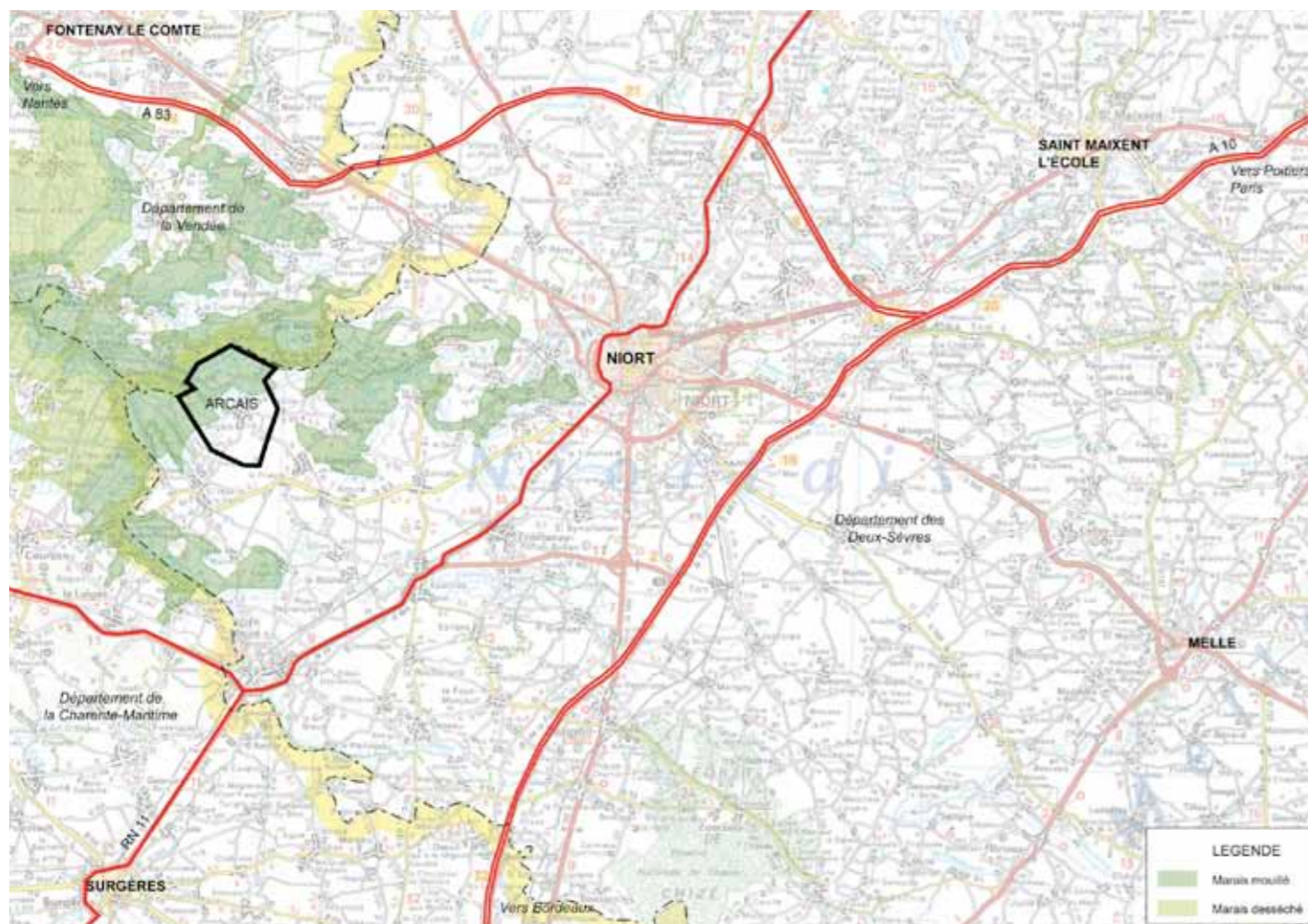
Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :

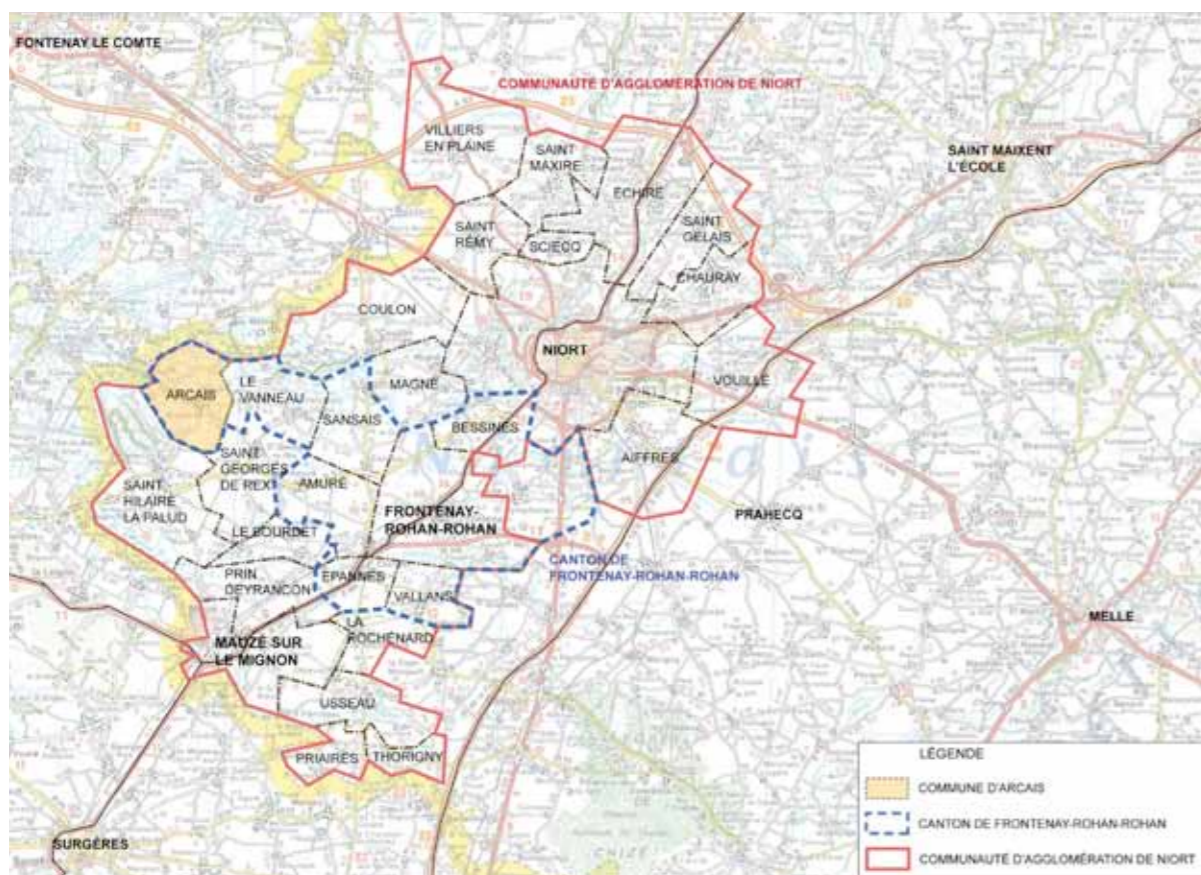
- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou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

Le document graphique :

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



Localisation de la commune, source PLU



Les intercommunalités, source PLU

Situation géographique et administrative de la commune

- Le contexte communal

La commune d'Arçais est située dans le département des Deux-Sèvres, à l'Ouest de Niort, aux confins de trois départements, les Deux-Sèvres, la Vendée et la Charente-Maritime, et de deux régions, le Poitou-Charentes et les Pays de la Loire. Elle est localisée au cœur du marais poitevin, en limite du «marais mouillé», également appelé «Venise Verte».

A l'écart des grands axes de communication, Arçais est à une demi-heure des autoroutes A10, en direction de Poitiers, et A83, en direction de Nantes.

Distante d'une vingtaine de kilomètres de Niort, Arçais est sous l'influence principale du bassin de vie de l'agglomération niortaise.

- Le contexte intercommunal

Arçais fait partie de l'arrondissement de Niort, du canton de Frontenay-Rohan-Rohan.

Elle est membre de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN), créée en 1999, qui regroupe 29 communes, soit environ 100 000 habitants sur un territoire de 54 000 hectares.

Située dans le « secteur du marais », Arçais est identifiée comme une « commune satellite » dans le cadre de la CAN.



La Communauté d'Agglomération de Niort
Source : Projet de SCOT de la CAN

I. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

Arçais est un petit bourg maraîchin au milieu d'un espace naturel préservé, à l'interface du marais et de la plaine, dans une zone bocagère. Un inventaire exhaustif des paysages comme du patrimoine bâti a été réalisé et est présenté ci-après.

Le diagnostic environnemental réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU insiste sur la présence du marais, territoire singulier par la complexité et l'ampleur de ses réseaux et aménagements hydrauliques.

Les différents inventaires et mesures de protections réglementaires des milieux et patrimoines naturels soulignent sa forte sensibilité écologique.

I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE

1.1.1 Etat des lieux

Arçais est un petit bourg maraîchin au milieu d'un espace naturel préservé.

La grande majorité des étapes de son histoire sont encore lisibles sur le territoire à travers son bâti et sa morphologie :

- L'origine du bourg et ses trois entités principales : le bourg d'Arçais construit aux abords de l'ancien château des Goullards (datant du XVe et dont il reste des vestiges), la Garenne, village alors détaché du bourg, la vieille église (démolie, au sud du bourg).
- Le XIXe siècle, période assez «faste» pour le marais qui vit en autosuffisance de par son enclavement. Cette période est marquée par le développement de la vie commerçante dans le bourg, ainsi que par la construction d'équipements importants (l'église Saint-Cyr, l'école et la mairie, le bureau des Postes). C'est au XIXe siècle que le bourg s'étend vers la Garenne pour ne constituer qu'un seul village.
- Le XXe siècle va transformer les modes de déplacements et l'organisation du bourg avec l'arrivée du petit train intercommunal, dans un premier temps, qui vient détrôner le trafic fluvial au début XXe. Une laiterie et des scieries s'implantent aux abords de la gare. Puis vient la voie à travers le marais en direction de Damvix, en 1905. Le village passe d'un système basé sur le transport par voie d'eau à un système basé sur le transport routier. Ceci provoque un profond bouleversement, provoquant l'abandon des anciens rapports à l'eau (les venelles et les ports), au profit de l'automobile. La fin du XXe siècle se caractérise par la construction de maisons isolées puis d'extensions limitées sous forme de lotissements, et par le développement touristique du marais.

