

Dhamma Mahi

Le Bois Planté, Champignelles (89)



www.mahi.dhamma.org

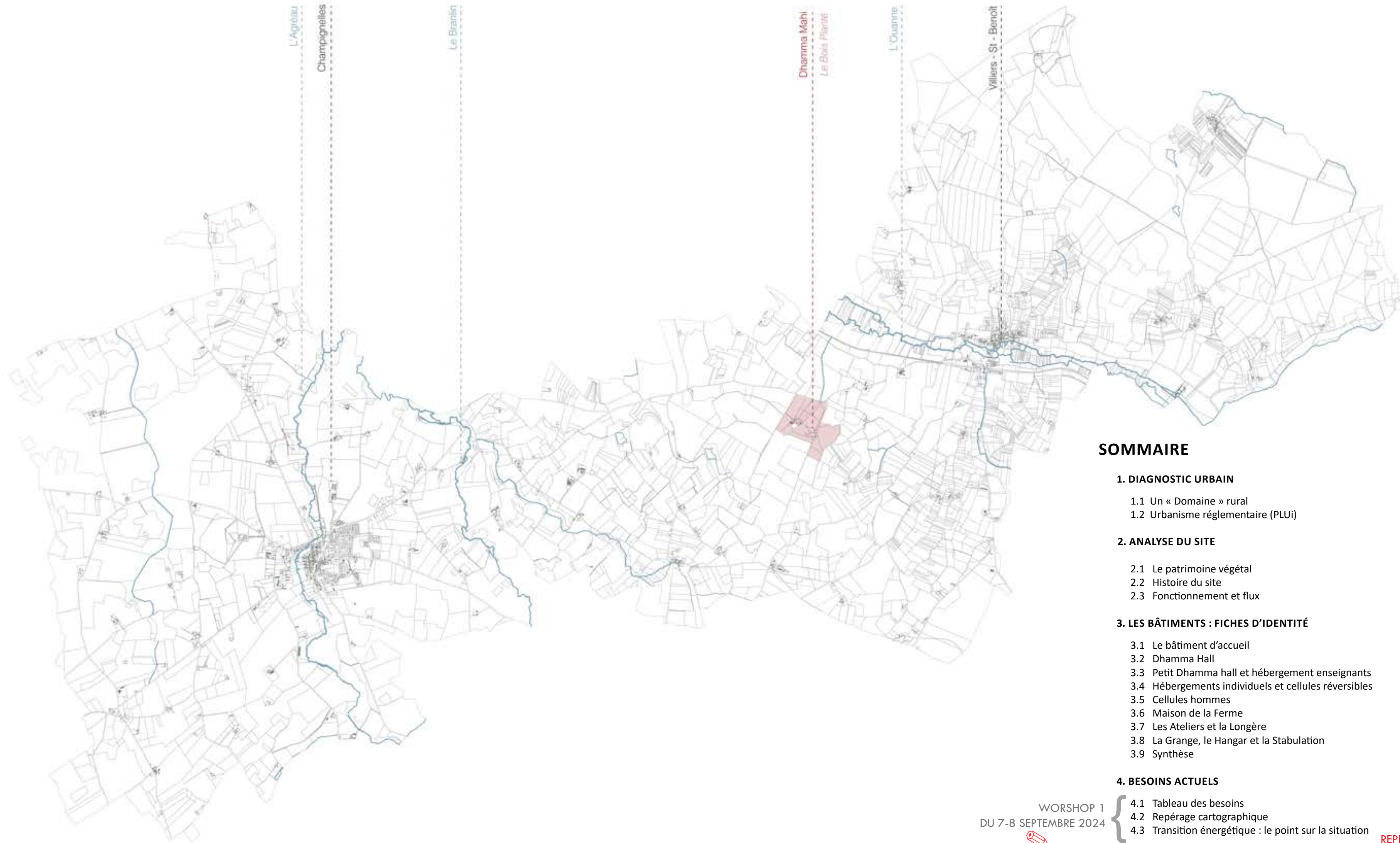
Vipassana
Le Bois Planté
89350 Champignelles
France

Tel : [33] (0)3.86.45.75.14
Fax : [33] (0)3.86.45.76.20
email : info@mahi.dhamma.org

Association à but non lucratif, régie par la loi du 1er juillet 1901
Déclarée à la Préfecture de l'Yonne sous le n° 0891008260
SIRET 352 614 242 00019

**ANALYSE DU SITE
& MASTERPLAN**

EN COURS
VERSION DU 09/11/24



SOMMAIRE

- 1. DIAGNOSTIC URBAIN
 - 1.1 Un « Domaine » rural
 - 1.2 Urbanisme réglementaire (PLUi)
- 2. ANALYSE DU SITE
 - 2.1 Le patrimoine végétal
 - 2.2 Histoire du site
 - 2.3 Fonctionnement et flux
- 3. LES BÂTIMENTS : FICHES D'IDENTITÉ
 - 3.1 Le bâtiment d'accueil
 - 3.2 Dhamma Hall
 - 3.3 Petit Dhamma hall et hébergement enseignants
 - 3.4 Hébergements individuels et cellules réversibles
 - 3.5 Cellules hommes
 - 3.6 Maison de la Ferme
 - 3.7 Les Ateliers et la Longère
 - 3.8 La Grange, le Hangar et la Stabulation
 - 3.9 Synthèse

WORKSHOP 1
DU 7-8 SEPTEMBRE 2024



- 4. BESOINS ACTUELS
 - 4.1 Tableau des besoins
 - 4.2 Repérage cartographique
 - 4.3 Transition énergétique : le point sur la situation

REPÈRE D'AVANCEMENT

- 5. QUELLE STRATÉGIE ?
 - 5.1
 - 5.2
 - 5.3 à venir
 - 5.4
 - 5.7

- 6. MASTERPLANS & CALENDRIER TRAVAUX
 - 6.1
 - 6.2 à venir
 - 6.3
 - 6.4

1. DIAGNOSTIC URBAIN

Les pages suivantes analysent le « Domaine du Bois Planté », propriété de l'Association, dans son environnement géographique : grandes polarités, flux, masses végétales ... Les règles urbaines sont également analysées et présentées de manière synthétique.



Vue aérienne du centre

1.1 UN DOMAINE RURAL

Situé au nord de la Bourgogne Franche-Comté, à 160 km de Paris et 40km d'Auxerre (respectivement 2 heures et 45 minutes de voiture environ), le Bois Planté fait partie d'un **territoire rural marqué d'une alternance de bois et de champs**. Le terrain, d'une surface totale de **presque 40 hectares**, se situe plus précisément entre les villages de Villiers-St-Benoît et de Champignelles. La ligne de division communale coupe la propriété en deux au niveau du sud-est (cf. schéma ci-contre, à gauche). La propriété est enserrée dans un **écrin boisé**, qui lui assure tranquillité et discrétion.

Le site fonctionne à la manière **des domaines ruraux** hérités du Moyen-Âge : un foncier est unifié autour d'**une grande propriété dominante associée à une ou plusieurs petites propriétés paysannes**. Celles-ci se trouvent positionnées le plus souvent de **manière excentrée** par rapport au bâtiment principal. Bien que l'histoire du site avant son utilisation comme centre de vacances ne nous soit pas connue, on peut supposer que cette organisation territoriale a influencé le Bois Planté, l'a façonné tel que nous le connaissons aujourd'hui.

L'accès au domaine se fait au nord-est par **une voie carrossée étroite**, un chemin rural nommé « Les Pinons ». La limite parcellaire n'est matérialisée par aucune grille ni clôture. A l'intérieur du domaine, la desserte viaire est assurée par **deux voies principales** :

- **Une première voie**, intitulée « **voie communale** » sur le plan ci-contre, qui relie en ligne droite l'accès depuis l'espace public à la propriété tiers, et à l'accès de la ferme...
- ...et qui se prolonge après un petit carrefour, en **une seconde voie**, orthogonale à la première, menant au Centre, « **l'Allée des Tilleuls** ».

Une lecture plus fine du plan montre que l'accès au Centre se fait en réalité **en deux temps, deux séquences** : un premier temps assez discret, qui est celui du changement de régime de domanialité (public - privé) et un second temps plus affirmé, qui est celui du changement de statut de la voie et de la véritable répartition spatiale des bâtiments. Ce second seuil est matérialisé par le carrefour desservant la ferme, la propriété tiers et l'allée d'accès au Centre.

Au niveau géographique, la **topographie** est majoritairement plane, avec de légers dénivelés. La rivière **l'Ouanne** passe au nord du site ; un drain collecteur y connecte le domaine, ce qui a permis d'implanter à cet endroit une station de lagunage. Enfin, il est important de noter la présence d'une **ligne électrifiée moyenne tension**, qui grève de son champ électromagnétique la partie sud du site.

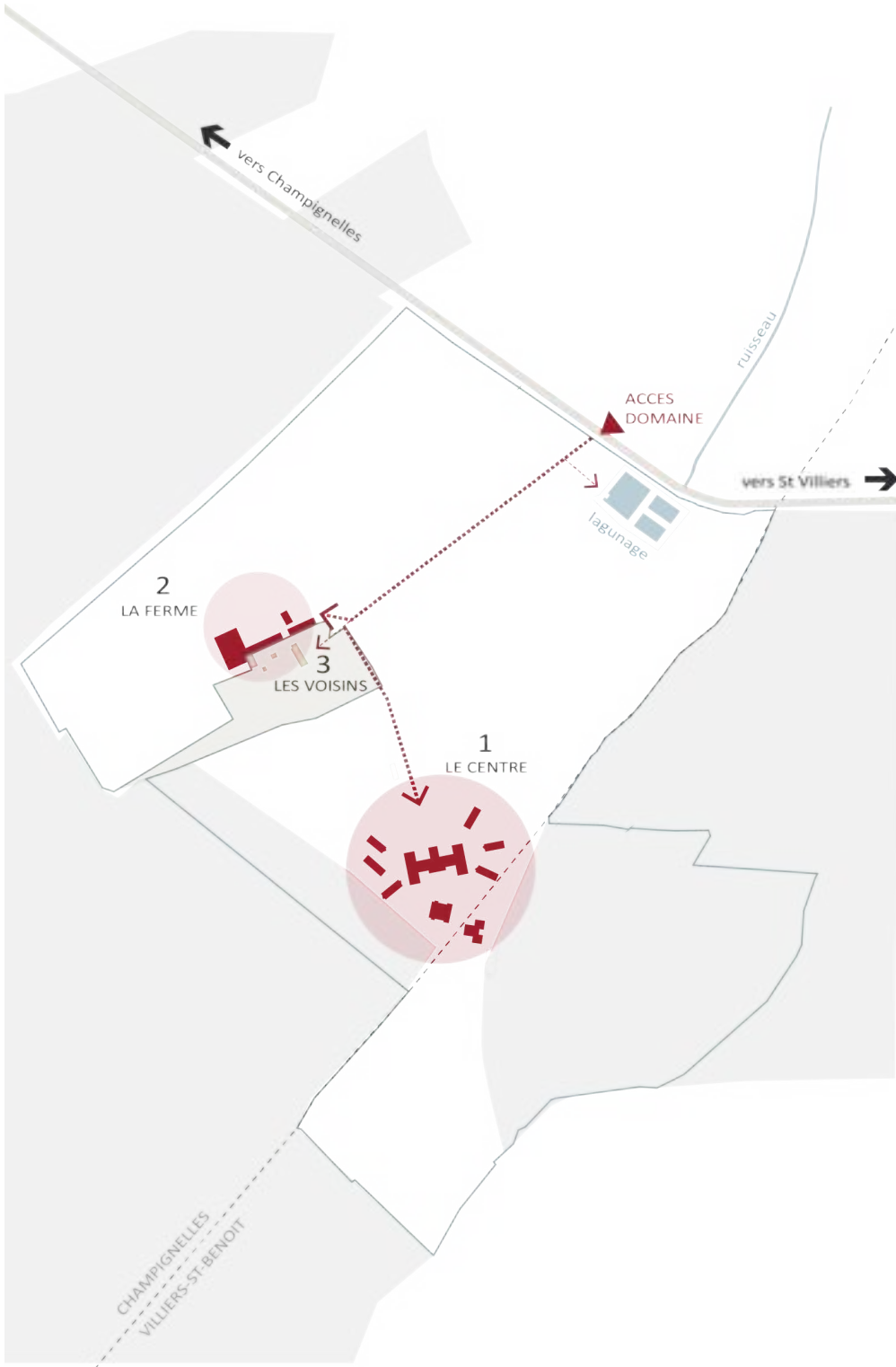


Schéma des 3 sites du Domaine et de leur accès.

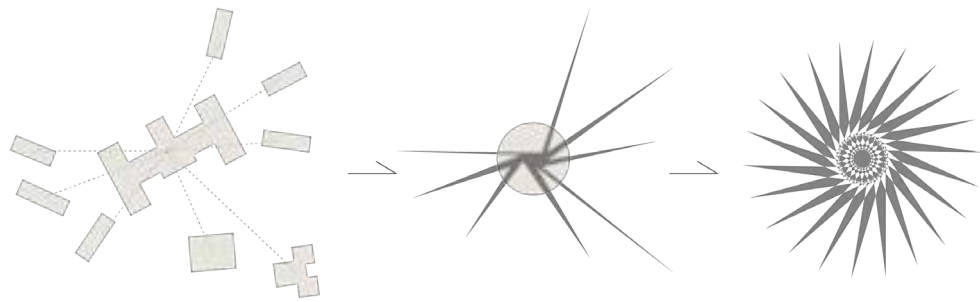


Plan masse du Domaine
sans échelle



Vue aérienne du centre, depuis le nord-ouest

Le Centre



Le Centre et ses «satellites», une figure en étoile

UNE FIGURE ACCUEILLANTE

Le Centre est situé au sud du site, au point le plus étroit du terrain, entre les masses du bois des Pinons et du bois de Pimelle. On y accède par une longue allée plantée d’un double **alignement de tilleuls**, datant probablement de l’époque de la construction de la colonie de vacances. Cette **disposition paysagère dit « classique »** (qui utilise la perspective comme mise en scène du bâtiment dès l’arrivée du visiteur) vise à donner au lieu un **statut particulier**. Cette **scénographie simple et efficace** s’accorde tout à fait avec la fonction actuelle du Centre. En effet, le public accueilli étant majoritairement étranger au site, il peut se sentir désorienté et un peu nerveux au moment de son arrivée. La grande allée menant au bâtiment d’accueil et sa canopée verte **le rassurent** alors instantanément, le **guidant jusqu’à l’entrée** et lui offrant dès l’arrivée une ambiance apaisée.

Le **bâtiment principal** (aussi appelé « bâtiment d’accueil ») est le cœur du Centre, investi par l’association au début des années 1990, et autour duquel se sont développés des **bâtiments « satellites »** (nouveau Dhamma Hall, hébergements, cellules de méditation, ...) à partir des années 2000. Construit vraisemblablement dans les **années 1950 - 1960**, né d’une volonté politique d’offrir « le bon air » aux populations parisiennes, et particulièrement aux enfants, il était à l’origine rattaché à une école maternelle du 19ème arrondissement.

La division hommes - femmes, respectée pour tous les espaces, induit une **symétrie** dans l’organisation spatiale : tout est dédoublé. L’ensemble produit une **figure éclatée, en étoile, qui renforce encore le statut du bâtiment central et l’assied comme point de repère et de rassemblement majeur** pour les méditant-es de manière tout à fait évidente et naturelle.

Cette disposition en étoile induit une autre caractéristique forte du site : **l’importance des espaces extérieurs et du paysage**. En effet, si l’on étudie une journée type d’un-e méditant-e lors d’un stage ou d’une période de service, il est clair que les déplacements se font de manière très fréquente entre intérieur et extérieur, dans un **continuum d’espace** qui place les espaces extérieurs quasiment au même niveau d’usage que celui des bâtiments. Il est d’ailleurs intéressant de noter que cette dimension varie assez peu avec les saisons.

TROIS FAMILLES DE BÂTIMENTS

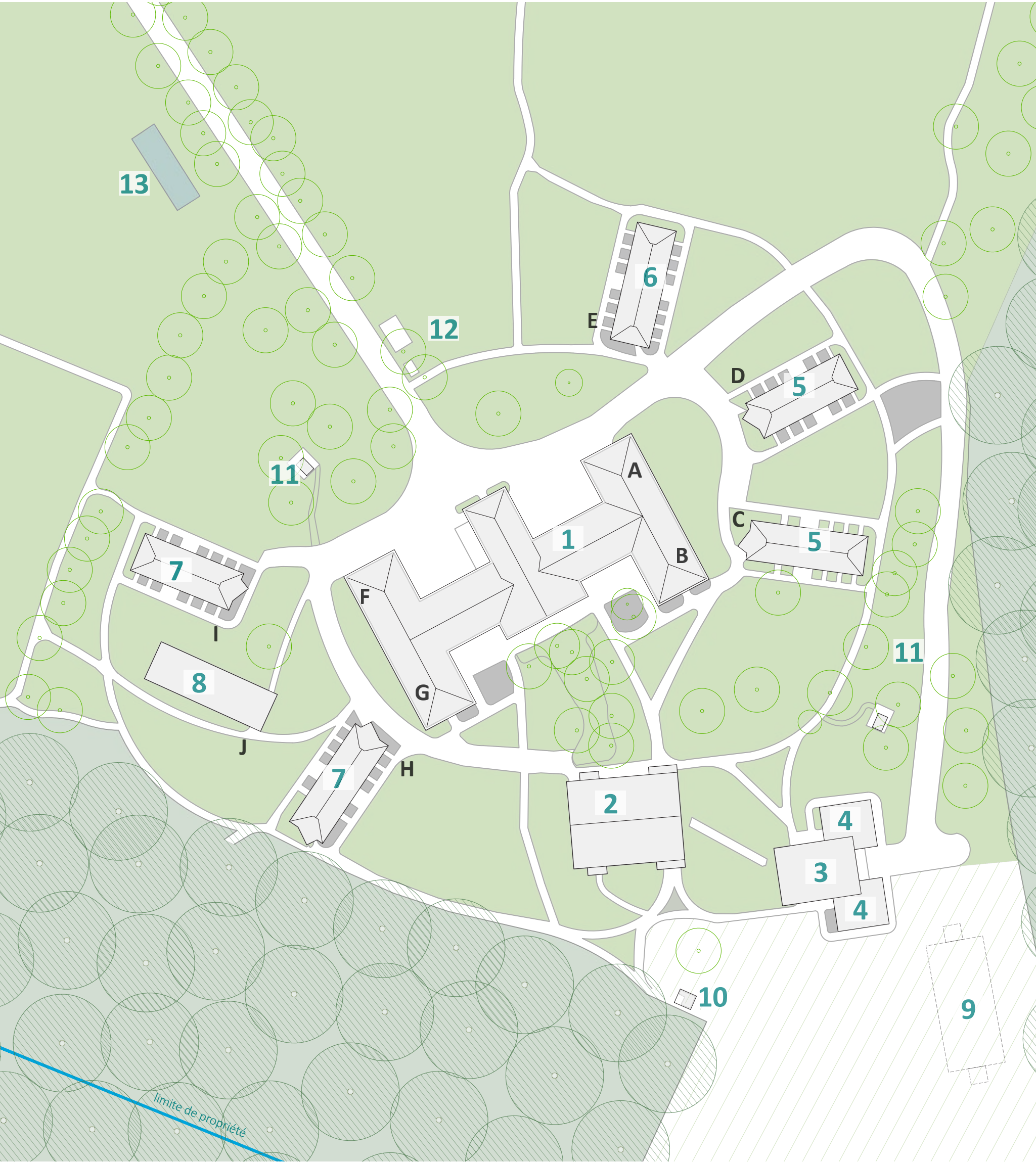
A l’échelle des bâtiments même, une **classification simple** peut être faite entre, d’une part, le bâtiment d’accueil (construction « historique ») et d’autre part, les nouveaux bâtiments (constructions récentes).

