

PLAN DE PAYSAGE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRENNE - VAL DE CREUSE



Diagnostic paysagiste

FICHE-PROJET PAYSAGE / PLUi ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VALORISATION DU QUARTIER DE LA BAZANNE EN RIVE GAUCHE DE LA CREUSE - RUFFEC

Décembre 2019

Pour engager la mise en oeuvre du plan de paysage de la communauté de communes Brenne Val de Creuse et pour nourrir son PLUi, une démarche de diagnostic paysagiste a été menée sur neufs sites-témoins et a abouti à la production de neuf fiches-projets.

La fiche-projet «Valorisation du quartier de la Bazanne en rive-gauche de la Creuse à Ruffec» est organisée en 3 parties :

- un diagnostic du site largement illustré (pages 2 à 8),
- la formulation synthétique d'enjeux et d'objectifs de qualité paysagère spécifiques au site et à ses abords (page 9),
- des propositions d'orientations d'aménagement et de programmation spatialisées (pages 9 et 10).

Deux ateliers de travail ont été proposés au groupe de suivi (élus et partenaires) : un atelier-visit le 4 octobre 2019 et un atelier d'échanges et d'approfondissement le 6 novembre 2019.

L'ensemble des données et propositions servira de référence pour la programmation et l'aide à la décision pour tout aménagement et modalités de gestion de cet ensemble.

NB : pour une bonne lecture du document, le cahier doit être imprimé au format A4 sauf les pages 9 et 10 qui sont à imprimer au format A3.

CONTEXTE, DESCRIPTION DU SITE

La zone est située en entrée sud de Ruffec, autour de plusieurs noyaux bâtis anciens appelés la Bazanne.

Il s'agit du piémont-sud de la vallée, la proximité de la Creuse et la pente, assez subtile sont des composantes importantes pour l'urbanisme de ce secteur. Une grande partie de la rive-gauche se situe en zone inondable.

La présence de la motte castrale en rive-gauche, du prieuré Saint-Martial en rive-droite témoigne de l'importance de ce site de traversée séculaire de la rivière et de son caractère patrimonial.

L'urbanisation de la rive gauche est donc très ancienne et plusieurs ensembles bâtis en témoignent, en particulier :

- bâtis en alignement ou en accroche à la route de Belabre (RD15),

- bâtis des deux îlots proches de la Creuse
- deux fermes sur les pentes du coteau (la Biletterie).

Des extensions plus récentes se sont opérées le long du chemin bordant le au pied du coteau et le long de la RD15.

Une entreprise est également implantée au carrefour des deux routes départementales.

