

# Sommaire

## Recommandations :

### POUR L'AMENAGEMENT

- 1 Préserver et perpétuer les structures bocagères identitaires du Pays Charolais-Brionnais
- 2 Comprendre la composition spatiale de son village
- 3 Réfléchir au développement possible de son village
- 4 Porter des opérations de réhabilitation et de renouvellement
- 5 Concevoir des extensions urbaines
- 6 Préserver les caractères ruraux des villages
- 7 Garder et créer des espaces publics conviviaux
- 8 Améliorer la qualité des parcs d'activités

### POUR LA CONSTRUCTION

### & LA REHABILITATION

- 1 Les questions à se poser avant de construire
- 2 Inscrire la construction dans son terrain
- 3 Organiser ses espaces extérieurs, composer son jardin
- 4 Volumétrie, gabarit des constructions
- 5 Eléments architecturaux et composition de façade
- 6 Réhabiliter et agrandir

# Sigles

<b>ABF</b>	Architecte des Bâtiments de France
<b>AVAP</b>	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
<b>BBC</b>	Bâtiment Basse Consommation
<b>BEPAS</b>	Bâtiment à Energie PASSive
<b>BEPOS</b>	Bâtiment à Energie POSitive
<b>CAUE</b>	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
<b>DDAF</b>	Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
<b>DDT</b>	Direction Départementale des Territoires
<b>DREAL</b>	Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
<b>HQE</b>	Haute Qualité Environnementale
<b>OAP</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<b>OPAH</b>	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
<b>PLU</b>	Le Plan Local d'Urbanisme
<b>PADD</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>RNU</b>	Règlement National d'Urbanisme
<b>SCOT</b>	Schéma de COhérence Territoriale
<b>STAP</b>	Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine



# Glossaire

## Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Dispositif de protection du patrimoine urbain pour les territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. (Anciennement ZPPAUP, aujourd'hui AVAP).

## Bâtiment Basse Consommation

Bâtiment, conforme à la RT2012, dont la consommation est limitée à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, cette consommation étant pondérée par la situation géographique et l'altitude du bâtiment.

## Bâtiment à Energie PASSive

Bâtiment dont les consommations en chauffage / rafraîchissement sont inférieures ou égales à 15 kWh/m<sup>2</sup>/an.

## Bâtiment à Energie POSitive

Bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

## Biodiversité

Variété des gènes des organismes vivants et des écosystèmes dans lesquels ils se développent.

## Bouchure

Dénomination de la haie à l'est d'une ligne Morvan/Massif central, qui désigne une haie clôture bien fournie en strate buissonnante basse.

## Bocage

Espace fortement cloisonné par des haies denses d'arbustes et d'arbres, éventuellement édifiées sur des talus de terre. Système agraire formé d'un maillage continu de parcelles closes par des haies vives.

## Certificat d'Urbanisme

Acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Il en existe 2 catégories : la première est un certificat d'information et, la seconde est un certificat opérationnel.

## Continuité paysagère

Enchaînement de motifs dont l'intégrité assure la stabilité du paysage. Les ruptures de continuité par fragmentation ou effacement des motifs qui le composent entraînent la dégradation des paysages, voire leur disparition.

## Covisibilité

Lieu où l'on peut voir et être vu.

## Enjeu paysager

Ce que la population d'un territoire peut gagner ou perdre en fonction des choix publics à faire dans un processus de projet de paysage, et qui fait l'objet d'une médiation paysagère.

## Enveloppe paysagère

Espace d'interface aménagé et/ou planté, entre un secteur urbanisé et un espace agricole ou naturel. La lisière peut prendre des formes, des dimensions et des modes d'appropriation variables. Elle prend tout son sens comme « espace tampon » dans les territoires soumis à forte pression d'urbanisation et/ou à intensification agricole.

## Espace naturel sensible

Outil de protection des espaces naturels dont disposent les Départements par l'acquisition foncière ou par la signature de conventions d'ouverture au public avec les propriétaires privés ou publics.

## Hameau

Petit groupe d'habitations (origine ham, comme home et heim, à la fois foyer et lieu habité, demeure et monde) le terme s'applique parfois à des constructions non habitées (un hameau de granges en montagne). Le hameau est généralement un groupement de fermes. En France, le hameau n'a pas de statut juridique.

## Lotissement

Opération de division foncière d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

## Mitage

Multiplication de résidences dispersées dans un espace rural.

## Paysage culturel

La définition de « paysages culturels » adoptée dans la Convention européenne du paysage est celle d'une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. Cette définition tient compte de l'idée que les paysages évoluent dans le temps, sous l'effet des forces naturelles et de l'action des êtres humains. Elle souligne également l'idée que le paysage forme un tout composé d'éléments naturels et culturels considérés simultanément.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document inclus dans le PLU ou le SCOT, le PADD a pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la zone étudiée (Cf. L.123-1 du code de l'urbanisme). Il s'agit d'un document prospectif permettant de définir une vision sur le long terme pour un territoire au regard des problématiques environnementales et énergétiques.

## Programme Local de l'Habitat

Dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire (sur une durée de 6 ans).

## Plan Local d'Urbanisme

Ce document d'urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Plus ambitieux que le POS, le PLU est un document opérationnel et stratégique. En effet, au-delà du seul droit des sols, il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable.

## Ripisylve

La forêt riveraine, ou ripisylve (étymologiquement du latin ripa, « rive » et sylva, « forêt ») est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, ou zone riparienne, la notion de rive désignant l'étendue du lit majeur du cours d'eau non submergée à l'étiage.

## Schéma de Cohérence Territoriale

Document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du « 13 décembre 2000 ». Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT aux articles L.121-1 et suivants.

## Trame viaire

Est constituée du réseau des voies de circulation.

## Vernaculaire

Adjectif qui s'applique à ce qui est propre à un pays.

# Contacts

## Syndicat mixte du Pays Charolais-Brionnais

14, place de l'Hôtel de Ville  
71600 PARAY-LE-MONIAL  
Tél 03 85 25 96 36  
Fax 03 85 81 13 36  
contact@pays-charolais-brionnais.fr  
www.charolais-brionnais.fr

## Conseil régional de Bourgogne

17 boulevard de la Trémouille  
BP 23502 - 21035 DIJON CEDEX  
Tél 03 80 44 33 00  
www.region-bourgogne.fr

## Conseil général de Saône-et-Loire

Espace Duhesme  
18, rue de Flacé  
71026 MACON CEDEX 9  
Tél 03 85 39 66 00  
www.cg71.fr

## DDT Direction Départementale des Territoires 71, Arrondissement Ouest

2, quai Jules-Chagot  
B.P. 190  
71307 MONTCEAU-LES-MINES cedex  
03 85 69 02 02  
http://www.saone-et-loire.equipement-agriculture.gouv.fr

## DREAL Bourgogne (Unité territoriale de Saône-et-Loire)

37 Boulevard Henri Dunant  
BP 94029 - 71040 MÂCON CEDEX 9  
Tel : 03 85 21 85 00  
www.bourgogne.developpement-durable.gouv.fr

## Chambre d'agriculture de Saône-et-Loire

59 rue du 19 mars 1962  
BP 522 - 71010 MACON CEDEX  
Tél 03 85 29 55 50  
Fax 03 85 29 56 55  
accueil@sl.chambagri.fr  
www.sl.chambagri.fr

## STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine)

(Architecte des Bâtiments de France )  
37, boulevard Henri Dunant  
BP 4029 - 71040 MACON CEDEX 9  
Tél 03 85 39 95 20  
Fax 03 85 39 95 29  
stap71@culture.gouv.fr

## CAUE 71 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement)

Permanences mensuelles sur RDV à Paray-le-Monial  
6, quai Jules Chagot  
BP 225 - 71308 MONTCEAU-LES-MINES CEDEX  
Tél 03 85 69 05 25  
Fax 03 85 69 05 30  
caue71@orange.fr  
www.caue71.fr

## Centre régional de la propriété forestière (délégation de Saône-et-Loire)

7 A, rue du Roy Gontran  
71100 CHALON-SUR-SAONE  
Tél 03 85 97 12 97  
Fax 03 85 97 12 99  
saoneetloire@crpf.fr  
www.foret-de-bourgogne.fr

## Alterre Bourgogne

9 bd Rembrandt  
21000 Dijon  
Tél 03.80.68.44.30  
Fax 03.80.68.44.31  
contact@alterre-bourgogne.org  
www.alterre-bourgogne.fr

## Fondation du Patrimoine (Délégation régionale)

88 rue Jean-Jacques Rousseau  
BP 25105 - 21051 DIJON  
Tel 03.80.65.79.93 (Contact 71 : 03.85.50.05.57)  
Fax 03.80.48.02.93  
www.fondation-patrimoine.org

## Maisons Paysannes de France

Mme Elisabeth Gilbert  
Rimont  
71390 FLEY  
tél: 03 85 49 27 53  
contact: saone-et-loire@maisons-paysannes.org  
www.maisons-paysannes.org

## Association « Terres et couleurs »

5, rue Bertin Poirée  
75001 Paris  
info@terresetcouleurs.com  
www.terresetcouleurs.com

## Association Les Croqueurs de Pommes (section du Charolais-Brionnais)

Mairie de Vendennes les Charolles (71120)  
Tel 03 85 24 06 16  
www.croqueurs-de-pommes.asso.fr

## Association de sauvegarde du patrimoine paysager du Charolais-Brionnais

Mairie  
71110 Sarry  
Tél 03 85 81 66 08





# 01

## Les structures bocagères identitaires du Charolais-Brionnais

Les pratiques traditionnelles de l'agriculture, et plus particulièrement les bouchures, la diversité des sols et le climat, ont donné lieu à des paysages riches et diversifiés, qui fondent aujourd'hui l'identité du Charolais-Brionnais.

Ce caractère unique se traduit par une mosaïque de prairies bocagères, reliées entre elles par un important réseau de cours d'eau qui trament le territoire.

Cette véritable architecture (haies, arbres isolés, ripisylves, murets, prairies...) contribue aux valeurs et aux qualités des terroirs du pays. En forte diminution depuis les années 50, il est nécessaire de la valoriser, de la renforcer, de la protéger.

### RECONNAÎTRE ET RENFORCER LES STRUCTURES PAYSAGERES

On distingue deux catégories de structures :

>> Les structures marquant des limites ou des repères, comme les haies bocagères, les arbres isolés, les alignements d'arbres, les murets, les chemins ruraux enherbés...

>> Les structures associées à l'eau comme les plantations au bord des canaux, les étangs, les fossés.



Croquis de détail, les haies bocagères.

«Evoquer le bocage en Bourgogne, c'est aussitôt suggérer des images de villages, de hameaux au coeur d'un écrin de verdure, de paysages hachurés de vert.» J-F BAZIN.



#### LES DIFFÉRENTS RÔLES DE LA HAIE ET DU BOCAGE :

- **Rôle brise-vent :** Haies hautes, perpendiculaires à la vallée et aux vents dominants. Ces haies permettent aussi au bétail de s'abriter des fortes pluies et du soleil.
- **Rôle écologique :** Habitat d'une faune et d'une flore riche et diversifiée, biodiversité remarquable. Limite l'érosion, il régule la circulation de l'eau, et a un rôle de fixation des pesticides.
- **Rôle économique :** Fourniture de bois de chauffage, de petit bois, et une source de fourrage.
- **Rôle paysager et de drainage :** Haies basses et alignement d'arbres de haut jet, bandes enherbées et fossés en bord de route.
- **Rôle antiérosif :** Maintien et gestion des ripisylves.
- **Rôle épurateur :** Lagunage, bandes enherbées, haies et boisements pour les eaux chargées en nitrates.
- **Rôle de communication :** Transmet une image de marque très positive du paysage lié à l'élevage.



Renouveler les arbres isolés

Conservier des séquences végétales au bord des cours d'eau.



## RECOMPOSER UNE HAIE BOCAGERE HAUTE A PLUSIEURS STRATES

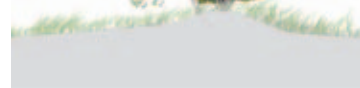
*Strate 1 arborée de haut jet ou en cépée*



*Strate 2 arbustive*



*Strate 3 herbacée*



Planter dans la continuité des haies existantes à prolonger, pour créer un maillage. Entretien des haies hautes (trois strates) pour favoriser la biodiversité.

