



## **DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **NOUVEAU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)**

**COMMUNE DE CHEF-BOUTONNE  
DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES (79)**

# CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## **LES ABORDS**

La conservation et la mise en valeur d'un monument historique dépendent en grande partie de la qualité des travaux réalisés dans son environnement architectural, urbain et paysager. Afin de protéger l'environnement des monuments historiques, la loi a prévu l'institution des abords de monuments historiques.

### **1. Origine :**

La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques a été complétée par la loi du 25 février 1943 qui institue le régime juridique dit « des abords ». Ce régime a évolué en 2000 et 2005 afin de permettre la modification de ces périmètres et leur adaptation aux enjeux patrimoniaux des territoires concernés. La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 clarifie ce régime de protection.

Ce dispositif est codifié dans le code du patrimoine (articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-96-17).

### **2. Définition :**

Les abords protègent les immeubles qui forment avec un monument historique un **ensemble cohérent** ou qui sont **susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur**.

Il existe deux types d'abords de monuments historiques :

#### **1) Périmètre délimité des abords (PDA) :**

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux.

Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques.

#### **2) Covisibilité à moins de cinq cents mètres :**

À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui (covisibilité) et qui sont situés à moins de cinq cents mètres du monument historique. Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de covisibilité.

Cette protection est effective dès lors qu'un monument est classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

## **CONTEXTE TERRITORIAL GENERAL**

Chef-Boutonne est une commune de la façade atlantique du territoire français, située au Sud de l'agglomération niortaise, dans le département des Deux-Sèvres. Elle se situe à mi-chemin des agglomérations de la Rochelle (1 h 22 - 96 km), de Poitiers (1h06 – 75 km) et d'Angoulême (1h – 68 km) au sein de la Région Nouvelle Aquitaine, l'hôtel de Région étant hébergé à Bordeaux (193 km – 2 h16 par l'autoroute).

Relativement éloignée du réseau autoroutier régional et des artères départementales structurantes, Chef-Boutonne est implantée au coeur de la Communauté de Communes Mellois en Poitou.

Chef-Boutonne, d'une surface de 1 981 ha, accueille aujourd'hui environ 2 200 habitants. Positionnée en tête de bassin versant, la commune est traversée par la rivière, la Boutonne. Elle s'organise selon deux axes routiers principaux: la RD 740 (Niort-Ruffec) et la RD 737 Melle-Angoulême. Elle comprend trois ensembles agglomérés : le bourg de Chef-Boutonne- Javarzay et les deux villages de Lussais et des Vaux, respectivement à l'Ouest et au Nord du territoire communal.

# **REGLEMENT D'URBANISME**

Parce que le POS en vigueur sur le territoire de Chef-Boutonne depuis 1999 était devenu obsolète et que la Loi ALUR fixait de nouvelles règles, le Conseil Municipal de la Commune de Chef-Boutonne a décidé de lancer la procédure de création du PLU le 21 octobre 2013.

Ce nouveau règlement d'urbanisme a comme objectifs de :

- Mettre en place un document adapté
- Penser notre commune à 20 ans
- Préserver et mettre en valeur notre patrimoine riche
- Répondre aux obligations légales
- Respecter l'esprit du Grenelle (moins de terres agricoles prises pour l'urbanisation)

Non seulement le PLU est l'outil adéquat, mais il est le seul à véritablement matérialiser, finaliser et garantir la mise en œuvre d'un projet communal en zone rurale.

C'est ainsi qu'après de longs mois de préparation et de consultation des services concernés le projet de PLU a été approuvé le 9 octobre 2017

A partir de 2016 et parallèlement au projet du PLU, Chef-Boutonne s'est aussi engagée dans une procédure de conception d'une Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP).

Cette mesure de protection vise à mettre en valeur et à sauvegarder le patrimoine exceptionnel de la commune.

La création de l'AVAP a pour effet d'agrandir la zone de protection patrimoniale actuellement partielle sur la ville de Chef-Boutonne. Les périmètres de protection des monuments historiques aujourd'hui applicables ne sont pas adaptés à l'échelle des enjeux patrimoniaux et paysagers. Le périmètre de l'AVAP est le résultat d'une étude qui a ciblé les enjeux patrimoniaux et paysagers. Les périmètres actuels de protection des monuments historiques débordent de ce périmètre de l'AVAP par endroit, notamment sur des zones artisanales et des zones pour des lotissements à venir.

Il est donc souhaitable de cibler les zones à enjeux et de ne pas multiplier les zones protégées.