L'écrin paysager, qui a permis la fondation du bourg, est lui aussi multiple et de très grande qualité : le marais et sa végétation, le bocage agricole de la plaine...



maison située à l'emplacement de l'ancien château et cheminée lui appartenant



Des traces de la période médiévale et renaissance du bourg



Le logis du XIXe siècle domine le port



La rue du Marais, rue commerçante qui se développe au XIXe siècle



La Garenne et ses venelles rattachée au bourg au XIXe siècle



Les équipements de la fin du XIXe siècle : l'église, l'école et mairie



La gare et la laiterie à ses côtés, au début du XXe siècle



Habitats de la fin du XXe siècle



1.1.2 Les problématiques principales

Le patrimoine architectural et paysager d'Arçais soulève néanmoins quelques problématiques :

- Le rapport à l'eau

Ce rapport à l'eau qui a enfanté la commune est aujourd'hui en train de décliner, avec un risque de friches et de mauvais état général. Ce rapport à l'eau est primordial et il pourrait s'avérer intéressant de remettre l'eau en valeur lorsque cela est possible et de préserver les vues sur le marais depuis les espaces publics, rues ou venelles.

- La détérioration des bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles, peu ou pas utilisés pour la plupart se détériorent rapidement, d'autant plus qu'ils sont éloignés des voies de communications actuelles, c'est à dire routières. Il faut réfléchir aujourd'hui aux moyens d'aider à la remise en état du bâti agricole en gardant ce qui fait sa singularité.

- La mauvaise restauration de l'habitat

La mauvaise restauration de l'habitat est un facteur important de la banalisation du bourg. Les erreurs sont multiples et s'accumulant elles conduisent à enlaidir l'ensemble du bourg.

- La non mise en valeur des espaces publics

Arçais mène une politique qualitative dans ce domaine, néanmoins il reste encore beaucoup de travail à accomplir dans ce sens, notamment au niveau des venelles, parfois impraticables par temps de pluie.

- La perte progressive des murs en moellons calcaires

Ces murs ont un rôle très important à Arçais que ce soit dans le secteur bâti ou dans la partie bocagère. Mais ils sont parfois abandonnés, voir remplacés par des murs en parpaings ou des grillages.

- La perte des haies

Au niveau des paysages, les haies jouent un rôle primordial. En dehors de leur rôle de régulateur hydrologique, elles permettent la transition entre marais et plaine ; elles bordent le bourg dans toute sa partie sud et est.

- Les zones d'extensions urbaines

Les nouveaux quartiers sont de faible densité et leur aspect mérite réflexion. La promotion d'un urbanisme reprenant l'aspect du bourg, des maisons traditionnelles et d'une architecture de qualité est à faire, qu'il s'agisse d'une architecture de type traditionnelle ou bien d'une architecture plus contemporaine. Il faut également travailler la notion des limites, des clôtures et l'aménagement des espaces publics.

- Les aménagements en zone naturelle

L'insertion des aménagements et des éléments utiles au tourisme dans la zone naturelle doit faire l'objet d'une attention particulière.



Petits ports en friche, cales dégradées, bras d'eau comblés...



Bâtiments agricoles abandonnés



Restaurations aux erreurs multiples



Espaces publics à mettre en valeur



Des murs en moellons qui disparaissent peu à peu



Des haies à préserver



De nouveaux quartiers à dessiner



Les aménagements de zones sensibles à étudier

1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux

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

A la petite échelle :

L'extrême variété du bâti en fait un patrimoine riche.

Afin de le protéger et de l'orienter vers de meilleures réhabilitations, l'inventaire a identifié plusieurs catégories de bâtiments et éléments urbains :

- Les immeubles remarquables
- Les habitats de qualité
- Les bâtiments agricoles de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les espaces publics remarquables
- Les venelles remarquables
- Les murs, murets et grilles à conserver ou à réhabiliter

A la grande échelle :

Pour maintenir et parfaire les cônes de vue sur le marais et le bourg, l'inventaire a identifié plusieurs catégories d'espaces et éléments paysagers :

- Les espaces naturels remarquables
- Les haies à conserver ou à replanter

- 
- Immeuble remarquable
 - Habitat de qualité en bon état
 - Habitat de qualité à réhabiliter
 - Bâtiment agricole de qualité en bon état
 - Bâtiment agricole à réhabiliter
 - Immeuble de faible intérêt
 - Espace public remarquable
 - Venelle remarquable
 - Espace naturel remarquable
 - Mur en pierre à conserver
 - Muret et grille à conserver
 - Haies à conserver ou replanter



Immeuble remarquable



Habitat de qualité en bon état



Habitat de qualité à réhabiliter



Immeuble de faible intérêt



Bâtiment agricole de qualité en bon état



Bâtiment agricole de qualité à réhabiliter



Espace public remarquable



Venelle remarquable



Espace naturel remarquable



Haie à conserver



Mur, muret et grilles à conserver

I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1.2.1 Etat des lieux

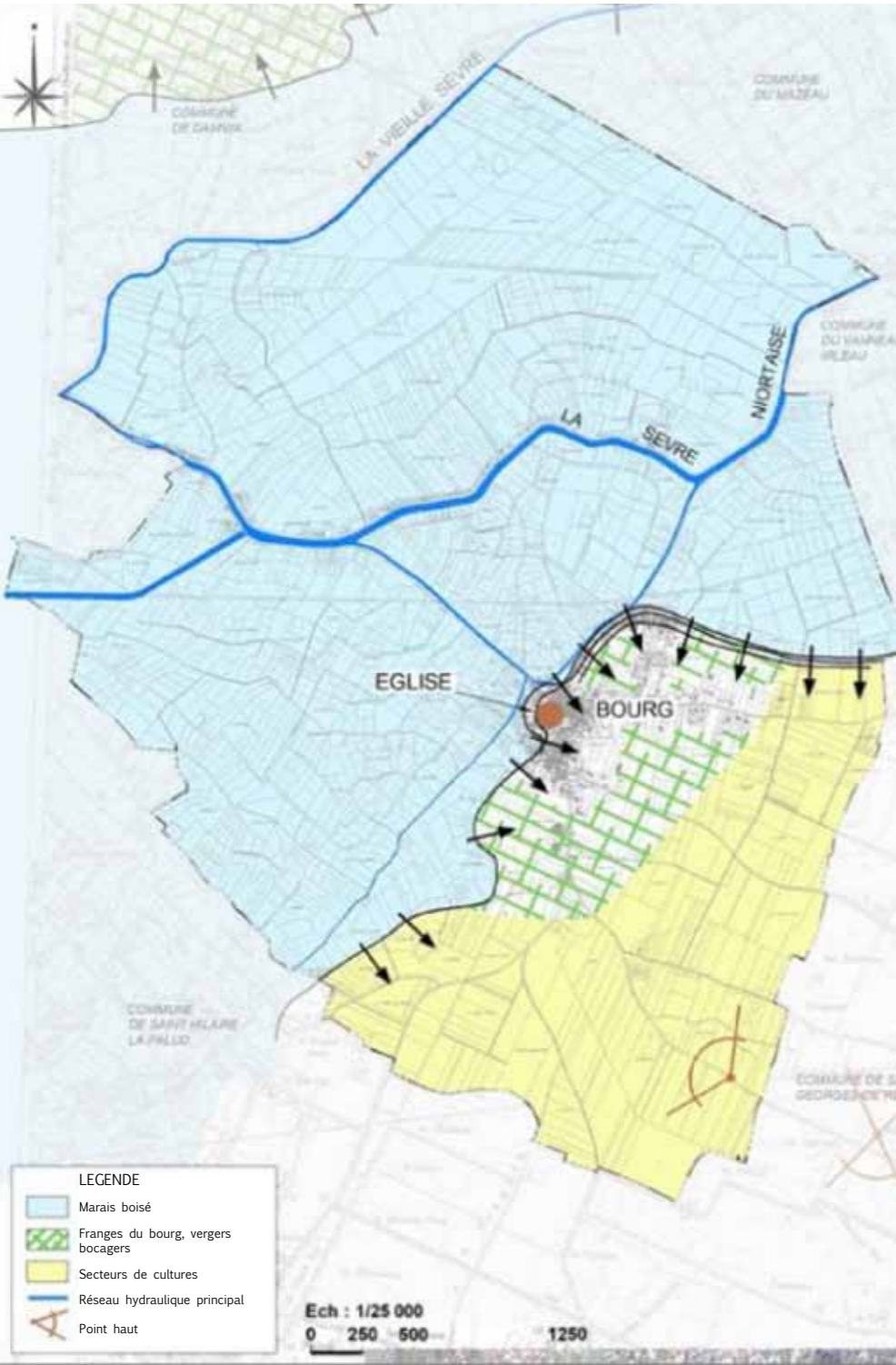
Le bourg d'Arçais se trouve à l'interface du marais et de la plaine, dans une zone bocagère.

Le marais représente les 2/3 de la commune (1000 ha).
Celui-ci est structuré d'une multitude de canaux découpant de petites parcelles de terre, pour certaines inaccessibles, dont les berges sont densément plantées de frênes, saules et aulnes têtards. Les peupliers sont plantés plus loin dans les parcelles. On a ainsi un paysage de verticalité.
Le maillage de haies de nature différente selon les lieux (terres hautes, marais mouillé), points de vue sur le bourg lors des arrivées sur la commune sont les caractéristiques visuelles des paysages d'Arçais.
Par ailleurs, l'évolution du marais met en évidence l'importance que revêt la présence visuelle des peupliers.

