

# 01

## RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Révision du SPR prescrit par DCC le : 18 avril 2018

Arrêt du projet SPR par DCC le : 15 septembre 2021

Approbation du SPR par DCC le :

*certifié conforme par le Président du Conseil Communautaire et annexé  
à la délibération arrêtant le projet de Site Patrimonial Remarquable/ Plan  
de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine*

**le Président de la Communauté de Communes**  
**M. Guillaume JEAN**



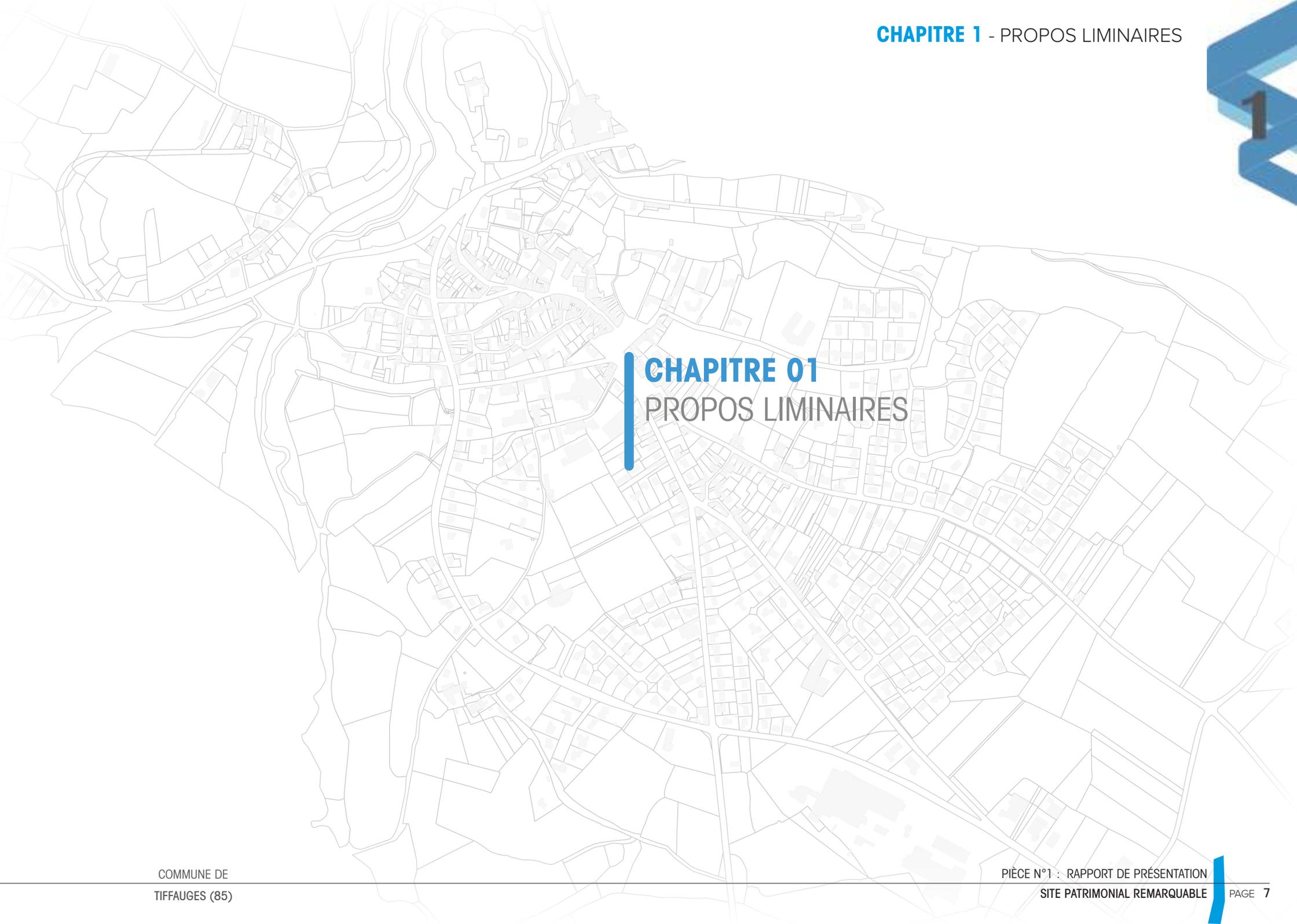


# RAPPORT DE PRÉSENTATION



<b>CHAPITRE 1</b> - PROPOS LIMINAIRES.....	p. 7
<b>CHAPITRE 2</b> - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE.....	p. 11
<b>CHAPITRE 3</b> - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....	p. 15
<b>CHAPITRE 4</b> - LES ENJEUX.....	p. 25
<b>CHAPITRE 5</b> - ÉVOLUTIONS DEPUIS LA ZPPAU.....	p. 33
<b>CHAPITRE 6</b> - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLUI.....	p. 39
<b>CHAPITRE 7</b> - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE.....	p. 45





**CHAPITRE 01**  
PROPOS LIMINAIRES





La commune de Tiffauges, dotée d'une ZPPAU depuis le 12 mars 1996 et transformée de fait en SPR (site patrimonial remarquable) depuis la loi LCAP du 7 juillet 2016, souhaite sa révision car le règlement n'est plus en adéquation avec les documents d'urbanisme actuels.

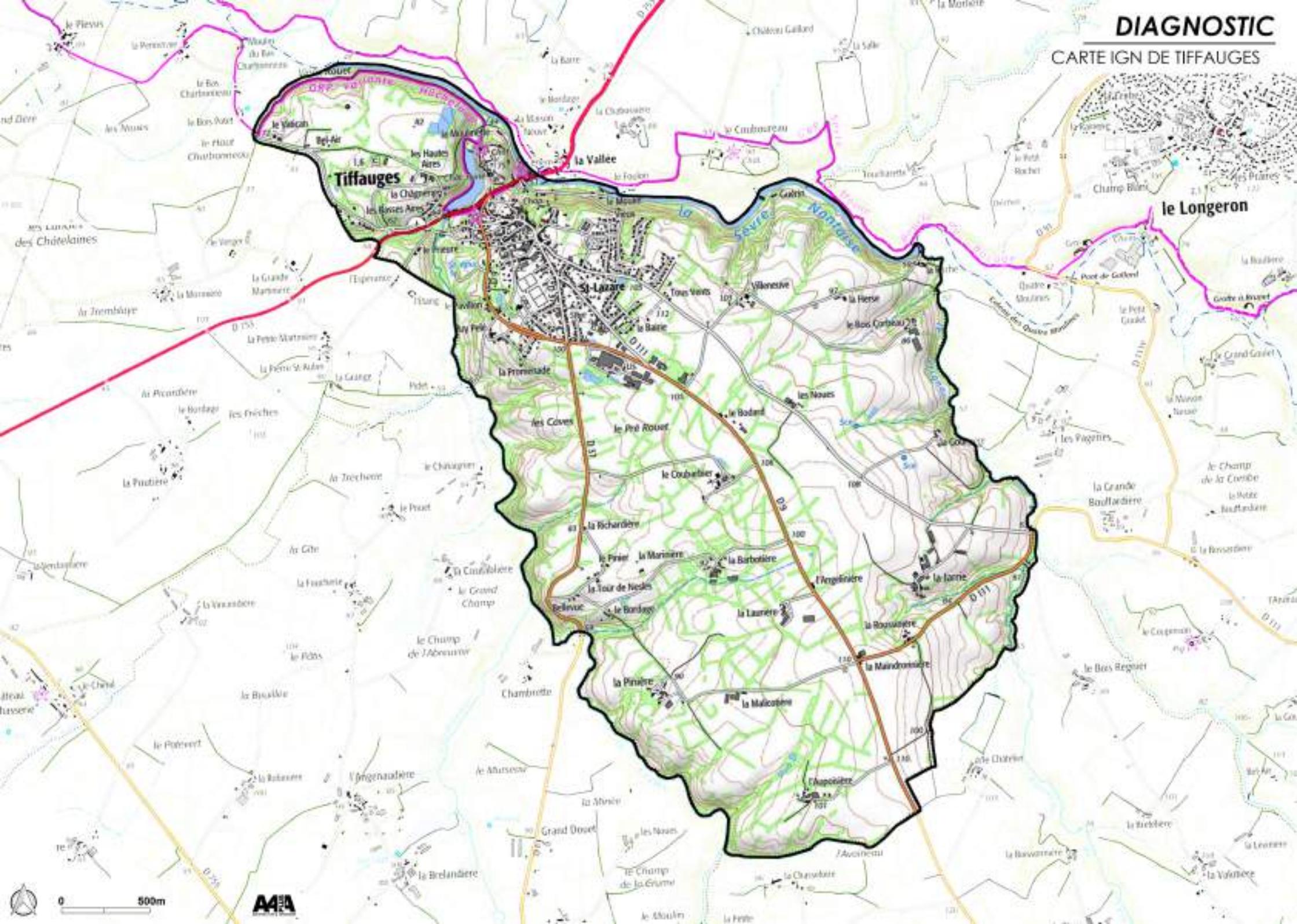
Au titre de l'article L.631-1, les sites patrimoniaux remarquables sont « des villes, des villages ou des quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ». Peuvent être également classés au sein d'un SPR « les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur ».

Un SPR est soit un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), document d'urbanisme qui remplace le PLU dans la zone protégée, soit un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), servitude d'intérêt public, 2e solution souhaitée pour la commune de Tiffauges.

L'étude permettra de mettre en lumière les spécificités du patrimoine naturel, paysager, urbain et architectural. De ses conclusions sont tirées les orientations et prescriptions destinées à la protection des différents aspects patrimoniaux permettant d'assurer la préservation et la mise en valeur des ensembles remarquables de la commune.

# DIAGNOSTIC

## CARTE IGN DE TIFFAUGES





**CHAPITRE 02**  
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA  
COMMUNE



### PARTIE 01 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE : UNE COMMUNE RURALE

TIFFAUGES est une commune du bocage vendéen - plus particulièrement établie le long de la vallée de la Sèvre nantaise.

Ce territoire de la région des Pays de la Loire est situé au nord-est de la Vendée à la frontière avec le département du Maine et Loire.

Il occupe une surface de 990 ha avec une population de 1 588 habitants en 2017 (source INSEE).

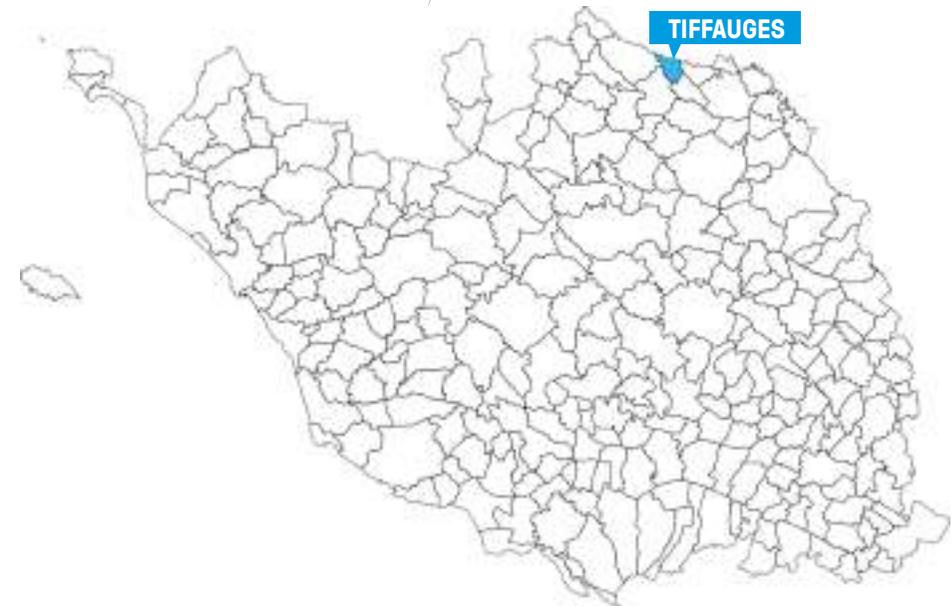
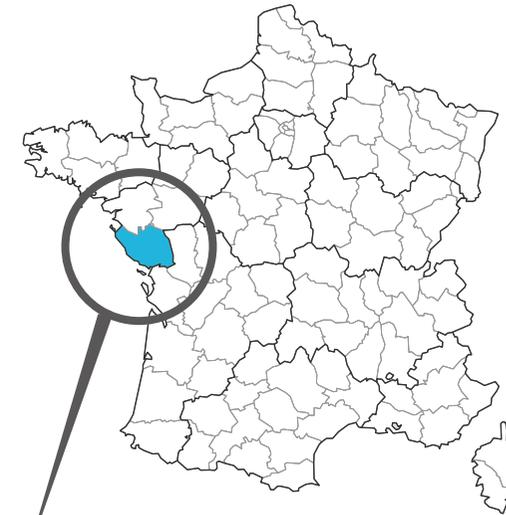
De faible superficie, ce territoire présente une faible densité de population, de l'ordre de 160 habitants / km<sup>2</sup>, soulignant le caractère rural de cette commune.

La commune de Tiffauges est bordée au nord par la commune de Sèvremoine, à l'ouest par La Bruffière, au sud par Les Landes-Genusson et Saint-Martin-des-Tilleuls et à l'Est par Saint-Aubin-des-Ormeaux.