Dans cette mesure, il y a lieu de supprimer ces parties résiduelles par une procédure de Périmètre Délimité des Abords en application de l'article L621-31 du code du Patrimoine.

Comme la réalisation de ce projet est soumise à plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il sera procédé à une enquête publique unique conduite par la Mairie de Chef-Boutonne. Elle fera l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises conformément à l'article L123-6 du code de l'Urbanisme.

## **CONTEXTE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL**

Le développement architectural et urbain de la commune de Chef- Boutonne s'est construit en lien avec la vallée de la Boutonne, sur l'histoire longue. Le patrimoine monumental de Chef-Boutonne s'illustre par des édifices protégés au titre des monuments historiques depuis le XIXe siècle, témoins de cette riche histoire : l'église romane Saint-Chartier et le château Renaissance de Javarzay.

Composée de trois anciennes paroisses, la commune est dotée de trois noyaux anciens à protéger :

- le bourg de Chef-Boutonne, un caractère urbain au tissu dense et un développement commercial affirmé ;
- le bourg de Javarzay, une posture culturelle développée autour des deux monuments historiques ;
- le village de Lussais, ambiance rurale autour de la place des Chaumias et de ses logis remarquables.

L'analyse architecturale et urbaine du diagnostic a identifié un patrimoine bâti riche à préserver :

- **Un patrimoine d'intérêt archéologique** à travers les vestiges du Château de Chef-Boutonne, le Château et l'église de Javarzay et les autres entités archéologiques données dans le rapport de présentation.

- **Un patrimoine d'intérêt architectural** à travers les édifices identitaires de la commune (l'église Notre-Dame, le Temple, l'hôtel de ville, les halles, les écoles publiques, l'ancienne gare, etc.) et les édifices remarquables comme des anciens logis et grandes demeures urbaines, assurant à la commune de Chef- Boutonne un statut de centre urbain. Ces édifices diversifiés très dessinés, à forte qualité architecturale, sont caractéristiques et identitaires de l'histoire de la ville.

- **Un patrimoine d'intérêt urbain** représenté par un ensemble urbain homogène structuré autour de l'ancien château de Chef- Boutonne, avec son réseau de rues sinueuses et de placettes, de parcelles étroites et imbriquées, de maisons mitoyennes, alignées sur rue et de hauteurs homogènes. Cette homogénéité tient également de la présence d'un patrimoine immobilier cohérent qui, sans être un bâti exceptionnel, présente une harmonie réelle, une majorité de bâtisses anciennes (de l'époque médiévale au début du XXème siècle) et des caractéristiques constructives locales affirmées.

### **OBJECTIFS :**

Le respect des gabarits urbains et la conservation/restitution des détails architecturaux engagent une qualité urbaine que le centre-ville est en droit de retrouver. Cet objectif ambitieux devra aussi définir la feuille de route des secteurs de reconstitution urbaine identifiés dans l'AVAP, vecteur de reconquête et de valorisation des noyaux historiques et de limitation de la consommation d'espace.

Sur le plan urbain, le degré de protection doit être modulé en fonction de la qualité des entités urbaines identifiées dans le cadre du diagnostic : protection stricte des noyaux anciens, meilleure prise en compte des entrées de bourgs correspondant aux premières extensions (faubourg) et des vues vers les édifices remarquables, et accompagnement du processus de reconstitution du tissu urbain.

## CONTEXTE PAYSAGER

Le territoire de Chef-Boutonne accueille une grande diversité de paysages. La vallée de la Boutonne qui structure le territoire communal, évolue entre les deux grandes entités paysagères du bocage au Sud, et de la plaine de champs ouverts au Nord. Les vallées sèches de Coupeaume et des Vaux, plus rurales, se caractérisent par un relief accusé avec des versants boisés, des fonds de vallées cultivés et ponctuellement, par de l'habitat groupé sur les coteaux (village des Vaux).

**La vallée de la Boutonne**, marqueur du paysage à dominante végétale et repère patrimonial essentiel, est constitutive de l'identité de la ville, tant d'un point de vue paysager que culturel, environnemental et historique. La rivière est ponctuée par un patrimoine architectural vernaculaire de qualité lié à son exploitation, à valoriser (moulins et lavoirs, petits ouvrages hydrauliques). La Boutonne a dicté l'implantation et le développement de la ville avec l'installation des noyaux urbains sur ses rives. Le promontoire qui surplombe sa source depuis la ville « haute » offre un point de vue remarquable sur la ville « basse » et la vallée.

