

Le devenir des corps de ferme du Vexin français

Parc naturel régional du Vexin français

Guide
méthodologique

UNE AUTRE VIE S'INVENTE ICI



Le devenir des corps de ferme du Vexin français

Agrandissement et regroupement des exploitations, nouvelles normes sanitaires, problèmes de voisinage, délocalisation des hangars et maisons d'habitation, mécanisation croissante, bâtiments anciens inadaptés et à l'entretien coûteux... autant de problèmes et de mutations qui se traduisent par la perte de l'usage agricole d'un grand nombre de corps de ferme.

Le Vexin français n'échappe pas à cette réalité, et le caractère attractif de notre territoire, sa situation privilégiée, rendent d'autant plus d'actualité la problématique de l'avenir de ce patrimoine. Le Parc naturel régional du Vexin français a ainsi engagé une réflexion sur le devenir et la reconversion des corps de ferme, conformément aux orientations de sa Charte qui vise, entre autres préoccupations, à développer le territoire en valorisant son patrimoine bâti. C'est aussi l'occasion de contribuer concrètement à un autre de ses objectifs fondamentaux : conforter la place de l'agriculture vexinoise sur son territoire tant en matière d'économie diversifiée, d'environnement, que de valorisation des patrimoines, des paysages et de la vie locale.

Il ne s'agit en aucun cas d'encourager ce phénomène d'abandon des corps de ferme, ni de pousser les exploitations à quitter nos villages, mais bien de permettre à chaque propriétaire de valoriser son bien dans le respect de l'intérêt général et des préoccupations des communes. L'intérêt général, c'est avant tout le maintien et la restauration de ces bâtiments qui sont le fondement de l'identité architecturale et urbaine des villages et des bourgs du Vexin français. L'intérêt général, c'est aussi la satisfaction de besoins essentiels comme le logement, et notamment le logement locatif accessible aux plus modestes, mais c'est aussi le développement d'activités économiques, artisanales, culturelles qui peuvent trouver dans ces bâtiments désaffectés les espaces nécessaires à leur épanouissement.

Ces grands ensembles de bâtiments agricoles vacants soulèvent beaucoup de convoitises, des questions, et parfois même des craintes. Des outils existent pourtant pour encadrer l'évolution et la transformation des corps de ferme dans les documents d'urbanisme. Des exemples de reconversion réussis peuvent aussi donner des idées et susciter des projets intéressants. C'est pour diffuser cette expérience que nous avons réalisé ce guide.



Jean PICHÉRY
Président du Parc



Sommaire

■ Chapitre 1 pages 04 à 09

L'agriculture, fondement de l'identité du Vexin français	p. 04
Le devenir des corps de ferme : enjeux et opportunités.....	p. 08

■ Chapitre 2 pages 10 à 25

Les outils d'urbanisme : la gestion des corps de ferme dans le PLU	p. 10
Au-delà du règlement, le projet... ..	p. 22
Les principes à retenir pour une reconversion réussie.....	p. 24

■ Chapitre 3 pages 26 à 45

Recueil d'expériences : des projets réussis... ..	p. 26
Remerciements, contacts et adresses utiles, sources	p. 46



L'agriculture, fondement de l'identité du Vexin français

Les tout premiers agriculteurs se sont implantés et ont façonné les paysages du Vexin français dès 5000 avant J-C.

De nombreux archéologues considèrent qu'à partir du II^e siècle avant J-C, le Vexin est une terre d'openfield *, dont l'espace agropastoral prévaut nettement sur la forêt.

Le recul de celle-ci s'accroît à l'Age du Bronze et toutes les terres limoneuses sont défrichées à la fin de l'Age du Fer (II^e siècle - I^{er} siècle avant J-C).



** Paysage ouvert de champs cultivés*

Au I^{er} siècle après J-C, le Vexin se couvre d'habitats ruraux de conception romaine. A partir des années 1440-1443, après les siècles de récession et de misère qui ont suivi la chute de l'empire, les campagnes se repeuplent et la production agricole s'accroît. Moins d'un siècle plus tard, de nombreux corps de ferme vont apparaître. Si certains datent du Moyen Age et sont d'anciennes fermes seigneuriales, si d'autres datent du XVI^e siècle, la majeure partie des corps de ferme a été édifée au XVIII^e. Tous ont été remaniés les siècles suivants pour s'adapter aux évolutions de l'agriculture. L'âge d'or de l'agriculture et des grandes fermes ne dure en fait que l'espace de trois générations s'étageant de 1872 à 1939 avec une montée en puissance dans le dernier quart du XIX^e siècle grâce à une mécanisation raisonnée à échelle humaine. Ce

passé a laissé au Vexin français un formidable héritage. Un grand nombre de corps de ferme sont là pour en témoigner...

Un long passé agricole...

L'agriculture est à l'origine des paysages et des formes bâties du Vexin français. Le relief, le climat, l'eau ou encore la nature des sols ont offert des conditions propices au développement des sociétés rurales. Le travail de la terre, les défrichements, creusement d'étangs, drainages, créations de chemins, de talus, plantation de haies, de vergers... ont permis de valoriser progressivement tous les types d'espaces jusqu'à faire vivre un maximum de population au seuil du XX^e siècle.



Le bâti agricole traduit cette constitution lente du paysage, par accumulation et enrichissement, et toujours selon des principes de rationalité, de fonctionnalité et d'économie de moyens. L'implantation des bâtiments autour d'une cour évoque également des notions de défense, de logiques des déplacements, de facilité de surveillance des biens, des récoltes et des animaux, et donc l'attachement au terroir, au travail, à l'héritage...

Un bâti typique et diversifié...

Les corps de ferme sont des ensembles bâtis disposés autour d'une vaste cour généralement fermée par des façades, des murs, des annexes ou des plantations. Ils possèdent la plupart du temps un **porche aménagé** ⁽¹⁾ dans un mur d'enceinte ou surmonté d'un grenier réunissant deux bâtiments.



Bâtiment spacieux, habituellement d'un étage surmonté d'un grenier, le logis est bien différencié des autres constructions présentes sur la cour, par son architecture plus soignée et par sa meilleure adaptation au mode de vie moderne qui lui a, en règle générale, permis d'échapper aux modifications radicales connues par ailleurs.

On y trouve en règle générale une **maison de maître** ⁽²⁾ d'une architecture soignée, et des dépendances qui ceignent la cour : granges, étables, écuries, avec étages pour le foin. Ces bâtiments simples, à toiture à deux pentes, sont nettement plus longs que larges et de différents volumes adaptés à des fonctions variées. Leurs ouvertures sont de formes et de dimensions diverses, plus hautes que larges et disposées sans qu'une symétrie ait été recherchée.

Une majorité des corps de ferme possède un élément de prestige : un **pigeonnier** ⁽³⁾ de forme ronde à toiture conique. Si ce dernier fait partie intégrante des dépendances, alors sa tour est rectangulaire ou plus rarement hexagonale.



Les ouvertures sont, après la volumétrie, les éléments qui contribuent le plus à déterminer la physionomie d'un bâtiment. Elles sont aussi celles qui permettent d'en mieux estimer l'époque de construction.



L'agriculture, fondement de l'identité du Vexin français

Les murs sont montés avec des matériaux de pays. Il s'agit surtout de moellons de calcaire ou de pierre de taille pour les encadrements ou les chaînages verticaux. Les pierres sont jointoyées puis enduites avec du plâtre ou autres mélanges sans régularité. L'enduit usé laisse par endroits entrevoir ou voir la pierre.

Les pignons sont très fréquemment aveugles et comportent peu de percements autres que ceux adaptés à leur fonction : porte charretière, fenêtre ou lucarne à foin. Les couvertures sont en petites tuiles plates nuancées, puis mécaniques au XX^e siècle. Elles ont peu d'ouvertures, seulement des petits châssis de toit et quelques lucarnes.

La cour : dès l'origine, cet espace clos autour duquel se développent les bâtiments de la ferme a été conçu suffisamment vaste pour favoriser les déplacements du matériel et des animaux et pour permettre l'installation de fosses à fumier, d'abreuvoir, de puits, de mare... Son sol est en partie pavé aux abords immédiats des bâtiments et à l'emplacement des principaux cheminements et équipements. Souvent des ouvertures plus larges ont été réalisées par la suite dans les murs de clôture des cours afin de rendre possible le passage des machines agricoles dont le volume ne cesse de s'accroître.

L'emprise de la ferme, enclos ou cour, est relativement stable dans le temps ; il n'en est pas de même des bâtiments qui la composent et qui ont pu être reconstruits, transformés (morphologie, fonction) ou même déplacés à plusieurs reprises.

... formant une unité architecturale et paysagère

On trouve dans beaucoup de villages du Vexin français de petites carrières de calcaire qui étaient utilisées pour la construction locale jusqu'au XIX^e siècle. La difficulté de transporter les matériaux pondéreux imposait le recours aux ressources les plus proches. De même, le relief imposait aux constructeurs de composer avec chaque site. De ce fait, les fermes du Vexin français présentent une grande cohérence de volumes, de matériaux, de couleurs, de rapports aux sites et au paysage.



Les **grandes fermes**⁽¹⁾ ont fréquemment vu des hameaux ou des villages se constituer alentours et demeurent des éléments de cohérence et d'organisation de ces agglomérations. Par leurs dimensions et leur situation aux emplacements les plus accessibles aux cultures, elles ont bien souvent dans le village autant d'importance que l'église ou le château.



Plus rares sont les **fermes isolées**⁽²⁾, situées à l'extérieur des villages, au cœur des terres cultivées. Points de repère dans le paysage, ces fermes isolées occupent régulièrement des positions géographiques privilégiées : ligne de crête des plateaux, rupture de pente, terrasse en limite de zone inondable...





Anciens bâtiments agricoles laissés à l'abandon.



Les mutations de l'agriculture, leurs conséquences

Les années d'après-guerre ont vu la production agricole se développer de manière très forte avec une mécanisation poussée. Les grandes fermes du Vexin français ont ainsi vu leur population de travailleurs agricoles passer d'une cinquantaine à guère plus de trois ou quatre. L'entrée de l'agriculture dans une nouvelle phase de développement à partir des années 1960 (diminution importante du nombre des exploitations, forte augmentation des surfaces, spécialisation des cultures, développement de la mécanisation) a mis en exergue l'inadéquation des structures bâties héritées du passé.