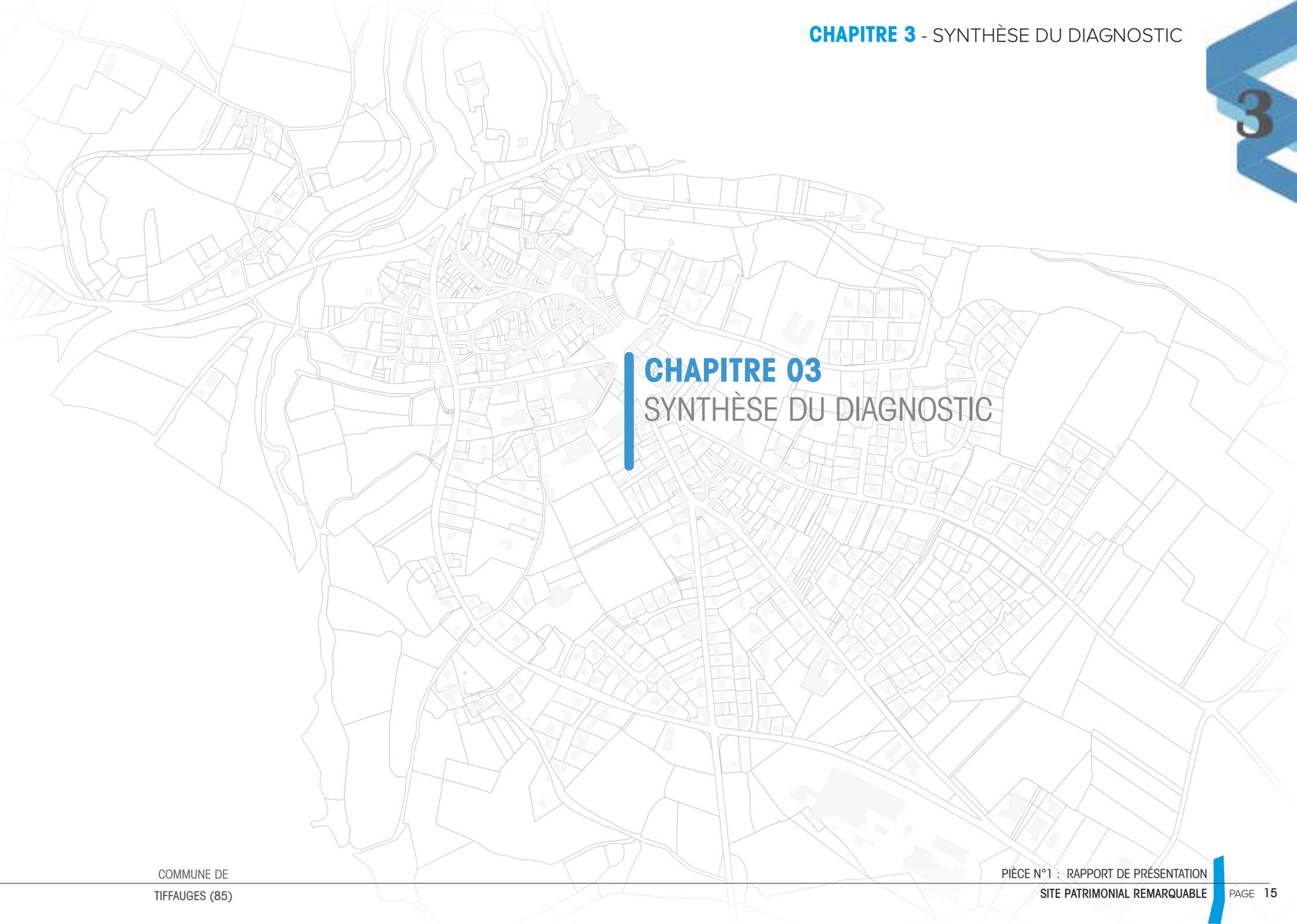
### PARTIE 02 - SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITÉ

Tiffauges fait partie de l'arrondissement de la Roche-sur-Yon et Mortagne-sur-Sèvre est le chef-lieu du canton.

La ville fait partie depuis 1997 de la communauté de communes du Pays de Mortagne qui regroupe 11 communes : La Gaubretière, Les Landes-Genusson, Mallièvre, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Aubin-des-Ormeaux, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois, Saint-Martin-des-Tilleuls, Tiffauges, Treize-Vents et Chanverrie.

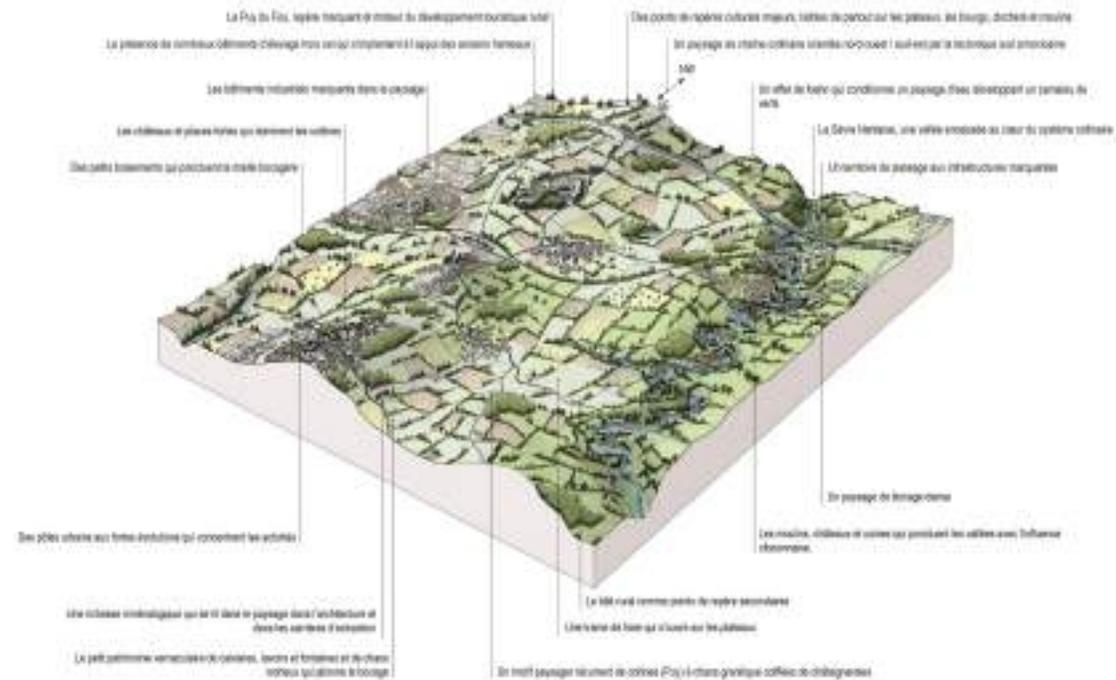




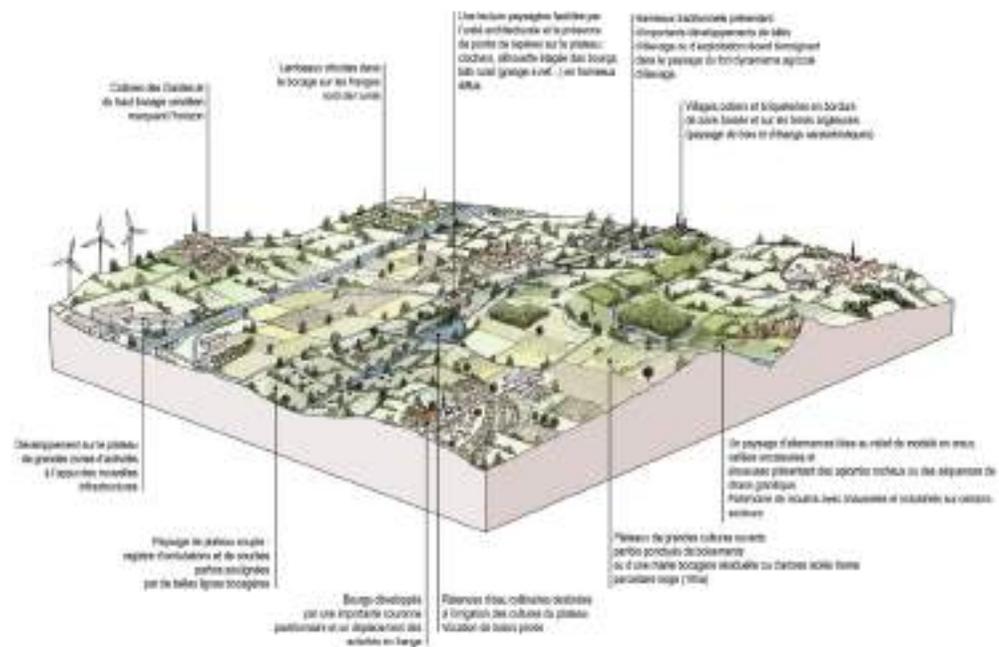


**CHAPITRE 03**  
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Bloc-diagramme de l'unité paysagère du haut bocage vendéen (44)



Bloc-diagramme de l'unité paysagère des bocages vendéens et nantais (37)



## PARTIE 01- LES CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE

Le site de Tiffauges se situe entre deux unités paysagères :

- le haut bocage vendéen en partie est de la commune jusqu'aux Basses Aires
- les bocages vendéens et maugeois à l'ouest de la commune

Le haut bocage vendéen qui s'étend de la Sèvre Nantaise au nord, à la Crûme à l'ouest et aux marches du Bas Poitou au sud, se définit comme une chaîne collinaire (puys) qui domine le paysage des plateaux vendéens et maugeois. Le relief accidenté de cette unité paysagère est dû à la géologie particulière de plissements à majorité granitique (massif sud armoricain) de direction nord-ouest/sud-est.



Fig. 1. Bocage le long de la vallée de la Crûme

Source : A4PLUSA

Cette unité paysagère est également marquée par une structure bocagère dense à dominante de polyculture et d'élevage. Les bas de pente et les vallées sont en général occupés par les pâtures entourées de haies bocagères denses doublées parfois

d'alignements d'arbres remarquables comme au chemin de l'Arche. Les pentes des collines sont généralement boisées. Des haies peuvent également suivre les lignes de niveau et sont implantées sur des talus. Elles participent ainsi à limiter l'érosion des sols et à réguler l'écoulement de l'eau. Chêne pédonculé, chêne sessile et châtaigniers sont les essences prédominantes de ces haies bocagères.



Fig. 2. Paysage de relief accidenté typique du haut bocage vendéen

Source : A4PLUSA

La vallée, encaissée, offre un aspect pittoresque par ses pentes abruptes et présente un riche patrimoine naturel et architectural lié à l'eau (comme les moulins, les lavoirs, les industries, les ponts). La vallée de la Crûme fait partie de cette unité paysagère dont elle reprend les caractéristiques à moindre échelle.

Les bocages vendéens et maugeois occupent quant à eux une zone géographique beaucoup plus large allant de la Loire et du Layon au Nord, au plateau viticole de Sèvre et Maine à l'ouest, au bocage rétro-littoral au sud et au haut bocage vendéen à l'est. Ils se caractérisent par un relief moins accidenté, majoritairement constitué de plateaux et de



vallées sinueuses.

Le paysage de bocage est ici plus ouvert avec des plateaux qui présentent de grandes cultures plus ouvertes parfois ponctuées de boisements, d'arbres isolés ou de bocages résiduels.

La partie ouest de Tiffauges appartient à cette sous unité paysagère du bocage entre Sèvre Nantaise et Moine qui forme un espace de transition entre le bocage maugeois et le bocage vendéen. Les deux vallées encaissées par des pentes abruptes et granitiques encadrent un espace de plateaux bocagers peu dense et peu habité qui ouvre largement sur le paysage. Les bourgs se développent particulièrement le long des deux vallées.

Le territoire de la commune présente donc un relief assez accidenté, constitué des hauts plateaux bocagers à l'est de la commune, tandis que le relief s'adoucit en partie ouest sur la rive gauche de la Crûme. Les cours d'eau (Sèvre Nantaise, Crûme, Vrignon) forment des vallées cheminant entre les collines et constituent les points bas du territoire communal. Le point culminant se situe en limite d'agglomération au lieu-dit La Bairie (112m), tandis que le lit de la Sèvre nantaise à 48m d'altitude en forme le point bas.



Fig. 3. La Sèvre nantaise

Source : A4PLUSA

Les cours d'eau que sont la Sèvre nantaise, la Crûme et le Vrignon sont structurants en termes de paysage. Ils en constituent les limites du territoire communal, forment des points de perspective importants, ainsi que des réservoirs de biodiversité importants par leurs zones humides.

Ce riche patrimoine naturel est protégé à différents niveaux par une ZNIEFF de type 1 sur le site du moulin vieux et une ZNIEFF de type 2 le long de la vallée de la Sèvre et de la Crûme. Le PLUIH protège également certaines zones humides, espaces naturels et boisés.

Quant aux paysages urbains, le vieux bourg de Tiffauges est caractérisé par un tissu urbain dense constitué de maisons à R+1 mitoyennes et alignées sur la rue. Le cœur du vieux Tiffauges est constitué de 2 places (place de l'église et place Gilles de Rais/place du champ de foire) reliées entre elles par la Grande Rue.