**En milieu urbain**, la continuité paysagère de la Boutonne et les deux parcs remarquables de Javarzay et de la Mairie, sont des ressources paysagères qui présentent un intérêt culturel, historique, et de loisir. Ces respirations urbaines, constituent des potentiels pour la valorisation du cadre de vie et pour le développement touristique du territoire.

**Les paysages ruraux en frange de la ville**, constitués de terrains agricoles bordés de murets en pierres ou de haies, sont moins emblématiques que les précédents mais participent à la valorisation de l'image de la commune, par la mise en scène des abords de la ville. Des points de vue depuis ces paysages, offrent une lecture d'ensemble du centre ancien, et permettent de mettre en évidence la silhouette identitaire des noyaux anciens, parfois difficilement lisibles depuis l'espace urbain.

**Les coupures urbaines** méritent d'être maintenues entre ces noyaux, qui étaient autrefois bien identifiables, mais qui ont été confrontés depuis au phénomène de conurbation entre Chef-Boutonne et Javarzay.

**Le paysage des centres anciens** est marqué par la présence d'espaces publics, témoins de pratiques collectives passées (foires, marchés...) méritent d'être valorisés. Ils sont le lieu de déploiement des structures végétales :

- **Les places principales** (Malesherbes, Cail, Martyrs de la résistance), polarités urbaines, constituent des vitrines pour le cœur de bourg et sur les édifices exceptionnels. Si la place des Martyrs de la Résistance a fait l'objet d'un réaménagement, la place Cail, place urbaine accueillant les fonctions de la centralité, et la place Malesherbes, plus villageoise, sont à reconquérir dans le respect des lieux.

- **Les places secondaires** comme la place des Chaumias à Lussais, place villageoise ou la place Pré, s'inscrivent dans une ambiance plus rurale. Les autres petites places ou rues du centre-bourg, contribuent à la qualité urbaine de la ville. Leur mise en valeur devra intégrer les usages d'aujourd'hui et la mise en scène du patrimoine bâti et paysager existant, en conservant l'authenticité des lieux

- **Les venelles** sont des éléments identitaires de la trame urbaine du centre ancien. La valorisation et la mise en réseau de ces petites rues ainsi que celles des cheminements plus ruraux, contribue à l'attractivité du territoire. Au niveau de la Boutonne, certains accès à l'eau méritent d'être mis en valeur et la continuité piétonne du cours d'eau nécessite d'être affirmée.

**Le bourg** est doté d'un patrimoine végétal riche qui mérite d'être préservé. Les arbres isolés ou d'alignements accompagnent les rues et les places principales. Les haies bocagères, ripisylve ou boisements animent la vallée de la Boutonne. Ces structures végétales, ainsi que les jardins privés attenants aux édifices remarquables et les potagers de la vallée, ont une valeur patrimoniale, pédagogique et sociale. Ils contribuent au bien être des habitants et à la valorisation du cadre de vie.

# EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU PÉRIMÈTRE ET DU ZONAGE DE L'AVAP

## PERIMETRE DE PROTECTION ACTUEL

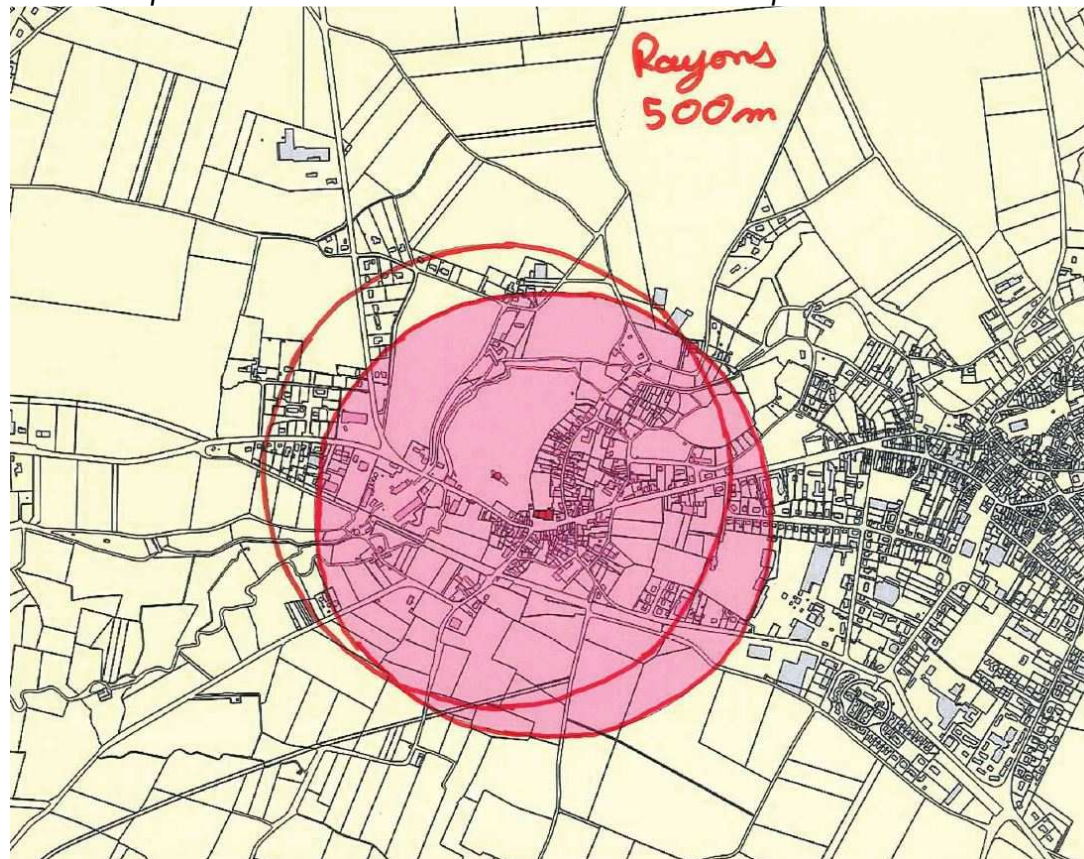
### PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le territoire de Chef-Boutonne est concerné par deux édifices protégés : l'église de Javarzay et le château de Javarzay.

- **L'église Saint-Chartier de Javarzay** (XIe) est classée au titre des Monuments Historiques depuis 1840 (première liste de protection réalisée par la Commission des monuments historiques)
- **Le château de Javarzay** (XVIe) est classé au titre des Monuments Historiques depuis 1862 (classement par liste également)

La réglementation relative aux Monuments Historiques classés est précisée par le code du patrimoine. Les édifices classés ou inscrits bénéficient d'un rayon de protection de 500 mètres où tout projet de construction, de démolition, de travaux, est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Carte des périmètres des abords de Monuments Historiques :





## **L'église Saint-Chartier de Javarzay**

Cette église romane dédiée à Saint Chartier fut construite au milieu du XI<sup>ème</sup> siècle sur le site d'un ancien prieuré bénédictin, sur un chemin secondaire de Saint Jacques de Compostelle. L'église est ainsi mentionnée pour la première fois en 1081 dans une charte de donation à l'abbaye de Montierneuf à Poitiers. Au siècle suivant, dans les années 1140, une nouvelle église est construite dont il subsiste aujourd'hui la nef et le transept.

L'église, réputée pour ces 115 reliques, sera agrandie au début du XV<sup>ème</sup> siècle afin d'accueillir les nombreux pèlerins. Ainsi, le chœur roman fut remplacé par le chœur gothique flamboyant actuel, avec les tombes et les clés de voûtes armoirées à la famille des Rochechouart.

Siège de l'ancienne paroisse de Javarzay, l'église sera gardée en annexe de la paroisse de Chef-Boutonne lors de la réorganisation de ces deux paroisses en 1803.

## **Le château de Javarzay**

A quelques mètres de l'église Saint-Chartier, se dresse l'un des premiers châteaux de style Renaissance en Poitou.

Le site de Javarzay est occupé depuis l'antiquité par une ferme gallo-romaine, domaine de GAVARCIUS, à l'origine du nom de JAVARZAY. Ferme royale mérovingienne au VI<sup>ème</sup> siècle transformée en maison forte médiévale, l'ensemble se métamorphose au XV<sup>ème</sup> siècle en demeure de style Renaissance, avec l'arrivée de la grande famille des Rochechouart.

Le chantier du château commence en 1514 sous la direction du maître d'oeuvre tourangeau Alexandre Robin : bâti de pierres blanches, couvert d'ardoises, il présente la silhouette d'un petit château de la Loire encerclé de 12 tours d'enceinte. François de Rochechouart, meurt en 1530 avant que les travaux ne soient achevés, repris par sa veuve Blanche d'Aumon.