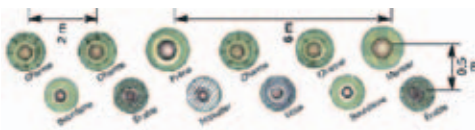


L'importance des différentes strates de la haie bocagère:

**Strate 1**, avec des arbres de haut jet pour une protection maximale et des arbres en cépée assurant une protection intermédiaire.

**Strate 2**, avec des essences buissonnantes pour garnir le pied de la haie.

**Strate 3**, des herbacées viennent souligner l'ourlet de la haie (Source croquis : Patrimoine Naturel de Bourgogne)



### Exemple de haie bocagère à plusieurs strates.

Les arbres de haut jet sont espacés de 6m; les arbres intercalaires tous les 2m sont recoupés en cépées ou non; les arbustes sont placés 50cm devant la haie.



Croquis d'un muret du Brionnais

### Le bocage, son inscription dans l'histoire.

«Les murets souffrent de l'érosion et des aménagements agricoles. Ces ouvrages d'art ont eu leurs heures de gloire aux XVII et XVIIIème siècles [...].

Aujourd'hui, l'agriculteur et le muret vivent une cohabitation difficile. Le nombre d'exploitations agricoles a considérablement baissé, et chacune d'elle a beaucoup augmenté en taille, donc en linéaire de murets à entretenir. [...] D'un côté, nous percevons une demande croissante en faveur des paysages, d'environnement de qualité de la part de citadins avides de campagne préservée, et de l'autre, les agriculteurs, qui ont du mal à assurer leur nouveau rôle de «jardiniers de la France».

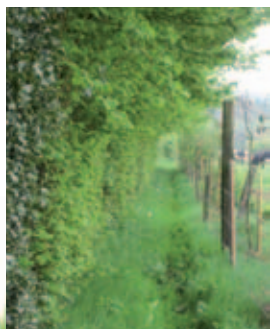
Les zones rurales du canton de Semur-en-Brionnais ont pour caractère commun de posséder un environnement préservé en ce qui concerne les paysages et les milieux naturels, souvent accompagné d'un patrimoine bâti de qualité.

Cette qualité de l'espace constitue un atout pour le développement, comme faire-valoir des productions locales et comme support à de nouvelles activités, mais elle contribue, aussi, au charme du pays et, de ce fait, a encore un rôle touristique à jouer.»

André TULOUP, Président de l'Association de sauvegarde du patrimoine paysager du Charolais-Brionnais



◀ **Le plessage** est une technique traditionnelle de taille des haies vives. Une haie plessée est constituée en fendant les troncs des arbustes qui la constituent à proximité du sol qui sont ensuite inclinés et tressés avec des piquets espacés de 40 cm ou bien avec certains arbustes laissés verticaux. La haie plessée poursuit sa croissance naturelle et les arbustes fendus cicatrisent et se dédoublent. (Source: site: <http://missionbocage.fr>)



Patrimoine vernaculaire du charolais à valoriser.



Renouveler les arbres isolés

## PRESERVER & VALORISER LES HAIES BOCAGÈRES

>>>Valoriser la filière sylvicole (production de plaquettes de bois blanc, de bois déchiqueté... issus de l'entretien des haies bocagères.

>>>Réalisation de plans de gestion, généralement à l'échelle d'une exploitation agricole afin d'évaluer la production annuelle nette renouvelable.

>>>Initiatives locales: possibilité de classement des haies en EBC dans les PLU.

## RESTAURER LES MURETS DU BRIONNAIS

Les murets en pierres sèches ont une valeur esthétique et structurante dans le paysage Brionnais. Témoins de l'activité humaine et de pratiques agricoles anciennes, ils parlent de l'identité culturelle et sociale du territoire.

On les trouve en grand nombre sur la partie la plus haute du plateau du Brionnais, aux abords de Semur-en-Brionnais, Saint-Christophe-en-Brionnais, Oyé, Amanzé...

>>>Aider et soutenir les agriculteurs et propriétaires dans la restauration et la préservation des murets existants.

>>>Réemployer le muret, vocabulaire rural, dans les aménagements contemporains: en limite de clôture d'espaces publics, limites privatives, murets bancs...

## Pour aller plus loin

>>>Mesures de protection : code de l'urbanisme article L 123-1-5-7, PLU articles 11 et 13

>>>Mesures de préservation : R.N.U. article R 421-23 du Code de l'urbanisme

>>>Guide «paysage et aménagement foncier, agricole et forestier» [www.agriculture.gouv.fr](http://www.agriculture.gouv.fr)

>>>Conseil Général, Conseil Régional, Préfecture, DREAL, Chambre d'Agriculture

>>>Alterre Bourgogne - réseau bocage.

>>>Centre Régional de la Propriété Forestière

>>>Livrets du Conservatoire des Sites Naturels Bourguignons.

>>>Guides pour la construction et réfection des murets en pierre sèche.

>>>Fondation du patrimoine.

>>>Association de sauvegarde du patrimoine paysager du Charolais-Brionnais

>>>Association des Croqueurs de pommes



# 02

## Comprendre la composition spatiale de son village

### LA FORME DE SON VILLAGE

La plupart des villages du Charolais Brionnais possède un petit centre, plusieurs hameaux et des fermes dispersées. Cette organisation assez éclatée correspondait aux systèmes agraires des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles. Vue en plan, trois types de composition se distinguent sur lesquels on peut s'appuyer : le village linéaire, en étoile ou bloc.

#### <<Le village linéaire :

Les bâtiments sont implantés le long de la route, qui est l'axe principal du village. L'impression de traversée du village représente un linéaire de constructions. Une seule rangée de bâtiments est construite de part et d'autre de la voie. On accédait au champ directement par l'arrière. Aujourd'hui, chaque maison a une vue dégagée sur un jardin privé à l'abri du bruit de la route.



Village rue à Saint Cyr (71)



Place de village en étoile à Jugy (71)

#### <<Le village en étoile :

Les bâtiments se sont regroupés à la croisée de 3 voies (formant un Y ou un T) ou de 4 (formant un X). Un espace public marque l'intersection des routes et donne sa centralité au village, surtout si l'église et la mairie y sont implantées. Chaque maison a encore son accès à la campagne par l'arrière.



Place de village groupé à Neuvy Grandchamp (71)

#### <<Le village groupé :

Les bâtiments s'implantent de façon plus serrée autour de l'église et de la mairie (l'école et la Poste éventuellement), par quelques rues toutes reliées entre elles. Des espaces publics devant les bâtiments publics marquent le centre-bourg. Les maisons à l'intérieur du village ont de plus petits jardins, les surfaces sont plus réduites.



Place de Paray le Monial (71)

#### <<La petite ville :

Au-delà, le bourg se forme : le nombre de bâtiments augmente et crée une densité bâtie (les alignements sur rue sont systématiques, la hauteur s'accroît), la trame viaire se complexifie et se ramifie avec des rues principales, secondaires et des chemins d'accès, la multiplication des activités crée une animation «urbaine» en particulier dans les rues commerçantes et les places publiques.





Ces schémas illustrent et positionnent les éléments physiques de la composition spatiale du village sur un plan. Ils permettent d'une part de structurer la base de compréhension et de réflexion de l'urbanisme et d'autre part, ils donnent une vision globale de l'ensemble des espaces.

- Alignements sur rue
- Haies, plantations = délimitation
- Haies
- Espaces publics
- Espaces de dégagement, utilitaire = cour de ferme, terre-plein
- Jardins d'agrément et utilitaires
- Prés

Analyse de l'organisation spatiale de Viry et Verosvres



Ambiance de bâtiments implantés perpendiculairement à la voie



Ambiance de bâtiments implantés parallèlement à la voie



Analyse de l'implantation des bâtiments de Pommier

## Reconnaître les règles de composition

### L'ORGANISATION DES VILLAGES

L'urbanisation d'un village s'organise à partir de 3 ingrédients : les voies, les bâtiments, les arbres et murets. Dans le territoire, les villages se structurent autour :

<<d'espaces publics liés au tracé des voies et aux bâtiments publics.

<<d'alignement de bâtiments sur rue, plus ou moins continu selon leur taille. Les façades créent l'ambiance et la qualité des paysages au sein du village.

<<d'une organisation par rapport à la rue : il y a un espace de «devant» avec une «belle façade» directement alignée sur la rue (ou avec un petit espace réduit de jardin ou de terre-plein), et un espace de «derrière» aujourd'hui en jardin. Le premier joue un rôle fonctionnel, utilitaire et visible alors que le second est plus intime, récréatif, en lien avec les prés agricoles et le paysage.

<<avec des murets, des alignements d'arbres, des haies qui prolongent des murs bâtis, viennent souligner ou encadrer une place, un espace particulier. Ces éléments se prolongent et font le lien avec la campagne.

### L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

<<Les bâtiments s'implantent parallèlement ou perpendiculairement à la voirie. Eviter les implantations en biais ou en diagonale par rapport à la route.

<<Le sens du faitage identifie l'implantation et l'orientation des bâtiments.

<<Des maisons accrochées sur la rue par le pignon la bordent de façon plus discontinue que si elles sont alignées par la façade longitudinale. Entre les maisons, les vues en échappée vers la campagne rythment alors l'ambiance et rendent la nature plus ou moins présente .



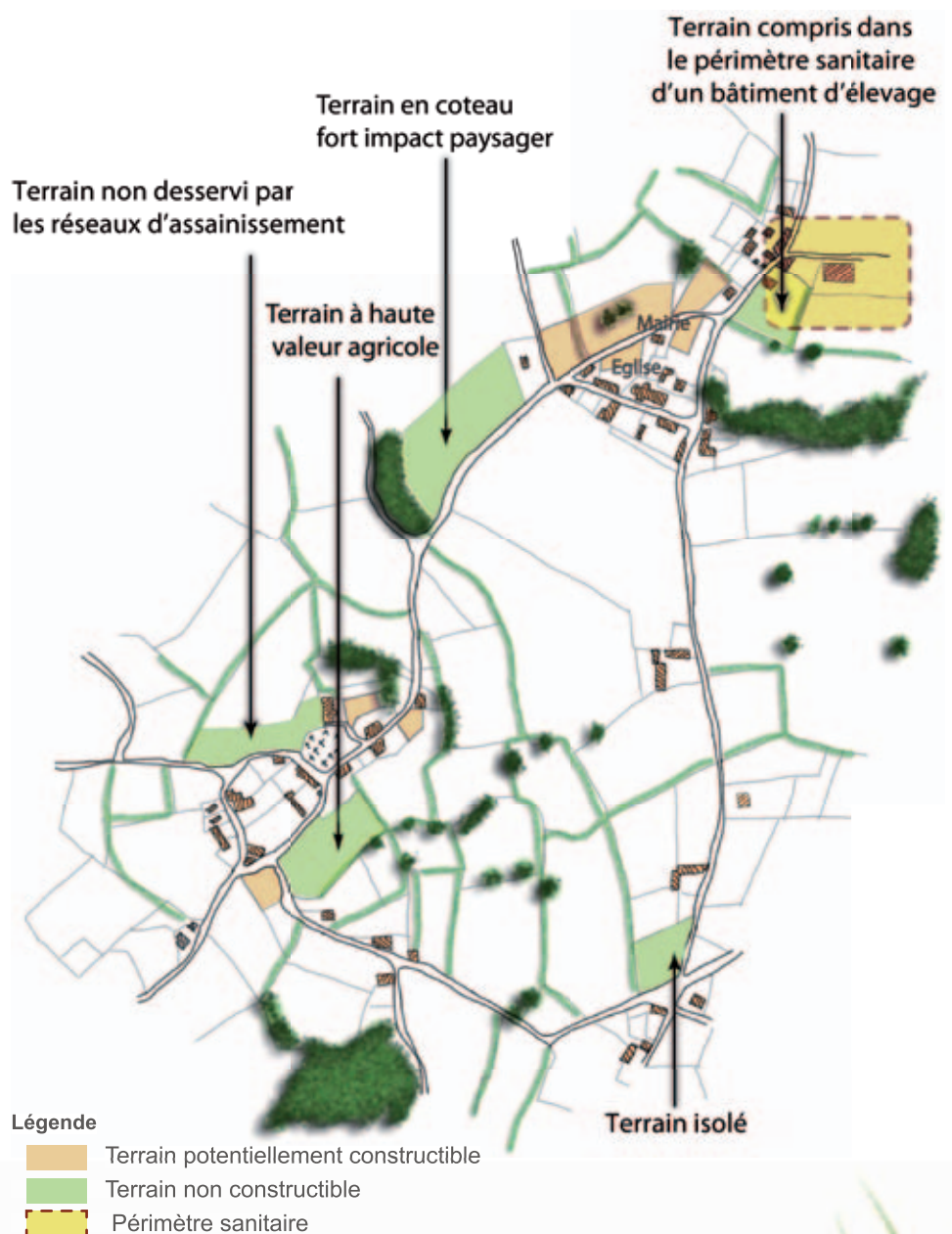
# 03 Réfléchir au développement possible du village

## L'ÉQUILIBRE ENTRE LES CENTRES ET LES HAMEAUX

L'habitat dispersé est une spécificité originelle du Charolais Brionnais due à son histoire agricole. Cette répartition historique ne justifie pas aujourd'hui l'étalement des constructions résidentielles au milieu de terres agricoles. Le Grenelle de l'environnement impose de limiter la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation.

