caue45.fr

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement du Loiret
36 quai du Châtelet 45000 Orléans
Tél 02 38 54 13 98 - Fax 02 38 54 14 15
contact@caue45.fr - www.caue45.fr

CAUE du Loiret

Restructuration d'une parcelle privée en centre bourg de Saran

Monsieur Alexandre Porthault, porteur de projet

Laure Fauconnier
Paysagiste conseiller

Véronique Guisseau
Architecte conseiller

Mai 2011

Sommaire

- Présentation du site de projet, p 2
- Recherche de compatibilité avec le projet communal, p 7

Les bâtiments et leurs abords :

- Accueil touristique, p 8
- Exploitation et stockage, p 15
- Conclusion et références, p 16
- Autres hypothèses, p 18

Le site de projet

Historiquement, la parcelle fait partie d'un grand domaine appelé La Médecinerie et se distingue déjà du reste des terres par la zone humide et la coulée verte qu'elle présente.

Le site de projet

Le projet concerne une vaste propriété au cœur du bourg de Saran, anciennement exploitée pour l'apiculture et l'élevage.

L'actuel propriétaire souhaite redonner vie à cet espace, en développant une activité maraîchère et touristique selon le principe de la permaculture.

Le site de projet

4

Le site présente un caractère exceptionnel :

Cet écrin de verdure jouxte le parc de la Médecinerie et présente des éléments paysagers forts : mares, bosquets, chêne centenaire, haies, alignements d'arbres, etc.

La villa Sainte-Hélène est une maison de maître en très bon état de conservation. Elle est le témoin de l'activité florissante des lieux au début du siècle dernier.

Un petit patrimoine bâti : la fontaine Saint Martin et sa source, une cave voutée, des dépendances.

Le site de projet

Projet de M. Porthault

La future activité agricole est envisagée en limite est de propriété.

L'implantation de serres cherchera à limiter son impact visuel en prenant en compte la topographie du terrain (légère déclivité vers le Nord).

Un **verger** assurera la transition entre les serres et les cultures pleine terre.

Le reste de la propriété sera dédié à la pâture des animaux.

L'hébergement touristique est envisagé dans la Villa Sainte-Hélène. Il pourrait présenter une capacité de 6-8 personnes.
Il bénéficiera d'espaces extérieurs spécifiques de qualité.

L'exploitant agricole envisage de construire son habitation au nord de la parcelle, à proximité du bâti existant.

Le site de projet

Projet communal

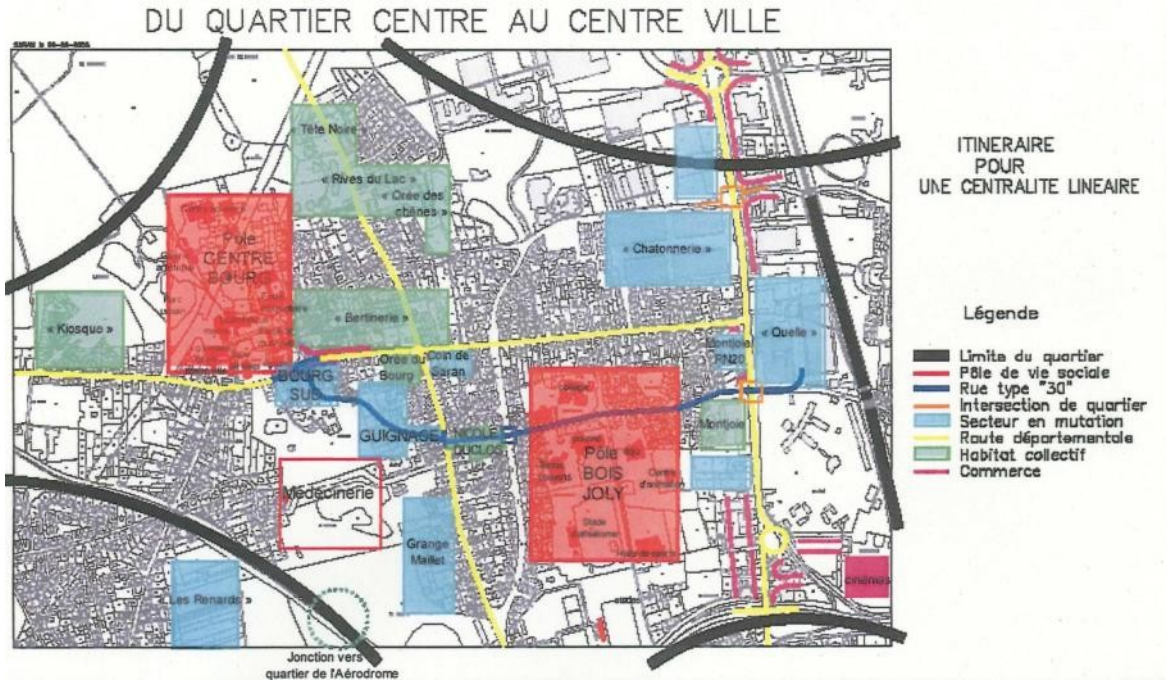
La commune envisage de restructurer son centre bourg (bourg sud) en densifiant les espaces bâtis, en créant une place de village et un lotissement d'habitat pour personnes âgées (à l'emplacement des anciennes serres municipales).