Le **bâtiment d’accueil** a subi au fil des ans plusieurs campagnes partielles de construction et d’adaptation de ses espaces à l’évolution du centre, sans cependant arriver à une harmonisation complète, ni à résoudre certains conflits de flux et de fonctionnement (ceux-ci sont détaillés au chapitre 3). Un des enjeux du masterplan est d’**identifier, puis de planifier les aménagements et les travaux nécessaires pour amener le bâtiment à un état durablement satisfaisant**, dans une vision plus globale du site. D’autre part, il est intéressant de noter que ce bâtiment fonctionne **en filtre entre la zone du parvis et celle du coeur du site**, et donc de manière **très orientée**, avec des façades aux fonctions différentes :

- Une **façade nord** qui fait face à l’allée principale, et qui assume des fonctions d’accueil et de représentation. Un parvis minéral est aménagé à ses pieds, qui permet le stationnement temporaire des véhicules et donne une vue ouverte du site. Les accès au bâtiment se font via cette façade, ils sont surélevés par rapport au sol naturel par des perrons et des rampes ;
- Une **façade sud** qui donne sur le Dhamma Hall, et qui développe un caractère beaucoup plus intimiste, avec des terrasses extérieures de plain-pied et des zones plantées et jardinées plus denses ;
- Des **façades est et ouest** qui fonctionnent comme des pignons percés de baies, sans accès extérieur, et qui font face aux nouveaux bâtiments.

Les **nouveaux bâtiments**, « satellites » du bâtiment historique, sont en bon, voire très bon état, étant donné leur date de livraison récente et l’entretien soigneux dont ils font l’objet. A noter cependant le **statut particulier du bâtiment de cellules hommes**, plus ancien **et celui du bâtiment réversible de cellules femmes** (repéré par le n°06 sur le plan ci-contre), qui se transformera à terme en bâtiment d’hébergement avec chambres individuelles, une fois le complexe de cellules construit. Concernant ce dernier (dont l’emplacement pressenti est repérée par le n°09 sur le plan ci-contre), il s’insérera dans le groupe des « satellites » en respectant une **continuité de pensée** avec les installations précédentes. Il en sera de même pour les **éventuels nouveaux bâtiments** (bâtiment de service, par ex.) dont le besoin sera confirmé et quantifié par l’étude programatique.

Enfin, une **troisième échelle de bâtiments** a fait récemment son apparition sur le site : il s’agit des « pods » (mobiles) ou chalets (fixes), qui permettent d’offrir quelques chambres d’appoint supplémentaires.



Plan du Centre
éch. 1/750ème

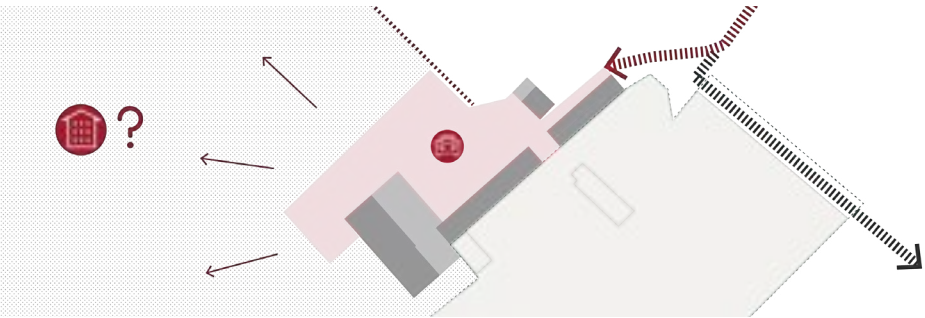
Légende

- | | |
|---|--|
| 01_ Bâtiment d’Accueil (Bât. A) | 08_ Cellules Hommes |
| 02_ Dhamma Hall | 09_ Emplacement futur complexe de cellules (approximatif, à recalcr) |
| 03_ Petit Dhamma Hall | 10_ Ancien poste EDF |
| 04_ Hébergement Enseignants | 11_ Pod (mobile) |
| 05_ Hébergement Femmes | 12_ Abri vélos |
| 06_ Cellules Femmes (bâtiment réversible) | 13_ Citerne incendie (bâche) |
| 07_ Hébergement Hommes | |



Vue de la Ferme, depuis le nord-est

La Ferme



La Ferme, une équerre ouverte sur le devenir du site

UN ENSEMBLE HETEROCLITE

Située au nord du terrain, en lisière avec les champs et en mitoyenneté avec la propriété tiers, la Ferme représente à la fois **un gros potentiel de surfaces développables** (planchers existants ou à créer) et **les locaux les plus « abîmés », nécessitant le plus de travaux**. Le site de la Ferme est également **stratégique**, puisque qu’il se trouve à la **jonction des terrains potentiellement constructibles** (v. chapitre suivant sur le PLUi). Ainsi, le Masterplan devra intégrer la possibilité d’une extension future vers le nord, ou dans tous les cas, ne pas l’oblitérer.

Les bâtiments de la Ferme sont un échantillon classique d’un conglomérat d’une propriété paysanne, qui agence **plusieurs bâtis aux formes, dimensions et types structurels hétéroclites**. Dans le cas du Bois Planté, on distingue :

- Une **maison d’habitation**, utilisée par les paysans puis par les gestionnaires du site ;
- Des **corps de fermes** (longères) pour le stockage des outils et des denrées (à noter que le premier étage du bâtiment repéré au n°3 sur le plan ci-contre était déjà utilisé en chambres au moment de l’acquisition du bâtiment par l’association) ;
- Une **grange / hangar**, qui abrite une zone de travail couverte et deux roulottes ;
- Une **stabulation** (étable où les animaux étaient maintenus en séjour plus ou moins long, et dans laquelle ils pouvaient se mouvoir librement).

A noter qu’un **4ème bâtiment** existait, à l’ouest de la cour et a été démolit au début des années 2000. Ces bâtiments ont été progressivement investis par l’association comme **« base arrière »** pour la logistique du Centre, son administration, le logement des servant-es long terme et leurs dépendances (sanitaires, buanderie...). Des **aménagements** (nouvelles cloisons, isolation, ventilation...) ont ainsi été réalisés **« au coup par coup »**, de manière opportuniste, en fonction des urgences.

Bien que capables de répondre rapidement à un besoin précis, ces travaux ont eu pour effet de **« morceler » les volumes existants**, rendant leur lecture d’ensemble difficile et leur usage **peu flexible et peu ergonomique**. Un autre désavantage de ce découpage « par parties » est que certains bâtiments sont **partiellement occupés**- notamment le premier étage de la longère repérée par le n°3 sur la carte ci-contre- ce qui représente à la fois un **déficit de surfaces utilisables** et un frein à l’**amélioration technique** de l’ensemble du bâtiment. En effet, des aspects tels que l’isolation thermique, le chauffage, l’électricité, le confort acoustique, la qualité de l’air, etc. se gèrent efficacement à l’échelle de l’ensemble d’un bâtiment, de son volume construit, des façades à la toiture. Ici, une **lecture plus globale** serait de nouveau nécessaire, afin de de permettre une incrémentation de la qualité d’usage des bâtiments.

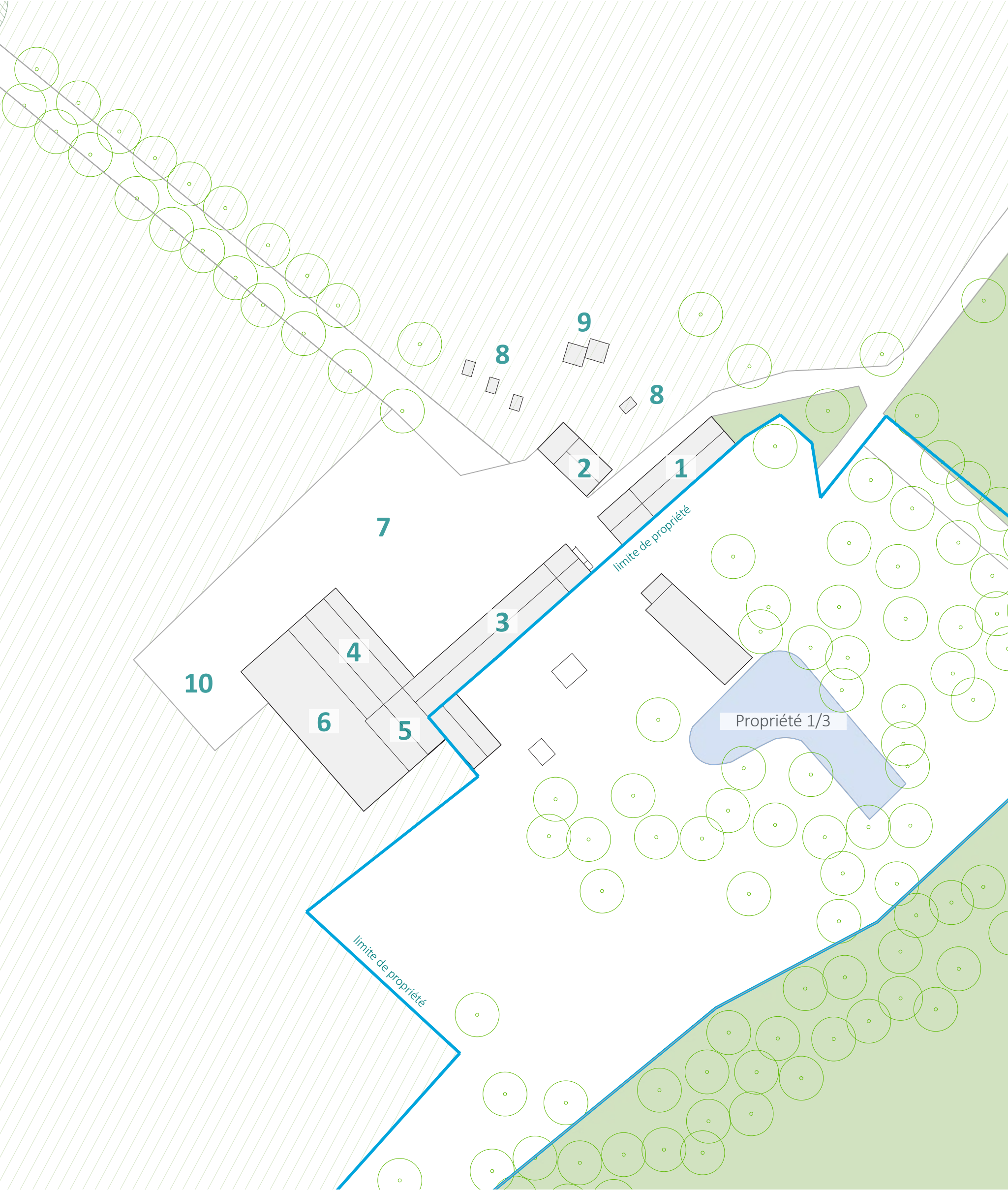
D’autre part, une vérification des **règles de sécurité incendie et de respect des normes pour l’accessibilité des personnes à mobilité réduites (PMR)** serait vraisemblablement nécessaire.

Tout ceci est particulièrement vrai pour les deux corps de ferme et la maison, qui sont les bâtiments majoritairement utilisés par l’association ; la grange, le hangar et la stabulation n’étant occupée que partiellement, et pour des usages logistiques.

D’autre part, concernant les **espaces extérieurs**, on distingue **deux espaces** à qualifier ou requalifier :

- La **« place centrale »** tout d’abord, délimitée par l’équerre formée par tous les bâtiments de la Ferme. Utilisée pour le **stationnement** des véhicules des membres de l’association tous les jours de l’année, elle sert également de **parking public** pendant les cours. C’est aussi ici que sont **déchargées les denrées alimentaires** pour l’approvisionnement du centre, amenées par camion. Une définition plus fine des flux et des besoins en stationnement (aujourd’hui non remplis) permettra de requalifier cet espace, voir pourquoi pas, de fusionner son usage avec d’autres : canopée photovoltaïque, noues, plantations... ;
- La **plate-forme en béton** située derrière la stabulation. Si cet espace ne possède pas d’usage dédié aujourd’hui, la présence d’un sol déjà solide et coulé pourrait être valorisée par le masterplan pour des usages spécifiques (création d’une zone de travail extérieure couverte, de stockage de vrac, d’une terrasse commune, d’un nouveau bâtiment...).

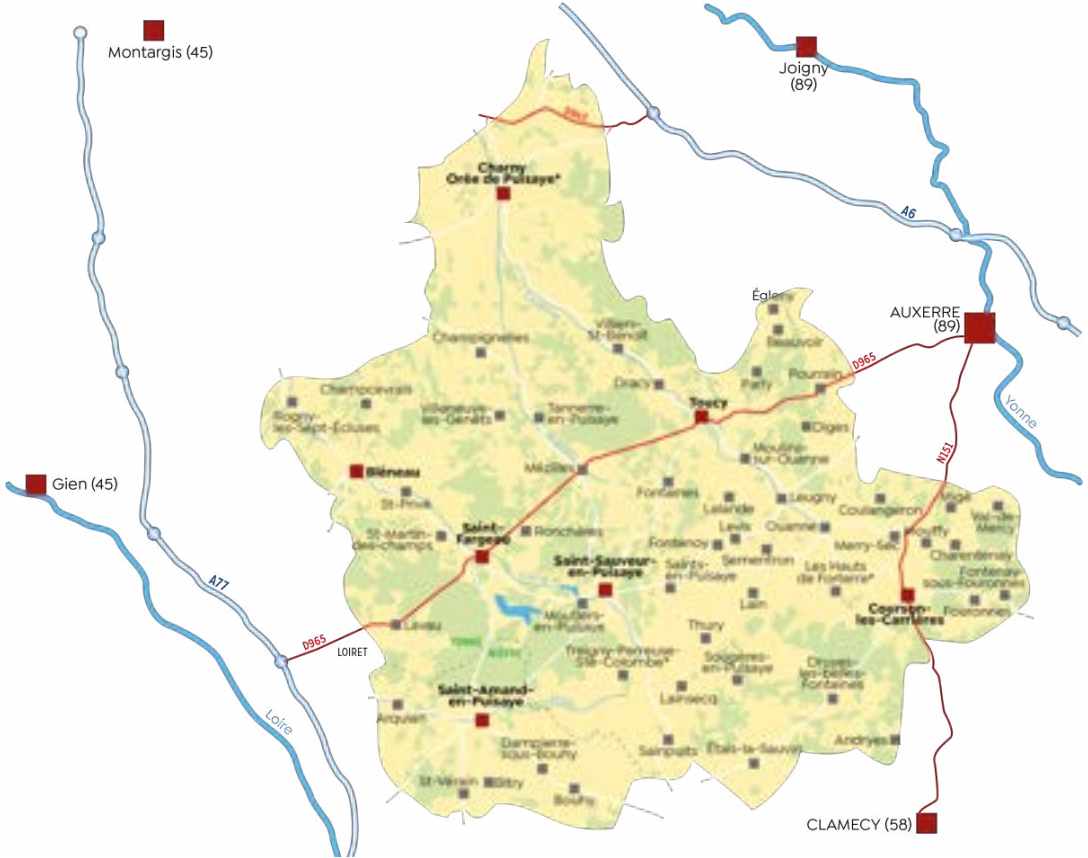
Enfin, il est également à noter que **plusieurs chalets et pods** ont été construits à la Ferme. **Autonomes et non raccordés au réseau**, fixes pour les premiers et mobiles pour les seconds, ils se situent tous au nord de la Maison, autour des aménités prévues pour les servant-es long terme. Ces installations doivent être prises en compte dans les **études de flux** du Masterplan.



Plan de la Ferme
éch. 1/750ème

Légende

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 01_ Ateliers | 06_ Ancienne Stabulation |
| 02_ Maison du Manager | 07_ Parking |
| 03_ Longère | 08_ Pods (mobiles) |
| 04_ Hangar (structure métallique) | 09_ Chalets (fixes) |
| 05_ Grange (structure bois) | 10_ Plateforme béton (zone de stockage) |



Carte de la Communauté de Communes de Puisaye- Forterre

1.2 URBANISME RÈGLEMENTAIRE (PLUi)

Le Domaine de l’association se situe à cheval sur les communes de **Champignelles et Villiers-St-Benoît**, qui font toutes les deux parties de la **Communauté de Communes de Puisaye-Forterre**. La Communauté de communes de Puisaye Forterre est née le **1er janvier 2017** et compte **57 communes** pour 35 000 habitants environ. C’est désormais l’intercommunalité qui a en gestion l’urbanisme du territoire - auparavant géré par les PLU ou les POS de chaque commune, pour celles qui en disposaient. **Le PLUi « Territoire Cœur de Puisaye »** a été arrêté par le Conseil Communautaire le **28 mars 2019** ; et est consultable sur le site internet de la Communauté de Commune. **Ce PLUi n’a cependant pas été validé, le projet est à l’arrêt à ce jour.**

Dans l’attente d’une éventuelle validation, le règlement s’appliquant à ce jour à la **commune de Champignelles** est la **Règlementation Nationale de l’Urbanisme (RNU)**, l’ancien POS ayant été abrogé. Côté **Villiers-St-Benoît, c’est le PLUi « du Toucycois »** qui s’applique, également disponible sur internet.