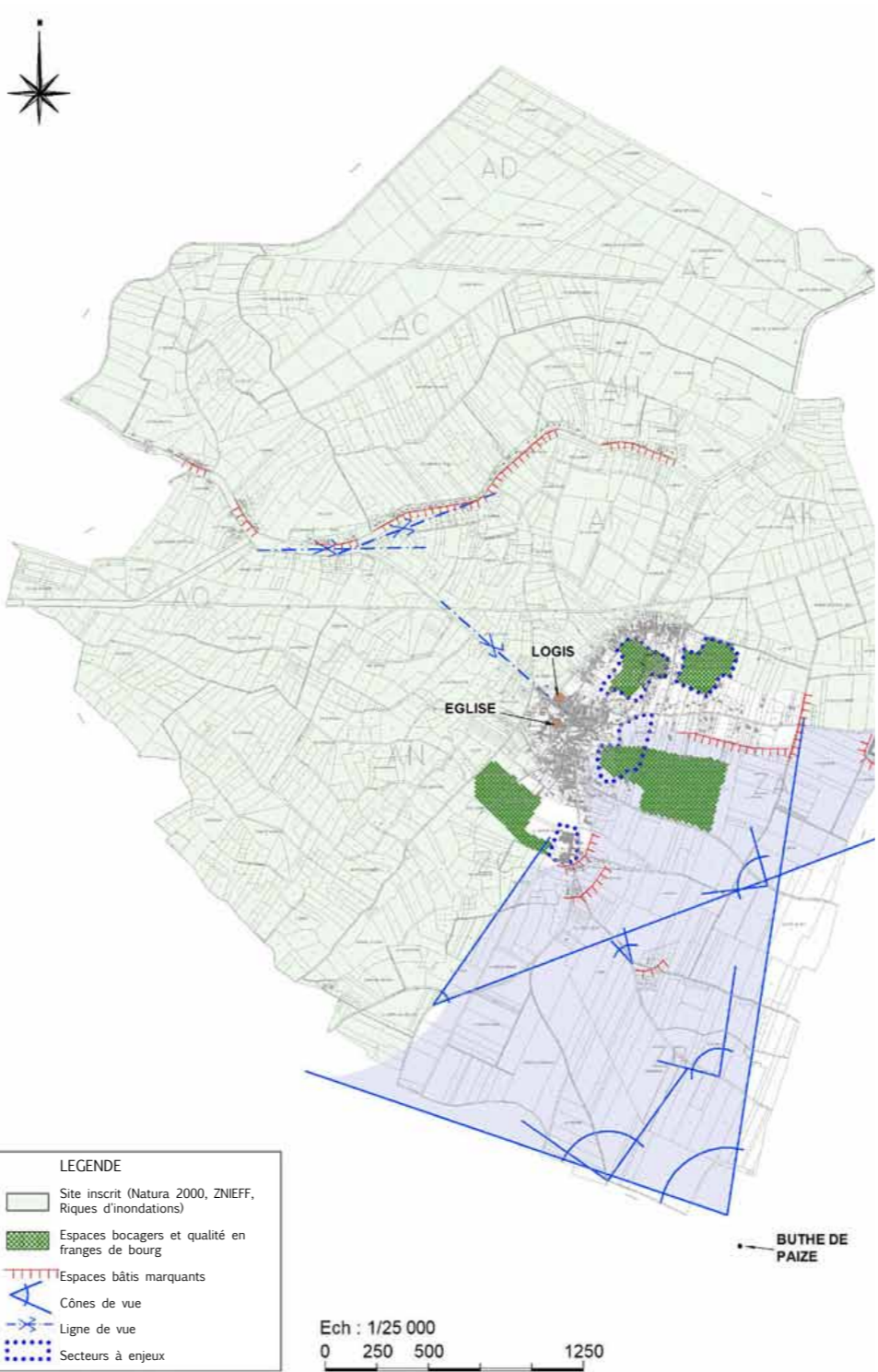
La plaine et le bourg représentent 1/3 du territoire de la commune (500ha).
La plaine est composée de parcelles agricoles dont certains chemins d'accès sont plantés de haies bocagères. La trame des haies se ressert plus on se rapproche de l'urbanisation et du marais, offrant alors de plus petites parcelles qui peuvent être utilisées en pâturage et prairie. A contrario plus on s'éloigne du bourg plus le paysage s'ouvre, largement ponctué par quelques lignes vertes.

Le bocage assure la transition entre le paysage du marais mouillé et les zones très ouvertes des plaines.

Si Arçais se cache derrière le marais et sa végétation luxuriante à l'ouest et au nord, le bourg est visible depuis la quasi totalité de la zone de plaine au sud et à l'est. Le clocher notamment est perceptible depuis toutes les voies d'accès au village.
On a également une vue très dégagée sur l'ensemble de la plaine et du bourg depuis la butte de Paizé, située au sud-est de la commune.



Entités paysagères



Points de vue

1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux

- Enjeux liés à l'hydrologie et à la topographie

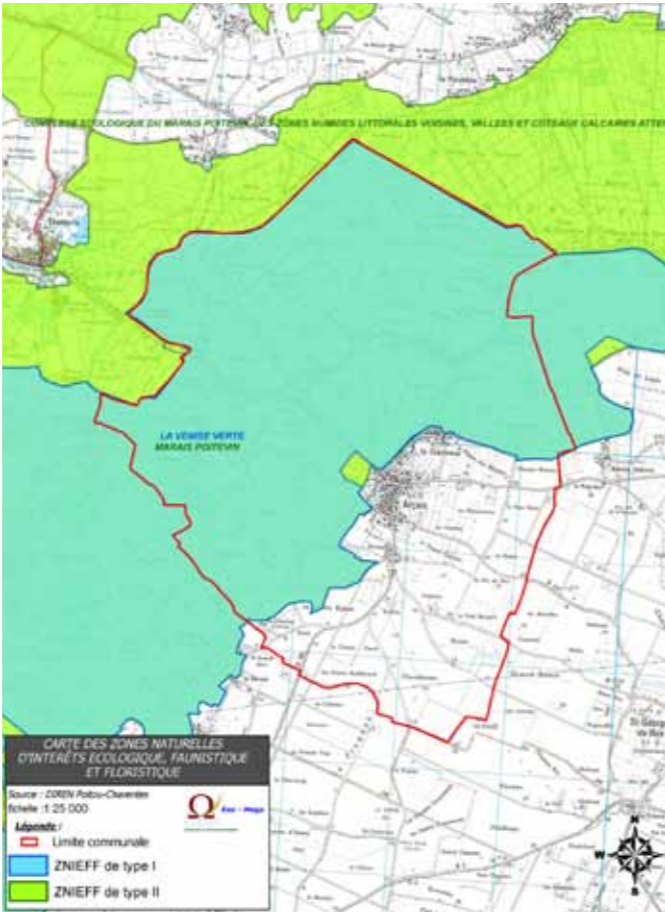
Le territoire d'Arçais s'inscrit au coeur du Marais Poitevin, qui a été, au fil des siècles, façonné par l'homme : le Marais Mouillé demeure un territoire singulier par la complexité et l'ampleur de ses réseaux et aménagements hydrauliques. L'eau et la topographie ont eu, en effet, un rôle déterminant au niveau du bourg d'Arçais et du village de la Garenne. Le maintien de ces spécificités reposera sur l'entretien des canaux et de leurs liens avec les parties bâties.

- Enjeux liés à la préservation des sites et des espèces

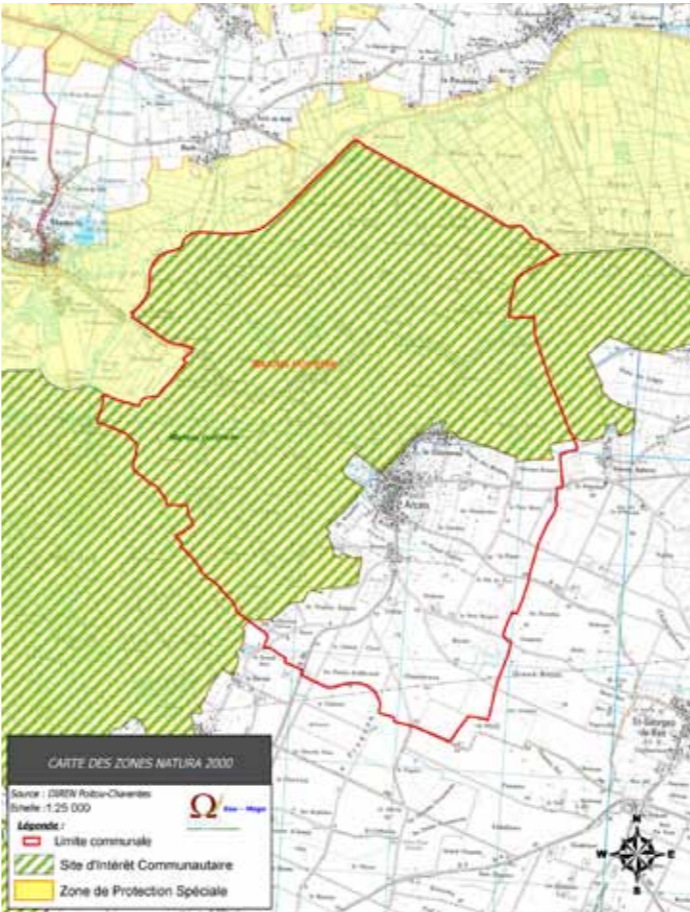
Le Marais Poitevin est la 2ème plus grande zone humide de France après la réserve nationale de Camargue. Les différents inventaires et mesures de protections réglementaires des milieux et patrimoines naturels soulignent sa forte sensibilité écologique. L'interface entre le bourg et le marais est également très sensible : il s'agit en particulier de préserver les prairies qui jouent le rôle de tampon entre ces deux milieux. L'analyse des différents types de zones met en évidence l'absence de connexion naturelle directe entre le marais et la plaine agricole cultivée : la plaine agricole ne constitue pas un habitat en lien direct avec le marais mouillé. Le maintien de corridors écologiques dans le marais reposera essentiellement sur la protection de la végétation qui accompagne les voies d'eau.