L'adaptation aux techniques modernes et réglementations diverses génère des besoins importants en espaces et en volumes. Les bâtiments doivent être accessibles aux engins de grande taille et les locaux mis en conformité avec les nouvelles normes d'hygiène dans le cas de l'élevage.

La structure des bâtiments traditionnels est un handicap avec la présence de poteaux, l'insuffisance des hauteurs sous

plafond ou encore la dimension des ouvertures existantes. L'organisation des bâtiments en cour peut aussi être gênante. Les espaces de manœuvre sont parfois trop justes...

Dans les siècles passés, ces derniers auraient été démolis pour laisser place à de nouveaux bâtiments plus fonctionnels. Mais le XX^e siècle est aussi celui de la prise de conscience du patrimoine et de la nécessité de transmettre aux générations futures ce que nos prédécesseurs nous ont légué. Il est donc aujourd'hui nécessaire de mener une réflexion sur ce bâti, pour savoir quelle place il est possible de lui accorder en sa qualité d'héritage, mais aussi pour déterminer quels éléments doivent ou peuvent être reconvertis et modifiés en profondeur.



Le devenir des corps de ferme : enjeux et opportunités

La Charte du Parc naturel régional du Vexin français exprime les orientations fixées collectivement, par les communes, les départements, la région et l'État. Les communes établissent leurs propres choix d'aménagement en cohérence avec cette vision collective du territoire. L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune sont l'occasion de décliner en mesures précises les orientations de la Charte du Parc.



Un enjeu pour le Parc, une opportunité pour le Vexin français

Plusieurs articles de la Charte font référence à l'agriculture, au patrimoine bâti rural et à son devenir, notamment dans la perspective d'une diversification des exploitations agricoles ou d'une reconversion à usage de logements ou de locaux d'activités. Mais avant tout, la reconversion des corps de ferme constitue un important levier de développement durable dans le sens où il peut permettre aux territoires de développer de nouvelles capacités sans pour autant consommer d'espaces

agricoles et naturels. Il participe ainsi au mouvement général de gestion économe de l'espace et de densification des tissus bâtis promu par les lois Grenelle et par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Le savoir-faire du Parc permet en outre d'envisager ces reconversions dans un souci accru de qualité environnementale et de performance énergétique, rejoignant en cela les objectifs de sobriété portés par le Plan Climat du Vexin français.

Les objectifs de la Charte du Parc naturel régional du Vexin français pour la reconversion des corps de ferme peuvent se résumer ainsi :

- En premier lieu, maintenir autant que possible l'activité agricole dans ces lieux dont c'est la vocation initiale.
- Le cas échéant, permettre leur reconversion dans un souci de mixité des fonctions (logement, activités non nuisantes...).
- Préserver strictement les éléments fondamentaux de l'architecture de ces corps de fermes (bâtiments emblématiques, détails architecturaux, éléments de petit patrimoine, cour ouverte sans occupation parasite, abords et environnement immédiat, murs de clôture, ...) en permettant la démolition ou la restructuration des éléments sans intérêt architectural ou historique.
- Recourir à des matériaux et techniques de restauration ou de réhabilitation compatibles avec les caractéristiques particulières du bâti ancien (privilégier les matériaux naturels, proscrire l'usage systématique du béton et des matériaux de synthèse incompatibles avec la construction en pierre, chaux, plâtre et bois).
- Atteindre la meilleure performance énergétique possible en valorisant les potentialités bioclimatiques des bâtis anciens et en privilégiant le recours aux énergies renouvelables.



Le regard des acteurs du territoire

Résultats du questionnaire aux agriculteurs
et aux communes du Parc, réalisé en 2007

Les agriculteurs interrogés indiquent que :

- Près de 90 % sont propriétaires de leurs bâtiments d'exploitation.
- La moitié des corps de ferme est classé en zone A ou NC et l'autre en zone U.
- Seulement 20 % des exploitants ont identifié un successeur potentiel.
- 55 % des corps de ferme sont en bon ou très bon état.
- 45 % sont en moyen ou mauvais état.

À la question "Estimez-vous que votre corps de ferme répondra à vos besoins dans la décennie à venir ?", plus de 55 % des agriculteurs ont répondu "NON".

Principales raisons évoquées :

- manque de place, de fonctionnalité des bâtiments,
- problèmes d'accès et de circulation,
- problèmes de voisinage (bruit, poussières...).

50 % des agriculteurs ont d'ailleurs déjà d'autres bâtiments, pour les 2/3 à proximité de leur corps de ferme et 45% envisagent d'en construire.

Les agriculteurs du Parc ont un très fort intérêt (2/3 de ceux ayant répondu au questionnaire) pour la question de la reconversion du bâti agricole, mais cet intérêt est accompagné de nombreuses craintes et difficultés : difficultés financières, lenteurs administratives, risques et difficultés liés à la typologie du bâti, transformation des villages en cités d'ortoirs.

La moitié des agriculteurs ayant répondu au questionnaire envisage une reconversion de leur bâti à court ou moyen terme en :

- habitat locatif majoritairement,
- entrepôts pour particuliers ou professionnels,
- gîtes, chambres d'hôtes.

Ils attendent de la part du Parc :

- des financements ou aide à la recherche de financements,
- des conseils et un accompagnement.

Les maires des communes précisent que :

Il y a plus de 3 corps de ferme en moyenne par commune.

Sur l'ensemble des corps de ferme mentionnés par les communes :

- 43 % sont en activité agricole.
- 15 % sont en fin d'activité agricole.
- 42 % n'accueillent plus d'activité agricole.

Parmi ces corps de ferme qui n'accueillent plus d'activité agricole, on trouve :

- Quelques corps de ferme reconvertis (locaux d'activités, centre équestre, location de salles de réception...).
- Une majorité d'entre eux qui ne servent que pour l'habitat d'agriculteurs retraités.
- Des corps de ferme inoccupés, parfois en très mauvais état.

Principale crainte : la transformation abusive en logements par des promoteurs (plus de 1/3 des communes l'ont mentionné).

Pourtant 56 % d'entre elles sont intéressées par la reconversion en logement locatif, qui permettrait de répondre à la forte demande en logement (pour peu qu'elle soit étudiée, maîtrisée et qu'elle puisse bénéficier aux jeunes du village), services ou besoins des communes qui pourraient trouver une réponse à leurs besoins en locaux dans une reconversion de corps de ferme :

- habitat locatif ou locatif social,
- salle de réunion / bibliothèque municipale,
- boulangerie et point multi-services,
- atelier communal,
- nouveaux locaux pour la mairie.

Les outils d'urbanisme : la gestion des corps de ferme dans le PLU

Définir le projet communal : quelle place pour l'agriculture dans le Plan Local d'Urbanisme ?

La Charte du Parc fixe les grandes orientations, mais chaque commune est un cas particulier qui nécessite une réponse spécifique et des outils adaptés. Quelle place donner à l'agriculture dans le PLU ? Comment protéger le patrimoine bâti et les paysages sans pour autant empêcher l'adaptation de l'agriculture à un contexte sans cesse en mouvement ? Quels sont les outils réglementaires les mieux adaptés au contexte local ? La réponse à ces questions nécessite un diagnostic précis, une réflexion poussée et une concertation étroite, en premier lieu avec la profession agricole, la principale concernée.



Associer la profession agricole à l'élaboration du PLU

Parce qu'ils sont encore majoritairement installés dans les communes du Vexin français, les agriculteurs sont pleinement conscients des risques et dérives possibles : transformations incontrôlées, destructions irréversibles du patrimoine bâti, apparition de "cités dortoirs" au coeur des villages... Ils connaissent les limites des capacités d'accueil des petites communes (école, assainissement, eau potable, circulation, stationnement...) et sont attachés comme l'essentiel de leurs concitoyens à la qualité de vie des villages du Vexin français. Ils sont les mieux placés pour évaluer le devenir des bâtiments, leur capacité ou non à continuer à accueillir une activité agricole moderne.

Trouver l'équilibre entre intérêts privés et projet collectif

Pour une commune, la question du devenir des corps de ferme se pose avant tout en terme d'urbanisme : les corps de fermes ne risquent-ils pas de se transformer en cités dortoirs et en parcs de stationnement ? Peut-on mettre en place des règles d'urbanisme pour maîtriser leur évolution, et si oui lesquelles ? Ne risque-t-on pas d'empêcher tout projet et ce faisant de provoquer l'abandon et la ruine de ce patrimoine essentiel ? Les risques de vente à des promoteurs peu scrupuleux sont pourtant bien réels et incitent les communes à recourir aux règles d'urbanisme pour encadrer au mieux les possibles changements d'affectation. C'est dans le souci de



Visite sur le terrain pour le groupe de travail du PLU.

trouver le plus juste équilibre entre la faisabilité des opérations privées et la prise en compte des capacités d'accueil de la collectivité que seront établies les règles d'urbanisme. Les services du Parc, de l'Etat (Direction Départementale de l'Equipeement et de l'Agriculture) et de la Chambre d'agriculture sont à la disposition des communes pour les aider à établir un diagnostic pertinent et à choisir les outils les mieux adaptés.

Dans les chartes paysagères réalisées par le Parc en préalable à l'élaboration des PLU, au moins une réunion spécifique est organisée avec la profession agricole. Cette démarche est approfondie lors de l'élaboration du PLU avec l'appui de la Chambre d'agriculture et des services de l'Etat.

Poser le bon diagnostic

Pour être sûr de choisir les outils d'urbanisme les mieux adaptés à la situation de la commune, il est nécessaire de dresser un état des lieux le plus précis possible des grands corps de ferme : taille, configuration, statut d'occupation actuel, à court et à long terme, état de conservation, intérêt architectural, potentiel de transformation, accès...

L'analyse patrimoniale permet notamment d'identifier les éléments fondamentaux qui devraient être préservés, qu'ils soient bâtis (maison d'habitation, granges, pigeonnier, hangars anciens...) ou non (cour, mare, perspective particulière...). Le patrimoine privé est en effet une composante essentielle du paysage collectif et sa conservation est à ce titre d'intérêt public.



