



Le PROJET de SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE de MAULÉON

La ville de Mauléon a lancé la réflexion de création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (qui sera appelé Site Patrimonial Remarquable une fois créée) dans le cadre de sa démarche de labellisation « Petite Cité de Caractère® ».

Aujourd'hui, au titre de sa nouvelle compétence en urbanisme, l'Agglomération du Bocage Bressuirais a repris les travaux engagés précédemment par la commune de Mauléon pour finaliser l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)*.

Cet outil participe à la révélation et la valorisation de la cité historique.

**cette appellation sera prochainement remplacée par celle de « Site Patrimonial Remarquable » de Mauléon-ville (Conformément à l'article 114 de la Loi LCAP du 7 juillet 2016).*

Une AVAP, c'est quoi ?

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces paysagers.

L'AVAP permet :

- de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel d'une ville
- l'évolution de la ville tout en respectant son harmonie et son identité

Sur le plan juridique, c'est une servitude d'utilité publique qui sera annexée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sur un périmètre adapté aux contours des noyaux urbains anciens de Mauléon-ville et de Saint-Jouin. Elle permet ainsi de redéfinir, simplifier et clarifier les différentes protections patrimoniales existantes sur la commune et son environnement.

Une démarche partenariale entre la Ville de Mauléon, l'Agglomération du Bocage Bressuirais et les services de l'Etat ponctuée par des temps de concertation avec les habitants et les forces vives du territoire.

Une Commission Locale associant des élus et techniciens de la Ville et de l'Agglomération, des représentants des services de l'Etat et notamment le représentant de l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que des personnes ressources du territoire ont travaillé à la finalisation de ce document, avec l'appui d'un bureau d'études missionné par l'Agglomération : le bureau d'études Entrelieux, l'architecte du patrimoine : Anne Boissay et le paysagiste Stéphane Duprat.

Des temps de concertation et d'échange avec les habitants, les élus et les artisans ont ponctué les temps de travaux sous plusieurs formes : découverte itinérante de la cité, réunions, journée d'étude...



En janvier 2018, avec les habitants



En mai 2018, avec les artisans et professionnels de l'immobilier



En septembre 2018, avec les conseillers municipaux

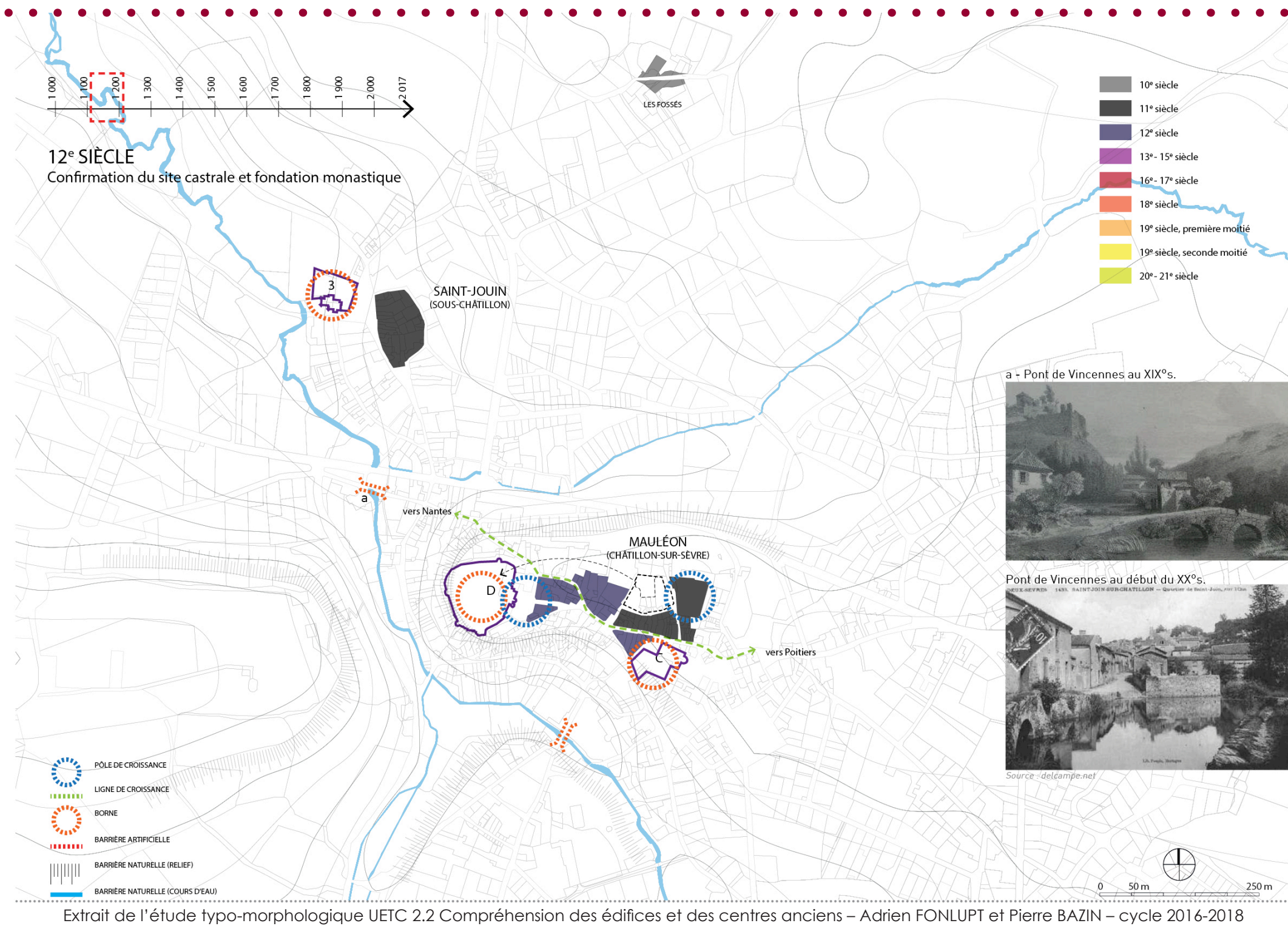


En octobre 2018, voyage d'étude à Vouvant et à Mallièvre

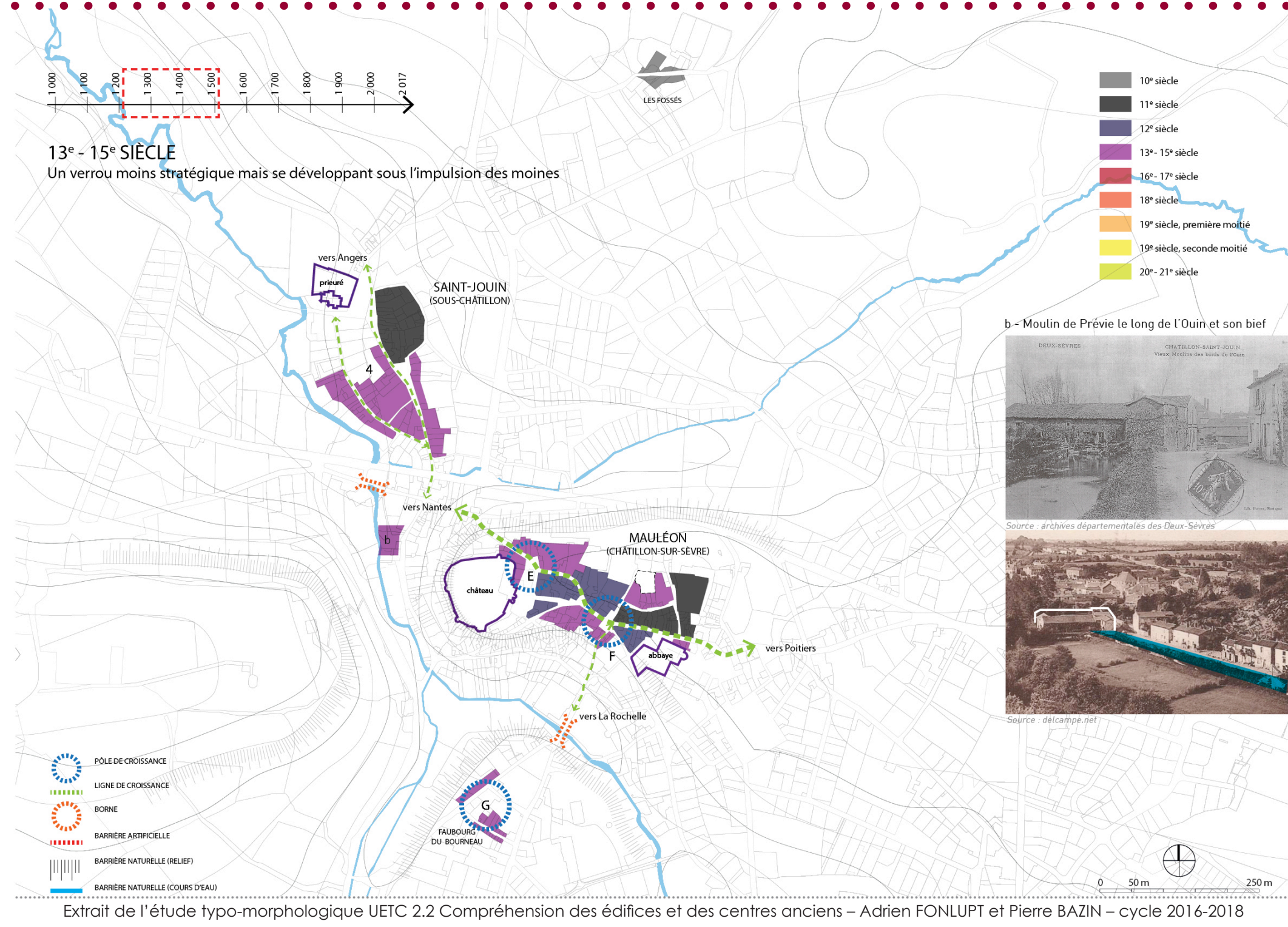
Les premières implantations

Le Castellum de Maloleone est cité pour la première fois vers 1080. Il est émis l'hypothèse d'un château à motte au centre du bourg (rue de la Motte) sur un point culminant.

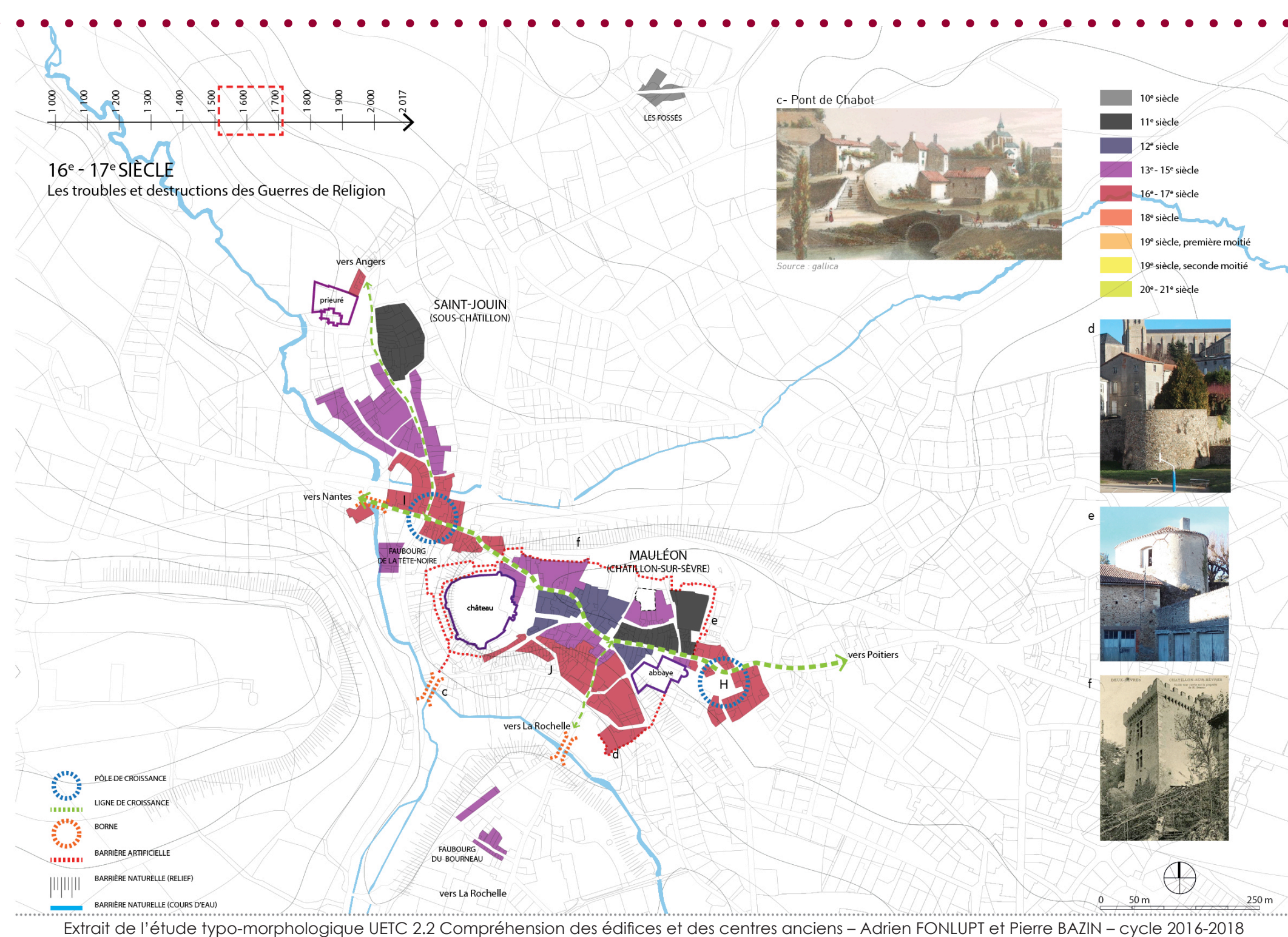
Le bourg de Saint-Jouin autour de son église (église Saint-Basile, puis prieuré Saint-Jouin).



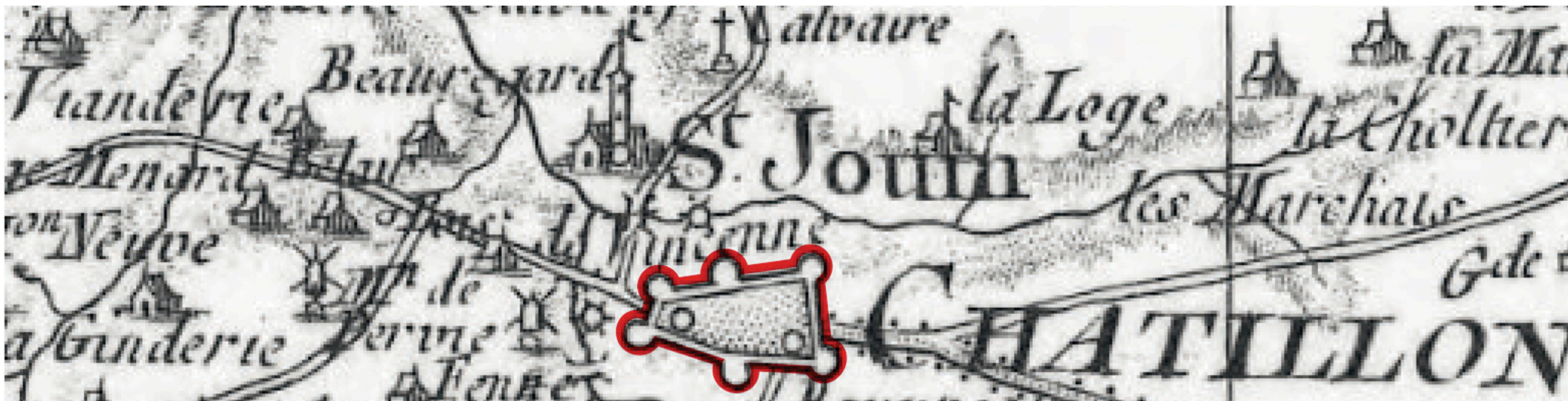
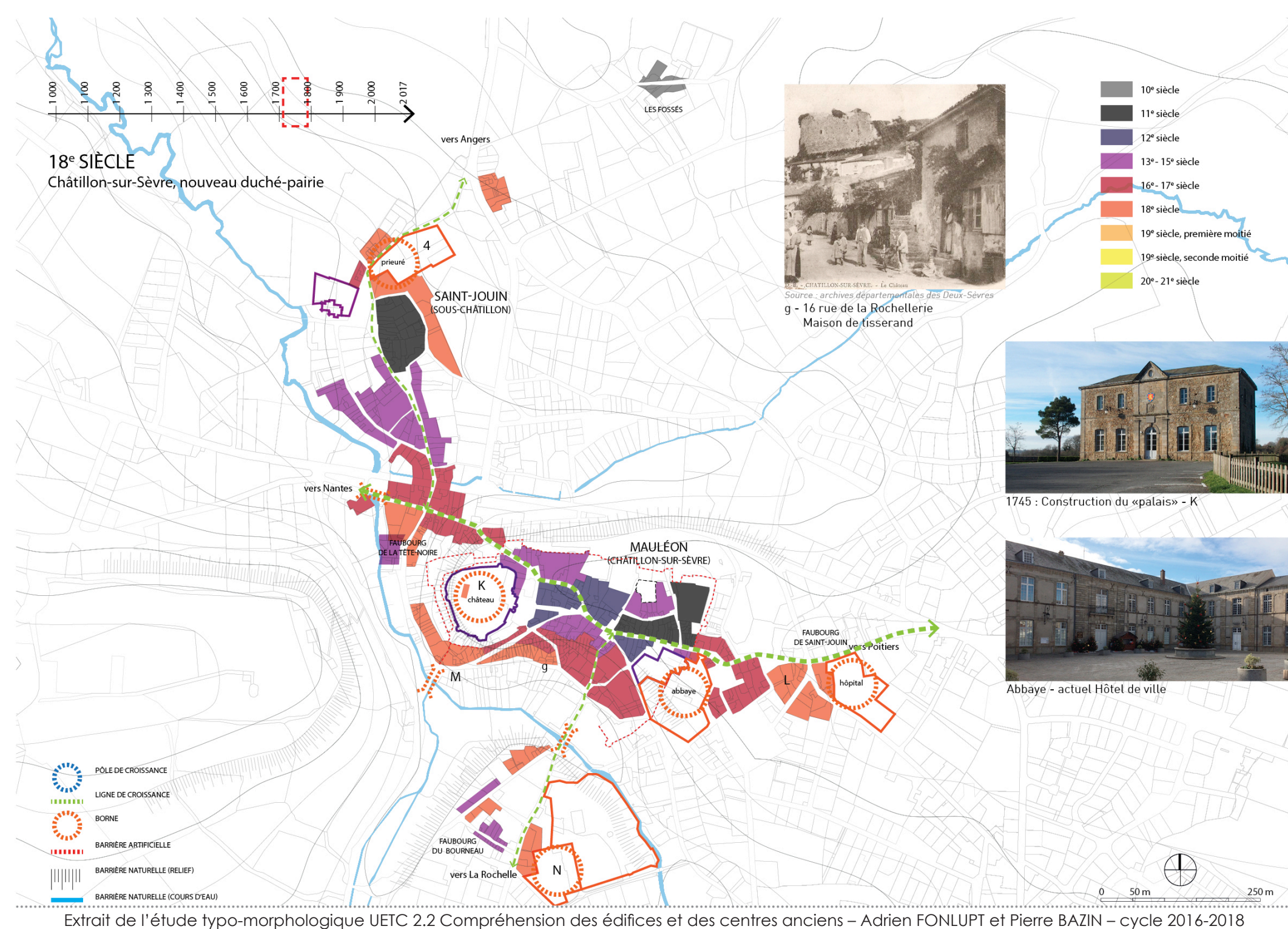
L'habitat s'organise à l'intérieur de l'enceinte urbaine par un axe de communication fort d'Est en Ouest, la Grand'rue, et par un axe secondaire du Nord au Sud entre l'île de la Motte et le pont de Bourneau (rue de la Motte, passage du Tissage). Les halles s'installent au cœur de la ville, à l'intersection de ces deux axes et à la jonction entre les trois paroisses : Saint-Pierre, Saint-Mélaine et de la Trinité.



Ces deux siècles correspondent à une phase importante de reconstruction des bourgs de Mauléon et de Saint-Jouin. Plusieurs maisons XVI^{ème} et XVII^{ème} siècle sont encore visibles (rue Saint-Mélaine et rue de la Tête Noire notamment). On note aussi l'existence de quelques logis encore présents aujourd'hui : logis de la Mignauderie, manoir de Saint-Jouin...)



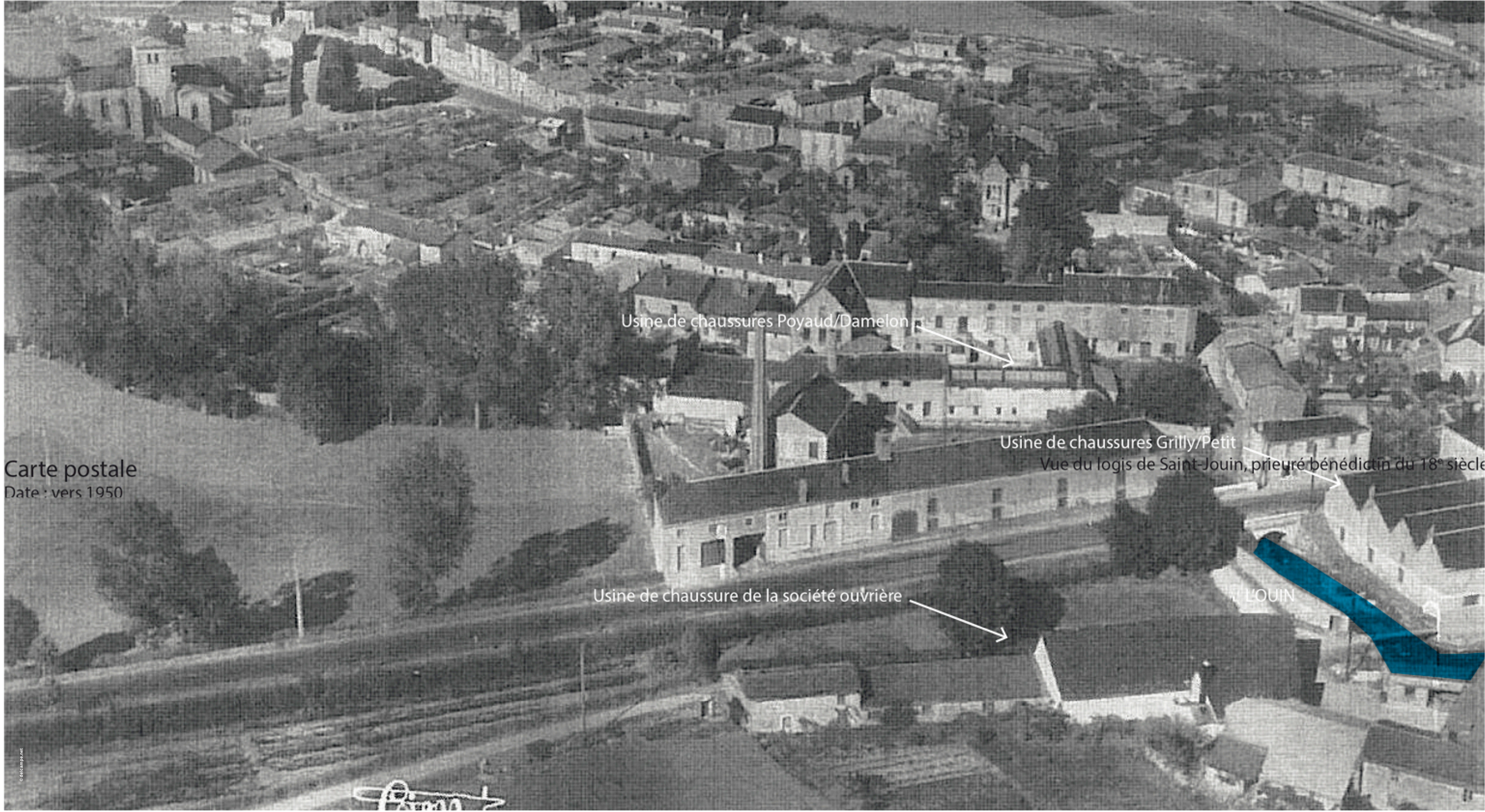
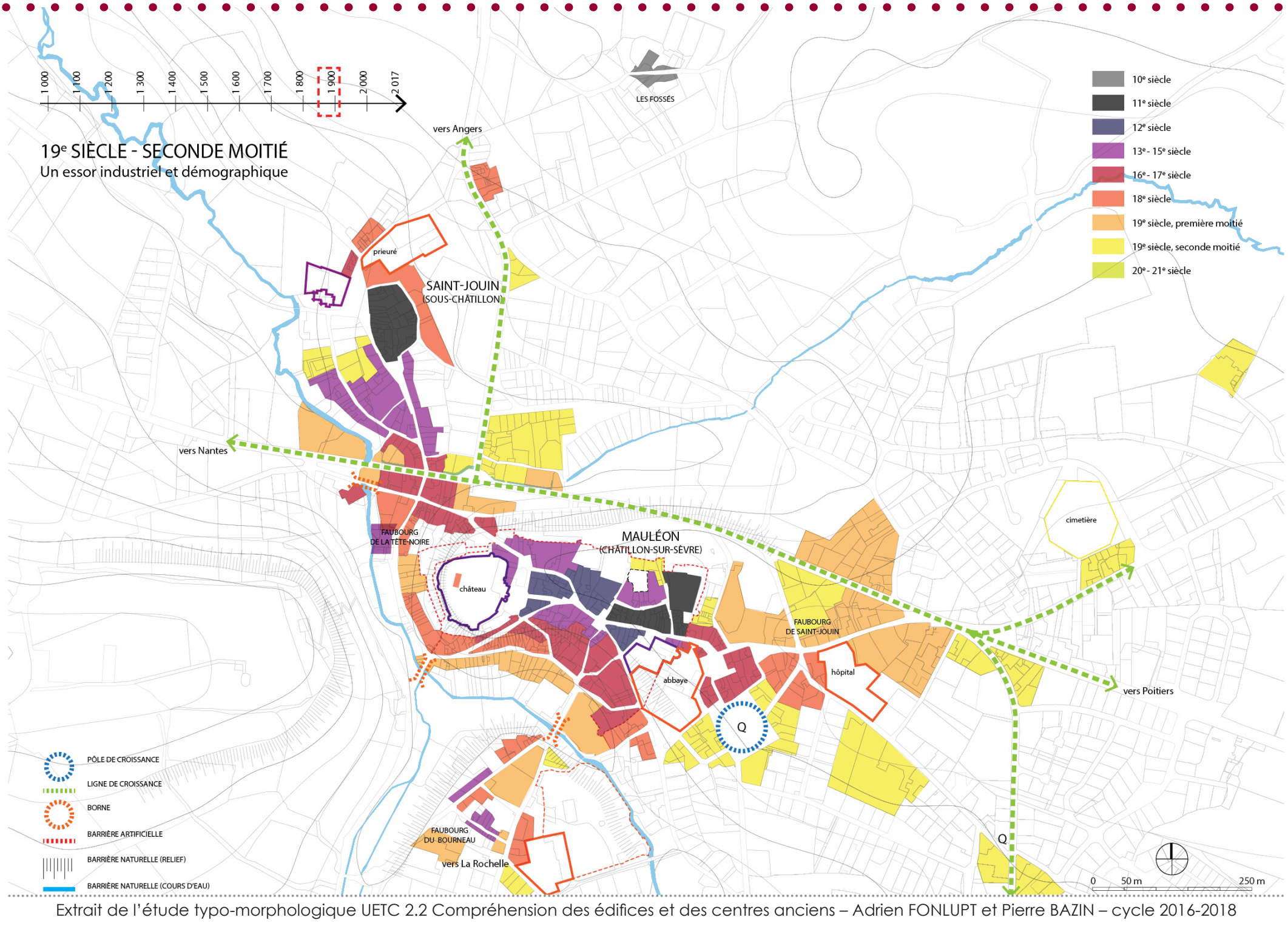
En 1793, une partie de la ville et les édifices religieux sont détruits lors du passage des troupes de Westermann, dans un contexte des Guerres de Vendée.



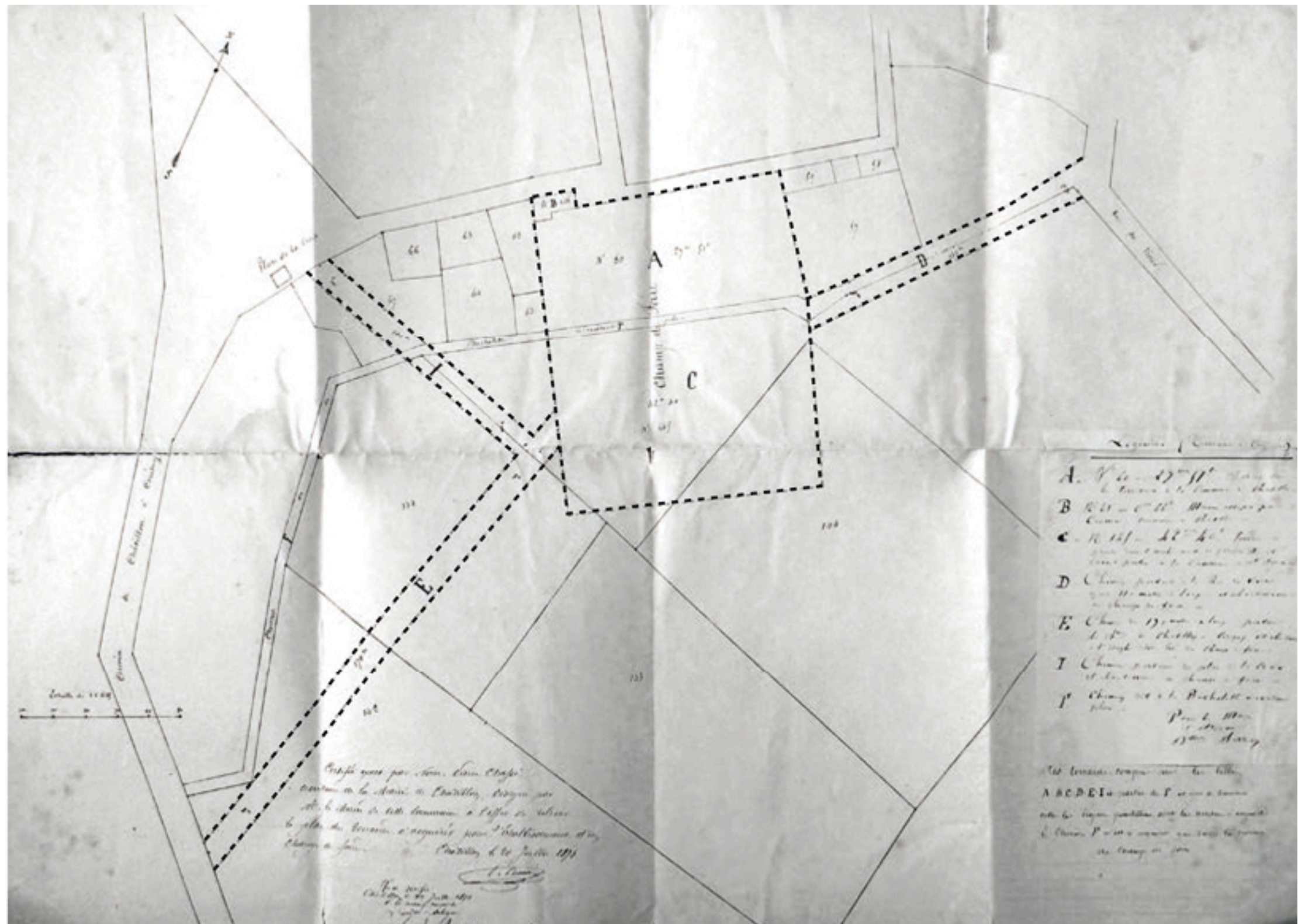
Les GRANDES ÉTAPES de FORMATION DE LA VILLE - suite -

Le XIX^{ème} siècle

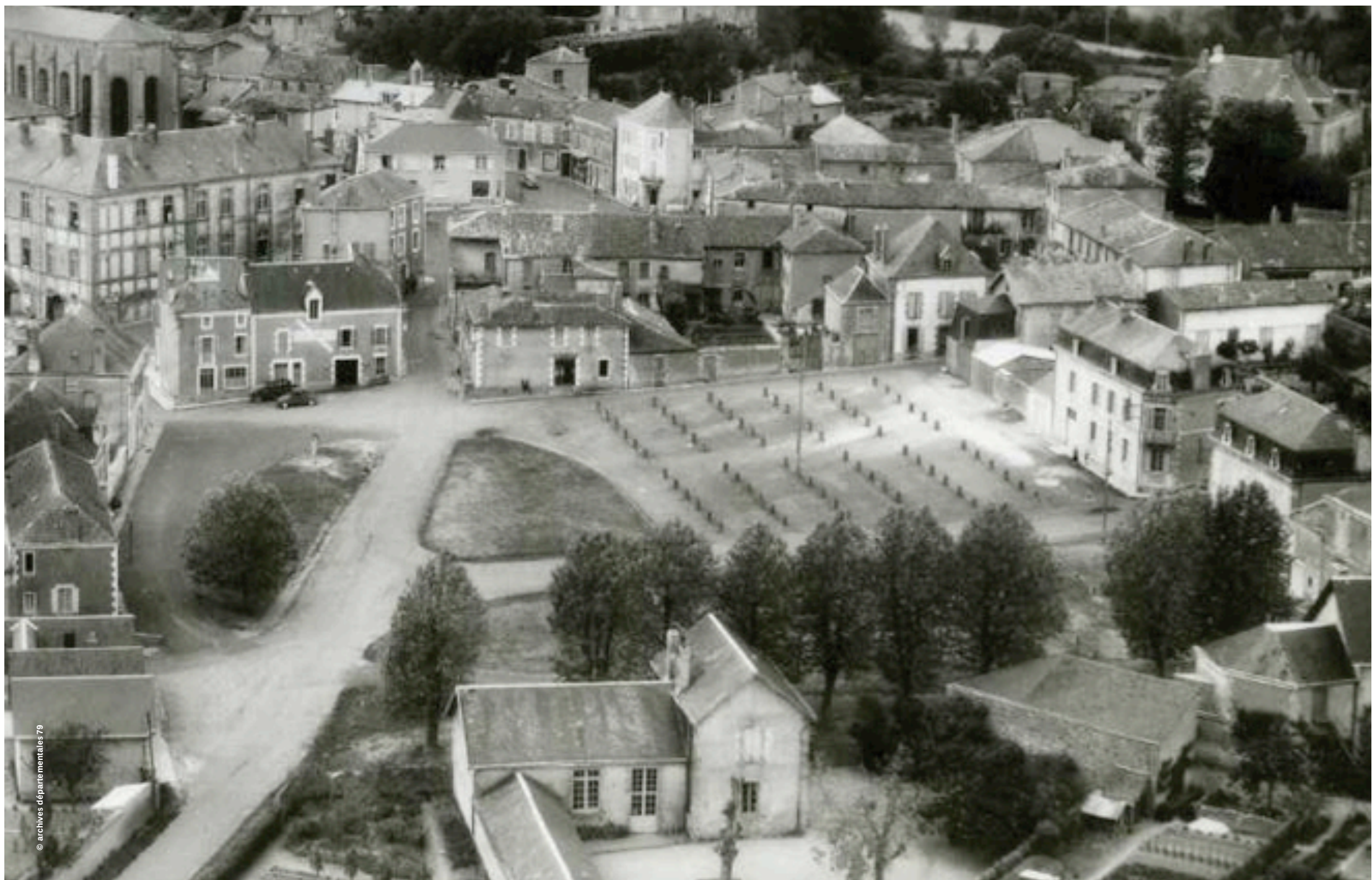
Capitale ruinée de la Vendée militaire, Mauléon entame une période de reconstruction de la ville. Rapidement, la tannerie déjà présente artisanalement au XVIII^{ème} siècle se développe et s'industrialise le long de l'Ouin. Parallèlement, les faubourgs où logent les ouvriers se développent à proximité. A cette activité s'ajoute la création de la nouvelle route de Nantes à Poitiers reliant Mauléon à un réseau de circulation et de commerce plus vaste. Ces nouveaux flux entraînent l'apparition d'activités : hôtel, auberge, relais de poste, charons... La seconde moitié du XIX^{ème} siècle permet à l'industrie de s'affranchir de l'énergie hydraulique. Les manufactures se répartissent sur le territoire. La route de Nantes à Poitiers étale linéairement les nouvelles zones de croissance.



Développement maximum du quartier des tanneurs, le long de l'Ouin, au niveau de l'ancien pont de Vincennes (ici déjà détruit)



Projet de percement du champs de foire, 20 juillet 1874

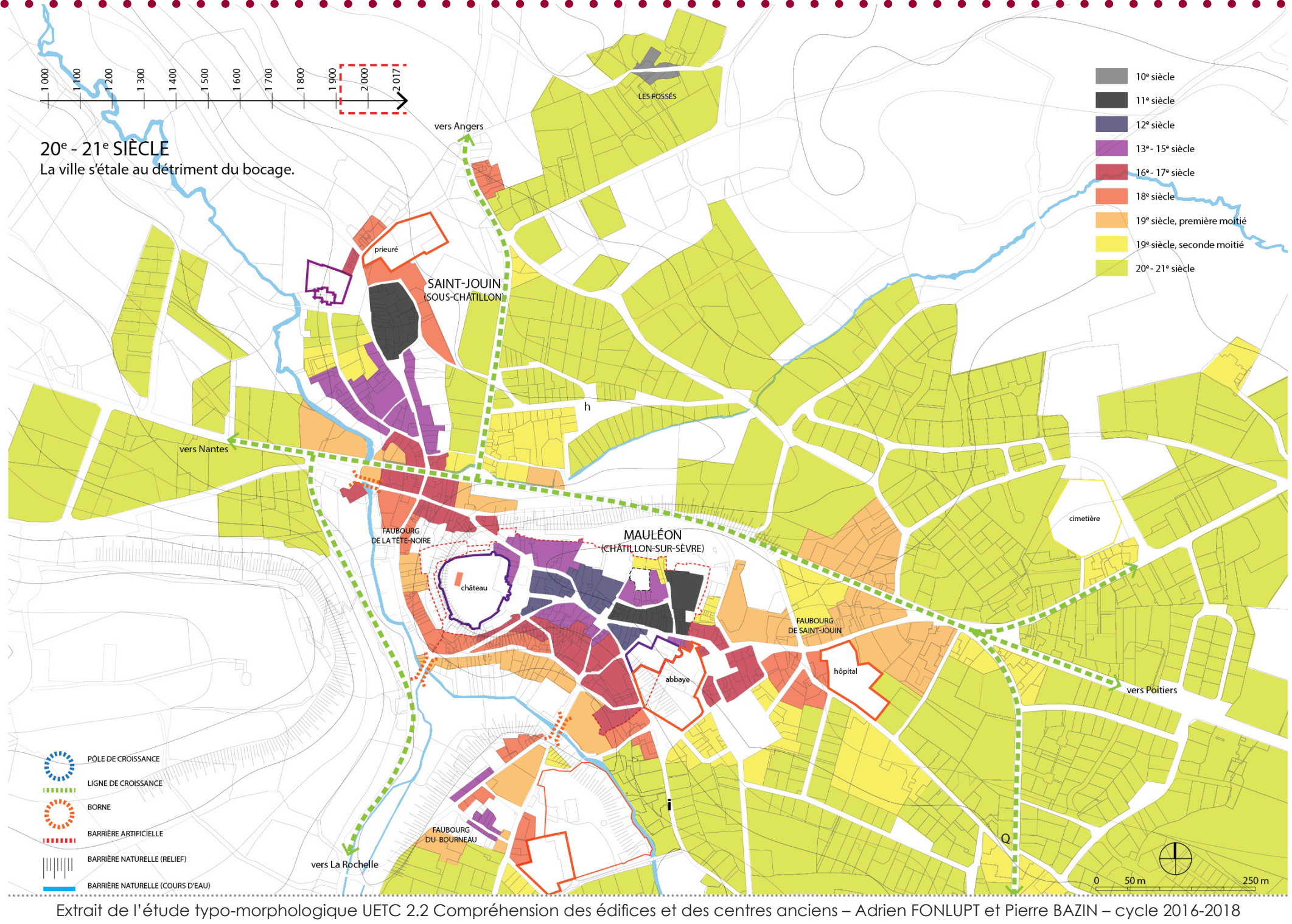


Vue aérienne du champ de foire - actuelle place de la croix verte

Les XX^{ème} et XXI^{ème} siècles

Mauléon, une cité « ouvrière » de caractère

Le développement de la ville se poursuit parallèlement à celui des activités industrielles nouvelles ou héritées du travail du cuir. La prospérité de ces industries draine une population d'ouvriers. Comme dans de nombreuses autres villes, la croissance de Mauléon s'accompagne d'un fort étalement urbain. La Cité Sainte-Anne est créée dans les années 50, dans le but de loger les ouvriers de la Comega. En 1965, les communes de Châtillon-sur-Sèvre et de Saint-Jouin-sous-Châtillon fusionnent sous le nom de Mauléon. En 1973 : nouvelle unification avec 6 autres communes : Rorthais, Moulins, Saint-Aubin de Baubigné, Le Temple, La Chapelle-Largeau, Loublande et St Amand sur Sèvre (qui quittera le Grand Mauléon en 1992).



Les paysages du bourg et de ses abords

Un paysage bocager aux portes de la ville

Le paysage agricole, marqué par les haies bocagères, est aux portes de la ville et il suffirait de peu pour qu'elles tissent un lien entre le paysage agricole et le bourg. La partie du bourg dense forme une continuité de bâti, traversant les différentes phases d'évolutions de la ville. Des poches de jardins, parcs et potagers privés contribuent à la végétalisation du paysage du bourg. L'ensemble de la zone urbaine est traversé par les vallées de trois ruisseaux qui forment une entité paysagère à part entière et est marqué par les jeux de reliefs.

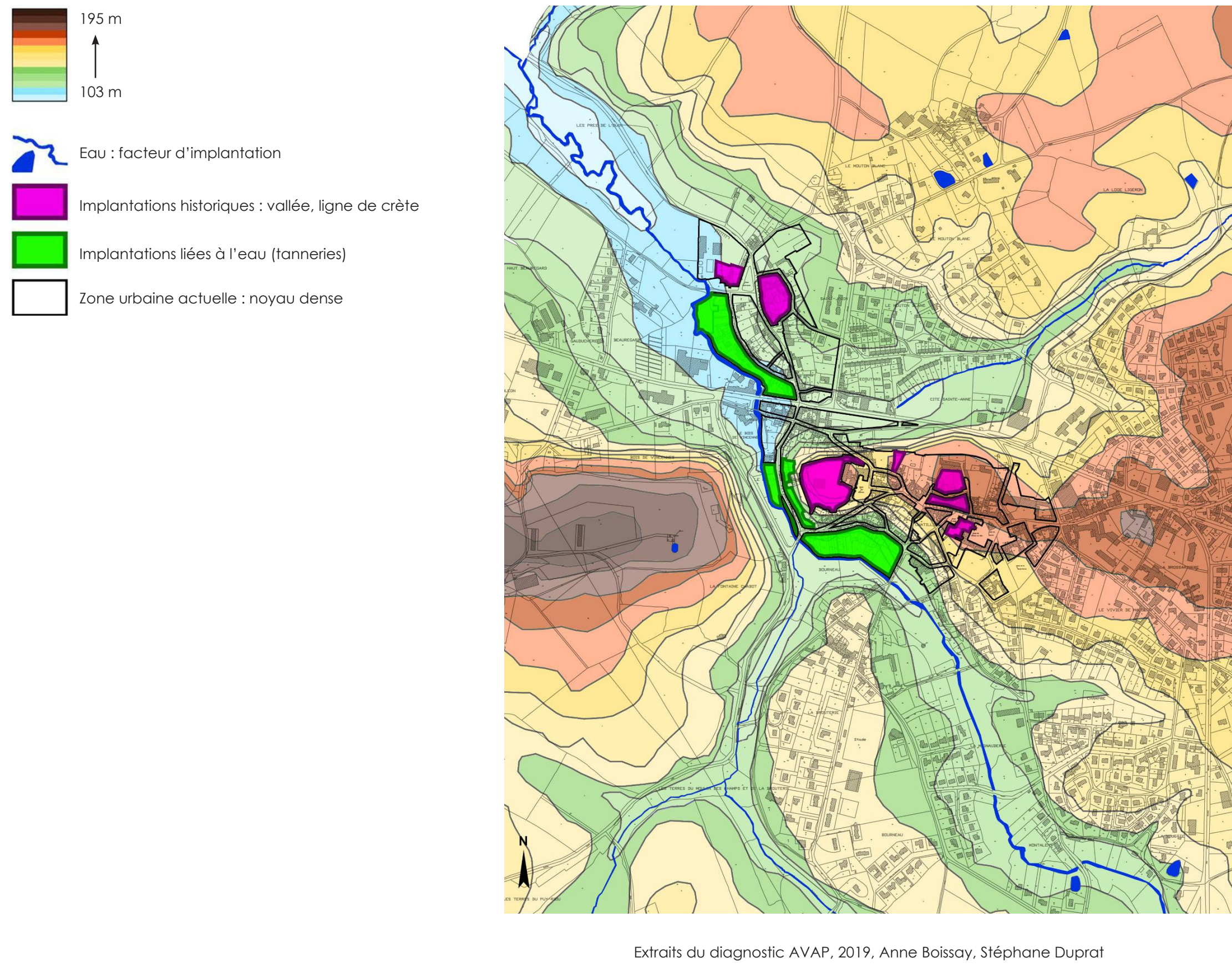
Des points de vue depuis et vers la Cité

Le boisement du coteau Ouest ainsi que le relief forme un point d'appui à la ville, un espace depuis lequel on contemple la cité. Le point de vue depuis le mémorial est remarquable offrant une vue d'ensemble englobant le quartier de St-Jouin, le château, l'église de la Trinité et la cité (ville haute et ville basse). Depuis le quartier Saint-Jouin ou encore depuis les entrées Ouest et Nord de la ville, les remparts du Château se découvrent. Celui-ci situé en promontoire au-dessus de la vallée de l'Ouin offre des vues d'ensemble sur la campagne environnante, le quartier St-Jouin ou encore au loin sur le site de Pyrome.

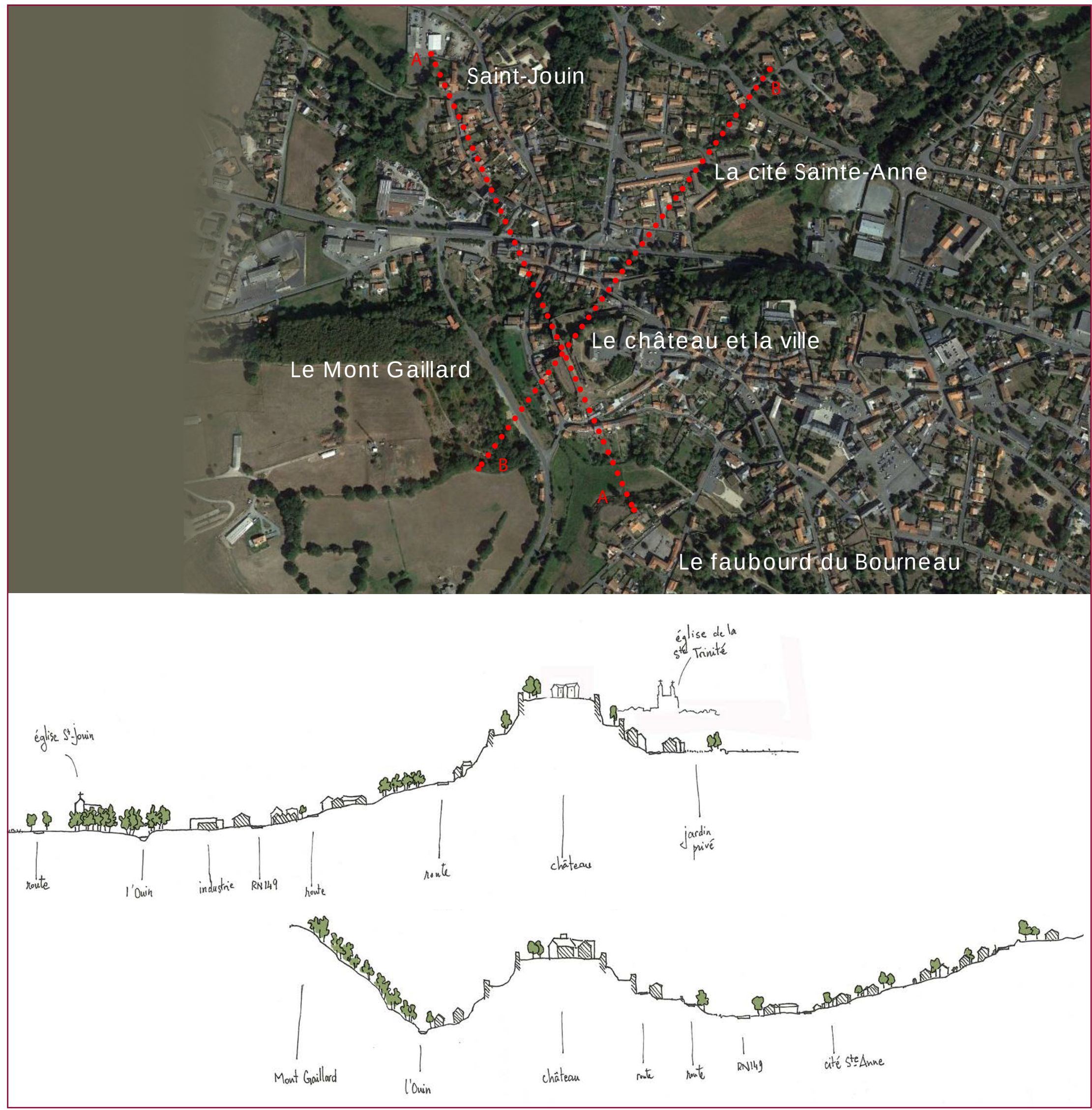


Implantation du bâti par rapport à l'environnement

Le relief et l'eau des facteurs déterminants dans l'implantation du bâti.



Coupe sur les noyaux anciens



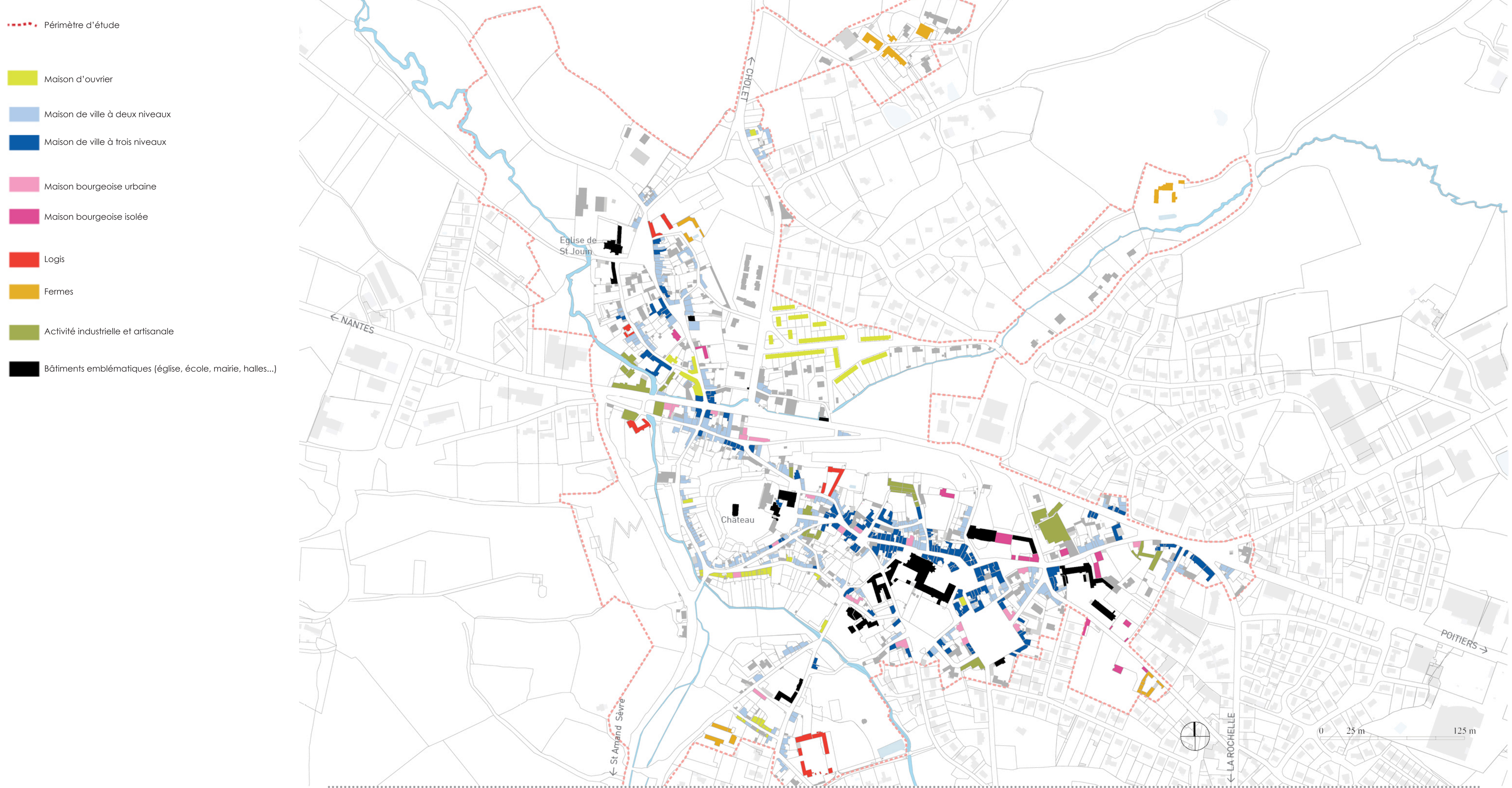
Le relief et les points de vue réciproques

L'implantation des bourgs anciens (Mauléon et Saint-Jouin) a notamment été guidé par le relief marqué de ce territoire : le château de Mauléon sur son promontoire rocheux et le Prieuré de Saint-Jouin dans la Vallée de l'Ouin. Ces implantations génèrent aujourd'hui des points de vue réciproques importants et particulièrement remarquables au niveau paysager.

Morphologie du tissu urbain

D'après l'évolution de la trame viaire, du parcellaire et du bâti, on constate que la ville de Mauléon était peu développée jusqu'au XVIII^{ème} siècle. Une première expansion est constatée fin XVIII^{ème} et début XIX^{ème} avec l'implantation des tanneries et teintureries le long de l'Ouin. Puis lors de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, on note une forte croissance de la ville, liée à une activité industrielle florissante et nécessitant la création de quartiers d'habitation plus éloignés du centre-ville. L'automobile permettant de s'affranchir des distances.

Typologie du bâti

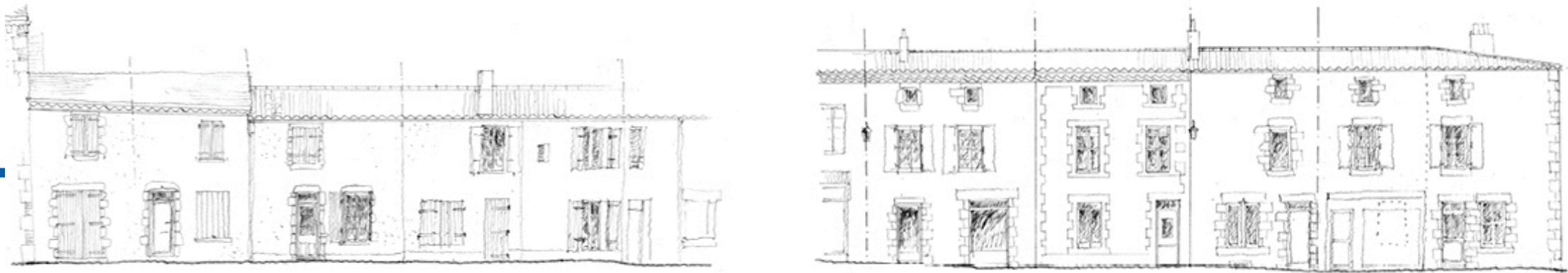


L'extrême variété du bâti en fait un patrimoine riche. Le bâti traditionnel de Mauléon est construit avec des matériaux naturels et extraits localement : la pierre (de granite principalement), la terre (tuiles et briques) et le bois.

Les **maisons d'ouvrier**, de taille modeste et plutôt basses sont accolées les unes aux autres sur de petites parcelles étroites, à l'alignement de la rue. Les maisons des ouvriers agricoles se situent principalement quartier de Bourneau mais également le long de la rue de Saint-Jouin. Alors que les maisons des ouvriers tisserand, tanneurs se localisent principalement au pied du château et le long de la vallée de l'Ouin. En direction de Cholet, **la cité ouvrière de Sainte-Anne** décline des maisons individuelles mitoyennes construites dans les années 50 pour accueillir les ouvriers de la comeqa. Elle se caractérise par sa grande unité : implantation des maisons alignées, gabarits constants, composition répétée des façades, des menuiseries et des clôtures.



Constituant le cœur de Mauléon, les **maisons de ville** présentent un volume plus important que la maison rurale. Le rez-de-chaussée accueillait souvent un commerce ou de l'artisanat. A la suite des destructions de 1793, la reconstruction de ces maisons de ville se sont faites suivant un même modèle. Cela crée de véritables ensembles urbains, sur un parcellaire étrié et imbriqué, tout en étant adaptés aux contraintes du terrain. Les corniches de ces immeubles sont souvent en granite taillé en doucine ou de type génoise.



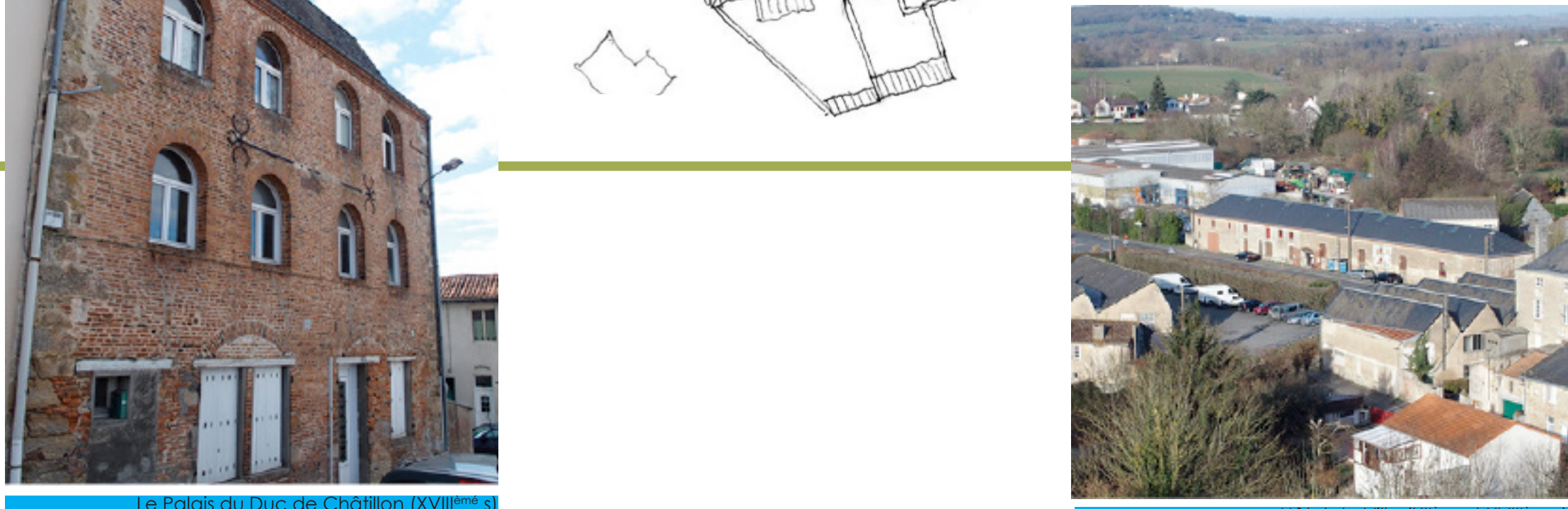
On entend par **maisons bourgeoises**, les habitations qui par leurs dimensions, les volumes intérieurs affichent un certain statut social. Largement inspirées des modes nationales, les maisons bourgeoises utilisent des matériaux tels que l'ardoise voir le tuffeau et adoptent des formes d'influence étrangère à la région. Aujourd'hui Ces maisons ont parfois trouvé un usage public comme l'espace culturel de la Passerelle.



Avec la Renaissance, le **logis** devient une forme spécifique de la région (logis de Mignauderie, logis de Saint-Jouin, logis de Beauregard ...). Plus proche d'une métairie que d'un château, il regroupe autour d'une cour, le logement du maitre (propriétaire terrien) et les bâtiments agricoles.



Avec le fort développement industriel au XIX^{ème} siècle et début XX^{ème} siècle, les **bâtiments industriels** se sont construit principalement le long de la rue de Nantes et le long de l'Ouin, à la jonction de la ville haute de Châtillon et du bourg bas de Saint-Jouin. Aujourd'hui, on remarque la présence de ces grands bâtiments, rythmés par des toitures en sheds, et dont quelques bases des anciennes cheminées subsistent encore.



Les **édifices emblématiques** ponctuent la cité avec notamment l'entrée du château (XII^{ème} siècle) avec le palais du duc de Châtillon (XVIII^{ème}) (site du château inscrit Monument Historique), l'église de Saint-Jouin (XII^{ème} et XVI^{ème} siècle, inscrite Monument Historique), l'ancienne abbaye (XII^{ème} et XVIII^{ème} siècle) devenue depuis le siège de l'hôtel de ville, de la bibliothèque et du musée entres autres, ...



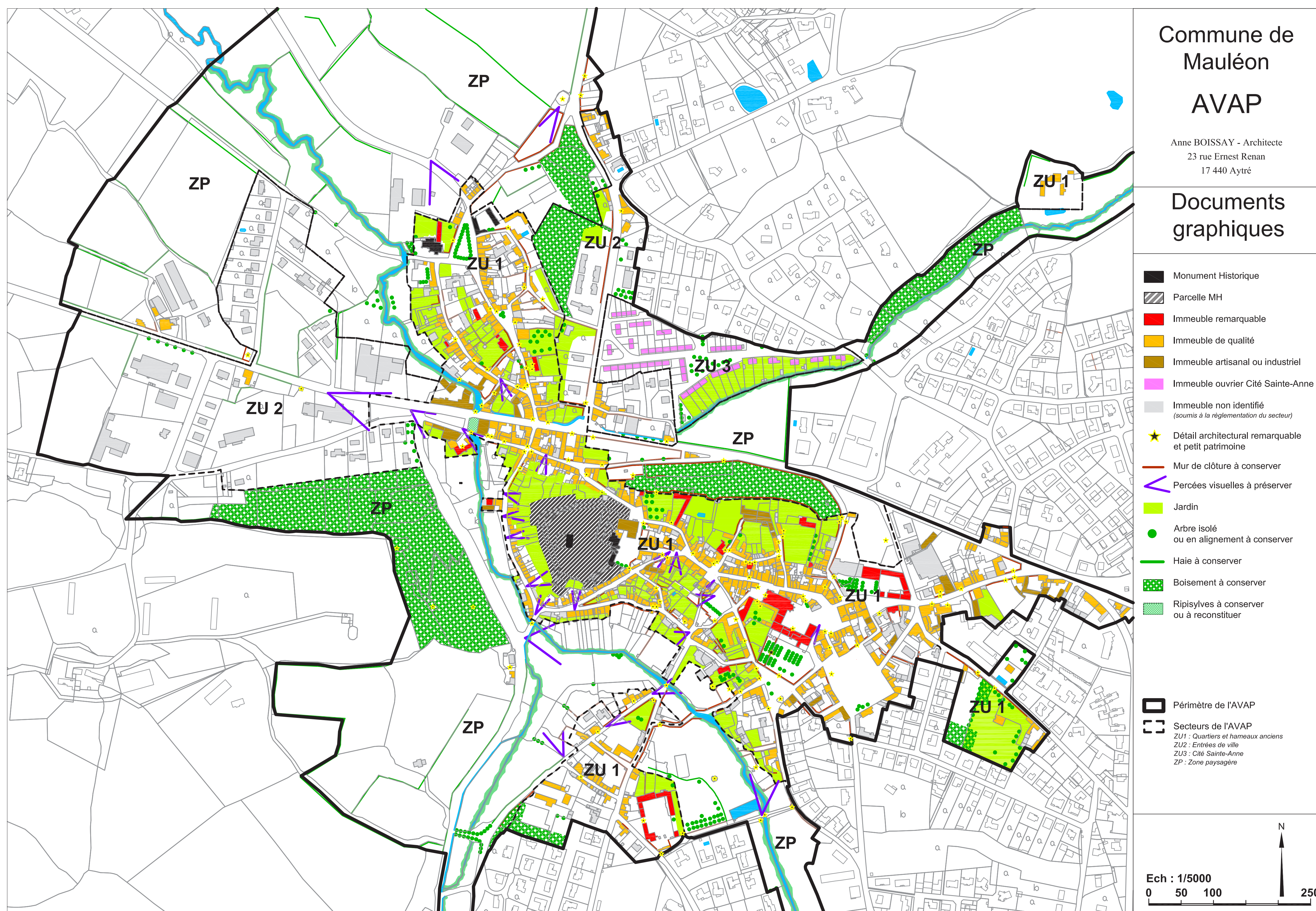
Le bâti mais aussi les murs de clôtures, le petit patrimoine (puits, fontaines ...) et les éléments paysagers (jardins en terrasses, parcs, vallées, masses boisées) fondent l'originalité et les qualités particulières de la commune.

LE DOCUMENT PROJETÉ

Le dossier d'étude d'AVAP est composé des pièces suivantes :

- o Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental
- o Le rapport de présentation
- o Le règlement
- o Le document graphique (périmètre et zonages)

Le PERIMETRE ENVISAGE DE L'AVAP a été déterminé en fonction des éléments patrimoniaux identifiés dans le diagnostic :



Secteur ZU1 : La ville historique

Le secteur correspond aux noyaux médiévaux de Mauléon et du quartier Saint-Jouin et à leurs extensions, notamment artisanales et industrielles.

Les objectifs dans ce secteur sont les suivants :

- Préserver les éléments architecturaux remarquables
- Mettre en valeur le bâti ancien
- Mettre en valeur les espaces publics
- Encadrer le traitement des devantures et enseignes

Secteur ZU2 : Les entrées de ville

Ce secteur correspond aux entrées Ouest et Nord de la ville, qui présentent des vues importantes sur le site en promontoire et les remparts du Château de Mauléon.

Les objectifs dans ce secteur sont les suivants :

- Préserver les vues sur le château et le quartier Saint-Jouin.
- Encadrer les interventions de constructions et de clôtures ayant un impact sur ces vues.

Secteur ZU3 : La Cité Sainte-Anne

Ce secteur correspond à la Cité Sainte-Anne, cité ouvrière construite dans les années 50. La forme urbaine et l'architecture sont caractéristiques des Cités-ouvrières bâties à cette époque.

L'objectif dans ce secteur est le suivant :

- Préserver les traces des activités passées tout en permettant l'adaptation des constructions aux usages et modes de vie d'aujourd'hui.

Secteur ZP : La zone paysagère

Ce secteur se compose de vallées, parcs et jardins, coteaux enserrant la ville ainsi que l'entrée Nord.

Les objectifs dans ce secteur sont les suivants :

- Préserver et mettre en valeur ces espaces naturels
- Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces
- Protéger les éléments de patrimoine existants
- Préserver et favoriser les liaisons douces
- Préserver le coteau du Mont-Gaillard et le coteau au nord de Saint-Jouin

A l'intérieur de ce périmètre, un PROJET DE REGLEMENT définit les dispositions à respecter en matière :

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

EN QUELQUES MOTS...

La phase de diagnostic a permis de prendre connaissance et d'inventorier :

- des paysages et points de vue remarquables sur le château notamment,
- une morphologie urbaine et une typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations des constructions dans le bourg et les faubourgs, en prenant en compte le relief,
- un bâti de qualité à préserver, d'une grande richesse (habitats de bourg, habitat ouvrier, bâtiments d'activité...).

Des enjeux ont ainsi été repérés :

o Le devenir du bâti

- Une meilleure connaissance de la valeur et de la qualité du bâti ancien qu'il soit remarquable ou plus modeste,
- Une rénovation de qualité du bâti ancien et une intégration des nouvelles constructions afin d'éviter la banalisation de la commune (menuiseries, devantures, toitures, extension...),
- Une attention à porter aux clôtures qui contribuent à l'ambiance urbaine ainsi qu'au traitement qualitatif des espaces publics et des espaces végétalisés.

o Les espaces paysagers et les points de vue :

- Des éléments de patrimoine paysager (vallées, jardins, boisements) nombreux et qui fondent le cadre de vie des habitants et l'attractivité de la commune,
- Des vues d'ensemble et des percées visuelles sur la cité et depuis la cité qui contribuent à la découverte de la ville sous toutes ces facettes.

Le projet d'AVAP va donc s'attacher à préserver les paysages et le bâti qui constituent l'identité et la qualité de Mauléon, en veillant à permettre l'évolution et l'extension de la ville dans le respect à la fois des paysages existants, des nécessités et des contraintes environnementales des lieux.

OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Septembre 2017 : reprise des travaux avec l'Agglomération et le groupement de bureaux d'études : Entrelieux, Anne Boissay et 1 pas de côté, en partenariat avec la Commune de Mauléon

D'octobre 2017 à décembre 2019 : finalisation des documents composant l'AVAP. Travaux ponctués de différents temps d'échanges et de concertation

Novembre 2019 : présentation du projet en délégation permanente de la Commission Régionale du patrimoine et de l'Architecture

Décembre 2019 : Arrêt du projet d'AVAP puis avis du Conseil Communautaire et du Conseil Municipal de Mauléon

1er semestre 2020 : passage en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture puis examen par les personnes publiques associées

2020 : Enquête publique conjointe avec celle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

2^{ème} semestre 2020 : mise au point du dossier au vu des avis rendus

Fin 2020 / début 2021 : accord du Préfet de département puis délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération du Bocage Bressuirais pour la création de l'AVAP de Mauléon qui deviendra, de fait, Site Patrimonial Remarquable.

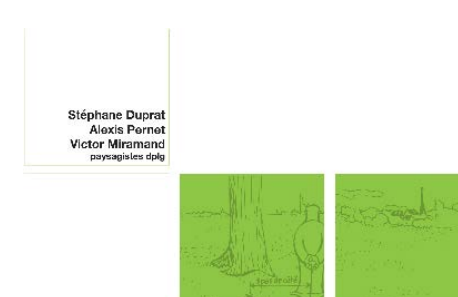


BIBLIOGRAPHIE

Etude AVAP de Mauléon, 2013, Françoise Doutreuve, Eric Enon, Atemporelle
Etude patrimoniale d'une ville et son territoire, Ecole de Chaillot, 2016-2018, Adrien Fonlupt et Pierre Bazin
Etude AVAP de Mauléon, 2019, Anne Boissay, Entrelieux et 1 pas de côté

Finalisation du projet AVAP avec :

anneboissay
ARCHITECTE du PATRIMOINE



agglomération
BOCAGE BRESSUIRAIS

Mauléon
ET COMMUNES ASSOCIÉES