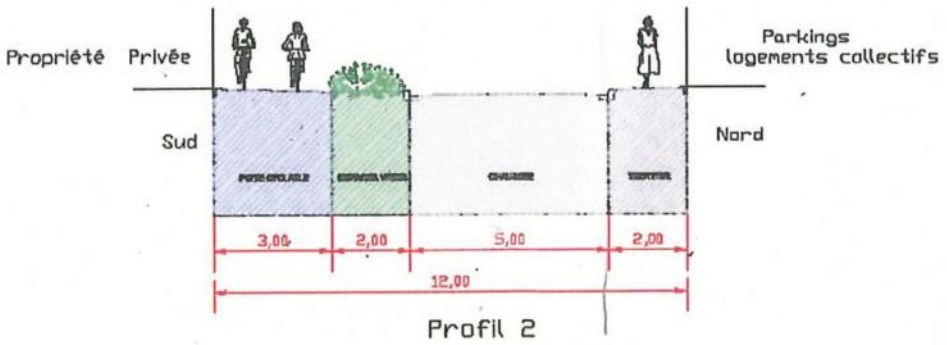
Un site « clé » à Saran

Recherche de compatibilité avec le projet communal

Les élus souhaitent relier le centre bourg au pôle d'équipements scolaire et sportif du Bois Joly par une rue double-sens de type 30 à large emprise qui passerait par le nord-est de la parcelle de projet.

Cette voirie sinueuse génèrerait du trafic près de l'exploitation pour un intérêt général discutable (temps de parcours, coût, imperméabilisation des sols).





ACCES
Accueil
Gîte
P
Jardin gîte

Accueil touristique – le gîte

Envisagé dans la villa Sainte-Hélène, le gîte est actuellement l'habitation du porteur de projet.

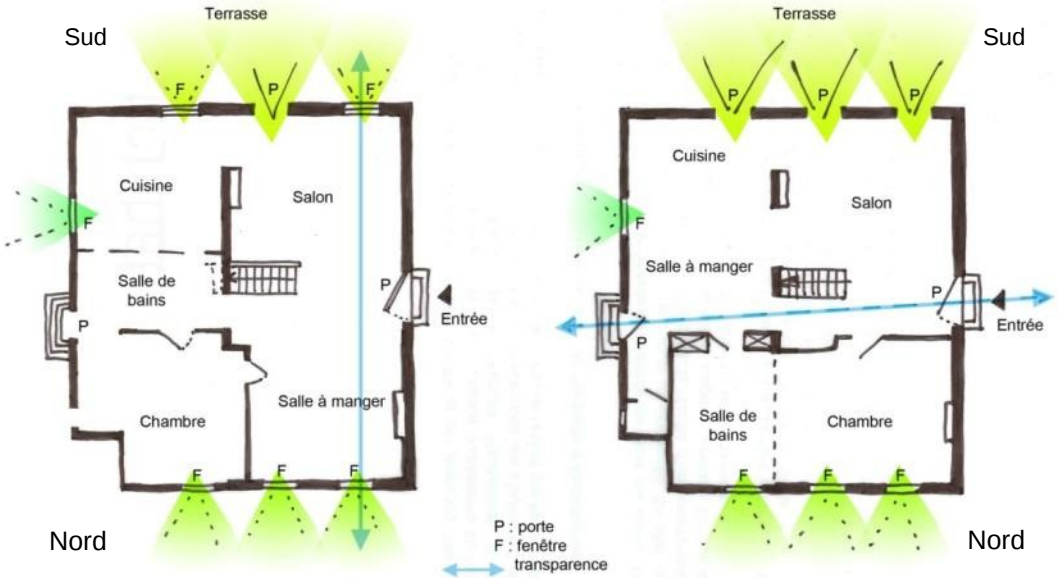
Les travaux comprendront :
-La **restructuration du rez-de-chaussée**, afin que la pièce principale soit en contact direct avec la cuisine et les espaces extérieurs, au sud (future terrasse belvédère sur le parc).
-Un **diagnostic des problèmes d'humidité**. Le socle en ciment est à retirer et à remplacer assez rapidement par un soubassement à la chaux.
-Le **réaménagement de l'étage**, avec un souci des finitions et de ce qui est donné à voir.
-L'**aménagement du grenier** - en tout cas son isolation en sous-face de la couverture dans un premier temps.