- Enjeux liés aux milieux agricoles et forestiers

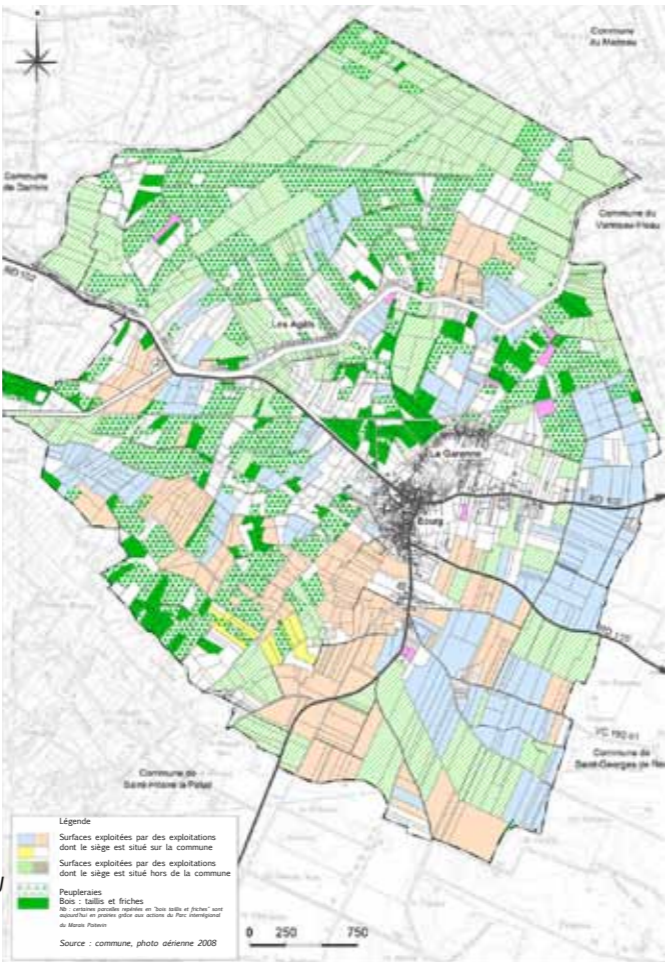
Les activités agricoles et sylvicoles ont façonné les paysages de la commune. L'exploitation du bois est encore présente dans le marais, sous forme de peupleraies et de taillis. Les terres agricoles et les exploitations de bois représentent près de 1 150 ha, soit plus de 75% du territoire. Il s'agit, au travers des zones agricoles et naturelles du PLU, ainsi qu'au travers de l'AVAP, d'assurer le maintien de ces activités.



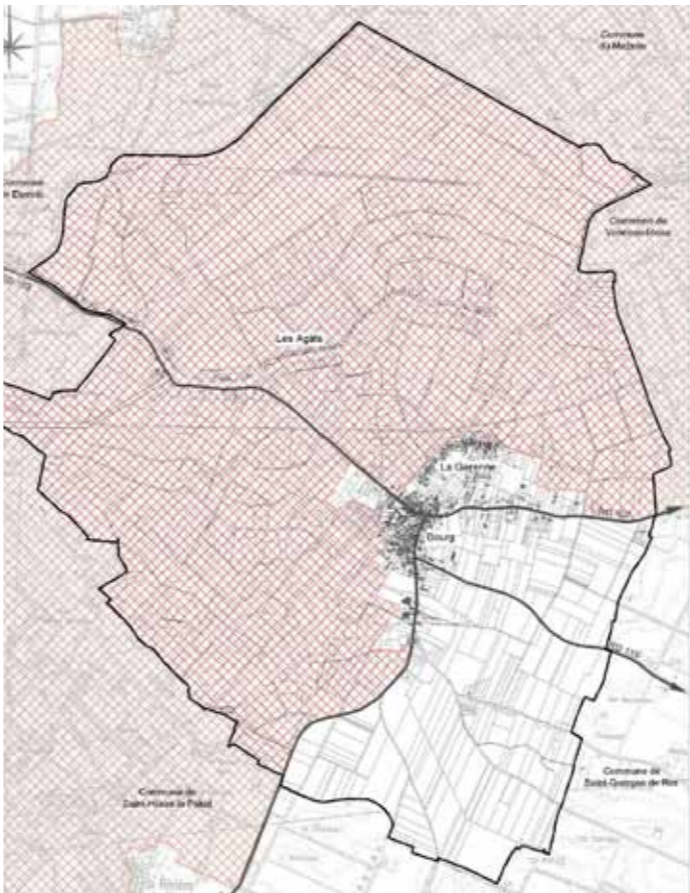
Les ZNIEFF, source PLU



Les sites Natura 2000, source PLU



Espaces agricoles et bois, source PLU



Le Site Classé, source PLU

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

II.1 OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

Objectifs et périmètre de l'AVAP

Les objectifs de l'AVAP sont de mettre en valeur la Commune d'Arçais, et son bourg ancien en particulier.

Toute la partie de marais de la commune est concernée par le site classé du Marais mouillé. Le périmètre de l'AVAP vient donc compléter cette protection en longeant les limites Est du site classé et englobe l'ensemble du bourg ancien.

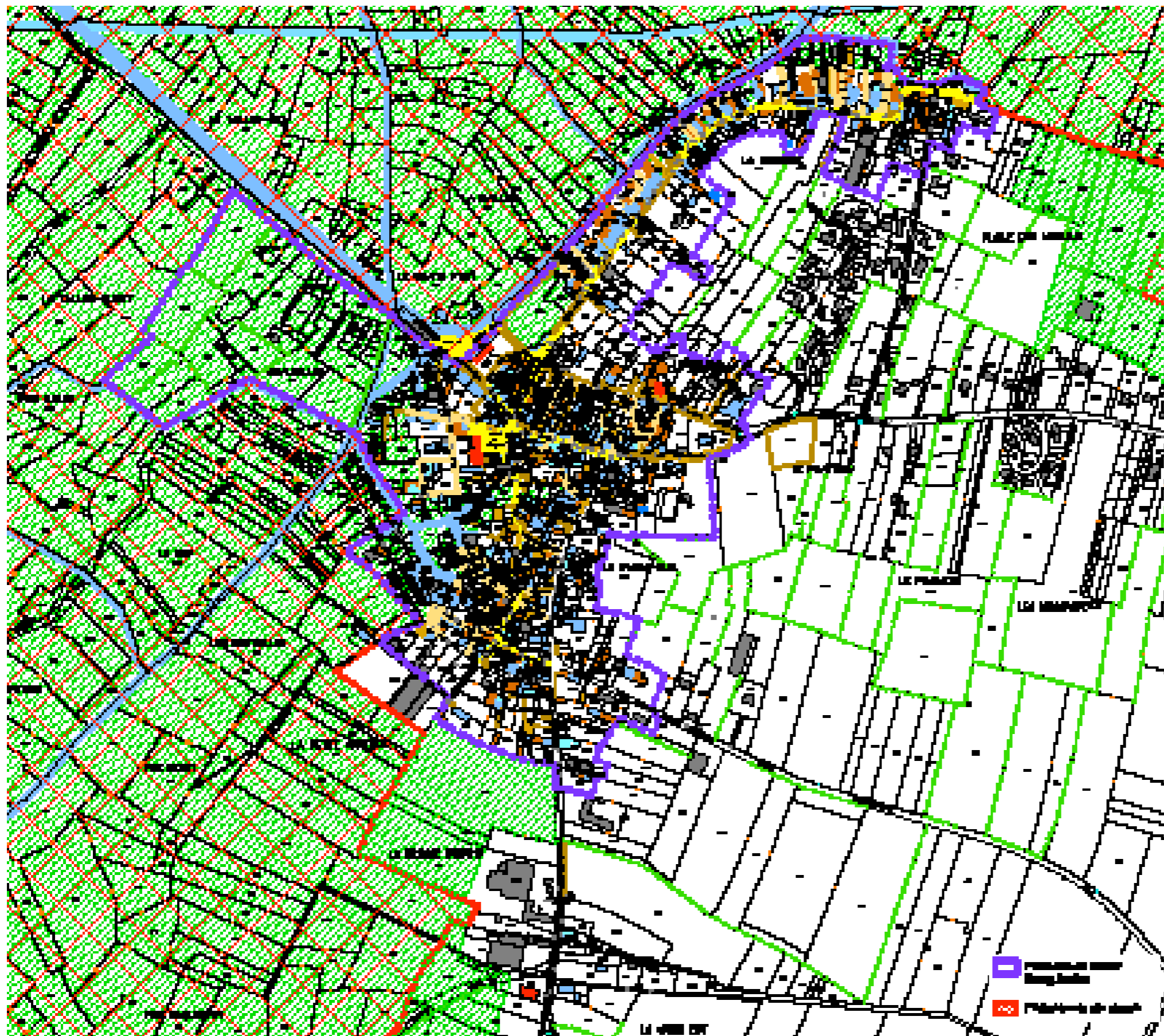
LE BOURG ANCIEN

Le Bourg Ancien d'Arçais, ensemble urbain homogène, regroupe l'ensemble des bâtiments des origines du bourg au début du XXe siècle. Il se doit d'être protégé en tant que tel. Il englobe :

- **Le centre** où se concentrent les édifices et les espaces publics emblématiques majeurs du village.
- **Le bourg** au sud qui est organisé autour des deux rues Nord-Sud : la rue des Bateliers et la rue de Saint-Hilaire, et de tout un réseau de venelles Est-Ouest débouchant sur les petits ports.
- **La rue commerçante**, caractérisée par une fonction plutôt commerciale ou d'habitation sur la rue principale (rue du Marais), et agricole à l'arrière (rue de la Mairie).
- **La Garenne**, de forme allongée parallèlement à la conche pour permettre le maximum de contact avec elle. Chaque maison a un accès direct à l'eau ou bien par l'intermédiaire d'une venelle.