Deux grands axes structurent le vieux bourg de St Gilles : la Grande Rue et la rue du Puy Pelé. Dans le noyau urbain des rues étroites et parfois tortueuses cheminent à travers un paysage urbain homogène à la fois en termes de volumétrie, de matériaux ou de compositions architecturales.

Le paysage du centre-ville de Tiffauges est fermé, mais certaines rues du vieux bourg offrent des perspectives resserrées assez pittoresques.

Les espaces publics du bourg ancien sont assez peu végétalisés. Nous retrouvons quelques arbres isolés ou alignements sur les places publiques comme des tilleuls à grandes feuilles, des marronniers, des charmes. A noter cependant une végétalisation naturelle des pieds de murs le long des rues de la commune qui participent au paysage du bourg ancien.

Des arbres de haute tige viennent quelquefois rompre avec le prospect végétal relativement bas du centre ancien en particulier des résineux comme des cèdres ou des pins.

Quelques jardins vivriers entourés de murs en moellons traditionnels participent également à la végétalisation du paysage urbain de la ville.

D'anciennes usines animent et ponctuent le paysage de Tiffauges. L'implantation de ces usines à la campagne, tout à fait caractéristique de ce territoire vendéen, participe au paysage par la matérialité des bâtiments, notamment par le signal qu'ils offrent avec leurs hautes cheminées et leur implantation sur des terrains souvent vastes.

Des hameaux se trouvent à la périphérie du centre-ville. Ils sont constitués de corps de ferme et de maisons rurales et sont construits en harmonie avec le paysage et la topographie comme les Basses Aires. Ils s'insèrent dans la végétation bocagère.



Fig. 4. Carte des éléments paysagers remarquables

Source : A4PLUSA

**Le diagnostic a ainsi mis en lumière :**

- La qualité des espaces naturels (vallées des cours d'eau, zones humides, bocages, boisements)
- L'importance structurante des cours d'eau (Sèvre, Crûme) dans une dimension paysagère et écologique
- La valeur topographique unique du territoire de Tiffauges au sein de l'unité paysagère du haut Val de la Sèvre nantaise
- Les perspectives remarquables dans la vallée de la Crûme, sur les plateaux des Hautes et Basses Aires et sur le pont de la D753 sur la Sèvre

- Des alignements d'arbres, de haies, de plantations florales remarquables
- Des paysages urbains bien définis dans le centre-ville de Tiffauges
- Les places et espaces publics remarquables
- Des murs et clôtures remarquables
- La présence de jardins et d'espaces libres indispensables à la mise en valeur du paysage urbain

## PARTIE 02- LES CARACTÉRISTIQUES DE L'URBANISATION

Le développement de Tiffauges est intimement lié à la topographie et à la construction de défenses militaires dès l'époque romaine sur le site qui deviendra le château. Le bourg de Tiffauges est apparu face au château au moyen âge. Il s'est développé à la fois grâce aux activités économiques offertes par le seigneur local et aux ressources naturelles et agricoles du site. Des moulins, hameaux, fermes isolées ponctuent le territoire très tôt et apportent les ressources nécessaires à une vie économique et artisanale en centre bourg.

L'agriculture constitue la structure économique traditionnelle dans ce terroir de bocages. En effet la carte de Cassini de 1740 figure déjà les hameaux de Bois Corbeau, La Roche, l'Aupoisière, la Pinière, la Laurière, la Barbotière, la Tour de Nesle, le Coubarbier, le Prieuré, la Moulinette, les Basses Aires, les Hautes Aires, la Chagnerie, la Jarrie, la Roussinière, la Goursière, hameaux à vocation agricole qui quadrillent le cadastre de la commune dans la première moitié du 19e s. Cette activité était complétée par l'activité des moulins sur la Sèvre comme le moulin de La Roche, Guérin, Charbonneau et de Rouet. Certains moulins comme le moulin Chauvin a commencé son activité agricole (blé) dès le XVIe s. (1512) jusqu'en 1751 date à laquelle son activité a évolué vers la papeterie<sup>1</sup>. Le moulin des Aîtres est encore plus ancien avec une activité attestée dès 1302 pour le blé et reconverti pour la papeterie en 1824 (renommé moulin neuf).

En effet dès l'Ancien Régime apparaissent des ateliers de tisserands dans des caves semi-enterrées des maisons de bourg et des fermes afin de récupérer la lumière du jour par un soupirail. A partir de la Révolution Industrielle, Tiffauges par sa situation géographique favorable au bord de la Sèvre Nantaise, voit fleurir plusieurs moulins destinés principalement à l'industrie textile, ainsi que d'usines destinées à la confection de papier<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ASSOCIATION DES AMIS DU VIEUX TIFFAUGES, *Histoire de Tiffauges en Vendée*, Tiffauges, 2013, p. 226.

<sup>2</sup> PREVEL L., *Histoire de Tiffauges*, Nantes, 1874, p. 41.



La première usine fut construite sur le site du moulin Chauvin. La ville se développe alors à nouveau. Vont lui succéder des usines de papeterie, tannerie et un atelier d'horlogerie rue des Moines dans la 2e moitié du 19e s.

Le cadastre de 1839 révèle que la trame urbaine du centre ancien n'a pas beaucoup changé depuis le XIXe s. Les 2 places, de l'église et Gilles de Rais/place du champ de foire, constituaient déjà les 2 centralités de Tiffauges. L'environnement urbain de la place de l'église était sensiblement le même en 1839, si ce n'est l'église reconstruite en 1857 avec une orientation différente. Les rues du château, de l'Aumônerie, des Moines, de l'Horloge étaient déjà bordées de nombreuses maisons à l'alignement de la rue, tandis que la Grande Rue, si elle reliait déjà les places de l'église et Gilles de Rais, n'existait pas dans son extension occidentale<sup>3</sup>.

La place Gilles de Rais présentait déjà sa forme actuelle mais était moins urbanisée, avec la présence d'un cimetière dans sa partie sud-ouest.



Fig. 5. Cadastre napoléonien

Source : Archives de la Vendée

<sup>3</sup> La Basse Grande Rue sera créée en 1850 (ASSOCIATION DES AMIS DU VIEUX TIFFAUGES, *Histoire de Tiffauges en Vendée*, Tiffauges, 2013, p. 122).

La séparation entre le bourg de Tiffauges et celui de Saint Lazare, encore clairement visible sur le cadastre napoléonien va être comblée au cours du 20e s. avec la construction de maisons individuelles. L'urbanisation s'est principalement développée le long de la rue du Puy Pelé, permettant de relier les deux anciennes zones urbanisées.

Puis à partir des années 60 l'extension urbaine s'est fortement accélérée avec la construction de zones pavillonnaires.

**L'histoire de l'urbanisation de la ville permet ainsi de mettre en évidence :**

- **Les différentes périodes de développement urbain de la commune**
- **Les grandes typologies urbaines résultant des différentes phases d'extension de la ville**
- **La permanence de nombreuses structures urbaines dans le bourg ancien**
- **La valeur du patrimoine urbain**

**PARTIE 03- MORPHOLOGIE URBAINE**

La trame viaire de Tiffauges s'est développée principalement en lien avec la topographie du site. La rue de la vallée, comme son nom l'indique, chemine au point le plus bas entre le château et la ville et permet d'accéder par la rue du château au centre de Tiffauges. Cette rue, comme la Grande Rue qui la prolonge vers la mairie, est sinueuse afin de s'adapter à la dénivellation assez importante, tout comme la rue du Puy Pelé qui est parallèle aux courbes de niveau. Cette même logique topographique se retrouve dans la rue du Moulin Vieux qui longe le promontoire sur lequel est bâti la ville sur un terrain plat au bord de la Sèvre, ainsi que dans la voie qui mène aux Basses Aires qui longe également une courbe de niveau.

La Grande Rue et la rue du Puy Pelé atteignaient autrefois les portes d'entrée de la ville au sud en passant par les fortifications dont le tracé est matérialisé par la rue des Douves. Entre ces voies structurantes se sont créées des voies parallèles aux anciens fossés défensifs comme la rue des Moines, de la Crûme, de l'Aumônerie ou encore le chemin des remparts. La Grande Rue et la rue du Puy Pelé se prolongent ensuite au sud-est et se divisent en 3 voies (D9, D37 et voie communale n°5) qui, elles encore, structurent le territoire. Entre ces 3 voies, des rues perpendiculaires permettent l'accès aux hameaux et fermes disséminés dans le bocage.

L'ancien bourg de Tiffauges regroupe le tissu urbain typique des centres anciens. Le parcellaire y est irrégulier, étroit, long, de petite taille et perpendiculaire à la rue. Issu de la subdivision des zones maraîchères et agricoles, il était destiné à l'habitat populaire. De la même façon, les îlots sont de petite taille. Le bâti se situe à l'alignement de la rue, ainsi que sur les fonds de cour. Sa hauteur moyenne est de 2 niveaux.

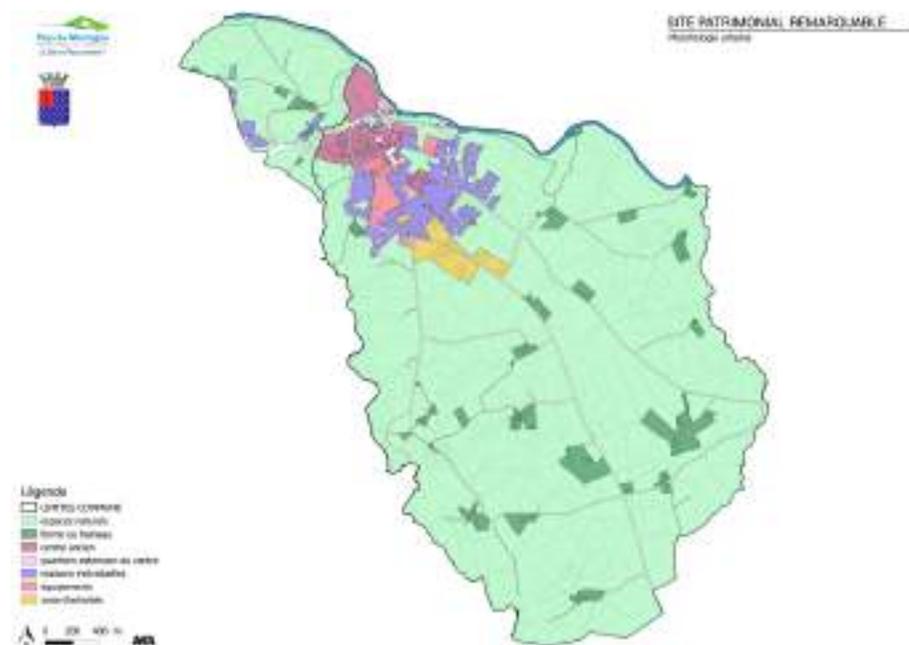


Fig. 6. Carte des éléments paysagers remarquables

Source : A4PLUSA

Les murs de clôtures font partie intégrante de la ville. A l'origine ils permettaient de créer de l'intimité et de couper du vent l'intérieur des parcelles. Beaucoup d'entre eux ont cependant été arasés au fil du temps comme dans la rue des Douves. Ces murs, qui à l'origine devaient être protégés par un enduit, sont aujourd'hui en moellons apparents. Quelques ensembles sont encore bien conservés chemin du Gaberneau ou dans la partie basse de la Grande Rue.

Nous trouvons ensuite des quartiers d'extensions qui se sont formés lorsque l'urbanisation s'est étendue dans la vallée de la Sèvre en lien avec la construction du moulin neuf. Des maisons de villégiature sur la rue du Moulin Vieux se construisent sur les coteaux au sein de grandes parcelles en alignement ou en retrait de la rue. Les autres extensions en continuité du bourg ancien conservent quant à elle une morphologie similaire au centre bourg en alignement de la rue sur des parcelles de tailles équivalentes.

Puis, les quartiers de maisons individuelles, en périphérie du bourg ancien et développés dans la deuxième partie du 20ème siècle, sont majoritaires en terme de surface à Tiffauges. Ils se caractérisent par une homogénéité architecturale imitant le bâti traditionnel vendéen. La hauteur de bâti majoritaire est de 1 niveau au sein d'îlots de relativement grande taille allant de 500 à 1000m².

La ville de Tiffauges possède également un tissu très éparé d'habitations et de fermes isolées en lien avec l'identité rurale du territoire. La structure bocagère a favorisé l'implantation de fermes dispersées dans le paysage. Aujourd'hui, ces bâtiments accueillent des habitations ou des activités agricoles comme dans les Hautes Aires au sein de grandes propriétés foncières de formes irrégulières (jusqu'à 60 ha).

**Au regard de l'histoire du développement urbain de la ville et de la morphologie urbaine nous pouvons mettre en lumière :**

- **La qualité du tissu urbain dense en lien avec la topographie et les anciennes fortifications**
- **La présence d'un tissu plus clairsemé et ouvert dans les quartiers d'extension du centre**
- **Un rapport entre l'espace public, les monuments et les habitations**
- **La qualité structurante et fonctionnelle des clôtures au sein du bourg ancien**

**PARTIE 04- LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES**

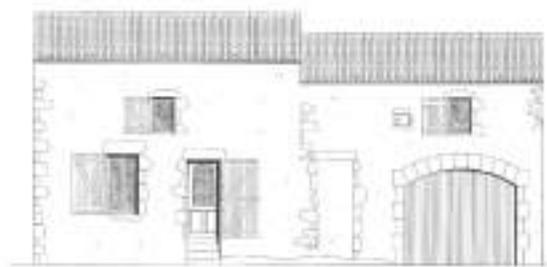
Le bâti de Tiffauges est principalement traditionnel et rural.

