

# Bazoges-en-Pareds,

création d'un périmètre délimité des abords autour du

## **Château fort**

### Le Donjon

Inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 12 février 1927

L'église en totalité ; le pigeonnier ; les vestiges de fortifications ; le portail Renaissance ; l'ensemble des terrains d'assiette à l'intérieur de l'enceinte (cad. AD 210, 211, 221 à 224, 228 à 232, 441)

Inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 20 octobre 2003

## Le cadre juridique

**Le périmètre de protection délimité des abords (PDA) introduit par la loi «Liberté de la création à l'architecture et au patrimoine» du 7 juillet 2016 « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords » (art. L621-30 du Code du patrimoine), visant à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument. A l'initiative de l'architecte des bâtiments de France (ABF), la création du PDA peut se faire à tout moment, autour d'un monument historique classé ou inscrit.**

### **. La protection au titre des monuments historiques**

Un immeuble peut être classés au titre des monuments historiques, ou inscrit si un classement immédiat ne se justifie pas. Dans les deux cas, il s'agit d'assurer la préservation des immeubles qui présentent un intérêt public au point de vue de l'histoire ou de l'art.

(Code du patrimoine, articles L.621-1 à L.621-29-9)

### **. Qu'est-ce que la protection au titre des abords d'un monument historique ?**

Les immeubles qui forment un ensemble cohérent avec un monument historique ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. Cette protection s'applique soit aux immeubles qui se situent à moins de 500m du monument et dans son champs de visibilité (visibles depuis le monument ou en même temps que celui-ci), soit aux immeubles qui sont situés dans un périmètre délimité des abords créé après enquête publique.

(Code du patrimoine, article L.621-30)

### **. Pourquoi établir un périmètre délimité des abords autour d'un monument ?**

La création d'un périmètre délimité présente un double objectif : d'une part adapter la protection des abords aux espaces qui présentent un intérêt patrimonial et concourent à la mise en valeur du monument, en cohérence avec le territoire, la topographie et l'environnement général qui en constitue le cadre et en supprimant le critère du champs de visibilité ; d'autre part limiter le nombre de dossiers d'autorisation d'urbanisme devant être transmis à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pour y faire l'objet d'un examen par l'Architecte des Bâtiments de France.

(Code du patrimoine, articles L.621-31 et L.621-32)

**. La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :**

- le champ de visibilité du monument,
- la qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument,
- les enjeux qui résultent du croisement de ces deux dimensions.

**. La démarche d'instauration du PDA est la suivante :**

1. le PDA est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France;
2. le PDA est soumis pour avis à l'autorité compétente en matière de PLU (au moment de l'arrêt de projet du PLU quand il est élaboré en parallèle, après avis de la commune concernée en cas de PLUi et également de la commune concernée, si cette dernière est propriétaire du monument) ;
3. le PDA fait l'objet d'une enquête publique (éventuellement conjointe avec le PLU). Dans le cas où le monument appartient à des propriétaires privés, c'est au moment de cette enquête que le Commissaire informe ces propriétaires et recueille leurs remarques ;
4. après réception des conclusions du Commissaire Enquêteur, le projet de PDA est soumis par le Préfet pour avis à l'autorité compétente en matière de PLU, qui dispose d'un délai de 3 mois pour se prononcer (le silence à l'issue des 3 mois vaut avis favorable) ;
5. le PDA est créé par arrêté du Préfet de Région et devient une Servitude d'Utilité Publique qui doit être annexée au PLU par un arrêté de mise à jour du Maire

# Méthodologie et philosophie sur le périmètre délimité des abords du Château fort

---

La délimitation d'un PDA intègre évidemment les espaces présentant des covisibilités avec le patrimoine protégé. Mais elle repose également sur une vision volontairement plus large de l'insertion des monuments dans son environnement qu'il soit urbain, naturel ou agricole :

- ➔ Quels sont les liens entre le château vis-à-vis du bourg, le monument et ses abords directs protégés, son espace agricole et naturel ? Comment le monument s'insère-t-il dans la trame urbaine existante (implantation du bâti, dessin des rues, qualité architecturale, palette chromatique des matériaux de construction, détails architecturaux) ?
- ➔ Comment et pourquoi ce tissu urbain et paysager le valorise-t-il ; même si les éléments bâtis du château ainsi que des parcelles environnantes ne sont pas toujours visibles ?

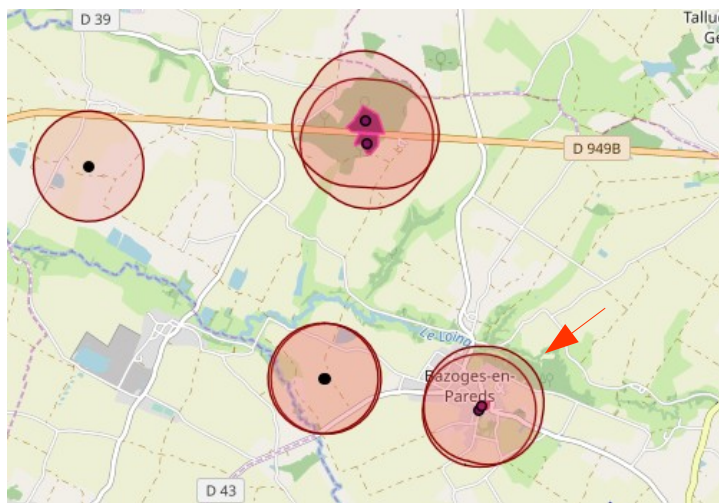
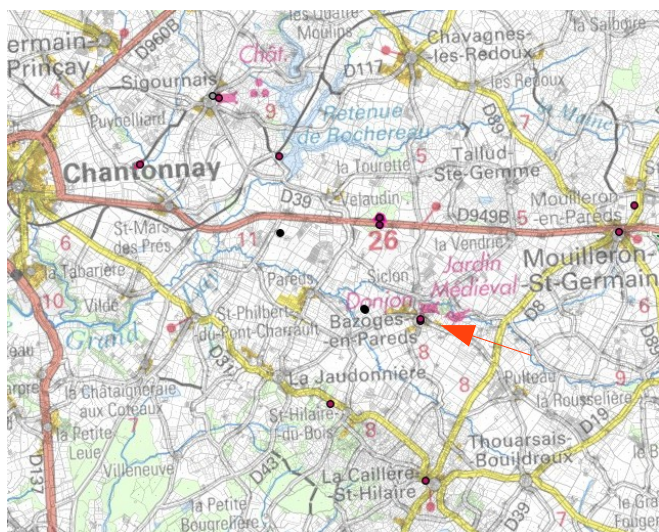
**Un périmètre de protection des abords ne doit donc pas uniquement se cantonner à prendre en compte les covisibilités, mais bien à identifier et protéger la cohérence d'ensemble paysagère et urbaine qui sert d'écrin valorisant le château fort.**

Il convient d'insister sur le fait qu'une parcelle bâtie ou non dans un PDA ne signifie pas le gel de sa constructibilité. Les autorisations d'urbanisme demeurent possibles, dans le respect du document d'urbanisme en vigueur sur la commune. La différence avec une parcelle non incluse dans un PDA est que les demandes d'urbanisme seront visées par l'ABF, selon un avis conforme.

**L'objectif d'un PDA n'est pas d'empêcher la constructibilité, mais d'encadrer au mieux les futures constructions ou les évolutions des constructions existantes de manière à ne pas porter atteinte au Monument Historique.**

# Présentation générale

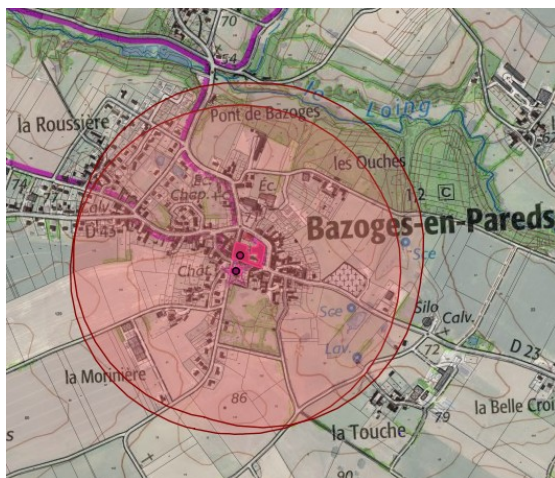
---



## Situation

Bazoges-en-Pareds, petite commune rurale, se situe dans Le Bas-Poitou, à l'est du département de la Vendée.

Positionnée au sud des Collines Vendéennes et des derniers contreforts du massif armoricain (qui offrent une limite au nord et à l'est), la commune de Bazoges-en-Pareds, se compose de paysages légèrement vallonnés (entre plateau calcaire et bas bocage). Elle est sillonnée par de nombreux ruisseaux et rivières, comme le Loing, et est ainsi bordée au sud par l'Arkanson, à l'ouest par le Grand Lay et la retenue de Rochereau.



La commune de Bazoges-en-Pareds comporte quatre monuments historiques, le château fort et ses abords directs, deux dolmens dits La Pierre Folle des Cous et La Ciste des Cous, dolmen dit des Landes ou Allée couverte de la Pierre Levée, motte et retranchement médiéval du Plessis Bouchard qui génèrent chacun un périmètre de protection de 500m.

Le présent dossier a pour objet la création d'un périmètre délimité des abords autour du château fort situé dans le bourg de la commune, dont le donjon, l'église, le pigeonnier, les vestiges de fortifications, le portail Renaissance, l'ensemble des terrains d'assiette à l'intérieur de l'enceinte sont protégés au titre des monuments historiques.

# Monument historique

---

## **CHÂTEAU FORT (titre courant : château)**

### Historique et description

Type de protection et parties protégées: le donjon, inscription par arrêté du 12/02/1927 ; L'église en totalité ; le pigeonnier ; les vestiges de fortifications ; le portail Renaissance ; l'ensemble des terrains d'assiette à l'intérieur de l'enceinte (cad. AD 210, 211, 221 à 224, 228 à 232, 441)

Localisation : 5095, Cour du Château

Statut juridique : propriété de la commune

Bazoges-en-Pareds est une commune très riche en histoire et, plus particulièrement l'histoire médiévale de la ville est étroitement liée à celle de son château et de son donjon.

Entre 1359 et 1380, une permission est accordée par Guillaume Archevêque, seigneur de Parthenay, à Jehan Luneau, chevalier seigneur de Bazoges, de « réédifier et de remettre en état le lieu et la forteresse de Bazoges, démolie car elle était menacée par les anglais, qui voulaient semble t-il s'en servir pour tenir la guerre (au début de la guerre de cent ans 1337-1453).

Le château fort est donc construit sur les bases d'un château plus ancien, englobant autrefois l'église paroissiale dans son enceinte.

L'enceinte actuelle correspondrait à l'espace fortifié après les travaux effectués au XIVème et au XVème.

Le donjon semble avoir été construit sur les bases d'un château plus ancien englobant autrefois l'église paroissiale dans son enceinte. Le donjon se compose de sept niveaux de salles superposées dont certaines sont voûtées et conservent de belles cheminées. Au XVème, il prend sa forme définitive : rectangulaire avec sa ceinture de mâchicoulis et de créneaux.

Les douves profondes et sèches, d'une largeur de 10 mètres, sont aujourd'hui comblées.

L'église Note-Dame de l'Assomption a été fondée au XIème siècle par les frères Luneau, à l'intérieur de leur château. Elle a été construite sur une longue période et, est constituée d'une double nef présentant deux campagnes de construction : XIIème et XVème siècle correspondant à chacune des nefs accolées. Une coupole sur trompe forme la base du clocher. Dans la chapelle seigneuriale, les culots armoriés évoquent les différentes familles liées au château.

En 1794, l'église fut dévastée et partiellement incendiée.

Le pigeonnier de Bazoges fut construit au XVIème siècle (inscription sur le linteau de la porte d'entrée).

Dans la seconde moitié du XIXème siècle, un projet d'alignement et d'élargissement sont mis en œuvre. On parle de « très grande douves au milieu du bourg », actuelle rue de la poste.

Iconographies anciennes et nouvelles :

Photographies anciennes et nouvelles



Ref : site monumentum



Ref : photos UDAP85





vues depuis la « rue de la poste »



## Vues en plan



Cadastré actuel 2020 (source : géoportail)



Photographie aérienne 2020 (source : géoportail)



Carte de l'état-major 1820-1866 (source : géoportail)



Photographie aérienne 1950-1965 (source : géoportail)

# Les orientations de protection des abords du monument historique

---

## Analyse, enjeux du Périmètre Délimité des Abords

Les documents suivants (photographies et cartes) ne visent pas à un repérage exhaustif qui serait peu constructif de tous les points de covisibilités, mais bien à établir une vision d'ensemble des sensibilités paysagères au regard de la cohérence urbaine, paysagère et architecturale environnante.

L'objectif du PDA n'est donc pas de préserver automatiquement l'ensemble des vues offertes sur le monument et ses abords, mais à préserver la qualité des perspectives ou mises en scène du monument les plus patrimoniales qui pourraient être remises en cause soit par des aménagements ou constructions nouvelles de tout type (habitat, agricultures, activités économiques), soit par une évolution non maîtrisée des constructions, murs et clôtures ou espaces publics existants.

⇒ Identification des covisibilités et de la cohérence paysagère et urbaine :

Le village de Bazoges-en-Pareds, situé au centre d'un triangle formé par les petites villes de Chantonay, Fontenay le Comte, et La Châtaigneraie, présente une vue sur le bocage vendéen. La vue s'étend sur de longues distances dans toutes les directions.

Le château fort et tout particulièrement le donjon se perçoit quasiment en tous points du bourg et au-delà.

⇒ En observant la carte de l'état-major (page 9) nous pouvons encore clairement identifier l'implantation historique de la commune.

Cependant, le village n'a pas échappé à l'extension urbaine sous la forme de lotissement implantée au-delà de la ceinture ancienne et rompt quelques peu avec la logique de développement historique du village et, tant à dissoudre le caractère paysager, primordiales pour la qualité des abords du monument et de ces perspectives proches et lointaines. Il n'en demeure pas moins que les parties anciennes présentent encore une harmonie architecturale en termes de volumétries, couleurs, matériaux de constructions, implantations bâties, ect...

⇒ Le bourg et ses alentours possèdent de véritables atouts paysagers qu'il conviendrait de pouvoir perpétuer pour la bonne mise en valeur du monument et ses abords.

Très verdoyant, souligné par de belles haies arborées, parc, parcelles vierge, le paysage participe pleinement à la qualification des espace urbains (notamment entrée d'agglomération en tout point qu'il est impératif de maintenir.

## COVISIBILTES DIRECTES MAJEURES



monument historique



Axe de covisibilité



Cônes de vue (ref. photographies)



1.



2.



3.



4.



5.



6.



## ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS



Centre ancien constitué principalement de maisons de bourg : caractéristiques urbaines (alignements, accollement, traitement des espaces publics de qualité ou à requalifier) et architecturales (couleurs, matériaux, ect...)



Points de vue intéressants et valorisants en dehors du centre ancien au sein du périmètre des 500 mètres actuel pour le maintien de la bonne mise en valeur des abords du monument historique par une vigilance portée à l'implantation des éventuelles nouvelles constructions, à la hauteur, volumétrie ainsi qu'au traitement des espaces publics à soigner



monument historique

# AMBIANCES PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES



# Justification de la délimitation du Périmètre Délimité des Abords

---

## Principes généraux conduisant à l'établissement du PDA et à sa justification

Dans l'objectif de permettre:

- la protection des sites bâtis ou non bâtis présentant une covisibilité évidente avec le monument et pour lequel une intervention non maîtrisée sur le bâti existant ou l'édification non réfléchie d'une construction nouvelle qui serait de nature à remettre en cause de manière notable les vues sur le monument.
- la protection des abords immédiats ou plus éloignés du monument qui de par leurs qualités architecturales, urbaines ou paysagères participent à la mise en valeur du monument que celui-ci soit ou non en covisibilité : parties agglomérées des centres anciens, espace libre offrant un cône de vue, panorama....
- la prise en compte des parties anciennes répondant aux organisations urbaines traditionnelles liées au bocage et constituant le cadre bâti du monument, qu'il y ait covisibilité ou non. Le cadastre napoléonien ou la carte de l'état-major est dans la plupart des cas utilisés pour déterminer les parties les plus anciennes à prendre en compte. Mais des choix sont également faits sur la relation entre le bâti et/ou la parcelle avec le monument historique.
- exclusion des parties urbanisées récentes qui ne présentent pas d'intérêts architecturaux ou urbains particuliers et n'étant pas en lien avec le monument.

## Justification du Périmètre Délimité des Abords

Comme nous avons pu le constater dans le reportage photographique des cônes de vue majeures avec la monument historique, celles-ci sont très nombreuses et ce nous offrant des vues très lointaines avec lui, vues allant même jusqu'à « rue de l'abbé », La Sicaudière (entre La Jaudonnière et Saint-Hilaire-du-bois).

En effet, c'est notamment par la présence du Donjon qui domine de manière significatif le paysage proche et très lointain que de telles vues sont prégnantes dans le paysage. La carte de l'état-major représente la ville de Bazoges-en-Pareds par le symbole du « village avec château ». Ce document témoigne de l'implantation historique de la commune, qui se développe en partie sur l'axe central de la D23, mais il montre aussi, le fait que le village connaît une extension d'urbanisation sous la forme de lotissements pavillonnaires, notamment implantée au nord ouest du centre bourg.

Peu d'éléments, tracé parcellaire et bâtis, ont été supprimés dans les abords immédiats du château fort depuis le plan de l'état major. Toutefois, nous pouvons constater que l'emprise du centre bourg se détachait de manière plus lisible qu'aujourd'hui.

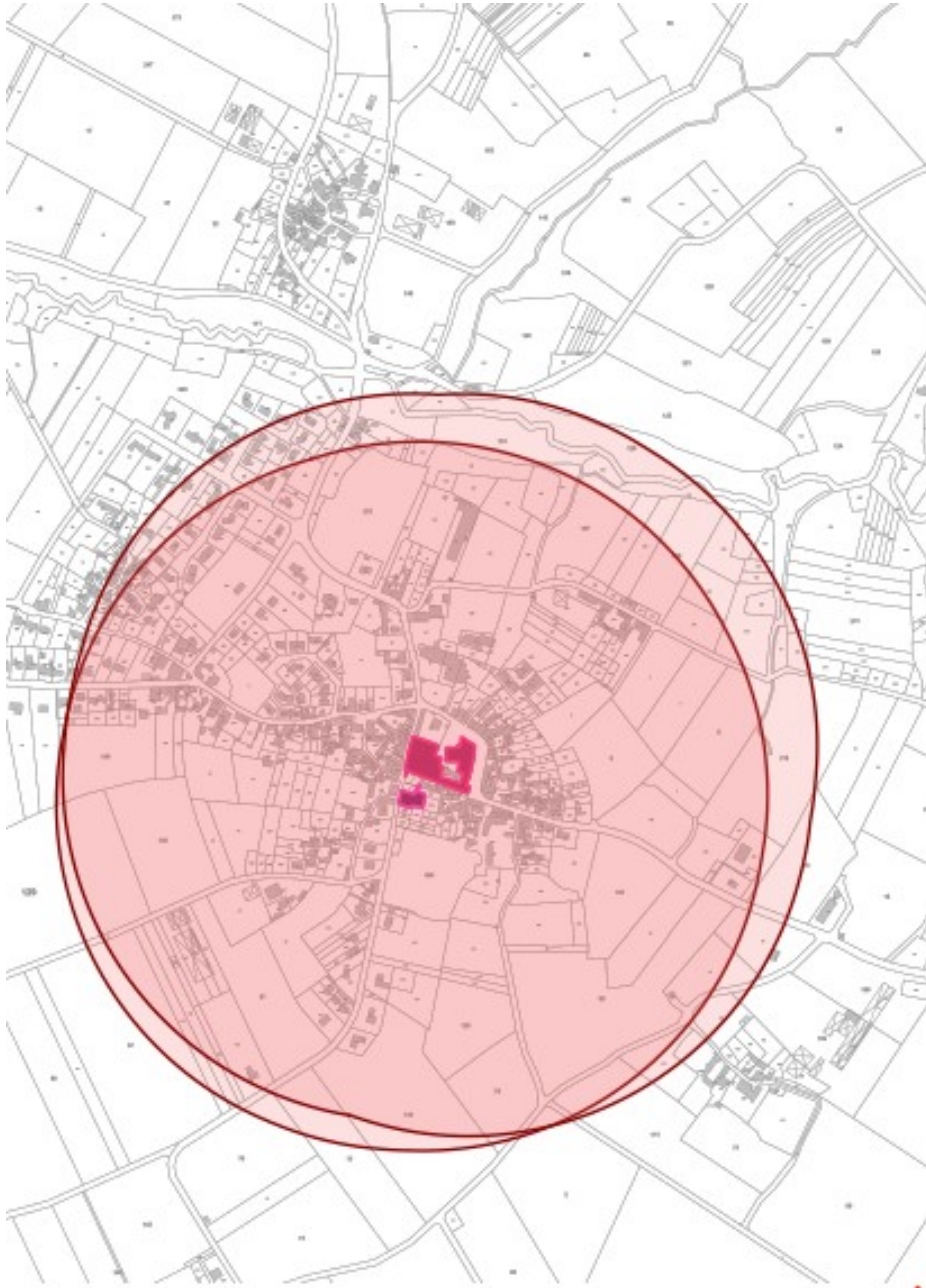
Il faudra prêter une grande attention aux zones d'extension urbaine prévues afin qu'à terme cette éventuelle évolution bâtie ne tend pas à dissoudre le caractère paysager et la trame urbaine existante primordiale pour le maintien de la qualité des abords du monument et ses abords directs protégés.


Ce périmètre exclut une partie des zones urbanisées du XXème siècle, qui ne présentent pas d'intérêt architectural et paysager, à l'exception des parcelles directement liées à la bonne mise en valeur des entrées dans le centre bourg et des cônes de vues au pied du village.

Le périmètre propose également d'inclure l'ensemble bâti ancien situé au nord du centre bourg, juste après le passage de la rivière du Loing. Celui-ci présente un lien fort avec le monument et offre des perspectives lointaines de qualité avec l'édifice. Une mise en qualité bâtie et paysagère indéniables sur la mise en scène vers le château fort.

## Périmètre des 500 mètres existant

---



 Périmètres actuels de 500m

 Monument Historique

# Périmètre Délimité des Abords

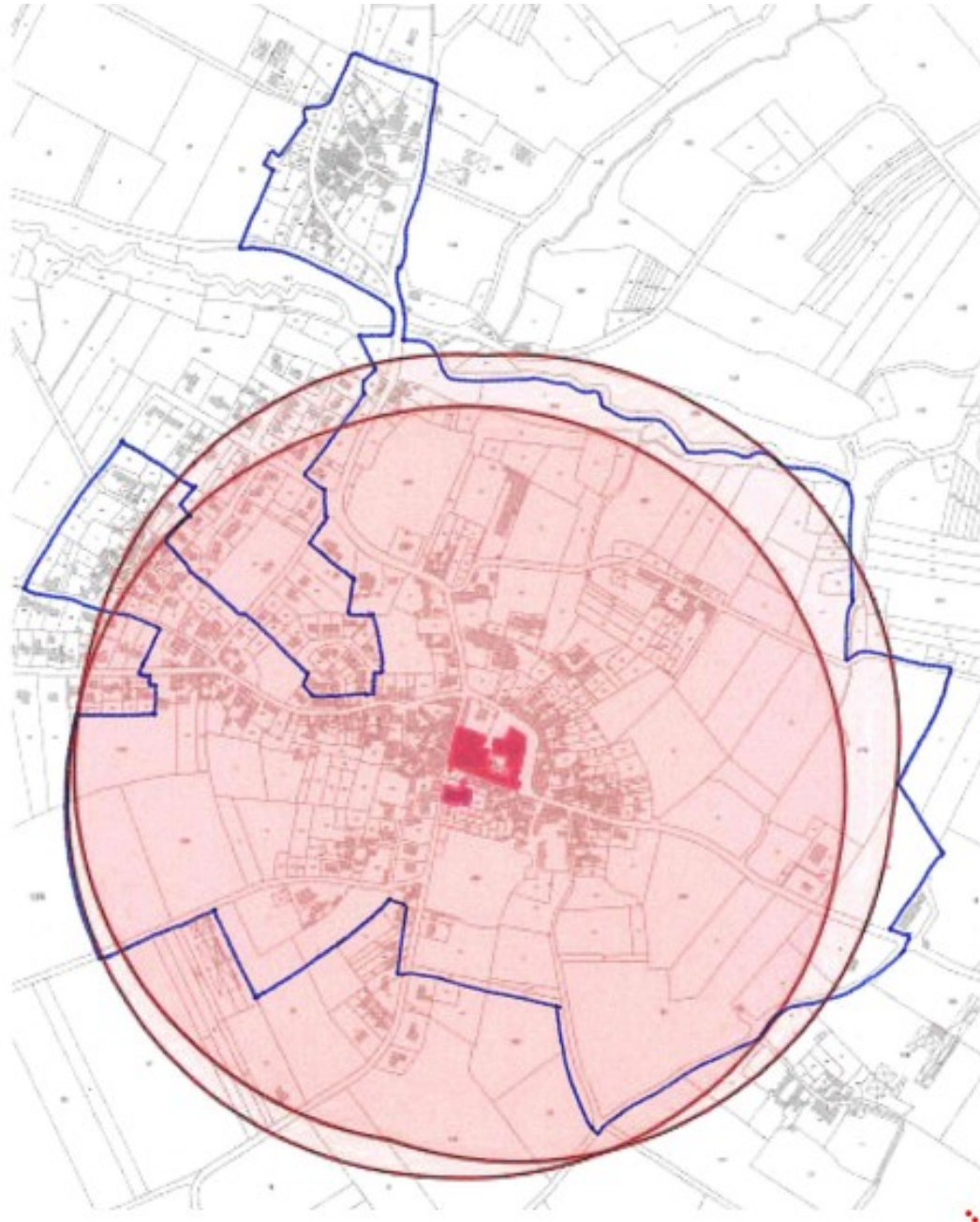


Monument Historique



Périmètre Délimité des Abords

Périmètre délimité des abords et rayon de 500 mètres fusionnés  
**Bazoges-en-Pareds**



Monuments Historiques



Périmètres actuels de 500m



Périmètre Délimité des Abords