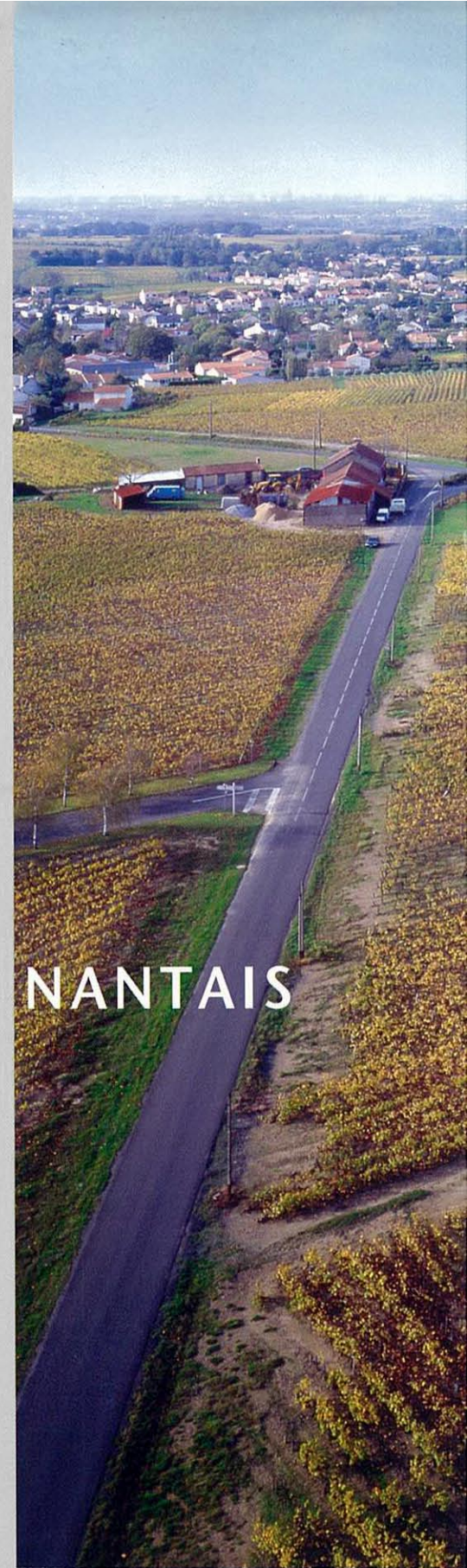


L'ARCHITECTURE RURALE DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS



Le pays du Vignoble Nantais possède un patrimoine architectural varié et de qualité, enjeu majeur de son identité culturelle.

Le Syndicat Mixte du Pays mène depuis plusieurs années, avec ses partenaires, un certain nombre d'actions d'information, de sensibilisation et de soutien à un entretien et à une restauration protectrice de ce patrimoine.

Il convient en effet de le préserver et de le mettre en valeur. Cela concerne l'action de tout un chacun quant aux techniques et matériaux à utiliser.

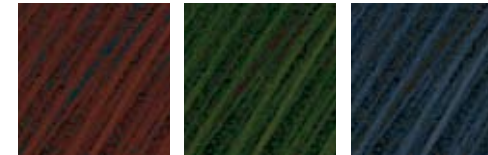
Je remercie le C.A.U.E. pour le travail effectué sur ce patrimoine dont vous pourrez apprécier le caractère à travers une vision d'ensemble ainsi que son évolution possible.

Il faut y ajouter tout le patrimoine spécifique relevant de l'italianisme de Clisson et de sa vallée, aspect d'une exceptionnelle richesse de notre Pays du Vignoble Nantais. L'architecture qui en découle a déjà été l'objet de documents particuliers lui étant spécialement consacrés, celui-ci montre d'autres aspects moins connus d'un petit patrimoine notamment de petites habitations.

La relation entre l'architecture rurale du Pays du Vignoble Nantais, sa géologie, ses paysages, son histoire, ses activités a été parfaitement appréhendée. Elle touchera, j'en suis certain, la sensibilité de toutes celles et tous ceux qui aiment ce Pays et son cadre de vie.

Serge POIGNANT
Président du Syndicat de Pays

L'ARCHITECTURE RURALE DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS



Le territoire du Pays du Vignoble Nantais s'étend sur 34 communes, de la Loire à la Vendée, des portes de Nantes jusqu'au choletais. Il est caractérisé par une grande variété, tant du point de vue de l'architecture que de celui des paysages.

Il n'y a pas une typologie architecturale unique du Pays du Vignoble Nantais. Ce territoire présente une diversité de constructions générées à travers l'histoire, par l'activité essentiellement rurale à dominante viticole, par les sites qui ont accueilli cette activité, par les modes et savoir-faire des différentes époques d'édification.

Les constructions, et leur organisation dans l'espace, témoignent des grands et des petits moments de l'histoire de ce territoire et de ceux qui l'ont construit. Beaucoup de groupements, de villages, de rues, gardent encore leur lisibilité originelle, leur cohérence, d'où émane un sentiment d'équilibre, de qualité, de « caractère ».

Nombreux sont les anciens bâtiments à usage agricole ou artisanal qui offrent, dans une diversité de volumes et de formes, un potentiel habitable singulier. La qualité aujourd'hui reconnue des matériaux qui les composent et des sites dans lesquels ils s'inscrivent leur confère une séduction certaine.

Avec la transformation des modes de vie, la séparation des fonctions, l'évolution de l'agriculture et de la viticulture, celle des matériaux et des techniques de construction, et face à une demande accrue de logement ou à la recherche d'une campagne idéalisée, ces bâtiments et paysages hérités d'une lente progression sont, depuis quelques décennies, fortement convoités et parfois remis fondamentalement et brutalement en question. C'est alors un patrimoine qui s'efface, un cadre de vie qui s'appauvrit, une identité qui s'estompe.

L'un des objectifs de ce document est de montrer la diversité des constructions du Pays du Vignoble Nantais, de mettre en évidence leurs particularités, leur potentiel à devenir ou à rester des habitations singulières. Chaque époque a généré des architectures particulières, inspirées parfois de modèles nationaux ou autres, mais toujours réinterprétés dans leur contexte. Dans la même tradition, notre époque doit savoir prolonger ces architectures et en générer de nouvelles qui contribueront à la qualité des paysages et du cadre de vie du Pays du Vignoble Nantais.

L'approche ne se veut pas exhaustive. Elle s'intéresse davantage aux constructions les plus fragilisées par les évolutions récentes, et tente de mettre en évidence des éléments valorisants de ce territoire. Elle a pour ambition de susciter un état d'esprit auprès des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre et des artisans, qui vise à comprendre l'intérêt, les cohérences et les atouts d'un habitat, et à s'en servir pour prolonger et valoriser ce patrimoine.

I - PRÉSENTATION DU TERRITOIRE (P4)

II - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL (P6)

HABITAT AGRICOLE ET VITICOLE (P7)

HABITAT LIÉ AUX COURS D'EAU (P13)

HABITAT DES BOURGS (P15)

PATRIMOINE COLLECTIF (P16)

III - INFORMATIONS PRATIQUES (P17)



I - PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Le territoire du Pays du Vignoble Nantais est difficile à définir, tant ses paysages sont multiples et variés. Il est a priori plus facilement identifiable par la distinction qui peut en être faite d'avec les unités plus homogènes qui l'entourent ; la Basse Loire, les Mauges, le Bocage Vendéen, le Pays de Retz. Au sud de la Loire, à l'est de la vaste dépression du lac de Grand-Lieu, l'altitude moyenne, y est un peu plus élevée, principalement au contact des collines des Mauges où les vallées sont relativement encaissées (vallée de la Divatte, de la Sanguèze, de la Moine). Vers l'ouest et au sud-ouest, la vallée de l'Ognon marque la limite avec le plateau de Retz qui descend en pente douce jusqu'à la mer. Au nord, la vallée de la Loire, la Divatte et sa plaine alluviale constituent une limite forte. Le paysage, plus composite que ne le laisserait supposer une observation trop rapide, traduit l'existence d'un pays, un territoire, dont la délimitation n'est pas loin de correspondre précisément aux réalités géographiques et géologiques. « Le pays du Muscadet » est certes l'élément caractéristique, mais il n'est lui-même qu'une composante des paysages complexes où le relief, les zones humides, l'habitat, les autres cultures introduisent des nuances nombreuses. Plateaux bocagers en périphérie, val de Loire maraîcher, vaste étendue des marais et des coteaux qui le bordent, vallées aux profils très différents...

Le relief, dont l'inclinaison générale s'oriente vers l'estuaire, constitue un élément identitaire majeur. Le pays s'organise de part et d'autre du marais de Goulaine qui occupe une large dépression en relation avec la Loire. Cette zone humide s'avance jusqu'au cœur viticole, situé autour du confluent de la Maine et de la Sèvre, plateau creusé de vallées de direction sud-est / nord-ouest. À une autre échelle, le relief définit le système de répartition des cultures. Les meilleurs terroirs viticoles se situent sur les coteaux, les fonds de vallées étant occupés par des prairies ou des productions fourragères. Des boisements couvrent les versants très abrupts des vallées. Les valeurs essentielles du Pays du Vignoble Nantais tiennent à l'unité de son paysage ouvert : plateaux dégagés, perception des lointains, monoculture de la vigne et boisements morcelés.

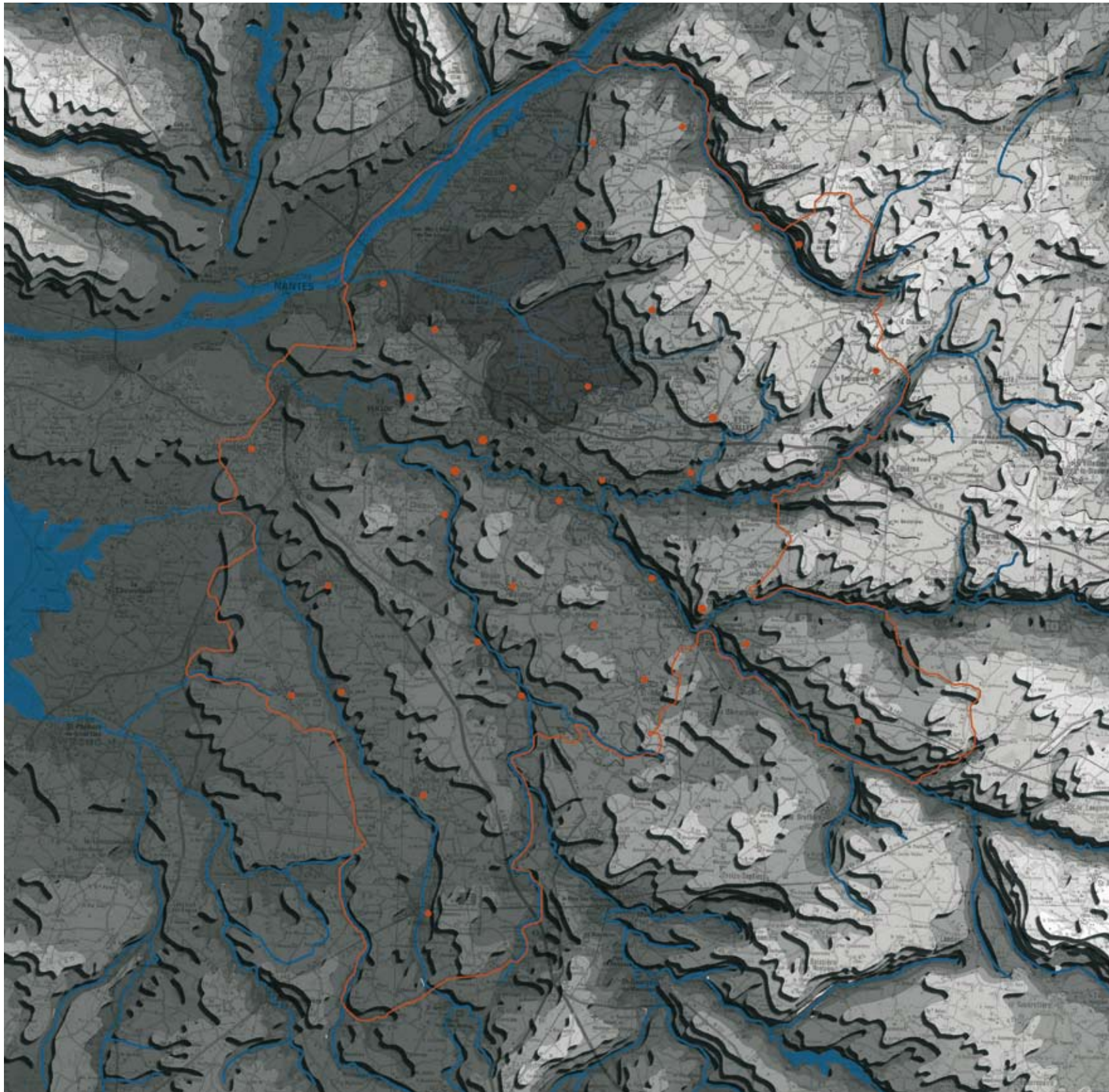
Les rivières, les canaux de drainage du marais et les boires du val ont joué un grand rôle dans l'essor de la viticulture et la répartition des implantations de l'habitat. La navigation assura longtemps le transport des marchandises entre la Loire, Nantes et l'intérieur du pays. Des petites constructions liées à l'eau (moulins...) ponctuent ces cours d'eau. Les « bateliers » habitaient près des rives, et la majeure partie de la population était regroupée dans de gros villages situés sur le coteau, au centre de leur terroir viticole. On remarque deux types d'implantation de l'habitat. À mi-pente des ondulations des plateaux d'une part, des villages et hameaux, denses et groupés, alternent avec un habitat discret et clairsemé. En rebord de plateau, dominant les rivières, des villages et des petites villes contrôlent les vallées et permettent leurs traversées. Quelques boisements, des taillis de châtaigniers et vergers subsistent autour des hameaux. Les villes les plus marquantes sont situées sur les hauteurs des vallées. Les rivières et le marais de Goulaine sont autant d'obstacles qui accentuent le cloisonnement est-ouest du territoire et favorisent la polarisation sur Nantes, d'où partent en étoile les routes principales. Les grands axes et la voie ferrée sont parallèles aux vallées importantes, les routes secondaires desservent les hameaux et permettent la traversée des rivières. Clisson, et son architecture spécifique, constitue l'entrée sud du vignoble.