Ainsi plusieurs maisons rurales sont encore disséminées sur le territoire communal. Elles présentent un volume simple souvent accolé d'extensions ou d'appentis en lien avec

l'activité agricole. Ces maisons sont majoritairement constituées de 2 niveaux : un rdc surmonté d'un étage destiné au grenier. Les percements sont asymétriques en façade avec des ouvertures plus grande au rdc, destiné à l'habitation, qu'à l'étage, destiné au grenier. Les ouvertures sont traditionnellement plus hautes que larges et sont souvent encadrées de granit, que l'on retrouve également dans les chaînes d'angle. La brique, quant à elle, apparaît après la révolution industrielle au XIXe s. et ne se retrouve que sur des éléments ponctuels et en décor.

Les toits sont à deux pans en tuiles tiges de botte avec des formes plus complexes lorsque se trouvent des extensions.

Les murs sont construits en moellons enduits à la chaux mélangée à du sable local (décomposition de roche granitique ou de rivière). L'enduit est traditionnellement au même nu que les encadrements de portes et de fenêtres et que les chaînages d'angle.



**Bâti rural**



**Bâti rural : « la moulinette »**

Quelques fermes traditionnelles sont encore présentes à Tiffauges. La ferme, lieu à double fonction (résidence et exploitation), forme un ensemble composé d'un corps

d'habitation, souvent avec des appentis, des façades asymétriques et des toits à 2 ou 4 pans. En dehors du corps destiné à l'habitation, les granges forment les ensembles les plus visibles de ces ensembles bâtis. Elles présentent toujours un grand volume, destiné au stockage des denrées agricoles ou à l'accueil des animaux, soit à nef unique, soit avec des collatéraux. Un grand portail permet de rentrer les produits agricoles, tandis que les ouvertures plus petites sont destinées au passage des animaux. Autour de ces granges peuvent se trouver des constructions de moindre échelle comme des petites granges, des poulaillers, des soues à cochons etc...

Les maisons de bourg sont présentes en grande partie dans le centre ancien de Tiffauges. Elles se caractérisent majoritairement par un volume simple, un alignement sur la rue en mitoyenneté et une façade sur 2 niveaux. Les ouvertures sont réalisées en 2 ou 3 travées régulières. Les façades, très simples dans leur aspect, présentent peu de modénatures. Les murs sont construits en moellons enduits à la chaux mélangée à du sable local. L'enduit était au même nu que les encadrements de portes, de fenêtres et que les chaînages d'angle dans les constructions jusqu'au milieu du XIXe s., date à partir de laquelle les encadrements et chaînages commencent à devenir saillants par rapport à l'enduit. Les toits sont à 2 versants en tuiles tige de botte.



**Maison de bourg**



**Maison bourgeoise**

La maison bourgeoise se différencie des maisons de bourg par le niveau social de ses occupants, ayant les moyens de réaliser des programmes plus développés. Ainsi la maison bourgeoise se caractérise-t-elle par des volumes plus importants, mais sa composition conserve le même principe que les maisons de bourg avec des travées axiales, des encadrements de portes et de fenêtres et des chaînages en pierre de taille

qui se distinguent des murs courants enduits à la chaux. A la différence des maisons de bourg cependant, la modénature est y plus abondante à travers des bandeaux, des appuis de fenêtres moulurés ou des corniches plus travaillées. Des perrons mettent parfois en valeur la façade principale, de même que des lucarnes dans l'axe de la travée centrale. Les toits à 2 ou 4 pans sont plus régulièrement couverts d'ardoises.

La façade des maisons bourgeoises est soit alignée sur la rue, soit en retrait, accessible par une cour qui marque une transition entre la rue et la maison.

Les maisons des années 30-50 sont rares à Tiffauges. Nous trouvons quelques maisons néo-régionales et art déco comme la maison du 2 rue Saint Lazare, ainsi que quelques maisons des années 50 comme celle située au 16 rue Saint Lazare.

Tiffauges présente quelques anciens bâtiments industriels. Le site du moulin de la Vallée, maintes fois transformé au gré des changements d'activités, en est l'exemple le plus marquant sur le territoire communal. Le site du moulin vieux, en amont de la rivière et aujourd'hui en ruine, fait aussi partie des vestiges industriels importants au sein du périmètre de protection.

Autre bâtiment emblématique, l'ancienne horlogerie située rue des Moines avec ses toitures en shed, ses grandes verrières, ses encadrements en briques et sa grande cheminée, aujourd'hui réhabilitée en musée, fait partie du patrimoine industriel reconnu de la commune.

#### **Le diagnostic a ainsi mis en évidence :**

- **Les différentes typologies architecturales présentes dans le site patrimonial remarquable**
- **Les caractéristiques architecturales et ornementales au sein de chaque typologie recensée**

## **PARTIE 05- DÉGRADATIONS DU PATRIMOINE BÂTI**

Le diagnostic a pu mettre en évidence un certain nombre de dégradations du bâti au sein du périmètre SPR.

Les grands types de dégradations concernent :

- La modification des volumes et des percements du bâti principalement au

cours des 30 glorieuses. Ces modifications concernent l'agrandissement de tableaux de fenêtres, afin d'obtenir un apport lumineux plus important à l'intérieur des pièces, ce qui modifie les proportions et la trame d'origine de la façade.

- Les restaurations inadaptées aussi bien au niveau des matériaux que des détails ou des décors. Les enduits ciments présents sur les façades des bâtiments traditionnels ou les murs en pierre de lest modifient l'hygrométrie des murs anciens et mettent en péril leur pérennité. La pose de matériaux d'imitation en soubassement ou en encadrement dénature aussi la qualité de l'écriture architecturale du bâti, ainsi que la pose de matériaux industriels type parpaings non enduits.

- La présence particulièrement importante du PVC aussi bien dans les volets, les portes, les gouttières ou les menuiseries, banalise également le bâti traditionnel par son aspect lisse, homogène et aux couleurs limitées qui appauvrissent fortement la qualité d'aspect et la variété de patine inhérente aux menuiseries ou volets en bois peints traditionnels.

- La modification de la position des portes d'entrée des maisons de bourg, très en retrait du nu de la façade afin de créer un perron, dénaturant l'écriture traditionnelle de ces façades.

- Le remplacement des portes anciennes par des portes achetées dans le commerce, d'esthétique inadaptée aux maisons traditionnelles par leur aspect contemporain.

- La pose de volets roulants extérieurs visibles de l'espace public, parfois même en conservant les contrevents existants, déprécie la qualité architecturale des façades qui perdent ainsi des éléments de détails, de textures et de couleurs variées.

- La destruction de certaines clôtures ou leur dénaturation par la pose de grilles ou de haies en PVC, modifie le paysage urbain. Le diagnostic a montré l'importance structurante de ces clôtures dans le vieux bourg. Détruire ou remplacer des clôtures par des éléments standardisés revient encore une fois à appauvrir l'identité urbaine et architecturale de la commune.

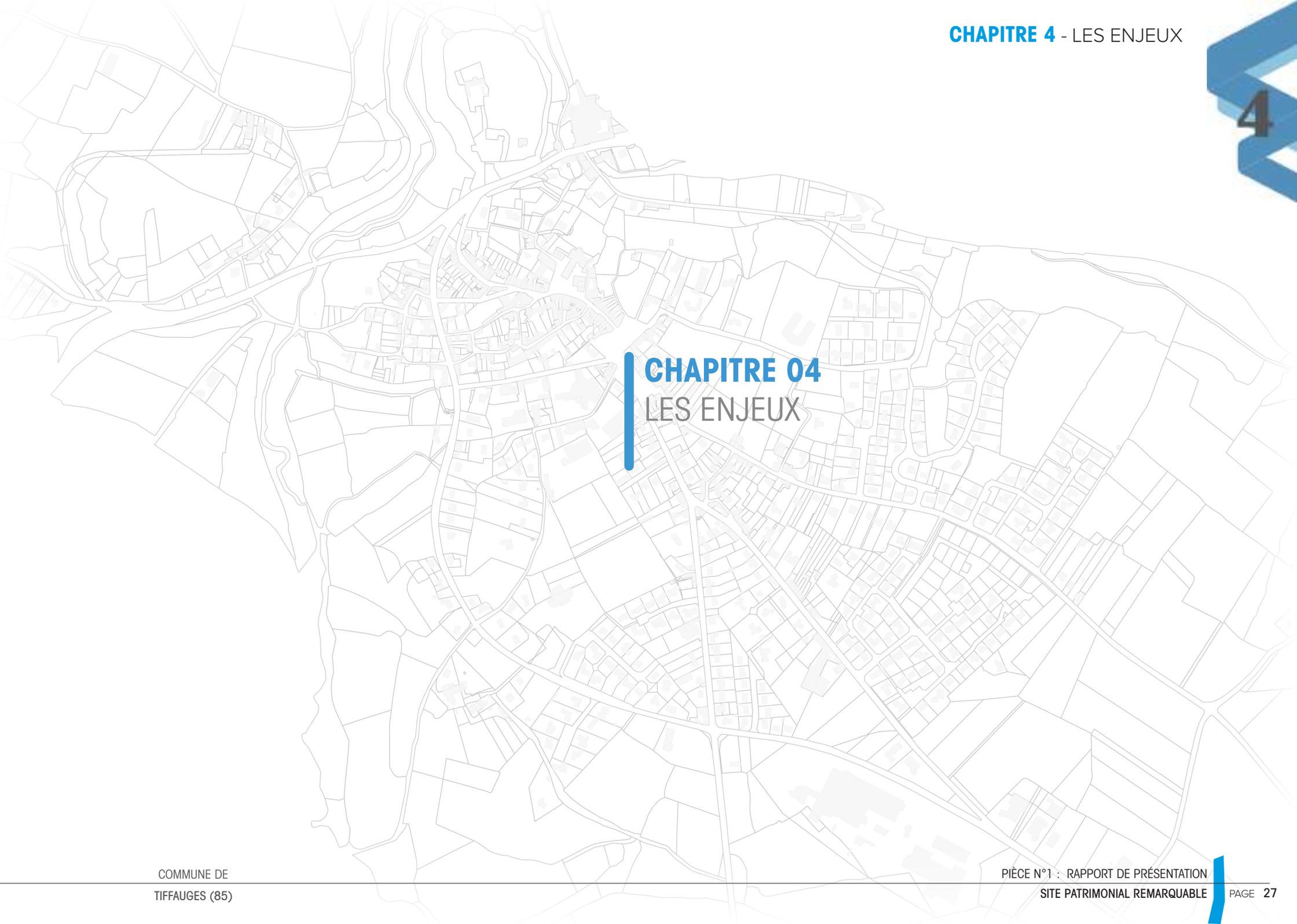
- L'installation d'équipements visibles depuis l'espace de la rue comme les paraboles ou les caissons de climatisation, dégradent la qualité visuelle et la cohérence historique du cadre traditionnel mais également réduisent le confort et la qualité de vie des espaces publics d'un point de vue acoustique.

**En conclusion, des points de fragilité ont été identifiés concernant la protection du patrimoine bâti aussi bien au niveau des matériaux, de la modification des volumes ou de l'installation des équipements techniques. Le problème du développement**



important du PVC au sein du périmètre de protection doit être abordé de façon approfondie afin d'en limiter l'extension.





**CHAPITRE 04**  
LES ENJEUX





Le patrimoine d'un territoire est constitué d'un héritage issu des évolutions successives des formes urbaines, architecturales et paysagères mettant en lumière une (ou des) tradition(s) locale(s) associées à la qualité d'un site. C'est du croisement des richesses des strates historiques, des compétences humaines, des ressources locales et de l'environnement naturel que naissent l'identité et les particularités d'un territoire. Il s'agit tout particulièrement des formes urbaines anciennes, des formes architecturales représentatives de leur époque et des formes paysagères associées à une palette végétale locale qui peut évoluer avec les apports anthropiques.

C'est seulement à partir d'une identification claire de ce qui fait la caractéristique d'un patrimoine que l'on peut en proposer une protection adaptée avec l'objectif d'éviter la banalisation des espaces, du paysage urbain et la perte de repères des habitants. La protection d'un patrimoine ne doit cependant pas être une mise sous cloche et une muséification, elle doit permettre l'évolution et l'adaptation du bâti aux nouveaux besoins liés à la vie moderne.

## **PARTIE 01- LE PATRIMOINE NATUREL**

### **Préserver les paysages identitaires de Tiffauges**

Le diagnostic a mis en évidence 2 grandes entités paysagères formant le substrat de la zone protégée par le SPR : les vallées fluviales et leurs pentes abruptes souvent boisées ainsi que le bocage sur les plateaux et leurs pentes douces, chacune avec une morphologie et une identité propres. Elles constituent un véritable atout pour la commune en apportant une diversité écologique et une variété de plantations remarquables et qualifiantes.

La politique de protection remarquable de ces espaces mise en place depuis plusieurs dizaines d'années doit être maintenue pour conserver la qualité du cadre de vie du territoire communal.