Concernant le cadastre, les parcelles situées sur la commune de Champignelles totalisent **27.6 hectares environ** ; celles situées sur la commune de Villiers-St-Benoît représentent **12ha**.

Note concernant le classement des constructions : les dernières demandes de PC déposées au nom de l’association classent les constructions « pour elles-mêmes » dans des catégories génériques non officielles (ex : « bâtiment de réunion » pour le Dhamma Hall, « logements temporaires » pour les hébergements). Cette manière de faire, si elle est peu orthodoxe, permet cependant de composer avec le manque de statut « officiel » du site au regard du Code de l’Urbanisme. Des discussions avaient été menées entre l’association, ses architectes et le service de l’urbanisme de la Communauté de Commune au moment de l’élaboration du nouveau PLUi « Territoire Cœur de Puisaye » pour palier à ce manque. Une solution proposée par l’administration avait été le classement du centre en « bâtiments d’enseignement », qui était favorable à l’association. Les discussions sont à reprendre avec les différents services d’urbanisme (v. à ce sujet le compte rendu « 2024- 10- 11 CR Réunion PLUi E Rey F Dalibard »).

// PLUi « Territoire Cœur de Puisaye » (non validé)

Règlement graphique

- Plans de zonage

Champignelles

- Le terrain est classé majoritairement en **zone « A », c’est-à-dire « Agricole »**. La frange boisée à l’est du terrain est **classée en zone « N », c-à-d. naturelle**.
- Le terrain n’est concerné par aucune OAP (orientation d’aménagement et de programmation), ni aucun emplacement réservé.
- Le terrain possède **des éléments paysagers remarquables** à protéger pour des

motifs d’ordre écologiques (traits verts) : il s’agit des alignements d’arbres de haute tige le long de la voie d’accès et de certaines haies ou ripisylves.

- Le terrain se situe quasi entièrement en **zone d’aléa moyen** pour ce qui concerne le retrait-gonflement des argiles.

Villiers-St-Benoît

- Le terrain est classé en **zone N, naturelle, pour la partie boisée dite « le Bateau », tandis que la Pâture Bréau est classée en zone A**.
- Le terrain n’est concerné par aucune OAP (orientation d’aménagement et de programmation), ni aucun emplacement réservé.
- Une petite partie du terrain se situe en **zone d’aléa moyen** pour ce qui concerne le retrait-gonflement des argiles.
- Le terrain n’est pas concerné par le zonage des risques d’inondation de l’Ouanne.

Nota : l’arrêté du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) concernant le retrait - gonflement des argiles n’est pas disponible en ligne. Il s’agit cependant d’un risque facilement maîtrisable et n’ayant pas d’impact sur la constructibilité du terrain.

Règlement écrit

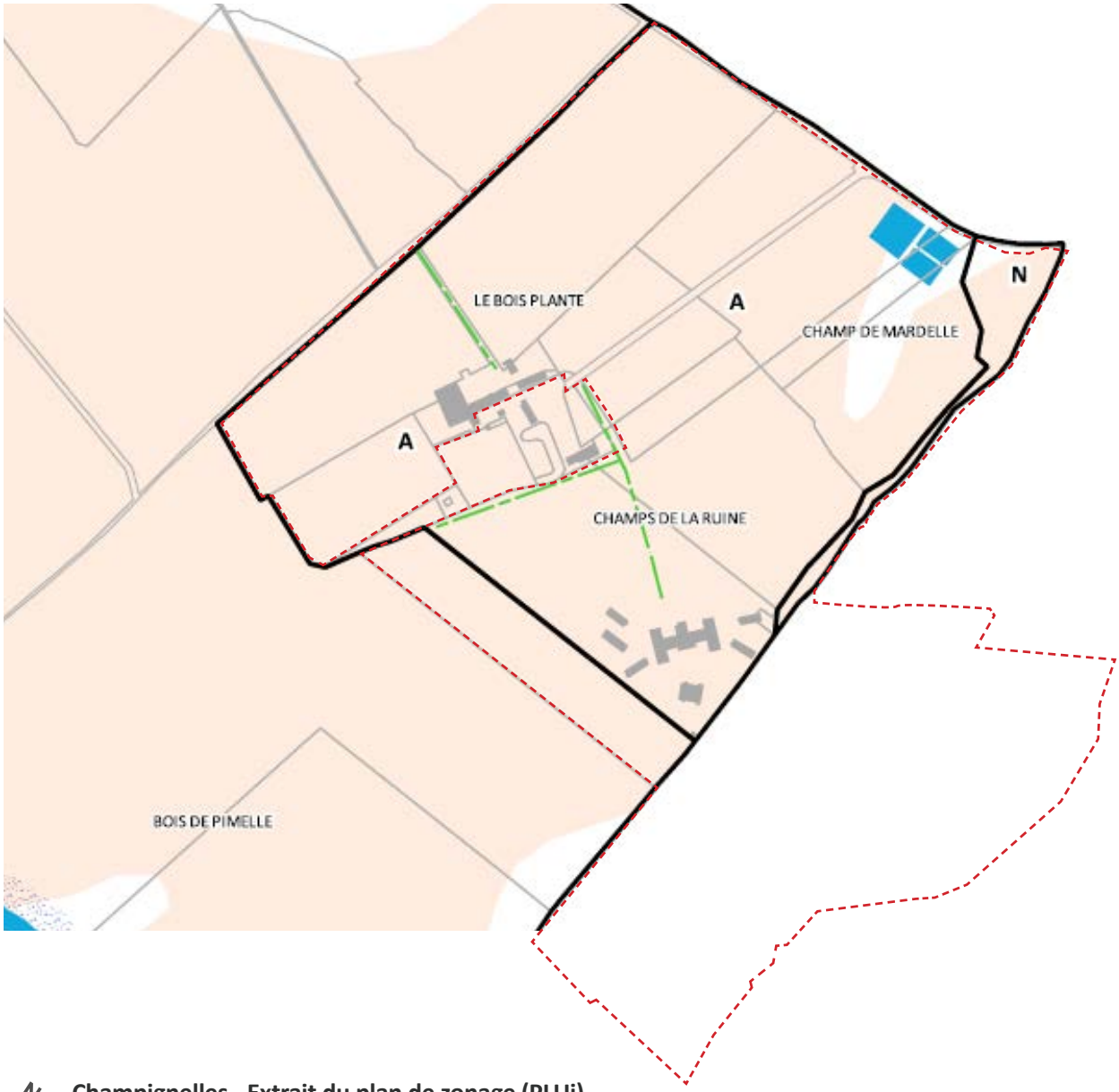
NB : le règlement écrit est le même pour toutes les communes concernées par le PLUi.

- Zone Agricole (A)

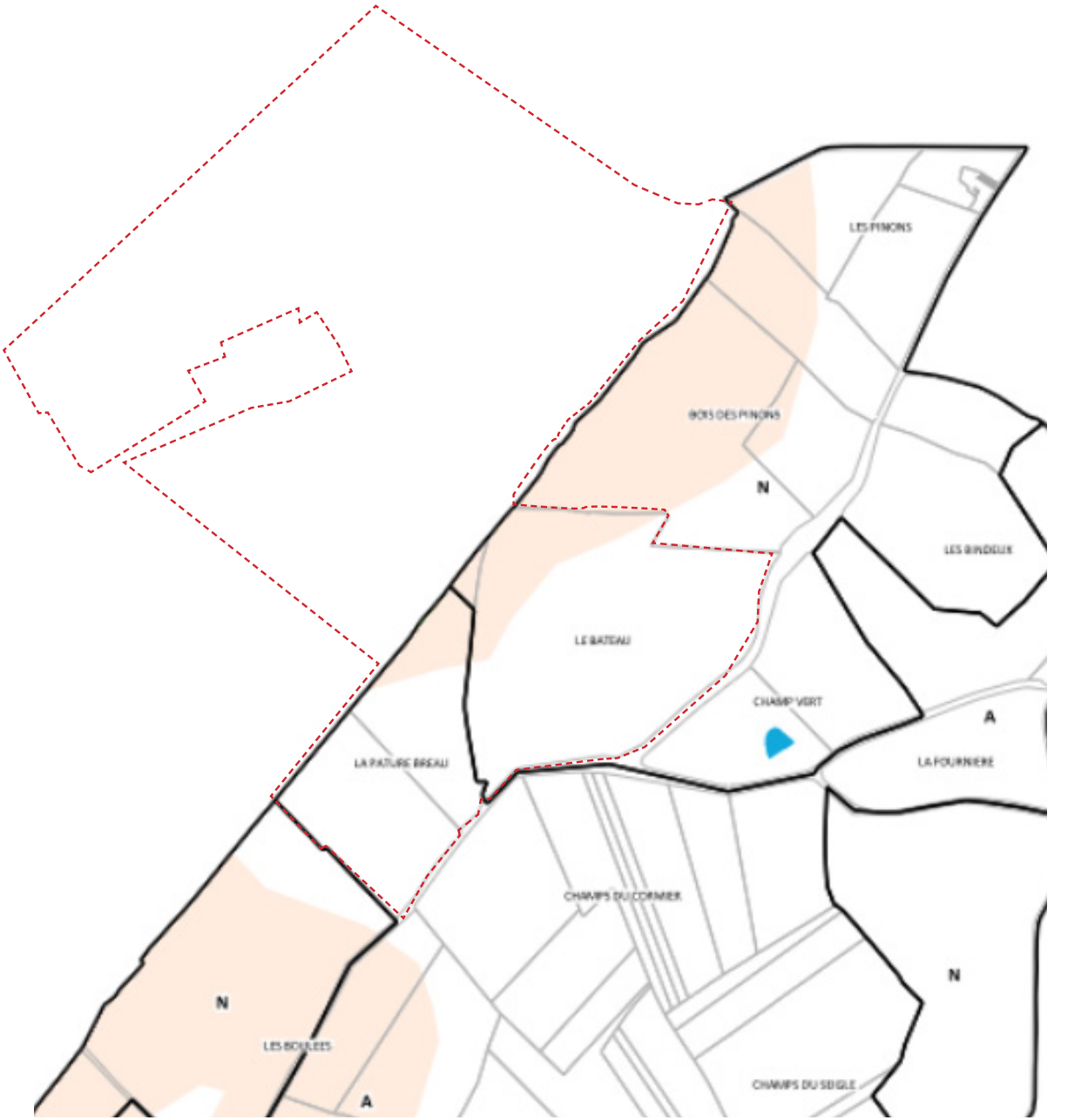
La zone agricole correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique** des terres agricoles. L’article L. 151-11 pose le principe selon lequel dans les zones agricoles, le règlement du PLUi peut autoriser **« les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » compatibles « avec l’exercice de l’activité agricole, pastorale ou forestière »** et ne portant pas **« atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »**. Pour éviter le **pastillage urbain**, les habitations isolées existantes ou les écarts (hameau de moins de cinq habitations selon le SCOT de la Puisaye Forterre), sont **intégrés de fait dans la zone A**, dans le respect de l’article L. 151-12, qui reconnaît le « droit d’antériorité » des bâtiments d’habitation édifiés avant l’approbation du PLUi.

Avec la **loi d’avenir pour l’agriculture** (du 13 octobre 2014) et la loi Macron (du 6 août 2015), l’article L 123- 1-5 du Code de l’urbanisme prévoit que « les bâtiments d’habitation existants **peuvent faire l’objet d’extensions ou d’annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site** ».

Des **STECAL** (Secteurs de Taille et Capacité d’Accueil Limitées) sont inscrites au PLUi. Il s’agit de **secteurs délimités** au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N), au sein desquels **certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire**. Si la commune de Champignelles



Champignelles - Extrait du plan de zonage (PLUi)
sans échelle / en rouge, l’emprise cadastrale du site



Villiers-St-Benoît - Extrait du plan de zonage (PLUi)
sans échelle / en rouge, l’emprise cadastrale du site

Zones urbaines (U)

UAa	Centre ancien de bourg ou village
UAa2	Indice de hauteur pour les hypercentres des bourgs
UAa	Centre ancien de hameau
Ula	Abord de bourg ou village
Ulb	Abord de hameau
UC	Habitat isolé ou contraint
UI	Zone de jardin attenante aux zones urbaines
UP	Secteur bâti à fort intérêt patrimonial (demeure, château, maison bourgeoise, villa...)
UL	Zone urbaine destinée aux activités de loisirs, culturelles et touristiques
UE	Zone d’équipements existante ou à créer
UY	Zone urbaine à vocation économique (industrie, commerce, artisanat)

Zones à urbaniser (AU)

1AUa	Zone à urbaniser à court terme à vocation résidentielle
2AUa	Zone à urbaniser à long terme à vocation résidentielle
1AUy	Zone à urbaniser à vocation économique

Zones agricoles (A)

A	Zone agricole
AS	Zone agricole sensible
AP	Zone agricole protégée
AL1 à AL4	Hébergement touristique et activité de loisirs annexe
AL5	Activité culturelle, touristique et de loisirs existante ou à créer
AL6	Parc animalier et de loisirs
AL7	Atelier des minéraux
AL8 à AL10	Manufacture des cultures pionnières

Zones naturelles et forestières (N)

N	Zone naturelle
NL	Zone naturelle destinée aux activités de loisirs, culturelles et touristiques
NL1 à NL3	Hébergement touristique et activité de loisirs annexe
NL4 à NL7	Activité culturelle, touristique et de loisirs existante ou à créer
NL8 à NL9	Parc animalier et de loisirs

Autres prescriptions

	Limite de zonage
Périmètre d’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)	
	OAP Aménagement
	Emplacement réservé (L151-41-1° à 3°)
	Secteur de diversité commerciale existant ou à créer (L151-16)
Eléments remarquables du paysage à protéger, conserver, valoriser ou requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique ou architectural (L.151-19 du Code de l’Urbanisme)	
	Patrimoine bâti à préserver, hors Monument Historique (bâti remarquable, croix, calvaire, pont...)
	Linéaire à préserver, hors Monument Historique (mur d’enceinte, alignement de façades, sentier...)
	Cône de vue

Eléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d’ordre écologique (L.151-23 du Code de l’Urbanisme)

	Alignement d’arbres
	Haie, ripisylve
	Parc, jardin, verger
	Boisement, bosquet
	Zone humide

Informations complémentaires

Risques naturels

	Atlas des zones inondables
	Aléa moyen de retrait / gonflement des argiles

Agriculture

	Bâtiment agricole
	Périmètre de réciprocité agricole (RSO - 50m)
	Périmètre de réciprocité agricole (ICPE - 100m)
	Projet agricole (zone potentielle d’implantation)
	Périmètre de protection préventif (100m) lié à un projet agricole

Autres

	Bâtiment
	Parcelle cadastrale
	Hydrographie (cours d’eau, plan d’eau...)

en compte huit, de natures diverses (cf. tableau ci-contre), **Dhamma Mahi n'en fait pas partie ; l'association ayant plaidé pour un classement en bâtiment à destination d'enseignement et ayant fait inscrire la phrase suivante dans le texte définissant les types de destinations autorisées à l'article 1 : «(...) - Les équipements d'intérêt collectif de type établissement d'enseignement, liés à l'activité agricole (...)'.**

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

- Outre les constructions liées à une exploitation agricole ou forestière, et de commerces et d'activité de services, sont admises les habitations liées à un logement ou à l'hébergement :
 - > L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
 - > Les annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
- **Les équipements d'intérêt collectif de type établissement d'enseignement.**

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Implantation par rapport aux limites séparatives :
 - > soit sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
 - > soit en retrait des limites séparatives latérales, avec D=H/2, H> 3 m.
- L'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unite foncière n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des extensions et des annexes accolées à usage d'habitation est limitée à un ratio égal au plus à 60m². L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes au logement isolées ne doit pas excéder 80 m² sur une même unité foncière.
- La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est de 10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes liées au logement ne doit pas dépasser 5 mètres.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

- RàS.

- Zone Naturelle (N)

En zone N, sont autorisées les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** ; les constructions, installations, extensions ou annexes **aux bâtiments d'habitation**, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Comme pour la zone A, la **loi d'avenir pour l'agriculture** (du 13 octobre 2014) et la loi Macron (du 6 août 2015), l'article L 123- 1-5 du Code de l'urbanisme prévoient que « les bâtiments d'habitation existants **peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site** » Egalement comme pour la zone A, un STECAL a été mis en place sur la commune de Champignelles. **Dhamma Mahi n'en fait pas partie et ne peut donc prétendre à ce jour une constructibilité dérogatoire.**

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

- Outre les constructions liées à une exploitation agricole ou forestière, , et de commerces et d'activité de services, sont admises les habitations liées à un logement ou à l'hébergement :
 - > L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
 - > Les annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les équipements d'intérêt collectif de type établissement d'enseignement,liés à l'activité agricole.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : non concerné.
- Implantation par rapport aux limites séparatives :
 - > soit sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
 - > soit en retrait des limites séparatives latérales, avec D=H/2, H> 3 m.
- L'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unite

foncière n'est pas réglementée.

- L'emprise au sol des extensions et des annexes accolées à usage d'habitation est limitée à un ratio égal au plus à 60m². L'emprise au sol totale générée par la construction d'annexes au logement isolées ne doit pas excéder 80 m² sur une même unité foncière.
- La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est de 10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes liées au logement ne doit pas dépasser 5 mètres.

ARTICLE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

- RàS.

// Règlement National d'Urbanisme (RNU)

NB : s'appliquant à Champignelles, dans l'attente de la validation du PLUi

Règlement graphique

Le RNU ne comporte pas de règlement graphique.

Règlement écrit

NB : le règlement écrit est le même pour toutes les communes concernées par le RNU. Il est constitué des articles L. 111-1 à L. 111-25 et R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'Urbanisme.