Les objectifs de protection sont:

- Protéger la structure urbaine de base
- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant
- Permettre le renouvellement du bourg, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle
- Mettre en valeur la présence de l'eau et ses abords
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics et les venelles
- Préserver et mettre en valeur les murs et murets



Périmètre de l'AVAP

II.2 LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

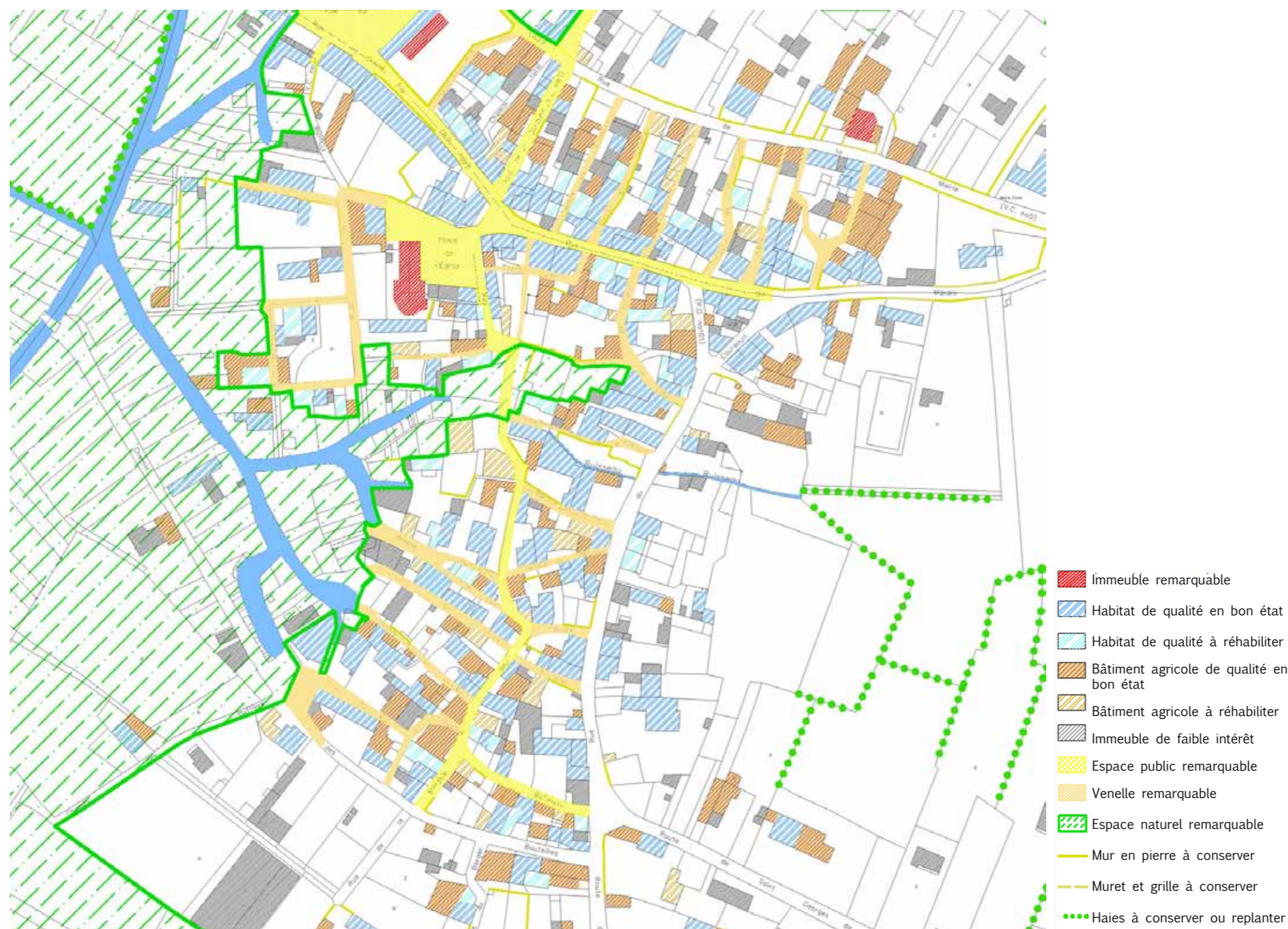
2.2.1 Règles liées à l'inventaire patrimonial

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

La classification évalue l'intérêt patrimonial des immeubles selon plusieurs niveaux :

- Les immeubles remarquables
- Les habitats de qualité
- Les bâtiments agricoles de qualité
- Les immeubles de faible intérêt
- Les murs et murets à conserver
- Les espaces publics et venelles remarquables
- Les espaces naturels remarquables
- Les haies à conserver

Parallèlement à cette classification, les immeubles de valeur, nécessitant une réhabilitation pour retrouver leur état original sont référencés «à réhabiliter». Les immeubles ayant subi une transformation trop importante sont inclus dans la catégorie «faible intérêt».





LES IMMEUBLES REMARQUABLES

Description

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

On en compte trois sur la commune :

- L'église
- Le logis qui domine le port
- La demeure, rue de la mairie (à l'architecture particulièrement soignée)

Objectifs de la réglementation

Ils sont protégés pour :

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

La protection exige :

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

La démolition de ces immeubles est interdite

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

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



L'église Saint-Cyr



Le logis qui domine le port



Demeure rue de la mairie





LES HABITATS DE QUALITÉ

Description

Ils constituent l'essentiel du bâti de la commune et sont d'une architecture plus modeste.

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

Objectifs de la réglementation

Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

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

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

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

Les extensions doivent être conformes aux prescriptions relatives aux constructions neuves.



ILLUSTRATION DE LA RÉGLEMENTATION
POUR L'HABITAT DE QUALITÉ

CE QU'IL FAUT ÉVITER



- Couverture en tuiles mécaniques
- Modification des percements, baie élargie
- Appuis de fenêtre saillante en béton
- Enduit ciment rigide
- Volets métalliques pliants
- Clôture qui ne marque pas la limite avec l'espace public

CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE



- Couverture en tuiles canal de terre cuite
- Conservation des proportions des baies
- Enduit chaux et badigeon
- Volets bois battants peints Menuiseries bois
- Clôture qui marque la limite avec l'espace public (en cas de retrait par rapport à l'alignement)



- Toiture** à deux pans, pente maximum de 35%
- Couverture** en tuiles creuses de terre cuite
- Enduit** chaux traditionnel et/ou pierre calcaire
- Volets** bois battants peints ton clair (volets battants et roulants PVC interdits)
- Fenêtres**, menuiseries bois peintes, plus hautes que larges (aluminium coloré à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public)
- Porte** bois pleine ou partiellement vitrée, peinte de ton foncé ou de la même couleur que les volets



LES BÂTIMENTS AGRICOLES DE QUALITÉ

Description

Ils sont les témoins du lien qui unit le bourg au marais, en tant que bâtiments servant à l'exploitation de celui-ci.

Ils se caractérisent par de grands volumes couverts en tuiles. Leur structure de piliers de pierre peut être laissée ajourée, ou bien fermée par un bardage de planches de bois larges, disposées verticalement.

Objectifs de la réglementation

Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- leur modification ou transformation en immeuble d'habitation dans la mesure où celle-ci sont respectueuses des principes qui régissent leur architecture

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

- volumétrie
- toiture
- matériaux naturels en accord avec l'édifice : bois, verre...

Les modifications admises sont les suivantes :

- création de verrière en toiture (réalisée avec soin et à l'arrière de la toiture)
- remplissage des façades entre piliers par une verrière à découpage vertical, ou par un bardage bois à lames verticales larges

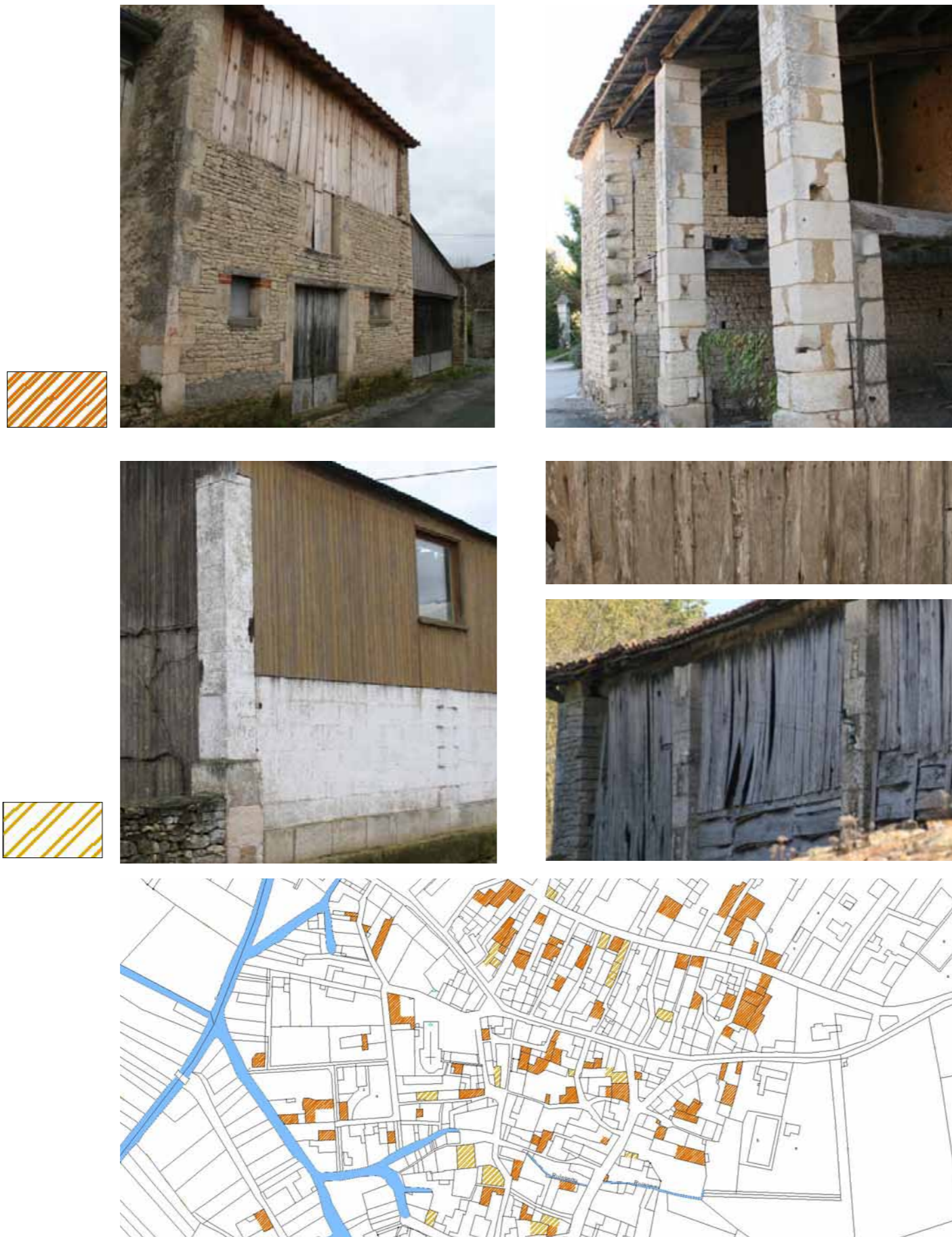


ILLUSTRATION DE LA RÈGLEMENTATION
POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES DE QUALITÉ

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Création d'un balcon "rustique"

Porte de garage standard

Enduit ciment

CE QU'IL FAUT PLUTÔT FAIRE



Couverture en tuiles canal de terre cuite

Baies plus hautes que larges

Utilisation des matériaux d'origine, bois, pierre



Couverture en tuiles creuses de terre cuite

Verrière à découpage vertical

Utilisation de matériaux nobles et d'origine, bois, pierre

Enduit chaux traditionnel et/ou pierre calcaire

Transformation respectueuse de l'architecture du bâtiment



LES IMMEUBLES DE FAIBLE INTÉRÊT

Description

Il s'agit de bâtiments récents (habitation, garage, hangar...) ou de bâtiments anciens ayant subi de grandes transformations et qui ne peuvent plus revenir à un état d'origine de qualité. Ils ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial.