### **Protéger les identités paysagères de la commune par la plantation d'espèces adaptées et locales**

Le diagnostic a mis en lumière les caractères particuliers de ces identités constituées d'une morphologie singulière et les essences végétales participant à affirmer l'aspect et la présence de ces entités paysagères. Il y a donc un intérêt tout particulier à préserver ces essences locales et endémiques en lien avec leur substrat et à retrouver ce lien lorsqu'il a disparu afin d'éviter une banalisation des paysages et la perte de leur identité.

### **Préserver les axes de vue vers les éléments du paysage emblématiques**

Les vallées de la Sèvre nantaise et de la Crême, le plateau des Hautes Aires constituent des échappées visuelles et des marqueurs forts du paysage naturel de la commune. Certains axes urbains comme la Grande Rue ou la rue du Donjon ont comme fond de perspective et échappée visuelle des monuments emblématiques comme l'église Notre Dame ou le château. Certains cônes de vue du pont de la D753 sur la Sèvre nantaise ou encore des Basses Aires, ouvrent sur le paysage naturel et urbain lointain. La préservation de ces échappées visuelles par la maîtrise du développement urbain et la protection des espaces naturels est essentielle afin que la commune de Tiffauges conserve son identité de ville rurale avec des ouvertures sur le grand paysage et que les limites entre la ville et le paysage naturel restent clairement lisibles.

La particularité de Tiffauges est qu'elle est aussi une ville fluviale. La préservation des rives de la Sèvre nantaise et de la Crême est ainsi essentielle au maintien de ce caractère particulier.

### **Protéger les parcs et jardins de pleine terre et leur végétation participants de manière forte à la qualité de vie de la commune**

Les pressions foncières exercées sur les centres urbains peuvent concourir à artificialiser les sols avec une densification des constructions. Ce phénomène constitue un risque, d'une part pour la qualité de vie en centre urbain et d'autre part pour la conservation de la biodiversité. Un équilibre devra donc être trouvé entre les perspectives de développement de la commune et les enjeux de conservation de ces espaces naturels afin de préserver les continuités vertes au sein du centre ancien.

### **Protéger les arbres remarquables, éléments essentiels du centre urbain dense**

Au même titre et parallèlement au risque d'artificialisation des espaces de pleine terre, les arbres de hauteur remarquable et visibles de l'espace public constituent un enjeu en termes de cadre de vie. Il y a donc un enjeu tout particulier à les identifier et à les protéger plus largement que ne l'avait fait la ZPPAU.

### **Favoriser la perméabilité des sols et limiter leur artificialisation afin de prendre en compte les risques naturels et en particulier les risques d'inondation**

Tiffauges étant une ville fluviale, soumise partiellement au sein du SPR aux risques

d'inondations dans le cadre du PPRI, une attention toute particulière doit être portée aux revêtements de sols artificiels afin de les rendre perméables afin de limiter autant que possible les impacts des inondations. Le maintien des haies bocagères et des espaces boisés à flancs de coteaux, constituant des retenues d'eau importantes, doit être poursuivi. Les sols perméables, permettant l'absorption des eaux pluviales, doivent être conservés ou si possible rétablis, car c'est également autant moins de réseaux enterrés à entretenir et à mettre en place pour la commune. Il y a donc tout intérêt à favoriser la mise en place de sols perméables sur les surfaces libres artificialisées aussi bien en termes de prévention des risques que d'économie d'entretien de réseaux pour la ville.

### **Favoriser la végétalisation des espaces publics**

Dans le même ordre d'idée, si le remplacement des sols artificiels des espaces publics n'est pas réalisable, la possibilité à minima de développer davantage la végétation de ces espaces peut également favoriser la prévention des risques. Tout particulièrement les plantations d'arbres de hautes tiges et de couronnes végétales importantes peuvent ralentir l'arrivée de l'eau de pluie au sol grâce à leurs feuillages et favoriser la pénétration de l'eau dans le sol grâce à un système racinaire très développé.

## **PARTIE 02- LE PATRIMOINE URBAIN**

### **Préserver la trame urbaine et historique**

L'étude historique de la commune a montré que le bourg de Tiffauges s'est développé en lien avec le château, la topographie et les ressources naturelles. Son tissu est dense, formé de rues parfois sinueuses, et structuré par de grands axes comme la grande rue, la rue du Puy Pelé ou la rue Saint Lazare. Le bourg de Tiffauges s'articule autour de 2 grandes places que sont la place de l'église et la place Gilles de Rais / place du Champ de Foire. Ces trames urbaines et historiques constituent un maillage particulier, propre à l'histoire du développement de la commune. Il convient de les préserver et de les protéger afin de conserver les spécificités identitaires propres à Tiffauges.

### **Préserver l'épannelage général des quartiers protégés**

Le paysage de Tiffauges présente une homogénéité assez remarquable de maisons de bourg à un étage qui constituent un front bâti cohérent. Le risque, si une politique de densification devait être engagée, est de perdre les qualités

urbaines, pour lesquelles la commune avait été classée en zone de protection remarquable, par multiplication des surélévations. L'enjeu est donc de préserver l'épannelage général des bourgs anciens en maîtrisant, par des outils adaptés, la hauteur des constructions neuves et des surélévations.

### **Préserver les séquences urbaines remarquables**

Les séquences urbaines remarquables, particulièrement sensibles à toute modification de volume ou d'aspect, doivent être préservées au risque d'une perte de cohérence et de qualité de ces ensembles particuliers.

### **Maintenir la morphologie urbaine d'alignement des bâtiments et des clôtures dans les bourgs anciens**

L'alignement sur la rue du bâti traditionnel de Tiffauges est typique de l'aménagement du centre ancien. Les ruptures du front bâti sont compensées par des clôtures qui participent à la continuité visuelle de ces derniers sur la voie. Ces dispositions ont un intérêt tout particulier car elles permettent un cadrage des vues paysagères et permettent la création de jardins intérieurs protégés du vent. La rupture de ces alignements peut donc avoir un double inconvénient à la fois fonctionnel, en affaiblissant la protection contre le vent, et visuel, en perturbant la perception du paysage urbain traditionnel. Il y a donc un enjeu à préserver ces dispositions urbaines.

### **Mettre en valeur les places et espaces publics de la commune**

Les espaces publics repérés et identifiés comme structurants dans le paysage urbain de la commune comme la place de l'église, la place Gilles de Rais / place du Champ de Foire participent à la qualité du cadre de vie, ont un rôle fonctionnel d'accueil des visiteurs, une relation particulière avec les édifices publics et offrent des espaces de respiration dans le centre urbain. Le risque pour ces espaces publics est leur banalisation avec des aménagements et des matériaux inappropriés. Les travaux effectués sur la place de l'église ont permis de mettre l'espace public en valeur. Un regard tout particulier doit donc continuer à être porté sur la qualité du traitement de ces espaces publics, ainsi que leur mobilier, tout en leur permettant d'évoluer pour l'accueil de nouvelles fonctions de caractère commercial ou civique.

### **Préserver les vues lointaines vers les signaux urbains**



L'ancien bourg de Tiffauges par sa morphologie urbaine constituée de maisons à 1 étage permet de nombreux points de vue sur le clocher de l'église Notre Dame construite sur un point haut de la commune. Plus particulièrement la Grande Rue offre depuis la place Gilles de Rais une vue dégagée et axée sur le clocher qui constitue un véritable signal urbain en fond de perspective.

De même, le clocher est visible de très loin depuis les Hautes Aires. Ces axes de perspective uniques peuvent cependant être perturbés par toute nouvelle construction, aménagement ou installation technique dans l'axe de vue. Il convient donc de protéger ces perspectives mettant en valeur le cadre urbain.

### **PARTIE 03- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL**

#### **Identifier et protéger les bâtiments de grande valeur architecturale**

Le travail d'inventaire a permis de recenser et de cartographier les différentes typologies du bâti présentes sur la commune. Il a permis d'affiner les niveaux de protections selon le degré d'authenticité des bâtiments, leur valeur esthétique, conforme à un type ou s'en détachant, ou encore leur valeur d'ancienneté et de réévaluer les protections au sein du SPR. Des bâtiments considérés jusqu'alors comme d'intérêt moyen ont trouvé une importance à la lumière de cette étude. A l'inverse, d'autres bâtiments trop dégradés ont perdu leur protection.

#### **Valoriser l'architecture ancienne et respecter les typologies et leurs caractéristiques**

L'intérêt du bâti au sein du SPR réside dans la variété des typologies qui témoignent d'un art de bâtir. Elles mettent en valeur le cadre bâti et participent à la qualité du tissu urbain. Les restaurations inadaptées peuvent banaliser leur écriture architecturale en modifiant leur modénature, en ayant recours à des matériaux inappropriés ou en modifiant leurs volumes par une surélévation. Le but est donc de conserver ces maisons et leur aspect.

#### **Mettre en valeur les monuments au sein du tissu ancien**

Au sein du bourg ancien de Tiffauges les bâtiments ont une relation étroite avec les monuments par leur épannelage respectant un rapport d'échelle favorable à la mise en valeur des monuments et la cohérence de leurs matériaux. Ce rapport risque d'être perturbé

en cas de rupture de l'épannelage ou en cas de choix de matériaux dissonants pouvant modifier le rapport aux monuments. Les enjeux sont donc de maintenir l'épannelage général, préserver la cohérence des matériaux et de conserver le tissu historique.

#### **Privilégier les matériaux locaux et les techniques traditionnelles pour la restauration des bâtiments anciens**

Une restauration respectueuse des bâtiments en particulier de leur modénature, de leurs typologies et de leurs techniques de construction doit être exigée selon leur époque de construction sous peine de banaliser l'architecture remarquable et variée visible dans le vieux bourg.

#### **Favoriser la réalisation de constructions contemporaines et innovantes afin de permettre à la ville d'évoluer**

Le but de la protection du SPR n'est pas de muséifier la ville ancienne mais, tout en étant attentif à la préservation des immeubles remarquables, d'offrir également une place à l'inventivité associant référence au bâti ancien et expression contemporaine pour les bâtiments neufs. Il en va de même pour les clôtures.

#### **Favoriser l'intégration des devantures commerciales dans le paysage urbain**

Le bourg ancien de Tiffauges doit pouvoir conserver sa mixité fonctionnelle et ses activités économiques tout en encadrant le développement et l'affichage commercial. L'aspect des devantures et des bannes est un enjeu pour l'image de la ville.

#### **Permettre l'amélioration thermique des bâtiments existants par des techniques respectueuses de leur qualité architecturale**

Les bâtiments anciens doivent aussi pouvoir évoluer avec une prise en compte des exigences de confort de la vie moderne sous peine d'observer une désaffectation des propriétaires pour ce type de bien. L'amélioration du confort thermique en fait partie. S'il est difficilement envisageable la pose d'isolation thermique par l'extérieur pour ce type de bâtiment présentant une modénature et des reliefs en façade, une isolation intérieure prioritairement par les combles ou le plancher est préconisée.

#### **Protéger les éléments de petit patrimoine qui participent à la richesse patrimoniale**



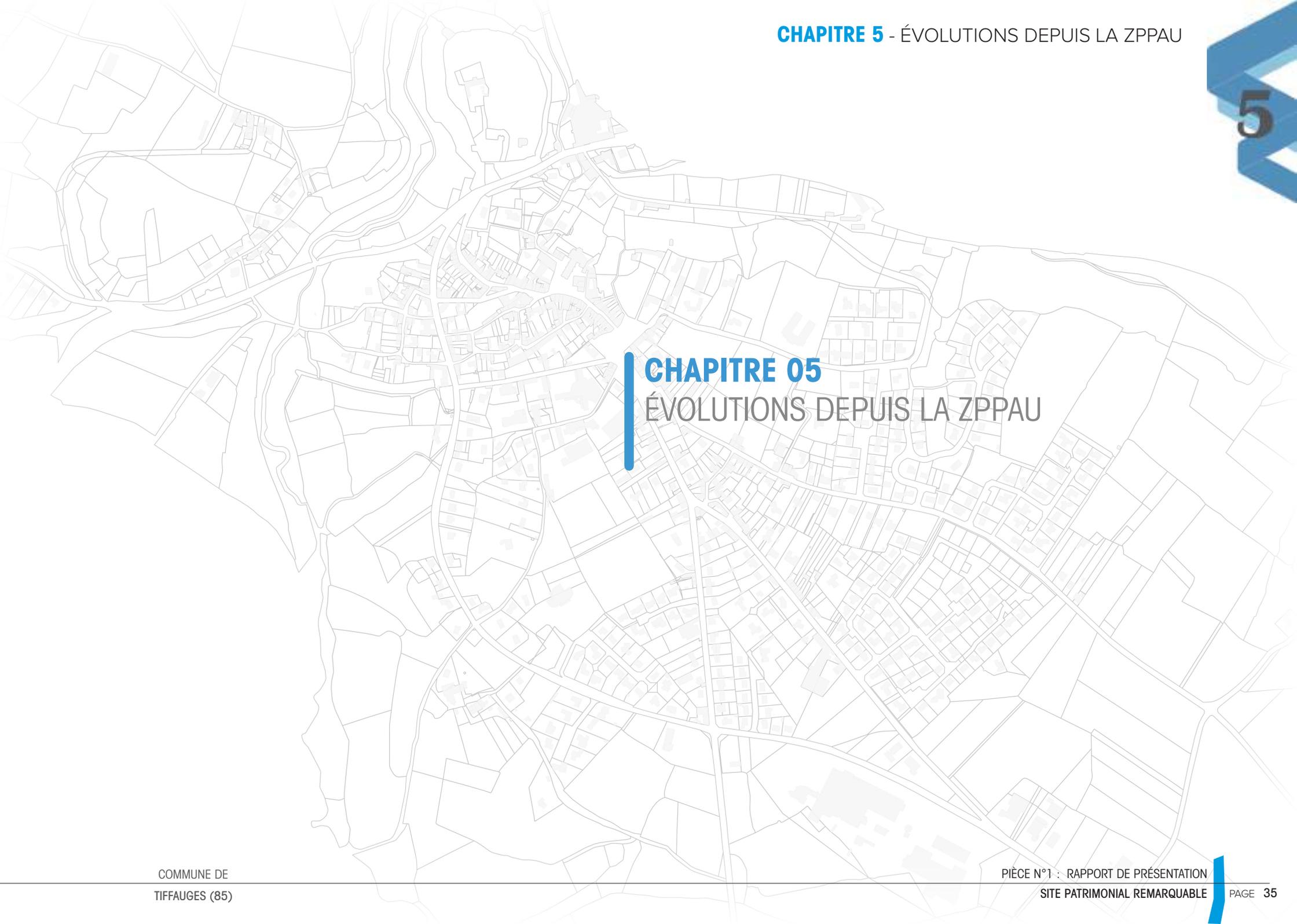
**de la commune**

Les éléments de petit patrimoine apportent de la variété architecturale et un sens historique au sein du SPR. Le risque que comporte leur destruction ou leur modification doit inciter à engager une politique de protection envers ces éléments.