- Articles L. 111-1 à L.111-25

- Sont autorisés, en dehors des parties urbanisées de la commune : **l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes** ou la construction de **bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole**, dans le respect des traditions architecturales locales ;

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et **l'extension mesurée des constructions et installations existantes** ;

-Les constructions ou installations, sur **délibération motivée du conseil municipal**, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques ;

- La construction de bâtiments nouveaux ayant pour conséquence **une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole** doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de **distribution d'électricité** sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire **ne peut être accordé** si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer **dans quel délai et par quelle collectivité publique** ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;

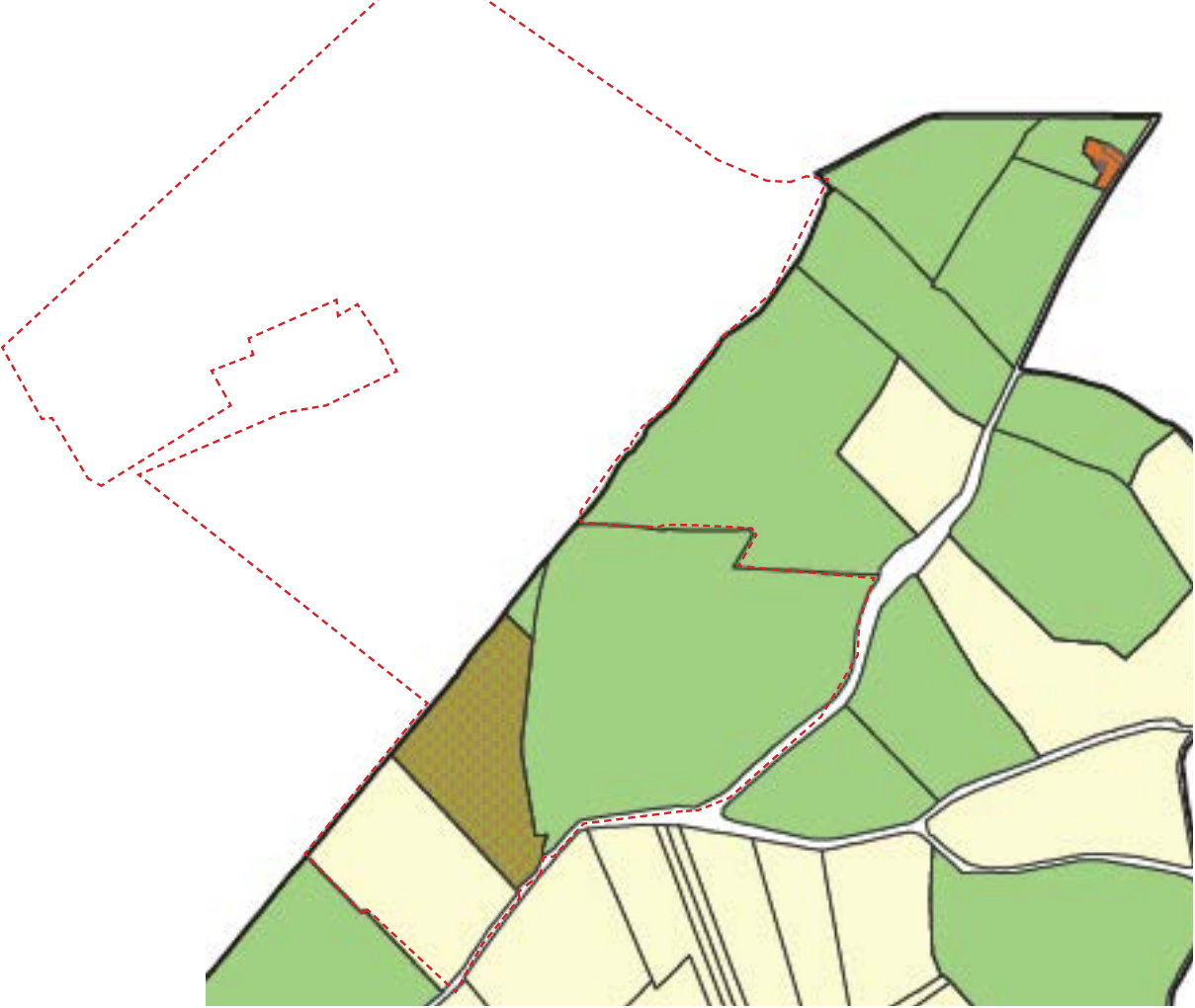
- Les nouveaux **parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface** des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés **favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation**. Ils doivent également intégrer des **dispositifs végétalisés ou des ombrières** sur au moins la moitié de leur surface. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent **un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface**.

- Articles R. 111-1 à R.111-53

- En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à **compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols**, des structures agricoles, (...) ;

- Une distance **d'au moins 3m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus** situés sur un terrain appartenant au même propriétaire ;

- **Distance aux limites parcellaires** = à l'alignement, si retrait : H/2 ,avec H= 3m



Villiers-St-Benoît - PLU du Toucycois - Extrait du plan de zonage
sans échelle, en liseré rouge, la limite du terrain de l'association

min ;

- Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation est satisfaite par la plantation **d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement**.

// PLUi « du Toucycois»

NB : s'appliquant à Villiers-St-Benoît, dans l'attente de la validation du PLUi

Règlement graphique

- Plans de zonage

- Le terrain s'étale sur 3 zones :
 - **zone « N »**, c'est-à-dire « Naturelle » pour sa partie boisée dite « le Bateau » ;
 - **Zone « Nt »**, c-à-d. sous-classe de la zone N pour l'accueil «activités culturelles, d'hébergement touristique ou d'habitations légères de loisirs » pour la partie orientale de la pâture Bréau ;
 - **Zone « A »**, c'est-à-dire « Agricole », pour la partie occidentale de la pâture Bréau.

- Le terrain est grevé par le **passage aérien d'une ligne électrique** HTA (moyenne tension) ;
- Le terrain n'est concerné par aucune OAP (orientation d'aménagement et de programmation), ni aucun emplacement réservé.

Règlement écrit

- Zone Agricole (A)

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

ARTICLES A1-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION

- Sont admises, au-delà des constructions liées à une ativité agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics **ou d'intérêt collectif**.

ARTICLES A3/4/5/6 : ACCES, RESEAUX, TERRAIN, IMPLANTATION EN LIMITE DE VOIE PUBLIQUE - RàS

ARTICLE A7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- D = 5m min.

Légende des zonages

PAGE : 1/3

Zones U	Zones AU
Ua	Ub
Uc1	Uc2
Uia	Ue
Zones d'habitat dispersé	Zones A
Nh	Ah
Naturel avec possibilité d'accueil :	
Nt (d'activités culturelles, d'hébergement touristique ou d'habitations légères de loisirs)	
Zones N	Zones A
N	A
Nj (Naturel à vocation jardin)	
Zones humides (zh)	
Nzh	Azh
Zones de valeur patrimoniale et paysagère	
Np	Ap

ARTICLE A8/9 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES / EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAX. DES CONSTRUCTIONS

- Si logement, H = R+1+C max, avec annexes = 6m max / Si usage agricole, H = 9m max (mesurée à partir du sol naturel avant travaux).

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

- Habitation : les toitures doivent être à deux pans, avec une pente comprise entre 40 et 55°. Bâtiments agricoles : pentes de 10% ;

- Matériaux et couleurs : couleurs vives prohibées.

ARTICLE A12/13/14 : STATIONNEMENT, ESPACES LIBRES, COS - RàS

- Zone Naturelle (N et Nt)

Cette zone est essentiellement réservée à la préservation d'éléments naturels du paysage (boisements, cours d'eau..)

ARTICLES N1-2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION

- Sont admises, les constructions agricoles ou forestières qui ne portent pas atteinte au site ; et **pour la zone Nt, « toute occupation et toute utilisation du sol de toute nature**, à condition qu'elles soient liés à **des équipements de loisirs sportifs ou cultures, touristiques, de détente, d'agrément et de services nécessaires au fonctionnement de ces activités récréatives** ».

ARTICLES N3/4/5/6 : ACCES, RESEAUX, TERRAIN, IMPLANTATION EN LIMITE DE VOIE PUBLIQUE - RàS

ARTICLE A7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- D = 5m min.

ARTICLE A8/9/10 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES / EMPRISE AU SOL/HAUTEURS

- Non réglementé

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (v. guide de recommandation du Pays de Puisaye-Forterre) ;

- Dispositions spécifiques concernant les morphologies et pentes de toiture ;

- Limitation des hauteurs de clôtures à 2m, clôtures pleines (murs) interdites.

ARTICLE A12/13/14 : STATIONNEMENT, ESPACES LIBRES, COS - RàS

2. ANALYSE DU SITE

L'analyse du site est un état des lieux du fonctionnement du centre, à l'échelle du Domaine. L'objectif de ce chapitre est d'identifier «ce qui marche» ou au contraire, ce qui dysfonctionne et de dégager les potentialités et les limites du site. C'est sur ce diagnostic initial que s'appuieront les projections du Masterplan.



Légende

- 01_ Prairie en fleur devant la Maison de la Ferme
- 02_ L'alignement de tilleuls
- 03_ Le lagunage

2.1 LE PATRIMOINE VEGETAL

Le centre bénéficie d'un **patrimoine végétal exceptionnel** qui comprend divers espaces boisés, prairies, haies, jardins d'agrément et arbres remarquables. Les **40 hectares de terres** du site constituent une **zone de protection** très précieuse cependant, ces espaces présentent des défis en matière de conservation, de maintenance et de développement.

Espaces boisés

Le site abrite environ **10 hectares d'espaces boisés**, représentant 25 % de la surface totale détenue par l'association. Ces bois sont renforcés par la présence de bois limitrophes, tels que le bois Barbet et le bois des Pinons, qui accentuent le **caractère protégé**.

Les espaces boisés du centre se répartissent principalement entre le **Bois des Hommes**, avec de **grands chênes** en bon état sanitaire mais souffrant de sécheresses récurrentes, et le **Bois des Femmes**, qui est plus vaste mais de moindre qualité, constitué principalement de **charmes et de peupliers** sensibles à la sécheresse.

Prairies

Les prairies couvrent la **majorité des espaces verts**, constituant à la fois des réserves foncières et de biodiversité. Certaines prairies, comme la pâture Bréau, sont destinées à être réensauvagées et intégrées à la forêt, tandis que d'autres doivent être fauchées pour préserver les droits à construire futurs. Les enjeux incluent la préservation d'espaces ouverts pour maintenir les vues, la conservation de la biodiversité, la gestion contrôlée du réensauvagement, ainsi que la maîtrise des coûts d'entretien.

Haies

Les haies jouent un **rôle écologique essentiel** en tant qu'habitats pour de nombreuses espèces. L'association s'engage à assurer la pérennisation des haies existantes, qui sont protégées, et à envisager leur extension future.

Jardins d'agrément et arbres remarquables

Les jardins d'agrément, situés autour du centre, répondent à des objectifs d'esthétique tout en contribuant à limiter les effets de surchauffe des bâtiments en été. Les enjeux comprennent l'**alliance de la qualité paysagère avec une simplicité d'entretien**, l'adaptation des plantations aux évolutions climatiques, et la création d'îlots de fraîcheur.

Les arbres remarquables, tels que l'**allée des Tilleuls** et divers spécimens disséminés sur le site, nécessitent une attention particulière.

La ferme

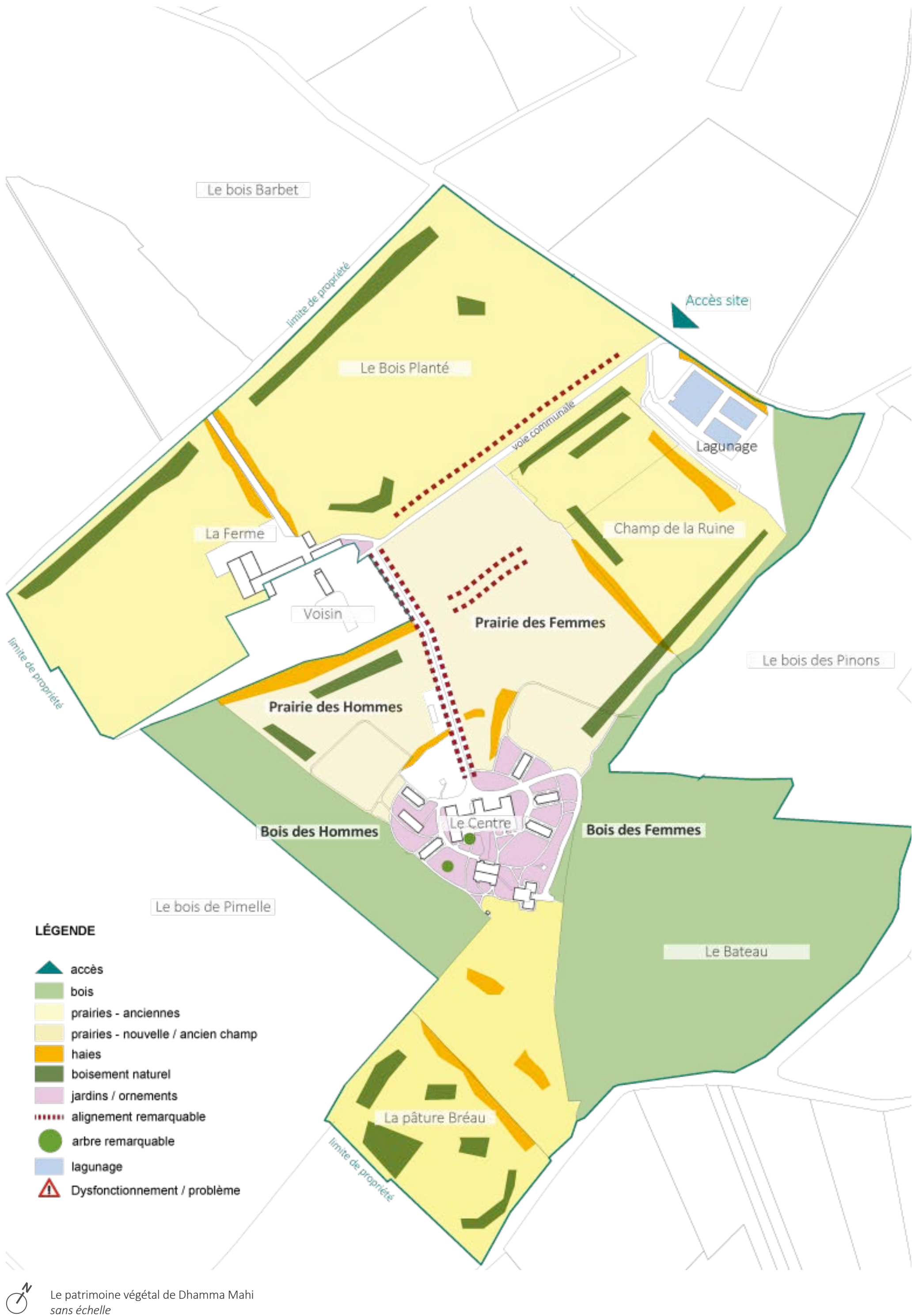
La ferme, qui sert aux fonctions de soutien (parking, administration, stockage), présente des abords moins élaborés et esthétiques et pourrait bénéficier d'une végétalisation accrue dans le cadre de sa rénovation.

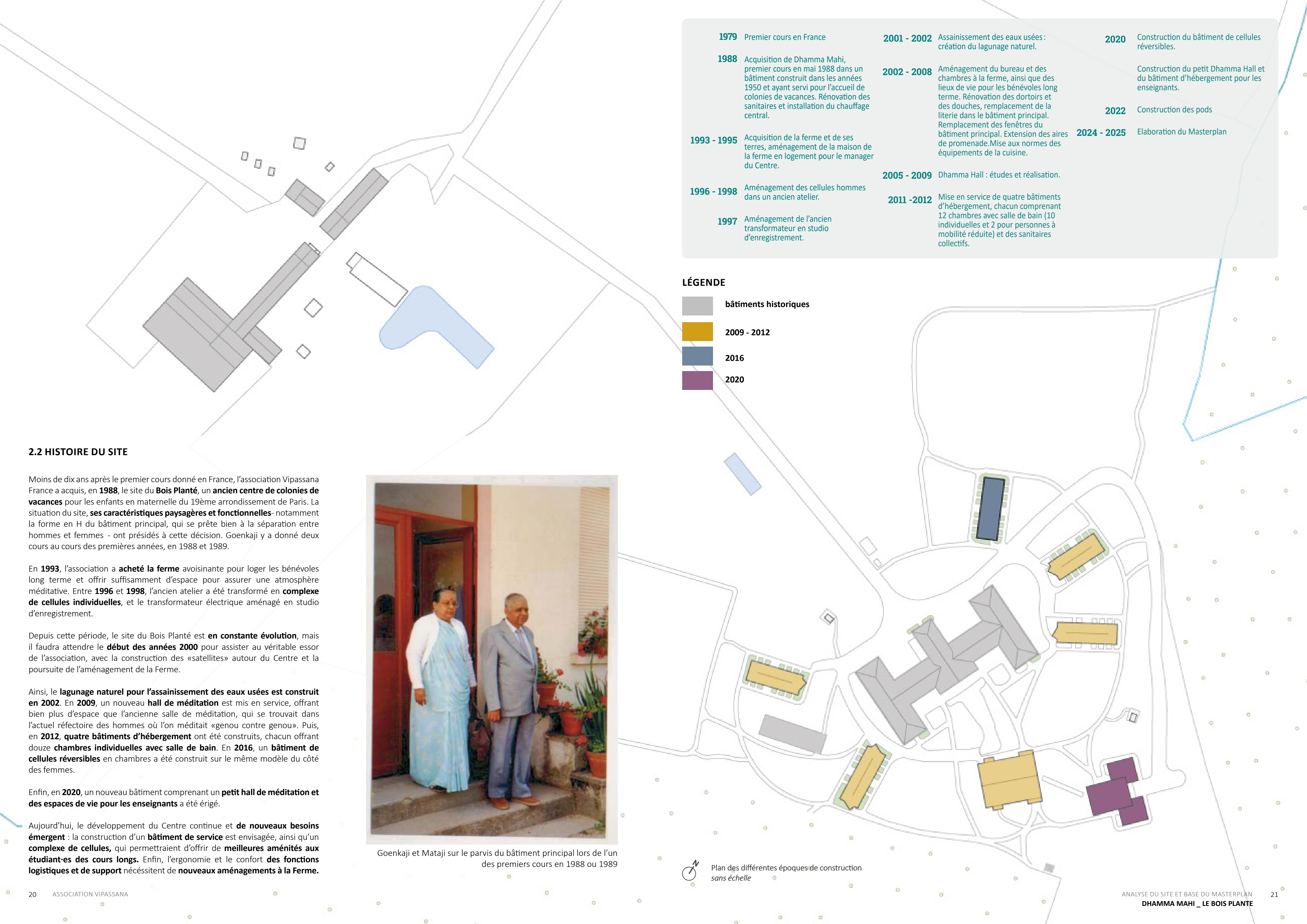
Gestion de l'eau

La gestion de l'eau est un enjeu important. Malgré des précipitations fréquentes, l'eau est peu présente sur le site en raison d'un sol peu absorbant et d'un système de drainage qui évacue rapidement les eaux pluviales. Il serait intéressant de valoriser l'eau pluviale pour réduire la dépendance à l'eau du réseau et d'intégrer des éléments aquatiques dans le paysage. Par ailleurs le système de **lagunage phytosanitaire actuel est obsolète** et nécessitera un remplacement dans les cinq prochaines années.