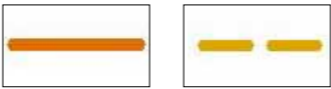
Objectifs de la réglementation

Ces immeubles ne sont pas protégés.

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

- à une architecture contemporaine de qualité
- à une architecture d'accompagnement

Les autorisations de travaux de ces immeubles pourront être assorties de prescriptions spéciales visant à permettre l'amélioration de ceux-ci. Ces prescriptions s'inspireront des règles relatives aux immeubles de qualité.



LES MURS ET MURETS À CONSERVER

Description

Les murs de clôture jouent un rôle très important dans le bourg, qu'ils soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins.

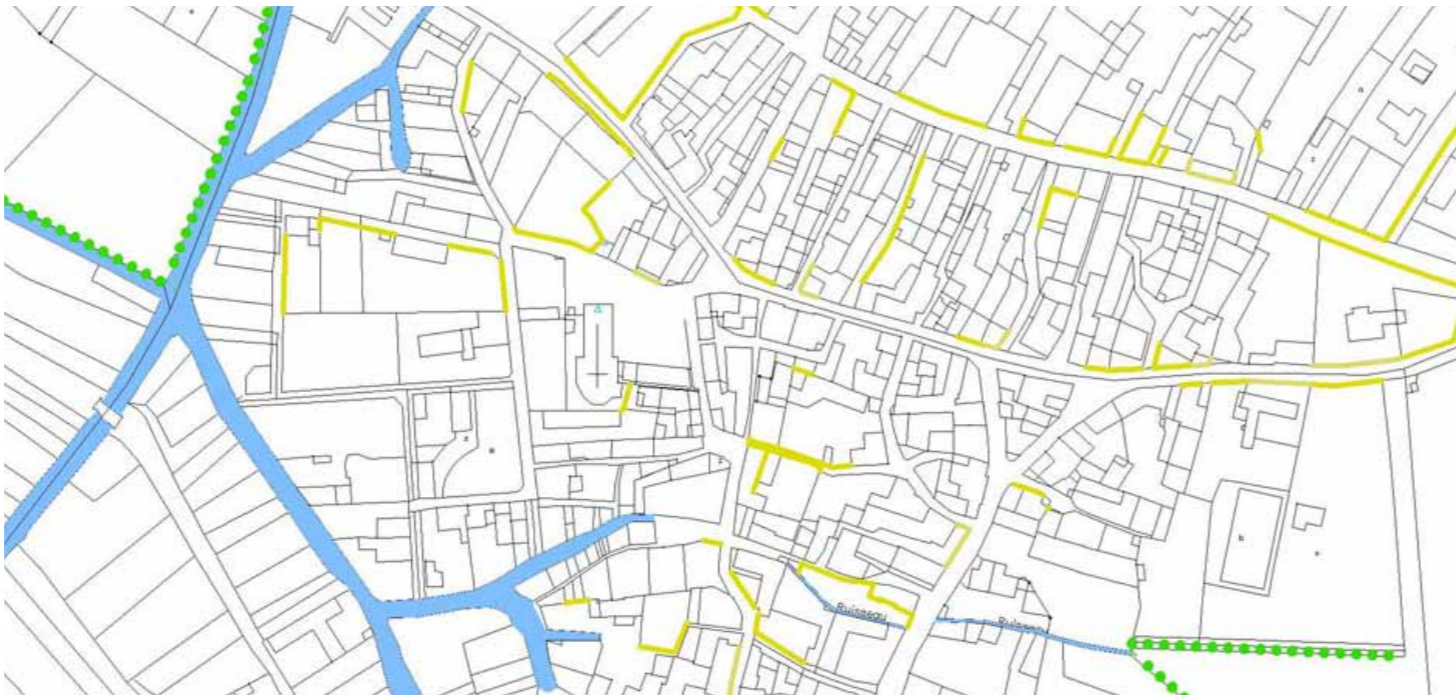
Ils sont constitués de moellons calcaire et de pierres de taille au niveau des chaînes d'angles. Ils sont couverts d'une banquette en pierre ou bien, plus rarement de tuiles canal.

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

Objectifs de la réglementation

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

Les **grilles** seront conservées ou restaurées.





LES ESPACES PUBLICS ET VENELLES REMARQUABLES

Description

Ils s'agit des deux places publiques principales (le port et la place de l'église), ainsi que des rues les plus importantes au niveau historique et morphologique du bourg (la rue des Bate-liers, la rue du Marais et la rue de la Garenne). L'ensemble des venelles a un rôle important au niveau de l'histoire, de la morphologie urbaine, et des accès qu'elles permettent encore aujourd'hui vers le Marais.

Objectifs de la réglementation

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

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

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

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





LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Description

Ils couvrent une grande partie de la commune. Le Marais est déjà protégé par le Site Classé. D'autres espaces plus proches du bourg (petits ports pénétrants, jardins potagers) sont également de grande qualité et méritent une protection complémentaire.

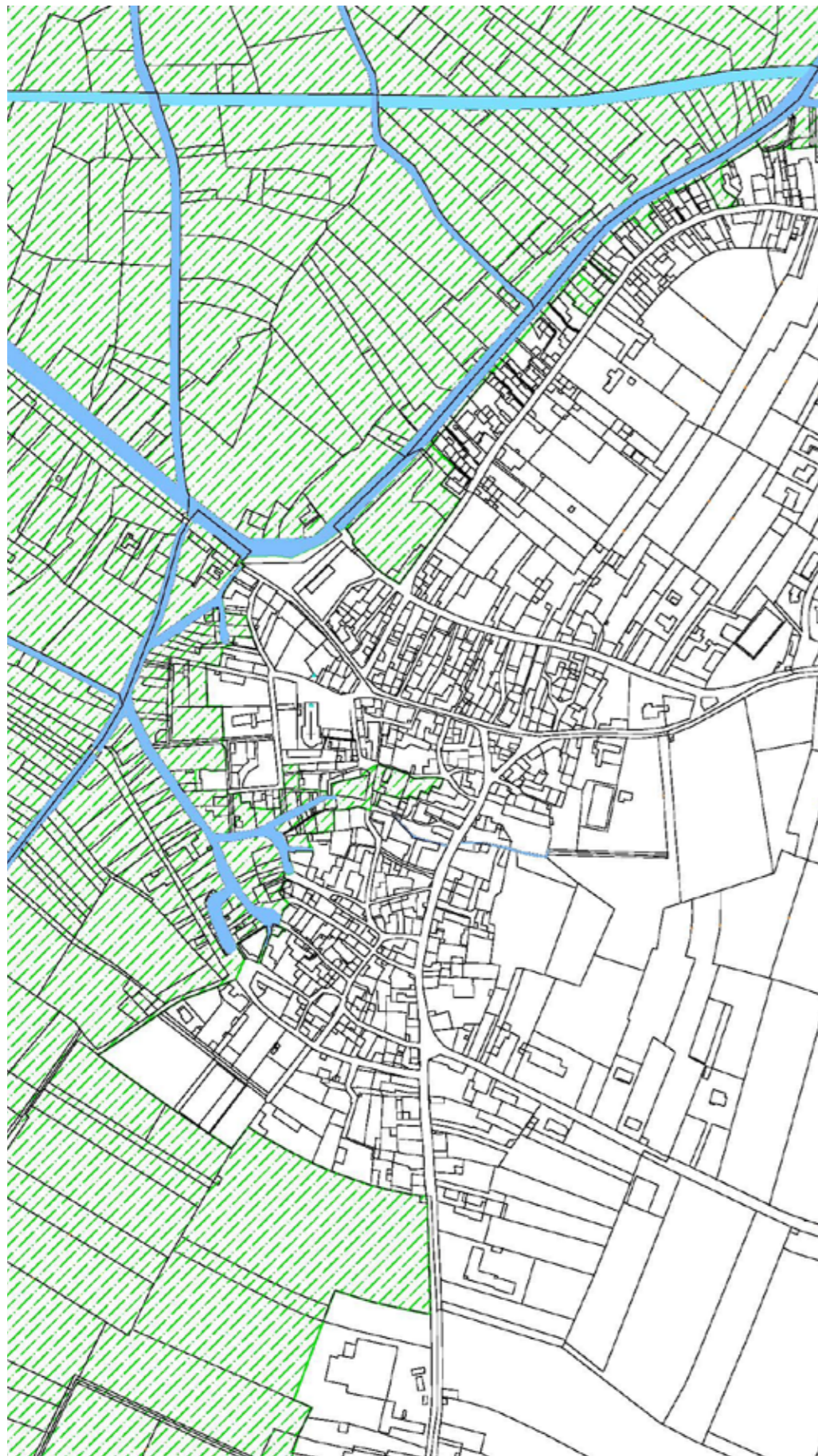
Objectifs de la réglementation

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

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

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

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





LES HAIES À CONSERVER

Description

Au niveau des paysages, les haies jouent un rôle primordial. En dehors de leur rôle de régulateur hydrologique, elles permettent la transition entre marais et plaine ; elles bordent le bourg dans toute sa partie sud et est.



Objectifs de la réglementation

Elles seront **sauvegardées** dans la mesure du possible.