### LES RÉFLEXIONS À MENER POUR LE CHOIX DES TERRAINS POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLES :

- <<Préserver les terres agricoles et la fonctionnalité des exploitations.
- <<Exclure de l'urbanisation les secteurs compris dans les périmètres sanitaires des exploitations agricoles.
- <<Limiter l'extension des réseaux (eau potable, assainissement, électricité...) et les constructions linéaires le long d'une voie.
- <<Favoriser la proximité aux équipements, commerces et services quand ils existent.
- <<Evaluer l'impact paysager et environnemental des nouvelles constructions. Éviter les sites trop visibles et préserver les continuités écologiques.
- <<Dans les communes comprenant plusieurs hameaux, privilégier d'abord le renforcement du centre. Ensuite, ou si aucun centre n'est identifiable, privilégier quelques constructions réparties dans quelques hameaux plutôt qu'un nouveau lotissement pavillonnaire de surface importante.



Analyser les sites potentiels : exemple de critères d'aide à la décision





Les possibilités de réponse aux besoins en logement



Densification dans l'urbanisation actuelle

Dans ce cas, la création de logements se fait sur des dents creuses ou au sein du tissu existant. Les limites du bourg n'ont pas évolué.



Extension de l'urbanisation actuelle

Dans ce cas, la création de logements s'effectue par l'urbanisation de nouvelles terres. Les limites du bourg sont agrandies.

## Créer des logements et économiser le foncier, c'est possible

Toute commune a besoin de renouveler son parc de logements et de créer des logements pour maintenir sa population. Il faut tout d'abord estimer les besoins et leur diversité (typologie, locatif, accession...) - c'est le rôle des SCOT, PLH et PLU - puis réfléchir aux différents moyens pour y répondre.

### RECYCLER LES TISSUS EXISTANTS

<<Toujours envisager de réhabiliter des bâtiments vacants (vieilles fermes). Les repérer et les analyser aidera à connaître leurs capacités d'accueil.

<<Construire sur des dents creuses quand le foncier le permet au sein du village. Cela permet de gérer de façon économe le territoire communal et respecter sa morphologie. L'accueil des nouveaux habitants au cœur de la commune facilite d'autant plus leur intégration.

### S'ÉTENDRE

<<La commune peut envisager la création d'une extension urbaine. S'entourer de professionnels compétents car il s'agit d'une démarche plus complexe qui nécessite un projet d'ensemble intégrant des approches sociales, paysagères, architecturales et environnementales.

<<Penser tout projet à très long terme car la durée de vie d'une urbanisation est plus longue qu'une durée de vie humaine. Prévoir les capacités d'évolution d'un projet.

### Pour aller plus loin

<<Le PLU évalue les besoins fonciers et propose des scénarios de développement adaptés à la commune lors du PADD.

<<Le PADD (PLU) détermine les formes et localisation des futures opérations.

<<Les périmètres sanitaires sont disponibles auprès de la direction départementale de la protection des populations à la préfecture.

<<Le guide des trames vertes et bleues de la DREAL en Bourgogne.



# 04 Porter des opérations de réhabilitation et de renouvellement

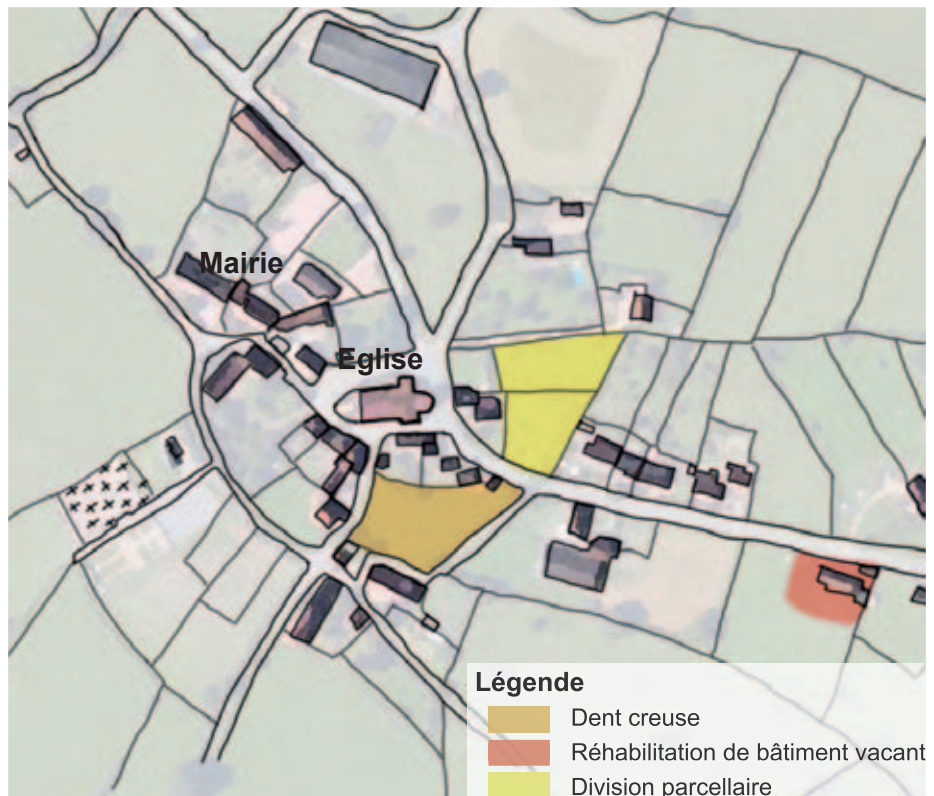
Avant toute opération de développement urbain en zone d'extension, il est préférable de rechercher des terrains en zone déjà urbanisée. Les dents creuses et la réhabilitation de bâtiments vacants sont des initiatives pouvant être portées par la collectivité

## RECHERCHER LES CAPACITÉS DE CONSTRUCTION ET D'ACCUEIL DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

<<La construction dans les dents creuses : espace non construit entouré de parcelles bâties. Ce phénomène vient généralement d'une ancienne zone agricole.

<<La réhabilitation de bâtiments vacants ou laissés libres permet l'accueil de nouveaux habitants tout en redynamisant le patrimoine d'une commune.

<<La division parcellaire permet la densification d'une grande parcelle afin de créer un nouveau bâtiment.



### Légende

- Dent creuse
- Réhabilitation de bâtiment vacant
- Division parcellaire

Principe illustrant la recherche de potentiel de foncier

## PORTER DES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION ET DE RENOUVELLEMENT

<<Acquérir du foncier pour créer des opérations de renouvellement

<<Acquérir et réhabiliter des bâtiments vacants. Des aides financières et prêts divers sont possibles suivant le projet

<<Engager des démarches d'amélioration, de requalification de l'espace public et des façades intégrées à une dynamique de projet global (éco-villages avenir, OPAH...)



Bâtiment de centre village réhabilité en 5 logements par l'OPAC suite à une opération coeur de village, Gergy(71)



Bâtiment communal réhabilité en logements locatifs aidés, Melay (71) Maitrise d'ouvrage communale





Construire une dent creuse



Réhabilitation d'une grange dans la vallée de la Grosne (avant/après) réalisation Lambert SARL, dessin des ouvertures de Mr Raynaud architecte



La division parcellaire : une possibilité de créer dans l'existant



Etat initial



Division parcellaire



Etat final

## Imaginer des remplissages...

Déterminer le besoin en logement de la commune est essentiel pour faire des choix d'aménagement. Les petites communes du Charolais Brionnais n'ont généralement pas une évolution démographique importante. Le foncier nécessaire équivaut alors à de petites surfaces.

### REEMPLIR LES DENTS CREUSES

- <<Respecter l'esprit des lieux : comprendre la position du site par rapport à la commune. Le terrain est-il un lieu constructible dans sa globalité ou est-il un lieu de mise en valeur des constructions alentours à préserver?
- <<Prévoir les accès des futures constructions.
- <<Organiser l'implantation et l'orientation des constructions sur le terrain.
- <<Construire dans le respect des constructions environnantes. Analyser le nombre de niveaux, le sens des toitures...

### RÉHABILITER UN BÂTIMENT

- <<Faire des travaux de mise au norme ou de modification de fonction d'un bâtiment dans le cas où sa structure est en bon état.
- <<Une vieille ferme peut permettre la création de plusieurs logements au regard de son volume général, attention au classement A ou N.

### LA DIVISION PARCELLAIRE

- <<Informer, sensibiliser les privés des raisons et apports d'une division parcellaire.

### Pour aller plus loin

- <<Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) par les OAP permet d'avoir une réflexion sur l'urbanisation privilégiée des dents creuses.
- <<Faire une étude particulière pour les aides financières pouvant exister.
- <<Se renseigner auprès du Conseil régional de Bourgogne qui favorise les projets qualitatifs au niveau environnemental.





# 05 Concevoir des extensions urbaines

Une extension villageoise au coup par coup, fondée sur la simple opportunité foncière, ne pourra jamais garantir la production d'un tissu urbain de qualité. Afin de garantir une cohérence, le développement urbain doit au contraire intégrer une approche globale basée sur une gestion économe et équilibrée des différents milieux naturels et urbanisés - c'est le rôle du PLU.

## UN NOUVEAU QUARTIER

<<Lieu partagé par tous les habitants, actuels et à venir. Prévoir des espaces privés et des espaces publics au sein des aménagements.

<<Intégrer les nouvelles constructions au tissu bâti existant et au paysage.

<<Mailler les nouvelles constructions à la voirie existante pour faciliter les circulations. Eviter de créer des voies en impasse qui limitent le maillage des tissus.

## LA COMPOSITION URBAINE

<<Inscrire le projet d'extension dans la trame urbaine existante, réfléchir le projet à une échelle plus large que le secteur à urbaniser

<<Cerner au mieux les contraintes et les potentiels autour du terrain qui aideront à la conception du projet.

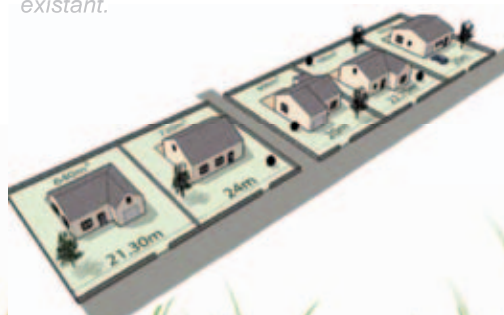
<<La composition urbaine modifie durablement la structure de la commune, elle doit être de qualité .



**Schéma parcellaire type pavillonnaire**

*Ce découpage parcellaire, créé dans une logique économique de production de terrains constructibles, est la cause majeure d'un cadre de vie peu qualitatif :*

- L'implantation systématique des maisons au milieu de parcelles est irrationnelle: le jardin est morcelé occasionnant des vis à vis, les espaces sur les côtés sont inutilisables au quotidien et empêchent de futures extensions.
- Le bâti, dispersé, ne structure pas l'espace public et l'impression de vide prédomine.
- Le paysage qui en résulte est banal et monotone.
- Le quartier est déconnecté du contexte existant.