Élaboration d'un masterplan pour les Espaces Verts

Pour garantir une gestion harmonieuse et durable du patrimoine naturel de Dhamma Mahi, il est aujourd'hui question d'**élaborer un masterplan spécifique aux espaces verts** en cohérence avec le masterplan global du site.





1979	Premier cours en France	2001 - 2002	Assainissement des eaux usées : création du lagunage naturel.	2020	Construction du bâtiment de cellules réversibles.
1988	Acquisition de Dhamma Mahi, premier cours en mai 1988 dans un bâtiment construit dans les années 1950 et ayant servi pour l'accueil de colonies de vacances. Rénovation des sanitaires et installation du chauffage central.	2002 - 2008	Aménagement du bureau et des chambres à la ferme, ainsi que des lieux de vie pour les bénévoles long terme. Rénovation des dortoirs et des douches, remplacement de la literie dans le bâtiment principal. Remplacement des fenêtres du bâtiment principal. Extension des aires de promenade. Mise aux normes des équipements de la cuisine.		Construction du petit Dhamma Hall et du bâtiment d'hébergement pour les enseignants.
1993 - 1995	Acquisition de la ferme et de ses terres, aménagement de la maison de la ferme en logement pour le manager du Centre.	2005 - 2009	Dhamma Hall : études et réalisation.	2022	Construction des pods
1996 - 1998	Aménagement des cellules hommes dans un ancien atelier.	2011 - 2012	Mise en service de quatre bâtiments d'hébergement, chacun comprenant 12 chambres avec salle de bain (10 individuelles et 2 pour personnes à mobilité réduite) et des sanitaires collectifs.	2024 - 2025	Elaboration du Masterplan
1997	Aménagement de l'ancien transformateur en studio d'enregistrement.				

2.2 HISTOIRE DU SITE

Moins de dix ans après le premier cours donné en France, l'association Vipassana France a acquis, en **1988**, le site du **Bois Planté**, un **ancien centre de colonies de vacances** pour les enfants en maternelle du 19ème arrondissement de Paris. La situation du site, **ses caractéristiques paysagères et fonctionnelles** - notamment la forme en H du bâtiment principal, qui se prête bien à la séparation entre hommes et femmes - ont présidés à cette décision. Goenkaji y a donné deux cours au cours des premières années, en 1988 et 1989.

En **1993**, l'association a **acheté la ferme** avoisinante pour loger les bénévoles long terme et offrir suffisamment d'espace pour assurer une atmosphère méditative. Entre **1996** et **1998**, l'ancien atelier a été transformé en **complexe de cellules individuelles**, et le transformateur électrique aménagé en studio d'enregistrement.

Depuis cette période, le site du Bois Planté est **en constante évolution**, mais il faudra attendre le **début des années 2000** pour assister au véritable essor de l'association, avec la construction des «satellites» autour du Centre et la poursuite de l'aménagement de la Ferme.

Ainsi, le **lagunage naturel pour l'assainissement des eaux usées est construit en 2002**. En **2009**, un nouveau **hall de méditation** est mis en service, offrant bien plus d'espace que l'ancienne salle de méditation, qui se trouvait dans l'actuel réfectoire des hommes où l'on méditait «genou contre genou». Puis, en **2012**, **quatre bâtiments d'hébergement** ont été construits, chacun offrant douze **chambres individuelles avec salle de bain**. En **2016**, un **bâtiment de cellules réversibles** en chambres a été construit sur le même modèle du côté des femmes.

Enfin, en **2020**, un nouveau bâtiment comprenant un **petit hall de méditation et des espaces de vie pour les enseignants** a été érigé.

Aujourd'hui, le développement du Centre continue et **de nouveaux besoins émergent** : la construction d'un **bâtiment de service** est envisagée, ainsi qu'un **complexe de cellules**, qui permettraient d'offrir de **meilleures aménités aux étudiant-es des cours longs**. Enfin, l'ergonomie et le confort **des fonctions logistiques et de support** nécessitent de **nouveaux aménagements à la Ferme**.



Goenkaji et Mataji sur le parvis du bâtiment principal lors de l'un des premiers cours en 1988 ou 1989

Plan des différentes époques de construction sans échelle

2.3 FONCTIONNEMENT ET FLUX

Le fonctionnement de Dhamma Mahi repose sur **deux emplacements distincts** : le **Centre**, où se déroulent les cours de méditation, et la **Ferme**, qui fonctionne comme base arrière et espace tampon entre l'extérieur et le domaine. Si les allées et venues entre ces deux entités sont **constants, leur fréquence** varie en fonction d'un paramètre : **la tenue ou non d'un cours**. Les **pics d'échanges** sont en effet atteints pendant les jours d'ouverture et de clôture de ceux-ci.

Les flux sont composés majoritairement de **3 types** : **les véhicules, les vélos et les piétons**. Les **vélos** servent principalement aux servant-es qui se déplacent à travers le site. Les **véhicules** se subdivisent en plusieurs catégories : **bus de desserte, voitures privées, camions de livraisons et véhicules d'entretien**. Enfin, les **piétons** se subdivisent également en trois catégories : **servant-es et professeurs assistant-es, méditant-es, personnes extérieures au site** (visites, travaux, livraisons, etc.). Chacune de ces catégories **ne possède pas les mêmes libertés - ni les mêmes restrictions - de déplacement à l'intérieur du domaine**.

Le point essentiel du travail sur les flux se situe dans le **rapport du Centre à l'extérieur** : le projet doit assurer, de manière générale mais encore plus finement pendant les cours et notamment les cours longs, **la tranquillité des méditant-es, afin de ne pas troubler l'intense travail de concentration des participant-es**. Il est **crucial que l'espace du cours, où évoluent les étudiants, soit préservé et maintenu à distance des flux et des opérations quotidiennes**.

FLUX VEHICULES DES ETUDIANTS

Lors d'un cours, la majorité des participants arrive soit en **voiture personnelle**, soit par **covoiturage**, ou soit encore grâce à la navette. Il existe également une tendance croissante à opter pour des moyens de transport plus écologiques, comme le vélo ou la marche. Les arrivées se font principalement du début d'après-midi jusqu'à 17 heures. Le bus dépose ses passagers directement devant le bâtiment d'accueil, où, **malgré l'espace limité, la manœuvre est possible**. De la même manière, l'utilisation de voitures personnelles est permise pour déposer les bagages devant le centre, les véhicules sont ensuite dirigés vers le parking de la ferme. Ces mouvements génèrent **deux problématiques** : la **capacité du parking** tout d'abord, trop faible pour les besoins actuels, et dont l'absence de marquage au sol ne facilite pas le stationnement ; et **l'état de l'allée des Tilleuls**

ensuite, dont la **chaussée abîmée** et **l'absence d'élagage des arbres** occasionnent des difficultés avec la navette. Une réflexion sur une **aire de manœuvre plus confortable** est également nécessaire, ainsi que la **matérialisation de quelques places de dépose-minute**.

FLUX VEHICULES DE SERVICE

Situé à environ 250 mètres du périmètre du cours, le site de la Ferme offre l'opportunité **d'écarter les activités pouvant générer des distractions : les livraisons alimentaires et logistiques en font partie**. Actuellement, celles-ci sont effectuées par des **camions allant jusqu'à un gabarit de 19t**, à la fréquence d'une fois tous les 10 jours ou par quinzaine. Le camion **manoeuvre sur l'espace du parking**, les denrées sont réceptionnées **sous l'auvent de la maison**. Les livraisons peuvent se faire à n'importe quel moment de la journée, souvent tôt le matin. Cette organisation n'est à ce jour **pas satisfaisante**, pour plusieurs raisons : sans quai ni plateforme, le **déchargement est difficile** ; les palettes une fois déposées doivent être amenées (souvent à l'aide du tracteur) dans les espaces de stockage qui **ne sont pas contigus à l'espace de déchargement**, ce qui occasionne beaucoup de manutention ; et enfin, le parking souvent engorgé

rend la **manoeuvre des camions malaisée**. L'agrandissement et le redessin du parking génèrent l'occasion de traiter ces difficultés.

FLUX VELOS

Afin d'améliorer la mobilité entre le centre et la ferme, **des vélos en libre-service** sont disponibles pour les personnes naviguant régulièrement entre les deux sites. Des **abris spécialement aménagés** sont installés à l'entrée de chaque site. Si l'abri du Centre est un peu petit ; le positionnement de celui de la Ferme demande peut-être à être **réimplanté plus à l'entrée du site**, afin d'en protéger l'intimité.

AUTRES FLUX DE SERVICE

La vie du site impose parfois de faire intervenir des **prestataires extérieurs** à l'intérieur du domaine. Si ces prestations de réparation et de maintenance sont rares, elles restent toutefois potentiellement dommageable pour la quiétude des lieux. On veillera donc à **privilégier des solutions techniques** intégrant cet aspect de la vie du Centre (centralisation des installations...).

LÉGENDE

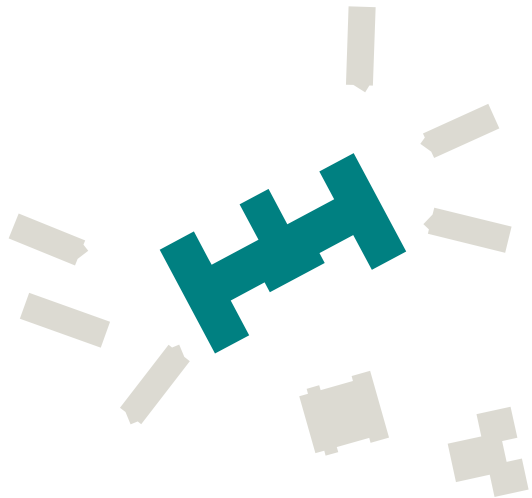
- Flux piétons
- Flux vélos
- Accès piétons
- Accès voitures
- Accès livraisons
- Parking
- Abri vélos
- Espace de médiation
- Périmètre du cours sensible aux nuisances
- Dépose J0 et J11
- Problématique à traiter

3. LES BÂTIMENTS : FICHES D'IDENTITÉ

Le Domaine du Bois Planté était à l'origine un centre de vacances pour enfants ; la Ferme un bâtiment agricole doublé d'une habitation. Le site s'est développé au fil des ans autour du bâtiment central : cinq pavillons, ainsi que deux halls de méditation et des hébergements pour les assistants professeurs ont été construits, un atelier a été aménagé en cellules. La Ferme et ses dépendances ont également bénéficiés de plusieurs campagnes de rénovations partielles. Les pages ci-après recensent les caractéristiques de chaque bâtiment et questionnent leur densification éventuelle. Ceux-ci sont les « matériaux » du projet.



Vue depuis le nord



Nom : **Bâtiment d'accueil**

Année de construction : **1950/60**
(estimée) - **réhabilitation en 2011**

Architecte : **inconnu - réhabilitation par Emmanuel Rey**

Nombre de niveaux : **2** (R+1 partiel)

Surface de Plancher : **1300 m²**

Surface Utile : **1130m² SHAB + 70 m²**
locaux annexes

Hauteurs dalle à dalle : **+/- 3m RdC - Dortoirs HSP 3,25m Combles 2,20m sous rive**

Densification possible : **NON, mais réaffectation de certains espaces souhaitable et problèmes de flux à régler.**

3.1 LE BÂTIMENT D'ACCUEIL

Le bâtiment, construit dans les années 1950 pour l'accueil de colonies de vacances (maternelles), se caractérise par une **composition symétrique** avec un corps central flanqué de deux ailes. Initialement, il **centralisait toutes les activités liées aux cours** : cuisine, restauration, méditation et repos. Avec le temps et la construction de nouvelles structures périphériques (cellules, Dhamma Hall, hébergements individuels), sa **fonctionnalité s'est concentrée autour de la cuisine et des réfectoires, ainsi que des locaux de services** (chaudière, buanderie, salle info, stockage, logement des servants, etc.). Les deux ailes ont conservé leur fonction d'**hébergement**. Véritable **point de rencontre et d'échange** au sein du site, le bâtiment fait office de **lieu d'accueil et d'inscription au début des cours**, puis de **point d'information et de réception des dons** lors des jours de Metta.

Le bâtiment a bénéficié de **plusieurs campagne de travaux** au fil des ans. Les dernières fenêtres d'origine ont été remplacées par des **fenêtres double-vitrage en aluminium**. Des modifications partielles liées notamment à la présence de **plafonds en paille compressée** ont également été réalisées, dont le passage des réseaux électriques en corniche à l'extérieur du bâtiment, et la consolidation des sous-faces des plafonds des chambres par une structure bois. A noter également que des hirondelles sont présentes dans l'aile A - contacter la LPO en cas de travaux ?

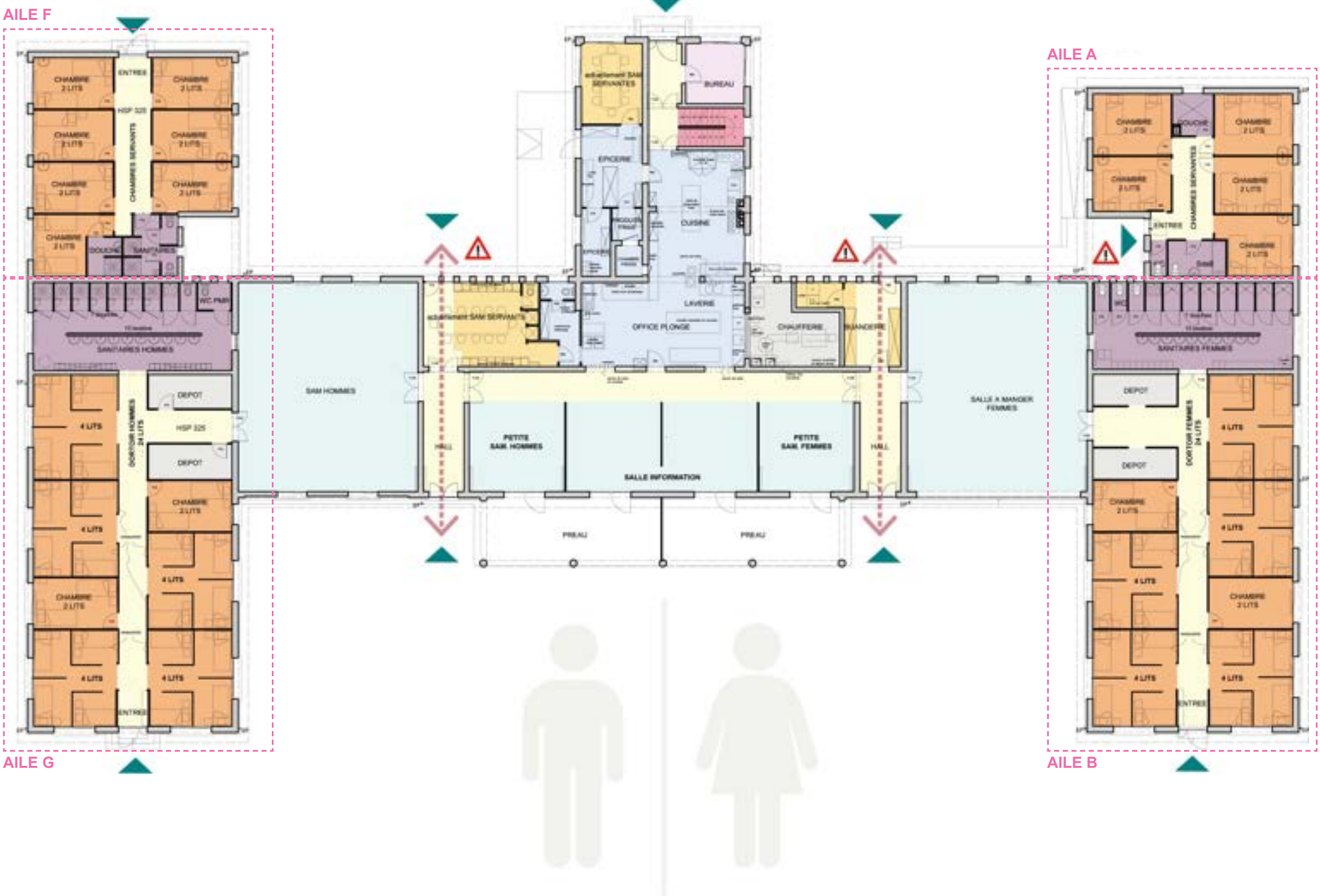
Problématiques et enjeux

Le bâtiment d'accueil se trouve actuellement **au cœur des défis liés à l'aménagement du centre**, avec des enjeux centrés sur **quatre aspects principaux** : **le manque d'espace, des problèmes de circulation et d'usage, le vieillissement du bâti et des performances énergétiques insuffisantes** (pour ce dernier point, v. chapitre 4.4).

Concernant **les surfaces**, la cuisine, bien que fonctionnelle, souffre d'un manque d'**espaces de stockage, tout comme la buanderie**. Les **réfectoires**, de leur côté, ne disposent pas de lavabos pour se laver les mains et la **circulation y est peu fluide**, avec des files d'attente s'étendant parfois à l'extérieur. Les sanitaires pourraient éventuellement retrouver un peu plus de surface si les zones de stockage centrales (utilisées notamment pour les espaces verts) étaient déplacées.

En ce qui concerne **les flux de circulation**, le bâtiment présente aujourd'hui un agencement qui rend **les parcours peu intuitifs et parfois malaisés**. Ce qui architecturalement fait figure d'entrée principale mène en fait à la cuisine, tandis que l'accueil des participants s'effectue par un accès secondaire qui les conduit de manière peu optimale à proximité de la buanderie. Coté hommes, il est impossible de traverser le bâtiment sans passer par l'espace de vie des servants. L'accès aux combles serait à revoir pour ne plus passer par l'étage (par la zone des servants – servantes).

Enfin, concernant les rénovations à prévoir, une **éventuelle réfection de la toiture**, dont certaines parties semblent s'affaisser, devrait également être planifiée. Il existe également un projet en cours pour l'**installation de panneaux solaires** sur les pans les mieux orientés.



NB : Le plan n'est pas parfaitement à jour et comporte quelques légères approximations notamment au niveau de l'aménagement de la cuisine et des sanitaires.