**Maîtriser l'évolution des bâtiments existants non protégés afin de préserver l'identité des quartiers protégés**

Les bâtiments existants non protégés présentent un caractère dénaturé ou sont trop récents pour pouvoir juger de leur qualité architecturale. Ils doivent pouvoir évoluer sans opérer de rupture avec leur environnement.





**CHAPITRE 05**  
ÉVOLUTIONS DEPUIS LA ZPPAU





La ZPPAU transformée en SPR depuis la loi LCAP du 07 juillet 2016, présente un rapport de présentation, un règlement et des documents graphiques. Elle fut créée le 12 mars 1996. Il s'agit d'un document ancien devenu obsolète avec la mise en place du PLUIH adopté le 3 juillet 2019.

Le nouveau PVAP va mettre à jour cet ancien document avec la rédaction d'un rapport de présentation dont les conclusions sont issues d'un diagnostic et d'un nouveau règlement avec mise en place d'une nouvelle carte réglementaire adaptée à l'arrêté du 18 octobre 2018.

## PARTIE 01 - LÉGENDE ET CARTE RÉGLEMENTAIRE

### Les légendes et cartes réglementaires de la ZPPAU

Le périmètre de la ZPPAU concerne : la vieille ville de Tiffauges, le château, l'ancien quartier Saint Lazare, les vallées de la Sèvre (entre la moulinette et le moulin vieux) et de la Crême (entre le château et le chemin de l'Arche), le prieuré, les Hautes Aires et les Basses Aires.

Les documents graphiques comportent :

- un plan des secteurs
- un plan de détail

La zone couverte par le périmètre de protection est divisé en 3 secteurs:

- secteur A : bourg ancien
- secteur B : extension diffuse
- secteur C: secteur à dominante végétale

Les cartes réglementaires présentent la classification suivante :

- le tracé de fortification existante
- le tracé supposé de fortifications
- bâtiment ou portion de bâtiment remarquable
- ensemble de constructions homogènes
- construction fin XIXe-début XXe avec encadrement ou chaînage en briques
- autre construction présentant un intérêt architectural
- construction récente
- mur remarquable
- grille de clôture intéressante
- présence de fenêtres d'ateliers de tisserand

- croix, calvaires
- puits, fontaines
- détail remarquable
- arbre remarquable
- point de vue
- ancien fossé défensif
- espace végétal urbain protégé
- espace de dégagement visuel

### Étude du projet de modification de la carte réglementaire

La mission d'étude avait pour objectif de faire une mise à jour exhaustive de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune. La carte réglementaire de la ZPPAU présentant un recensement typologique partiel, plutôt tourné sur des considérations chronologiques, un travail de terrain a été effectué pour recenser et cartographier les différentes typologies présentes à Tiffauges. Ces typologies, mises en lumière dans le cadre du diagnostic, ont ainsi pu être reportées sur un document graphique.

L'objectif de ce recensement était d'affiner davantage les niveaux de protection selon le degré d'authenticité des bâtiments, leur valeur esthétique conforme à un type, ou s'en détachant, ou encore leur valeur d'ancienneté.

A partir de ce support typologique, un premier travail de rationalisation a été effectué.

Quatre degrés de protections des bâtiments avaient alors été proposés :

- Les bâtiments remarquables correspondants aux bâtiments remarquables de l'ancienne légende
- Les bâtiments d'intérêt correspondants aux bâtiments homogènes et d'intérêt de l'ancienne légende
- Les bâtiments d'accompagnement correspondants aux bâtiments dont la protection était soumise à discussion
- Les bâtiments trop récents ou sans qualité architecturale suffisante pour pouvoir être qualifiés correspondant aux bâtiments ne présentant pas de qualités observables de l'extérieur de l'ancienne légende.

Un travail préparatoire en prévision de la future carte réglementaire a ensuite été réalisé

pour identifier:

- les murs remarquables correspondants aux murs remarquables de l'ancienne légende
- les cônes de vue remarquables correspondants aux espaces de dégagements visuels de l'ancienne légende
- les boisements remarquables
- les jardins remarquables correspondants aux espaces végétaux urbains protégés de l'ancienne légende
- les espaces publics remarquables

Suite au travail de recensement typologique, les degrés de protections ont donc été réévalués sur certains bâtiments à la baisse ou à la hausse, ainsi que pour les murs dont certains ont disparu depuis 1996.

### Adaptation de la carte réglementaire et des conclusions du diagnostic à l'arrêté du 10 octobre 2018.

Les degrés de protections, que l'on avait proposé au nombre de 4 sont passés à 2 : immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées et immeubles bâtis non protégés.

Si les bâtiments appartenant aux 2 degrés de protection les plus hauts ont été regroupés au sein de la légende protégée, les bâtiments d'accompagnement ont fait l'objet de discussions pour leur attribuer ou non une protection. Les bâtiments dont les dégradations ou la dénaturation étaient réversibles ont été joints avec les bâtiments protégés. Les bâtiments trop dégradés ou ne présentant pas une typologie qualifiante ou une valeur architecturale suffisante n'ont pas été protégés.

La légende, parmi les possibilités offertes par le nouvel arrêté, s'est également enrichie :

- Éléments extérieurs particuliers
- Les espaces libres à dominante végétale
- Les séquences végétales d'ensemble
- Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale
- Cours d'eau ou étendues aquatiques
- Les espaces boisés classés
- Les emplacements réservés

Les légendes figurant les parcs et jardins de pleine terre, les arbres remarquables et les murs de clôtures, déjà présents dans la carte réglementaire de la ZPPAU, ont été conservées.



Fig. 7. Modification des légendes entre ZPPAU et SPR

Source : A4PLUSA

### Adaptation de la carte réglementaire du SPR à la carte réglementaire du PLUIH

Les 3 secteurs A, B, C de la carte réglementaire de la ZPPAU, ont été remplacés par les secteurs du nouveau PLUIH.

Ainsi, le périmètre du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) de Tiffauges comprend 10 zones/secteurs spécifiques identifiés au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- la zone UA, qui correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.



- la **zone UC**, qui correspond aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.
- la **zone UP**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- la **zone UT**, qui correspond aux sites accueillant des activités liées au tourisme.
- la **zone UF**, correspondant aux friches industrielles en bords de Sèvre, dont l'évolution est limitée par les risques d'inondation.
- la **zone AUH**, qui correspond à une zone destinée à accueillir de nouvelles constructions, prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.
- la **zone A**, espace de développement privilégié des exploitations agricoles.
- la **zone AP**, qui correspond aux terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, etc.).
- le **secteur AP1** recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés.
- la **zone N**, espace naturel protégé de l'urbanisation
- le **secteur NJ**, correspondant aux parcs et jardins à vocation vivrière, à proximité ou aux cœurs des bourgs et des hameaux.

## PARTIE 04 - ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Le règlement a été adapté à la fois aux nouveaux secteurs du PLUIH et ses prescriptions réglementaires, ainsi que, lorsque cela était possible, avec les prescriptions réglementaires des AVAP de Mortagne sur Sèvre et de Mallièvre.

Le règlement de la ZPPAU était divisé en 3 parties correspondant aux 3 secteurs A, B et C. Les nouveaux secteurs étant désormais au nombre de 10, reprendre cette disposition aurait été peu lisible.

Le principe général a donc été de diviser le règlement selon des items identiques à la carte réglementaire afin de faciliter la compréhension par le pétitionnaire puis, au sein de ces items, de donner, s'il y a lieu, des prescriptions spécifiques par secteurs.

### Lexique

Le règlement de la ZPPAU ne présentait pas de lexique. Afin de faciliter la compréhension du document pour le pétitionnaire un lexique a été annexé au règlement.

### Hauteurs relatives

La règle des hauteurs relatives a été remplacée par « la hauteur des faîtages des nouvelles constructions ou des surélévations doit s'aligner à la hauteur des faîtages des immeubles mitoyens avec une tolérance de  $\pm 1,00$  mètre, sauf si les immeubles mitoyens ont une hauteur inférieure à 5m ».

### Aspect extérieur des constructions

Le règlement de la ZPPAU ne prenait pas en compte les différents degrés de protection ou les typologies des bâtiments alors que le recensement sur la carte réglementaire était très détaillé. Le règlement n'évoquait ainsi que les bâtiments existants et les bâtiments neufs.

Aussi, le règlement du PVAP s'est efforcé de faire évoluer le règlement afin de le lier davantage à la carte réglementaire et le rendre plus compréhensible pour le pétitionnaire. Il propose désormais des prescriptions liées au niveau de protection des bâtiments existants (les bâtiments protégés et les bâtiments non protégés) et propose un chapitre de prescriptions concernant les bâtiments neufs.

Le règlement de la ZPPAU était également lacunaire en ce qui concerne les surélévations et les isolations thermiques extérieures. Ces deux points ont désormais un cadre réglementaire.

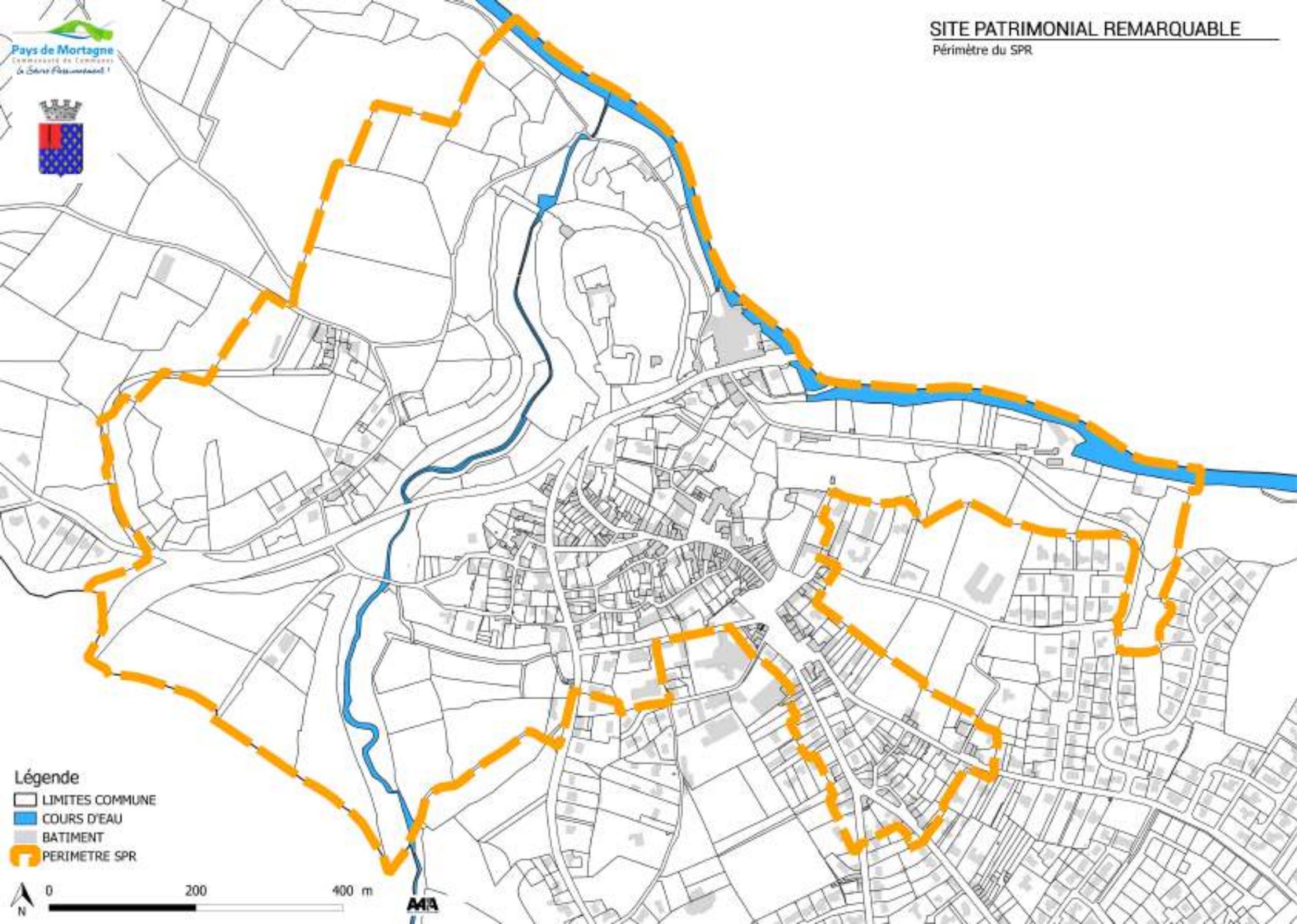
### Maçonneries

Pour les maçonneries, les prescriptions sur les murs étaient très lacunaires. Des prescriptions spécifiques pour les murs en pierre de taille, en moellons et en briques ont été ajoutées afin d'apporter davantage de lisibilité. Les détails de mise en œuvre des restaurations sont plus détaillés par volonté didactique.