Pour chaque corps de ferme, le diagnostic permettra de renseigner les points suivants :

- situation géographique (à l'échelle de la commune),
- évolution historique de la ferme (notamment d'après archives),
- impact de la ferme dans son paysage,
- organisation et usage des bâtiments, caractéristiques architecturales.

Le diagnostic est aussi l'occasion d'identifier les enjeux et de formuler des prescriptions de protection comme par exemple :

- conserver des abords typiques (espace enherbé, plantation, mur d'enceinte...) de la ferme,
- préserver le caractère ouvert de la cour, proscrire toute artificialisation lourde (enrobé, béton...) de son sol,
- conserver l'implantation et la volumétrie générale des bâtiments,
- conforter cette implantation autour de la cour en restituant une partie de bâtiments manquante,
- améliorer le traitement d'une clôture dégradée,
- marquer l'entrée par une plantation symétrique...

Chaque démarche est unique, les recommandations le sont tout autant !

Exemple d'un diagnostic de corps de ferme réalisé par le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) des Yvelines



Les outils d'urbanisme : la gestion des corps de ferme dans le PLU

Le diagnostic révèle le potentiel d'évolution des différents bâtiments composant le corps de ferme. Il permet de hiérarchiser les enjeux de protection et, dans le cadre de l'élaboration du PLU, servira de base à l'établissement des règles les plus appropriées.



L'inventaire du patrimoine bâti du Parc : VISIAURIF

Le Parc du Vexin français est à ce jour le seul territoire d'Ile-de-France à bénéficier de cet outil unique élaboré par l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (IAU). L'ensemble du patrimoine bâti depuis le plus petit calvaire jusqu'à la plus imposante ferme en passant par les églises et les maisons typiques du Vexin français a ainsi été inventorié, soit près de 3 000 fiches descriptives consultables dans les communes du Parc.



Les exploitations agricoles représentent une grande part des volumes bâtis en milieu rural. Ce sont des éléments importants dans le paysage bâti des villages. C'est pourquoi les reconversions doivent respecter "l'esprit corps de ferme" et éviter des dénaturations irréversibles : préserver l'intégrité et l'unité de la cour, limiter les adjonctions ou surélévations, apporter un soin particulier aux percements de murs aveugles et aux ouvertures en toiture, conserver la lecture de la fonction initiale des différents bâtiments.

Au-delà des aspects fonctionnels et financiers, une reconversion de qualité nécessite une bonne réflexion préalable et un minimum de recherche et de soin pour préserver l'authenticité de l'existant, apporter de l'agrément et du confort, signifier la nouvelle fonction du bâtiment. Une étude de faisabilité (technique et financière) de toute transformation devra être confiée à un architecte spécialisé dans la réhabilitation de bâtiments d'intérêt patrimonial. Celui-ci s'efforcera de tirer le meilleur parti de l'existant dans un souci de préservation des caractéristiques du bâti, de modestie de l'intervention (discretion) et d'efficacité environnementale (bilan énergétique global).

Document : CAUE des Yvelines

Urbanisme : utiliser les bons outils

Depuis les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" de 2000 et Grenelle II de 2010, la panoplie des outils d'urbanisme s'est sensiblement élargie.

Même si certains regrettent encore la disparition des anciens instruments de contrôle des surfaces minimales de terrains ou des divisions, force est de reconnaître que ces réformes successives ont permis de replacer le projet d'aménagement au cœur de la politique de l'urbanisme. C'en est fini des règles arithmétiques standardisées. Aujourd'hui, un document d'urbanisme, c'est du "sur mesure", et il faut adapter chaque règle aux conclusions du diagnostic.



Le PLU comprend plusieurs documents complémentaires dont les finalités et les portées sont différentes. Tous sont cependant établis dans un même souci de cohérence et de compatibilité avec les orientations de la Charte du Parc.

Le rapport de présentation

C'est le premier document du PLU, celui qui expose les éléments de diagnostic et d'analyse de l'environnement (dont le diagnostic des corps de ferme présenté pages 11 et 12). C'est aussi celui qui justifie les règles qui ont été mises en place par la commune au nom de l'intérêt collectif, qui explique pourquoi et comment tel ou tel élément de patrimoine doit être préservé, ou dans quelle mesure il peut être adapté ou transformé pour un autre usage.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

C'est la "clef de voûte" du PLU, le document qui exprime en des termes simples, illustrés par un schéma d'ensemble, le projet communal pour les années à venir. C'est dans ce document que les orientations de la Charte du Parc (cf. page 8) sont reprises et traduites en mesures concrètes par la commune. La stratégie retenue par la commune pour l'agriculture et pour le devenir des corps de ferme y est exposée (privilégier le maintien d'une activité agricole dans ces bâtiments, ou au contraire favoriser leur reconversion, préserver les caractéristiques essentielles de ces corps de ferme et leur place dans la composition architecturale du village...).



Le PADD est particulièrement important car tous les autres volets du PLU, ceux qui ont une valeur réglementaire opposable aux tiers (plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement, servitudes de protection), doivent être établis en parfaite cohérence avec ce document. Sa modification nécessite une révision complète du PLU.



Les outils d'urbanisme : la gestion des corps de ferme dans le PLU



Les règles opposables aux tiers

→ Les **orientations d'aménagement**, documents traitant d'un thème ou d'un secteur particulier et avec lesquels les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable) doivent être compatibles.

→ La **protection des éléments de patrimoine bâti et de paysage** prévue par l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, indépendamment de tout zonage (cette protection peut même être adoptée en l'absence de tout

document d'urbanisme sur délibération du Conseil Municipal après enquête publique).

→ Les différents **zonages** (agricole -A- ou urbain -U-), leurs sous-secteurs éventuels et leurs **règlements** spécifiques avec lesquels les autorisations d'urbanisme doivent être conformes.

Au regard de l'expérience acquise ces dernières années sur les communes du Parc, trois types de mesures peuvent être conseillées et mises en œuvre dans un PLU ou, pour certaines seulement, à l'occasion d'une modification de POS. Ces trois familles d'outils sont présentées et illustrées dans les pages qui suivent.



Extrait de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme **exposent le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

1 La protection des éléments de patrimoine bâti et de paysage



Depuis 1993 et la "Loi paysage", la protection des éléments de patrimoine vernaculaire qu'ils soient bâtis (calvaire, lavoir, mur, porche...) ou non (arbres isolés ou en alignement, haies, vergers, bosquets, talus, mare, ruisseau...) s'est considérablement renforcée. Elle est venue s'ajouter à la possibilité qui préexistait de protéger des ensembles bâtis (immeubles remarquables, fronts de rue, alignements, détails architecturaux...), les terrains cultivés en zone urbaine (jardins, maraîchage, vergers...) et les voies de circulation menacées (chemins, sentes...).

La protection des éléments de patrimoine bâti et de paysage (Article L.123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme,

voir ci-dessous) peut être mise en oeuvre dans toutes les communes même sans POS ou PLU. Mais la quasi-totalité des communes du Parc disposent d'un document d'urbanisme. C'est lors de leur élaboration ou de leur modification que la protection du patrimoine trouvera sa traduction concrète. Certaines communes ont d'ailleurs entrepris une modification de leur POS dans ce seul but de protéger le patrimoine des corps de ferme (bâtiments et cour ouverte) et de donner des prescriptions quand aux modifications et transformations qui pourraient y être apportées.

Extraits de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent :

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des **voies de circulation à conserver**, à modifier ou à créer (...).

7° Identifier et localiser les **éléments de paysage** et délimiter les **quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

9° Localiser, dans les zones urbaines, les **terrains cultivés à protéger** et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Exemple dans le PLU de Frémécourt



Protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme

--- Sentier patrimonial existant ou à créer, à conserver

Protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme

▲ Patrimoine bâti local à préserver

▲ Murs, sources à préserver

----- Mur de clôture maçonné existant à préserver et à restaurer

■ Composition du toit et d'éléments intérieurs à préserver

Les outils d'urbanisme : la gestion des corps de ferme dans le PLU

OUTIL

2 Les orientations d'aménagement dans le PLU

Les orientations d'aménagement sont le nouvel outil d'urbanisme à disposition des élus. Elles permettent de mieux exprimer (par le texte ou par le dessin) les intentions et les souhaits des communes tout en conservant une certaine souplesse d'utilisation. En effet, au contraire du zonage et du règlement qui doivent être appliqués "à la lettre", sans aucune marge de manoeuvre, les orientations d'aménagement s'appliquent selon le principe de compatibilité.

On y trouve des principes d'aménagement qui ont pour but de préserver les qualités architecturales et paysagères des corps de ferme, mais aussi tout simplement leur esprit. Les orientations d'aménagement préconisent par exemple la préservation de la cour commune et ouverte, sans stationnement. Elles peuvent poser également des orientations spécifiques dans une hypothèse d'accueil d'habitat ou d'activités.

Dans la pratique, les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable notamment) doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles ne doivent pas empêcher la réalisation des objectifs (de préservation, de mise en valeur) exprimés par celles-ci.

Le champ d'application des orientations d'aménagement est vaste. Elles peuvent traiter d'un thème précis sur la totalité de la commune ou au contraire se focaliser sur des secteurs très particuliers. Elles sont applicables dans toutes les zones (naturelle, agricole, urbaine ou à urbaniser) et peuvent "prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour

mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics" (Extrait de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme).



Les orientations d'aménagement ne se substituent pas au règlement et aux zonages (Outils n°3 et 4) mais les complètent. De même, la protection des éléments de patrimoine (Outil n°1) peut être mise en oeuvre en présence de ces orientations.

Exemple d'orientation d'aménagement : les corps de ferme dans le PLU de Labbeville

"Les anciennes fermes de Labbeville sont classées en zone urbaine au PLU et peuvent accueillir des activités, des services ou de l'habitat. Elles pourront ainsi être préservées, en trouvant un nouvel usage si leur vocation agricole disparaît. Ceci doit toutefois se faire dans le respect de leurs caractéristiques traditionnelles et notamment en préservant l'organisation générale du bâti autour d'une cour commune ouverte. Dans l'hypothèse où ces fermes trouveraient principalement une vocation d'habitat, le nombre de logements est encadré spécifiquement, pour se conformer aux exigences d'un développement modéré et maîtrisé du village."