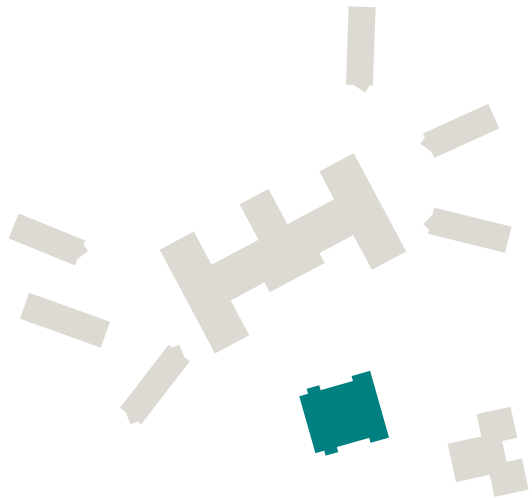
- LEGENDE**
- accès
 - circulation verticale
 - distribution
 - cuisine
 - buanderie / espaces servants
 - chambres
 - esp. communs (sàm, ...)
 - bureaux / salles de réunion
 - sanitaires / vestiaires
 - LT / stock. / autres
 - Flux principal
 - Dysfonctionnement flux / espace



Plan fonctionnel bât. Accueil
sans échelle



Vue depuis le sud



Nom : **Dhamma Hall**

Année de construction : **2009**

Architecte : **Confort Bois**

Nombre de niveaux : **1**

Surface de Plancher : **330 m²**

Surface Utile : **330 m²**

Hauteur au faîtage : **+/- 5,3 m**

Densification possible : **NON, mais agrandissement à étudier**

3.2 DHAMMA HALL

Le projet de construction de la salle de méditation a débuté par une phase de consultation et de concertation d'environ deux ans, qui a permis de dégager des axes consensuels. La demande de permis de construire a été déposée **en juin 2007**, par les architectes de l'agence **Confort Bois**. **La mise en service du Dhamma Hall a eu lieu en 2009.**

Le bâtiment est conçu avec un système constructif en **panneaux bois** répondant aux critères de haute qualité environnementale. Il peut accueillir confortablement **120 étudiants et 30 servants**. Dans le cadre **des longs cours**, la capacité d'accueil est de **45 étudiants par côté, ce qui est suffisant**. En effet, il a été observé que ces cours nécessitent un espace plus important entre les étudiants.

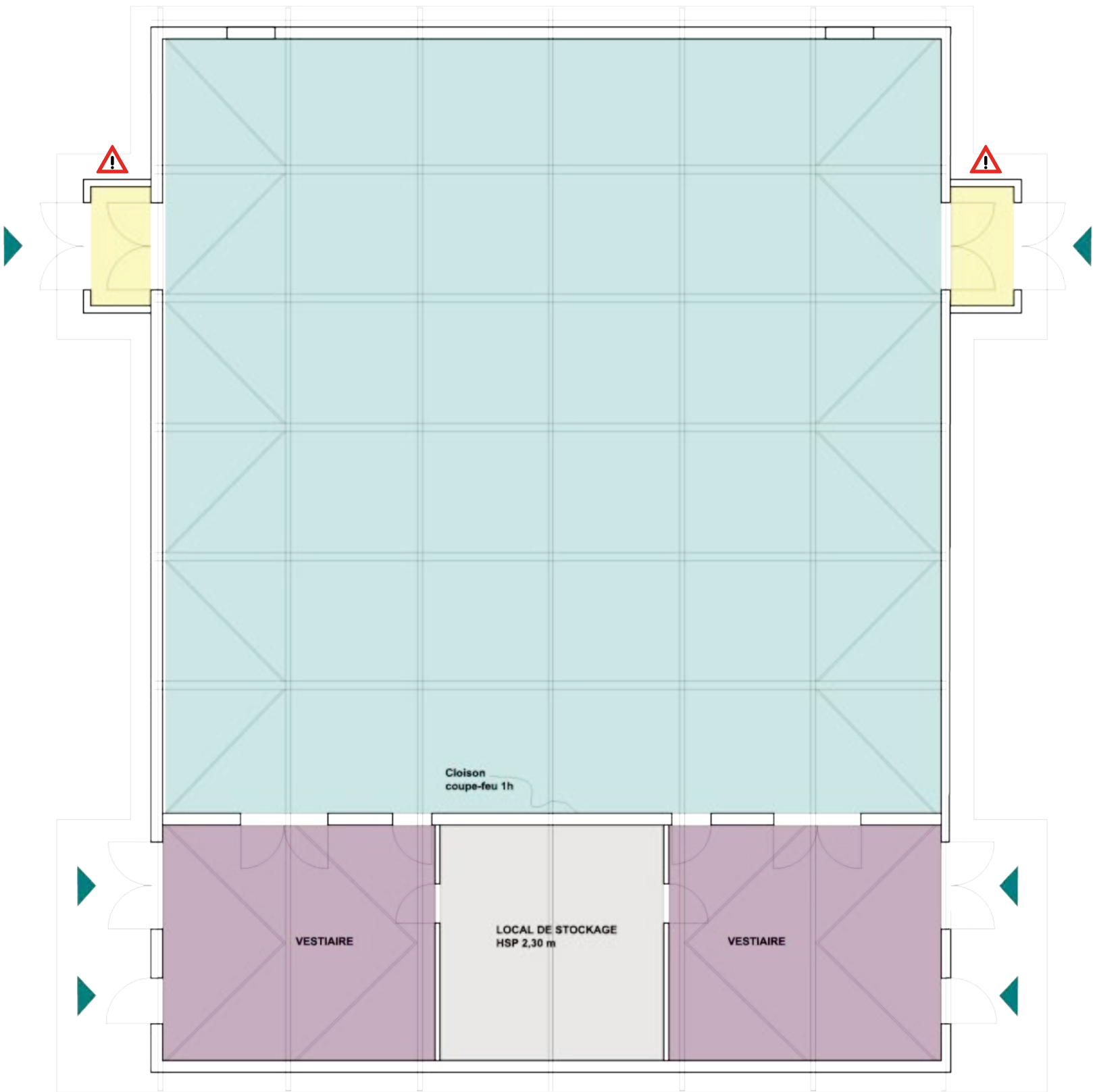
D'une surface totale de 330 m², il inclut des vestiaires et un local de rangement. La salle est **rectangulaire, sans pilier et en pleine hauteur sous une charpente apparente**, ce qui privilégie un volume ouvert et une circulation aisée. Elle mesure **16m x 16m**. Les menuiseries sont en PVC et ne possèdent pas d'occultations extérieures. Le chauffage par le sol procure un réel confort.

Problématiques et enjeux

Les problématiques spécifiques rencontrées pour le Dhamma Hall peuvent se résumer en **deux axes principaux** :

- **Le manque d'espace. Au niveau des sas d'abord**, aussi bien pour les enseignants que pour les étudiants. En effet, ces pièces se révèlent à l'usage être sous-dimensionnées pour le nombre de personnes accueillies. Les stockages y attendant mériteraient aussi d'être agrandis, et les portes élargies à 2UP chacune. **Au niveau de la salle le sujet se pose également**, notamment le long des murs de façade, où il est difficile d'installer des chaises tout en gardant un accès aisé aux fenêtres ;
- **Les surchauffe estivale** : le bâtiment, entièrement conçu en structure bois, possède peu d'inertie, et les menuiseries, qui ne possèdent que des rideaux intérieurs, ne sont pas protégées à l'extérieur. En été, cette situation génère de l'inconfort. Une solution pourrait être la réalisation de **persiennes, amovibles en hiver**, en partie occultantes, ne gênant pas la fermeture et l'ouverture des fenêtres, et qui pourraient aussi être équipées de moustiquaires.

A noter enfin que des **surfaces d'attente couvertes** à l'extérieur du Dhamma Hall seraient également pratique pour les jours de pluie.



- LEGENDE**
- ▲ accès
 - circulation verticale
 - distribution
 - cuisine
 - buanderie / espaces servants
 - chambres
 - esp. communs (sâm, ...)
 - bureaux / salles de réunion
 - sanitaires / vestiaires
 - LT / stock. / autres
 - ↔ Flux principal
 - ⚠ Dysfonctionnement flux / espace

Plan fonctionnel Dhamma Hall
sans échelle



Vue depuis le sud-est



Nom : **Petit Dhamma Hall et Hébergements Enseignants**

Année de construction : **2020**

Architecte : **Emmanuel REY**

Nombre de niveaux : **1**

Surface de Plancher : +/- **300 m²**

Surface Utile : **258 m²**

Hauteurs faîtage : +/- **5.3 m**

Densification possible : **NON**

3.3 PETIT DHAMMA HALL ET HÉBERGEMENTS ENSEIGNANTS

Construit en 2020, l'ensemble du petit Dhamma Hall prend place à l'extrémité sud de la corolle formée par les bâtiments d'hébergement. Le bâtiment comporte deux programmes distincts :

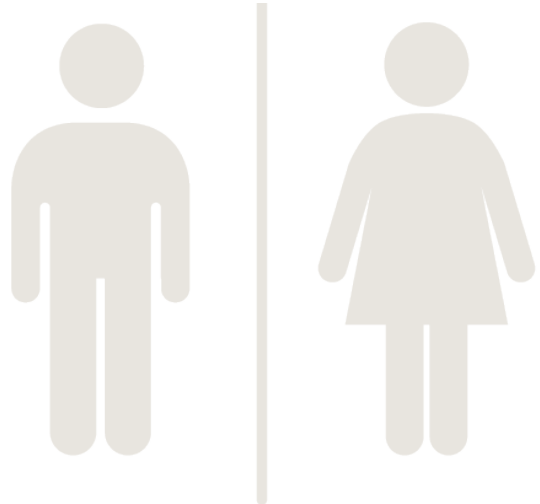
- La **petite salle de méditation**, qui sert à la fois aux entretiens avec les enseignants, de salle de discours en anglais, ainsi que pour les cours pour enfants et adolescents. Cette salle sert de plus pour les cours d'un jour le dimanche et en J11, pour les locaux.
- La **résidence des enseignants**, qui comprend deux logements et deux petites salles d'entretiens individuels, situées de part et d'autre de la salle de méditation. Ces logements permettent d'héberger jusqu'à quatre enseignants. Chaque élément de ce nouveau corps de bâtiments dispose d'une entrée indépendante.

Un local technique est également intégré en façade est de la construction, sous l'auvent faisant face à la forêt.

Problématiques et enjeux

Ce bâtiment, bien que très récent, révèle à l'usage des problématiques variées :

- La salle de méditation, prévue pour 32 personnes, **se révèle sous estimée en termes de capacité** (la synthèse du questionnaire sur l'existant réalisée par le comité de pilotage pour le deuxième centre mentionne un besoin de 50 à 60 places, ainsi que la nécessité de pouvoir installer des chaises). Les vestibules et l'espace de stockage sont également ressentis comme trop petits ;
- Le **confort thermique n'est pas atteint** : sensations de chaud en été et de froid en hiver... Cela pourrait être lié à la grande hauteur sous plafond, qui rend les volumes difficiles à chauffer en hiver ; et au manque de protection solaires extérieures des grandes menuiseries orientées plein est, qui accumulent les apports solaires en été ;
- Des **problèmes d'isolation phonique** entre la chambre PMR et les appartements ont été reportés ; ainsi qu'entre la salle de méditation et les salles d'entretien. La toiture et la ventilation semblent également être sources de nuisances acoustiques, une vérification de leur isolation pourrait être nécessaire ;
- Enfin, les **logements des enseignants** ne sont **pas suffisamment ergonomiques** : trop grands mais sans rangements suffisants, avec une baie vitrée trop large mais pas assez de lumière au-dessus du coin cuisine...



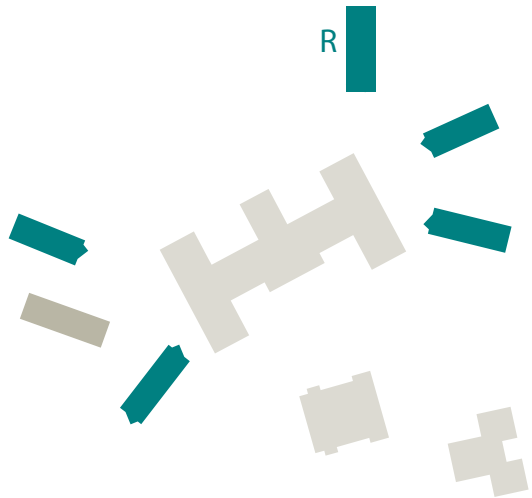
- LEGENDE
- ▲ accès
 - circulation verticale
 - distribution
 - cuisine
 - buanderie / espaces servants
 - chambres
 - esp. communs (sâm, ...)
 - bureaux / salles de réunion
 - sanitaires / vestiaires
 - LT / stock. / autres
 - ↔ Flux principal
 - ⚠ Dysfonctionnement flux / espace



Plan fonctionnel Petit Dhamma Hall & logements Enseignants
sans échelle



Vue depuis le sud-est



Nom : **Hébergements individuels et cellules réversibles**

Année de construction : **2011 à 2016**

Architecte : **Emmanuel REY**

Nombre de niveaux : **1**

Surface de Plancher : **+/- 160 m²/ bât**

Surface Utile : **+/- 160 m²/ bât**

Hauteurs faîtage : **+/- 3,6m**

Densification possible : **NON**

3.4 HÉBERGEMENTS INDIVIDUELS ET CELLULES RÉVERSIBLES

Initié dès 2009, le projet de construction d'hébergements individuels supplémentaires prévoyait six pavillons implantés en «pétale» autour du bâtiment principal. **Quatre de ces pavillons** (deux côté femmes, autant chez les hommes) sont aujourd'hui construits. Un pavillon **de cellules réversibles**, côté femmes, a été ajouté à l'ensemble plus tardivement.

Les bâtiments ont été conçus à partir **d'éléments préfabriqués assemblés sur place**. Chaque chambre dispose de ses propres sanitaires. Un petit local technique abritant chaudière et chauffe-eau est intégré à la construction. Les cellules réversibles bénéficient en outre de VMC doubles flux individuelles par chambres (dont les pannes sont fréquentes et les coûts de réparation élevés) et de chauffage au sol.

D'apparence semblable, il existe néanmoins des petites **variations** entre les bâtiments :

- Coté hommes et côté femmes, **les pavillons situés au plus proche du Dhamma Hall** disposent de **12 chambres individuelles** (dont 2 de chaque côté sont adaptées aux PMR) et de **sanitaires collectifs** procurant plus de fluidité pendant les cours (une douche est aussi à disposition des campeurs éventuels, lors des cours organisés à la belle saison).
- Coté femmes, le pavillon le plus au nord est aménagé en **cellules réversibles**. Construit en 2016, le bâtiment met à disposition **31 cellules** (dont une **PMR**) **réversibles en 16 chambres individuelles**. La réversibilité prendra effet une fois le complexe de cellules réalisé.

Les autres pavillons abritent chacun **14 chambres individuelles**.

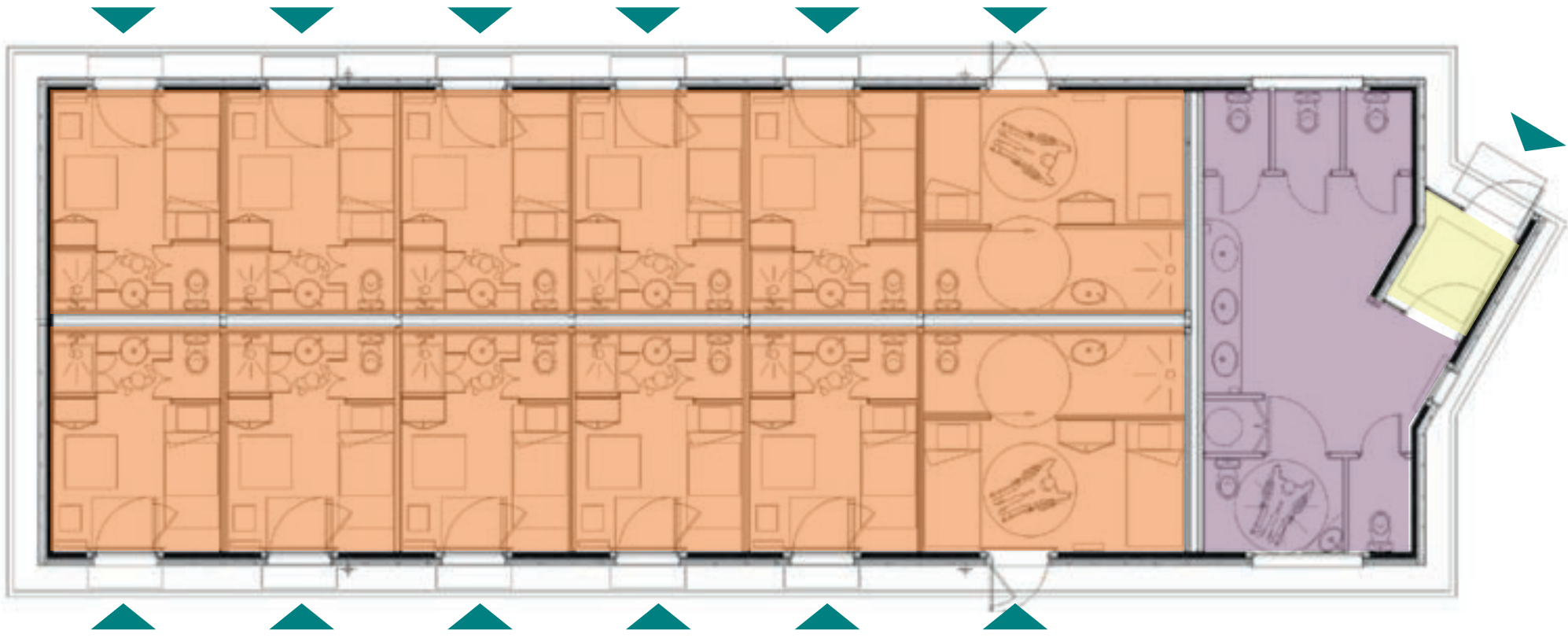
Ainsi ces pavillons abritent un total de **52 chambres individuelles dont 4 PMR** (26 chez les hommes et 26 chez les femmes) et **31 cellules potentiellement reconvertibles en 16 chambres** chez les femmes.