Le marais de Goulaine



Le plateau viticole



Des paysages multiples et variés



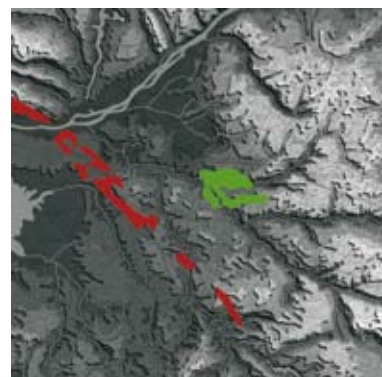
Le « pays du Muscadet »



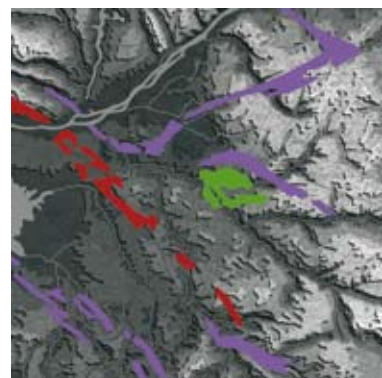
Des vallées aux profils très différents



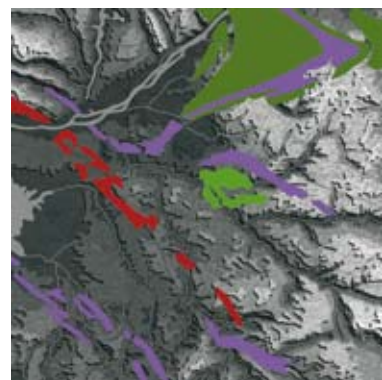
Le plateau bocager



Gabbros et Sillon de Bretagne



Eclogites

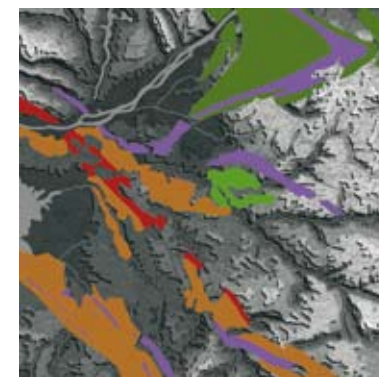


Gneiss

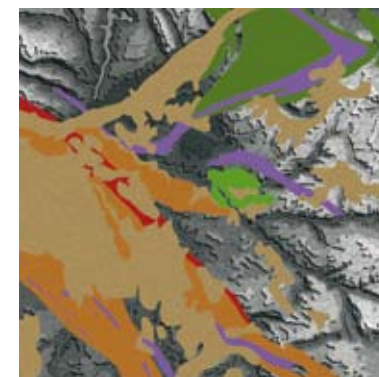


La carte topographique du Pays du Vignoble Nantais fait apparaître de façon très nette les grandes lignes du relief. Celles-ci génèrent non seulement des paysages très différents, mais également des éléments particulièrement forts sur les sites de confrontation (Butte de la Roche, Pont Caffineau...) La géologie constitue le socle de la formation des paysages et explique les particularités du relief. La carte géologique montre la dominance du Massif armoricain, principalement composé de schistes avec des bancs de granite qui occupent la majeure partie du territoire du pays. Les lignes de crêtes nord-ouest/sud-est, soulignées par les cours d'eau, suivent les bancs granitiques. Ces derniers sont très facilement observables dans la lecture des paysages puisqu'ils orientent les rivières. Celles-ci ont creusé, selon les roches qu'elles ont traversées, des vallées de profils très différents qui donnent à leur cours des aspects changeants. Le sous-sol est composé de roches éruptives, granite et gabbro, de roches métamorphiques, schistes et gneiss, et de roches sédimentaires, alluvions dans les vallées, limons et dépôts kaolithiques sur les plateaux. Les terres reposent généralement sur des schistes gris non décomposés ou sur une argile composite de couleur jaune, provenant de la décomposition des roches primitives.

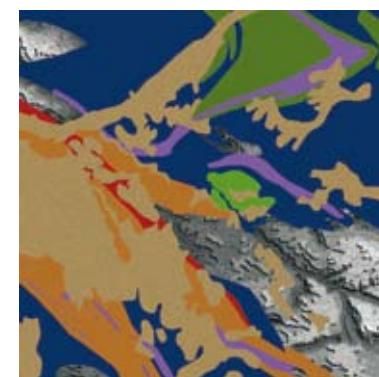
L'organisation des cultures et du bâti dépend, de façon plus ou moins importante, de la morphologie du site sur lequel les hommes se sont implantés. La répartition des types de paysages et leur diversité (ligériens, viticoles, bocagers) reflètent une réalité géologique. Jusqu'à une époque récente où chaque village possédait sa carrière, l'influence du sous-sol sur les matériaux de construction était perceptible sur le bâti, par les sables des rivières dans les enduits, les moellons de pierres locales laissées apparentes : des schistes, des grès, des granites, des gneiss...sur l'ensemble du territoire du Pays du Vignoble Nantais, les particularités du sol sont directement exprimées par le paysage et par les caractéristiques de l'architecture locale.



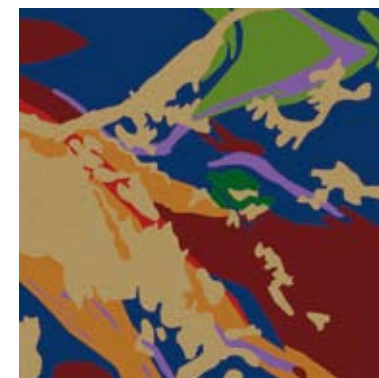
Embrechites



Alluvions

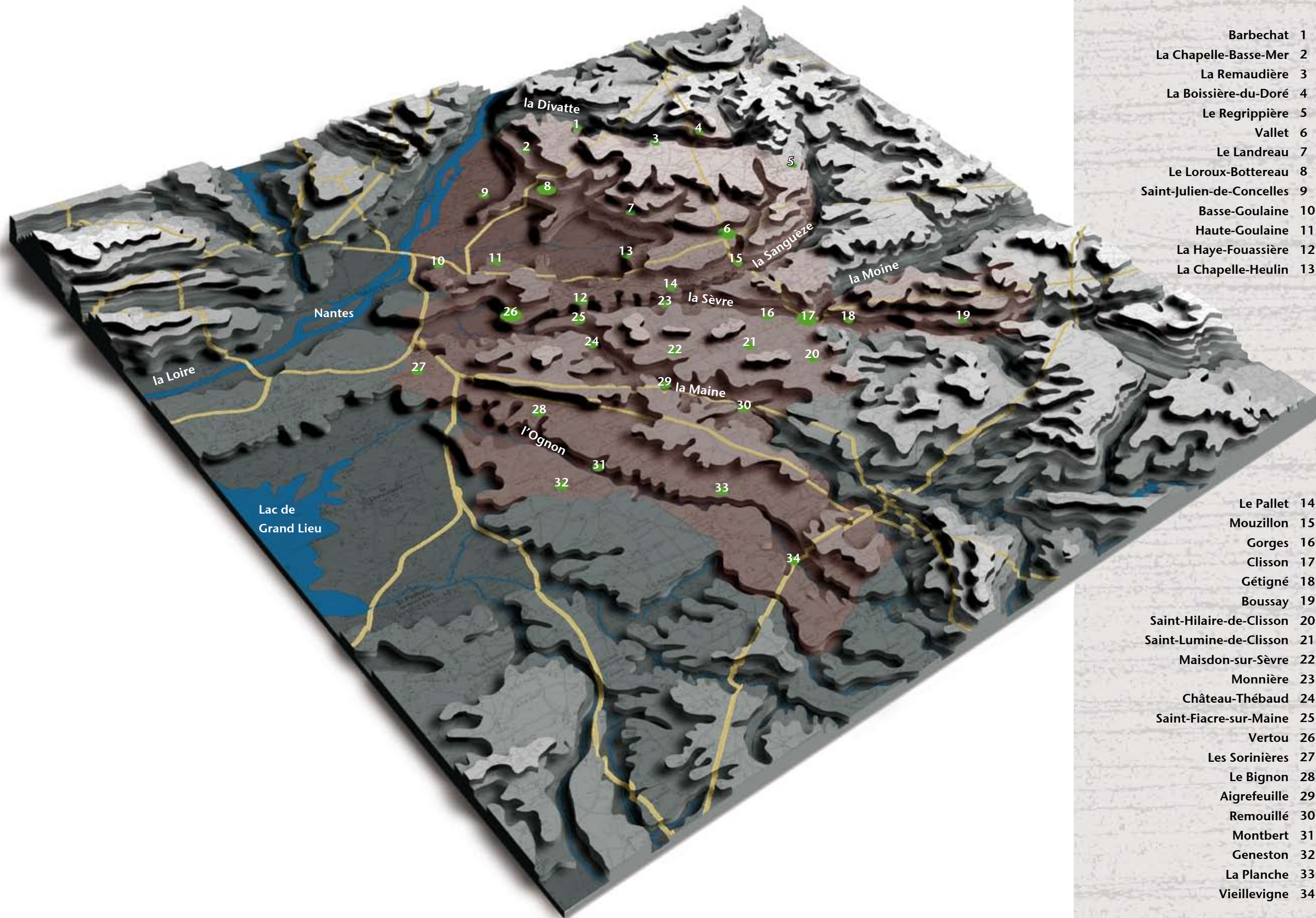


Schistes



Granites





- Barbechat 1
- La Chapelle-Basse-Mer 2
- La Remaudière 3
- La Boissière-du-Doré 4
- Le Regrippière 5
- Vallet 6
- Le Landreau 7
- Le Loroux-Bottereau 8
- Saint-Julien-de-Concelles 9
- Basse-Goulaine 10
- Haute-Goulaine 11
- La Haye-Fouassière 12
- La Chapelle-Heulin 13

- Le Pallet 14
- Mouzillon 15
- Gorges 16
- Clisson 17
- Gétigné 18
- Boussay 19
- Saint-Hilaire-de-Clisson 20
- Saint-Lumine-de-Clisson 21
- Maisdon-sur-Sèvre 22
- Monnière 23
- Château-Thébaud 24
- Saint-Fiacre-sur-Maine 25
- Vertou 26
- Les Sorinières 27
- Le Bignon 28
- Aigrefeuille 29
- Remouillé 30
- Montbert 31
- Geneston 32
- La Planche 33
- Vieilleville 34



H A B I T A T A G R I C O L E E T V I T I C O L E

PETITES HABITATIONS RURALES (P7)

FERMES EN LONGÈRES (P9)

GRANGES ET DÉPENDANCES (P11)

FERMES ET GROUPEMENTS SUR COURS (P12)



H A B I T A T L I É A U X C O U R S D ' E A U

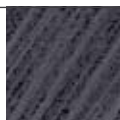
LES RIVES DE LA SÈVRE ET DE LA MAINE (P13)

LA LEVÉE DE LA LOIRE (P14)



H A B I T A T D E S B O U R G S

LES FAÇADES DE L'ESPACE PUBLIC (P15)



P A T R I M O I N E C O L L E C T I F



La Chapelle-Basse-Mer



Haute-Goulaine



Saint-Fiacre



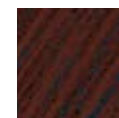
Le Loroux-Bottereau



Saint-Hilaire-de-Clisson

PETITES HABITATIONS RURALES

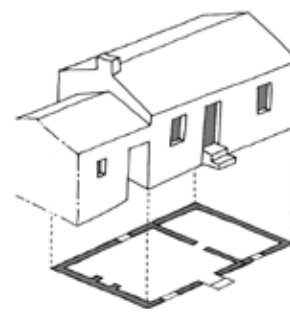
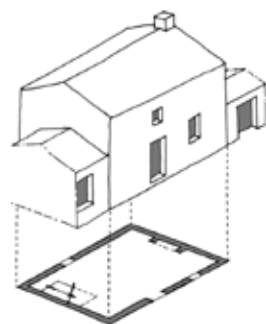
Ces anciennes habitations, souvent nommées « borderies » ponctuent le territoire par leur omniprésence. Implantées au bord des chemins, groupées en hameaux et villages, elles étaient le logis des plus modestes, de ceux qui « prêtaient » leurs mains tout en ayant une petite activité artisanale, agricole ou viticole. C'est un habitat mixte qui abrite les hommes, leur production, parfois des animaux. Sa forme varie selon l'activité de ces habitants successifs, le lieu et l'époque de son édification, ou de sa transformation. Ils possèdent des caractéristiques communes basées sur une économie de moyens, à tous les degrés de la construction, de l'implantation, des espaces, des matériaux, des percements, du décor.



VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION

Un volume simple abritait la « salle à vivre » avec sa cheminée. Selon les besoins et l'activité, un comble à surcroît servait au stockage, accessible par un escalier souvent intérieur. La « nouvelle chambre », pièce « sans feu », prolonge parfois la pièce unique. Les dimensions principales, générées par la portée des bois de charpente, avoisinent 5 à 6 mètres.

La façade principale est composée par l'alternance de 2 à 3 percements verticaux au rez-de-chaussée, proches du carré à l'étage : une porte pour entrer, une fenêtre pour éclairer et améliorer le tirage de la cheminée, un percement pour ventiler les combles lorsqu'ils existent. A l'arrière, les mêmes types d'ouvertures ont parfois été occultés par des extensions.



Dessin de Y. L'Hérouville « La Ferme Réinventée »

Les matériaux de construction sont ceux aisément disponibles sur place, ou peu coûteux. Leur mise en œuvre est "minimaliste" mais soignée.



Les murs, aujourd'hui souvent à nu, nous livrent la nature du sous-sol. Au delà de Clisson, la qualité du granite a préservé de nombreuses constructions aux chaînes d'angle renforcées par de gros moellons équarris. Les gabbros, localisés autour de Clisson, ponctuent les murs de grosses tâches brunes bleutées.

IMPLANTATION

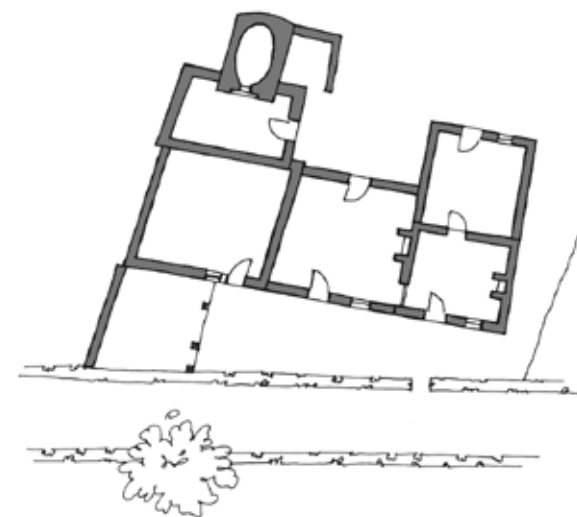
Ces maisons se sont développées, dans des phases successives, en fonction des besoins et de l'espace disponible. Chaque nouveau volume, cerné par un mur de moellons, abritait une fonction. Nous héritons ainsi de propriétés constituées, sous plusieurs toits accolés, d'un ensemble de petites pièces attenantes. La diversité des percements offre des vues, des lumières et des ambiances variées. Des équilibres à poursuivre par ajout ou par soustraction de petits volumes.

