

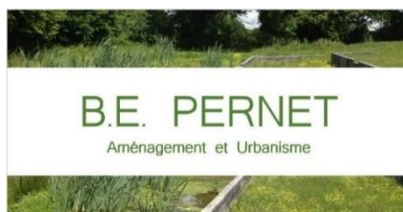


Eléments de patrimoine et de paysage à  
préserver, identifiés en application de l'article  
L.111-22 du Code de l'Urbanisme

## **NOTICE DE PRESENTATION**

(Dossier annexe de la Carte Communale / pièce 3.2.b)

## **DOSSIER DE MISE A ENQUETE PUBLIQUE**



# **1. Contexte et articulation avec la Carte Communale et la « Charte architecturale et paysagère »**

En complément de l'élaboration de la Carte Communale, et afin de renforcer la protection de son patrimoine et de ses paysages, la commune du Mazeau a décidé :

- **D'identifier les éléments de patrimoine et de paysage à protéger en application de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.**

Ces éléments sont identifiés sur un plan spécifique joint à la présente notice.

La notice a comme objet de détailler les éléments identifiés (photos, descriptions, informations historiques le cas échéant).

- **D'élaborer une charte architecturale et paysagère, annexée à la Carte Communale.**

La charte architecturale et paysagère a plusieurs objectifs et applications :

- Elle donne des prescriptions et recommandations qui permettent d'assurer la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments figurent en annexe de la Carte Communale (plan et présente notice).

Leur identification est soumise à enquête publique conjointe.

Ces éléments concernent principalement ; le bourg et ses abords, le village de la Sèvre, et les hameaux anciens isolés.

Les prescriptions visant à préserver les éléments identifiés sont définies par la charte architecturale et paysagère. Elles ont donc une portée juridique opposable (à respecter dans l'esprit et non à la lettre comme un règlement de PLU).

Cet outil de protection se superpose ou non aux servitudes de protection des sites classés et inscrits (par exemple le bourg du Mazeau n'est pas intégré dans la servitude).

Cette identification permet de favoriser une protection plus globale de la commune et de fixer des prescriptions communes. Les enjeux restent à adapter aux contextes précis des projets en fonction de leur localisation et de leur nature.

- Elle fixe plus globalement des objectifs en matière de qualité architecturale et paysagère sur les opérations de construction et rénovation sur l'ensemble de la commune.

Elle constitue un outil pédagogique et d'aide à l'instruction des opérations d'urbanisme. Elle permet de partager une vision commune d'aménagement entre les différentes personnes publiques intervenant sur la commune ; mairie, Communauté de Communes, DDTM, DREAL / inspecteur des sites intervenant plus spécifiquement sur le Site Classé, UDAP (bâtiments de France) intervenant plus spécifiquement sur le Site inscrit (Village de la Sèvre).

## **Un inventaire du patrimoine de la vallée de la Sèvre**

**Niortaise** a été réalisé sur la commune du Mazeau à partir de juin 2022. Ont été étudiés : d'une part, tous les éléments du patrimoine présents dans une zone d'un kilomètre à partir du fleuve, ainsi que dans le bourg.



L'enquête a ainsi permis d'identifier 203 éléments, dont 132 ont fait l'objet d'un dossier documentaire (parmi lesquels 41 étudiés) et 70 d'un repérage à des fins statistiques. L'enquête est consultable à l'adresse suivante :

<https://gertrude.paysdelaloire.fr/dossier/le-mazeau-presentation-de-la-commune/58127317-c468-431e-a841-1a4f16d416f0>

L'analyse architecturale, historique et patrimoniale des éléments présentés ci-après s'appuie sur les études réalisées dans le cadre de cet inventaire.