Problématiques et enjeux

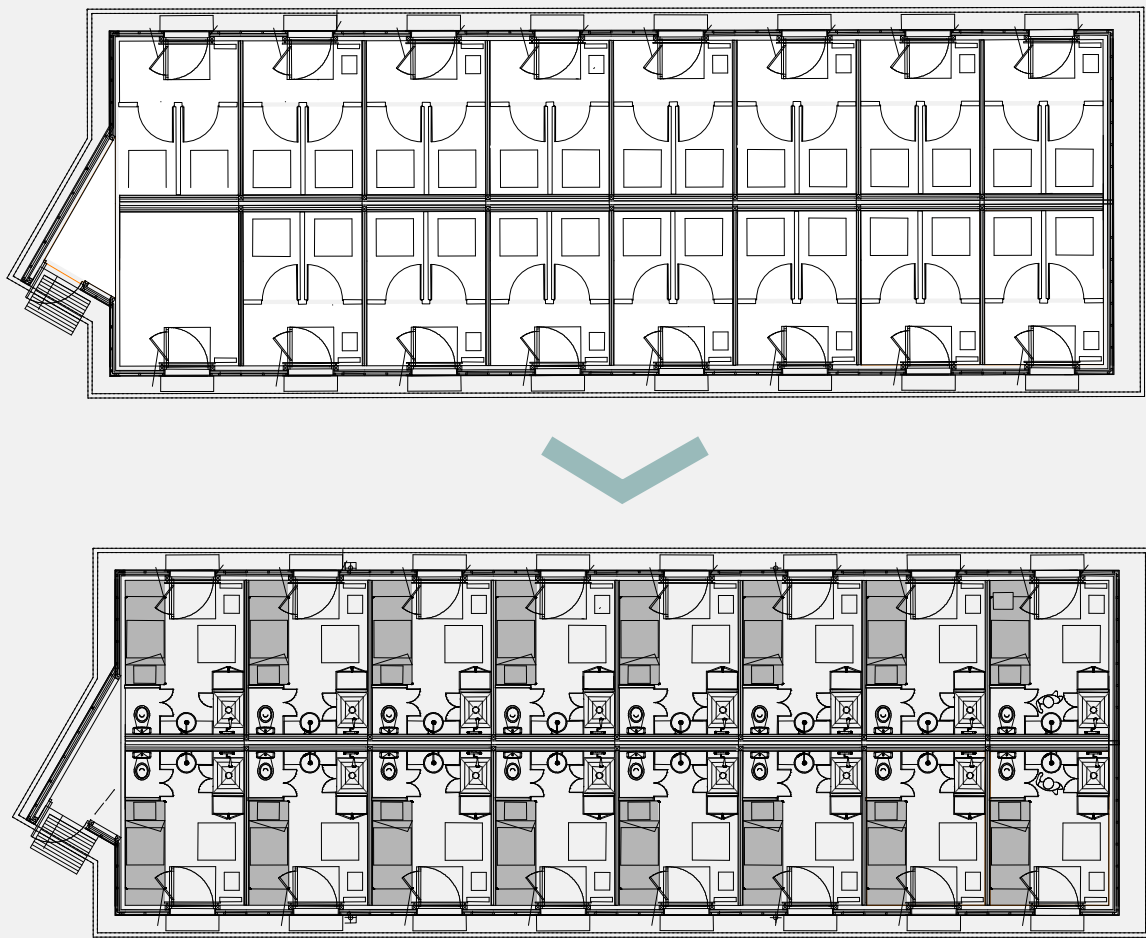
Les bâtiments se révèlent **confortables à l'usage** et ergonomiques. Des problématiques de nuisances sonores au niveau de la VMC et des chambres à proximité des chaudières ont été reportés.

Toujours concernant les cellules réversibles, l'isolation de leur toiture semble moins efficace que les autres bâtiments. De plus, leur orientation (est-ouest) est source d'inconfort thermique en été. Ce problème a été en partie résolu par **l'ajout de brises-soleils en bois** amovibles sur la partie extérieure. Des arbres sont aussi en cours de plantation.

L'ensemble de ces bâtiments est actuellement équipé de **chaudières à gaz individuelles**. Lors de la conception, il avait été envisagé de conserver la possibilité de les **raccorder ultérieurement à un réseau de chaleur**



Plan fonctionnel des hébergements 12 ch (dont 2 PMR) + sanitaires collectifs
sans échelle



Plan cellules réversibles
sans échelle

T0 : 30 cellules de méditation +1 PMR

T1 : 16 chambres

LEGENDE

- ▲ accès
- circulation verticale
- distribution
- cuisine
- buanderie / espaces servants
- chambres
- esp. communs (sâm, ...)
- bureaux / salles de réunion
- sanitaires / vestiaires
- LT / stock. / autres
- Flux principal
- ⚠ Dysfonctionnement flux / espace



Cet ancien bâtiment qui abritait autrefois un garage, un atelier et un espace de stockage, construit en maçonnerie, abrite aujourd’hui les **cellules des hommes, 34 au total (dont 2 PMR)**. Séparé en deux, l’accès aux cellules impaires se fait par l’entrée Sud et l’accès aux cellules paires par le Nord.

Problématiques et enjeux

D'autre part, bien que disposant d'une **VMC** l'air peut y être un peu **humide**. De manière générale les **performances énergétiques du bâtiment ne sont pas idéales**.

Nom : **Cellules hommes**

Année de construction : **inconnu,**
aménagé en 2000-2001

Architecte : **inconnu**

Nombre de niveaux : **1**

Surface de Plancher : **183 m²**

Surface Utile : **168,4 m²**

Hauteurs faîtage: **+/- 3.5 m**

Densification possible : **NON**, mais
réaffectation possible (si pertinente)





Vue depuis l'est

3.6 MAISON DE LA FERME

La maison du manager est une ancienne demeure paysanne faisant partie de l'ensemble de la ferme. Elle se dresse sur **deux niveaux** au-dessus d'un **sous-sol** partiellement enterré. Une **annexe** située sur la façade nord, accessible uniquement depuis l'extérieur, a été ajoutée au niveau du rez-de-chaussée.

Aujourd'hui le RDC est aménagé en **bureaux**, il constitue le **principal pôle administratif** du centre. On y accède par la façade ouest, qui ouvre sur un espace de bureaux partagés, au nombre de 4. Un premier open-space dessert le bureau du manager, celui de la comptabilité et celui des inscriptions.

L'accès à l'escalier menant au premier étage et au sous-sol est désormais **séparé** et se fait par la façade est. Le premier étage, consacré à l'**hébergement des servantes femmes long terme (LT)**, dispose de quatre chambres et d'une salle de bain WC.

Le sous-sol, semi enterré, accueille deux congélateurs pour le **stockage du pain**, la chaudière de la maison et un espace buanderie mettant à disposition des servants long terme deux machines à laver et un sèche-linge.

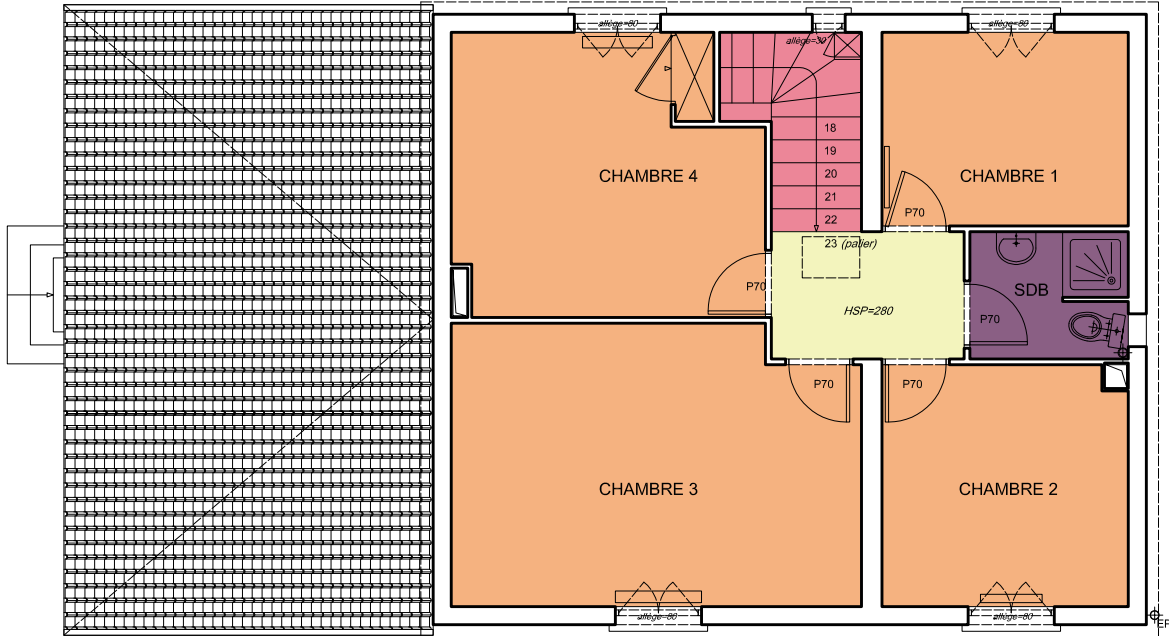
L'extension au nord abrite l'**appartement du manager**, auquel on accède par l'extérieur. Il comprend un sas d'entrée, un salon-cuisine, une chambre, ainsi qu'une salle de bain avec des toilettes séparées.

Problématiques et enjeux

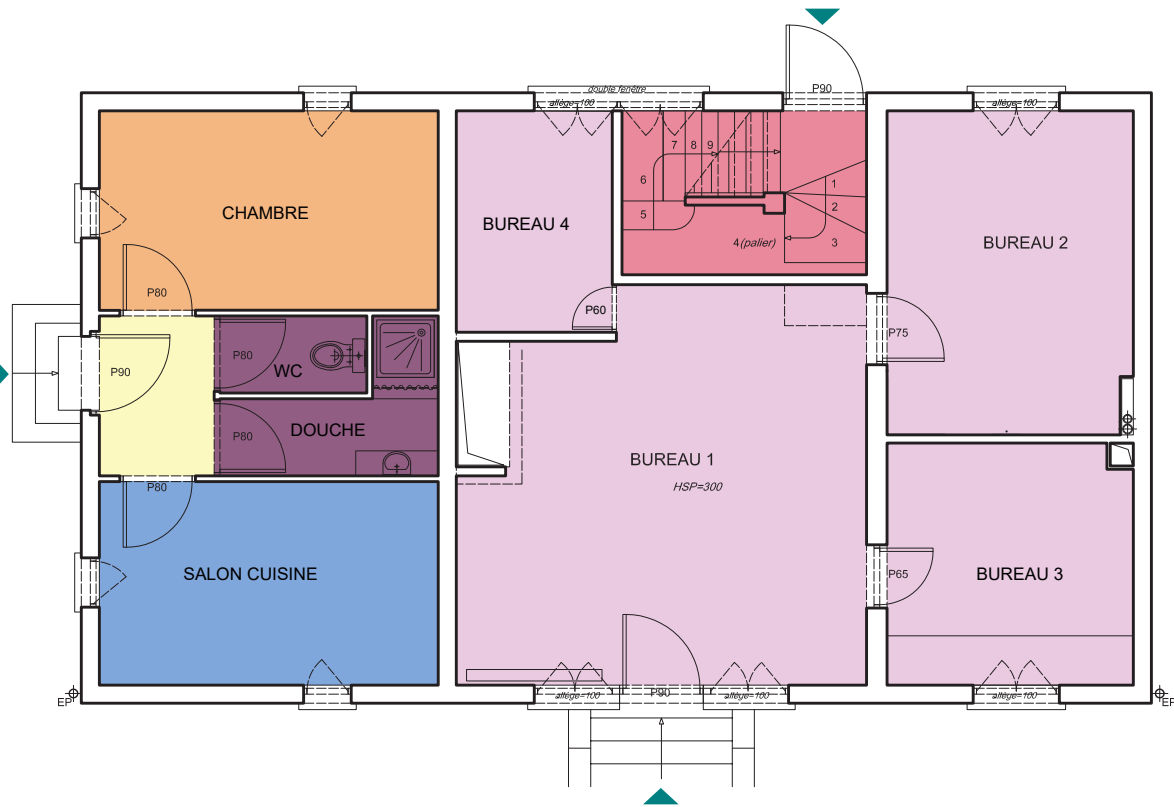
Les problématiques inhérentes à la « maison du manager » sont multiples. D'un point de vue fonctionnel, le bâtiment abrite des **programmes disparates et peu compatibles** (hébergement et administration) qui ont entraîné des **aménagements et des circulations complexes**. Il y a un **manque d'espaces de bureaux** et un problème d'insonorisation. D'autre part, les chambres des servantes femmes se retrouvent **séparées de leur espace de repos**, actuellement situé dans le bâtiment « atelier ». Le stockage du pain au sous-sol n'est pas non plus pratique.

Sur le plan technique, le bâtiment souffre aussi de plusieurs défauts : les **murs** ne sont **pas isolés**, les **installations** électriques et de plomberie sont **vétustes** et un manque d'aération entraîne des **problèmes d'humidité** (problème partiellement réglé par la pose d'une VMC dans la SDB femmes). La **pompe de relevage** ne fonctionne pas. Il n'existe pas non plus d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) aux bureaux.

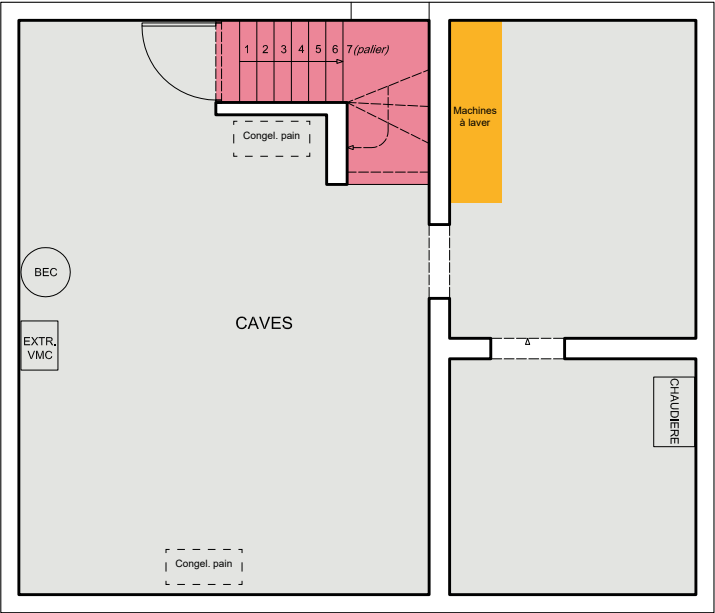
Une piste de réflexion serait de revenir à un programme 100% d'habitation pour améliorer la fonctionnalité et les circulations. Renover les réseaux et isoler.



R+1 : 4 chambres servantes femmes LT



RDC : Maison, 4 bureaux
Annexe, 1 appartement



Sous-sol : caves, stockage pain,
machines à laver et chaudière

- LEGENDE**
- accès
 - circulation verticale
 - distribution
 - cuisine
 - buanderie / espaces servants
 - chambres
 - esp. communs (sâm, ...)
 - bureaux / salles de réunion
 - sanitaires / vestiaires
 - LT / stock. / autres
 - Flux principal
 - Dysfonctionnement flux / espace



Vue depuis le nord

Nom : **La Longère**

Année de construction : **inconnu**

Architecte : **inconnu**

Nombre de niveaux : **2**

Surface de Plancher : **602 m²**

Surface Utile : **572 m²**

Hauteurs dalle à dalle : **+/- 2,8 m**

Densification possible : **OUI**

3.7 L'ATELIER ET LA LONGÈRE

La Longère

« La longère » est un des plus anciens bâtiments du corps de ferme. Accolée à la grange et à la propriété voisine, elle s'étend en longueur sur **deux niveaux** dans la continuité de l'atelier. La façade a été **ravalée au cours de l'été 2023**.

A l'extrémité est, le RDC est aménagé en **salle de repos** pour les hommes. Au-dessus, le R+1 dispose de trois chambres et de sanitaires. A l'exception d'un **petit Dhamma Hall** créée durant le Covid, le reste du bâtiment a conservé ses fonctions de stockage. Y sont entreposés du matériel, des véhicules et des denrées alimentaires sèches. Une bonne partie du premier étage n'est pas pourvue d'escalier, ce qui limite son accessibilité. De nombreux espaces y sont encore à aménager. Actuellement **sous-exploité**, la longère recèle un **important potentiel**. Des **croquis d'aménagement prospectifs** ont été réalisés par l'architecte Emmanuel Rey il y a plusieurs années, et peuvent servir de base de réflexion. La couverture mérite une réfection, un rapport a été établi par un couvreur. A noter également que des hirondelles sont présentes dans la longère – à intégrer et voir avec la LPO.

Les Ateliers

L'Atelier est le premier bâtiment que l'on rencontre lorsque l'on arrive sur le site de la ferme. D'un **seul niveau**, il est disposé en longueur, en parallèle de la route, dans la **continuité de la longère**. Le bâtiment abrite **plusieurs usages** (dans l'ordre en partant de la longère et en allant vers l'est) :

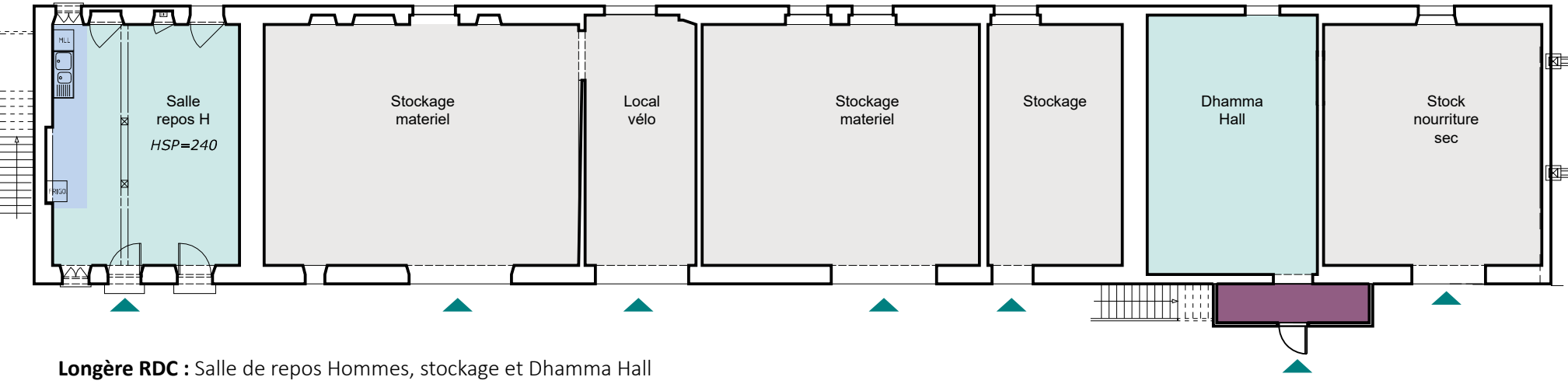
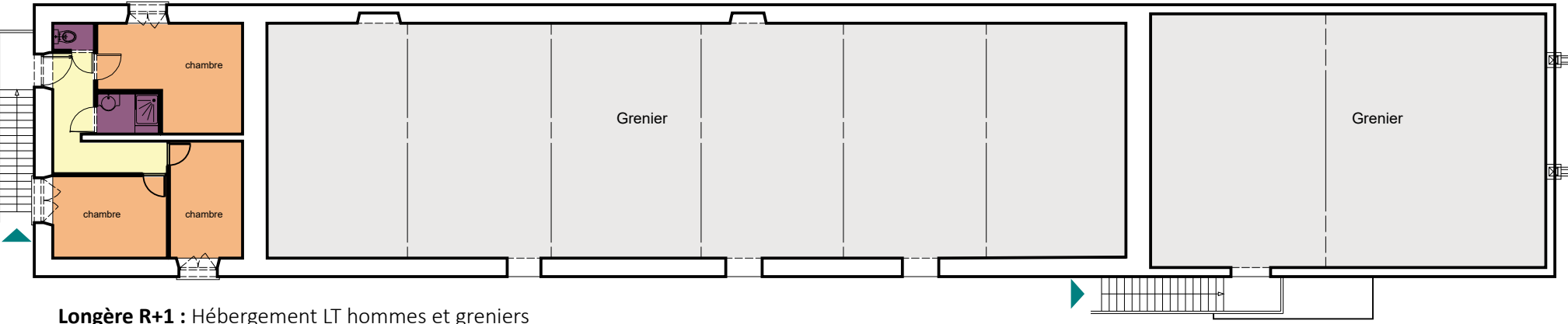
- Une chambre + sanitaires privés, occupée par le manager maintenance ;
- Des sanitaires hommes comprenant une douche et un WC séparé, principalement utilisées par les occupants des « pods » et des bureaux ;
- La salle de repos des servantes femmes long terme avec une SDB et un WC ; principalement utilisées par les occupants des « pods » et des bureaux ;
- Un espace de rangement attenant à l'atelier ;
- Un bureau pour la maintenance et les espaces verts ;
- Un atelier.