En développement « aggloméré », les volumes s'adossent successivement autour de l'habitation. En développement linéaire, des constructions de hauteurs variées se succèdent le long de la voie, sans réels alignements, ponctuées par une succession de percements.

Les orientations sont variables, l'adaptation au relief semble être privilégiée. L'ensoleillement et la lumière sont recherchés, les vents dominants évités. Les fondations sont inexistantes. Les constructions épousent le site, reposant sur des sols stables, voire rocheux, sur des surplombs lorsque le terrain est humide, ou s'accrochant dans la pente lorsqu'il y a du relief.



Le Pallet



Le Landreau



Des pierres de schistes dressées forment de remarquables linteaux cintrés sur une grande partie des constructions antérieures au XIX^e siècle.



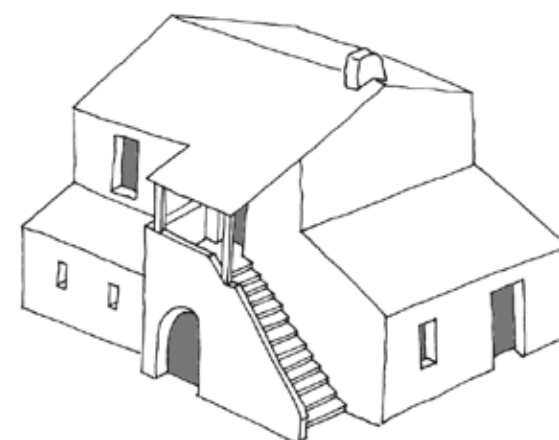
En l'absence de pierres de bonne qualité, le linteau de bois, de chêne ou de châtaigner, parfois protégé d'un larmier de pierres plates, surmonte portes et fenêtres dans toute l'épaisseur, jusqu'au nu du mur.



Portes et volets en larges planches jointives, teintées de couleurs sombres, s'effacent dans le creux du percement et s'ouvrent vers l'intérieur. Les fenêtres sont en bois, à 4 à 6 carreaux. Plus récemment, des volets extérieurs en bois sont apparus, apportant des touches colorées sur des murs enduits.

■■■ MAISONS DE VIGNERONS

À proximité de la vallée de la Sèvre, mais également en direction du Pays de Retz, ces maisons se singularisent par la présence d'un escalier de pierre extérieur protégé d'un auvent. Cet habitat serait antérieur à la Révolution. Ici l'habitant, dont l'activité était principalement tournée vers la vigne, vivait à l'étage, dormant, dit-on, « au-dessus de son bien » contenu dans la cave. Cette disposition protège aussi des crues, à proximité des cours d'eau. L'escalier et l'auvent, situés en façade ou en pignon, deviennent le motif architectural principal de la construction.

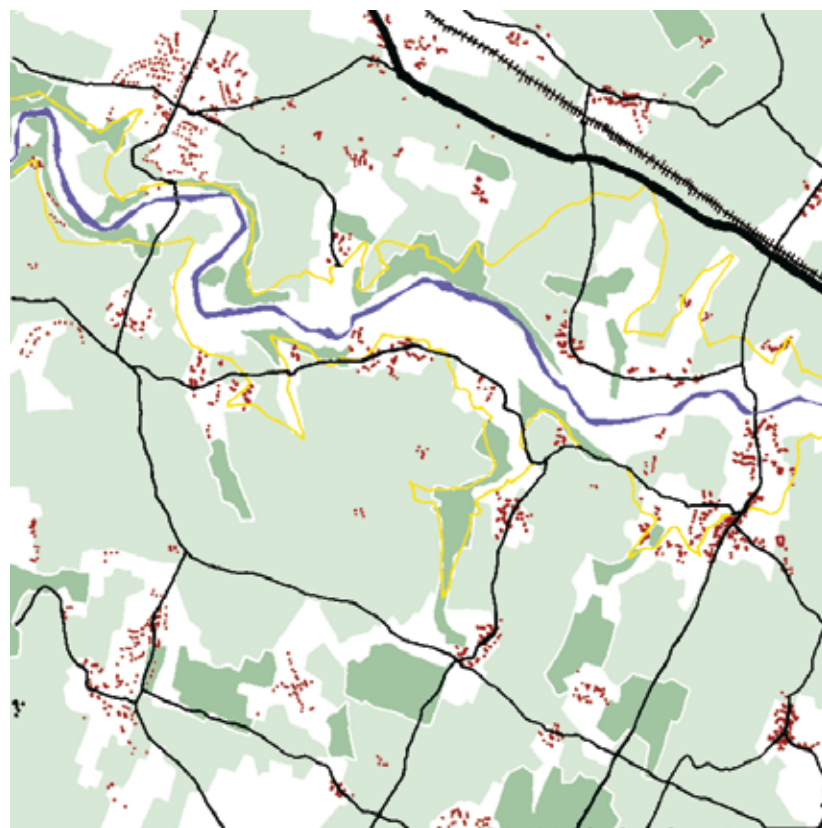


ORGANISATION ET SITUATION DES VILLAGES

Si l'architecture est déterminante, l'organisation des villages et leur implantation le sont tout autant pour la perception de ce patrimoine rural spécifique.

Chacun de ces villages est organisé, à la façon d'une « mosaïque » (ainsi nommés par C. Toulhier dans « la petite maison rurale de Loire-Atlantique » 303 1^{er} trimestre), par l'agglomération de nombreux petits volumes qui délimitent des espaces très variés, souvent collectifs, les « rues et issues », plus communément nommés « communs de villages ». C'est ici l'activité viti-vinicole dominante qui a entraîné l'édification de cet habitat.

Aux abords de la Sèvre, les villages sont situés sur le coteau, à mi-pente entre la vigne, la rivière et les pâturages. Un maillage de voies secondaires les relie, à l'écart des grands axes de communication, plus récents.



vignes boisements implantation du bâti

Des communs de village, espaces centraux de la vie collective ou espaces plus résiduels recevaient le puits, le four, la mare, etc... distribuaient les propriétés. Ils sont l'ossature des villages et l'expression d'une vie communautaire. Leur conservation, leur entretien et leur réappropriation pour de nouveaux usages collectifs participent à la transmission de ces modes d'organisation spécifiques et au maintien d'espaces publics de qualité.



Saint-Fiacre-sur-Maine

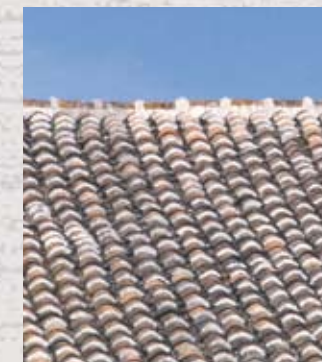


Maisdon-sur-Sèvre



Vallée de la Sèvre et village

photos : Denis Pillet © 1999



La tige de botte était le matériau des toitures. Elle est scellée ou « pigeonnée » au mortier de chaux hydraulique et fait ainsi corps avec la maçonnerie. Cette tuile donne aux toitures un relief particulier. Le poids important de cette couverture nécessite une charpente en conséquence et des pentes de 18 à 30°.



Les points délicats, tant du point de vue de l'étanchéité que de l'aspect : les rives, les tuiles faitières, les gouttières et les souches de cheminées. Les pentes sont faibles, sans lucarnes ni fenêtres dans les toits lorsque celles-ci sont nécessaires, une pose « encastrée » dans la toiture gagne en discrétion.



Ces constructions et les villages qu'elles forment constituent un héritage lisible et très visible d'une société rurale antérieure au XIX^e siècle. Elles sont aujourd'hui fortement fragilisées, par l'absence d'entretien ou par des interventions récentes qui tendent à les transformer selon un modèle pavillonnaire issu d'une toute autre logique. Basées sur la simplicité, la rusticité et la diversité des matériaux, des volumes et des percements, mais également sur un mode de groupement et d'implantation particulier, elles offrent un potentiel habitable singulier, largement bonifié lorsque l'aménagement s'adapte au bâtiment.

Transformation d'une grange-pressoir inscrite en limite de voie au cœur d'un hameau : la rénovation s'est effectuée dans l'esprit de l'architecture générale du bâtiment et de ses abords. À l'extérieur, seul le pignon a été redessiné dans une écriture architecturale inspirée de celles des granges ouvertes, apportant vues et lumière. Une clôture reprenant l'un des matériaux local dominant (bois teinté de goudron), limite le jardin sur la voie.



B. Robin, Diplômé en architecture

Beaucoup de ces constructions épousent le relief à flanc de coteau. La succession de petits volumes qui s'étagent perpendiculairement à la pente offre des qualités de vue et d'ensoleillement, où chaque élément s'isole et se distingue de l'autre par sa forme, ses orientations, la variété des percements et des vues.



Cette maison isolée dans la vigne est constituée d'une succession de volumes variés, non uniformisés, qui « racontent » son histoire. Sur la façade arrière, ce grand percement aux menuiseries composées annonce la nouvelle habitation, mise en relation directe avec le paysage, sans remise en cause de la volumétrie générale.



La Chapelle-basse-Mer

Rénovation en cœur de hameau, basée sur la recherche de rapports simples mais harmonieux entre volumes, matériaux, colorations et traitement des espaces extérieurs, dans un souci visible de qualité de mise en œuvre.



Vieilleville



Jusqu'à une époque récente, ces murs étaient montés à la terre ou au mortier de chaux. Selon la qualité des moellons et des joints, un enduit ou des passes successives de chaux, appliqués sur les parois extérieures, protégeaient la maçonnerie tout en masquant la pierre. La coloration est alors donnée par les sables et terres mélangés au mortier.

À l'intérieur, la chaux assainissait et ravivait les murs. On préférait un enduit lisse et fin dans les pièces habitées.

Un simple nettoyage et quelques reprises soignées suffisaient parfois à prolonger et raviver un enduit peu altéré.



Une plante grimpante masque une façade altérée, atténue l'impact d'un mur récent non patiné, et apporte une note végétale colorée et changeante.



Barbechat



Le Loroux-Bottereau



Remouillé



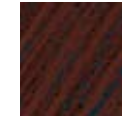
Barbechat



La Planche

FERMES EN LONGÈRES

Isolées ou groupées en hameaux, de nombreuses petites fermes occupent l'espace rural. Maison, étables et granges s'alignent en longères, s'adossent ou se dispersent de part et d'autre d'un chemin formant cour. Les volumes construits et leurs percements sont variés, directement issus des besoins générés par la polyculture qui domine jusqu'au début du XX^e siècle. Les évolutions récentes de l'agriculture et de la viticulture favorisent l'abandon ou le détournement de ces ensembles.



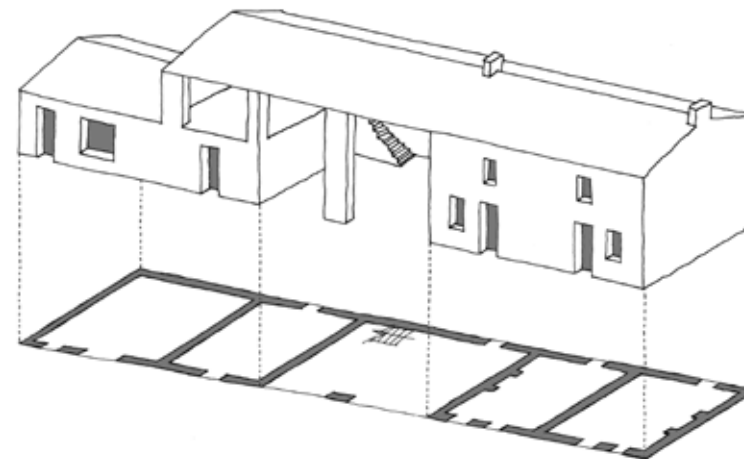
VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION

Au XIX^e siècle, l'évolution de l'agriculture entraîne des modifications du paysage. Tandis que la viticulture domine sur la vallée de la Sèvre, la polyculture et l'élevage s'intensifient sur les plateaux avec la reconquête des landes. Des grands propriétaires terriens implantent des métairies. Les landes sont exploitées ou transformées en bocage. Les transports par la route puis par le chemin de fer se développent et redessinent ce territoire. Des constructions hautes aux façades très ouvertes (granges à fourrage) alternent avec des constructions plus basses et plus fermées (chais, pressoirs, étables). Le décor est très simple lorsqu'il existe. La maison, de plus en plus affectée à la seule habitation des hommes, tend à se démarquer par sa hauteur, la disposition et la forme de ses ouvertures, ses murs de moellons enduits, l'apparition éventuelle d'un décor dans les encadrements et en corniche, son isolement dans certains cas. Les fours à pain, de même que les soues à cochons, terminent les alignements, s'appuient en appenti, ou s'isolent. Un arbre majeur à l'entrée de la ferme, noyer dans le vignoble, pin parasol vers la Vendée, participe parfois à la composition générale.

La ferme est constituée par l'adjonction de plusieurs bâtiments, ayant chacun une fonction qui dicte sa forme et sa situation. Les orientations sont variables, le meilleur ensoleillement étant souvent recherché pour l'habitation. Les bâtiments s'ouvrent vers les aires nécessaires à l'activité et selon l'espace disponible.



Remouillé



Ces fermes sont caractérisées par la diversité des percements de leur forme, de leurs dimensions et des matériaux d'encadrements.



Les façades des maisons sont rythmées par l'alternance et la répétition de ces 3 percements, celui de l'étage parfois transformé en fenêtre.

Autour de Clisson, les encadrements de granite grossièrement taillé affleurent l'enduit au nu du mur de la maison, tandis que la corniche de granite, lorsqu'elle existe, est soigneusement façonnée.

De nombreuses « maisonnées » jalonnent les plateaux du sud et du sud-est du pays du vignoble, en direction de la Vendée et des Mayes. Grandes métairies remaniées au XIX^e siècle ou maisonnées plus récentes, abritant souvent 2 familles, les maisons s'isolent alors de la grange et des bâtiments de l'exploitation, eux-mêmes organisés de façon collective. Comme dans les villages « mosaïques », les constructions sont peu ordonnées et se dispersent de part et d'autre de la voie, formant la cour.