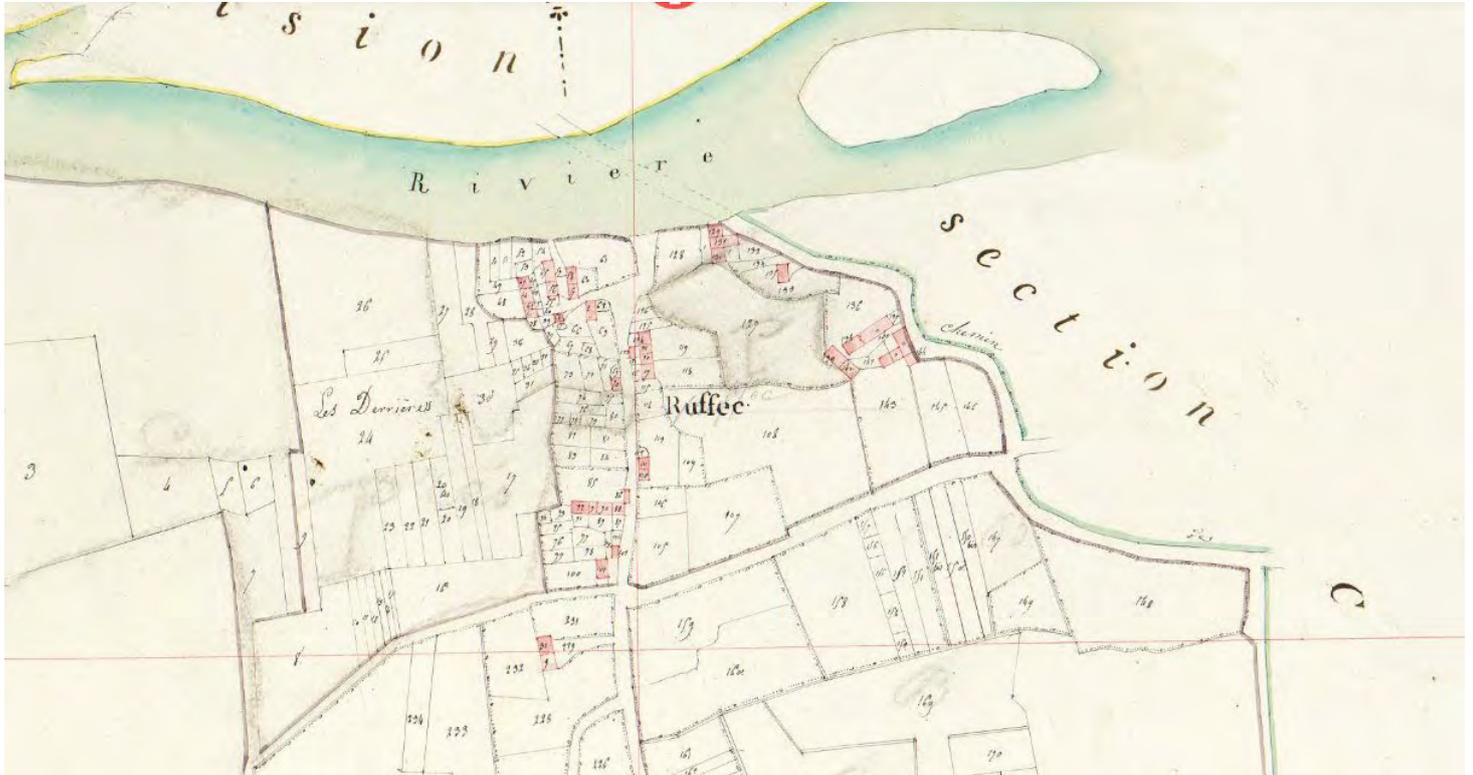
La trame végétale est issue en grande partie des anciens espaces de jardins, vergers et prairies et participe fortement à la qualité de l'entrée-sud du bourg. Elle est fragilisée du fait des changements d'usages. Quelques murets en pierre sèche persistent.



Localisation de l'OAP : Zone U, quartier de la motte féodale - IGN / Géoportail



Vue d'ensemble des alentours de la motte castrale - éch. 1/2500e.



Cadastré napoléonien de 1818, feuille 1, quartier Saint-Alpinien.



Carte État-Major, XIXème siècle. Source Géoportail.



Photographie aérienne des années 1950. Source Géoportail.

La motte castrale

La motte actuelle, occupant entre 900 et 1000m² et d'une hauteur évaluée à 6m env., n'est qu'une partie de l'ouvrage d'origine. Elle est tronquée au nord par le chemin, et à l'est par une clôture.

«Pour résumé, l'hypothèse d'une motte castrale semble de loin la plus envisageable : son aspect, sa position géographique¹, le contexte historique

¹ A titre défensif, ses fossés ont pu bénéficier de l'alimentation en eau de la Creuse. Selon le témoignage d'une riveraine rapporté par Hélène Guillemot, lors de crues, l'eau emprunte toujours le même trajet autour de la motte et des bâtiments

local et régional, son rôle polarisant sur l'habitat ancien et l'église paroissiale, le lien probable avec un réseau routier ancien ainsi qu'un point de franchissement de la Creuse (ancien pont ou gué encore figuré sur les plans du cadastre napoléonien) qu'elle pouvait contrôler.