-Un aménagement spécifique pour les personnes à mobilité réduite est-il envisagé (rdc) ?

Des éléments intéressants du bâti seront à mettre en valeur : carreaux de ciment, cheminées, parquets en chêne, crémones, boiseries…

Accueil touristique – le gîte

2 hypothèses d'aménagement :

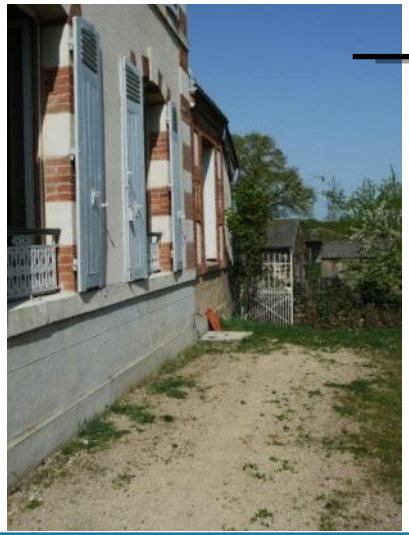


Accueil touristique – les espaces extérieurs du gîte

À l'ouest, la visibilité d'une maison aux proportions imposantes pourrait être atténuée par la plantation d'une haie vive bocagère ou d'un bouquet d'arbres.

Le muret en brique forme une limite intéressante à l'espace dédié à la terrasse. La masse de lierre pourrait être désépaissie pour une plus grande visibilité de la pâture.

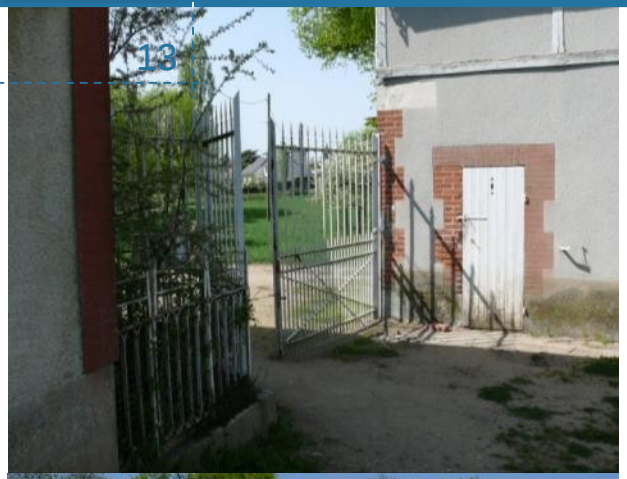
L'espace autour de la fontaine pourrait être aménagé comme un espace de détente (banc) à l'ombre des arbres et arbustes existants.



Un aménagement simple de la terrasse pourra largement suffire dans un premier temps (pergola, canisse, brise-soleil, plantes grimpantes…).