Le château échappe à sa démolition complète demandée après les révolutionnaires, mais son propriétaire Poirier décide néanmoins, en 1820, de démolir 10 tours de l'enceinte médiévale et de détruire le corps de logis. En 1854, la construction d'une orangerie viendra transformer une nouvelle fois la morphologie du château de Javarzay.

Le château sera acheté par la commune de Chef-Boutonne en 1982 et sera restauré dans les années 1990. Il est désormais occupé par l'association « Les Amis du Château de Javarzay » depuis 1983, rejointe en 2003 par « l'association C.A.I.L. ».

# **OBJECTIFS**

## **RÉVÉLER ET PRÉSERVER LA RICHESSE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE, UN FACTEUR D'IDENTITÉ**

Le cours de la Boutonne constitue naturellement la première trame identitaire de la commune complétée par celles des bourgs et villages. Le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire de la commune est le véritable témoin de l'histoire et l'iconographie de l'évolution urbaine et de la société au fil des siècles.

Si les Monuments Historiques et le patrimoine lié à la Boutonne sont reconnus comme identitaires de la commune, le patrimoine d'intérêt urbain du centre ancien de Chef-Boutonne et de ses faubourgs ne sont que peu cités.

L'ensemble de la richesse et des spécificités de la commune doit être valorisé afin de faire évoluer l'attractivité de la commune souhaitée par la municipalité.

La prise en compte du bâti de proximité permet de mieux mettre en harmonie et en cohérence le patrimoine d'exception décelé sur la commune avec son territoire, afin de réaliser un écrin pour ces éléments architecturaux si particuliers.

Par ailleurs, le développement urbain de Chef-Boutonne depuis la deuxième moitié du XXe siècle tend à fusionner les deux entités historiques que sont Javarzay et Chef-Boutonne. L'axe de l'avenue de l'hôtel de Ville et des Ecoles reste le témoin de cette dualité ancienne. Ces deux identités, matérialisées par les deux clochers de Saint-Chartier et Notre-Dame doivent être protégées et conservées tout en maintenant le processus de densification de la ville.

Maîtriser l'évolution et la protection d'un paysage passe par une réelle reconnaissance du patrimoine, par une conduite de politique volontariste, par le partage des connaissances sur l'histoire, des actions de sensibilisation et de pédagogie (habitants et visiteurs) et par la mise en place d'instruments contractuels ou réglementaires, afin d'assurer sa prise en compte par les maîtres d'ouvrage publics ou privés. Si les circuits touristiques en place sur la commune ou les manifestations culturelles ouvertes au public sont des initiatives à valoriser, les AVAP sont les vecteurs principaux de compréhension du patrimoine à travers les objectifs, les règles qu'ils fixent ou les préconisations qu'ils donnent.

## **RECONQUÉRIR LE TISSU DÉVALORISÉ, UN ENJEU D'UNITÉ**

Fragile, le patrimoine bâti de Chef-Boutonne présente plusieurs risques : celui lié aux rénovations inadaptées, celui de défaut d'entretien ou celui de la perte/modification de fonction et la déshérence.

Dans le centre ancien de Chef-Boutonne, la dégradation du cadre bâti et la perte d'attractivité des trames urbaines anciennes suite à la disparition progressive des commerces (rue de la Justice, rue du Temple, rue du Grand Four, grande rue du Commerce etc.) ont fortement perturbé la cohérence urbaine du bourg de Chef-Boutonne. En effet, l'activité commerciale s'étant déplacée autour de la place Cail, le centre ancien historique de Chef-Boutonne a été perturbé par un bon nombre d'interventions récentes et inadaptées dans la deuxième partie du XXème siècle.

A plus grande échelle sur le territoire, de nombreuses restaurations ont été exécutées de façon maladroite sur le bâti traditionnel de Chef-Boutonne, sans respecter les caractéristiques typologiques et techniques, souvent au prix de la disparition des éléments de modénatures constituant l'intérêt architectural de l'édifice, ou de l'altération de la qualité patrimoniale des ensembles urbains continus ou des ensembles paysagers.

Seulement, la qualité d'aspect d'un environnement résulte généralement d'une unité entre les matériaux des différentes époques, même si chacune a apporté ses caractères architecturaux particuliers. Les altérations ou transformations abusives citées ci-dessus sont le fruit d'évolution des usages, principalement dues à une recherche générale de confort.