**Schéma parcellaire composé**

*Ce découpage parcellaire créé dans une logique d'extension urbaine s'inspire des caractéristiques du tissu ancien :*

- La mixité des opérations - accession à la propriété ou location - participe à des formes urbaines diversifiées.
- Le jardin à l'arrière des constructions diversifiées d'un seul tenant assure l'intimité et laisse la place à de possibles extensions de la maison.
- Le bâti en limite d'espace public structure la voirie.
- Le plan d'ensemble participe à la création d'un nouveau quartier identifiable qui enrichit le paysage de la commune.
- Le quartier se greffe sur l'existant. Il sera perçu à terme comme faisant partie intégrante de la commune







Analyse d'un site d'extension potentiel



Plan indicatif répondant aux objectifs de l'analyse

## Penser une composition urbaine

### PRENDRE EN COMPTE LES ÉLÉMENTS DU SITE

- <<Vérifier les périmètres de protection réglementaires (Natura 2000, Site classé...).
- <<Faire un état des lieux du site (végétation, murets, mares, petit patrimoine, pente...) et préserver ce qui mérite de l'être.
- <<Réfléchir aux différentes possibilités d'accès au secteur.
- <<Valoriser les vues depuis l'extérieur et à l'intérieur du site.

### DES ÉLÉMENTS POUR RÉUSSIR SON PLAN D'AMÉNAGEMENT

- <<Penser les espaces publics aux emplacements stratégiques du secteur.
- <<Hiérarchiser les voies par des profils et des traitements paysagers variés.
- <<Privilégier la diversité des tailles de parcelles pour encourager la mixité sociale.
- <<Permettre la diversité des formes architecturales.
- <<Fixer des règles d'alignement, d'implantation et de prospect pour garantir une ambiance de rue.
- <<Penser à l'orientation solaire afin d'anticiper les économies d'énergie.
- <<Anticiper la création d'un réseau de chaleur pouvant servir aussi bien aux nouvelles constructions qu'aux anciennes.
- <<Laisser la nature pénétrer dans le quartier pour créer des ambiances agréables.
- <<Intégrer en amont la gestion des eaux pluviales dans un principe paysager prenant place dans le plan de composition.

### Pour aller plus loin

- <<Le PLU par les OAP permet d'établir les principes de composition des secteurs d'extension tout en protégeant les éléments remarquables
- <<Consulter en ligne l'atelier de projets de la DDT de la Saône et Loire





# 06 Préserver les caractères ruraux des villages

Les villages sont traditionnellement implantés de manière à tirer profit du site sur lequel ils s'installent (proximité d'un cours d'eau, terres fertiles, point haut, espace abrité...). La beauté et l'équilibre du village passent généralement par la qualité de l'enveloppe paysagère qui en dessine la silhouette.



1.



2.

## L'ENVELOPPE, LES FRANGES

<< Redessiner les entrées principales des bourgs en s'appuyant sur la trame arborée existante.

<< L'importance des covisibilités entre les sites rend le traitement des abords des secteurs habités essentiel pour leur intégration.

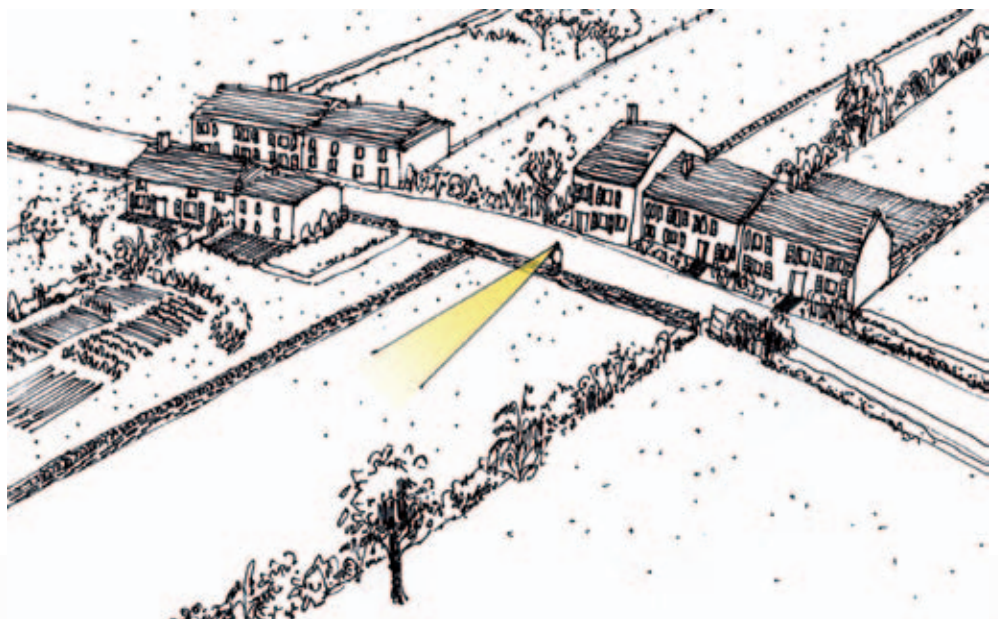
<< Créer des espaces de transition entre les villages et les espaces agricoles en périphérie (vergers, jardins, terrains de sport enherbés et accompagnés de plantations arborées, haies bocagères, mails plantés, etc.).



*Photo de référence d'une frange de village aménagée en promenade arborée.*

(Source: Charte paysagère & écologique de la Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure. Agence Folléa-Gautier)

1. Silhouettes d'un bourg sous forme de hameaux, en fond de vallée -Val d'Arconce.  
2. Silhouette groupée, en sommet de coteau.



Conserver des fenêtres visuelles depuis les bourgs et hameaux vers le grand paysage.

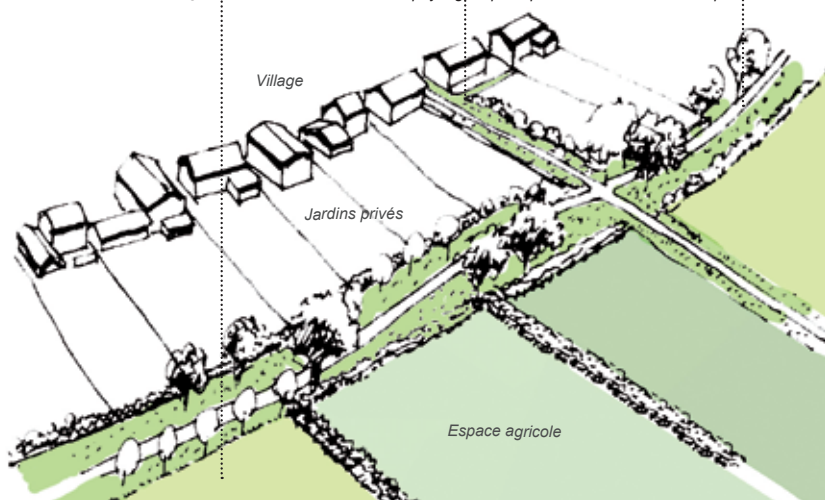


## Les lisières paysagères des villages : principes d'aménagement possibles.

Enrichissement du paysage agricole par la diversification des cultures sur les parcelles aux limites du village

Aménagement d'une circulation douce reliant l'espace public du bourg à la lisière paysagère publique

Valorisation du chemin agricole existant par des plantations arborées et un linéaire de prairie de fauche



**Schéma de principe:** constitution d'une lisière paysagère de qualité accessible aux riverains. L'aménagement et la gestion agricole sont porteurs de qualité.



1. Valorisation des berges de la Rigole de L'Arroux.  
2. Prairie fleurie à l'entrée du village.



3. Prolongement dans le bourg par des chemins enherbés - mélange terre pierre.

(Source: Charte paysagère & écologique de la Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure. Agence Folléa-Gautier)

4. Un chemin qui offre aux riverains la possibilité de parcourir à pied, les espaces cultivés.



Frange de village où le verger et les jardins font la transition avec l'espace agricole.



Entrée de bourg équilibrée: banquette enherbée, fossés, arbres de haut jet, cadrage sur le bourg.

## TISSER DES LIENS VERS LE TERRITOIRE

<< Maintenir des fenêtres paysagères de qualité sur le grand paysage depuis le bourg (lien géographique).

<< A l'occasion de nouvelles extensions urbaines, créer des chemins piétonniers publics parcourant les lisières et irriguant les nouveaux quartiers.

<< Utiliser la plantation de haies vives basses pour souligner ces chemins et les fossés et créer un lien visuel entre l'habitat et l'espace agricole.

<< Rendre les berges accessibles et révéler la présence de l'eau comme un atout pour le bourg (plantation des berges, aménagements).

<< Préserver et recréer des chemins enherbés et des fossés.

<< Préférer des accotements enherbés plutôt que des bordures et des trottoirs.

## LES ENTREES DE BOURG

<< Conserver le caractère rural de l'entrée de bourg, simple et lisible.

<< Eviter les aménagements trop routiers (giratoires, bordures routières...)

<< Eviter les éléments rapportés en entrée de bourg et les surcharges liées aux fleurissements, préférez des bandes de prairies fleuries aux bacs fleuris trop lourds.

## Pour aller plus loin

<< Paysagistes

<< STAP

<< Règlement lotissement.





# 07

## Garder et créer des espaces publics conviviaux

Les différents lieux de vie des bourgs (place de la mairie, de l'église, le cimetière, le foirail, les éléments de petit patrimoine, les espaces naturels...) sont des espaces riches, pour leurs valeurs culturelles, paysagères et sociales. Ils sont essentiels au dynamisme et à l'image d'un bourg, et de fait, nécessitent une attention particulière.

Les projets doivent révéler le caractère, l'histoire et l'identité propre de chaque village, par la mise en valeur des atouts en présence. La reconquête des espaces publics des centres de villages doit faire l'objet d'une réflexion globale, pour un meilleur partage de l'espace entre les différentes pratiques urbaines.

### AFFIRMER UNE UNITÉ DE COEUR DE VILLAGE

<<Simplifier la lecture de l'espace en éliminant les éléments rapportés, pour rendre évident le réseau d'espaces publics (un réseau hiérarchisé : routes, rues, venelles, sentiers, chemins ruraux..).

<<Eviter le fractionnement de l'espace.

<<Révéler l'enveloppe bâtie en valorisant les façades bordant les places publiques et les rues principales (opérations couleurs locales).



**Réseau d'espaces publics**

Cimetière

Place du Foirail

Chemin agricole

Eglise

Lavoir

Cours d'eau

Mairie

**Principes d'aménagement et de mise en cohérence des éléments du coeur de bourg.**

#### A éviter

*Fractionnement de l'espace public.*



**Principes d'aménagement pour la simplification de la lecture de l'espace public.**

#### A privilégier

*Mise en valeur de l'enveloppe bâtie. Un espace central connecté au réseau viaire.*



**Place publique de coeur de bourg. Le caractère rural est conservé, des éléments simples: l'herbe, l'arbre et les alignements d'arbres.**







### ACTIONS LIÉES AU STATIONNEMENT:

- Réduire les emprises bitumées et imperméables. Les espaces de stationnements ne réclament pas forcément la minéralisation des sols.
- Réorganisation ou « délocalisation » des espaces de stationnement à l'extérieur du cœur de bourg.
- Séparer les places de parkings autrement qu'avec la peinture: pavés, herbe...

*Parvis de l'Eglise, place de village. Un traitement simple et qualitatif.*



*Stationnements pierres enherbées drainant.*



*La présence d'herbe sur l'espace public autorise les riverains à y planter des végétaux, se les approprier. On remarque aussi la quasi absence de bordures de trottoirs.*



*Références de jeux en bois qui s'intègrent parfaitement à l'ambiance naturelle environnante.*

### MOBILIER ET PETITS ÉQUIPEMENTS :

- Veiller à la bonne intégration des espaces de jeux dans les espaces publics. Préférer des jeux simples faisant référence à la nature.
- Veiller à intégrer les points d'apport volontaire à la composition du village. Éviter les entrées de bourgs et la proximité des monuments historiques.