Dessin de F. Demba Nielo, « La ferme réinventée »



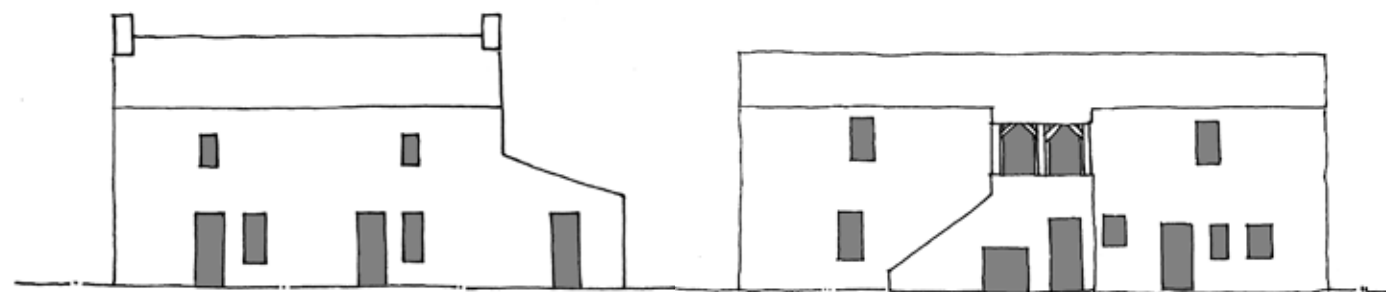
Boussay



Montbert

Comme un collage, sous un même toit, de petites maisons rurales, la façade principale est rythmée par la répétition de 3 percements alternés : la porte et la fenêtre au rez-de-chaussée, la «boulite» dans les combles à surcroît remplacée par une fenêtre lorsqu'ils deviennent habités. Les linteaux s'alignent, les percements tendent à se superposer dans un début de symétrie. Les encadrements sont de pierre, le granite étant très présent sur le secteur, parfois de briques. Les toitures sont à deux pentes, parfois quatre, couvertes de tige de botte, plus rarement d'ardoise. Elle sont ponctuées par la répétition des souches de cheminée de chaque logement.

Les étages, initialement réservés au stockage, sont accessibles par un escalier de bois intérieur ou par un escalier commun de pierre adossé à la façade arrière. Protégé par un auvent sur piliers il rappelle alors l'escalier de la maison du vigneron.



Le morcellement par propriétaire entraîne aujourd'hui des traitements de façade distincts, qui vont à l'encontre du caractère unitaire et de la lisibilité du volume d'origine. La recherche de lumière peut nécessiter la création de nouveaux percements, à calibrer et à composer avec les existants. Les menuiseries, portes et volets, sont des supports de coloration qui rythment et harmonisent l'ensemble. Quelle évolution possible pour un tel édifice ou cohabitent plusieurs familles ?



La simulation ci-dessous met en évidence quelques erreurs à ne pas commettre.



Réalisé avec trucage C.A.U.E. 44



La pierre calcaire est parfois présente, peu taillée, de mauvaise qualité ou de récupération. Importée d'Anjou ou des Charentes, elle est restée une marque de richesse, plus fréquente à proximité des voies navigables.

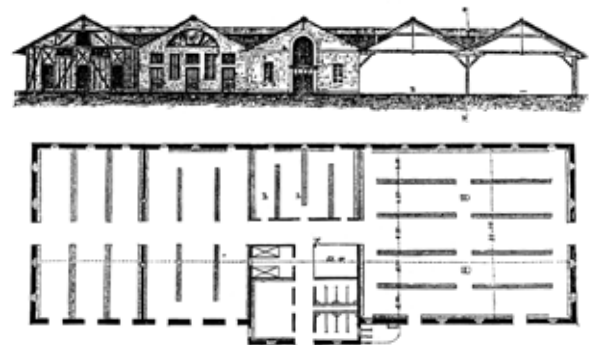


La fabrication de briques se développe au XIX^e siècle. Ce nouveau matériau offrait des possibilités techniques peu coûteuses pour réaliser des encadrements soignés. Sa coloration et les possibilités de composition entraînent des effets décoratifs.

La brique habille et finit les encadrements des ouvertures, dans toute l'épaisseur du jambage et souvent de l'appui. La « chantignolle » était une brique artisanale de faible épaisseur et de couleur claire. Quelques fabricants proposent aujourd'hui des briques similaires.

MODÈLES ET VARIANTES

Les sociétés d'agriculture, dans le courant du XIX^e siècle, s'attachent à la qualité architecturale des bâtiments de l'exploitation. Des modèles sont diffusés dans les manuels et guides pratiques d'architecture rurale, visant à améliorer les conditions de vie et de travail, mais aussi à donner une image soignée et moderne de l'agriculture. Certains propriétaires s'en inspirent, marquant ainsi d'un même vocabulaire l'ensemble de leurs métairies.



Extrait de « L'encyclopédie pratique de l'agriculteur », Paris. 1861, de Moll & Gayot



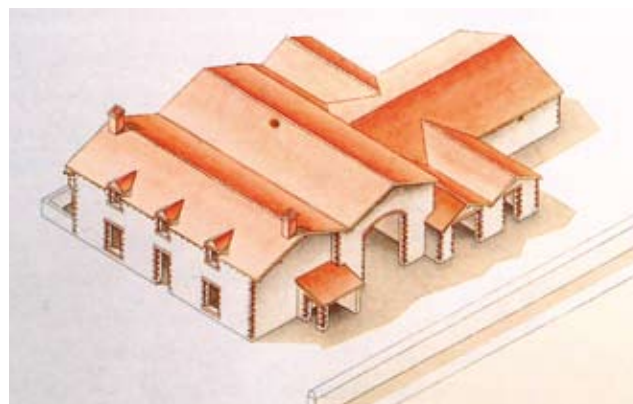
Maisdon-sur-Sèvre

Une grange ouverte sur un, deux ou trois côtés, portée par des piliers de pierre ronds ou carrés, offre, sous une importante hauteur de toiture, un volume pour sécher les récoltes. Les étables s'y intègrent ou s'y adossent. Dans le prolongement s'inscrivent des volumes plus modestes, pour le rangement du matériel ou le stockage. Les pignons sont souvent percés. On constate une forte concentration de ce type de ferme sur les territoires d'élevage et de polyculture, notamment aux alentours de Barbechat. Le secteur du Loroux-Botttereau est caractérisé par la présence d'imposantes granges-hangars aux piliers ronds en petites pierres assemblées au mortier de chaux. Plus proches de la Loire, des granges ouvertes, parfois isolées, ont servi de séchoirs.



Vallet

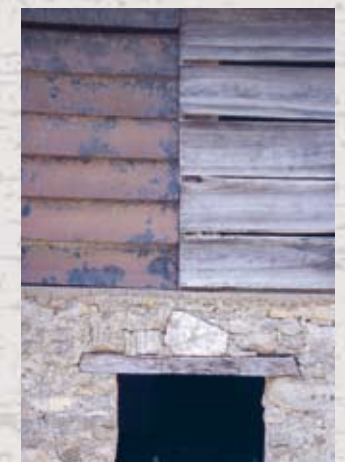
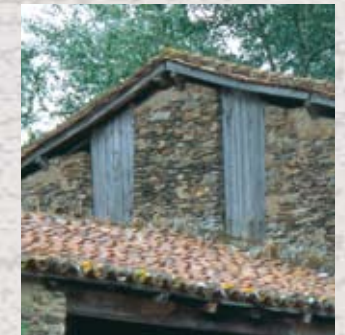
Dans les fermes viticoles, des ensembles compacts regroupent sous plusieurs toits accolés les espaces nécessaires à l'activité de l'exploitation. Un grand percement accessible aux charrois permet de décharger la vendange. L'évolution des techniques entraîne la modification de certains bâtiments : l'arrivée du pressoir à vis, au début du XX^e siècle, nécessite des bâtiments plus hauts et plus larges. De même les percements sont rehaussés à l'arrivée du tracteur-enjambeur. L'accolement de l'habitation était déconseillé par crainte d'incendie.



Dessin de F. Braghini, « La ferme Réinventée » Montbert



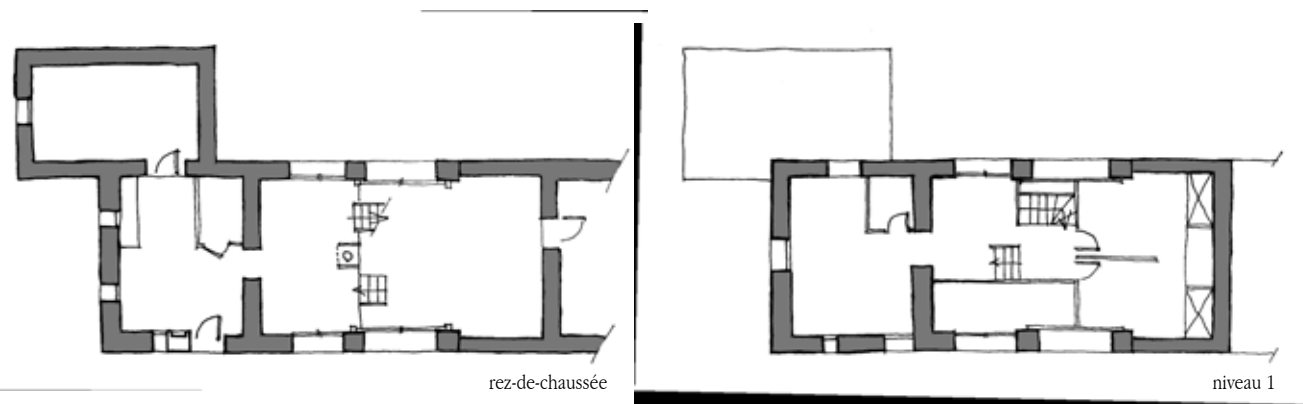
Remouillé





Quelques principes architecturaux qui peuvent permettre de valoriser votre patrimoine rural et de vous offrir une habitation contemporaine de grande qualité spatiale, fonctionnelle et esthétique :

- Maintenir la lisibilité du bâtiment initial, de ses volumes, de ses matériaux, de sa logique constructive.
- Tirer parti du lieu en adaptant surtout le programme au bâtiment.
- Garder une cohérence et une continuité entre les détails et l'ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur, entre le plan et les volumes.
- Avoir une mise en œuvre soignée.



Façade et plans - Ancienne grange - Le Loroux-Botterau

V. Perraud, Architecte



Ancienne grange - pressoir - Vallet



Barbechat



Vallet

Grands pans de toitures en tige de botte, murs de moellons frangés de percements en failles, piliers ronds ou rectangulaires et grandes portes teintées de noir caractérisent ces imposants volumes. Le bois est très présent sous diverses formes : menuiseries, linteaux, clins de ventilation, bardages horizontaux ou verticaux. Son utilisation apporte aujourd'hui des réponses intéressantes pour la réhabilitation de ces architectures



Forma 6, Architectes



Vallet



Montbert



La Chapelle-basse-Mer



Montbert



La Planche

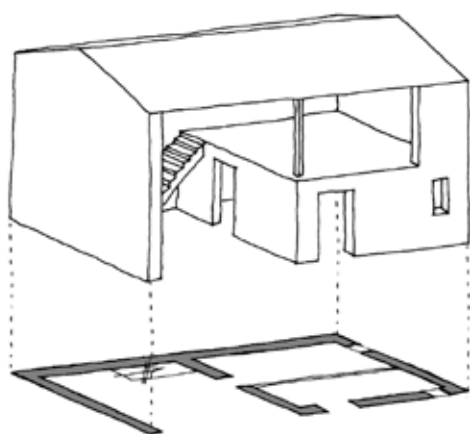
GRANGES ET DÉPENDANCES

Granges en gros blocages de granite, en petites pierres de schiste ou en « tout-venant », assemblées au mortier de chaux et sables, percées de grandes portes charretières, de fenêtres de pressoirs, de meurtrières ou de « boulites » de ventilation, granges ouvertes, sur piliers de pierres ronds ou rectangulaires, anciens séchoirs aux claies de bois ou de tôle, constituent sur l'ensemble du territoire un patrimoine architectural singulier, souvent adaptable aux exigences contemporaines de l'habitat.



COMPOSITION

Les qualités architecturales de ces constructions « hors standard » constituent un support très intéressant pour la création d'une habitation : grands volumes, variété des percements, qualité des matériaux constitutifs (pierres, bois, briques, tuiles...), simplicité des mises en œuvre, intérêt du site...

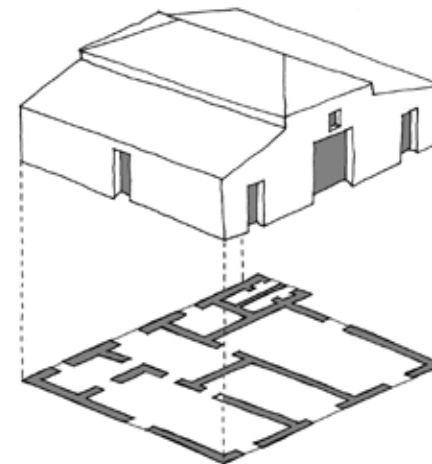


UNE PARTICULARITÉ : LA GRANGE À NEF

Un « modèle » apparaît au XIX^e, celui de la grange multifonctionnelle à nef centrale, avec étables et écuries en bas-côtés. Très répandue dans les Mauges et en Vendée, on la retrouve dans le sud-est du Pays du Vignoble Nantais. L'accès principal se situe en pignon. Il permet d'entrer au centre de l'espace de distribution qui communique avec les côtés par des portes et des trappes. La conversion de ces granges est un exercice architectural difficile, compte tenu de l'importance des volumes et des surfaces, et des possibilités limitées d'éclairage sans remise en cause de l'architecture du bâtiment.



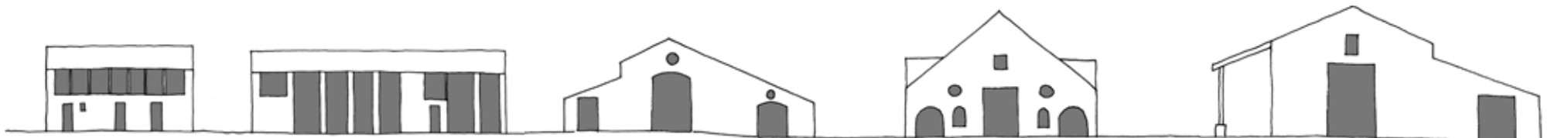
Boussay



Fenêtre géminées



« meurtrière » de ventilation



Ces granges ont été construites selon des logiques simples. S'y inscrire permet de les valoriser et d'éviter les surcoûts occasionnés par de trop importantes remises en cause du bâtiment d'origine.

Les structures d'origine sur piliers permettent une grande liberté d'adaptation. Des matériaux variés (bardages ou clins de bois par exemple), laissant ou non passer l'air ou la lumière, non porteurs peuvent venir combler ces grands percements. Ils peuvent être mis en place au droit des piliers, dans leur épaisseur, ou en retrait. Se dégagent alors des loggias, des balcons ou des auvents, selon le cas. Le bois, teinté ou non, est un matériau qui convient bien à cette architecture. Traité à cœur, il ne nécessite aucun entretien et se patine en même temps que les murs « naturellement » teintés par leurs matériaux constitutifs. La brique de terre cuite possède des qualités mécaniques et thermiques reconnues qui conviennent mieux à ces édifices que des parpaings de ciment.