Principes d'aménagement :

- La cour doit être préservée comme cour commune et ouverte. Les plantations éventuelles devront être limitées et ne pas porter atteinte à ce principe.
- Deux accès voiture seront aménagés suivant le principe défini sur le plan ci-contre.
- Le hangar attenant au bâtiment de ferme sera utilisé pour du stationnement ou détruit.
- Un cheminement piéton permettra d'accéder à la cour de ferme par l'arrière.
- Le poulailler pourra être démoli puisqu'il n'est plus en activité et il dénature le site. Dans ce cas, deux maisons pourront être édifiées à l'alignement de la rue de la Bauve pour prolonger le front bâti et répondre à celui de l'autre côté de la rue de la Bauve.
- Les terrains à l'arrière du bâtiment de ferme doivent être maintenus en espaces verts afin de préserver les prairies humides en bordure du Sausseron.

Orientations concernant l'accueil d'habitat :

- Le nombre total de logements ne pourra excéder 20.
- Les logements créés devront présenter une diversité de taille et de surface, pour permettre de répondre à des besoins diversifiés en terme de taille de ménage et de coût d'achat.
- La création de logement à statut locatif est encouragée.
- Le stationnement des véhicules est interdit dans la cour de ferme. Les places de stationnement seront réalisées dans les bâtiments existants ou dans le hangar attenant.



3 La zone AGRICOLE et son règlement



Traditionnellement, la zone agricole ("NC" dans les POS, "A" dans les PLU) est strictement réservée à l'agriculture. De ce fait, les bâtiments existants ou nouvellement construits dans cette zone doivent être affectés à un usage "nécessaire à l'exploitation agricole". Toute construction ou transformation doit démontrer qu'elle répond bien à cet impératif, ce qui empêche le mitage des espaces agricoles par des constructions à usage résidentiel ou d'activités non agricoles. Néanmoins, les pratiques et matériels agricoles évoluant rapidement, nombre de bâtiments deviennent trop exigus et sont délaissés par la profession. Par la Loi Urbanisme et Habitat de 2003 (voir

article L.123-3-1 ci-dessous), le législateur a introduit la possibilité de désigner **individuellement** les bâtiments qui présentent un intérêt architectural tel qu'il justifie une exception à ces principes. Les bâtiments ainsi désignés peuvent alors être affectés à un usage autre qu'agricole, au bénéfice de non agriculteurs, alors qu'ils demeurent classés dans la zone agricole.

L'avantage de cette mesure est qu'elle maintient l'intégrité de la zone agricole et sa vocation dominante. Elle permet par la voie d'une simple modification d'adapter le document d'urbanisme au gré des "abandons" de bâtiments, la logique voulant en effet que ne soient désignés que les bâtiments réellement délaissés par l'exploitation agricole ou susceptibles de l'être à court terme. Cette procédure de désignation "au cas par cas" empêche toute spéculation inutile sur des bâtiments qui ont encore un usage agricole et qu'il est souhaitable de conserver.

Article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

*"Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole".*

Schéma de principe d'organisation :



Le devenir de la grande ferme de Buhy est incertain. Soucieuse de protéger ce patrimoine monumental et ses abords, mais aussi de ne pas gêner les propriétaires dans leurs futurs projets, la commune a choisi de maintenir les bâtiments en zone agricole (Aa) tout en précisant dans le règlement que les bâtiments d'intérêt patrimonial (identifiés individuellement) pourront changer d'affectation à l'avenir.

Sur le plan de zonage, cette mesure est complétée par une protection de la cour au titre des éléments de patrimoine à préserver (Outil n°1).

4 La zone URBAINE et son règlement

De nombreux corps de ferme sont depuis longtemps intégrés dans la zone urbaine (zone "U") du POS ou du PLU. Si ce classement semble répondre à une logique



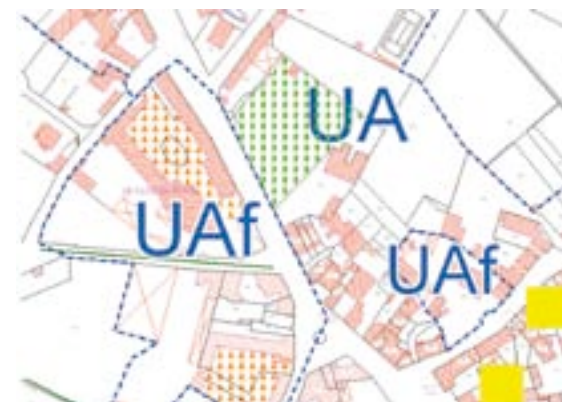
naturelle de cohérence, de continuité urbaine et de desserte par les réseaux publics, il présente néanmoins l'inconvénient d'exposer les détenteurs de ce patrimoine (agriculteurs pour la plupart) aux pressions de promoteurs immobiliers. Pour les bâtiments situés en périphérie de village au contact de la zone agricole, il est nécessaire de bien peser les avantages et les inconvénients respectifs d'un classement des bâtiments en zone A ou en zone U.

Pour les corps de ferme devant être classés en zone urbaine, deux possibilités s'offrent à la commune :

- soit ces bâtiments bénéficient des mêmes règles de constructibilité et de densité que toute la zone U,
- soit ces bâtiments font l'objet d'un secteur spécifique de la zone U, avec un règlement adapté justifié par la nature particulière des ensembles bâtis (taille et emprise des bâtiments, potentiel de transformation, terrains libres attenants...) et les enjeux de préservation du patrimoine (bâtiments, éléments de clôture, cour...).

Rappel : quel que soit le classement retenu (A, U ou Uf), il est fortement conseillé de compléter le dispositif réglementaire par une orientation d'aménagement (pages 16-17) et par la protection des éléments de patrimoine et de paysage (page 15).

Exemple de zonage "U" spécifique : la zone "Uaf" dans le PLU de Cormeilles-en-Vexin



Le règlement précise les dispositions applicables à cette zone particulière. Ainsi, en secteur Uaf, et à la différence du reste de la zone UA :

- Les activités agricoles sont admises.
- L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol du bâti actuel. En cas de démolition, la reconstruction ne pourra dépasser l'emprise au sol du bâtiment démoli et respecter l'unité de la cour.
- 2 places de stationnement par logement collectif et 3 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation individuelle seront aménagées dans la propriété.

Les outils d'urbanisme : la gestion des corps de ferme dans le PLU

Les autres outils d'urbanisme

D'autres mesures peuvent être mobilisées dans le cadre des règlements évoqués dans les pages précédentes ou en complément.

Les normes de stationnement exposées dans le règlement sont un levier précieux pour maîtriser de façon indirecte la constructibilité dans les zones urbaines ou à urbaniser. Concernant le bâti, les documents graphiques peuvent aller beaucoup plus loin dans la précision que le simple zonage et préciser des secteurs constructibles ou non, en complément ou en remplacement des dispositions indiquées dans le texte du règlement. Enfin, la transformation de corps de ferme en logements peut être favorisée par la mise en place d'emplacements réservés à cet effet.



5 Un point particulier du règlement en zone urbaine : les normes de stationnement

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut préciser "les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement". Cette règle n'est généralement formulée que pour les zones urbaines ou à urbaniser où la densité du bâti peut poser des difficultés de stationnement et occasionner une gêne importante pour les habitants. Le règlement fixe le nombre de places de stationnement obligatoires par logement. Il peut entrer d'avantage dans le détail en précisant si ces places doivent être immédiatement accessibles ou peuvent être "commandées" par la libération d'autres emplacement.

La combinaison de cette règle avec les orientations d'aménagement et la protection des cours de ferme permet d'encadrer précisément le mode de réalisation de ces places de stationnement. A noter que certaines catégories de logements sociaux échappent à cette obligation, ce qui dans la pratique doit conduire la commune à réfléchir à la réalisation d'emplacements publics supplémentaires.



6 Les emprises constructibles dans les documents : plan masse, bande d'implantation

Les documents d'urbanisme ont souvent eu la prétention de traiter l'évolution du territoire par de simples règles arithmétiques : surface minimales de terrains, coefficient d'occupation du sol, marges de recul à la voirie et aux limites de parcelles...

Les nouvelles pratiques de l'urbanisme privilégient le projet, la forme du bâti et la fonctionnalité. Ainsi, le recours aux plan masse ou aux bandes d'implantation du bâti est de plus en plus fréquent. Ces emprises sont reportées avec précision sur le plan de zonage et sont établies, en fonction de la configuration des voies, des bâtiments avoisinants, du paysage urbain... Elles peuvent même être cotées (largeur, longueur, hauteur des bâtiments) pour garantir la préservation des caractéristiques particulières d'un site, d'une vue, d'une silhouette bâtie.

7 L'emplacement réservé pour créer du logement social

Le législateur a récemment introduit dans le code de l'urbanisme (article L.123-2 alinéab) une disposition selon laquelle *"dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : (...) à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit"*.

Cette procédure de maîtrise foncière qui était jusque-là réservée à des fins d'équipements publics, de voirie ou d'espaces verts peut désormais être mobilisée sur des ensembles fonciers (bâties ou non bâties) en vue d'y créer des logements servant des objectifs de mixité sociale. La mise en place de cette servitude sur des corps de ferme suppose que la collectivité se donne les moyens à court ou moyen terme d'acquérir les immeubles concernés pour y réaliser (ou y faire réaliser) les opérations de logement prévues.



Au-delà du règlement, le projet...

Si le PLU peut encadrer efficacement les conditions générales de reconversion des bâtiments agricoles d'une commune, il ne peut pour autant prétendre tout régler. Il n'apporte par exemple pas de garantie particulière quant à la qualité architecturale du projet, à la qualité de mise en œuvre des matériaux, au mode constructif retenu, aux choix énergétiques opérés, au sérieux et à la motivation du maître d'ouvrage, à la compétence du maître d'œuvre et des entreprises. Pour que les règles établies au nom de l'intérêt général dans le document d'urbanisme soient bien appliquées, la collectivité doit également s'impliquer à l'échelle du projet. Or trop souvent les communes restent en retrait et pensent ne pas avoir à intervenir dans un projet privé, ou s'imaginent que leur document d'urbanisme combiné avec l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) les protégera contre tous les excès des promoteurs immobiliers. Et trop souvent les communes finissent par appeler le Parc "au secours"... une fois que les travaux sont trop engagés et les dégâts irrécupérables !