*Banc en bois contemporain autour de l'arbre.*



*Point d'apport volontaire bien intégré à l'aménagement - Structure bois plus discrète.*

### VALORISER LE PATRIMOINE

**<<Restaurer:** réparer et remettre en valeur ces petits édifices en respectant leur état primitif et leur style. La notion de recherche d'authenticité doit prévaloir sur toute forme d'interprétation.

**<<Valoriser:** en dégagant au mieux ses abords immédiats et en affirmant ses anciennes fonctions plutôt que de les nier en lui en attribuant de nouvelles.

**<<Se rapprocher scrupuleusement des techniques et matériaux d'origine :**

- respect des essences de bois
- des enduits à la chaux naturelle
- des pierres locales taillées ou non
- des proportions, formes et dimensions
- des métaux (fer forgé, zinc, plomb...).

**<< Éviter les confrontations de styles.**

**<<Mettre en place une signalétique minimale.**

### UN VOCABULAIRE AGRICOLE

**<<Requalifier et aménager des traversées de bourgs, de places en effaçant le caractère routier de l'espace public:** redimensionnement des voies au bénéfice des piétons, limiter le marquage et les bordures de trottoir, enfouissement des réseaux.

**<<Réintroduction de l'arbre et de l'herbe dans les espaces publics.**

**<<Utiliser des revêtements qualitatifs locaux, simples et perméables.**

### ARTICULATION ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE INTIME.

**<<Encourager l'initiative des riverains à planter des végétaux, au pied des bâtis et à donner à certaines rues une ambiance de jardin.**

**<<Laisser des réserves au sol, prolonger des parterres dans l'espace public, préverdir les clôtures dans les lotissements.**

**<<Utiliser des matériaux, et couleurs locales => Réflexion en lien avec le PLU.**

**<< Utilisation d'essences rustiques demandant un faible entretien. Préférer des essences locales (flore spontanée) ou arbres issus des vergers, arbustes et arbres à fleurs, préférer des vivaces aux fleurs annuelles.**

**<<Fleurir sobrement.**

**<<Les massifs construits ou délimités au sol sont préférables aux jardinières.**

m<sup>2</sup> gazon = 2 €

m<sup>2</sup> prairie fleurie = 3 €

m linéaire de bordure = 25 €

### Pour en savoir plus:

**<<Article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Protection du patrimoine bâti et paysager.**

**<<STAP**





# 08

## Améliorer la qualité des parcs d'activités

Trouver un équilibre entre développement économique et respect de l'environnement et des paysages est un enjeu important dans l'aménagement des parcs d'activités. Mis à part la qualité des aménagements paysagers et de l'architecture, c'est avant tout un projet d'ensemble qui doit être pensé dans une cohérence globale.

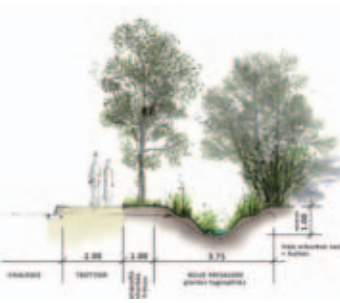
### BIEN IMPLANTER UN PARC D'ACTIVITES

- >>Avoir une réflexion globale à l'échelle du grand territoire et s'assurer de la pertinence du projet.
- >>Etudier la faisabilité et évaluer les impacts potentiels du projet sur le territoire.
- >>Rédiger un programme et se fixer des objectifs de qualité.

### LES POINTS CLES POUR UN PARC D'ACTIVITES REUSSI

- >>Créer des espaces publics de qualité.
- >>Bien assurer la greffe du parc d'activités avec les tissus urbains et agricoles environnants (intégration).
- >>Confier la mission de maîtrise d'oeuvre à une équipe pluridisciplinaire de concepteurs (paysagistes, urbanistes, architectes).
- >>Donner des prescriptions architecturales et paysagères pour les parcelles privées\*.
- >>Préserver les milieux naturels et favoriser la biodiversité.
- >>Mettre en place une mission de suivi architectural et paysager des projets privés.

\*Voir détails page suivante



Exemple noue paysagère



état actuel



photomontage projet

Exemple projet de requalification d'un parc d'activités - photomontage.

L'extension d'un parc d'activités est parfois l'occasion de requalifier l'itinéraire de traversée en portant une attention particulière sur le traitement des entrées et des séquences depuis les grands axes. En effet, les enjeux sont importants en terme de développement économique mais aussi en terme d'intégration paysagère, d'image.

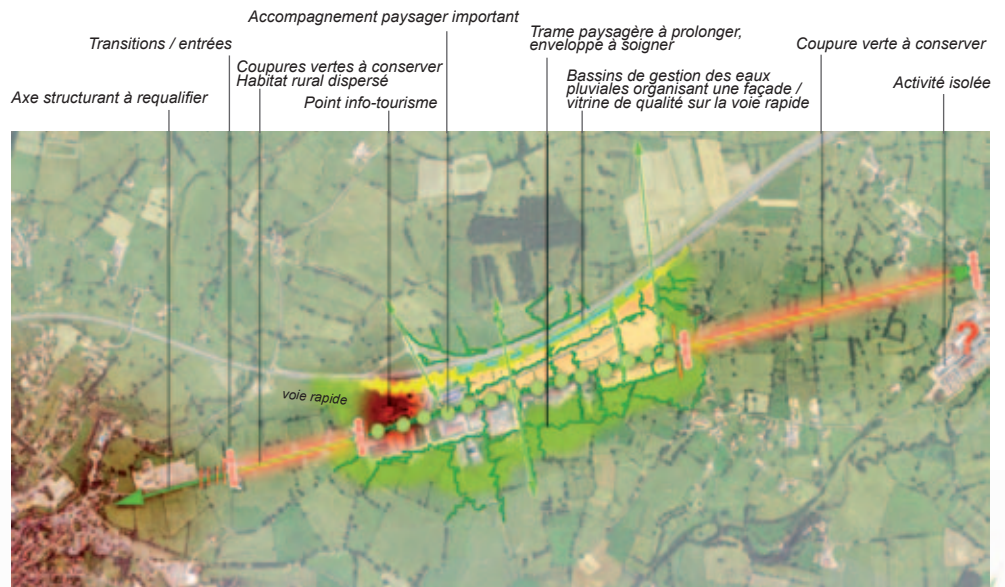


Schéma d'exemple de recommandations.





1/2. Parc d'activités de Camalcé à Gignac (34) - (Source: site de l'agence Agence Horizons, paysagistes. Architecture: N+B architectes / Crédits photos: Stéphanie Boisson)



3. Intégration économique et paysagère du Parc Altaïs à Cran-Gevrier (74).

(Source: Photo du site internet: <http://www.start-immobilier.com>)

Valorisation des espaces boisés et des points de vue, aménagement d'une piste cyclable.

Les entreprises candidates à l'implantation dans le parc doivent se conformer à un cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères. Un des éléments majeurs est l'ouverture obligatoire des différentes parcelles sur la rue.

4. Zoopôle (22) - Une architecture soignée pour valoriser l'image de l'entreprise et du parc d'activités .



5. Requalification du Pôle Industriel de Toul Europe (54)- Aménagement d'une noue plantée et de haies arbustives pour accompagner les limites.

Utilisation de végétaux adaptés aux milieux humides (saules, aulnes, frênes, iris etc.)

## DES PRESCRIPTIONS pour la qualité spatiale de l'aménagement.

>>Maîtriser l'organisation de l'entreprise sur la parcelle (recul par rapport aux voies, limites séparatives, lieux de stockage et espaces de stationnements...).

>>Définir des règles architecturales concernant les volumes, les hauteurs, les matériaux, les couleurs.

>>Donner des prescriptions sur les entrées de parcelles et les limites avec l'espace public, la rue (nature des clôtures, hauteurs...).

>>Définir une palette végétale en fonction des usages et utiliser le végétal pour hiérarchiser les espaces.

>>Donner des principes sur l'éclairage des espaces, hauteurs, intensités, adopter une signalétique sobre et lisible.

## INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE

>>Réfléchir sur un espace de stationnement mutualisé: stationnements avec revêtements imperméables proches des bâtiments et des revêtements perméables pour les places les plus éloignées.

>>Utiliser des matériaux locaux et de qualité.

>>Encourager les nouvelles formes architecturales.

>>Végétaliser les aires de stationnement VL, espaces de stockage.

>> Utiliser des végétaux locaux, rustiques et peu consommateurs d'eau, de faible entretien.

>>Créer des continuités entre les structures végétales existantes et les espaces végétalisés du parc d'activités (bandes enherbées, alignements, haies bocagères, bosquets...).

>>Préserver la ressource en eau et valoriser les eaux pluviales (épurer, réutiliser) et les eaux usées.

>>Végétaliser les toitures pour retenir l'eau et améliorer l'isolation des bâtiments.

## Pour aller plus loin

>>Guide méthodologique pour la qualité des zones d'activités : [www.cg28.fr](http://www.cg28.fr)

>>Les cahiers du CAUE d'Eure & Loire N°10 de Décembre 2010 - Développer sa commune: les ZA.

>>Parcs d'activités: Comment aménager durablement ? APPEL - Réseau Eco-Entreprises Rhône Alpes [www.eco-entreprises-appel.com](http://www.eco-entreprises-appel.com)

>>«Prise en compte des critères d'éco-conditionnalité pour les zones d'activité économique » Conseil régional de Bourgogne



# 01

## Les questions à se poser avant de construire

Choisir son lieu de vie correspond à de nombreux critères. En premier lieu l'environnement et le cadre de vie permettent de déterminer des lieux de vie au détriment d'autres. Habiter dans un bourg ne représente pas le même mode de vie que de vivre dans une ferme isolée. Choisir son lieu de vie permet de déterminer un cadre de vie.

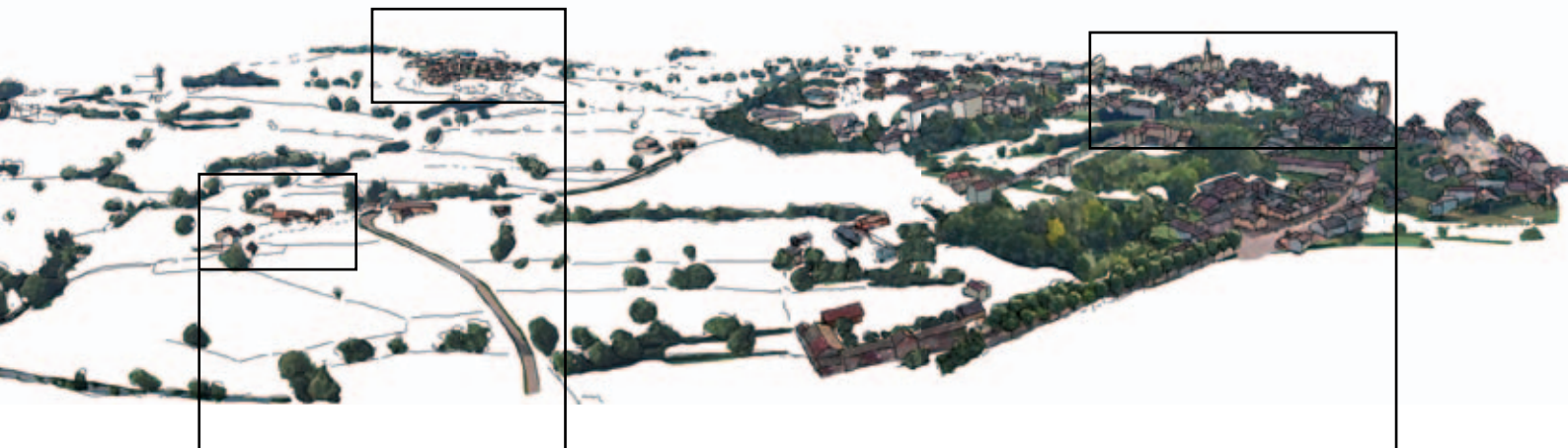
### LOCALISER SON FUTUR CADRE DE VIE

<< Habiter dans les bourgs ou petites villes permet de bénéficier des commerces, services, emplois. Les espaces verts sont présents par l'intermédiaire de parcs ou d'aménagements le long des cours d'eau et du canal.