(...)

du bourg de saint-alpinien (dont l'emplacement de l'ancienne église paroissiale) situé à l'est et au sud-est (voir plan cadastral) comme si était ainsi délimitée l'emprise du château et de son ancienne basse-cour.

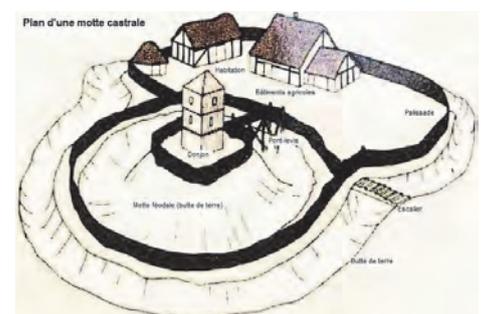
En conclusion, nous pouvons affirmer de façon quasi-certaine que le «tumulus» de Ruffec est ce qu'il reste d'un ancien château à motte. Il pourrait remonter aux 10e-12e s. Au 12e s., la construction de l'église paroissiale Saint-Alpinien à proximité montre que l'édifice ou ses vestiges constituait encore le centre de l'habitat villageois. Par la suite, la reconstruction du prieuré saint-Martial entrainera progressivement le déplacement du centre de gravité de l'habitat en rive droite de la Creuse ajoutant au bourg de «Saint-Alpinien» celui de dit «Saint-Martial», celui là même qui formera par la suite le cœur de Ruffec.

Ce type de vestiges archéologiques dont on connaît plusieurs exemples en région Centre demeure d'un grand intérêt patrimonial. Cette motte castrale mérite d'être préservée, valorisée et le cas échéant fouillée par des archéologues spécialistes des fortifications médiévales».

Conclusion du rapport «Le «Tumulus» de Ruffec. Données bibliographique et tentative d'interprétation». Renaud Benarrous, avec l'appui documentaire de l'écomusée de la Brenne - octobre 2013.



La motte vue du versant nord-ouest, 1992. Source Mérimée.



■ Analyse de quelques cartes postales anciennes

Les cartes postales anciennes témoignent de l'importance du site de pont ainsi que de la forte permanence du bâti.



Carte postale ancienne du début du XXe s. : Vue vers la Creuse depuis les quartiers en rive sud. Le cliché est pris route de Belabre (RD15).



Vues aérienne des années 1960, montrant la Creuse aux abords du Prieuré.

■ Des points de vue remarquables sur la vallée de la Creuse

Les abords du site offre de beaux panoramas sur la vallée de la Creuse, notamment depuis la RD 107. Le prieuré et le clocher de l'église émergent du boisement. En hiver, la transparence des arbres laisse plus deviner les bâtiments du bourg de Ruffec.



Points de vue remarquable sur la vallée de la Creuse depuis la RD107, avec la silhouette de Ruffec émergeant derrière la ripisylve de la Creuse.

■ État actuel, analyse fonctionnelle



RD15 - Abords sud de la motte médiévale : un contexte patrimonial fort...



RD15 - Les restes d'un beau muret en pierre sèche à préserver et à restaurer dans l'opération d'aménagement de ce secteur.



Vue depuis la parcelle de l'ancienne motte castrale, rue de La Bazanne (vue vers le nord).



Ambiances champêtres. Vue panoramique depuis la route de La Bazanne sur la parcelle de l'ancienne motte castrale (vue vers le nord).



Rue de la Bazanne.



Très bel ensemble de bâti ancien au «cul de sac».



La Creuse aux abords de la motte castrale, vue depuis l'amorce du pont.



Vue d'ensemble de la motte castrale, vue depuis le sud.



Le pont surplombant la Creuse et l'accès à la Creuse.



Vue vers l'est et les pignons des bâtiments depuis le sommet de la motte castrale.