Ancienne grange à une nef en cours de rénovation - La Chevrolière

E. Boucher, architecte

Une ouverture, existante ou à créer, se compose avec le bâtiment : sa forme, sa situation, sa taille et sa proportion, l'épaisseur de la menuiserie, sa couleur, le caractère fixe ou non de l'ouverture, sa surface vitrée, la forme et la situation des volets...



ancien grange - Saint Julien-de-Concelles

Y. Chocun, Dessinateur

Ci-dessous un ancien pressoir. Cinq percements nouveaux cadrent des vues sur le paysage. Un simple vitrage laisse passer la lumière par les « meurtrières » de ventilation conservées. À l'intérieur, des volets menuisés permettent d'obturer chaque percement.



ancien pressoir - Vallet

Linea, Architectes



La bonne mise en œuvre de matériaux simples et économiques (pour leur époque), nous permet d'hériter aujourd'hui de ces constructions. C'est une logique à conserver pour prolonger la vie de ce patrimoine caractéristique.



ancienne grange - Châteaubriant

Adhoc, Architectes



ancien pressoir - Saint-Philbert-de-Grand-Lieu

V. Chanson, Architecte

La menuiserie découpe la baie en partie pleine et en surface vitrée. Cette partition, de même que la forme du percement lorsqu'il est crée, se compose avec l'ensemble de la construction



La Chapelle-Heulin



Château-Thébaud



La Chapelle-Basse-Mer



Maisdon-sur-Sèvre



La Haie-Fouassière

FERMES ET GROUPEMENTS SUR COUR

Quelles que soient leurs origines, les ensembles organisés autour d'une cour fermée sont remarquables dans l'espace rural. Ils étaient souvent réservés aux dépendances d'un château ou d'une maison bourgeoise placée à la tête d'un domaine. Au cours du XIX^e siècles, des ensembles fonctionnels et rationnels apparaissent avec la diffusion de modèles nationaux et encouragés par l'enseignement agricole. La ferme-école de l'abbaye de La Meilleraye et celle de Grandjouan à Nozay ont influé sur l'organisation et l'architecture des exploitations de Loire Inférieure. A la même époque, suite aux guerres de Vendée, la reconstruction s'effectue dans des influences néo-classiques, dites « à l'Italienne », où la chantignolle et la tige de botte sont les matériaux dominants.



VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION

La maison est mise en scène au centre d'une composition plus ou moins rigoureuse qui rassemble toutes les constructions et les espaces nécessaires à la vie de l'exploitation et de ses habitants : bâtiments d'exploitation et de stockage, aires de travail, logements annexes, accès, jardins. Ces anciennes demeures ou ces métairies expriment, par leur architecture soignée, une volonté de rationaliser le travail tout en affirmant le statut social de leurs propriétaires.



À la multiplicité des ouvertures sur la cour s'oppose le caractère très clos des murs extérieurs, comparable à une enceinte. Seule la maison présente deux façades très ouvertes, sur cour et sur jardin, le jardin étant lui-même clos.



Aigrefeuille

Dans des volumes simples et une organisation rationnelle, cette architecture soignée, souvent codifiée, s'impose par sa simplicité et son évidence. Chaque détail, chaque matériau mis en œuvre contribue à cet effet.



les menuiseries de bois découpent la baie en plusieurs carreaux et sont un support de coloration. Les volets intérieurs participent à l'ambiance et au confort de la pièce, et évitent de masquer le décor extérieur. Les percements aux proportions à dominante verticale frôlent parfois la «démasure», particulièrement dans les dépendances.



Le Loroux-Bottreau

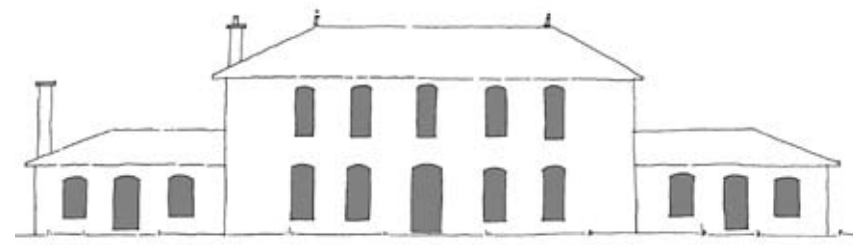


Remouillé

Les dépendances - granges, étables, écuries, chais, caves - s'imposent, dans un vocabulaire architectural qui leur est propre. Leur volumétrie importante, la taille et le rythme des percements, le soin et la richesse apportés à leur décor, au dessin de leurs façades, ou à la simple mise en oeuvre des matériaux pour les plus modestes, leur procure parfois un effet de monumentalité. Pour un même effet architectural, les styles sont variés, issus des savoir-faire locaux (granges à pilier, linteaux de pierres dressées) ou adaptés au contexte à partir de modèles nationaux (oculi, serliennes, fenêtres géminées) et l'utilisation - à des fins tant décoratives que techniques - de matériaux tels que la brique.

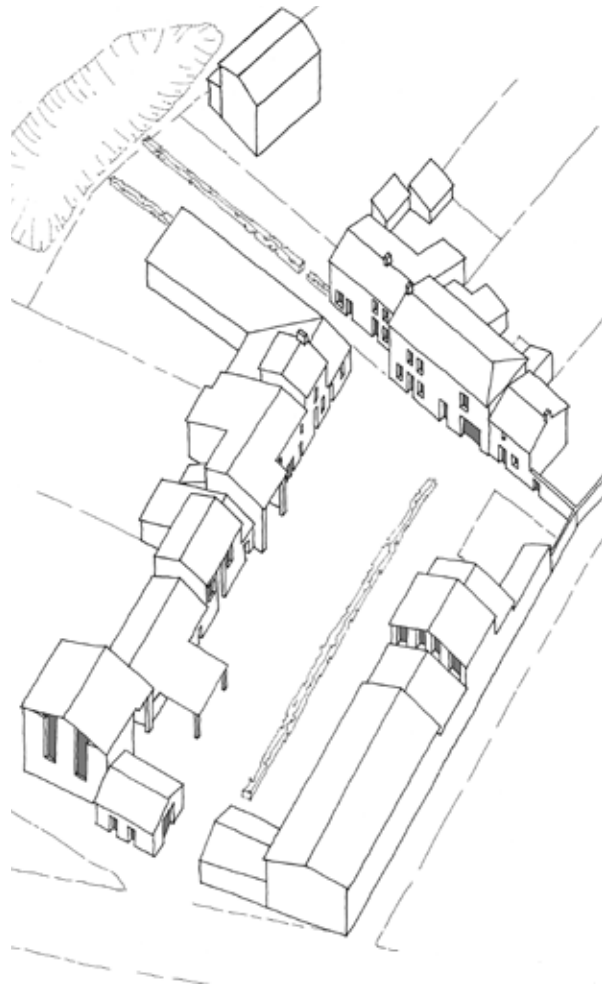
De la plus modeste à la plus riche, la maison de la ferme s'impose par sa volumétrie, sa hauteur, le soin apporté au décor, l'ordonnement des façades, les matériaux utilisés.

Les murs de moellons sont enduits au mortier de chaux taloché ou lissé, les toitures à deux ou quatre pentes sont souvent couvertes d'ardoise. Granite ou pierres calcaires taillées encadrent les ouvertures, soulignent les corniches, accentuent parfois les effets de composition et de symétrie. La brique et la tuile sont davantage réservées aux bâtiments d'exploitation et aux logements annexes.



■ ■ ■ « LOTISSEMENT RURAL »

Ce modèle particulier d'organisation de plusieurs maisons regroupées, avec dépendances, communs et espaces privés, autour d'une même cour, est probablement l'héritage de l'évolution de grandes propriétés viticoles. Il constitue aujourd'hui un legs et un modèle intéressant de « lotissement rural » où se cotoient, dans une composition rigoureuse, une variété et une qualité de constructions à l'usage d'habitation ou susceptibles de le devenir.



■ ■ ■ ÉVOLUTIONS ARCHITECTURALES POSSIBLES

Les changements d'activité et l'évolution des techniques ont parfois bouleversés ces ensembles harmonieux. L'intimité et la force qui s'en dégagent attirent la curiosité et suscitent l'admiration ou le respect. Quelques principes pour préserver ce caractère « fini » et équilibré :

- le maintien de la composition générale, par simple entretien ou reconversion. Le fractionnement ou la disparition d'un des volumes affaiblit l'ensemble.
- L'entretien ou la restitution des éléments d'accompagnement : porches, murets, murs d'enceinte, allées, puits, etc.
- L'utilisation du végétal. Au delà de sa simple fonction d'ornement, il contribue à la composition des espaces extérieurs. L'arbre, en sujet unique, peut être utilisé en tant que symbole d'un lieu (le pin parasol évoque la période italianisante de Clisson, séquoïa et cèdres peuplent les parcs de grandes propriétés du XIXe siècle, un noyer annonce une propriété viticole, etc.).
- l'apport de constructions nouvelles permet de recomposer un ensemble trop déstructuré ou de compléter une nouvelle composition amorcée.
- l'apport de constructions nouvelles peut être intéressant et nécessaire pour recomposer un ensemble trop déstructuré ou compléter un deuxième îlot amorcé à côté du premier.

La reconversion de cette grange en habitation s'est effectuée à la faveur d'un projet architectural global qui a intégré les contraintes techniques (confortement de la structure par des piliers), une recherche fonctionnelle (organisation des espaces, création de percements), des exigences esthétiques (qualités des matériaux, bois, briques, tuiles, enduits, et de leur mise en œuvre) et un souci d'intégration (maintien d'un volume qui fait corps avec l'ensemble de la propriété, choix d'une écriture architecturale « clissonnaise »).



Bourgeois, Architecte



Les impostes accentuent la verticalité des entrées. Un élément remarquable, balcon, fronton, lucarne marque l'axe principal de certaines façades.



L'aplat d'enduit, et sa tonalité donnée par le mélange de chaux et de sables locaux, met en évidence la modénature.



Une composition simple, des matériaux en nombre limité et une mise en œuvre soignée sont des atouts pour la qualité d'une architecture



Monnières



Aigrefeuille



Vertou



Clisson



Vertou

LES RIVES DE LA SÈVRE ET DE LA MAINE

De nombreux cours d'eau irriguent ce territoire. La Sèvre et la Maine y ont creusé deux vallées du nord-est au sud-ouest. Prairies inondables et escarpements rocheux les bordent, rendant les accès difficiles et ponctuels. Des constructions spécifiques se sont implantées à proximité de ces rives, généralement en surplomb, en fonction de la navigabilité, des possibilités d'utilisation du courant, ou de la simple présence de l'eau exploitée à des fins artisanales, domestiques, ou de villégiature.



Boussay

DES RIVIÈRES NAVIGABLES

La Sèvre, navigable jusqu'à Monnières, et la Maine, jusqu'à Château-Thébaud, ont longtemps constitué les principaux réseaux d'échange avec l'extérieur du pays. L'activité dominante du vignoble nécessitait ces liaisons : les fûts de vin et d'eau-de-vie étaient transportés par bateaux vers Nantes, puis les Charentes, la Hollande ou l'Afrique du Nord. Des chargements de céréales et d'engrais faisaient le parcours en sens inverse. Des ports ponctuent les rives. Les constructions liées aux activités portuaires sont installées au plus près de la rivière tandis que les habitations s'implantent avec leurs dépendances le long de ruelles accrochées dans les pentes.



Le Pallet

DES RIVES « INDUSTRIELLES »



Clisson

Bien au delà de cette partie « navigable », moulins à eau, manufactures et anciens séchoirs se succèdent. Ces constructions spécifiques s'imposent comme autant de bornes accrochées entre rives et cours d'eau, prolongées parfois par des gués qui traversent la rivière. A l'arrière, des maisons, avec leurs jardins et leurs dépendances, s'étagent sur la pente.

Le vocabulaire architectural est riche et coloré aux abords de la Sèvre : murs de moellons enduits à la chaux, encadrements de briques, pierres calcaires taillées, ferronneries, menuiseries de bois peints aux couleurs soutenues, clins de bois teintés, grimpants et masses végétales.



Chaque élément qui constitue cette baie contribue à sa qualité : la menuiserie en bois, sa forme, sa nature, le jambage de pierre calcaire harpé, le balcon de grante, le garde-corps.

DES VILLAGES EN SURPLOMB

Des villages et hameaux prolongent ces accès à la rivière. Anciens villages viticoles ou agricoles, ils sont caractérisés par la densité des constructions. La mitoyenneté et la continuité des murs d'enceinte forment des rues et ruelles d'accès à l'eau. Les activités y étaient mêlées, agricoles et viticoles, mais aussi liées à l'artisanat, au transport, à la batellerie, voire à la construction navale ou à la villégiature, ce qui a engendré des habitations aux architectures variées. La facilité des échanges et la richesse des activités se lisent sur certaines façades. Maisons « bourgeoises », maisons « de maître », petites maisons « de villes » ou maisons de « villégiature » au dessin très composé, au décor soigné, constituées de matériaux importés et ouvragés y côtoient des auberges, des maisons plus modestes et des entrepôts. Le développement des loisirs nautiques et pédestres a généré des accès et des vues linéaires aux cours d'eau, qui confèrent aujourd'hui à ces façades un caractère public.



Monnières



Vertou



Boussay



Garot, Lamboit, Renaud, architectes



Terrasses, tonnelles et balcons prolongent ces architectures aujourd'hui orientées à la recherche de la vue.

DES ARCHITECTURES DANS LA PENTE

Les habitations surplombent les prairies inondables dont elles s'isolent par des murs, des socles et des terrasses. Les pièces habitées se situent à l'étage, distribuées par des escaliers de pierre extérieurs.



Boussay

Le relief, la dureté de la roche affleurante, et les risques d'inondation ont entraîné la construction de nombreux éléments qui ont façonné l'architecture de ces sites : murets de clôture, de soutènement, rigoles de distribution, escaliers et garde-corps, étage-ment de volumes qui s'éti- rent tantôt verticalement, tantôt horizontalement à la recherche de la lumière et aujourd'hui de la vue.

Inscrite dans la pente par un système de terrasse, cette maison contemporaine fait corps avec le site dans lequel elle s'inscrit tout en s'ouvrant largement sur la Sèvre.



Le Pallet

P. Ferré, Architecte



Le bois en bardage habille les anciens entrepôts devenus habita- tions.



Saint-Julien-de-Concelles



La Chapelle-basse-Mer



Saint-Julien-de-Concelles



La Chapelle-basse-Mer



LA LEVÉE DE LA LOIRE

La levée de la Loire, La Divatte, marque au nord-ouest, la limite du Pays du Vignoble Nantais. Edifiée à partir de 1847, elle est empreinte d'une ambiance particulière qui évoque les bords de mer tout en annonçant l'Anjou. Guinguettes et restaurants, maisons de familles et de villégiature, aux accents tantôt classiques, tantôt balnéaires, s'y côtoient de façon discontinue. Avant la construction de la Levée, quelques villages étaient implantés sur des « chaussins » ou protégés par des digues. A l'arrière de ce front, chassis et serres s'étendent sur l'ancien lit de la Loire devenu fleuron du maraîchage nantais.



VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION

Ces petites maisons de famille ou de villégiature qui s'alignent en front de Loire sont caractérisées par la complexité de leurs volumes, l'abondance de leur décor, la multiplicité des matériaux qui composent leur façade principale et des colorations qui s'en dégagent. Des pignons percés de larges baies, prolongées parfois par des balcons, étirent les volumes vers la Loire. Les percements sont nombreux, largement vitrés. L'asymétrie est fréquente. Les toitures alternent tuiles et ardoises dans

des pentes diverses, supérieures à 30°. Quelques lucarnes en pierres calcaires apparaissent dans les toitures de maisons de facture classique. Le vocabulaire des toitures est complexe : noues, arêtières, aisseliers et rives débordantes, corniches, coyaux et chéneaux, girouettes, épis de faîtage, et hautes souches de cheminées.



Saint-Julien-de-Concelles



Les façades sur la Loire présentent une richesse de dessin, de décor et de matériaux qui rappelle l'architecture balnéaire tandis que tuffeau et ardoise annoncent l'Anjou.



UNE ARCHITECTURE DE PROTECTION ET DE MISE EN SCÈNE

Les constructions sont implantées en contrebas de la Levée, mais les pièces de vie se situent à l'étage ou à mi-étage, soulignées par des escaliers extérieurs ou des balcons. Ce surplomb les protège des crues, de même que les nombreuses digues encore présentes.

Cette situation a généré des éléments d'architecture qui font corps avec la maison. Murets, portails, perrons, emmarchements, gardes-corps et balcon mettent les maisons en scène face à la Loire. Sur l'arrière, les terrains en contrebas accueillent des jardins clos ou d'anciens bâtiments agricoles.

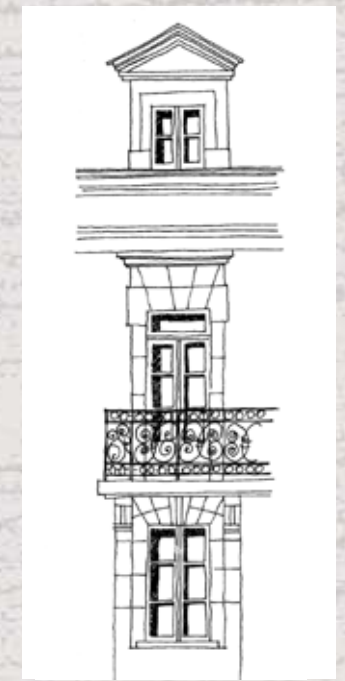
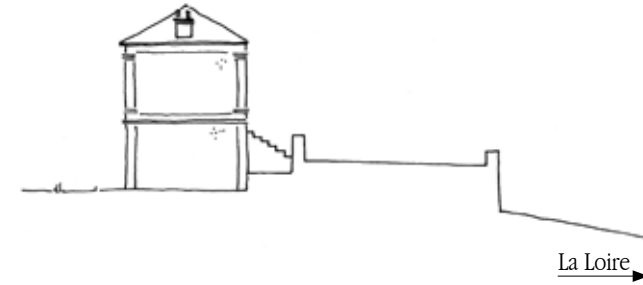




La Chapelle-Basse-Mer



Saint-Julien-de-Concelles



Perrons, garde-corps et balcons participent à la mise en scène de la façade sur la Loire.



Quelques constructions antérieures à la levée de la Loire subsistent, tel ce porche



décor, couleur, ardoise et tuffeau annonce l'Anjou et la mer.

SITUATION ET IMPLANTATION

Ce front de Loire discontinu s'est développé aux abords des villages d'origine tels que Saint-Simon, La Pierre Percée et la Chébuette, et au carrefour formé à la sortie de chaque pont. Il se prolonge parfois le long des voies principales qui, perpendiculaires à la Loire, s'engagent dans les terres limoneuses en direction du vignoble.



Au delà de la Levée et jusqu'aux premiers coteaux viticoles, des constructions révèlent la confrontation des nombreuses activités qui se sont développées sur cet espace en moins de deux siècles, chacune avec sa propre cohérence : bâtiments agricoles aux façades ouvertes, anciens séchoirs à tabac ou à houblon, entrepôts, maisons de maître ou de villégiature et habitations récentes. Ce large paysage ouvert est aujourd'hui en mutation, caractérisé par sa couverture de chassis et l'apparition plus récente de serres industrielles.





La Chapelle-Heulin



Maisdon-sur-Sèvre



La Chapelle-Heulin



Clisson



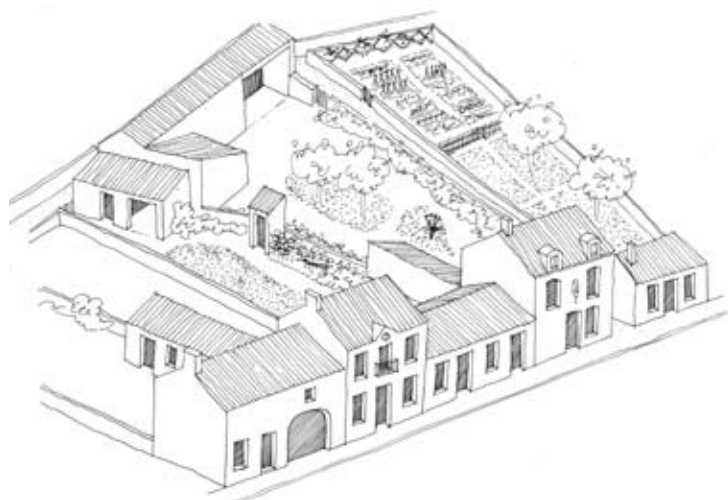
Maisdon-sur-Sèvre

LES FAÇADES DE L'ESPACE PUBLIC

Les 32 bourgs du Pays du Vignoble Nantais se distinguent par leur situation géographique, leur taille, leur histoire, leur morphologie : bourgs péri-urbains, bourgs-centres, chefs-lieux de canton, petits bourgs, certains créés au XIX^e siècle autour d'un village d'origine. Ils sont caractérisés par la densité des constructions qui s'y côtoient de façon organisée, pour permettre la vie privée mais aussi l'activité publique et collective. Rues et places forment la trame du bourg, délimitant des îlots sur lesquels s'implantent les constructions. La perception que l'on a de ces bourgs est celle de la qualité des espaces publics, définis notamment par les façades qui les bordent.



COMPOSITION ET IMPLANTATION



La « maison de bourg » est installée en limite sur sa parcelle. Elle offre sa façade principale à l'espace public et adosse ses pignons aux constructions voisines. Des parcelles peu larges mais profondes préservent les espaces de la vie privée, cours, jardins, annexes, dans l'épaisseur de l'îlot. Elles sont accessibles par des passages, des porches qui rythment les percements sur la rue, ou par les voies secondaires qui irriguent les cœurs d'îlots.



Vallet



Aigrefeuille



Le Pallet



Le Pallet

Dans l'alignement et la mitoyenneté, sous une apparente uniformité, les maisons présentent des façades très variées caractérisées par :

- . des gabaris : les hauteurs répartissent 2 à 3 niveaux habitables sous des combles parfois investis et éclairés par des lucarnes. Les couvertures alternent ardoises, tuiles et terrasses, dans des pentes qui varient de 0° à 45°.
- . des façades composées : une disposition ordonnée des percements, pour chaque façade, selon des axes et des alignements. Les baies sont de proportion verticale pour ces constructions antérieures au XX^e siècle.
- . une modénature importante : corniches, bandeaux, soubassements, chaînes d'angle, encadrements de baies, devantures, sont des éléments constructifs qui contribuent au décor de la façade.
- . un décor : incrustations de céramique, motifs de briquettes, peintures murales, statues, balcons ornés, enseignes, constituent des éléments de décor particulièrement présents sur ces maisons de bourg.
- . des couleurs : les matériaux constitutifs sont nombreux et colorés : menuiseries peintes de tonalités vives, briques, pierres blanches, grises ou rouille, ferronneries, enduits teintés.

La banalisation des façades du bourg, par la suppression ou l'appauvrissement des éléments d'architecture qui contribuent au décor, couleurs, matériaux, enduits, lucarnes, emmarchements, soubassements, balcons, nuit fortement à la qualité de l'espace public.





Clisson



LA MAISON « BOURGEOISE »

Dans chacun des bourgs quelques maisons se singularisent par leur isolement sur la parcelle, dégagant un espace de représentation entre rue et façade principale. D'une volumétrie importante elles se distinguent par la richesse de leur décor et des matériaux utilisés. La parcelle arborée présente souvent une superficie importante, proportionnelle au volume de l'habitation. Maison, murs, grilles, portails, cour d'accès, jardin d'agrément, abris, gloriettes, puits, pergolas, sols pavés, sols sablés, pelouses,.... sont organisés et composés dans un souci d'unité et de continuité qui contribue fortement à l'effet d'exception que dégagent ces maisons.



LA FORME URBAINE ET L'ESPACE PUBLIC

Chaque bourg possède, à partir des mêmes principes de fabrication de rues, de places et d'îlots, des espaces publics diversifiés, identifiables par leur forme, leurs aménagements et la qualité des façades qui les bordent. Les maisons s'organisent autour des espaces publics que sont la rue et la place. Dans les plus petits bourgs la place centrale, occupée par l'église et parfois la mairie, est cernée de façon irrégulière par des constructions aux typologies variées : anciennes maisons rurales, petite maison de bourg et son échoppe, maison de notable. À l'arrière, des passages donnent accès à des jardins potagers, des cours, des puits et de nombreux bâtiments issus d'activités rurales ou artisanales. Dans la profondeur, en l'absence d'îlots, les parcelles rejoignent les champs. En périphérie, les nouvelles maisons s'égrenent le long des voies ou se regroupent en lotissements.

Une densité de constructions qui forment progressivement des îlots au centre-bourg, sur un parcellaire resté majoritairement rural.

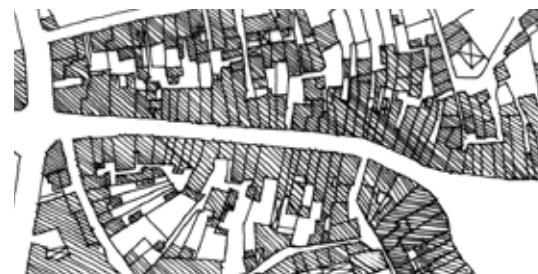


Barbechat

Un plan composé, formé d'îlots qui s'organisent de part et d'autre d'un axe et de la Place de l'église.



Les bourgs les plus importants se sont constitués en îlots que les voies permettent de contourner. Le parcellaire en lanière permet de concentrer les constructions qui forment l'espace de la rue. Il rythme la partition des façades en alignement.



Le Landreau

Continuités et ruptures, dilatations ou resserrements, traitements architecturaux des façades dans les angles, annoncent les croisements, ouvrent des perspectives sur les bâtiments et les espaces publics majeurs en les mettant en scène. Chaque rupture, chaque interruption annonce un événement.





LE PATRIMOINE COLLECTIF

Des constructions, de toutes tailles et de toutes natures, ponctuent la trame paysagère de ce territoire et se révèlent au passant comme autant de signes de l'histoire et de la vie de ce territoire. Ces fragments évocateurs, anciens ou contemporains, s'incrustent dans notre paysage actuel et contribuent à sa qualité, sa richesse. De ce fait, ils font partie du patrimoine collectif du Pays du Vignoble Nantais. Tout effort allant dans le sens de son entretien, de sa mise en valeur, de sa réappropriation ce qui nécessite parfois de nouveaux usages et de la recherche qualitative de nouveaux espaces à créer, contribue à sa valorisation et à celle du cadre de vie.



Moulin de la Minière - Monnières



Abri SNCF - Gorges



Calvaire - Gétigné



Four à chaux de Montrou - Haute-Goulaine



Maison de vigne - La Chapelle-Basse-Mer



Porche et mur d'enceinte - Barbechat



Etendoir du moulin à papier et tour du liveau - Gorges.



Mur d'enceinte - Haute-Goulaine



Noyer et réservoir de produits de traitement de la vigne - Vallet

III - INFORMATIONS PRATIQUES

LEXIQUE COMMENTÉ

Appareillage : disposition apparente des matériaux de construction qui composent une maçonnerie.

Appui (de fenêtre) : partie horizontale du bas d'un percement sur laquelle la fenêtre s'appuie.
L'appui doit favoriser l'écoulement des eaux de pluie pour éviter leur pénétration dans le mur. Enduit, brique ou zinc jouent ce rôle sur les bâtiments anciens en finissant la maçonnerie.

Arc : maçonnerie de forme courbe qui ferme le haut d'une ouverture.
Les arcs de plein cintre (en demi-cercle) surmontent les portes les plus anciennes aux maçonneries de petites pierres ou de granite. Ils sont également très présents dans les ouvertures de l'architecture dite « clissonnaise », formés par une rangée de briques verticales. Le tuffeau appareillé en arcs surbaissés surmonte les baies des demeures du XVIII^e siècle. maçonnerie de briques et fausses pierres forment les arcs en anse de panier de l'architecture courante du XIX^e siècle. La façade perd toute sa qualité lorsque les menuiseries n'épousent pas les arcs ou lorsque des volets roulants les masquent.

Arêtier : ligne saillante, autre que le faîtage, formée par l'intersection de deux toitures.

Badigeon : enduit à base de lait de chaux, pouvant être coloré, pour la protection et le revêtement des murs et des façades.

Baie : ouverture pratiquée dans un mur et son encadrement. (voir percement)

Bandeau : assise horizontale de pierres ou de briques formant une saillie sur une façade généralement à hauteur des planchers.

Bardage : revêtement d'un mur extérieur fait de bardeaux (de bois par exemple) ou de tout autre matériau de couverture. S'applique à tout revêtement de façade mis en place par fixation mécanique, dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie.

Boire : terme local qui désigne des anciens bras plus ou moins colmatés de la Loire.

Borderie (ou borde) : vient de « borda » qui veut dire cabane. Nomme régionalement une métairie.
Ce terme est généralement utilisé pour désigner une petite construction rurale comprenant une habitation et quelques locaux à usage agricole.

Boulite : terme de patois vendéen, qui désigne un trou dans le mur. Bouliter signifie « regarder dans le trou ».

chaux grasse est une chaux aérienne en pâte. Ce sont ces chaux aériennes qui, mélangées aux sables locaux plus ou moins lavés, constituaient les mortiers et les enduits de nos anciens murs. Par ses qualités, la chaux laisse respirer ces murs de terre et de pierre, tandis que les matériaux plus contemporains emprisonnent l'humidité. D'un durcissement lent, les mortiers de chaux acquièrent une grande résistance dans le temps. Contrairement aux ciments, la chaux laisse apparaître la teinte des sables et des pigments qui lui sont mélangés, matériaux qui se patinent avantageusement. La chaux a été remplacée par les ciments à partir du début du XX^e siècle. Déconsidérée pendant quelques décennies, elle réapparaît sous forme de produits plus ou moins élaborés. Maîtrisées par les artisans et élaborées de façon précise par les industriels, les techniques ancestrales à base de chaux CL et DL ou NHL en cas de présence permanente d'humidité, continuent à donner les réponses techniques et esthétiques les plus satisfaisantes pour les constructions en pierre.