<< Habiter dans un village pour profiter du calme et du paysage avec un petit voisinage. Cependant le temps et le budget consacrés aux déplacements doivent être pris en compte.

<< Habiter dans une ferme isolée incite à un mode de vie autonome en rapport avec l'agriculture et la nature.

*Des cadres de vie variés sur l'ensemble du Pays Charolais Brionnais*



*Ferme isolée*



*Village*



*Bourg ou petite ville*



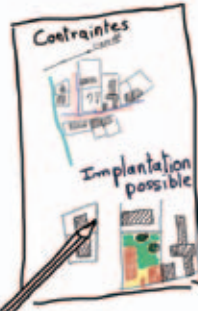
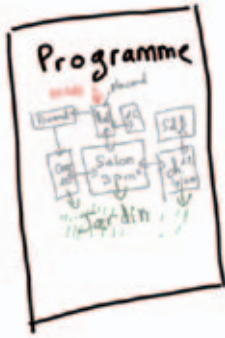
1

Cherchez des renseignements sur les terrains à vendre et la constructibilité (CU d'information) en mairie dans les communes qui vous intéressent



2

Etablissez votre programme suivant vos besoins (pièces, surfaces, organigrammes...). Interrogez vous si votre projet peut s'intégrer dans un bâtiment ancien



3

Faites votre choix pour un terrain ou un bâtiment à réhabiliter (CU opérationnel). Faites des esquisses en cherchant les contraintes et risques de chacun

4

N'hésitez pas à faire appel au CAUE ou tout autre organisme (DDT, STAP, ABF suivant certains secteurs de construction) pouvant vous conseiller sur votre projet et répondre à vos interrogations. Sollicitez ces organismes en amont si vous en sentez le besoin. Ils pourront également vous orienter vers les professionnels adaptés.



5

Travaillez avec un professionnel qui vous apportera les compétences nécessaires (savoir de la construction, ambiances spatiales, aménagements intérieurs et extérieurs, coût de la construction...) à la mise en volume de votre projet sur-mesure, adapté à votre mode de vie. Vous restez tout de même maître des orientations et des décisions à prendre durant votre projet.



6

Travaillez en collaboration avec les services instructeurs (DDT) pour avoir leur avis sur votre projet. Une fois votre projet finalisé, déposez votre permis de construire en mairie. Vous pourrez démarrer les travaux dès la validation de celui-ci.



## Préparer son projet

### BIEN SE RENSEIGNER AVANT DE CHOISIR

<<Se renseigner sur les projets de développement de la commune (infrastructure, extension urbaine...) et les réglementations en vigueur (lotissement, document d'urbanisme, servitudes...).

<<Se renseigner sur la présence ou non de réseaux à proximité de la parcelle

<<Observer comment s'organise le voisinage (emplacement et orientation des constructions, espace extérieur de vie, visibilité...).

<<Connaître l'orientation et la forme du terrain pour anticiper l'implantation de la construction.

<<Connaître la présence de risques et contraintes sur le terrain et à proximité (nuisance sonore et olfactive, ligne électrique...).

<<Eviter la maison catalogue qui ne sera pas adaptée à votre terrain.

### HABITER DANS DU NEUF OU DE L'ANCIEN

<<Un habitat historique privilégie un habitat authentique de caractère, de charme, dont le potentiel de projet reste, dans certains cas, difficilement adaptable à notre confort de vie actuel (isolation, lumière).

<<Un habitat contemporain permet de jouir d'un confort et des besoins adaptés à nos modes de vie mais la construction doit s'adapter aux caractéristiques et à l'environnement du site, ce qui n'est pas si simple!

### L'ÉCONOMIE DE PROJET

<<L'implantation (terrassement, réseaux, aménagements extérieurs) et l'orientation (coût énergétique, baies) sont des choix importants pour une économie de projet

<<Penser l'économie du bâtiment par le coût global, de la conception à la fin de vie (coût de conception 5%, coût de construction 20%, coût de maintenance 75%).



# 02 Inscrire la construction dans son terrain

L'implantation judicieuse d'un édifice est la tâche la plus importante. Elle détermine l'éclaircement, les apports solaires, les aérations mais aussi les qualités de l'habitat tel que le rapport au voisinage, les vues, les prolongements extérieurs de la construction.

## IMPLANTER SA MAISON DANS LE PAYSAGE

<<Adapter son bâtiment à la topographie, ne jamais faire l'inverse. Sur terrain plat, éviter les talus et décaissements trop importants.

<<Tenir compte de l'environnement voisin et des constructions pour éviter de rompre un alignement bâti ou masquer une vue importante.

<<Prendre en compte la végétation existante sur un site

## BIEN ORIENTER SA MAISON

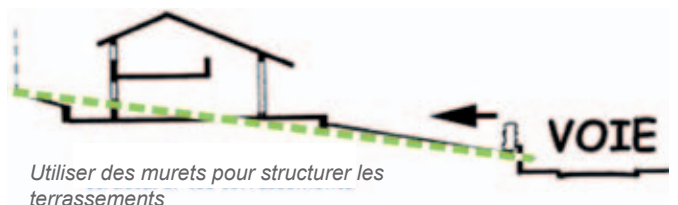
<<Orienter le plus possible la maison au sud pour tirer le meilleur parti de l'ensoleillement.

<<Prévoir des systèmes extérieurs d'occultation légers pour éviter toutefois les surchauffes d'été : végétaux grimpants, toiles, stores, arbres à feuilles caduques à proximité de la maison...

<<Protéger votre construction des vents dominants pour éviter les déperditions thermiques. Protéger sa construction par un écran végétal ou privilégier l'exposition du pignon de la construction (moins de surface que la façade principale) pour limiter les déperditions.



Le parcours du soleil



Utiliser des murets pour structurer les terrassements



Utiliser des demi-niveaux



Utiliser des terrasses latérales



Intégrer les accès pour la voiture



Implantation sur un terrain en pente



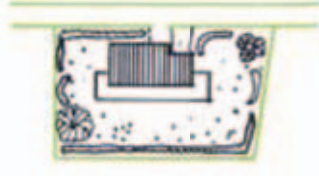
**NON**

Car emprise trop importante du passage des véhicules



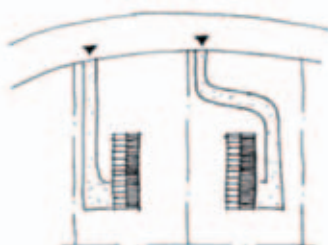
**OUI**

Car accès direct au garage



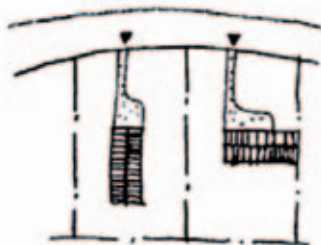
**NON**

Car emprise trop importante du passage des véhicules.



**OUI**

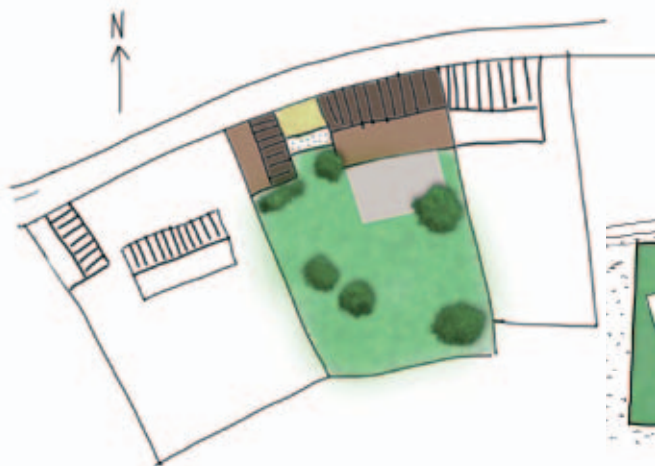
l'accès au garage est direct.



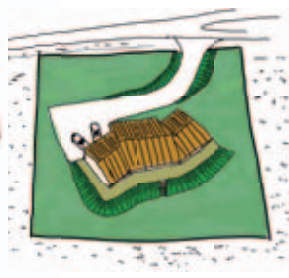
*Privilégier les accès courts et directs*

*Source : Comment aborder le permis de construire, CAUE du Tarn et DDE Tarn*

*Penser à la sécurité des accès sur le domaine public : pour les départementales, renseignements auprès du Conseil général de Saône-et-Loire*



*Exemple d'implantation par rapport à l'environnement bâti*



*Exemple d'implantation, fortement consommatrice de foncier à éviter*



*Implantation sur rue valorisant le muret et l'arbre existant, le traitement des accès est de grande qualité par le retrait de façade qui signale l'entrée et une porte de garage de couleur sobre. Maison individuelle privée, Pierre et Karine Rattiez arch.*



## Réussir son implantation

### DÉFINIR LE LIEU D'IMPLANTATION SUR UNE PARCELLE

<<Positionner le bâtiment à proximité de la voirie permet de réduire la surface réservée à l'automobile au profit d'un plus grand jardin.

<<Prendre en compte les constructions environnantes pour définir le sens du faîtage de la construction.

<<Préserver la végétation tel que les arbres existant sur la parcelle. La construction peut s'adapter à cet arbre.

### BIEN IMPLANTER SA MAISON

<<Eviter une implantation systématique au milieu de la parcelle, sans accroche à la rue, au relief. Cela rend l'aménagement de la parcelle plus difficile.

<<Préférer une implantation en bordure de parcelle pour profiter pleinement de son terrain, et réduire la consommation de foncier tout en préservant son intimité.

<<Favoriser une implantation mitoyenne pour avoir une meilleure isolation thermique et faire des économies d'énergie.

<<Organiser un espace de stationnement sur l'avant pour limiter les déplacements et faciliter l'accessibilité de la maison.

### LES ACCÈS À LA CONSTRUCTION

<<Limiter le nombre d'accès à la parcelle.

<<Traiter l'interface entre l'espace public et le bâtiment.

### Pour aller plus loin

<<Consulter le règlement d'urbanisme du PLU pour respecter les articles d'implantation, de prospect, de clôture...

<<Pour les bâtiments agricoles, consultez le guide de recommandation : l'insertion paysagère des bâtiments agricoles en Saône et Loire (CAUE, Chambre d'agriculture, DDAF, DDE, STAP).



# 03 Organiser ses espaces extérieurs, composer son jardin

L'implantation du bâti, qu'il soit individuel ou groupé sur la parcelle a des impacts à différents niveaux (Cf fiches 1. 2. 4.). L'implantation et la forme bâtie définissent et induisent la qualité des espaces publics : route, rue, place, chemin... Une attention particulière doit être portée à ces espaces de transition, entre espace privé et espace public.

D'autre part, l'implantation de la maison sur la parcelle, organise l'espace privatif du jardin.

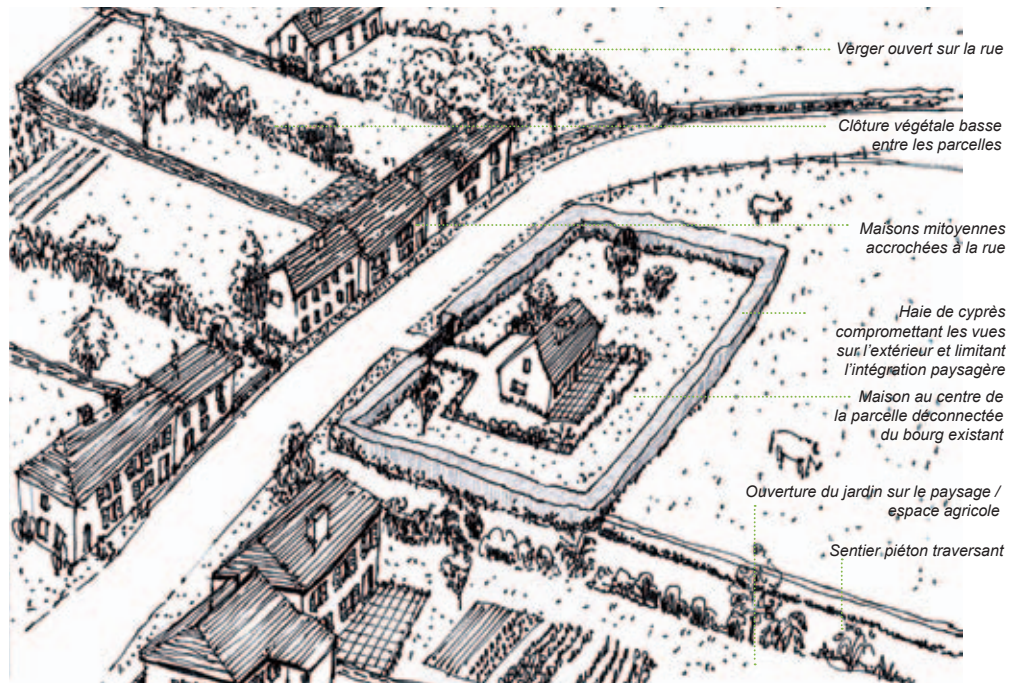
## ORGANISER SON VOISINAGE

<<Préférer les clôtures basses type murets ou haies qui s'ouvrent sur la rue et le paysage. Cette composition permet un dialogue et une transition entre espace privé et espace public.