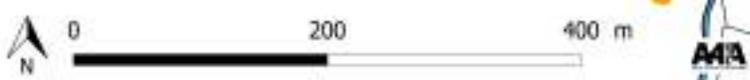
### Toitures

Le chapitre dédié à la protection des couvertures regroupant beaucoup d'éléments divers a été divisé en plusieurs chapitres. Ont été ajoutés dans le nouveau règlement les gouttières et les chéneaux, les châssis de toit et les lucarnes.

### Menuiseries et ferronneries



- Légende**
- LIMITES COMMUNE
  - COURS D'EAU
  - BATIMENT
  - PERIMETRE SPR





Dans ce volet ont été ajoutées les portes de garages et les garde-corps qui n'existaient pas dans le règlement de la ZPPAU.

### **Équipements techniques**

Aucune prescription n'existait dans le règlement de la ZPPAU concernant les équipements techniques.

Dans ce volet ont donc été ajoutés les coffrets ERDF, GRDF, les panneaux solaires, les éoliennes, les paraboles, les boîtes aux lettres, les équipements de ventilation et de climatisation.

### **Couleurs**

Le règlement de la ZPPAU autorisait seulement les couleurs blanches, grises, bleues et vertes pour les menuiseries.

Un nuancier a été ajouté, sur la base des couleurs identifiées sur la commune et en lien avec ceux des AVAP de Mortagne sur Sèvre et de Mallièvre afin de proposer davantage de couleurs et en d'en maîtriser les nuances.

### **Devantures commerciales**

Les prescriptions ont été réparties en sous chapitres pour de plus de clarté : les devantures, les vitrines en tableau les socles, les bannes, les rideaux de sûreté, les enseignes et les terrasses couvertes/ouvertes.

### **Clôtures**

L'article sur les clôtures a été divisé en 3 : les clôtures protégées, les clôtures non protégées et les clôtures neuves. Les hauteurs maximales des clôtures neuves ont été abaissées à 1,50m.

### **NOUVEAU ITEMS**

En sus des réglementations existantes modifiées, ont été ajoutés de nouveaux items correspondants à l'arrêté du 10 octobre 2018.

### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés se trouvent sur le coteau de la rive gauche de la Sèvre. Ils ont été ajoutés en correspondance avec la carte réglementaire du PLUIH.

Il est interdit de couper les arbres, ni de construire sur cette zone.

### **Les espaces libres à dominante végétale**

Ces espaces se trouvent le long de la vallée de la Crême. Il s'agit de prairies ou de boisements. Ces espaces doivent être préservés et les constructions autorisées sous conditions.

### **Ordonnances végétales d'ensemble**

Les séquences végétales protégées sont les alignements d'arbres et les haies du chemin de l'Arche, de la rue du Vieux Moulin et du Prieuré.

Il est interdit de couper ou de modifier par l'ajout d'essences exotiques ces ordonnances protégées.

### **Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale**

Ces espaces remarquables ou à protéger ont été repérés lors du diagnostic. Il s'agit des grandes places publiques comme la place Gilles de Rais ou la place de l'Église.

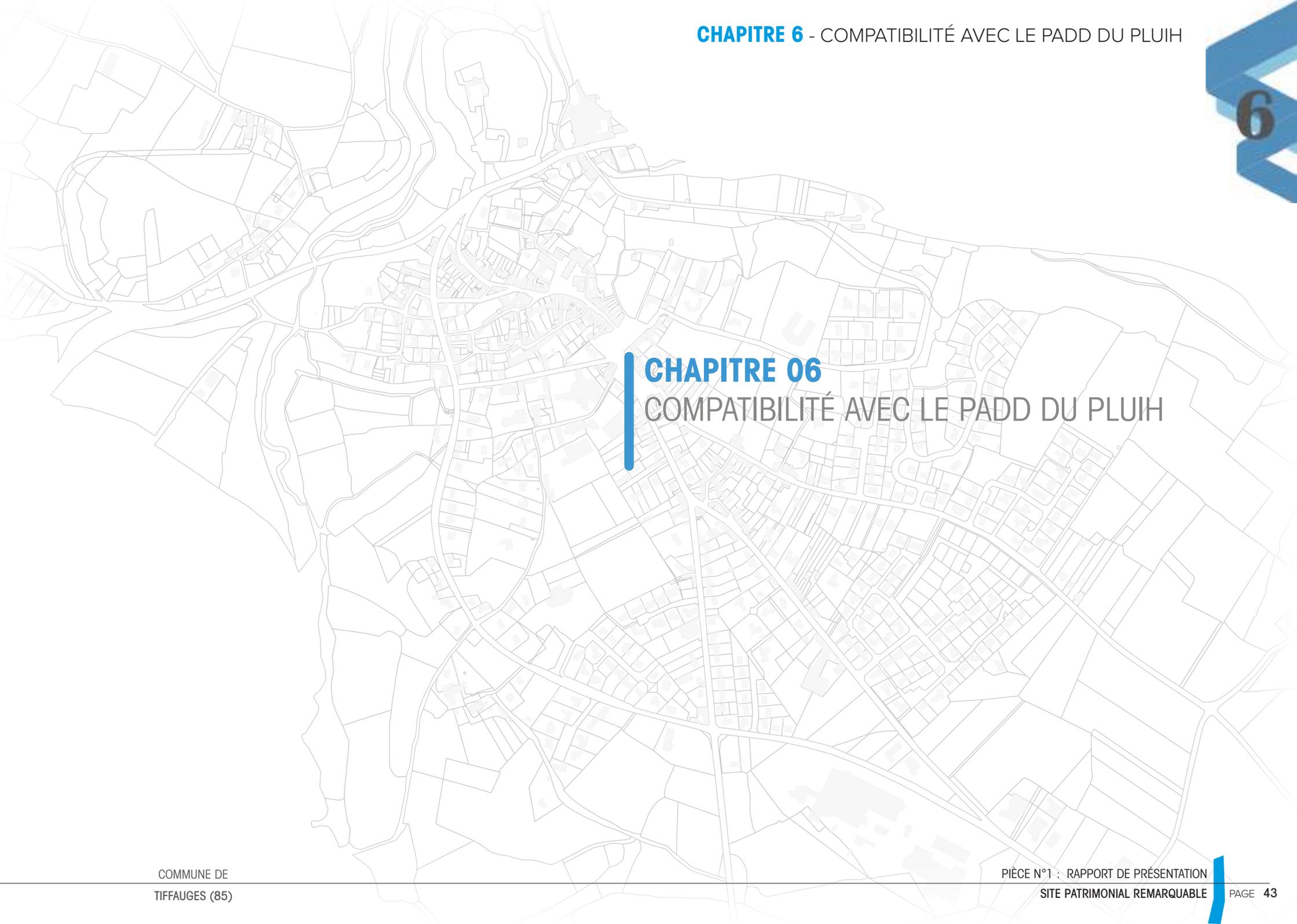
### **Emplacement réservé**

Un emplacement réservé se trouve autour de l'ancienne église Saint Nicolas. Il a été ajouté en correspondance avec la carte réglementaire du PLUIH, en prévision de la future restauration et mise en valeur de l'édifice.

### **Cours d'eau ou étendues aquatiques**

Les cours d'eau protégés concernent les secteurs de la Sèvre nantaise et de la Crême qui se trouvent au sein du périmètre. Il est interdit d'en modifier les berges et les zones humides, ainsi que couper les ripisylves.





**CHAPITRE 06**  
COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLUIH





La cohérence entre les grands axes du Projet d'Aménagement et de développement Durable approuvé le 03/07/19 et les objectifs du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est analysée ici. Les axes du PADD sont exposés puis mis en relation avec les orientations du PVAP.

### AXE 1 : RENFORCER LA SOLIDARITÉ INTERCOMMUNALE ET CONFORTER L'ARMATURE TERRITORIALE

#### 1. Conforter l'armature urbaine à travers l'objectif en logements

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- la construction de bâtiments neufs
- les règles relatives à la restauration et à la rénovation des bâtiments existants
- l'évolution des bâtiments nécessaire à la mise à niveau de confort
- les préconisations concernant les espaces libres

#### 2. Produire une offre de logements diversifiée, pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- la construction de bâtiments neufs
- les règles relatives à la restauration et à la rénovation des bâtiments existants (améliorer la qualité des logements en lien avec le contexte patrimonial)
- l'évolution des bâtiments nécessaire à la mise à niveau de confort

#### 3. Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- Les règles relatives aux commerces et aux devantures
- Les règles relatives aux isolations thermiques des bâtiments
- Les règles sur les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) et leur insertion
- Les règles sur les installations techniques de chauffage, de ventilation, d'électricité

#### 4. Améliorer les liaisons entre les communes

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- Les préconisations concernant la mise en valeur des espaces libres, des espaces publics et des zones de stationnement
- la conservation de la structure urbaine ancienne avec son réseau dense de rues favorisant les circulations douces.

### AXE 2 : VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE

#### 1. Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- Les bâtiments d'activité (principalement dans la Grande Rue et la D753)
- Les règles relatives aux commerces et aux devantures
- Les préconisations concernant la mise en valeur des espaces libres, des espaces publics et des zones de stationnement

#### 2. Faciliter les connexions vers l'extérieur

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- La mise en valeur des espaces libres, des espaces publics et des zones de stationnement
- Les liaisons douces en centre-ville

#### 3. Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- La protection des espaces naturels
- La protection des perspectives remarquables et préservation du grand paysage
- Le protection du petit patrimoine
- La mise en valeur du bâti et des espaces paysagers

#### 4. Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- La protection des espaces naturels en lien avec les ZNIEFF
- La protection des perspectives remarquables et la préservation du grand paysage
- Les règles très restrictives relatives aux constructions neuves dans les espaces naturels protégés
- Les règles relatives au boisements, alignements d'arbres, haies bocagères remarquables
- La protection des jardins remarquables

### **AXE 3 : CONSOLIDER LES BOURGS DU PAYS DE MORTAGNE**

#### 1. Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- La construction de bâtiments neufs
- Les règles relatives à la restauration et à la rénovation des bâtiments existants
- L'évolution des bâtiments nécessaire à la mise à niveau de confort
- Les préconisations concernant les espaces libres

#### 2. Assurer la vocation économique et la mixité des usages au sein des bourgs

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- Les règles relatives aux commerces et aux devantures
- Les préconisations concernant la mise en valeur des espaces libres, des espaces publics, lieux de rassemblement et d'activités économiques
- La mise en valeur des zones de stationnement
- La préservation des patrimoines architecturaux et urbains marqueurs de l'identité de Tiffauges et indispensables à l'image véhiculée par la commune pour son attrait touristique
- La protection des espaces de pleine terre afin de préserver la tradition maraîchère

#### 3. Organiser le traitement continu de l'espace public

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- Les préconisations concernant la mise en valeur des espaces libres, des espaces publics et des zones de stationnement
- La mise en valeur des clôtures, murs, haies végétalisées (éléments structurants de l'espace urbain)
- Les règles concernant les restaurations des façades visibles de l'espace public (matériaux, couleurs, volumes etc...)

### **AXE 4 : CONCILIER DÉVELOPPEMENT PROJETÉ, CADRE DE VIE ET RESSOURCES A PRÉSERVER**

#### 1. Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- Les règles relatives aux commerces et aux devantures
- La possibilité de densification contrôlée du bâti (règle concernant les constructions neuves et la modification des bâtiments existants) afin de préserver les zones naturelles et agricoles

#### 2. Préserver le patrimoine bâti et paysager

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- La construction de bâtiments neufs
- Les règles relatives à la restauration et à la rénovation des bâtiments existants
- L'évolution des bâtiments nécessaire à la mise à niveau de confort
- Les préconisations concernant les espaces libres
- Les règles concernant le patrimoine naturel et paysager (jardins, boisements, alignements d'arbres etc...)