Chéneau : petit canal situé au bas des pentes de toiture ou à la rencontre de deux versants pour récolter l'eau de pluie et la renvoyer dans des tuyaux de descente.
Le chéneau est situé sur la couverture et peu être disposer en creux, ce qui évite de masquer la corniche par une gouttière pendante.

Comble à surcroît : comble dont le sol est au-dessous de la partie supérieure des murs de façade.
Dans le vignoble nantais, la faible pente des toitures en « tige de botte » ne rendait pas les sous-pentes habitables. Le comble à surcroît permettait d'y palier.

Communs (extérieurs) : ensemble des espaces communs aux habitants d'un même village.
Les communs de villages, ou « voies et issues » (ainsi nommés dans le « Dictionnaire des lieux habités en Loire Inférieure » de JL Pinson, Nantes, 1857), restent une particularité des villages du Pays du Vignoble Nantais. Espaces de la vie collective, ou simples droits de passage dans ce tissu de petites propriétés imbriquées, ils ont contribué à maintenir la forme et le tissu des villages. La limite entre espace privé et espace public n'est jamais formalisée par une clôture et révèle une autre forme d'organisation et de relation. Beaucoup continuent d'être entretenus par les habitants et investis pour des activités collectives de loisirs.

Corniche : ensemble des moulures qui, situées en partie haute d'un mur de façade, permettent de supporter le dépassement de la toiture. De pierre, de brique ou de bois, elle participe au décor de la façade.
Selon le débord, la situation et l'orientation de la couverture, et avec un bon drainage en pied de mur, la pose d'une gouttière peut être évitée. La corniche reste alors pleinement visible.

La génoise est maçonnée au mortier de chaux. On la trouve sur de nombreuses maisons du XIX^e siècle dans la Pays du Vignoble Nantais. Elle est trop souvent cachée par des gouttières pendantes.

Hameau : Petit groupe isolé de maisons rurales.
Le terme « hameau » sous-entend un groupement plus petit que celui de « village ». Dans le secteur viticole du Pays du Vignoble Nantais, les groupements se nomment villages.

Imposte : partie de porte ou de fenêtre située au-dessus de la partie ouvrante principale.

Jambage : élément vertical situé de part et d'autre d'un percement et qui sert à supporter le linteau.
La pierre et la brique étaient souvent mises en oeuvre pour réaliser ces pièces de maçonnerie qui devaient étre bien assises pour soutenir le linteau. Leur mise en évidence contribue également au décor.

Levée : « une digue, une chaussée ». Signifie aussi un massif de terre ou de maçonnerie élevé au-dessus du sol pour former un chemin et pour contenir les eaux » (Dictionnaire de l'Académie française, 1694 et 1798).

Ligérien : qui appartient, est en relation avec la Loire

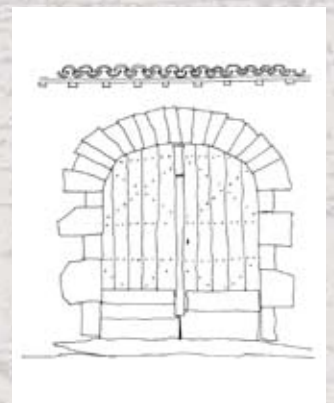
Linteau : partie horizontale qui sert à soutenir le mur au-dessus d'un percement. Il peut être de bois, de pierre, de brique, de métal ou de béton.
Dans les murs épais, le linteau est souvent double et peut être constitué de deux matériaux différents. Le linteau affleure le nu du mur extérieur afin de ne pas retenir l'eau de pluie.

Lucarne : ouverture construite dans un pan de toiture permettant d'éclairer les combles.
Les lucarnes sont inexistantes sur l'habitat ancien du Pays du Vignoble Nantais lorsque celui-ci est couvert de tiges de botte. On en trouve sur les « maisons de bourg » ou les « maisons de maître », particulièrement lorsque les toitures sont en ardoise.

Maître d'œuvre : personne qui conçoit et dirige un projet d'architecture à la demande d'un maître d'ouvrage. (Conception, technique et savoir-faire).

Maître d'ouvrage : commanditaire d'un projet d'architecture. (Moyens financiers et besoins).

Modénature : ensemble des profils ou des moulures d'un édifice, leur proportion, leur disposition.
De nombreux éléments, qui apparaissent comme décor sur les façades en pierre taillées, ont avant tout une fonction technique, structurelle ou de protection du mur contre les écoulements d'eau.



Chaîne d'angle : assemblage de pierres superposées alternativement dans le sens du grand et du petit côté (assemblage « harpé »), qui forme la rencontre de deux murs en angle.

Chainages d'angle et bandeaux de pierre soulignent les façades des « maisons de bourg » ou « de maître ».

Chantignole ou Chantignolle : brique pleine de 8 pouces de long par 4 pouces de large et un pouce d'épaisseur (soit 22x11x3 cm environ). Elle est deux fois moins épaisse que les briques courantes. (qui font près de 22x11x5,5) Ce type de brique est souvent utilisé en parement décoratif, et pour garnir les cheminées.

La fabrication de la brique s'est largement développée dès le début du XIXe siècle en Loire Inférieure, particulièrement dans la période de reconstruction qui a suivi les guerres de Vendée. Peu à peu elle a remplacé la pierre dans les linteaux, les encadrements et les corniches. Son caractère modulaire est utilisé pour calibrer les percements ou les piliers (afin d'éviter la retaille des briques). De fabrication artisanale, les briques possédaient des dimensions proches de celles données ci-dessus. La chantignolle, de couleur claire, était souvent posée avec des joints épais, au mortier de chaux. Elle épouse les contours des baies clissonnaises. Sa dimension, la largeur du joint et sa couleur procurent un effet décoratif particulier.

Chaux : liant de construction obtenu par la calcination de roches calcaires plus ou moins pures.

La classification actuelle des chaux de construction distingue deux types de chaux naturelles : la chaux aérienne (CL ou DL) dont la prise s'effectue sous l'action du gaz carbonique de l'air et la chaux hydraulique (NHL) dont la prise s'effectue sous l'action de l'eau. La

Décor : ensemble des motifs d'ornement d'un ouvrage.

Diffère de la modénature.

Encadrement : toute bordure saillante, peinte ou moulurée autour d'une baie. Partie de la maçonnerie qui entoure la baie.

Enduit : mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une maçonnerie nommée support afin de la protéger.

Épi de faîtage : éléments de zinc ou de céramique qui couronnent les deux extrémités du faîte d'un toit. D'un aspect décoratif, ils protègent les poinçons.

Essentage : revêtement en bardeaux de bois d'une paroi verticale.

Les bâtiments agricoles sont fréquemment bardés, dans le vignoble, d'essentes de bois (châtaigner ou sapin).

Faitière (tuile) : tuile spécialement conçue pour le recouvrement du faîtage.

Les faitières en tige de botte étaient posées bord à bord, puis maçonnées au mortier de chaux hydraulique.

Gabbro : famille de roches granitiques, contenant très peu de quartz, mais une forte proportion de feldspath ; ses tonalités sont toujours sombres.

Le gabbro est très présent aux abords de la Sèvre.

Génoise : corniche constituée d'un ou de plusieurs rangs de tuiles rondes alternées avec des carreaux de terre cuite ou des briques.

Moellons : pierres grossièrement taillées ou non, de petites dimensions. Elles servaient à construire les murs et étaient généralement enduites.

Morphologie : forme, configuration, apparence extérieure.

On parle de la morphologie d'un site, d'un bâtiment, d'un groupelement construit, etc...

Noue : ligne d'angle rentrante formée par l'intersection de deux versants de toits.

Nu (du mur) : surface du parement fini d'un mur.

Oculus : petite baie circulaire ou ovale, sans fenêtre, ménagée dans un mur.

Cette ouverture est très présente sur certaines granges pour l'éclairage et la ventilation. Entourée de brique ou de tuffeau, elle est souvent axée sur les entrées ou les pignons.

Parement : Face apparente d'un élément de construction, pierre, brique, bois, moellon, etc.

Percement : ouverture ou passage dans un mur.

Portée (des bois de charpente) : distance qui sépare deux points d'appui consécutifs d'un élément tel que poutre, solive, etc.

Rive : Limite du versant de toit qui couvre les pignons.

Dans les toitures en tige de botte, la tuile de rive fait corps avec la maçonnerie ou vient légèrement en débord pour la protéger des ruissellements.

Solin : raccord de mortier ou de zinc que l'on fait sur les toitures aux différentes jonctions en rive, aux arêtières et au pied des souches de cheminée.

Soubassement : partie inférieure d'un mur.

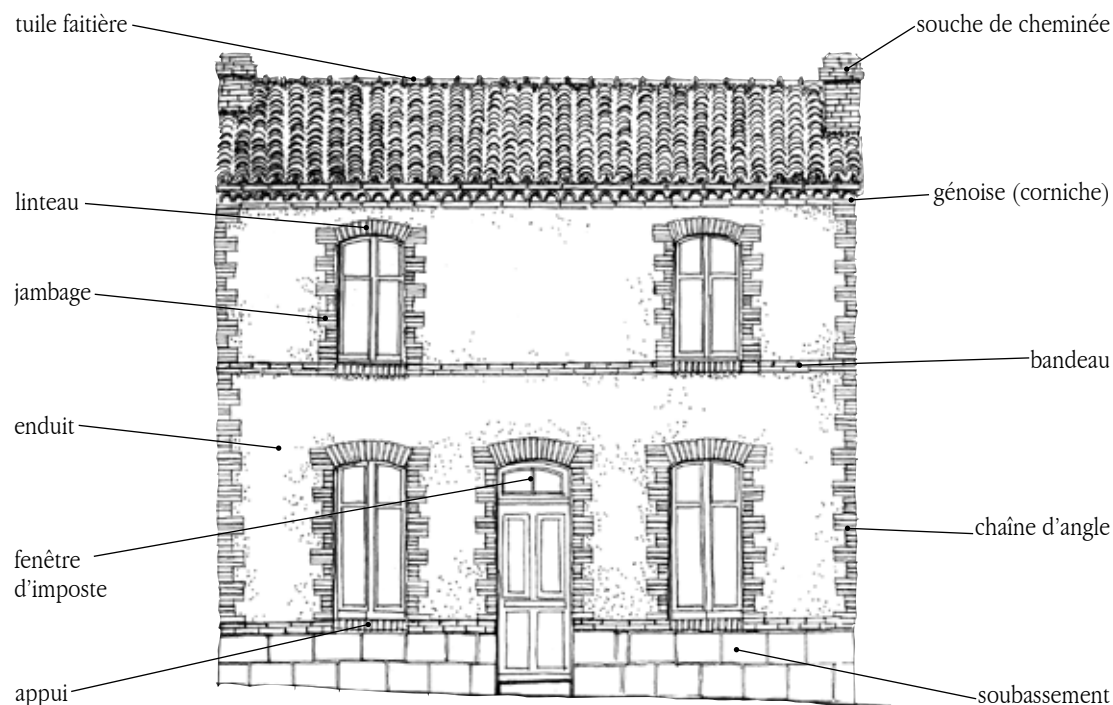
En façade, le soubassement est souvent traité, jusqu'à hauteur des appuis de fenêtre, de façon plus robuste que le reste du parement, pour conforter l'assise d'un mur et le protéger des dégradations. Cette distinction de matériau ou de traitement interfère dans la composition et l'esthétique de la façade, ainsi que dans l'effet de continuité formée par les soubassements lorsqu'ils s'alignent sur une rue.

Tige de botte : désigne la tuile « canal » ou « creuse » mise en oeuvre sur des toits de faible pente.

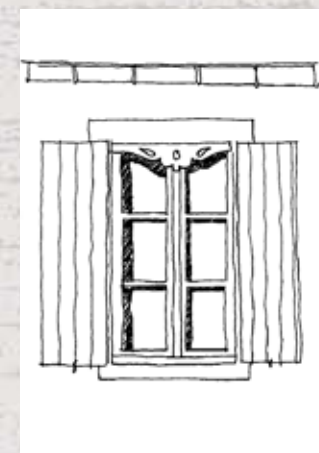
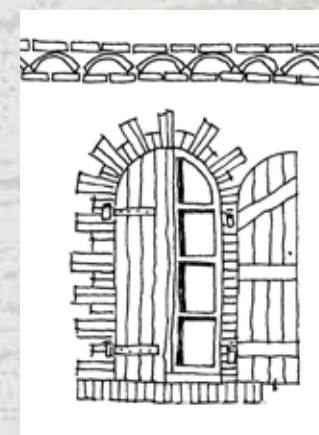
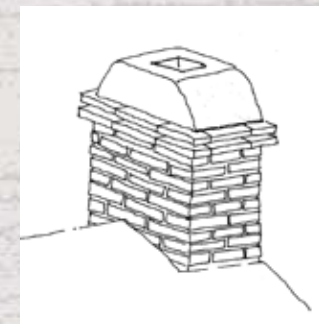
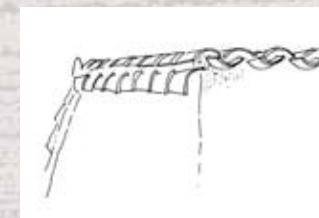
De longueur variable (aux alentours de 30cm), elles sont de forme tronconique. Contrairement à la couverture romaine formée d'une tuile plate (la tegula) et d'une tuile ronde (l'imbrex), la tige de botte est une même tuile posée en canal sur le dessous et inversée sur le dessus, ce qui accentue les ondulations de la couverture.

Tout-venant : mélange brut des moellons, tel qu'ils ont été extraits d'une carrière et assemblés pour constituer le mur.

Pour les habitations, les maçonneries de tout-venant étaient soit enduites, soit recouvertes d'un parement de pierres de taille. Souche (de cheminée) : partie d'un conduit de fumée en maçonnerie qui émerge au-dessus de la couverture



Dessin de E. Leconte



Vous possédez des bâtiments, habitation ou dépendances dans l'une des communes du Pays du Vignoble Nantais. Protégez-les des désordres structurels. L'entretien de chaque bâtiment, comme celui de la propriété, préserve votre patrimoine pour une destination future et le valorise. Pour toute intervention, prenez le temps du projet, de sa maturation. Abordez-le toujours globalement. L'unique réponse fonctionnelle et à court terme, quelle que soit la taille du projet, peut dénaturer irrémédiablement votre propriété.