<<La structure des haies bocagères peut inspirer l'organisation des limites de jardin.

<<Proscrire les plantations de haies type thuyas ou cyprès. Ce sont des espèces non locales, acidifiant les sols et qui requièrent un entretien trop régulier.

<<Conserver des vues ouvertes vers les paysages environnants, depuis le bourg (conserver des parcelles non construites).



**Schéma de principe d'organisation du voisinage.**

Un parcellaire étroit favorise la densité du bâti côté rues principales et la densité végétale à l'arrière, tout en préservant ainsi l'intimité du jardin.



1.

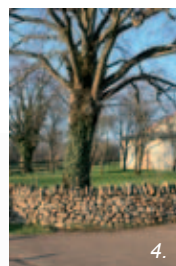
- Ci-dessus, traitement de la limite par un muret bas.
1. Clôture laissant passer le regard. Accotement enherbé, fossé, muret bas et potager en arrière plan.
  2. Limite de parcelle ouverte sur l'espace agricole. La frange/limite est organisée par un verger et un potager.
  3. Bande enherbée qui met à distance le parking de la limite du jardin.
  4. Muret bas en pierre sèche
  5. Exemple de limite plus contemporaine pour des extensions d'habitats groupés.



2.



3.



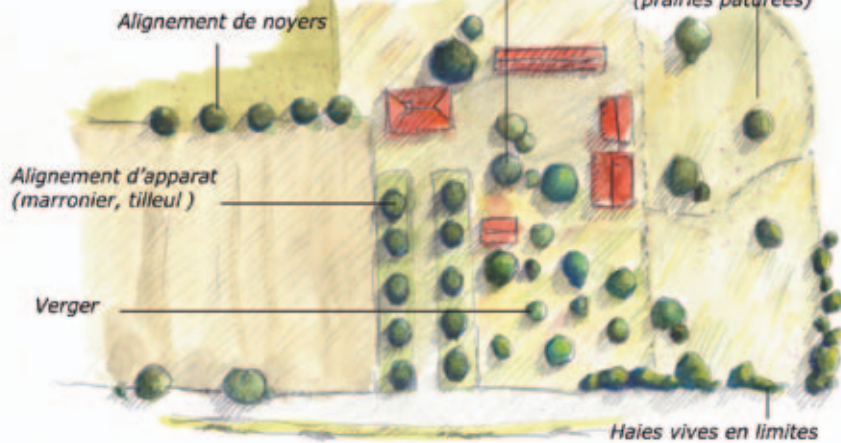
4.



5.



Essences ornementales  
(jardin et cour intérieure) Arbres isolés :  
chêne, châtaignier,  
noyer  
(prairies pâturées)



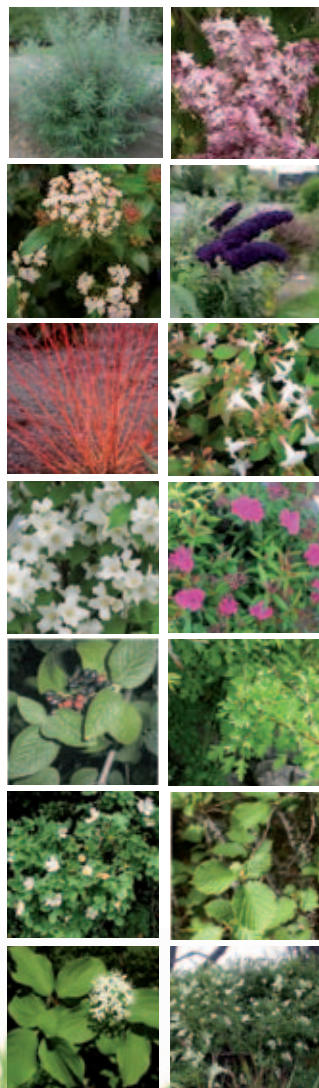
Croquis de principe, jardin d'une ferme isolée. Les arbres, les haies, une trame structurante pour l'intégration de l'habitat.



Illustrations de Jacques Simon, paysagiste

## COMPOSER UNE HAIE SIMPLE :

Pour des conseils personnalisés et pour des plantes parfaitement adaptées au sol et à l'exposition de votre jardin, demandez les conseils d'un paysagiste ou d'un pépiniériste.



### Essences horticoles pour haie fleurie :

- saule à feuilles de romarin
- spirée (possibilité d'étaler les floraisons)
- seringat
- lilas
- laurier thym (persistant)
- abelia (persistant)
- arbre aux papillons
- photinia (persistant)
- deutzia
- laurier (persistant)
- genêts

### Essences rustiques pour haie champêtre :

- viorne
- aubépine
- églantier
- cerisier de Ste-Lucie
- troène
- noisetier
- érable champêtre
- sorbier
- cornouiller
- saules
- charmille



Conserver des espaces en prairie



Haie tressée ou plessis pour limiter des espaces

## L'ARBRE, LA HAIE, LE VERGER accompagnent généralement la ferme isolée du Charolais-Brionnais

Ces plantations sont très importantes du fait des covisibilités, elles assurent l'intégration du bâti dans les paysages environnants. Le végétal joue traditionnellement un rôle prépondérant d'accroche entre la ferme et l'espace agricole.

Ces 'codes végétaux' (symbolique, utilitaire...) peuvent être réinterprétés pour accompagner les extensions urbaines et limiter les effets du mitage dans le grand paysage.

## LES PLANTATIONS

<<Utiliser des essences locales et planter à environ 0,80 m d'espacement.

<<NB : Si la haie dépasse 2m de haut, elle doit obligatoirement être plantée à 2m au moins de la limite séparative.

<<Certains arbustes se limitent naturellement à une hauteur moyenne de 1,5m, ils ne nécessitent donc pas de tailles régulières:

**Spirées, Abelia monasesnsis, Amelanchier ovalis, aubépine (Crataegus monogyna), Deutzia gracilis, hortensias, rhododendrons.**

<<Quelques essences du bocage Charolais-Brionnais :

- **prunelier ou épine noire, charme ou charmille, lilas, noisetier, églantier, troène, viorne, érable, frêne, chêne, saules...**

## DEVELOPPEMENT DURABLE

<<Planter des végétaux locaux, rustiques et peu consommateurs d'eau.

<<Récupérer vos eaux pluviales pour arroser le jardin (et pourquoi pas économiser les eaux sanitaires!).

<<Eviter d'imperméabiliser les sols, et préférer des matériaux poreux, simples et facile d'entretien.

<<Penser au recyclage des déchets organiques et déchets verts pour en faire du compost au jardin.

<<Limiter au maximum l'utilisation des produits phytosanitaires et des engrais.

## Pour aller plus loin

- <<Paysagistes
- <<Associations
- <<Pépinières locales







# 04 Volumétrie, gabarit des bâtiments

Les volumes des constructions du Charolais Brionnais sont de forme simple alors que les demeures bourgeoises et châteaux sont de formes plus complexes.

## RESPECTER LA TYPOLOGIE HISTORIQUE DU TERRITOIRE

<<Le volume simple organisé autour d'une cour est représentatif de l'origine agricole des bâtiments. Les bâtiments historiques respectent généralement les paramètres climatiques du lieu d'implantation (orientation et vent dominant). Leur forme et leur orientation ont été réfléchis malgré leur simplicité apparente.

<<Privilégier des volumes parallélépipédiques identitaires du Charolais Brionnais. Les avantages sont nombreux : évolutivité du bâtiment, intégration dans le paysage, facilité de mise en oeuvre, consommation énergétique réduite.

<<Un volume de forme simple et de linéaire de façade réduit est source d'économie d'énergie puisqu'il est plus facile à isoler et moins soumis aux déperditions énergétiques. La réglementation thermique en vigueur (RT2012) nécessite des économies d'énergie.

<<La forme permet de répondre à un programme adapté de votre mode de vie.

<<En milieu plus urbain les volumes sont plus étroits et plus hauts, les besoins en stockage sont moins nombreux.

**Cour :**  
*organisant l'ensemble de l'habitation*

**Bâtiment principal :**  
*volume long parallélépipédique de 4-5m de hauteur sous la toiture*



**Bâtiment annexe / dépendance:**  
*volume de faible taille destiné à des usages secondaires, implanté parallèlement au bâtiment principal*



Volume en milieu rural



Volume en milieu urbain



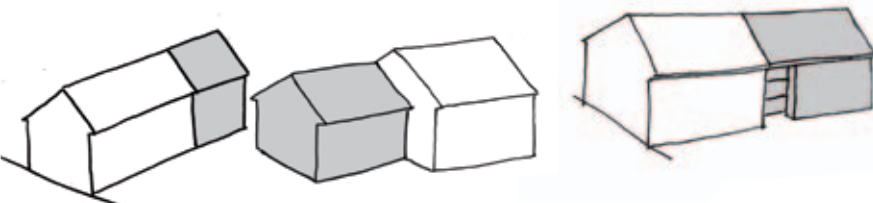


Organisation de logements de 2 niveaux autour d'une cour partagée

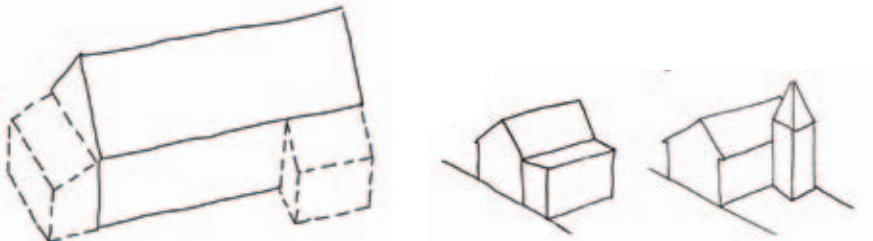


Les volumes simples adaptés au territoire, les toitures à 4 pans sont plus nombreuses dans le Brionnais

Pavillon néo-provençal : une forme inadaptée au territoire



Les extensions de bâtiments s'adaptent au volume original. L'architecture contemporaine, dans son traitement de façade, sa matérialité et ses ouvertures sera en accord avec le bâtiment ancien



Exemple d'extension respectant le «volume originel»

Exemple d'extension modifiant la simplicité du volume originelle



Des erreurs à éviter : surbaisser la toiture, modifier sa pente ou déplacer son faîtage.



Exemple de bâtiment agricole dans le paysage du Charolais Brionnais

## Adapter le volume à ses besoins

### PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE ENVIRONNANT POUR DÉFINIR LE GABARIT DU BÂTIMENT

<<Privilégier les bâtiments mitoyens de un ou deux niveaux avec combles. Les volumes s'adapteront plus facilement au territoire et aux constructions existantes.

<<Proscrire les constructions aux volumétries compliquées, fractionnées, aux angles brisés, aux colonnades rajoutées : le style pseudo-provençal ou californien n'a pas de sens dans le paysage du Charolais Brionnais.

<<Conserver un rapport de proportion entre le volume principal et ses extensions ou annexes.

<<Les bâtiments annexes de stockage ou de rangement sont à traiter avec soin!

### ADAPTER UN BÂTIMENT ANCIEN À SON BESOIN

<<Un bâtiment trop grand, comme une ferme reconvertie en habitation peut être isolé thermiquement afin de réduire les déperditions énergétiques liées à des volumes non aménagés.