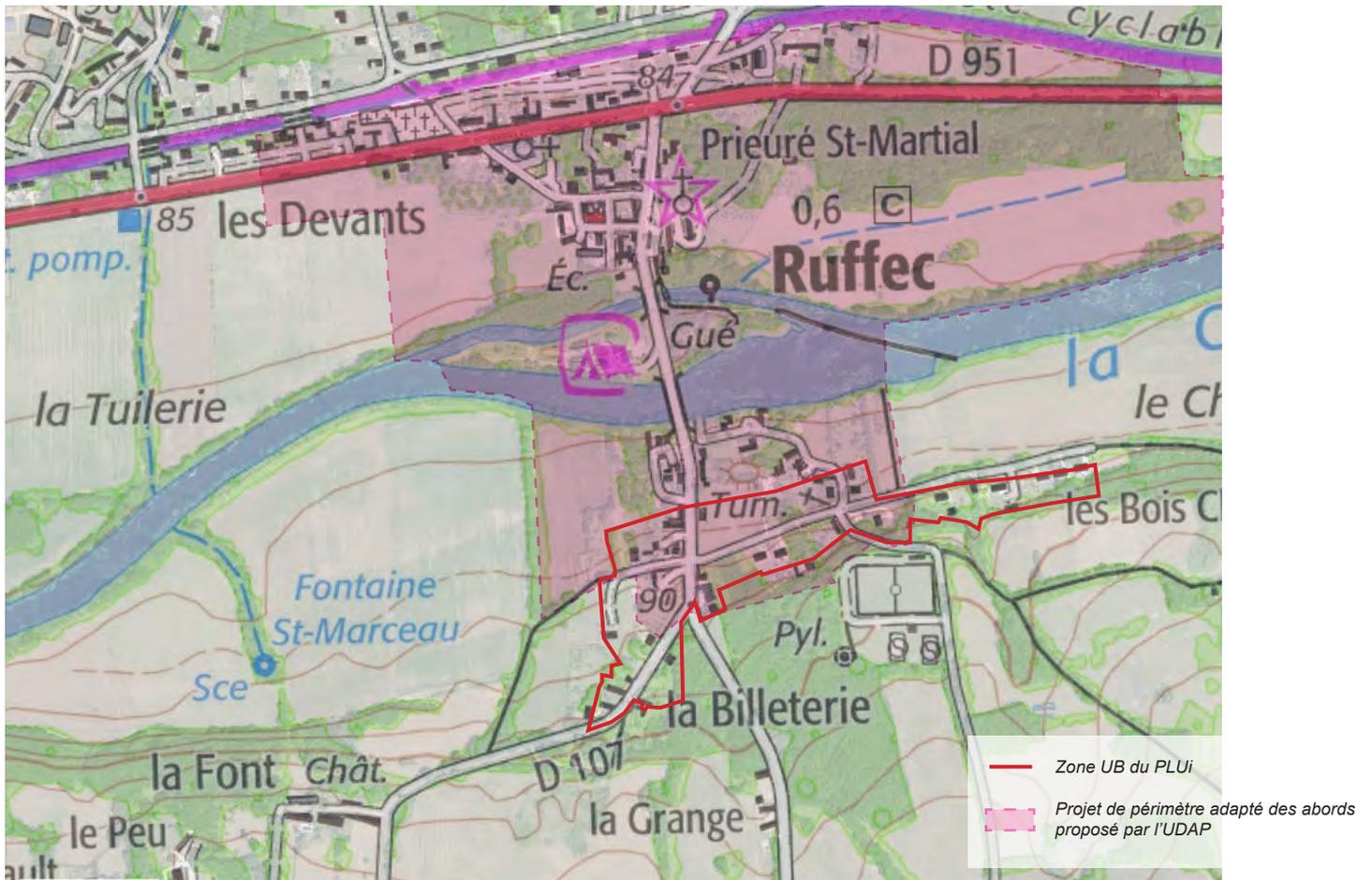
Parcelles jardinées avec de beaux noyers solitaires aux abords de la motte castrale.