La collectivité doit s'investir dans les projets

Pour aller au delà de la règle d'urbanisme consignée dans le PLU, la commune doit en premier lieu exercer son autorité au travers du permis de construire. Si pour cause de site inscrit (dans la quasi totalité des communes du Parc) les permis de construire font l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), cela ne dispense pas pour autant la commune de se prononcer également sur le projet. Le Code de l'Urbanisme (cf. encadré) donne à l'autorité délivrant le permis de construire la capacité de refuser une autorisation ou, et c'est le plus intéressant, de l'assortir de prescriptions précises. L'avis de l'ABF est souvent un appui précieux, mais il est loin d'être infaillible et la commune peut aller plus loin dans ses exigences. Le cas échéant, elle peut solliciter les conseils du Parc pour formuler des prescriptions précises qui pourront être inscrites dans l'autorisation de construire ou d'aménager..

Accompagner, conseiller, mettre en relation les acteurs

Plus que par la voie administrative (PLU et PC), c'est par le conseil, l'information et l'accompagnement des porteurs de projets que les marges de progrès sont les plus importantes. Depuis sa création, le Parc a développé une action importante de conseil et de sensibilisation au patrimoine bâti rural. Il assure cette mission en parfait partenariat avec l'ensemble des



intervenants possibles (SDAP, DDT, CAUE, SICA...). Mais pour qu'un accompagnement efficace puisse se mettre en place, il faut que le Parc et ses partenaires soient informés des projets le plus en amont possible, avant même l'établissement des premiers plans, avant même le choix d'un maître d'œuvre. Et c'est à ce niveau que le rôle de la commune est essentiel dans la coordination et la mise en relation des différents acteurs avec le porteur de projet.

Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La maîtrise du foncier : la seule garantie d'un projet de qualité

L'implication d'une collectivité dans un projet de reconversion est souvent perçue comme étant une charge difficile à assumer, notamment pour une commune rurale. La tentation est forte de se contenter d'un cadre réglementaire au travers d'un Plan Local d'Urbanisme. Il ne faut cependant pas se faire d'illusions : une règle, aussi bien faite soit elle, n'a jamais produit de qualité. Un projet privé même très strictement encadré par un règlement n'apportera jamais la même qualité de réponse aux attentes locales qu'un projet public. Seule la maîtrise du foncier, en l'occurrence du foncier bâti, permet à une collectivité de fixer de véritables exigences quant au mode de transformation d'une ancienne ferme.

→ Les outils :

■ Le DPU (Droit de Préemption Urbain) :

Cette procédure permet à une commune d'avoir une priorité sur l'achat d'un terrain lors de sa vente. Les communes dotées de documents d'urbanisme (POS, PLU) peuvent instituer des zones de préemption sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser. Aux termes de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, il ne peut être institué un tel droit qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain et dans un périmètre délimité.



Ce mode d'acquisition foncière est plus facile à mettre en œuvre que l'expropriation car il repose sur un principe de négociation entre la collectivité et le propriétaire, régulé par le juge qui fixe le prix si nécessaire. La collectivité peut renoncer à tout moment de la procédure.

■ L'expropriation pour cause d'utilité publique :

Cette procédure permet à une collectivité territoriale d'obliger une personne privée, particulier ou société, à lui céder un terrain pour réaliser un projet d'aménagement. Elle ne peut être mise en œuvre que pour une opération d'utilité publique (lutte contre l'habitat insalubre et dégradé, sécurité publique). C'est une procédure longue et complexe qui nécessite une enquête publique préalable.

→ Du portage foncier à la réalisation d'opérations : acteurs et structures

■ Les Établissements Publics Foncier (EPF) du Val d'Oise et des Yvelines :

Ce sont des établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) exclusivement destinés aux interventions foncières. Ils sont compétents pour réaliser *"les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains"* (art. L.321-1 du Code de l'urbanisme). Les EPF Val d'Oise et Yvelines ont pour vocation de faciliter l'aménagement futur des terrains. Pour se faire, ils disposent des outils classiques d'acquisition foncière (par voie amiable, droit de préemption urbain, expropriation pour cause d'utilité publique...).

■ Le service du Domaine :

Le service du Domaine "France Domaine", anciennement sous l'égide de la Direction générale des impôts, a été transféré, le 1^{er} janvier 2007, à la Direction générale de la compatibilité



publique. Il a pour mission l'acquisition, la gestion et la cession des biens domaniaux, l'établissement de l'assiette et le contrôle des redevances domaniales et le recouvrement des produits domaniaux de toute nature.

■ Les aménageurs et bailleurs publics :

Les aménageurs et bailleurs publics constituent des relais naturels de la maîtrise foncière publique pour le montage d'opérations de réhabilitation. Ils peuvent acquérir directement le terrain auprès de l'EPF. Ils conçoivent un projet en accord avec la commune commanditaire.



Les principes à retenir pour une reconversion réussie

Il est difficile et certainement même illusoire de prétendre établir des "règles" architecturales universelles pour une bonne reconversion tant les situations sont diverses et surtout les projets variés. Chaque cas est particulier et doit faire l'objet d'une approche spécifique issue d'un diagnostic précis (cf. pages 11 et 12).



On peut néanmoins retirer de la pratique quelques grands principes communs à tous les corps de ferme :

→ L'identité des corps de ferme repose avant tout sur la configuration de leurs bâtiments autour d'une cour. Si les usages des bâtiments sont amenés à changer, **l'identité de l'ensemble doit rester lisible** : la cour doit rester une cour, c'est à dire un espace ouvert permettant de desservir librement les différents bâtiments. L'usage à des fins de stationnement, le découpage en espaces privatifs assortis de clôtures plus ou moins discrètes doivent être absolument évités.

→ Traditionnellement, les corps de ferme s'organisent autour d'un logis et d'une cour intérieure. L'implantation des bâtiments suit la forme générale de la parcelle (rectangulaire ou carrée). Les largeurs des pignons peuvent être plus importantes que des maisons d'habitation mais ne sont munies que de quelques ouvertures, encore moins présentes sur la rue. La partie habitable est identifiable parmi les autres bâtiments car elle montre un décor et des ouvertures supplémentaires. L'architecture "paysanne" traditionnelle doit être respectée par la conservation de la volumétrie et de la composition générale des différents bâtiments.

Favoriser l'implication des propriétaires historiques

La reconversion d'une ferme ne signifie pas forcément le départ de son propriétaire et la vente à un promoteur. D'autres formules plus progressives, mixtes, sont possibles, avec le maintien en place d'une partie de l'activité agricole. L'expérience montre que les projets sont souvent plus intéressants pour la collectivité lorsque le propriétaire "historique" garde un lien fort avec le projet : c'est un gage inestimable d'implication, de souci de qualité et de retombées locales.



→ De même **la fonction originelle des bâtiments doit rester perceptible**, et malgré l'aménagement de nouvelles ouvertures, on doit pouvoir reconnaître ce qui fut une grange, une étable ou un simple hangar. Les transformations des bâtiments anciens doivent être modestes et respectueuses. C'est à cette condition que la richesse de l'histoire des fermes vexinoises pourra être comprise par nos successeurs.

→ Un corps de ferme possède un potentiel très important de reconversion en de multiples fonctions autres qu'agricoles. En effet, sa capacité d'accueil est grande si tous les bâtiments sont exploités (granges, écuries, charretteries). Cependant, chaque corps de ferme, en fonction de la localisation et des besoins propres de la commune dans laquelle il se trouve, doit développer un projet et un programme qui lui sont propres.

Le respect de l'identité architecturale et des matériaux d'origine

Les constructions anciennes, notamment les maçonneries de pierres montées au mortier de chaux et/ou de plâtre sont **particulièrement sensibles aux interventions contemporaines**. Un bâtiment ancien est un bâtiment vivant, souple, qui bouge (ce qui est tout à fait normal !) et qui respire (l'eau sous forme de liquide et de vapeur circule dans tous les murs anciens). L'usage immodéré du béton qui crée autant de points durs et étanches (sol, plancher, encadrements d'ouvertures, rejointoiements, enduits) est la preuve d'une profonde méconnaissance du patrimoine local et de ses caractéristiques. Son usage ne se justifie que lors de refontes importantes, pour palier des désordres structurels, ou dans le cadre d'un parti architectural résolument contemporain. Des modes d'intervention respectueux de l'authenticité de ce bâti vernaculaire existent bel et bien, et il est encore possible de trouver des artisans capables de travailler en respectant les techniques anciennes ! Mais il faut savoir les chercher, et s'entourer de bons conseils...

La restitution des matériaux d'origine et d'éventuelles modénatures ou enduits, dans la mesure du possible, permet de mettre en valeur et de révéler l'aspect originel du corps de ferme. Un traitement contemporain sobre ainsi qu'un travail de détail et de précision sur les ouvertures peut être envisagé. De même, lors des travaux de rénovation, les simples révisions d'enduits sont à privilégier plutôt que des réfections complètes.

Le mode de construction des bâtiments ruraux anciens leur confère de **grandes qualités en terme de confort, d'inertie thermique et de régulation de l'hygrométrie**. Pour ces bâtiments, les démarches courantes d'amélioration énergétique (isolation "classique" par laines minérales ou polystyrène, chauffages et ventilations conçus pour de la construction

neuve) sont peu adaptés. D'autres approches, de type bioclimatique, s'imposent pour ces bâtiments.

Ce sont tous ces éléments qui font qu'un projet sera réussi ou pas, qui feront qu'une ferme aura réussi sa reconversion... ou sera irrémédiablement perdue pour les générations futures.