#### 3. Encadrer les installations humaines

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant :

- La protection des zones naturelles remarquables
- L'incitation à perméabiliser des sols
- Les règles relatives aux isolations thermiques des bâtiments
- Les règles sur les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux

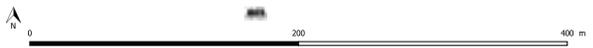


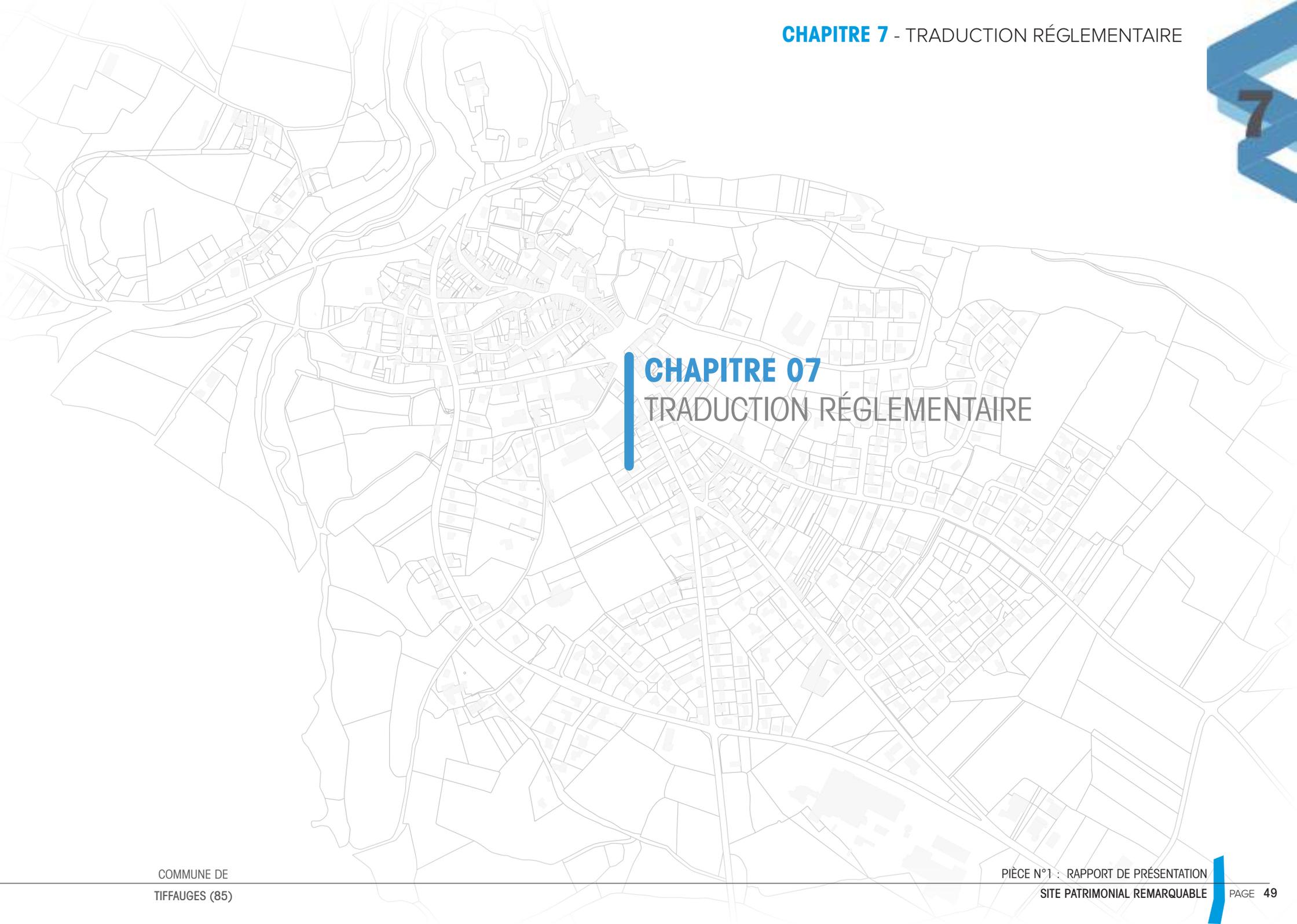
photovoltaïques) et leur insertion

- Les règles sur les installations techniques de chauffage, de ventilation, d'électricité
- La densification maîtrisée du centre bourg (gabarits, insertions etc...)



- Légende**
- LIMITES COMMUNE
  - LIMITE SPR
  - monument historique
  - bâtiment protégé
  - bâtiment non protégé
  - ☆ élément extérieur particulier
  - mur protégé
  - emplacement réserve
  - bois classé
  - espace libre végétal
  - place à dominante minérale
  - parc-jardin de pleine terre
  - séquence végétale
  - arbre protégé
  - cours d'eau
  - ↔ perspective





**CHAPITRE 07**  
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE





## PARTIE 01 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

### Les monuments historiques

Les monuments historiques sont soumis à une réglementation propre et ne sont pas soumis à la réglementation du SPR.

### Les perspectives urbaines à préserver et à mettre en valeur

Elles mettent en lumière les éléments repères dans le paysage lointain, ou dans le voisinage proche, et les compositions d'ensemble mettant en valeur un axe ou un signal architectural. Aussi, toute construction nouvelle, projetée dans la zone de vue, ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante ou porter atteinte à la mise en valeur de la vue au sein de la zone à préserver. Il en va de même pour les plantations, les équipements techniques et les enseignes.

### Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées

Ces édifices ont été protégés en raison de leur qualité architecturale. Ils sont représentatifs d'une typologie bien affirmée. Parfois leur rareté a valu leur protection. Leur aspect est souvent homogène et ne présente que des altérations mineures. Ces bâtiments doivent être conservés et leur démolition est interdite. Toute restauration doit permettre de préserver les qualités architecturales existantes ou si elles ont été dégradées de revenir à un état d'origine connu et argumenté.

### Les immeubles bâtis dont les parties extérieures ne sont pas protégées

Les immeubles bâtis non protégés ne présentent pas de qualités exceptionnelles ou leur intérêt n'a pas pu être confirmé lors de l'inventaire (bâtiments trop récents, trop dégradés, etc...). Ils doivent être mis en valeur afin de tendre vers les caractéristiques des bâtiments protégés. Ils peuvent être modifiés voire démolis.

### Les clôtures protégées

Les murs de clôtures participent à la continuité du front bâti lorsque les immeubles sont construits en retrait de l'alignement. Ils doivent être conservés et restaurés, car ils

participent de manière importante à la qualité du paysage urbain.

### Éléments extérieurs particuliers protégés

Les éléments de petit patrimoine apportent de la variété architecturale et un sens historique au sein du SPR. Ces éléments doivent être conservés et entretenus. Leurs démolitions, modifications et déplacements sont interdits. Une attention toute particulière doit être portée à la mise en valeur de ces éléments notamment dans le traitement de leurs abords.

### Emplacement réservé

Un emplacement réservé se trouve autour de l'ancienne église Saint Nicolas. Il a été ajouté en correspondance avec la carte réglementaire du PLUIH, en prévision de la future restauration et mise en valeur de l'édifice.

## PARTIE 02 - LE PATRIMOINE PAYSAGER

### Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés dans le cadre du PLUIH le sont aussi dans le cadre du PVAP. Il s'agit des boisements remarquables à flanc de coteau sur la rive gauche de la Sèvre nantaise. Il est interdit de couper les arbres, ni de construire sur cette zone.

### Les espaces libres à dominante végétale

Ces espaces se trouvent le long de la vallée de la Crûme. Il s'agit de prairies ou de boisements. Ces espaces doivent être préservés et les constructions autorisées sous conditions.

### Parcs ou jardins de pleine terre

L'inventaire a mis en évidence un certain nombre de parcs et jardins de pleine terre à valeur paysagère, dont la qualité d'aménagement, la végétation d'intérêt, comme la présence d'arbres de haute tige, participent à la mise en valeur de l'espace urbain. Ces parcs et jardins sont soit publics, soit privés. Les enjeux de conservation de ces espaces naturels sont importants afin de préserver les continuités vertes au sein du centre ancien.

Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments sont donc interdits dans les parcs et jardins de pleine terre.

### Arbres remarquables

Les arbres remarquables sont protégés selon les critères suivants: qualité propre du sujet, rareté de l'essence, spécimen de grand âge, qualité esthétique, etc... Les arbres remarquables protégés au sein du PVAP doivent être préservés et entretenus.

### Ordonnances végétales d'ensemble

Les alignements d'arbres ou de haies remarquables protégés pour leurs qualités paysagères, leur caractère patrimonial (pratique culturelle), leur aspect remarquable (qualité et âge des sujets) et leur rôle dans le fonctionnement des écosystèmes (trame verte et bleue) doivent être préservés et entretenus.

### Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale

Il s'agit des espaces publics repérés et identifiés comme structurants dans le paysage urbain de la commune comme la place Gilles de Rais ou la place de l'église, qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune, qui ont un rôle fonctionnel les jours de manifestations diverses, une relation particulière avec les édifices publics et offrent des espaces de respiration dans le centre urbain dense. Toute intervention sur ces espaces à dominante minérale doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces.

Les plantations sont encouragées, de même que la perméabilité des revêtements, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, limiter les ruissellements et à plus grande échelle les risques d'inondation. Les plantations seront effectuées en pleine terre.

### Cours d'eau ou étendues aquatiques

La particularité de Tiffauges est qu'elle est une ville fluviale. La préservation des rives de la Sèvre nantaise et de la Crême est ainsi essentielle au maintien de ce caractère particulier.

Il est interdit de modifier les berges, les zones humides et de couper les ripisylves.

ENJEUX	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<b>PAYSAGES NATURELS</b>	
Préserver les paysages identitaires de Tiffauges	Protection des boisements au titre des espaces boisés classés, des espaces libres à dominante végétale Protection des haies bocagères et des alignements d'arbres remarquables au titre des ordonnances végétales d'ensemble Protection des cours d'eau
Protéger les identités paysagères de la commune par la plantation d'espèces adaptées et locales	Obligation de planter des essences locales et adaptées à leur milieu naturel dans les espaces boisés classés et dans les espaces libres à dominante végétale Interdiction de planter des essences exogènes en limite de l'espace public dans les espaces non protégés
Préserver les axes de vue vers les éléments du paysage emblématiques	Interdiction de modifier les berges de la Sèvre nantaise et de la Crême afin de conserver les points de perspective depuis les zones urbanisées et vers les éléments du paysage lointain comme le château
Protéger les parcs et jardins de pleine terre et leur végétation participants de manière forte à la qualité de vie de la commune	Protection des jardins de pleine terre suite à l'inventaire réalisé dans le diagnostic, interdiction de déboiser et d'imperméabiliser leur surface
Protéger les arbres remarquables, éléments essentiels du centre urbain dense	Protection des arbres remarquables, interdiction de les couper
Favoriser la perméabilité des sols et limiter leur artificialisation afin de prendre en compte les risques naturels et en particulier les risques d'inondation	Interdiction d'imperméabiliser les sols des parcs et jardins de pleine terre Incitation à rendre perméable les sols des espaces à dominante minérale et des espaces non protégés
Favoriser la végétalisation des espaces publics	Incitation à végétaliser les espaces à dominante minérale
<b>PAYSAGES URBAINS</b>	
Préserver la trame urbaine et historique	Règles relatives à l'implantation des bâtiments
Préserver l'épannelage général des quartiers protégés	Règles relatives à la hauteur absolue et à la hauteur relative
Préserver les séquences urbaines remarquables	Règles relatives aux bâtiments protégés Règles relatives aux perspectives à préserver et à mettre en valeur dans la Grande Rue



Maintenir la morphologie urbaine d'alignement des bâtiments et des clôtures dans les bourgs anciens	Règles relatives à l'implantation des bâtiments, à la conservation des immeubles protégés, à la conservation des clôtures protégées
Mettre en valeur les places et espaces publics de la commune	Règles relatives aux places, cours ou espaces libres à dominante minérale
Préserver les vues lointaines vers les signaux urbains	Règles relatives aux perspectives à préserver et à mettre en valeur
<b>ARCHITECTURE</b>	
Identifier et protéger les bâtiments de grande valeur architecturale	Règles relatives à la protection des immeubles protégés identifiés lors du diagnostic
Valoriser l'architecture ancienne et respecter les typologies et ses caractéristiques	Règles relatives à la protection des immeubles protégés Référence au diagnostic pour l'inventaire des typologies
Mettre en valeur les monuments au sein du tissu ancien	Règles relatives à la restauration des immeubles protégés et non protégés Règles relatives à la construction des bâtiments neufs (insertion) Incitation à la mise en valeur des places à dominante minérale
Privilégier les matériaux locaux et les techniques traditionnelles pour la restauration des bâtiments anciens	Règles relatives à la protection des immeubles protégés et non protégés anciens
Favoriser la réalisation de constructions contemporaines et innovantes afin de permettre à la ville d'évoluer	Incitation à l'innovation dans le cadre de la construction de bâtiments neufs tout en étant vigilant sur leur insertion dans le tissu existant
Favoriser l'intégration des devantures commerciales dans le paysage urbain	Règles relatives aux devantures commerciales et aux bornes
Permettre l'amélioration thermique des bâtiments existants par des techniques respectueuses de leur qualité architecturale	Doubles vitrages autorisés pour les immeubles Possibilité d'isoler les combles, la face intérieure des murs et le plancher bas (non réglementé) Les ITE sont autorisées sur les bâtiments non protégés sous réserve que les façades n'aient pas de modénatures et que l'ensemble n'empiète pas sur l'espace public
Protéger les éléments de petit patrimoine qui participent à la richesse patrimoniale de la commune	Règles relatives aux éléments particuliers protégés
Maitriser l'évolution des bâtiments existants non protégés afin de préserver l'identité des quartiers protégés	Règles relatives aux bâtiments non protégés Règles relatives à la hauteur relative