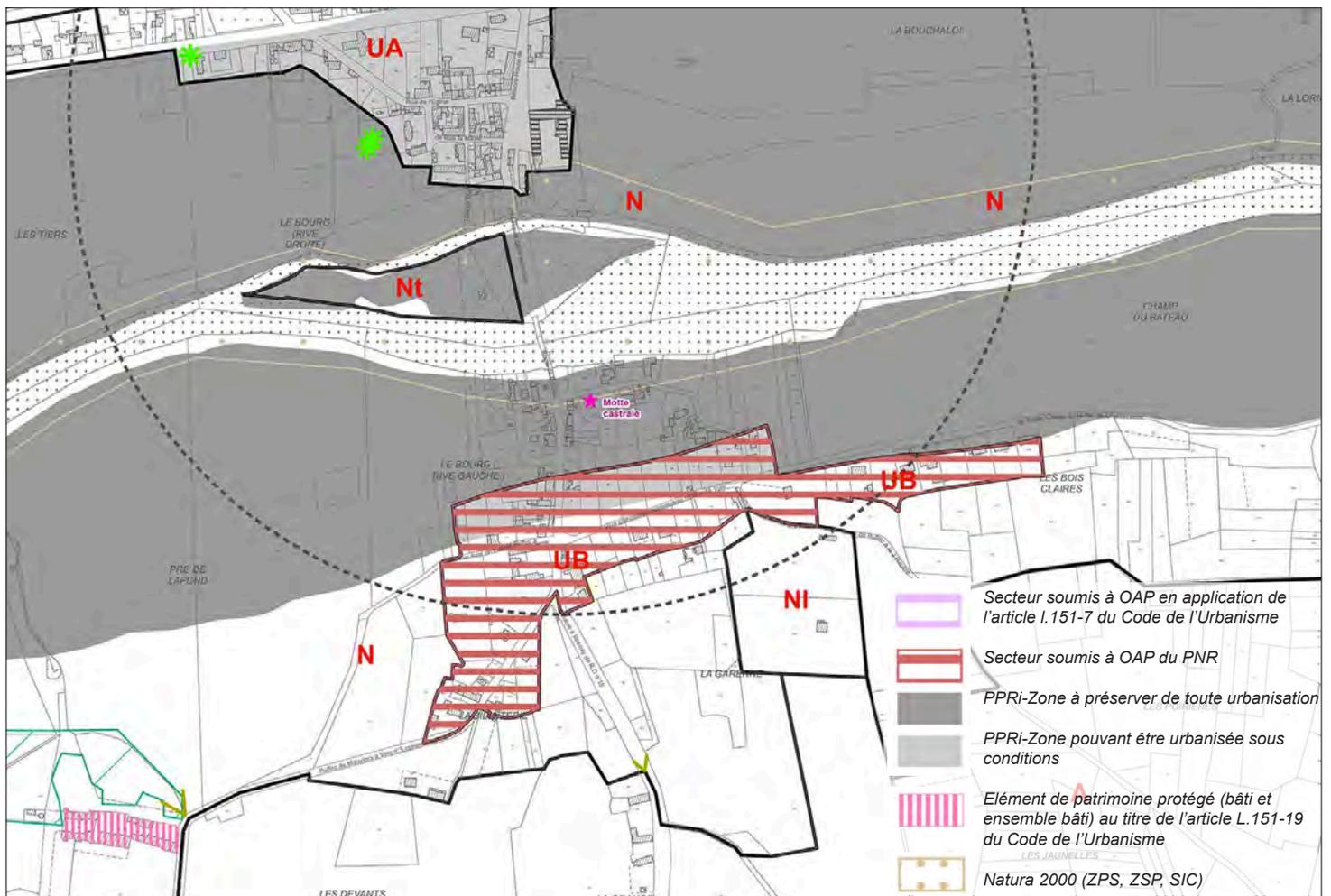
Parcelle urbanisable en entrée du bourg



Bâti ancien à rénover entre la motte castrale et la Creuse.