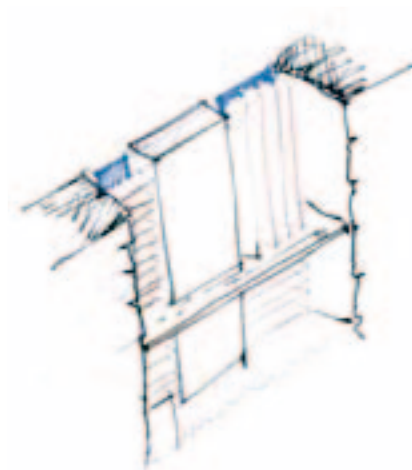
Façade avant intervention



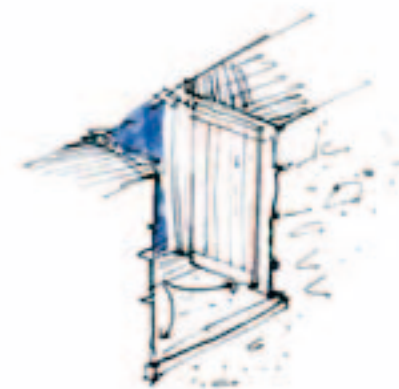
Façade après intervention



Projet de réhabilitation d'une grange en logement. Façade sur cour.



Ouverture : apports de lame de bois "brise-vue" avec recherche de vocabulaire architectural que l'on peut trouver dans les granges du Vexin



Ouverture : pour éviter l'effet "maison" avec volets se rabattant sur façade, les volets se positionnent dans les tableaux des ouvertures

Recueil d'expériences : des projets réussis...



Logements étudiants (privé) - Campus Vert (Nord-Pas-de-Calais, Picardie, Bretagne).....	p. 27
Logements locatifs sociaux (privé) - Villeneuve-le-Comte (77).....	p. 28
Logements locatifs (public) - Lumigny (77).....	p. 30
Locaux municipaux et logements locatifs (public) - Brignancourt (95).....	p. 31
Pôle communal pour la petite enfance (public) - Mordelles (35).....	p. 32
Bureaux et locaux d'activités (public) - Montels (09).....	p. 34
Bureaux et locaux d'activités (public) - Bouffemont (95).....	p. 36
Location de salles et organisation de réceptions (privé) - Guiry-en-Vexin (95).....	p. 37
Ateliers pour artisans d'art et chambres d'hôtes (privé) - Wy-dit-Joli-Village (95).....	p. 38
Gîtes ruraux (privé) - Aavernes (95).....	p. 39
Accueil pédagogique à la ferme (privé) - Gouzangrez (95), Sailly (78).....	p. 40
Vente de produits de terroir à la ferme (privé) - Nucourt (95).....	p. 41
Pension équestre (privé) - Grisy-les-Plâtres (95).....	p. 42
Centre équestre (privé) - Le Perchay (95).....	p. 43
... et quelques autres idées d'utilisation ou de reconversion de bâtiments.....	p. 44

→ Logements étudiants (privé)



L'association "Campus Vert", qui fédère les Associations régionales des Fermes d'Accueil en Chambres d'étudiants (AFAC), a imaginé et mis en oeuvre un concept original, permettant d'offrir au bâti agricole une nouvelle vie et aux étudiants des logements de qualité, dans un cadre verdoyant et calme, à des prix de loyers modérés. Cela participe, par la même occasion, au désengorgement du marché locatif urbain, tout en apportant un dynamisme supplémentaire aux territoires périurbains. Les agriculteurs qui les accueillent aujourd'hui ont choisi d'héberger des étudiants dans leur ferme, convaincus des atouts de la vie à la campagne. De plus, parce qu'une ferme est toujours un lieu de vie et d'histoire, les agriculteurs ont souhaité conserver ces bâtiments qui leur étaient chers, au lieu de les démolir ou de les transformer trop profondément.

Cette formule d'hébergement est aujourd'hui reconnue par tous, agriculteurs et étudiants :

- elle est originale et sympathique,
- elle s'organise autour d'une charte de qualité qui garantit à chaque locataire de trouver un studio meublé, équipé, avec un loyer modéré et un accueil chaleureux,
- elle regroupe des agriculteurs au sein d'une même fédération qui les conseille et les accompagne au quotidien.

Afin de préserver l'harmonie architecturale des corps de ferme, les studios s'efforcent de conserver l'aspect extérieur des bâtiments agricoles et c'est ce qui fait leur charme. La cour, élément essentiel dans une ferme, reste autant que possible un endroit ouvert et convivial. Cette formule permet en outre



Campus Vert (Nord-Pas-de-Calais, Picardie, Bretagne)

Communes situées à proximité de pôles universitaires

aux propriétaires "historiques" de rester en place et peut être réalisée en plusieurs tranches successives. Enfin, pendant les périodes de vacances scolaires, certains agriculteurs utilisent les logements libérés pour accueillir des stagiaires d'été.

L'ensemble des propriétaires est regroupé en réseau sur chaque territoire concerné (actuellement le Nord-Pas-de-Calais, la Picardie et la Bretagne). Cette fédération est notamment chargée d'essaimer le concept sur les différentes régions de France, de monter les dossiers de subvention pour le fonctionnement de la Fédération auprès de l'État, des Conseil Régionaux et des départements, de représenter la Fédération dans les différents organismes professionnels. Les réseaux régionaux eux ont pour mission de rechercher les partenaires locaux nécessaires à l'avancée des projets, de promouvoir cette forme d'accueil auprès des universités, des écoles spécialisées et entreprises accueillant des stagiaires, et de sensibiliser les agriculteurs, organiser des formations en direction des porteurs de projet, de venir en appui aux nouveaux porteurs de projet.

Ces deux structures sont uniques et portent un concept original. Campus vert est une fédération dont l'objet est attrayant et qui montre des signes de réussite dans plusieurs régions. Le Vexin français, territoire rural aux portes de l'agglomération de Cergy-Pontoise, pourrait logiquement s'y intéresser. Certaines des communes du Parc sont en effet très proches des divers sites de l'Université de Cergy-Pontoise et autres écoles, elles pourraient ainsi offrir, par la reconversion de leurs corps de ferme, du logement pour de nombreux étudiants qui ont des difficultés à en trouver à des loyers corrects.

Recueil d'expériences : des projets réussis...

→ Logements locatifs sociaux (privé)

Il s'agissait à l'origine d'un bâtiment unique composé d'une habitation, de bâtiments pour les animaux et de hangars. Le fermier parti en retraite, le bâtiment a été désaffecté pendant de nombreuses années. La Mairie s'est portée acquéreur. Elle s'en est longtemps servi de dépôt (pour les sacs de sel par exemple). Mais le bâtiment commençant à se dégrader, le Maire, architecte et sensible aux qualités du bâti agricole, a souhaité lui trouver une nouvelle destination.

L'opération a été montée avec une association d'insertion, l'AIPI (Atelier pour l'Initiation, la Production et l'Insertion), avec laquelle un bail à réhabilitation de 25 ans a été signé. L'AIPI a effectué les travaux de réhabilitation d'une partie du bâtiment, par le biais de chantiers d'insertion, en 4 logements sociaux (3 studios et 1 F2). En matière d'attribution, les habitants de cette commune répondant aux critères sont privilégiés.

L'AIPI a géré le montage financier de l'opération. Cette association de loi 1901 a pu avoir pour partenaires financiers la commune, le Conseil Régional, le Conseil Général, l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), la Fondation Abbé Pierre avec qui elle a des liens de longue date, le CIL (Comité Interprofessionnel du Logement) qui prête à 1 % (la Caisse des Dépôts et Consignations ne prête plus aux associations).

L'association perçoit les loyers, paie les charges foncières, assure l'entretien. Au terme des 25 ans de bail à réhabilitation, le bâtiment redeviendra pleine propriété de la commune.



Villeneuve-le-Comte (Seine-et-Marne)

Commune de 1 700 habitants à 40 kms de Paris



Le bail à réhabilitation a été instauré par la loi Besson de 1990. C'est un contrat par lequel le "preneur" s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du propriétaire et à le conserver en bon état d'entretien en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail.

En fin de bail, le propriétaire bénéficie des améliorations réalisées sans avoir à indemniser le preneur et retrouve la libre disposition de son bien.

Seules certaines personnes morales peuvent, en qualité de preneur, conclure un bail à réhabilitation : collectivités territoriales, sociétés HLM, SEM, ou associations oeuvrant dans le logement.

L'accord parfait : une architecture contemporaine simple, sobre et modeste, qui respecte l'identité originelle de ce hangar de ferme.



Recueil d'expériences : des projets réussis...

→ Logements locatifs (public)

M. et Mme Seingier se sont installés en GAEC en 1985. D'abord locataires, ils ont acheté les bâtiments dédiés aux animaux en 1999. L'avenir de ces étables de caractère était alors en suspens (destruction ou réhabilitation). Plusieurs pistes furent étudiées et l'idée d'en faire des logements locatifs germa en 2001 dans un contexte de très forte demande. Cette orientation a permis à l'exploitation agricole de sortir du village tout en y maintenant l'activité de vente à la ferme (huile de colza, asperges, pommes de terre, oignons...).

La ferme étant située en zone urbaine (UA) du Plan d'occupation des sols (POS), le changement de destination des bâtiments était possible. Les propriétaires ont renoncé aux opportunités de subventions (ANAH). Ils ont souscrit un emprunt et profité du dispositif " De Robien ++ " qui permet de déduire de son revenu foncier jusqu'à 65 % de son investissement. Les 6 appartements (5 de 2 pièces et 1 de 3 pièces sont gérés par une agence immobilière).

Le CAUE de Seine-et-Marne les a conseillés sur le choix d'un architecte et sur l'intégration paysagère des bâtiments. Une SCI a été créée et le permis de construire déposé. Les travaux ont permis de découvrir une cave datant de la fin du XVII^e, début XVIII^e siècle.

Cette opération a permis d'allier les préoccupations patrimoniales et environnementales de la commune et des propriétaires, tout en répondant à une demande en logements particulièrement marquée en zone périurbaine (tous les logements étaient déjà loués avant la fin de travaux). Ce cadre plus attractif assure le renouvellement de la clientèle de la boutique à la ferme.