Le bâtiment est couvert par une **charpente métallique**, dont la toiture a été changée récemment. De même, la façade a été ravalée en même temps que celle de la longère au cours de l'été 2023. L'atelier ainsi que le bureau sont des **espaces calmes, lumineux et agréables**.

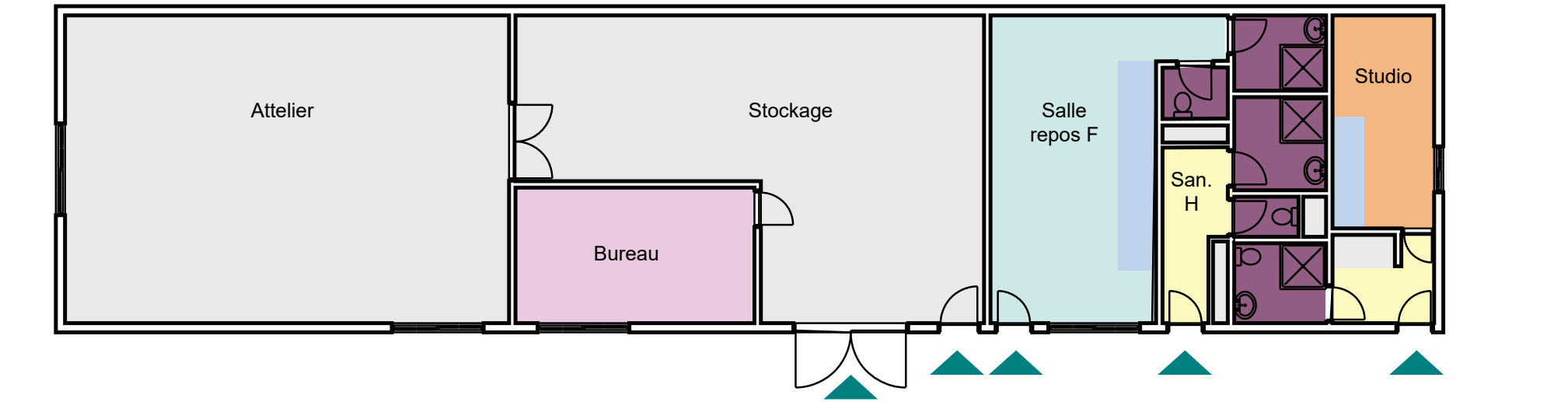
Problématiques et enjeux

La longère et l'atelier sont des **espaces morcelés par les usages qui s'y sont développés** « au coup par coup », sans réelle inscription dans une logique de développement d'ensemble. Une réflexion sur la pertinence de leur conservation- ou leur éventuel remaniement- peut être portée par le masterplan.

LA LONGÈRE



LES ATELIERS



Ateliers : Atelier, bureau, salle de repos, sanitaires et studio

LEGENDE

- accès
- circulation verticale
- distribution
- cuisine
- buanderie / espaces servants
- chambres
- esp. communs (sâm, ...)
- bureaux / salles de réunion
- sanitaires / vestiaires
- LT / stock. / autres
- Flux principal
- Dysfonctionnement flux / espace

Plans fonctionnels sans échelle



Vue depuis l'est

3.8 LA GRANGE, LE HANGAR ET LA STABULATION

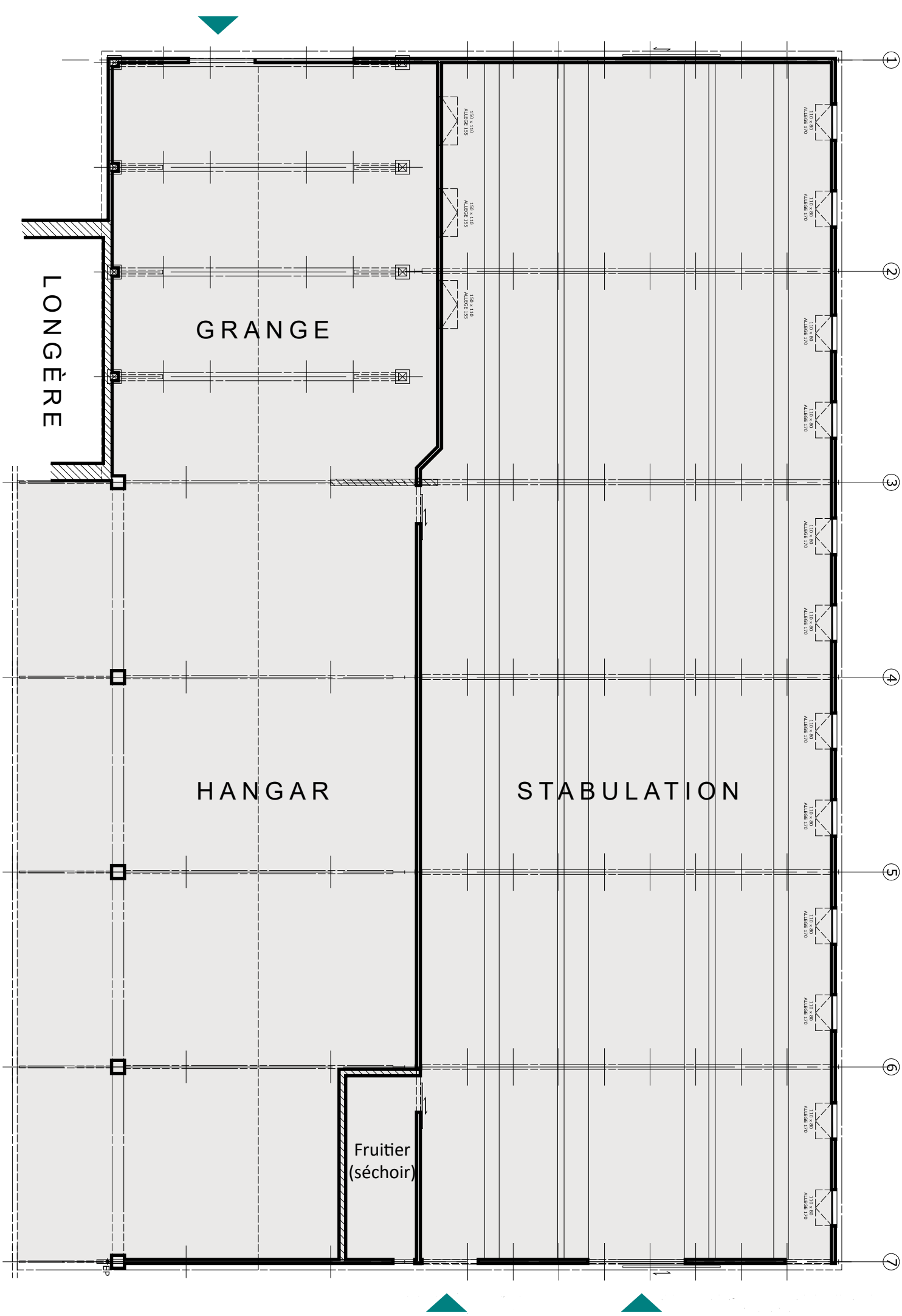
La Grange, le Hangar et la Stabulation forment **un ensemble de bâtiments anciennement agricoles** à l'arrière de la ferme. Aujourd'hui peu investis au niveau fonctionnel, ils représentent un **reliquat de surfaces disponibles** et aménageables pour l'association.

- **La grange**, certainement la partie la plus ancienne, prolonge la longère. Elle est couverte d'une toiture à double pan soutenue par une charpente en bois massif. Son sol en terre est meuble et inégal. Elle abrite une zone de travaux.
- **Le hangar** adopte la même forme de toiture et le même sol, mais avec une charpente cette fois métallique, étendue par un auvent. Il abrite un fruitier, accessible uniquement depuis la stabulation, ainsi qu'une caravane et divers éléments stockés.
- **La stabulation** se juxtapose à ces deux premiers espaces, et vient plus que doubler leur surface à l'ouest. Elle est couverte par une charpente métallique à simple plan. Au sol, de cet espace qui servait d'étable, il reste une dalle en béton épais, dessinant des niveaux très différents. Cette **grande surface couverte** sert aujourd'hui d'**abri** pour les véhicules, de **stockage** et d'**espace de construction** pour les grands travaux.

Problématiques et enjeux

La grange, le hangar et la stabulation représentent **un potentiel de surface important**, non négligeable pour l'association. Leurs caractéristiques architecturales - de grands volumes profonds, avec de belles hauteurs sous plafond, mais grevé d'un sol en béton épais dans la stabulation - permet d'imaginer une **grande variété d'usages** : atelier et stockage, mais aussi bureaux, logements, parking... Des arbitrages seront nécessaires. Le hangar, utilisé aujourd'hui comme atelier de construction, doit-il être pérennisé dans cette fonction ?

L'association aurait également éventuellement besoin d'une **aire de stockage en vrac de matériaux de construction**. Lors de travaux, du concassé, du sable ou du gravier de différents calibres, du terreau, des copeaux de bois, etc. sont achetés. Ils sont souvent livrés près de la zone de chantier et les restes non utilisés restent parfois là quelques temps. Ils sont aussi stockés en vrac et sans trop de méthode sur la dalle de ciment derrière la stabulation, zone qui est également utilisée comme parking pendant les cours. Là, les tas sont, au bout de quelques temps, envahis, sinon submergés, par les ronces et autres herbes invasives. L'idée serait de **créer des boxes de stockages sur une dalle en béton**. Ces boxes pourraient prendre place dans le hangar, ou bien être déportés dans le champ du fond, par exemple le long de la propriété voisine, en incluant un chemin d'accès et une zone de manœuvre pour le tracteur avec remorque.



LEGENDE

- accès
- circulation verticale
- distribution
- cuisine
- buanderie / espaces servants
- chambres
- esp. communs (sâm, ...)
- bureaux / salles de réunion
- sanitaires / vestiaires
- LT / stock. / autres
- Flux principal
- Dysfonctionnement flux / espace

Plan fonctionnel Grange, Hangar et Stabulation sans échelle

{ L’objectif du Masterplan est d’élaborer
une feuille de route à long terme
pour le développement du
Centre et de la Ferme. Les divers travaux,
qu’ils soient de petite ou de grande
envergure, convergent ainsi vers une
vision commune. }

3.9 SYNTHÈSE

Le travail d’analyse de l’existant nous a permis de **mieux cerner l’identité et la réalité de Dhamma Mahi** à travers son histoire, sa constitution bâtie et paysagère, ainsi que le fonctionnement des différentes parties qui le composent et les synergies que ces parties entretiennent entre elles. **Certains points forts du site** ont été révélés : sa **dimension paysagère et son intimité tout d’abord, qui sont sa première force**, la **composition de son plan masse** ensuite, équilibrée et harmonieuse, et sa **capacité à évoluer au fil du temps** de manière fluide et progressive, enfin. Des **dysfonctionnements**, plus ou moins faciles à régler, plus ou moins gênants, sont également apparus : **manque de place** pour certaines fonctions - à commencer par les fonctions de **services, manque d’ergonomie** de certains locaux, **problématiques de flux** complexifiant les échanges et la vie au centre, problématiques techniques ou réglementaires, enfin.

Il est courant au début d’un projet de fixer rapidement son attention sur la ligne d’arrivée, au détriment d’un **regard précis et attentif sur le déjà-là**. Dans le cas d’un sujet tel que celui-ci, ce regard a pourtant une importance décisive- **le point de départ** conditionne toute la course. C’est pourquoi, avant de commencer à travailler à la question «qu’allons nous faire ?» il nous a paru opportun de prendre le temps de répondre à une autre interrogation : **« qu’est-ce qui existe, de quoi avons-nous réellement besoin, et dans quel ordre ? »**. Avant de définir ensemble **la vision claire d’un développement à court, moyen et long terme** pour le Centre, il était primordial de passer par cette phase d’analyse.

Il est également bon de rappeler ici **le but du Masterplan** : être capable de **signifier, en textes, en chiffres et en plan, un horizon programmatique précis** pouvant servir de fil rouge, **de guide** pour les décisions relatives au **développement du Centre** ; un développement qui peut alors devenir **plus conscient de ces propres effets et de ses propres enjeux**.

Dans les pages qui suivent et qui définissent plus précisément ce programme, et les interventions en découlant, une **ligne directrice** nous accompagne en filigrane : **le respect de la tranquillité du Centre, et de la bonne concentration des méditant-es**. Cette condition est la raison même de l’association, aussi elle **surpasse toutes les autres considérations**. Une **autre ligne d’horizon** se dessine en parallèle : pouvoir accueillir **des longs courts**, durant lesquels chaque étudiant-e peut bénéficier d’une **chambre individuelle avec sanitaires** - et ainsi se retrouver dans les meilleures conditions pour effectuer le travail nécessaire. Le tableau de surfaces ci-contre en constitue le dernier point de départ à prendre en compte, avant de démarrer le projet.

En avant !

{ Ce développement permettra à terme
d’accueillir confortablement
des longs cours pour un
effectif de 45 hommes et 45 femmes.
Cela implique la création de 45
chambres individuelles
de chaque côté, ainsi que la
construction d’un
nouveau bâtiment de cellules
comprenant au moins 92 cellules. }

Tableau de décompte de surfaces et
de décompte des chambres



DECOMPTE DU CENTRE

Calcul de surfaces (en m2)										
CENTRE	Bureaux	Chambres	Cuisine	Espaces communs	Espces méditation	Sanitaires Vestiaires	LT / Stock autres	Surface totale (m²)	Surface annexe (m²)	Surface plancher (m²)
Bâtiment Accueil	9	420	82	319		110	420	1360	70	1300
Dhamma Hall					245	60	20	325	20	330
Hébergement Enseignants, Petit DM		40		46	82	30	14	212	13,5	300
Hébergements Individuels		550				50		600		600
Cellules Hommes		165			88			253		183
Cellules Femmes (réversibles)		150			90			240		150
Pod		5						5		5
TOTAL	9	1330	82	365	505	250	454	2995	103,5	2868

Hébergement F	Chambres 1p	Chambres 2p	Chambre 4p	Chambre PMR	TOTAL Chambres	TOTAL Lits
Bâtiment Accueil (A) - étudiantes		5			5	10
Bâtiment Accueil (B) - étudiantes		1	5		6	22
Bâtiment Accueil (B) - manageuse	1				1	1
Bâtiment Accueil (R+1)- servantes	2	4			6	10
Individuel (C) - étudiantes	10			2	12	14
Individuel (D) - étudiantes	14				14	14
Individuel (E) - étudiantes	0				0	0
Enseignant	2				2	2
TOTAL	29	10	5	2	46	73

Hébergement H	Chambres indi. H	Chambres doubles H	Chambre quad. H	Chambre PMR H	TOTAL Chambres	TOTAL Lits
Bâtiment Accueil (F) - servants		3			3	6
Bâtiment Accueil (F) - étudiants		4			4	8
Bâtiment Accueil (G) - étudiants		1	5		6	22
Bâtiment Accueil (G) - manageur	1				1	1
Individuel (H) - étudiants	10			2	12	14
Individuel (I) - étudiants	14				14	14
Enseignant	2				2	2
TOTAL	27	8	5	2	42	67

		Objectif
lits étudiantes ch. étudiantes dont ch.ind.	60 37 26	60 45 45
lits servantes	11	11

		Objectif
lits étudiants ch. étudiants dont ch.ind.	58 36 26	60 45 45
lits servants	7	11

DECOMPTE DE LA FERME

Calcul de surfaces										
FERME	Bureaux	Chambres	Cuisine	Espaces communs	Espces méditation	Sanitaires Vestiaires	LT / Stock autres	Surface totale (m²)	Surface annexe (m²)	Surface plancher (m²)
Atelier	15	15		26		15	117	73	116	200
Maison	50	55	10			8	57	125	50	187
Longère		22		37	37	8	463	75	463	602
Grange, Hangar, Stabulation							800		800	800
Pods et Chalets		50						50		50
TOTAL	65	142	10	63	37	31	1437	323	1429	1839

Hébergement F	Chambres ind	Chambres doubles	TOTAL Chambres	TOTAL Lits
Atelier				
Maison	3	1	4	5
Longère				
Grange, Hangar, Stabulation				
TOTAL	3	1	4	5

Hébergement H	Chambres ind	Chambres doubles	TOTAL Chambres	TOTAL Lits
Atelier				
Maison				
Longère	3		3	3
Grange, Hangar, Stabulation				
TOTAL	3	0	3	3
Hébergement H ou F	Chambres ind	Lits	TOTAL Chambres	TOTAL Lits
Pods	4	4	4	4
Chalets	2	2	2	2
Studios	2	2	2	2
TOTAL*	8	8	8	8