La zone UB dans la vallée de la Creuse / Scan25-IGN-Géoportail



Extrait du projet de zonage du PLUi

Ce secteur marque l'entrée-sud du bourg avec la Creuse comme élément majeur de la traverse. L'ensemble bâti de la Rive-Gauche se situe dans le périmètre délimité des abords du Prieuré. Ce site d'ancien gué, avec les vestiges de la motte castrale, rare en Brenne, mérite une valorisation patrimoniale. Au sud-est, aux abords du château de la Font, une très belle vue sur le prieuré inscrit dans le site de la vallée s'offre au visiteur.

La zone UB offre de nombreuses parcelles libres, certaines proches de la motte castrales, d'autres le long du piémont.

Pour le secteur UB disponible au sud de la motte castrale :
La zone UB recouvre le périmètre de PPRI, indiquant une constructibilité sous condition. Elle est également proche de la motte féodale et d'ensembles bâtis anciens.

Il est souhaitable d'engager une opération d'ensemble qui génère un paysage bâti de qualité, mettant en valeur la motte, le bâti ancien et les structures paysagères remarquables du site et de ses abords avec notamment :

- des jardins généreux et clos en pierre préservés,
- des espaces publics simples mais de qualité,
- des accès judicieusement disposés et des nivellements induits bien gérés,
- des règles d'harmonisation du bâti en accord avec les ensembles anciens plus au nord et à l'est.

L'idéal serait d'engager une démarche de type éco-quartier rural, en s'appuyant sur un opérateur vertueux !

Pour le reste du secteur :
Il s'agit de veiller à l'évolution des parcelles en sensibilisant à la qualité des abords. Plusieurs ensembles se distinguent :

- des ensembles anciens, au bâti encore assez aggloméré et aux extérieurs imbriqués. L'association logement grange est une récurrence intéressante.
- des ensembles plus récents de type pavillonnaire occupant majoritairement le pied du coteau.

Quelques parcelles sont encore libres de toute constructions, notamment sur le piémont (enjeux de pente et de façade sur rue).

L'OAP répond à ces enjeux à travers les objectifs de qualité paysagère suivants :

Valorisation patrimoniale :

Abords de la Creuse et de la motte. Les vues sur le prieuré et sur le moulin, potentielles (actuelles occultées par une peupleraie), sont aussi à prendre en compte

Mise en scène de l'entrée du bourg :

Perception dans les approches par les routes départementales depuis les abords du château de la Font et depuis le pont (points de vue remarquables identifiés).

Maintien et renouvellement des structures bocagères et des ambiances de jardins champêtres

Densification urbaine participant à la valorisation de la Rive-Gauche de la Creuse :

Opération bâtie de qualité dans une composition d'ensemble

-  Points de vue majeurs - préserver - Veille paysagère
-  Motte féodale remarquable à valoriser
-  Lisières boisées remarquables / rôle dans la silhouette
-  Couronne verte / ambiances champêtres à maintenir
-  Îlots bâtis anciens remarquables
-  Murets anciens à préserver / rénover
-  Ripisylve des bords de Creuse
-  Constructions plus récentes en piémont à mettre en veille
-  Eco-îlot bâti à composer autour d'une courée
-  Liaison douce
-  Chemin à maintenir
-  Rayon de 500m de l'Abbaye
-  Projet de périmètre délimité des abords
-  Limite de zone inondable (rouge)
-  Limite de zone inondable (bleue)
-  Limite de zone Natura 2000
-  Zone UB du PLUi



Quartier de la rive-gauche - Repérage des points de vue majeure et des principaux éléments à enjeux forts à prendre en compte dans l'OAP

Le schéma page suivante (page 10) illustre et complète les orientations générales et spécifiques

Orientations générales pour la valorisation d'ensemble de cette séquence

• **L'OAP s'inscrit dans une démarche de valorisation de la vallée de la Creuse notamment les sites au bords de la rivière.** Ce site est identifié comme paysage remarquable à l'échelle du Parc. Les orientations visent à prendre en compte les valeurs patrimoniales et les éléments remarquables du site : les vues, les bords de Creuse, la Motte et ses abords, les îlots bâtis anciens, la couronne verte, dans toute intervention d'aménagement ou de gestion de ce secteur.