Lumigny (Seine-et-Marne)

Commune de 600 habitants à 50 kms de Paris



→ Locaux municipaux et logements locatifs (public)



Seul grand corps de ferme de Brignancourt, cet ensemble remarquable de bâtiments a été racheté par la municipalité en 1992, suivant ainsi la volonté de son propriétaire. Très vite s'est imposée l'idée d'y réaliser des logements, mais avec toutefois le souci de ne pas y créer de concentration exagérée et la volonté d'y maintenir une diversité d'usages. Ainsi, en 2000, une première tranche de 6 logements locatifs sociaux a été réalisée dans le corps de logis de la ferme. Cette opération a été conduite directement par la commune avec l'assistance du Pact du Val d'Oise (Propagande et Action Contre les Taudis). Les logements ont été financés en PLS (Prêt Locatif Social). L'investissement de près de 370 000 € a été couvert à 34 % par des subventions publiques, et pour le reste par un emprunt remboursé par les loyers. Ainsi l'opération n'a aucun impact direct sur le budget communal, et elle permet même de dégager un léger bénéfice qui est aussitôt mis en provision pour de futurs travaux d'entretien du bâtiment.



Pour les élus, le plus important est de pouvoir répondre aux besoins de logements locaux : sur les 6 locataires, 4 étaient originaires de la commune (des jeunes résidant chez leurs parents, ou des personnes âgées désirant abandonner un logement trop grand), et 2 des parents de brignancourtois. Par ailleurs les élus ont souhaité maintenir une activité dans le corps de ferme. Ainsi une petite entreprise de laverie industrielle loue une partie des bâtiments pour son activité. De même la municipalité utilise un autre bâtiment comme atelier municipal (rangement de matériel et équipements divers).

Début 2008 a été inaugurée une seconde tranche de 6 logements, toujours financés en PLS, mais cette fois dans une ancienne étable, pour 1 150 000 € de travaux. Pour cette partie, les logements sont plus grands et adaptés à des familles

Brignancourt (PNR du Vexin français)

Les Pact et l'Assistance à Maître d'Ouvrage :

Par leur expérience et leur approche globale des problématiques du logement, les Pact sont attachés depuis leur création à proposer aux collectivités des réponses spécifiques, adaptées à chaque situation particulière. Ils peuvent proposer un service d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) qui permet d'apporter un conseil foncier, technique, administratif, financier et opérationnel dans les différentes phases d'une opération - en réhabilitation ou en construction neuve -, avec le souci du meilleur rapport qualité-prix tout au long de l'opération : études préalables, définition de l'ouvrage, conception de l'ouvrage, lancement et suivi des marchés publics, suivi puis réception des travaux, bilan de l'opération.

afin de contribuer au maintien de l'école communale (en regroupement avec la commune voisine de Santeuil). Avec 12 logements et deux activités dans ce corps de ferme situé au cœur du village, la qualité de vie est au rendez-vous. Et avec un total de 18 logements sociaux pour un parc de 70 logements, Brignancourt a valeur d'exemple pour l'ensemble des communes vexinoises en ce qui concerne le respect de la Charte du Parc en matière d'équilibre social et de mixité.



Recueil d'expériences : des projets réussis...

→ Pôle communal pour la petite enfance (public)

La reconversion de la ferme du Pâtis est une des actions emblématiques conduites par la commune de Mordelles afin de donner une dimension concrète aux principes de développement durable. Elle complète parfaitement une démarche engagée depuis plus de 10 ans et qui se traduit dans de nombreux domaines : préservation des espaces naturels et agricoles par un équilibre strict entre l'urbain et le rural, gestion poussée des ressources et des déchets, économie de l'eau et de l'espace, développement du "bien manger", offre diversifiée de logements, éco-construction et performance énergétique des bâtiments, modes de déplacements doux en lien avec la politique de l'agglomération rennaise.

Après plusieurs années de lutte contre un promoteur indélicat, la commune a acquis ce corps de ferme par la voie de l'expropriation en vue d'y aménager un pôle dédié à la petite enfance. L'emplacement se révèle en effet particulièrement intéressant, à la charnière entre le bourg ancien et du nouvel éco-quartier où sont construits quelque 650 logements à haute qualité environnementale.

Le parti architectural a été de mêler une restauration extrêmement rigoureuse (usage des matériaux et techniques traditionnels) avec des extensions résolument contemporaines.

Les anciens corps de bâtiments, disjoints, ont été réunis par un système de coursives contemporaines ramenant les circulations à un point central qui abrite l'accueil général. Autour prennent place une halte-garderie, la protection maternelle infantile, une ludothèque, deux salles communales. La gestion du site est confiée au centre intercommunal d'action sociale.



Mordelles (Ille-et-Vilaine)

Commune de 6 000 habitants à 15 kms de Rennes



▲ A l'image de l'ensemble des espaces publics de la commune, le jardin implanté au coeur de la ferme fait l'objet d'une gestion sans engrais ni produits phytosanitaires..



▲ Un ancien auvent ouvert devenu salle communale grâce à un traitement architectural contemporain.



▲ La ferme du Pâtis est reliée à tous les points de la commune par un réseau de voies cyclables sécurisées.



▲ Les matériaux traditionnels allient esthétique et qualité sanitaire.



▲ L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est totale.



▲ Noues et fossés drainants : gestion extensive des eaux fluviales.

La restauration des anciens bâtiments a été particulièrement rigoureuse, avec révision fine des structures en bois et usage du torchis traditionnel. Les extensions ont également fait appel à des matériaux naturels et sains. Le confort thermique est particulièrement soigné et s'appuie à la fois sur les qualités intrinsèques du bâti ancien (inertie, respiration) et sur des technologies de pointe (ventilation double flux, sur-ventilation nocturne, toitures végétalisées sur les extensions) pour atteindre une consommation de l'ordre de 70 Kwh/m² par an, tous usages confondus, ce qui est remarquable pour ce type de programme.



Recueil d'expériences : des projets réussis...

→ Bureaux et locaux d'activités (public)

La ferme d'Icart a été conçue par le Marquis de Narbonne-Lara à la fin du XIX^e siècle. En 2005, la bâtisse est rachetée par la Communauté de Communes du Séronais afin de créer un "pôle de promotion de la filière bois et des énergies renouvelables". Il s'agissait de créer un lieu de synergie regroupant différentes structures travaillant sur le bois, les énergies renouvelables et l'éco-construction. Ce projet marque un soutien fort de la communauté de communes au développement de la filière bois locale.

L'opération s'est voulue exemplaire, à l'image des activités accueillies. De plus, la ferme est située à proximité de la zone artisanale de qualité environnementale d'Ensaies, le long d'un axe de circulation, ce qui en fait un territoire attractif.

Objectifs de l'opération :

- Valoriser le caractère patrimonial de l'ancienne ferme.
- Mettre en avant le bois local sous toutes ses formes.
- Économiser les énergies et utiliser des sources d'énergies renouvelables.
- Préserver l'environnement autour du bâtiment.

Surface totale : 1044,5 m²

Coût travaux : 1 540 500 euros

"La ferme d'Icart date de la fin du XIX^e siècle. C'est un bâtiment magnifique avec une composition symétrique d'une grande régularité. Cette composition originale, d'une monumentalité tempérée, s'adapte bien à la destination d'un équipement collectif et de bureaux d'entreprises".



Montels (Ariège)



Le projet architectural a été conçu dans le respect de l'identité et du caractère du bâtiment. Les façades et murs en pierre enduits, la couverture en tuile, les planchers bois-métal et les charpentes ont été conservés ou reconstruits. La rénovation

s'est faite par l'emploi de bois sous de multiples formes, incluant des procédés d'économies d'énergie. On retrouve le bois en structure (charpente, planchers) en isolant (panneaux de fibres de bois et laine de bois produite en Ariège), en bardage extérieur (Pin Douglas non traité), en menuiseries, parquets et cloisons ainsi que comme combustible pour le chauffage (copeaux de bois issus des forêts ariégeoises).

Les performances énergétiques du bâtiment ont été optimisées grâce à une bonne isolation thermique, deux puits cana-



diens associés à une ventilation double flux et un chauffage au bois. De plus, des panneaux solaires photovoltaïques et solaires thermiques pour une partie de l'eau chaude complètent le dispositif. Les travaux ont été menés par des entreprises principalement locales. Les aménagements extérieurs ont permis la mise en valeur de variétés anciennes au sein d'un verger et d'un arboretum d'essence locale. L'écoulement et l'assainissement de l'eau sont traités par des plantes de milieu humide (système de filtres plantés de roseaux).



Le bâtiment est actuellement occupé par plusieurs structures travaillant sur les thématiques du bois ainsi que le siège administratif du Parc naturel régional des Pyrénées ariégeoises depuis mars 2011.

Le CAUE de l'Ariège a accompagné le maître d'ouvrage dans l'étude de faisabilité du projet et l'a assisté dans le choix du maître d'œuvre. C'est le cabinet Architecture et Paysage, en partenariat avec le bureau d'études Énergies Systèmes Ingénierie, qui a réalisé l'opération.

Contact : PNR Pyrénées ariégeoises
Pôle d'activités - Ferme d'Icart - 09240 Montels
Tél. 05 61 02 71 69
www.parc-pyrenees-ariegeoises.fr



Recueil d'expériences : des projets réussis...

→ Bureaux et locaux d'activités (public)

Ancienne propriété du Baron Empain, ce corps de ferme a cessé toute activité en 1987. En 1989, la mairie décide de préempter les bâtiments. La création d'un hôtel d'activités leur est conseillée. Une Société d'Economie Mixte est montée afin de faire des emprunts plus facilement et de maîtriser le foncier. La mairie signe un bail à réhabilitation avec cette SEM, la SOBEFA, qui prend en charge les travaux de réhabilitation.

Après la création, la demande en matière de location se manifeste rapidement. Il y a 6 ans, 30 % des locaux étaient vides, mais ils sont aujourd'hui tous occupés et il y a une liste d'attente : coiffeur, architecte, plombier, société de copie...

La durée moyenne de location est de 6 ans pour les locaux d'une surface de 20 à 150 m².