Accueil touristique – les dépendances et leurs abords

Accueil touristique – les dépendances et leurs abords



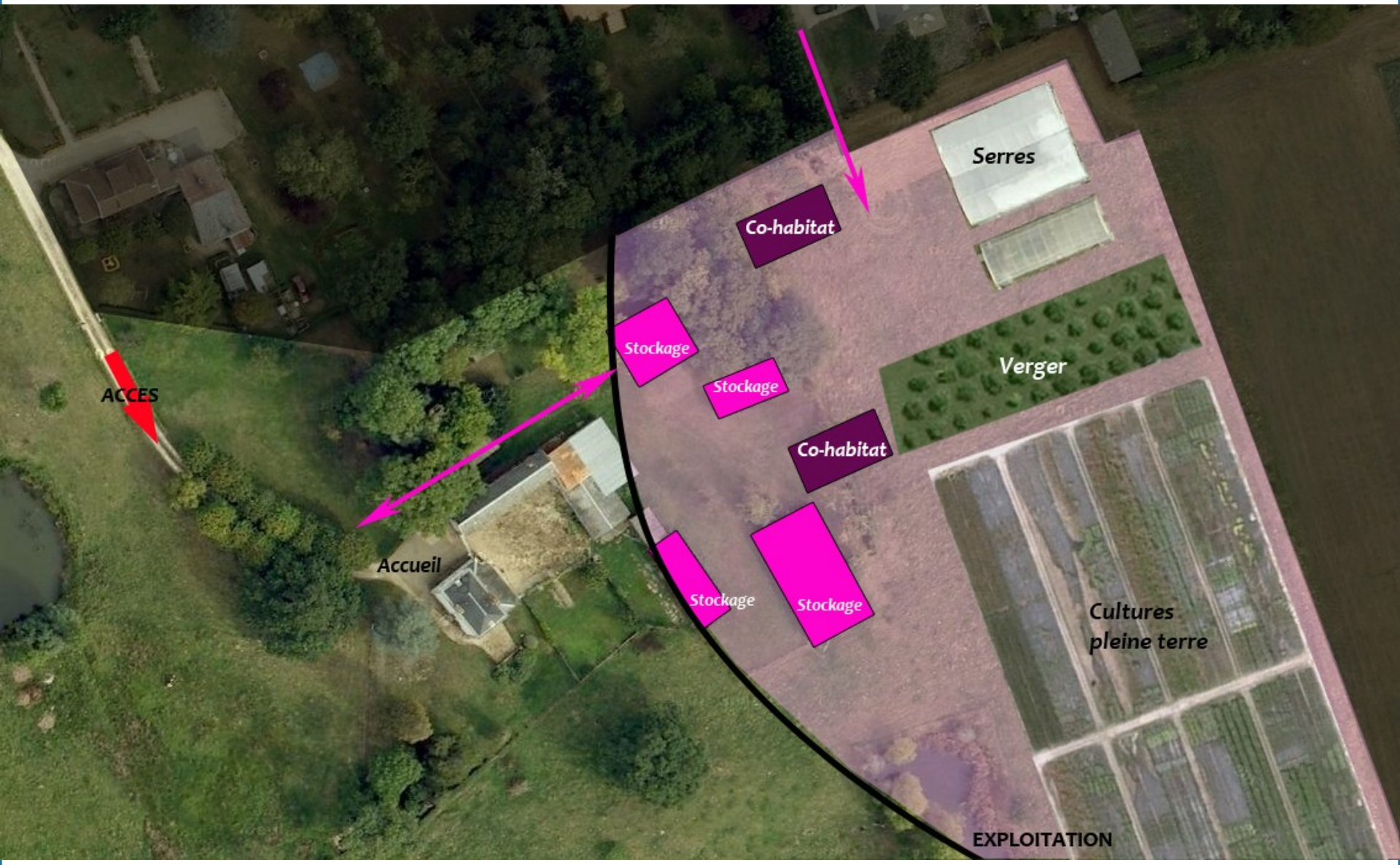
Le projet intègre dans sa réflexion le **devenir des dépendances** à proximité immédiate du gîte.

Dans l'optique de développer l'accueil touristique, une partie de ces bâtiments se prêterait assez bien à un hébergement de groupe.

Il semble important de **distinguer les différentes activités du site** et de donner, à chacune, les espaces extérieurs qui l'accompagnent.

Pour mettre en valeur cet espace d'**ancienne cour de ferme**, il sera nécessaire :
-de questionner l'intérêt de conserver certains appentis et bâtiments
-(éventuellement) de dimensionner de nouveaux espaces liés à l'hébergement touristique (salle commune par exemple),
-de retirer un certain nombre de grillages,
-de soigner les abords des bâtiments,
-de l'aménager de telle sorte qu'il retrouve une **identité forte**.