• **Les vues, notamment depuis les points de vue identifiés (le Pont, le carrefour sud et la RD 107 aux abords nord-est du château de la Font) devront être préservées et valorisées.** Une veille paysagère sera mise en place pour évaluer l'évolution des scènes paysagères offertes : **tout projet devra être évalué depuis les points de vue remarquables, notamment ceux identifiés sur le schéma d'ensemble ci-dessous.** Il est conseillé de se rapprocher des élus et des services de la CCBVC pour s'assurer de la bonne intégration de toute extension ou nouvelle construction.

• **Les éléments de la couronne verte** constituée par les jardins, les structures bocagères au contact des espaces naturels et agricoles et les arbres isolés remarquables sont à préserver et à renouveler avec des essences champêtres. Toute plantation nouvelle devra respecter le registre champêtre des lieux.

• **Toutes les nouvelles clôtures seront de type champêtres :** clôtures agricoles sur pieux en bois doublées de haies champêtres ou clôtures bois type échelas doublée de haie champêtre. Portail et portillon en bois brut type champêtre. Les sous-bassement maçonné sont interdits. Mais le long des voies, les clôtures peuvent être maçonnées, dans ces cas, leur hauteur est limitée à 1,20m et ils présenteront un profil traditionnel avec une finition de type enduit traditionnel à la chaux/sable.

• **Les ensembles bâtis anciens et leurs abords sont à mettre en veille architecturale et paysagère :** les rénovations et extensions respecteront les logiques de volumétrie et de matériaux traditionnels.

• **Les ensembles bâtis plus récents sont à mettre en veille architecturale et paysagère :** les rénovations et extensions respecteront les logiques de volumétrie; les couvertures et les façades seront rénovés suivant le guide du Parc avec des couleurs plus foncée et mate. Les clôtures gagneront à être végétalisées par des plantations de haie champêtre ou de plantes grimpantes si l'espace est insuffisants.

- Afin de renforcer des effets d'îlots de jardin, **toutes les nouvelles constructions seront implantées dans la moitié de la parcelle coté courée ou rue principale, et l'autre moitié sera non imperméabilisée** et consacrée essentiellement au jardin. Les volumes bâtis seront conçus en prenant en compte des vues d'ensembles. L'implantation des volumes bâtis se fera préférentiellement avec une orientation est-ouest des façades principaux.

Orientations spécifiques pour la valorisation du site de la Motte et ses abords

• **L'OAP vise à préserver et valoriser ce site en tant que réserve archéologique :** la Bazanne est le site originel de Ruffec. La Motte castrale et ses abords sont à considérer comme ensemble remarquable majeur à forte valeur patrimoniale et doivent guider les évolutions futures de la rive gauche de la Creuse.

• **Les vues depuis le pont vers la Creuse et la Motte** sont à réouvrir ainsi que les vues depuis la motte vers la Creuse, notamment en dégagant partiellement les couronnes des arbres.

• **Les abords de la motte, à l'emplacement supposé de la Basse-Cour,** en partie en parcelles privées, sont à maîtriser pour permettre des fouilles archéologiques et pour mettre en valeur la motte. Un emplacement réservé est prévu dans cet objectif, avec une vocation de jardin champêtre ouvert au public.

De même, au nord, l'ensemble bâti pourra faire l'objet d'un droit de préemption dans l'objectif d'y aménager un équipement d'accueil touristique et culturel (gîte communal, salle d'accueil pour des scolaires...).

Orientations spécifiques pour l'aménagement de la zone UB au sud de la motte

• **Les aménagements seront conçus dans une démarche de type éco-hameau avec des objectifs de valorisation des valeurs patrimoniales et paysagères de la Bazanne.**

Le projet devra proposer un espace public réassociant rivière, motte et courée : composer les espaces au sud de la motte en allouant la partie nord, en zone inondable, à un espace collectif, ouvert et public, et la partie sud à une courée desservant 7 à 8 lots.