<<Les extensions permettront de mettre en valeur les volumes principaux.

<<Proscrire les petits décrochés de toiture et les changements de pente.

### LES BÂTIMENTS AGRICOLES

<<Les volumes agricoles sont importants, veiller aux proportions entre la hauteur et la toiture et le site d'implantation.

### Pour aller plus loin

<<L'espace info-énergie vous conseillera sur l'isolation des volumes et les labels énergétiques (BBC, HQE, BEPAS, BEPOS...)

<<Guide pédagogique : l'insertion paysagère des bâtiments agricoles en Saône et Loire (CAUE, Chambre d'agriculture, DDAF, DDE, SDAP)



# 05

## Eléments architecturaux et composition de façade

La façade représente l'élément visible de la construction depuis le domaine public.

### LE PLAN ET LA FAÇADE FORMENT L'ARCHITECTURE

<< Le programme du futur bâtiment définit par ses besoins le volume général de la construction. L'organisation des espaces intérieurs se traduit en façade par la trame constructive, le nombre de niveaux, la dimension des percements, les matériaux employés...

<< Une façade se conçoit en parallèle du plan et inversement. Le plan permet une organisation interne de qualité et la façade, une cohérence globale du volume.

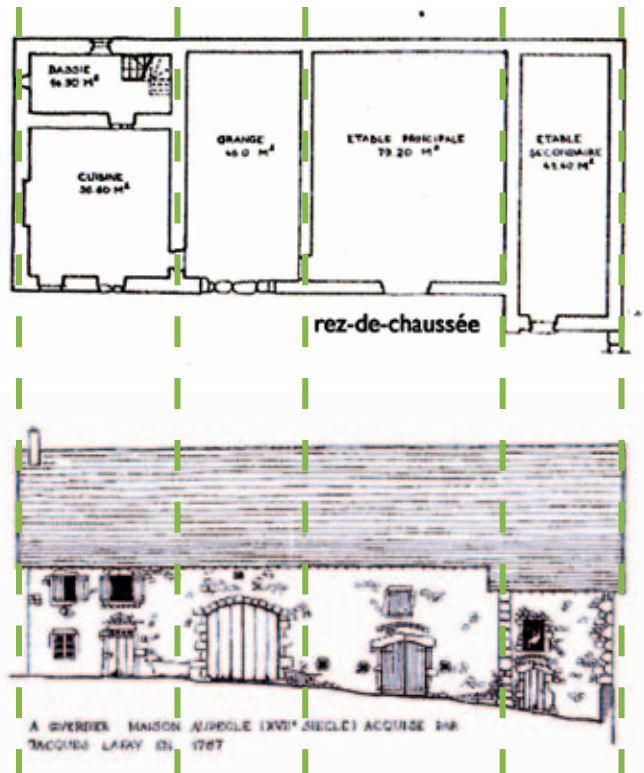
### LA TOITURE, LE COUVREMENT ÉQUILIBRE LE VOLUME

<< Conserver des pentes de toiture adaptées aux contraintes climatiques du territoire entre 40° et 45°.

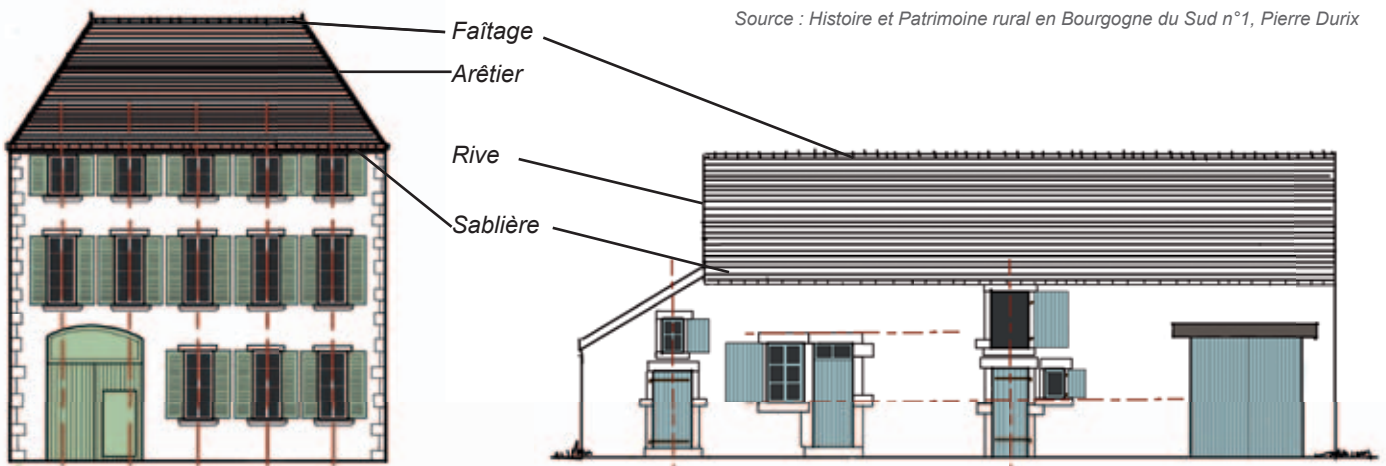
<< Les toitures à 4 pans caractérisent les bâtiments plus volumineux et plus riches. Ils peuvent bénéficier d'arêtiers à joint vif pour leur donner plus d'élégance et de finesse.

<< User de tuiles plates en terre cuite. Privilégier la pose de tuile de faîtage à sec plutôt que des tuiles de faîtage scellées.

<< Autoriser l'usage des toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées (gain thermique du bâtiment et rétention des eaux de pluie en cas d'orage) ou bien qu'elles servent une insertion dans la pente (mise en valeur de vue, création de terrasse).



Source : Histoire et Patrimoine rural en Bourgogne du Sud n°1, Pierre Durix

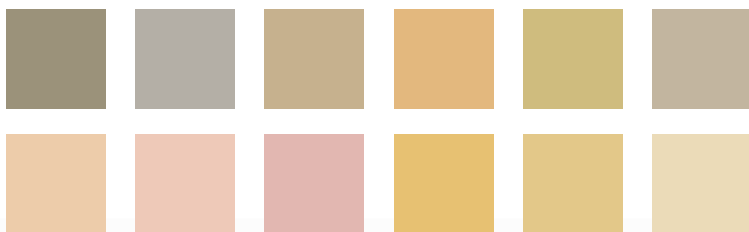


Composition de façade des bâtiments





Façade contemporaine réinterprétant des ouvertures typiques des bâtiments du Charolais Brionnais. Exemple de la baie vitrée rappelant les ouvertures de granges mais jouant un rôle énergétique de jardin d'hiver. Maison individuelle privée (Mancey, 71), Pierre et Karine Rattiez arch.



Nuancier de couleurs douces correspondant aux teintes principales du territoire

## Les principes de composition de façade

### LES PERCEMENTS

- <<Différencier les percements suivant l'intimité et l'ensoleillement des façades : privilégier de plus grandes ouvertures au sud et limiter celles au nord.
- <<Pour les grandes ouvertures (baies au sud, portes de garage) s'inspirer des proportions de porte de grange.
- <<Aligner les ouvertures de même nature.
- <<Respecter les proportions des percements, plus hauts que larges.
- <<Soigner les encadrements de fenêtre et de porte qui sont des ouvrages techniques. Le dessin des volets est source de qualité pour la façade. Les volets roulants en PVC ne sont pas l'unique solution, éviter les coffrets apparents extérieurs.
- <<Employer un maximum de 3 types de fenêtre hormis les petites ouvertures.
- <<Les pignons resteront très peu percés.

### COLORIMÉTRIE ET MATÉRIAUX

- <<Respecter les teintes de votre territoire, regardez les couleurs de façade des bâtiments anciens qui vous entourent, leurs couleurs viennent de sables locaux.
- <<Organiser votre façade du sol au ciel, distinguer le soubassement, la façade et le raccord du couverture.
- <<Oser l'utilisation d'autres revêtement que l'enduit classique : des bardages bois ou métal ou des parements permettent de donner une trame de composition de façade.
- <<Dans le cas d'un enduit, les percements ou détails (ferroserie, volet, balcon...) de composition doivent avoir une couleur contrastée pour donner du relief à la façade.

### LES FAÇADES, SOURCES D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- <<Privilégier une isolation par l'extérieur dans les constructions neuves.
- <<Mettre en place des brise-soleil pour éviter les surchauffes d'été.
- <<Intégrer les panneaux solaires dans l'architecture, éviter de les «poser» comme des éléments en plus.



# 06 Réhabiliter et agrandir

Restaurer, rénover, réparer, réhabiliter...c'est toujours transformer. Aborder la restauration d'un bâtiment ancien demande toujours une attitude de compréhension face à lui et, à la fois, une vision d'ensemble et une attention aux détails.

## CONNAITRE LES POTENTIALITÉS

<<Identifier le type de bâtiment à réhabiliter (maison de maître, ferme agricole...). Rechercher et visiter si possible des exemples.

<<Diagnostiquer les désordres ou les besoins de réparation.

<<Recenser les usages prévisibles et les travaux à faire, les matériaux et leur mise en oeuvre les plus adaptés à l'identité du bâtiment.

<<Envisager les démolitions de rajouts, susceptibles de restituer le bâtiment dans sa forme d'origine.

## VOLUME

<<Repérer la hiérarchie des volumes en présence, leurs proportions respectives et le rapport d'échelle entre les différents corps de bâtiment.

<<Distinguer le corps de bâtiment le plus ancien et les ajouts, ainsi que les modifications de structure.



*Réhabilitation à La Clayette (71), salle des fêtes  
Architecte A2DH, Montbrison*



*Rénovation de façade avec des couleurs plus sobres, nous pouvons regretter la pose de volets et de caissons apparents en PVC qui appauvrissent la façade historique  
Marly sur Arroux (71)*



*Réhabilitation de la mairie de Saint Bonnet de Cray (71)  
Keops Architecture (M. Boucaud, M. Vizier)*





*Extension de la salle des fêtes d'Iguerande, Mireille Rouleau architecte  
Ce projet rénove le bâtiment existant et s'inscrit dans son gabarit. L'extension par son volume ne dépassant pas la ligne de sablière met en avant le bâtiment d'origine*



*Exemple de couleurs sobres de façade à privilégier. Les menuiseries sont mises en valeur par une couleur contrastée*



*Réhabilitation d'une Grange en maison d'habitation (71), extension du volume principal en bois, Philippe Vieuxmaire architecte*



*Exemple d'insertion de matériaux contemporains avec des bâtiments historiques*



## S'inspirer des traditions pour créer des façades contemporaines

### LA MATÉRIALITÉ DU PAYS CHAROLAIS BRIONNAIS

<<La majorité des constructions historiques du Charolais Brionnais sont maçonnées en pierre. Certains bâtiments étaient enduits (maisons d'habitation notamment), d'autres non (dépendances).

<<Protéger la structure des bâtiments en pierre par un enduit à la chaux aérienne qui empêche l'infiltration de l'eau, tout en laissant «respirer» le mur pour éviter ainsi les problèmes d'humidité.

<<Attention aux surépaisseurs d'enduit (piquer l'ancien enduit s'il existe).

<<Eviter les matériaux non respirants à l'intérieur et à l'extérieur des murs en pierre (ciment, polystyrène, laine de verre...).

<<Utiliser des terres naturelles ou des ocres pour la coloration des enduits.

<<Eviter les crépis de couleurs criardes ou discordantes (rouge, bleu, vert).

### LES PERCEMENTS ET MENUISERIES

<<Limiter le nombre de créations d'ouvertures, respecter les emplacements des ouvertures actuelles pour adapter les hauteurs de planchers.

<<Respecter les alignements lors d'une création de baie et leur forme originelle dans le cas de réhabilitation.

<<Eviter l'installation de menuiserie PVC et de coffrets de volets roulants extérieurs dans les restaurations.

### SAVOIR METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE PAR DU CONTEMPORAIN

<<Adapter le volume d'extension au volume principal.

<<La pierre peut être mise en valeur par le bois, le verre, le métal ou le zinc lorsque les proportions sont respectées.

### Pour aller plus loin

<<Collection de l'association Maisons paysannes de Bourgogne

<<Association Terres et Couleurs