Exploitation et stockage



Exploitation et stockage

En raison de l'ancienne activité, des dépendances furent successivement bâties.
Cette multiplicité et l'hétérogénéité des dépendances qui en résulte nuisent à la lisibilité et à l'harmonie générale du lieu.

S'il est indéniable que des volumes bâtis sont indispensables pour l'activité agricole et le stockage de quelques meubles de famille, il n'en reste pas moins vrai qu'**une analyse minutieuse de l'état et de l'intérêt de chaque dépendance doit être réalisée**.

Leur aspect, leur implantation et leur conservation seront questionnés en fonction des nouveaux usages attendus.

De même, aborder la question de **l'aspect et de la pertinence des clôtures** est nécessaire.

Conclusion *(et références)*

Pour servir le projet général de mise en valeur du site, il sera donc nécessaire :

-de déterminer les usages attendus pour chaque bâtiment,

-d'organiser les espaces de stockage et de rangement

-de soigner les abords et le visuel des constructions

- de déterminer avec précision les usages des espaces extérieurs de chaque bâti

Aménagements cour de ferme

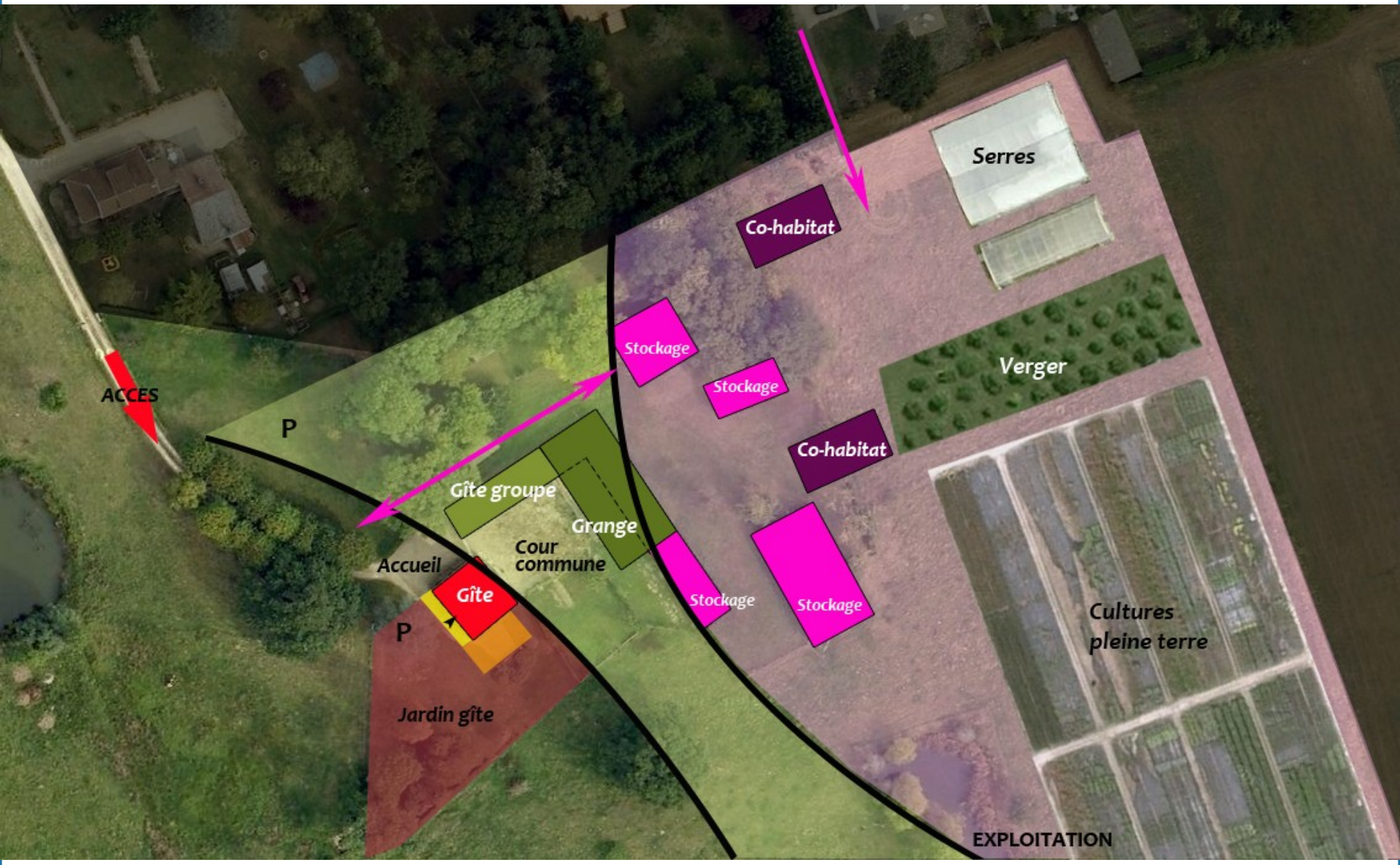
Peinture sur béton

Végétalisation des murs

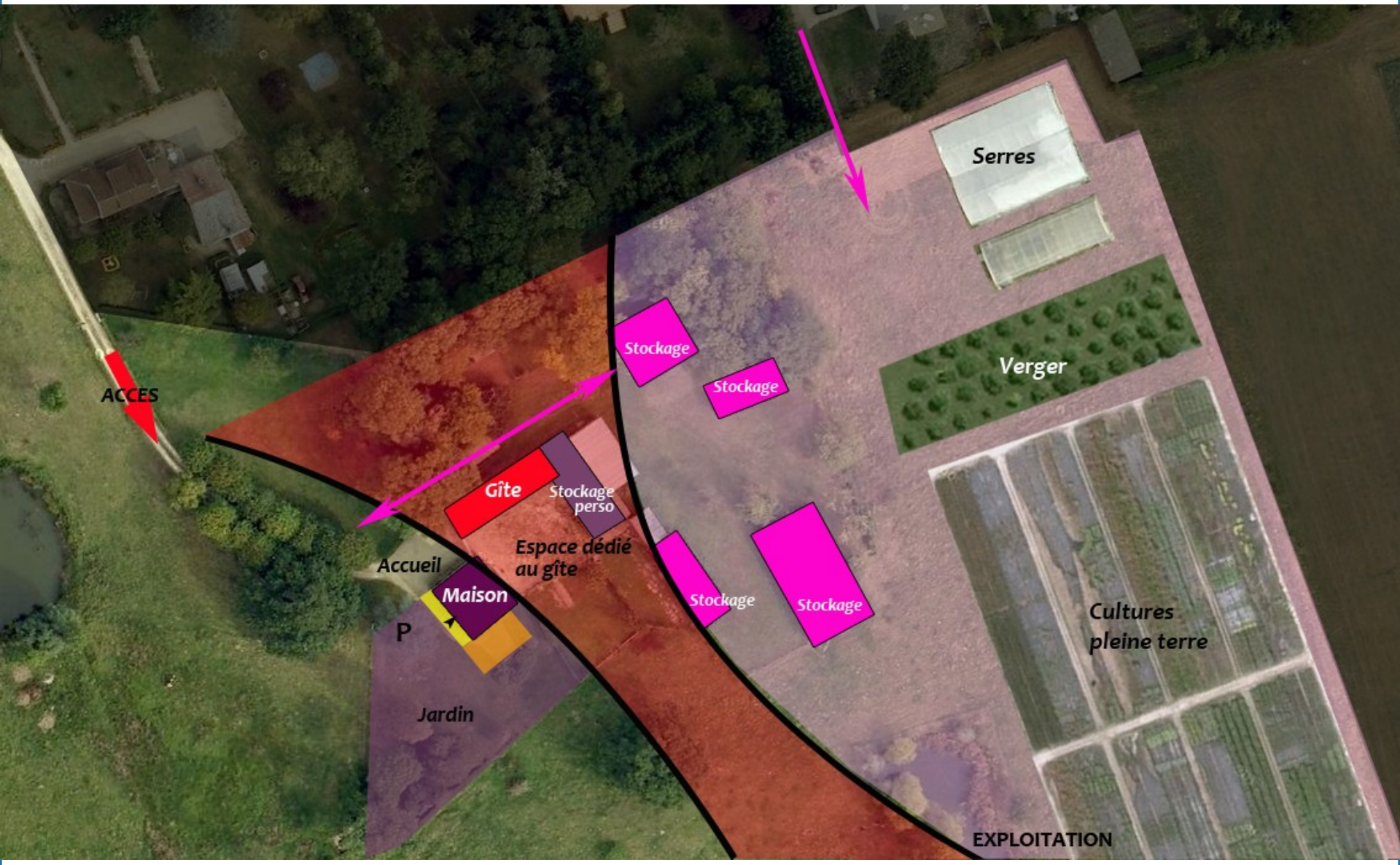
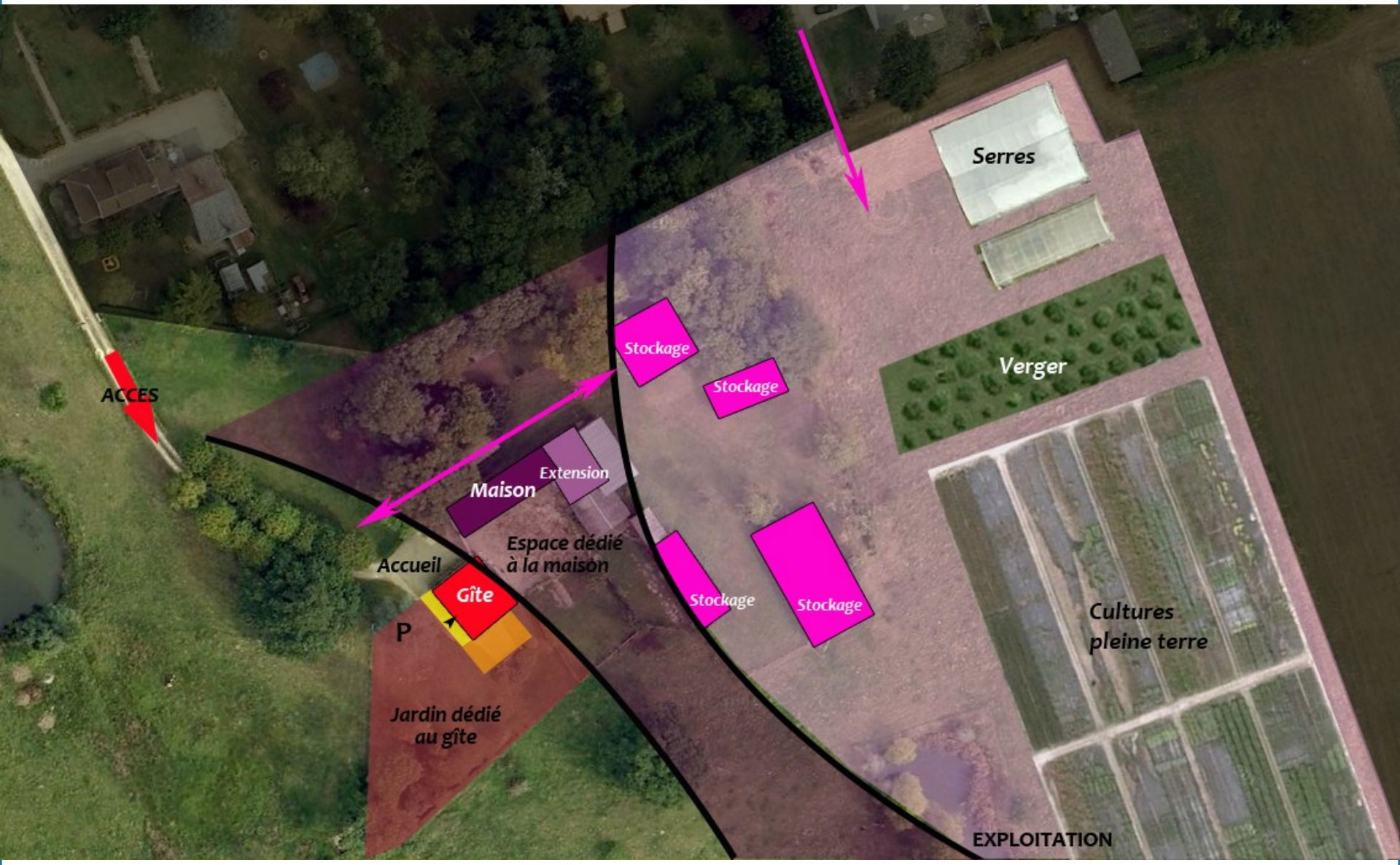
Association contemporain-ancien

Plantation en pieds de murs

Conclusion *(schéma d'organisation générale)*



Autres solutions : hypothèse 2



Autres solutions : hypothèse 3