L'ensemble sera généreusement planté pour offrir un cadre agréable, frais l'été et à la hauteur de la valeur patrimoniale du site.

- Les eaux pluviales seront récoltées et conduite à ciel ouvert jusqu'à l'espace collectif au nord où elle seront stockées et infiltrées dans un dispositif de noue composées avec le jardin.

- Chaque parcelle sera desservie par la courée centrale; le mur en pierre courant le long de la route départemental sera maintenu, rénové et prolongé route de la Bazanne jusqu'à la courée. Il sera doublé de haie champêtre.

Orientations spécifiques pour la zone UB au pied du coteau

- On favorisera des plantations d'arbustes ou de haut-jet devant les parcelles bâties ou en attente, en rive de la voie afin d'harmoniser les aménagements.

- Les parcelles encore disponibles feront l'objet de dispositifs paysagers champêtres pour les franges côté rue. Les rampes d'accès nécessaires pour certaines d'entre elles seront soignées et discrètes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

Spatialisation des orientations d'aménagement et de programmation



Parcelle à fort enjeu (covisibilité Motte/Creuse) + bâti ancien de grande valeur patrimoniale mais non rénovée (dégradation partielle constatée).
 Proposition d'emplacement réservé pour une maîtrise foncière communale de cet ensemble (objectif > rénovation adaptée/logement communal/petit équipement, réduction de sa zone d'usage résidentielle pour élargir l'espace public au nord et devant la motte (parcelle non clôturée).
 Dans le cas d'une acquisition, la parcelle 108 pourrait en effet être détachée de celle qui reçoit le bâti afin que soit restaurée une relation visuelle et physique avec la Creuse et que la motte soit visible depuis le site de pont. Il s'agirait là d'un clin d'œil historique, la motte ayant été levée pour défendre l'ancien site de gué.

Rappel > Périmètre MH Abbatiale
 Nouveau découpage parcellaire
 Veille sur la nature des clôtures des terrains entourant la motte
 Préservation des arbres et des clôtures végétalisées
 Suivi stricte de l'évolution du bâti
 Mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles D0666 et D0667 (partiel), afin que ces terrains deviennent publics.

Bande boisée pour fragmenter le tissu bâti

Opération groupée sous maîtrise communale souhaitable
 Mixité de logements (sociaux et accession)
 Diversité des lots, accès par la courée (découpage et implantation bâti donnés à titre indicatif, à optimiser en s'inspirant des typologies anciennes de la Bazanne)
 Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment des arrières de jardin (taux d'imperméabilisation à respecter au regard du PPRI)

~~~~~ Mise en place d'une réserve archéologique / Motte, ancien gué et abords

↔ Liaison nord-sud à créer

▭ Emplacement réservé

Place publique / courée, distribuant les accès aux lots bâtis et ménageant une relation visuelle et physique vers la motte.  
 Bâti s'accrochant à la courée ou en léger recul avec clôture maçonnée ménageant des accès

Plantation d'un bouquet d'arbres de haut jet (espace actuellement public, action pouvant être engagée rapidement)

Front sud / route de la Bazanne : plantation d'une bande boisée type haie champêtre arborées pour tamiser la perception du front bâti depuis le sommet de la Motte.

3 lots à bâtir avec constructions adressées sur la voie pour conforter la densité du bâti environnant.  
 Parcelle 63, plus en hauteur, nécessite de franchir un talus /développement d'une rampe de desserte rendue nécessaire par la topographie.  
 Prescrire pour limiter ces impacts des teintes d'enduits clairs.

Parcelle mutable, densifiable justifiant la limite sud du lot constructible riverain

NB : Le découpage parcellaire et les emplacements du bâti sont donnés à titre indicatif. Ils devront être optimisés par une conception fine lors de l'engagement des projets.

Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation pour la valorisation du quartier de la Motte féodale en bord de Creuse à Ruffec (ech. 1/1430e env.)