## **2. Cadre législatif**

### **Article L. 111-22 :**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

### **Cette identification institue de fait un régime de permis de démolir :**

#### **Article R. 421-28 :**

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

**Une déclaration préalable** est exigée pour tous travaux (autres que ceux exécutés sur des constructions existantes) ayant pour effet **de les modifier ou de les supprimer.**

### **Article R. 421-23 :**

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de **modifier ou de supprimer** un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

### 3. Rappel de la légende identifiant les éléments protégés



Haies boisements ou parcs paysagers à préserver



Ensemble bâti remarquable de type maison de maître avec dépendances et parc paysager d'intérêt patrimonial et architectural



Maison de bourg, longère ou maison de maître d'intérêt architectural



Ensemble bâti et paysager rural à préserver (bourg et hameaux à dominante de bâti ancien, et leurs abords paysagers à proximité du marais mouillé ou du Site Classé)



Balet, grange d'intérêt architectural (identification non exhaustive)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable des travaux (autres que ceux exécutés sur des constructions existantes) ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique.  
Les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir.

### Prescriptions paysagères et d'aménagement (recommandations) :



Haie à planter



Aménagement paysager à réaliser

### 4. Les éléments identifiés et leurs objectifs de préservation

#### 3.1. Les maisons de maître et maison bourgeoises

##### Légende :



Ensemble bâti remarquable de type maison de maître avec dépendances et parc paysager d'intérêt patrimonial et architectural



Maison de bourg, longère ou maison de maître d'intérêt architectural

##### Éléments identifiés :

##### Maison de maître (n°1) :

Bourg



Maison de maître rue Principale dans Le Bourg / Datation :  
4e quart 19e siècle

La propriété est délimitée, notamment côté rue, par un mur de clôture interrompu par une porte piétonne, dans l'axe de la demeure, et par un portail à piliers maçonnés, au sud-ouest. Elle englobe la demeure, en retrait par rapport à la voie, derrière un jardin, et des communs et dépendances (grange, étable, toit à porcs, buanderie...), à l'ouest et au nord-ouest. La demeure est constituée d'un corps principal de bâtiment, haut d'un étage et d'un surcroît, et de deux ailes, chacune composée d'un rez-de-chaussée et d'un surcroît. L'ensemble est d'une parfaite symétrie. Chacun de ces trois corps de bâtiments est couvert d'un toit à croupes (une seule croupe pour les ailes). Le toit du corps central est orné d'épis en zinc et d'une crête de faitage en terre cuite, et il est souligné par une corniche. Sa façade, encadrée par des pilastres, est marquée par des bandeaux d'appui moulurés. La porte centrale possède un encadrement mouluré, sous une corniche.



### Maison de maitre (n°2) : Bourg



Maison de maitre rue de l'Eglise dans le bourg  
Datation : 3e quart 19e siècle

La propriété est délimitée sur la rue par un mur de clôture interrompu par un portail et une porte piétonne. Chacun est encadré de colonnes surmontées d'un amortissement et d'une boule.

En retrait par rapport à la voie, derrière un jardin, la demeure est constituée d'un corps principal de bâtiment, haut d'un étage et d'un surcroît, et de deux ailes, chacune composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage. L'aile ouest abritait un garage à calèches, et l'aile est une cuisine. L'ensemble est d'une parfaite symétrie. Chacun de ces trois corps de bâtiments est couvert d'un toit à croupes (une seule croupe pour les ailes). Le toit du corps central est orné d'épis en terre cuite vernissée et d'une crête de faîtage en terre cuite, et il est souligné par une corniche. Sa façade, encadrée par des pilastres, est marquée par un bandeau d'appui mouluré au premier étage.

Au nord du logis prennent place d'anciennes dépendances : un toit à porcs, une buanderie et surtout une vaste grange-étable-écurie à façade en pignon. Celle-ci comprend une nef centrale et deux bas-côtés séparés par des murs et des piliers en pierre de taille qui soutiennent la charpente.

### Maison de maitre (n°3) : Bourg



Maison de maître de la fin du 19e siècle, route de Benet – Le Bourg

La maison est située en retrait par rapport à la voie, entre un parc arboré et un pré. Des communs lui sont adossés à l'arrière. Haute d'un étage, elle est couverte d'un toit à croupes, en tuiles mécaniques, souligné par une corniche et orné d'une crête et d'épis de faîtage. La façade, ordonnancée, est marquée par un solin et un bandeau d'appui. Elle compte trois travées d'ouvertures. Les encadrements des baies sont saillants.