Lors d'un aménagement, si une haie doit être arrachée, elle sera **replantée** dans la proximité la plus proche et sur une longueur au moins égale à celle arrachée.



2.2.2 Règles liées aux constructions neuves

L'inventaire du bâti permet de réglementer l'aspect des immeubles existants.

Des règles complémentaires, qui concernent les extensions et les constructions neuves, traitent essentiellement de l'implantation des bâtiments (article 6 du PLU), de leur hauteur (article 10 du PLU) et de l'aspect des constructions (article 11 du PLU).

LE BOURG ANCIEN
ILLUSTRATION DE LA RÉGLEMENTATION

CE QU'IL FAUT ÉVITER



Implantation en retrait de l'alignement et des limites séparatives

*Baies larges
Volet métalliques pliants*

Clôture qui marque maladroitement la limite avec l'espace public

PRÉCONISATIONS



Implantation à l'alignement

Baies plus hautes que larges
Volet bois battants peints

Clôture qui marque la limite avec l'espace public

2.2.3 Synthèse du règlement

INVENTAIRE	TOITURES	FACADES	MENUISERIES	HAUTEURS	CLOTURES
Immeubles remarquables	Restauration à l'identique				
Immeubles de qualité (habitat et Bâtiment agricole)	Pente : Entre 28 et 35% Couverture : Tuiles "tige de botte" en courants et couvrants. Panneaux solaires : autorisés si non visibles de l'espace public.	- Enduit traditionnel à la chaux et sable, - Façade en pierres de taille - Encadrements en pierre - bardage bois et verre pour les bâtiments agricoles de qualité	Fenêtres : - Bois peint - Alu autorisé si non visible de l'espace public - PVC interdit Volets : - Bois peint - Alu autorisé si non visible de l'espace public - PVC interdit Portes : - Bois peint		
Immeubles de faible intérêt	Idem constructions neuves				
CONSTRUCTIONS NEUVES					
Bourg Ancien	Pente : - 2 pans parallèles ou perpendiculaires à la rue - Pente entre 28 et 35% Couverture : Tuiles "tige de botte" ou canal Panneaux solaires : autorisés si non visibles de l'espace public.	Maçonnerie enduite, pierres, bardage bois	Fenêtres : - Bois, alu ou PVC colorés Volets : - Bois peint, battants - Alu et PVC interdits sur espace public Portes : - Bois peint	R+2, 9 m	sur rue : - muret en pierres ou maçonnerie enduite (0,80 à 1,20 m), avec ou sans grille - mur en pierres ou parement pierres (1,50 à 2,00 m) en limites : - idem sur rue sur 5 m - mur en pierres ou parement pierres (1,50 à 2,00 m) - haie végétale avec ou sans grillage
Architecture contemporaine	Prise en considération du contexte, qualité des matériaux, capacité d'intégration dans son environnement				

III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

III.1 LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

3.1.1 Considérations particulières

3.1.1a Bâti traditionnel

Comme la prise en compte de l'environnement naturel et des espaces, la prise en compte du patrimoine bâti ancien constitue, en elle-même, une réponse aux objectifs de développement durable. En effet, le bâti ancien présente de part sa configuration (densité des constructions), ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie bien supérieures à celles des bâtis plus récents.

L'approche faite au titre du développement considère d'abord ce facteur.

L'approche environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Elle s'est attachée essentiellement à identifier, pour les mettre en valeur, les éléments de l'environnement qui participent de la démarche de développement durable (qualité intrinsèque du bâti ancien, biodiversité...)

Il faut également rappeler que, dès lors que l'on ne limite pas la prise en compte de la notion de développement durable à la mise en place incontrôlée sur le bâti traditionnel de procédés et de produits industriels inadaptés à ses caractéristiques propres, celui-ci apparaît plutôt comme un exemple à suivre que comme un obstacle à la satisfaction des besoins présents sans remettre en cause ceux des " générations futures ".

En effet, qu'il s'agisse des matériaux mis en oeuvre (origine locale - ici le calcaire, biodégradable), des procédés de construction (favorisant les savoir-faire, l'adaptation à chaque situation plutôt que les utilisations de matériels énergivores), des dispositions architecturales (implantation, adaptations au sol, orientations des façades, organisation des espaces), des performances thermiques, des pratiques qu'il induit, le bâti traditionnel, issu d'une société de pénurie aux ressources limitées doit être considéré comme une référence en terme de développement durable.

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

- la conservation, dans la mesure où elle évite

des démolitions coûteuses en énergie et en déchets produits,

- l'aménagement, qui doit éviter de lui faire perdre ses qualités propres,
- la conservation des savoir-faire traditionnels et des matériaux locaux (réparation de l'existant: pierre, bois, enduit).

La réglementation mise en place par l'AVAP d'Arçais a pour souci la préservation de ces qualités et l'optimisation des potentialités offertes.

3.1.1b Construction neuve

Morphologie bâtie urbaine et paysagère, et densité de construction

Ces deux données caractérisent la qualité patrimoniale que l'AVAP préserve pour l'existant et préconise pour les constructions nouvelles et les extensions.

Pour les extensions et les constructions neuves, la promotion d'une architecture et d'un urbanisme contemporains de qualité, respectueux du patrimoine existant, est encouragée.

Economies d'énergie

La recherche d'économie d'énergie pourra être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur. Il conviendra que ces dispositifs ne nuisent pas à la qualité du patrimoine (respect des modénatures existantes...), en particulier sur le patrimoine repéré et en cas de visibilité depuis l'espace public.

L'utilisation optimale des réseaux existants (voirie, eau, électricité...) conduit à prévoir :

- la densification des zones récentes par extension des bâtiments existants en s'inspirant des dispositions traditionnelles (zones Ub du PLU).
- des secteurs d'extensions limités en superficie et localisés à proximité du bourg (zones 1AUh et 2AUh du PLU)
- des règles d'urbanisme permettant la constitution de tissu urbain dense à l'exemple du bourg d'Arçais (taille des parcelles, longueur des façades sur voie, implantation en mitoyenneté)
- des prescriptions architecturales favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine locale (pierre, bois, tuiles, chaux ...), permettant des implantations, des orientations, des volumétries favorables aux économies d'énergie.

Ces règles ne s'opposent pas à l'émergence d'une architecture contemporaine adaptée à la situation locale.

3.1.1c Espaces publics

L'aménagement de l'espace public se doit dans toutes ses dimensions, de participer et de favoriser les objectifs de développement durable.

Qu'il s'agisse des déplacements en favorisant les modes de déplacements doux (piéton, cycliste) ; la recherche des tracés s'appuyant sur des tracés historiques et nécessitant peu d'aménagement a été privilégiée.

L'aménagement des parcs de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols (utilisation de sols stabilisés) et la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales devraient améliorer l'impact négatif de ceux-ci dans le site.

L'aménagement des rues et des places devra s'orienter vers la mise en oeuvre de matériaux naturels (pierre, stabilisés...).

3.1.1d Production d'énergies renouvelables

La problématique des énergies renouvelables dépend à la fois des caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant.

Les matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être compatibles avec les qualités patrimoniales de la commune d'Arçais.

Les prescriptions contenues dans l'AVAP veillent à la meilleure insertion paysagère et à l'intégration architecturale, des dispositifs en matière d'énergies renouvelables :

- énergie solaire : les installations de captage affectent de manière importante les bâtiments, leurs abords, voire de vastes étendues. Elles ne sont possibles que si elles ne sont pas vues depuis l'espace public.
- énergie éolienne : les aérogénérateurs, compte tenu de leurs caractéristiques propres, comportent d'important risques sur l'intégrité et la qualité des paysages urbains, ruraux, naturels. Compte tenu des sensibilités liées aux milieux de vie, aux patrimoines naturels et aux patrimoines historiques, Arçais est située dans les «zones d'exclusion» où l'implantation d'éoliennes est interdite.
- énergie géothermique: les installations hors sol nécessaires à l'exploitation de la géothermie peuvent avoir un impact important à l'échelle architecturale,
- énergie hydraulique : les dispositifs concernant le réseau hydrographique peuvent affecter la qualité des espaces (micro-barrages et réseaux locaux de transport d'électricité).

3.1.1e **Préservation des ressources et des milieux**

Usage et mise en oeuvre des matériaux

Les matériaux constitutifs des bâtiments anciens (pierre, terre, bois, végétaux) leur permettent, la plupart du temps, de présenter un bilan énergétique favorable.
Il est recommandé de respecter et de préconiser ces matériaux et leur mise en oeuvre traditionnelle, dont l'origine locale permet de réduire le bilan énergétique global. Par ailleurs, ces pratiques permettent de maintenir les métiers et perpétuer les savoirs faire locaux.

Préservation de la faune et de la flore

La préservation des milieux biologiques a été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.
Les dispositions de l'AVAP ne portent pas atteinte aux milieux inventoriés.

Gestion des déchets

- éviter les démolitions
- privilégier les matériaux naturels d'origine locale
- limiter les emballages
- éviter le transport sur de longues distances

3.1.2 Prise en compte par l'AVAP

Au regard du Grenelle 2 de l'environnement, l'AVAP d'Arçais répond aux objectifs suivants :

- 1- la préservation du milieu
- 2- la qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne du bourg existant
- 3- la réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables
- 4- la gestion responsable des espaces publics

L'AVAP d'Arçais répond point par point à ces objectifs.

Objectif 1 – La préservation du milieu :

- La préservation des milieux et des ressources (marais, réseau hydrographique, corridors écologiques, bocage, plaine...),
- La protection du marais et des autres espaces naturels remarquables, comme le bocage,
- La diversité des essences végétales locales à utiliser, notamment dans la plantation de haies.

Objectif 2 – La qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville existante :

- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements d'Arçais,
- La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable et de qualité en les identifiant sur le plan de zonage pour leur conservation et en donnant des règles et recommandations pour les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale et de leurs matériaux.
- Autoriser les strictes extensions urbaines nécessaires,
- La sauvegarde de l'identité des quartiers (bourg, Garenne...) en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et sur les espaces publics, utilisation de matériaux adaptés (sol naturel, matériaux locaux...),
- Des techniques de restauration ou de réhabilitation du bâti qui ont un double intérêt : un intérêt culturel (transmission d'un savoir faire) et un intérêt de qualification de la main d'oeuvre (veiller à la bonne tenue de la pierre calcaire).