Il convient aujourd'hui de mener une nouvelle réflexion architecturale sur l'adaptabilité du bâti ancien et sur le respect des mises en œuvre traditionnelles le plus adapté à ce type de bâti. Une attention particulière, une adaptation du projet à la qualité patrimoniale de l'édifice et une homogénéité de mise en œuvre, qui n'exclut pas la différence liée aux multiples typologies architecturales de la commune, permettraient de retrouver une unité paysagère évidente alors qu'elle n'est aujourd'hui que suggérée. L'enjeu est donc de faire correspondre le bâti ancien aux utilisations actuelles tout en respectant ses caractéristiques et son sens.

Si la valorisation de ce patrimoine constitue un enjeu stratégique pour le tourisme, elle s'adresse également au devenir et à la préservation des savoir-faire locaux, vecteur d'emploi et de culture artisanale.

# **REPÉRAGE DES DIFFÉRENTES ENTITÉS URBAINES**

Les entités urbaines reflètent les périodes de développement de l'habitat sur le territoire, mais également les modes d'implantation relatifs à l'évolution de notre société.

Les entités urbaines de la commune de Chef-Boutonne :

## **Formes urbaines anciennes :**

- les centres anciens à caractère urbain de Chef-Boutonne et de Javarzay, noyaux historiques du territoire chef-boutonnais et leurs faubourgs, extensions urbaines les plus anciennes réalisées en continuité avec les centres anciens
- les extensions urbaines du XIXe et du début du XXe siècle réalisées principalement sur les avenues de l'Hôtel de Ville et Louis Doignon.
- le centre ancien à caractère rural de Lussais, développé autour de la place des Chaumias
- le village des Vaux, installé à flanc de coteau
- les hamaux et l'habitat rural isolé, qui correspondent aux écarts liés aux activités agricole (la Maboué, les Vaux) et hydraulique le long de la Boutonne (moulins)

## **Formes urbaines récentes :**

- les extensions urbaines récentes, qui correspondent au développement de la ville à partir du milieu du XXe siècle, représentant une nouvelle forme urbaine plus individualisée, en contradiction avec la compacité et la continuité urbaine des centres anciens (lotissements, zones d'activités et d'équipements).

Il convient aujourd'hui de mener une nouvelle réflexion architecturale sur l'adaptabilité du bâti ancien et sur le respect des mises en œuvre traditionnelles le plus adapté à ce type de bâti. Une attention particulière, une adaptation du projet à la qualité patrimoniale de l'édifice et une homogénéité de mise en œuvre, qui n'exclut pas la différence liée aux multiples typologies architecturales de la commune, permettraient de retrouver une unité paysagère évidente alors qu'elle n'est aujourd'hui que suggérée.

L'enjeu est donc de faire correspondre le bâti ancien aux utilisations actuelles tout en respectant ses caractéristiques et son sens.

Si la valorisation de ce patrimoine constitue un enjeu stratégique pour le tourisme, elle s'adresse également au devenir et à la préservation des savoir-faire locaux, vecteur d'emploi et de culture artisanale.

## **DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE DELIMITÉ DES ABORDS**

L'article L621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de modifier les périmètres de protection des monuments historiques afin de les adapter au contexte urbain ou de cibler des zones à enjeux. La création d'un Périmètre Délimité des Abords permet la modification des anciens périmètres des deux monuments historiques de Chef-Boutonne.

L'objectif de la modification, c'est une simplification de compréhension par le grand public des dispositions en matière de traitement des demandes de travaux, ainsi qu'une cohérence de traitement des dossiers au regard des enjeux ciblés par l'AVAP.

La création d'un PDA adapté aux contours de l'AVAP aura pour conséquence que seule la réglementation AVAP sera applicable sur le zonage défini par l'étude de l'AVAP.

## **COMMENTAIRES**

Les Périmètres de Protections des Abords actuellement en vigueur proposent deux cercles arbitraires : l'un autour du Château de Javarzay et l'autre autour de l'Eglise St Chartier.

Après avoir effectué un bilan très précis du patrimoine de la Commune de Chef-Boutonne et défini les secteurs devant être sauvegardés, le nouveau Périmètre de Délimitation des Abords (PDA) est totalement cohérent avec le zonage de l'AVAP et il épouse les limites de celui-ci.

Certains secteurs des abords actuels sont constitués de maisons pavillonnaires et de bâtiments n'ayant pas été inclus dans le périmètre de Protection des Abords ou dans l'AVAP. En effet, ce type de construction récente ne rentre pas dans les critères ou secteurs à enjeux, il convenait donc de ne pas les inclure dans les abords au même titre que tous les espaces sans covisibilité avec l'Eglise et le Château.

*Nouveau Périmètre de Délimitation des Abords proposé par l'ABF :*