■ ■ ■ VOUS SOUHAITEZ ENTREtenir, AMÉNAGER, RÉNOVER, RESTAURER, TRANSFORMER, AGRANDIR UN BÂTIMENT EXISTANT

Observez votre propriété, son environnement, appréciez son histoire, évaluez son potentiel architectural. Outre la transmission orale, certains documents de l'histoire locale et les plans cadastraux (actuels et napoléoniens), consultables en mairie, informent sur les implantations et leurs évolutions. Vous pouvez consulter l'architecte-conseiller du CAUE. Il est à votre disposition pour vous conseiller et vous informer gratuitement. En le rencontrant en amont d'un projet, vous éviterez certaines erreurs et enri-

chirez votre approche architecturale. Il n'établira pas votre projet architectural, mais vous aidera à lire votre bâtiment, vous renseignera quant aux étapes de la conception, vous donnera conseils et avis sur votre projet. Muni des éléments graphiques et photographiques dont vous disposez, rencontrez-le lors de ses permanences dans les principales mairies du secteur. Pour le rencontrer, prenez rendez-vous dans l'une des mairies suivantes :

Clisson
tél : 02 40 80 17 80
Le Loroux-Bottreau,
tél : 02 51 71 91 00
Les Sorinières,
tél : 02 40 13 00 00
Vallet,
tél : 02 40 33 92 00
Vertou,
tél : 02 40 34 43 00

■ ■ ■ VOUS SOUHAITEZ CHANGER L'AFFECTATION D'UN BÂTIMENT EXISTANT

Pour rendre habitable grange, écurie, ou autre bâtiment affecté à un autre usage que l'habitation, vérifiez dans les documents d'urbanisme de votre commune si le changement de

destination et l'extension sont autorisés sur votre propriété. Se renseigner en mairie ou auprès de la subdivision de l'équipement de votre secteur.

Subdivision de l'équipement de :
Clisson/Aigrefeuille tél : 02 40 54 06 65
Le Loroux-Bottreau, tél : 02 40 33 88 50

■ ■ ■ VOUS SOUHAITEZ ENGAGER UN PROJET SUR UN BATIMENT EXISTANT

Le recours à un maître d'oeuvre compétent et à des entreprises qualifiées conditionne la réussite architecturale d'un projet. L'architecte est un concepteur, professionnel de la maîtrise d'œuvre, qui a toutes les compétences pour vous aider, selon le contrat que vous établirez avec lui, à aborder les étapes de votre projet : diagnostic, relevé, esquisses, dépôt de permis de construire et projet détaillé, consultation des entreprises et suivi de chantier.

Le diagnostic préalable et le relevé (plans, coupes, façades des bâtiments et plans d'ensemble de l'existant) sont nécessaires pour analyser l'état du bâtiment et

établir précisément le support du projet.

La phase de conception est une période d'échanges et d'études, pour la définition des besoins et l'élaboration des esquisses. Il faut accorder du temps à ce moment-clé où s'établissent les bases du projet.

La consultation des entreprises permet d'affiner les réponses et d'établir le meilleur choix en terme de réalisation, de coût et de délais.

Le suivi de chantier est une étape importante, notamment en rénovation. Les surprises du chantier nécessitent souvent des aménagements en cours de travaux. Ces

modifications, si elles ne sont pas conçues et suivies en cohérence avec l'ensemble du projet, peuvent conduire à un appauvrissement conséquent du résultat.

Où se renseigner : comme pour toute profession libérale, le recours à un maître d'œuvre est librement négocié. Chaque concepteur doit être en mesure de vous présenter des réalisations que vous pourrez apprécier sur place ou d'après photos. De même, et particulièrement en rénovation, la qualification et le savoir-faire des entreprises est indispensable.

Syndicat Mixte du Pays du Vignoble Nantais.

Structure de coopération intercommunale, composée de 34 communes et de 4 communautés de communes. Elle a pour vocation d'initier des actions de développement local (habitat, environnement naturel et patrimonial, économie, tourisme, emploi-formation)
Adresse : Maison de Pays, Allée du Chantre, BP 9133, 44191 Clisson cedex - tél : 02 40 36 09 10
site : www.pays-vignoble-nantais.org

CAUE

Organisme départemental d'information, de conseil, de formation, de rencontres et d'initiatives ouvert à tous. Il a été créé par les départements pour promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Il assume des missions de service public dans un cadre et un esprit associatif.
Adresse : 25 Rue Paul Bellamy 44000 Nantes – tél : 02 40 35 45 10
site : www.caue44.com

ADIL

Organisme d'informations gratuites d'un point de vue juridique, fiscal et financier de l'habitat et de l'urbanisme.
Adresse : 6, rue de l'Arche Sèche 44000 Nantes - tél : 02 40 89 30 15
site : www.anil.org

ANAH

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
Adresse : 10, Bd Gaston Serpette BP53606 44036 Nantes cedex 01 - tél : 02 40 67 23 45

Tout acte de construction est soumis à une autorisation préalable, que ce soient des travaux créateurs de surfaces nouvelles, des modifications d'aspect ou des changements dans la destination d'un bâtiment. Dans tous les cas, ne jamais commencer des travaux avant l'obtention des autorisations et accords sollicités.



LES AUTORISATIONS POUR CONSTRUIRE OU DEMOLIR

Une déclaration de travaux est nécessaire pour :

- Le ravalement de façade (peinture, enduit)
- La modification d'aspect (toiture, ouverture, devanture)
- La création d'une piscine non couverte
- Les clôtures
- Les châssis et serres, inférieures à 4m. de haut et 2000m2 de surface couverte.
- Les constructions, extensions inférieures à 20m2 de surface sur terrain déjà bâti
- Les habitations légères de loisirs inférieures à 35m2

La déclaration est à déposer en mairie

Délai d'instruction : 1 ou 2 mois

Une demande de permis de construire est nécessaire pour :

- La création de toute nouvelle construction si le terrain n'est

pas bâti

- La création de nouvelles surfaces supérieures à 20m2
- Le changement de destination des locaux
- Les travaux de réfection suite à un incendie

Le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface hors oeuvre nette (SHON) de la propriété bâtie, y compris le projet envisagé, est supérieur à 170 m². (surface existante + surface à créer).

La demande de permis de construire doit être affichée en mairie pendant son instruction, pour permettre un éventuel « recours des tiers », et l'accord doit paraître sur le panneau de chantier pendant toute la durée des travaux.

La demande est à déposer en mairie. Délai d'instruction : 2 ou 3 mois, parfois davantage si des services extérieurs doivent être consultés.

Démolitions : Elles sont soumises à autorisation dans

certains cas précis.

Où se renseigner : en mairie ou auprès de la subdivision de l'équipement de votre secteur.

La **SHOB** ou surface hors oeuvre brute s'obtient par la somme de la surface de chaque niveau, y compris combles et sous-sol, qu'ils soient aménageables ou non, l'épaisseur des murs et des cloisons. Ne sont pas comptés les terrasses inaccessibles formant toiture et celles de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

La **SHON** ou surface hors oeuvre nette s'obtient en déduisant de la SHOB les surfaces de plancher suivantes :

- Les parties des combles d'une hauteur inférieure à 1m80
- Les combles non aménageables en raison de leur impossibilité à supporter une charge ou de l'encombrement de la charpente
- Les sous-sols partiellement ou totalement enterrés et d'une hauteur inférieure à 1m80
- Les sous-sols affectés au garage, à la cave ou à la chaufferie, les balcons et loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.
- Un coefficient (0,95) de réduction correspondant aux épaisseurs d'isolation thermique vient s'appliquer au résultat obtenu.

DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION

Des périmètres de protection de sites, urbains ou naturels, et de bâtiments, sont établis sur certains secteurs : sites ou bâtiments inscrits ou classés à l'Inventaire des Monuments Historiques, ZPPAUP (zone de protection du patrimoine

architectural urbain et paysager), secteurs sauvegardés, Selon la situation de votre propriété vous serez amené à respecter des prescriptions architecturales et à soumettre votre projet à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Où se renseigner :

en mairie ou auprès de la subdivision de l'équipement de votre secteur.

DIVERSES AIDES

Diverses aides contractuelles sont mises en place pour encourager l'amélioration de l'habitat, de son confort, de son aspect, la réhabilitation de logements occupés et la remise sur le marché de logements vacants, la valorisation du patrimoine architectural. Ces opérations s'appuient sur des dispositifs qui engagent l'Etat et les collectivités territo-

riales. Ce sont les OPAH ou les ORAH (Opération programmées ou régionales pour l'amélioration de l'habitat), les campagnes de ravalement, les aides à la restauration du patrimoine,... Ces aides octroyées varient selon les objectifs. Elles concernent les propriétaires occupants ou bailleurs. Elles sont parfois soumises à certaines conditions de reve-

nus. Elles engagent le propriétaire au respect de prescriptions techniques ou architecturales.

Où se renseigner :

en mairie, auprès de la subdivision de l'équipement de votre secteur, ou du Syndicat Mixte du Pays du Vignoble Nantais.

CAPEB

Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment.

Objet : Elle représente l'ensemble des artisans du bâtiment et des travaux publics de Bretagne et des Pays de la Loire. Elle défend collectivement l'artisan et ses intérêts. Elle développe la formation des artisans, des conjoints et des compagnons avec le concours de ses associations régionales de formation. Elle a mis en place un CIP (Certificat d'Identification Professionnelle) qui labellise les entreprises pour la réhabilitation du patrimoine.

Adresse : 28, Bd Bénoni Boulon - 44062

Nantes cedex 02 - tél : 02 40 89 58 17

CDT

Comité Départemental du Tourisme

Adresse : 2, allée Baco 44000 Nantes -

tél : 02 51 72 95 30

Conseil général

Patrimoine de proximité

Direction du développement culturel et du tourisme

tél : 02 40 99 16 47

Conseil Régional

Adresse : 1, rue de la Loire 44041 Nantes

cedex 02 - tél : 02 40 41 41 41

DDE

Direction départementale de l'équipement

Adresse : 10, Bd Gaston Serpette BP53606

44036 Nantes cedex 01

tél : 02 40 67 26 26

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le plan local d'urbanisme (PLU), et sa carte communale, succède au plan d'occupation des sols (POS), selon les règles énoncées par la Loi SRU du 13 décembre 2000. Il définit les enjeux et objectifs urbains de la commune et

fixe les règles d'urbanisme applicables sur son territoire. Il contient une analyse globale et perspective du territoire communal, inscrite dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il conduit à délimiter les

zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N) et les règlements qui leur sont applicables en terme de construction notamment. Ce document est consultable en mairie.

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Le Certificat d'urbanisme est délivré, à la demande du propriétaire foncier, par la mairie. Il a essentiellement valeur informative. Il existe 2 types de certificats d'urbanisme :

- le certificat d'urbanisme de simple information qui fournit

au propriétaire l'ensemble des renseignements concernant les dispositions d'urbanisme et le régime fiscal propre à la parcelle concernée.

- le certificat d'urbanisme de faisabilité qui précise si le

projet est compatible avec les dispositions applicables au terrain. Ce certificat est alors ou positif ou négatif, mais ne remplace pas le permis de construire.

LE CADASTRE

Le cadastre est un outil à la fois fiscal, technique et juridico-foncier. Il donne les éléments nécessaires à l'évaluation des

parcelles, des surfaces, de la nature des cultures et du classement. Il identifie les biens et les droits des propriétaires. Le premier

cadastre a été levé sous Napoléon 1er. Il est généralement consultable dans les mairies, de même que le cadastre actuel.

LES RÈGLEMENTS ISSUS DU CODE CIVIL

Leur non-respect est souvent source de conflit entre deux propriétaires voisins, en particulier sur les points suivants :

- **La mitoyenneté**, qu'elle s'exprime par un mur ou un fossé. Le Code Civil définit clairement les droits et devoirs de chacun pour la construction, la transformation ou l'entretien, la gestion de l'écoulement des eaux. Des distances sont aussi prescrites à l'attention de ceux qui veulent construire contre ou à proximité de ce mitoyen.

- **Les ouvertures** dans les murs dégagant des vues vers les parcelles voisines sont réglementées en terme de hauteur, de dimensions et de distances par rapport à la limite mitoyenne.

- **Les plantations** et leur entretien sont réglementés en fonction de leur nature et de leur hauteur, notamment la distance qui doit les séparer de la limite de propriété.

Où se renseigner : L'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement) effectue des permanences gratuites dans les mairies suivantes :

Clisson tél : 02 40 80 17 80

Le Loroux-Botttereaux tél : 02 51 71 92 94

Vallet tél : 02 51 71 70 88

Vertou tél :

Vieilleville tél : 02 40 02 03 49

LES RÈGLEMENTS SPÉCIFIQUES :

Ils peuvent être nombreux et différents selon la nature du projet : Le Règlement Sanitaire Départemental et

le Code de la Santé publique. L'accueil de groupe : Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) L'accueil de

personne à mobilité réduite : Association des Paralysés de France (A.P.F.)

DIREN

Adresse : 3, rue Menou Bp 61219 44012
Nantes cedex 1 - 02 40 99 58 00

DRAC

Direction régionale des affaires culturelles

Adresse : 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - tél : 02 40 14 23 01

La Fondation du patrimoine

La Fondation du Patrimoine est un organisme privé indépendant à but non lucratif, dont la vocation est de défendre et de valoriser un patrimoine en voie de disparition non protégé par l'Etat, le « patrimoine de proximité », qui est un patrimoine non classé ou inscrit.

Délégation régionale des Pays de la Loire :

Adresse : 37 bis, quai de Versailles 44000 Nantes

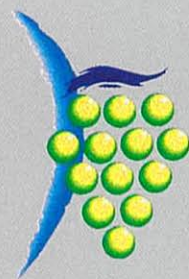
email : delegation-pays-de-la-loire@fondation-patrimoine.com

Tel : 02 40 12 43 17

SDAP

Le service départemental de l'architecture et du patrimoine est un service du ministère de la culture et de la communication. Il délivre des avis sur tous les projets qui ont pour effet d'apporter des modifications dans les espaces protégés-bâti ou naturels, avec l'ambition d'en maintenir, voire d'en améliorer la qualité. Il est conservateur des monuments historiques affectés à la Direction de l'architecture et du patrimoine et assure la maîtrise d'œuvre des travaux d'entretien des édifices classés au titre des « Monuments Historiques ».

Adresse : 1, rue des Dervallières 44000 Nantes - tél : 02 40 20 59 59



SYNDICAT MIXTE
du
PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS

*Adresse : Maison de Pays, Allée du Chantre BP 9133
44191 Clisson Cedex
tél : 02 40 36 09 10
fax : 02 40 36 09 15
site : www.pays-vignoble-nantais.org.*



Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
de Loire-Atlantique

25, rue Paul Bellamy 44000 NANTES
tél:02.40.35.45.10
fax:02.40.35.30.60
mail:contact@caue44.com
site:caue44.com