Objectif 3 – La réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables :

- N'autoriser les énergies renouvelables à fort impact visuel que s'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site. L'AVAP donne des recommandations pour leur intégration sur les édifices et leur insertion dans le paysage,
- La poursuite d'un bâti continu qui permet de réduire les déperditions thermiques du bâti,
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite,
- La maîtrise des performances énergétiques en incluant un volet spécifique dans le règlement.

Objectif 4 – la gestion responsable des espaces publics :

- Développer les déplacements doux,
- La sauvegarde et le renouvellement des plantations sur les espaces publics, les arbres constituant des pièges à carbone,
- La maîtrise de eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

III.2 COHERENCE AVEC LE PADD

Les enjeux stratégiques du Plan d'Aménagement et de Développement Durable sont issus de la synthèse du diagnostic conduit sur la Commune d'Arçais, en particulier autour des éléments suivants :

En termes socio-économiques

. Une Commune de 636 habitants. Après une forte diminution de la population entre 1901 et 1975, due à l'exode rural qui a touché Arçais et l'ensemble des communes de la CAN au milieu du XXe siècle, depuis 1982, une croissance démographique régulière et modérée est enregistrée.

Le solde migratoire est positif compensant ainsi le déficit naturel.

Entre 1999 et 2006, l'indice de jeunesse a peu diminué, traduisant l'arrivée sur la Commune d'une population plus jeune.

. Le rythme de construction de la Commune est relativement irrégulier, mais il tend à s'accélérer depuis 1999. Les années 2002 et 2005 sont les plus productives en terme de logements commencés ; elles correspondent à la création de lotissements, qui ont par ailleurs permis la mise en place de logements locatifs sociaux sur la Commune.

. Le taux de logements locatifs (privés et sociaux) de l'ensemble des logements est de 32,5 % ce qui est inférieur à la moyenne intercommunale (47 %). Ce taux de logements locatifs a, à son échelle, également contribué au renouvellement de la population.

. La part de résidences secondaires représente, en 1999, 28% du parc de logement, ce qui est nettement supérieur à la part de résidences secondaires à l'échelle de la CAN (moins de 3 %) et du département (environ 5%). Cela témoigne de l'attractivité touristique de la Commune, due à la fois à son positionnement au coeur du Marais Poitevin et à la qualité de son cadre de vie.

. Le taux d'activité, à hauteur de 38%, est très faible, en particulier chez les femmes (33%) ; il est beaucoup plus élevé dans les populations

«nouvelles», où il atteint 62%, ce qui confirme l'arrivée de jeunes actifs sur la Commune. La population active d'Arçais est caractérisée par une forte représentation des catégories «Ouvriers» et «Employés» ; ces deux catégories représentent près de 67% des emplois occupés par les actifs de la Commune.

En termes d'organisation spatiale

. Un réseau d'infrastructures bien hiérarchisé qui pourrait être amélioré, par la valorisation des entrées de bourg et l'aménagement de la traversée du bourg difficile en été.

. Des développements de l'habitat diffus le long de la RD 102, mais aussi les constructions de résidences principalement secondaires, le long de la Sèvre en espace sensible.

. Des espaces publics de qualité, qui témoignent de l'histoire de la Commune et qui pourraient être valorisés.

. Des équipements publics et des services de proximité présents sur la commune. Des commerces parfois fragilisés dans le centrebourg.

. Les surfaces agricoles utilisées occupent 814 hectares, ce qui représente 54% de la surface totale de la Commune (1 512 hectares). Le nombre des exploitations a baissé fortement entre 1988 et 2000 : il a été divisé par trois en un peu plus de 10 ans. Ce sont aujourd'hui 3 exploitations qui sont présentes sur le territoire.

. Des paysages de qualité liés à :

- des paysages de marais exceptionnels, qui s'immiscent jusqu'au coeur du bourg (vestiges de petits ports) ;
- un chemin de halage qui permet de parcourir les berges de la Sèvre Niortaise.
- des patrimoines historiques, qui sont représentés par un bâti ancien de qualité et des éléments de petit patrimoine liés à l'eau qui constituent des traces de l'identité culturelle de ce lieu.

PLU

AVAP

ORIENTATION 1 du PADD : MAINTENIR ET CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- 1.1 Organiser et gérer les infrastructures
 - une voie de contournement possible à long terme
 - des parkings pour les résidents et les touristes
- 1.2 Protéger l'activité agricole
- 1.3 Développer les activités artisanales et industrielles
 - confirmation du site de la scierie pour l'accueil d'activités économiques
 - confirmation du lieu d'accueil pour la location des vélos
- 1.4 Favoriser les activités touristiques
 - limiter et confirmer le site de Chauvillon

ORIENTATION 2 du PADD : PRESERVER ET METTRE EN SCENE LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES MARAICHINS

- 2.1 Protéger les espaces naturels et affirmer les limites de l'urbanisation
- 2.2 Protéger les différents éléments du patrimoine et les cônes de vue
- 2.3 Faire découvrir Arçais (itinéraires de découverte)

ORIENTATION 3 du PADD : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

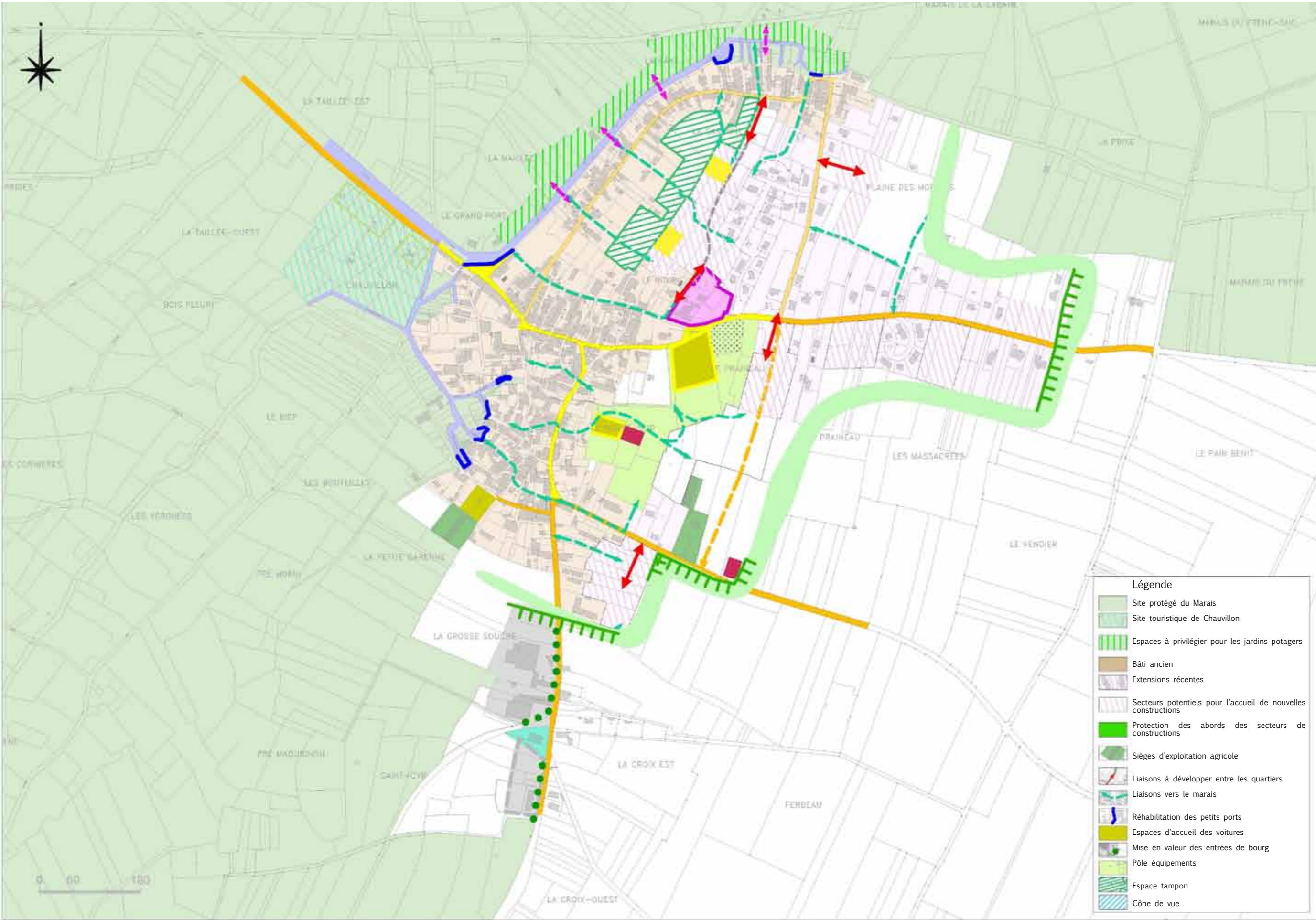
- 3.1 Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti
 - réhabilitation du bâti lié à l'agriculture en particulier dans le centre ancien
- 3.2 Organiser de nouveaux secteurs de constructions
- 3.3 Accueillir de nouveaux logements locatifs
- 3.4 Améliorer les équipements
 - une nouvelle salle des Fêtes
 - poursuivre l'assainissement
 - gérer la collecte des eaux pluviales

Par son périmètre et son règlement l'AVAP est cohérente avec les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

En matière de paysage et d'environnement, l'AVAP a inclu dans son périmètre les secteurs sensibles.
C'est le cas des espaces situés à l'interface entre le site classé du marais et le bourg, qui sont inclus dans le périmètre de l'AVAP. De plus, l'AVAP a recensé et réglementé les éléments paysagers importants, comme les haies jouant un rôle dans l'identité du territoire.

L'AVAP favorise l'accueil de nouveaux habitants. Elle prévoit notamment la réhabilitation du bâti ancien dans le bourg et la Garenne. En matière d'équipements, l'AVAP permet la création d'une architecture contemporaine propice à répondre au renforcement des équipements existants.

La réhabilitation du bâti concerne également les commerces et leurs devantures. Par cette action l'AVAP soutient le développement économique et touristique de la commune. Elle favorise la mise en valeur des espaces publics dont les plus significatifs sont répertoriés à l'inventaire.



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE