Pays de la Loire, Loire-Atlantique
Maisdon-sur-Sèvre
la Pépière

Ecart dit La Pépière

Références du dossier

Numéro de dossier : IA44005621
Date de l'enquête initiale : 2015
Date(s) de rédaction : 2015
Cadre de l'étude : enquête thématique régionale Villages à communs
Degré d'étude : étudié

Désignation

Dénomination : écart

Compléments de localisation

Milieu d'implantation : en écart
Références cadastrales : 1814, G

Historique

La trame de l'écart

L'existence de la Pépière est attestée par la première levée du cadastre en 1814 mais cet écart est plus ancien. Dans l'écart, une maison noble (parcelle BN-164) est dotée d'une charpente ouvragée datant probablement du XVIIe siècle.
Le compte-rendu d'une consultation réalisée par un avocat dénommé Maisonneuve pour le maire de Maisdon en 1866 fait référence à un aveu rendu le 26 septembre 1787 par le seigneur Drouard et femme du seigneur de la Bretesche qui cite « la tenue de la Pépière » (source : archives privées). Ledit aveu n'a pas été retrouvé
Au XIXe siècle, la structure foncière du hameau n'évolue quasiment pas. Au XXe siècle, quelques bâtiments sont construits au nord-est et sud-est de l'écart. De nombreuses façades sont remaniées (enduit en ciment, ouvertures modernes).

Les communs

Le registre d'état de section du cadastre napoléonien de 1814 fait mention de biens communs aux habitants de la Pépière : un « four banal » (1814, G-2171) et une pâture (1814, G-2729 bis). Le four est isolé des bâtiments d'habitation et des dépendances, et se situe dans la partie ouest du hameau. Ce four est probablement détruit au début du XXe siècle (il n'est nullement fait mention de sa destruction dans les matrices du cadastre, mais aucun des habitants ne se souvient de ce four). En tous cas, il n'apparaît pas au cadastre rénové de 1978. Aujourd'hui, la parcelle ancienne est incluse dans le parcellaire de la voirie publique. La pâture correspond à un espace "rhizomatique" dont les limites ne sont pas clairement définies et se confond avec le réseau de voiries. C'est autour et sur cet espace commun que le bâti est implanté.
Le plan cadastral rénové en 1966 répertorie sept communs de village qui correspondent aux communs actuels : un sol (BN 98), deux bois (BN 218 et 219) et quatre aires (BN 220, 201, 111, 110). La parcelle BN-111 comprend une mare aujourd'hui comblée. Sur la parcelle BN-110, sont implantées depuis 1814 au moins, deux écuries. Ces parcelles communes sont héritées du morcellement de la pâture identifiée comme commune aux habitants lors de la première levée du cadastre (1814, G 2729 bis).
Sur la parcelle BN-201 du cadastre actuel, deux hangars sont cartographiés : ils sont construits dans les années 1960 à l'initiative d'un habitant.

Période(s) principale(s) : Temps modernes, Epoque contemporaine (?)

Description

Localisation générale

La Pépière est un hameau implanté au sud-ouest de la commune de Maisdon-sur-Sèvre, en bordure directe de la Maine (400 m de distance), frontière naturelle entre cette commune et celle de Château-Thébaud. L'écart se structure sur un site à 40 m d'altitude, en pente (10% de dénivelé depuis le hameau jusque la Maine). Les communs, étant donnée leur localisation dans l'écart et la micro-topographie du site (en forte pente vers la maine) sont utilisés afin de permettre l'écoulement difficile des eaux en cas de forte pluies.

La structure villageoise et ses communs

Il existe actuellement sept espaces "communs aux habitants du village" au sein de l'écart (BN 98, 110, 111, 201, 218, 219, 220). Ces parcelles sont héritées du morcellement d'un seul espace ancien (XVIIIe siècle) encore perceptible dans la lecture d'un paysage villageois peu transformé. En 1814, cet espace commun tentaculaire se confond avec le réseau de chemins du hameau et forme une grande parcelle de terre non cultivée sur laquelle les bâtiments s'implantent en îlots. Cet espace n'est pas identifié comme espace commun par l'arpenteur chargé de réaliser la levée du cadastre (il ne le sera qu'en 1978 avec la rénovation du cadastre) mais il est indubitable qu'il fait déjà l'objet d'usages collectifs.
Au début du XXe siècle, les communs, sont utilisés en lien avec l'activité agricole, comme zone de pâturages pour les bestiaux pour les petits propriétaires ne possédant pas de parcelles de prés en bordure de la Maine. Le commun est également utilisé comme gerbier et aire de battage jusqu'à la fin des années 1950. Dans les années 1950, plusieurs érables sont plantés sur le commun. Sur la parcelle BN-218, le long du chemin vicinal n°3, un boulodrome (avec un appentis) est aménagé ; il est utilisé par les habitants jusque dans les années 1950.
Selon le témoignage des habitants, il semble que l'exploitation et la gestion du commun n'ont jamais fait l'objet d'une formalisation administrative écrite par les habitants : les pratiques qui ont eu lieu jusque dans les années 1950 comme la vente de bois issu du commun, la tenue d'une caisse commune pour payer l'impôt sur ces parcelles, ou les réunions annuelles des habitants pour la tenue des communs n'ont donné lieu à aucun compte-rendu écrit.
Aujourd'hui, les communs sont partiellement boisés (BN-218 et 219) et servent comme espace de stockage du bois de chauffage (parcelle BN-201, 218). Les habitants dont les maisons et dépendances s'implantent sur le commun (parcelles BN-201, 110, 220) s'en servent comme prolongement de leur propriété avec l'installation d'équipements de stockage et loisirs qui répondent à des usages privés (cabane de jardin, jeux de plein air, terrasses).
La fête annuelle du hameau est organisée en commun avec l'écart de la Grenaudière situé à 500 mètres de la Pépière en direction de l'est. Une série de maisons construites au cours de la seconde moitié du XXe siècle ayant désormais rattaché l'un à l'autre ces deux anciens écarts, la fête déroule sur l'écart de la Grenaudière.

Eléments descriptifs

Matériau(x) du gros-oeuvre, mise en oeuvre et revêtement :

Typologies et état de conservation

Typologies :

Architecture, paysage et activité économique de l'écart

Préambule : En Pays du Vignoble nantais, les « villages à communs » sont des hameaux ou écarts dont les habitants possèdent en commun et de manière indivise un ou plusieurs biens fonciers, souvent sous forme d'une aire non bâtie en cœur de hameau. L'essentiel du patrimoine bâti qui constitue ces écarts relève de caractéristiques architecturales qui font l'objet de cette présentation.

Présentation générale

La Pépière est un "village à communs" dont la structure est de type 2, c'est-à-dire que le bâti s'organise en îlots sur un espace à usage et propriétés collectifs. L'architecture villageoise témoigne d'une ancienne activité de polyculture.

Paysage général

Selon l'hypothèse communément admise, le hameau de la Pépière doit son toponyme à l'expression familière « avoir la pépie » qui signifie avoir une grande soif. Cette expression évoque la difficulté d'approvisionnement en eau du site liée à sa topographie. Selon le témoignage oral d'un habitant, dans les années 1920, les puits de l'écart ne permettaient pas d'abreuver les habitants et les bestiaux puisqu'ils donnaient chacun 10 litres d'eau par jour en période estivale.

En 1814

La répartition actuelle des sols témoigne de quelques modifications avec l'organisation lisible sur le plan napoléonien. Le cadastre de 1814 atteste d'une activité de polyculture vivrière ancienne. L'écart s'organise « entre communs et jardins » : au nord, les communs servent de pâtures ; au sud, les bâtiments d'habitation et de stockage ouvrent sur une multitude de fines parcelles cultivées en jardins. Des terres labourables et quelques pâtures définissent un périmètre de transition avec les prés qui ceinturent la maine à l'ouest, les terres du domaine des Roussières au Nord, et la tenue de la Grenaudière à l'est. Les 150 petites parcelles de vigne détenues par les habitants de l'écart sont plantées sur les coteaux à l'est et au nord.

En 2015

L'accès à la Pépière se fait par une route sinueuse depuis la route départementale 58 qui reprend le tracé ancien de la séparation entre les hameaux de la Pépière, la Grenaudière et du domaine des Roussières visible sur le plan cadastral de 1814.
Aujourd'hui, les jardins privatifs initialement très morcelés, sont progressivement réunis par propriétaire en une parcelle homogène (par le biais d'échanges, rachats de parcelles entre les habitants). Les terres cultivables à proximité de la Maine ont cédé leur place à des parcelles boisées. La vigne s'est propagée sur les coteaux à l'est jusqu'à la Grenaudière.

L'activité économique

La Pépière est un hameau dense pour lequel sont répertoriés dans les états de section du cadastre napoléonien (1814) 32 propriétaires (dont 20 sont identifiés comme habitant à la Pépière) pour 73 bâtiments.
On compte 42 bâtiments d'habitation (20 maisons dont une avec loge et 21 chambres) et 5 masures. Les dépendances (7 écuries ou étables, 1 grenier, 2 "emplacements", 14 celliers et 4 pressoirs). L'étude de la nature du parcellaire témoigne d'une activité céréalière et légumière dominante. L'étude ponctuelle des propriétés foncières de cinq habitants révèle que les modestes propriétaires, comme les gros propriétaires fonciers, possèdent d'ailleurs essentiellement des terres labourables, des jardins et quelques pâtures. (Sont considérés comme petits propriétaires fonciers des habitants dont la possession foncière n'excède pas en moyenne 30 parcelles et gros propriétaires ceux qui en possèdent plus d'une centaine).
Pourtant le nombre de celliers et de pressoirs présents dans l'écart indiquent une activité viticole importante. L'activité viticole procédait probablement de la signature de baux à complant en vertu desquels les habitants pouvaient cultiver les parcelles de vignes concédées par un propriétaire. Ici la cohabitation avec les immenses parcelles de vigne des Sauzes et des Roussières implantées aux portes du hameau de la Pépière laissent supposer qu'une exploitation de ce type avait lieu.
L'activité viticole s'intensifie dans la première moitié du XXe siècle : la vigne envahit les labours à l'est de l'écart. Les prés et pâtures, avec le recul de l'élevage, sont conquis par la végétation au sud, ouest et nord. Les habitants ayant vécu cette période de basculement vers une mono-activité viticole racontent que les bovins réservés à l'agriculture disparaissent progressivement, remplacés par les équidés qui permettent de tirer la charrue entre les rangs de vigne. Les chevaux viennent paître sur l'espace commun.

Phasage chronologique et architecture villageoise

Avant 1814

La maison qui semble être la plus ancienne de l'écart (2015, BN 164) est à deux niveaux avec une toiture à deux pans couverte de tuiles creuses. Les murs sont en moellons de roche granitique aujourd'hui enduits à la chaux. Les encadrements des baies sont en moellons de granite. La fenêtre au premier niveau est pourvue d'une pierre d'appui.
L'architecture ancienne se caractérise par un usage des matériaux locaux : gneiss et granite sont utilisés pour les maçonneries des habitations et dépendances. Le couvrement est en tuiles creuses et les encadrements des portes et baies sont en moellons épais de granite. Les linteaux des portes sont soit en bois (parfois protégés par un larmier de pierres), soit en blocs monolithiques de granite. Les bâtiments recensés comme « maisons » dans le cadastre sont à deux niveaux et pourvues d'une cheminée, tandis que les « chambres » sont généralement des pièces froides, en rez-de-chaussée avec combles à surcroît. Les écuries ou étables sont en appentis, avec un jour.
Un bâtiment accueillant anciennement un pressoir subsiste encore (2015, BN 364) : il est en rez-de-chaussée avec une toiture à deux pans (aujourd'hui en fibrociment) et possède deux ouvertures sur sa façade tournée vers le commun au nord : une porte simple à linteau de bois et une large fenêtre permettant d'y déverser la vendange.

Au XIXe siècle

Une maison (2015, BN 109) est transformée selon le modèle de la maison vigneronne : elle est flanquée d'un escalier extérieur, la pièce à vivre est transférée à l'étage et le rez-de-chaussée sert de cellier.

Au XXe siècle

La matrice des propriétés foncières recense entre 1914 et 1965 la destruction de plusieurs bâtiments recensés sur le plan cadastral napoléonien : deux masures (1814, G-2169 et 2171), un pressoir et une maison à l'est du lieu-dit (2015, BN

199), une maison au nord de l'écart (2015, BN 228). Trois bâtiments sont implantés au nord-est et trois au sud-est de l'écart au début du XXe siècle.
Une maison (2015, BN 199) est remaniée en lointain écho à l'architecture rustique à l'italienne avec une génoise qui vient décorer la façade. La toiture est en tuiles mécaniques plates. Les murs sont enduits à la chaux avec un traitement (soubassement des murs et encadrements des ouvertures) en parement de ciment qui imite la pierre de taille (tuffeau ou granite).
Deux hangars sont construits sur le commun (2015, BN 201) après 1965.
D'autres bâtiments, déjà présents sur le cadastre, sont détruits et remplacés par des constructions nouvelles (BN-158 notamment). Ces constructions nouvelles utilisent les matériaux modernes : tuiles mécaniques pour la toiture, parpaings enduits de ciment (parfois peint de couleurs vives) ou bardés de bois pour les élévations.

Références documentaires

Documents d'archive

- Archives départementales de Loire-Atlantique ; 3 P 92 15-21. Cadastre de Maisdon-sur-Sèvre : matrice des propriétés non bâties, 1914-1965.
- Archives départementales de Loire-Atlantique ; 3 P 92 5-8. Cadastre de Maisdon-sur-Sèvre : états des sections, 1821.
- Archives départementales de Loire-Atlantique ; 3 P 92 9-14. **Cadastre de Maisdon-sur-Sèvre : matrice des propriétés foncières,** 1825-1914.
- Archives départementales de Loire-Atlantique ; 3 P 92 4. **Classement parcellaire et évaluation des revenus par section et par nature de sols et de culture**, sans date.
- Archives départementales de Loire-Atlantique ; 3 P 92 4. **Cadastre de Maisdon-sur-Sèvre : matrice des propriétés bâties et non bâties**, 1952-1974.
- Archives privées de Mme Veuve Ch. Poiron. **Conseil rendu par Me Henri Maisonneuve, avocat à Nantes à Mr Petit des Rochettes, maire de Maisdon, au sujet des parcelles de terres vaines et vagues situées sur la commune de Maisdon**, 15 février 1866.

Illustrations

Espace commun aux habitants de la Pépière. Cadastre 2014, BN-110. Phot. Denis Pillet IVR52_20154400715NUCA

Espace commun aux habitants de la Pépière. Cadastre 2014, BN-110. Phot. Denis Pillet IVR52_20154400716NUCA

Jardins attenant aux habitations. Phot. Denis Pillet IVR52_20154400717NUCA

Jardins attenant aux habitations.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400718NUCA

Maison implantée en bordure de commun, façade arrière.
Cadastre 2014, BN-108.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400719NUCA

Hangars construits au XXe siècle sur l'espace commun.
Cadastre 2014, BN-201.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400720NUCA

Chambre devenue dépendance en bordure du commun.
Cadastre 2014, BN-210.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400721NUCA

Habitations implantées en Îlot sur l'espace anciennement commun aujourd'hui devenue voirie. Pignon de la maison située BN-167, cadastre 2014.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400722NUCA

Espace anciennement commun devenu voirie publique. Habitations situées en parcelles BN-165 et BN-167, cadastre 2014.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400723NUCA

Habitations en bordure de l'espace anciennement commun (devenu voirie publique), BN-163, cadastre 2018.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400724NUCA

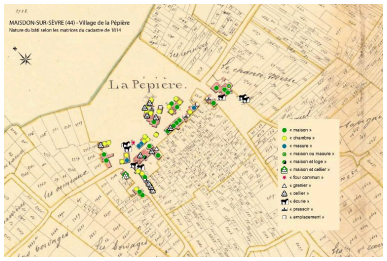
Pignon de maison avec cheminée, BN-163, cadastre 2018.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400725NUCA

Maisons en bordure de l'espace commun, BN-232, cadastre 2018.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400726NUCA

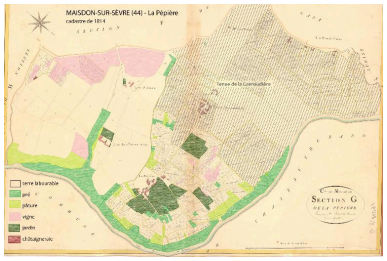
Maison en bordure de l'espace ancienne commun (devenu voirie publique), BN-163, cadastre 2018.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400727NUCA

Espace commun aux habitants de la Pépière, BN-220, cadastre 2018.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400728NUCA

Espace anciennement commun devenu voirie publique.
Phot. Denis Pillet
IVR52_20154400729NUCA



Nature du bâti selon les données du cadastre de 1814.
Dess. Virginie Desvigne
IVR52_20154400324NUDA



Nature du parcellaire selon les données du cadastre de 1814
Dess. Virginie Desvigne,
Dess. Marion Orillard
IVR52_20164400107NUDA

Espace commun utilisé pour stocker le bois récolté.
Cadastre 2018, BN 01-218.
Phot. Pierre-Bernard Fourny,
Phot. Pierre-Bernard Fourny
IVR52_20184400312NUCA

Dossiers liés

Dossiers de synthèse :
"Villages à communs" : présentation de l'opération d'inventaire (IA44005617)
"Villages à communs" en Pays du Vignoble nantais : présentation de l'aire d'étude (IA44005623)
Les structures des "villages à communs" (IA44005632)
Maisons et dépendances rurales (IA44006748)
Oeuvre(s) contenue(s) :

Auteur(s) du dossier : Marion Orillard
Copyright(s) : (c) Région Pays de la Loire - Inventaire général ; (c) Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais

Espace commun aux habitants de la Pépière. Cadastre 2014, BN-110.

IVR52_20154400715NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Espace commun aux habitants de la Pépière. Cadastre 2014, BN-110.

IVR52_20154400716NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Jardins attenant aux habitations.

IVR52_20154400717NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Jardins attenant aux habitations.

IVR52_20154400718NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Maison implantée en bordure de commun, façade arrière. Cadastre 2014, BN-108.

IVR52_20154400719NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Hangars construits au XXe siècle sur l'espace commun. Cadastre 2014, BN-201.

IVR52_20154400720NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Chambre devenue dépendance en bordure du commun. Cadastre 2014, BN-210.

IVR52_20154400721NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Habitations implantées en Îlot sur l'espace anciennement commun aujourd'hui devenue voirie. Pignon de la maison située BN-167, cadastre 2014.

IVR52_20154400722NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Espace anciennement commun devenu voirie publique. Habitations situées en parcelles BN-165 et BN-167, cadastre 2014.

IVR52_20154400723NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Habitations en bordure de l'espace anciennement commun (devenu voirie publique), BN-163, cadastre 2018.

IVR52_20154400724NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Pignon de maison avec cheminée, BN-163, cadastre 2018.

IVR52_20154400725NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Maisons en bordure de l'espace commun, BN-232, cadastre 2018.

IVR52_20154400726NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Maison en bordure de l'espace ancienne commun (devenu voirie publique), BN-163, cadastre 2018.