### Maison de maitre (n°4) : Route de Damvix



Maison de maitre ; Lieu-dit Le Moulin route de Damvix  
Datation : 1er quart 20e siècle

L'ancienne ferme voit se succéder un logis et des dépendances (grange, étable) dans son prolongement vers l'ouest, le tout en retrait par rapport à la voie. Le logis, haut d'un étage, a sa façade couronnée par une corniche. On y compte trois travées d'ouvertures, réparties symétriquement autour de la porte centrale. Les pleins de travées sont appareillés et les encadrements des baies sont saillants, ainsi que leurs appuis. Les linteaux sont en arc segmentaire.

### Maison de maitre (n°5) :

Route de Damvix et ancien château Musset :



Maison de maitre ; ancienne ferme de Château Musset  
Datation : 17e siècle, 18e siècle, 19e siècle

Siège d'une petite seigneurie qui se confond parfois dans les textes avec la seigneurie du Mazeau, Château Musset est mentionné à plusieurs reprises au cours des XVIIe et XVIIIe siècles. L'ancienne ferme de Château Musset se trouve sur la pente du coteau qui descend vers les marais et la rigole de la Rive droite.

Le logis s'élève sur le côté ouest de la cour. Haut d'un étage et d'un surcroît, il présente sa façade côté ouest. Couronnée par une corniche, on y compte deux travées d'ouvertures et quatre baies au rez-de-chaussée. Les appuis des baies sont saillants. Côté est, sur la cour, on observe plusieurs baies dont une murée, de grande dimension, et deux petites, chacune avec un encadrement chanfreiné, caractéristique des constructions d'Ancien Régime. Une pierre d'évier, surmontée d'un oculus lui aussi muré, se trouve sur le mur pignon nord. Du même côté, un fournil-buanderie prolonge le logis. Il abrite un four et une punne à lessive, montée sur son foyer en brique et pierre.

A l'est de la cour, prend place un corps de bâtiment rassemblant d'importantes dépendances : une grange dont la charpente est soutenue par un pilier en pierre, au sud, puis une étable au nord. Les élévations est et ouest montrent deux phases de construction successives.

### Maison de maitre (n°6) :



Maison de maitre ; Moulin du Château Musset  
(disparu), puis ferme, allées du Château

La propriété comprend un logis et d'anciennes dépendances, en partie remaniées ou démolies, au nord-est. Le logis est en retrait par rapport à la voie, derrière un jardin. Véritable maison de maître par son architecture et ses dimensions, le logis réunit un corps principal de bâtiment et une petite aile, perpendiculaire, à l'ouest. Le corps principal, haut d'un étage, est couvert d'un haut toit en ardoise et à croupes. Une corniche couronne la façade par ailleurs marquée par un bandeau d'appui et par un solin. La façade présente en outre trois travées d'ouvertures, réparties symétriquement autour de la porte centrale. Les pleins de travées sont appareillés et les encadrements des baies sont saillants. Celui de la porte est par ailleurs mouluré, sous une corniche que soutiennent deux consoles.

### Maison de maitre (n°7) :

Le Village de la Sèvre



Maison de maitre ; Village de la Sèvre  
Datation : 1er quart 20e siècle

Cette ancienne ferme comprend un logis, en retrait par rapport à la voie, et des dépendances (notamment un hangar ou balet) dans son prolongement à l'ouest. Le logis, aux allures de maison de maître, est haut d'un étage, sous un toit à croupes et en tuiles mécaniques. Une corniche souligne ce toit que surmontent des épis et une crête de faîtage. La façade, encadrée par des pilastres, présente quatre travées d'ouvertures. Les encadrements des baies sont saillants et les linteaux sont en arc segmentaire.



## Maison de maitre (n°8) :

### Le Village de la Sèvre



Maison de maitre ; Village de la Sèvre  
Datation : 1er quart 20e siècle

Cette ancienne ferme comprend plusieurs corps de bâtiments répartis sur une parcelle surélevée, au bord du bief ou canal qui relie le Village de la Sèvre au bourg du Mazeau. Le logis s'élève au sud. Au nord sont regroupées différentes dépendances, soit d'est en ouest : un hangar ou balet, une étable avec fenil, et un fournil. Une partie de leurs élévations est en bardeaux de bois. Une autre étable prolongeait le logis au nord.

Le logis, aux allures de maison de maître, comprend essentiellement un corps de bâtiment principal encadré de deux ailes plus basses. Le corps principal est couvert d'un haut toit à croupes, en tuiles mécaniques, orné d'épis et d'une crête de faîtage en terre cuite. Chaque aile est couverte d'un toit à une seule croupe. Au-dessus s'élèvent des souches de cheminées en brique et en pierre. La façade du logis, à l'est, est couronnée par une corniche, tant sur le corps principal que sur les ailes. La façade du corps principal est en plus marquée par un bandeau d'appui. Les pleins de travées sont appareillés. Les encadrements des baies sont saillants et leurs linteaux sont en arc déprimé.

## Maisons bourgeoises :

### Bourg :



Maison bourgeoise du début du XXème avec  
toiture en tuiles plates mécaniques.



Maison inspirée de l'architecture de villégiature  
dans la rue du Port

## Prescriptions : voir charte architecturale et paysagère

## 3.2. Bourg et hameaux à préserver

### Légende :



Ensemble bâti et paysager rural à préserver (bourg et hameaux à dominante de bâti ancien, et leurs abords paysagers à proximité du marais mouillé ou du Site Classé)

### Caractéristiques et enjeux généraux :

#### Le bourg du Mazeau et ses abords

Le bourg du Mazeau est implanté de façon linéaire en frange du marais mouillé et s'est développé le long de la route de Benet actuelle RD 25.

La traversée du bourg ancien se caractérise par un bâti traditionnel assez dense et implanté sur rue. Les maisons sont souvent à étages avec parfois des volumes imposants. On trouve également de nombreuses granges et des maisons plus modestes, implantées sur rue ou sur cour. Quelques maisons de maîtres, entourées de parcs, ponctuent un bâti assez simple.

Le bâti est de qualité et assez bien conservé ou restauré dans la traversée du bourg.

La rue du Port constitue une des rues structurantes du bourg. Elle comprend quelques maisons inspirées de l'architecture de villégiature (débords de toit, lambrequin) des années 30 à 50.



*La rue principale ; un bâti dense et diversifié implanté sur rue, avec quelques pignons sur rue*



*Maison rurale bien restaurée dans la rue du Port.  
La façade aurait cependant nécessité un enduit plus couvrant arrivant au nu des pierres de taille*



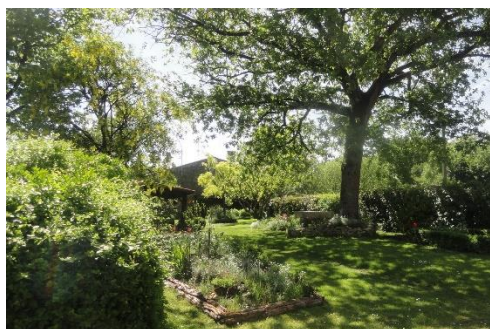
*Pignons sur rue dans la rue du Port qui descend vers le marais*

Entre les rues structurantes du bourg et le marais, s'étend un tissu bâti moins structuré, composé de petites ruelles et impasses où le bâti s'entremêle avec des jardins, prairies humides, et accès aux marais.

Ces parties du bourg offrent une ambiance toute particulière de par la diversité du bâti (petites maisons rurales, anciennes granges, alignement de maisons, maisons plus imposantes...), son état de conservation (jolies maisons rurales entourées de jardins simples, maisons plus vétustes ou mal restaurées), son imbrication autour de petites rues et également autour de prairies humides qui descendent vers le marais.



Prairies et jardins se marient très bien avec ce bâti rural qui tirait parti de sa proximité avec le marais.



*Diversité et qualité d'un tissu rural imbriqué aux portes du marais ; attention aux adaptations modernes qui dévaluent ces espaces villageois traditionnels.*

Ces espaces sont à la fois typiques et « charmants », mais également localement dégradés par des adaptations ou clôtures qui dénaturent le bâti ancien (clôtures proéminentes, volets roulants, enduits rigides, minéralité des abords...).

Ces espaces n'étant pas situés dans le Site Classé, ils n'ont pas l'objet d'une attention spécifique. Leur densification par comblement de quelques jardins ou prairies posent également la question de l'encombrement par les voitures et un risque de banalisation en cas de constructions neuves.

La préservation de l'identité rurale de ces espaces non protégés aux portes du marais et notamment de la complémentarité entre le bâti ancien et le végétal (prairies humides, arbres d'ornements, jardins, haies, fleurs en pied de mur...) sont des enjeux majeurs.

La plupart des ruelles, parfois privées, se prolongent d'un « port ». Ces ports (situés dans le Site Classé) constituent des espaces intimes parfois à peine perceptibles, noyés dans la végétation.



*« Ports » en bordure du marais dans la prolongation des ruelles du bourg*

## **Prescriptions : voir charte architecturale et paysagère**



## Entre plaine et marais, un paysage en transition de grande qualité

### Légende :



Haie, boisements ou parc paysager à préserver



Ensemble bâti et paysager rural à préserver (bourg et hameaux à dominante de bâti ancien, et leurs abords paysagers à proximité du marais mouillé ou du Site Classé)

### Description et intérêt :

Entre les marais de Benet et les terres hautes, un **paysage de transition** descend vers le marais, arborant progressivement les marqueurs du marais (frênes têtards, haies bocagères, vastes prairies) et mettant en perspective la masse boisée dense de ce dernier.

De **nombreux hameaux ou fermes isolées** se sont implantés dans cet espace intermédiaire de grande qualité, profitant ainsi des ressources naturelles de ces milieux entre terres hautes et marais.

Cette diversité paysagère, ce mariage harmonieux entre bâti traditionnel et bocage, les vues amples et cadrées sur les marais (**fenêtres paysagères**), qui permettent d'en apprécier la large étendue, **rendent ces espaces de transition sensibles et de grande qualité paysagère.**

**La préservation des vues les plus remarquables et des composantes paysagères (haies, frênes têtards, prairies) constitue un enjeu important pour préserver la qualité du bourg et de ses abords.**



*Paysage bocager de grande qualité aux abords du bourg, annonçant le marais et offrant de belles fenêtres paysagères*



*Petites prairies et maillage bocager aux abords du hameau du Bas des Eaux, un écrin de qualité au hameau.*

### Prescriptions : voir charte architecturale et paysagère

### 3.3. Les balets et granges

#### Légende :



**Balet, grange d'intérêt architectural (identification non exhaustive)**

#### Description et intérêt :

La ferme maraichine présente un profil typique ; l'étable, accolée à la maison, se prolonge par un vaste préau. Ce dernier est constitué de colonnes de pierre dont les intervalles peuvent être remplis de planches de peupliers (nommé traditionnellement « balet » ce hangar agricole peut être fermé sur une, deux ou trois faces par un bardage de peuplier vertical). Le fenil investi l'espace au-dessus de l'étable. Cette configuration présente de nombreuses variantes constituant la richesse de cette architecture agricole.

Les murs en moellon étaient constitués d'appareillages denses réalisés avec très peu de joints. Ils étaient non enduits.

Les opérations de rénovation doivent préserver la qualité des dispositions architecturales (piliers en pierre, grandes ouvertures, bardages bois, grandes portes en bois...).

#### Exemple d'éléments identifiés :

Exemple de balets dans le bourg :



Exemple de granges dans le bourg :





Grange dans le hameau de Dezais :



**Prescriptions : voir charte architecturale et paysagère**