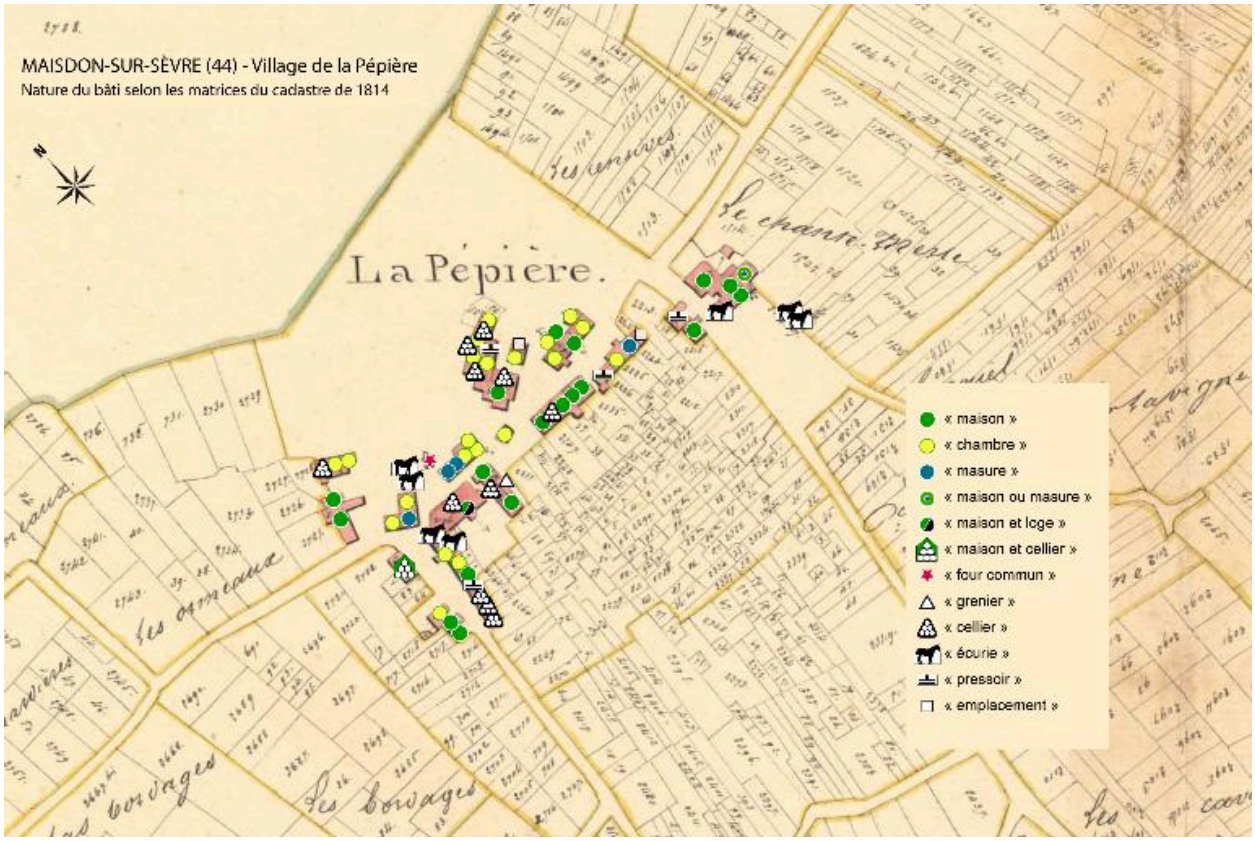
IVR52_20154400727NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Espace commun aux habitants de la Pépière, BN-220, cadastre 2018.

IVR52_20154400728NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Espace anciennement commun devenu voirie publique.

IVR52_20154400729NUCA
Auteur de l'illustration : Denis Pillet
Date de prise de vue : 2015
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation



Nature du bâti selon les données du cadastre de 1814.

IVR52_20154400324NUDA
Auteur de l'illustration : Virginie Desvigne
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Nature du parcellaire selon les données du cadastre de 1814

IVR52_20164400107NUDA
Auteur de l'illustration : Virginie Desvigne, Auteur de l'illustration : Marion Orillard
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation

Espace commun utilisé pour stocker le bois récolté. Cadastre 2018, BN 01-218.

IVR52_20184400312NUCA
Auteur de l'illustration : Pierre-Bernard Fourny, Auteur de l'illustration : Pierre-Bernard Fourny
Date de prise de vue : 2018
(c) Région Pays de la Loire - Inventaire général
communication libre, reproduction soumise à autorisation