Bouffemont (Val-d'Oise)

Commune de 5 600 habitants à 30 kms de Paris

→ Location de salles et organisation de réceptions (privé)



Guiry-en-Vexin (PNR du Vexin français)

Depuis plus de 60 ans, les propriétaires ont toujours amélioré les bâtiments du corps de ferme. L'ancienne étable a été restaurée sur plusieurs années, en boutique de produits du terroir et en salle de réception de 120 personnes.

Pour cette réalisation, Odile et Christian Huppe-Degrave se sont entourés des conseils d'une architecte, d'une bonne équipe d'amis, d'un maçon qui a réussi à faire revivre le bâti typique du Vexin, et enfin de 4 corps de métiers (électricien, couvreur, menuisier, chauffagiste).

L'ancienne étable comprend aujourd'hui la salle de réception, une petite chambre, une cuisine et des sanitaires et s'ouvre sur une terrasse et un jardin paysager, exposés plein Sud. La grange au tulipier a obtenu le label : "tourisme et handicap".

La boutique de vente de produits à la ferme est ouverte tous les jours de 9h à 19h et la salle se loue selon la demande.



Contact : Ferme d'en Haut

5 rue Saint-Nicolas - 95450 Guiry-en-Vexin

Tél. 01 34 67 40 35

www.la-grange-au-tulipier.fr

Recueil d'expériences : des projets réussis...

→ Location d'ateliers pour artisans d'art et chambres d'hôtes (privé)

Une diversification originale pour ce corps de ferme dominé par l'imposant château d'Hazeville (XVI^e siècle, remaniements XIX^e siècle) :

- Une galerie d'art
- 2 chambres d'hôtes de prestige dans le pigeonnier
- 5 ateliers d'artisans (ébénistes, restaurateur, sculpteur...)
- 2 salles de réception de 80 m² pouvant servir de salle de réception, d'exposition, de réunion...

La reconversion des bâtiments s'est faite au fil des ans depuis 1981, en complément de l'activité agricole. Elle a permis de rénover progressivement les bâtiments, dont le pigeonnier en 1995. Les chambres d'hôtes qui y sont aménagées, chacune de 7 mètres de diamètre, ont été les premières du Val d'Oise à être classées "4 épis" dans le label "Charmance".

Wy-dit-Joli-Village (PNR du Vexin français)



▲ Les ateliers des artisans



▲ La salle d'exposition

→ Gîtes ruraux (privé)

Les gîtes ruraux ne sont pas réservés aux régions traditionnelles de vacances, comme la mer ou la montagne. Nombreux sont les provinciaux et étrangers qui séjournent en Ile-de-France et souhaitent y trouver à la fois le calme de la campagne et la proximité de la capitale mais aussi des sites touristiques du Vexin français. Pour Jean-Pierre et Sandrine Poulain-Duval qui se sont lancés dans l'aventure en 2002, la "motivation était double : elle se rapportait tout d'abord à l'entretien d'un patrimoine rural, dont l'essentiel des bâtiments n'est plus utilisable pour sa vocation première, l'agriculture. Il fallait sauver ces bâtiments de l'oubli, tout en leur conservant leur caractère et sans dénaturer l'ensemble auquel ils appartiennent. Et le choix du tourisme pour leur reconversion répondait à la seconde motivation : accueillir des personnes venant découvrir et profiter de notre région, et avoir des échanges humains intéressants dans ce cadre".

Si l'extérieur des bâtiments est resté très traditionnel d'aspect, l'intérieur a été traité dans un style résolument contemporain, ménageant de grands espaces ouverts où la lumière circule. Cette architecture laisse toutefois la part belle à la charpente en chêne d'origine et aux murs de pierre rejointoyés à la chaux. Les gîtes donnent à la fois sur l'extérieur, pour l'autonomie des visiteurs, mais aussi sur la cour : un gîte rural, c'est avant tout un accueil personnalisé, un contact avec un région, un site, et avec des hôtes passionnés.

Avant et après travaux... ►

Architecture traditionnelle pour les extérieurs, ambiance contemporaine à l'intérieur.

Architecte : Denis-Christophe Biron



Avernes (PNR du Vexin français)

À la recherche de nouveaux hébergements touristiques... Le Vexin français dispose d'un potentiel de développement touristique et de loisirs important grâce à sa notoriété, à la qualité de ses patrimoines, sa proximité de l'agglomération parisienne et la présence de sites touristiques forts. Compte tenu de la très faible capacité d'accueil du territoire, le développement touristique qui constitue un véritable enjeu de la politique économique du Parc nécessite la création de nouveaux hébergements touristiques. Si cette activité ne peut pas à elle seule constituer une activité professionnelle à part entière, elle peut générer néanmoins un complément de revenus permettant de faire face à l'entretien du bâti vacant existant.

Un accompagnement "sur mesures" de votre projet.

Cap Tourisme propose au candidat à la création d'un gîte rural ou de chambres d'hôtes un accompagnement personnalisé en lien avec le Relais départemental des Gîtes de France : journée d'information, visites d'hébergements en activités, formations sur les thématiques de la rentabilité et des aspects juridiques fiscaux et sociaux, visite conseil sur site... Les techniciens du Parc vous aident également pour mobiliser les aides financières adaptées à votre projet et ce notamment dans le cadre d'une meilleure prise en compte de l'environnement.

Contacts : Cap Tourisme (Parc naturel régional du Vexin français) et Relais départementaux des Gîtes de France du Val d'Oise et des Yvelines

Recueil d'expériences : des projets réussis...

→ Accueil pédagogique à la ferme (privé)

L'accueil de classes à la ferme ne relève pas d'une approche économique classique : c'est avant tout un sacerdoce, une envie profonde de partager la passion pour son métier, pour la qualité de son travail et de ses productions, pour l'histoire de son exploitation familiale.

A Gouzangrez, Emmanuel et Véronique Delacour s'efforcent de faire partager leur passion pour cette partie du plateau du Vexin français où se dresse la cheminée de l'ancienne distillerie. Avec l'appui du Parc et de la Chambre d'agriculture, ils ont mis en place un projet pédagogique. L'accueil de classes se fait dans une salle aménagée à cet effet, des panneaux d'exposition, outils anciens, maquette de la distillerie permettent d'expliquer le métier d'agriculteur aujourd'hui, mais aussi le passé de cette exploitation familiale depuis six générations.

Agriculteur à Sailly, Gérard Béguin a été dès 2000 l'initiateur de ce type de démarche pour le Vexin français. Conscient de la méconnaissance profonde des "choses de la vie" qui affecte les enfants et notamment les citadins (le lait vient de la brique du supermarché !), il a voulu simplement la réalité des saisons, du travail, depuis les semis jusqu'à la récolte. Une salle aménagée dans la ferme permet d'accueillir les classes et de projeter un diaporama qui sert de support pédagogique aux enseignants.

Dans les deux projets, le Parc a aidé techniquement et financièrement les agriculteurs à aménager ces locaux d'accueil.

Gouzangrez et Sailly (PNR du Vexin français)



Légendes photos :

1, 2 et 3 : Le fonctionnement de l'ancienne distillerie de Gouzangrez est expliqué grâce à une maquette réalisée par M. Delacour.

4 : La ferme du Colombier à Sailly.

→ Vente de produits de terroir à la ferme (privé)



La production de pommes des Vergers d'Hardeville bénéficie de la Marque Parc naturel régional du Vexin français

Acheter directement les produits de la ferme, sur leur site de production, voilà une idée qui séduit de plus en plus de consommateurs. Lien direct avec un producteur fier de son métier et de ses produits, économie de plusieurs intermédiaires et de transports inutiles, démarche de soutien à une agriculture paysanne, les motivations des consommateurs sont diverses et souvent complémentaires.

Catherine et Jean-Marc Vincent sont issus d'une famille d'agriculteurs à Nucourt. Ils sont aujourd'hui à la tête d'un verger de 2,20 hectares, soit 2 500 arbres fruitiers.

Le corps de ferme a été converti en local de vente de produits de terroir à la ferme. Une partie du bâtiment est réservée à la chambre froide et à la salle de conditionnement des produits. La boutique, aménagée au cœur du corps de ferme, propose à la vente la production de la ferme mais aussi d'autres produits des fermes environnantes.

Nucourt (PNR du Vexin français)

La Marque Parc :

La Marque "Parc naturel régional" est une marque collective protégée. Sur le territoire du Parc naturel régional du Vexin français, elle est à ce jour attribuée à 5 producteurs locaux :



- Valérie et Laurent Barrois, les Vergers d'Ableiges.
- Philippe Brard, la Ferme des Vallées à Auvers-sur-Oise.
- Catherine et Jean-Marc Vincent, les Vergers d'Hardeville à Nucourt.
- Denis et Brigitte Sargeret, Ferme - Brasserie du Vexin à Théméricourt.
- Stéphane Duval, Huilerie avernoise à Avernès.

La Marque Parc est associée à trois valeurs : le lien au territoire, avec des producteurs qui exercent dans le Vexin français et qui s'attachent à le faire découvrir au travers leurs produits, une dimension humaine, le savoir-faire du producteur étant primordial dans le processus de fabrication, le respect de l'environnement à tous les stades de la fabrication.

Contact : Les Vergers d'Hardeville

11 rue de la Mare - 95420 Nucourt

Tél. 01 34 67 41 39

vergerha@wanadoo.fr



Recueil d'expériences : des projets réussis...

→ Pension équestre (privé)

Lorsqu'il reprend la ferme de Berval en 2002, Olivier Guilliard fait immédiatement le choix de développer une activité de pension équestre. Celle-ci doit en effet lui permettre de valoriser ce patrimoine particulier composé de prairies pentues (impossibles à mettre en culture) et d'un corps de ferme typiquement vexinois situé dans un cadre superbe, ouvert sur de nombreux chemins de randonnée. Depuis, de nouveaux investissements sont faits chaque année : construction de boxes (25 à ce jour, avec une place d'infirmerie en cas de besoin), de selleries, création d'une carrière d'évolution, de paddocks...

La pension de Berval accueille 110 chevaux selon deux formules : pension au pré (avec foin à volonté pendant les 6 mois d'hiver), ou pension au pré le jour et au box la nuit. Les tarifs des deux formules sont respectivement de 178 € et 325 € par mois (tarifs 2012). La prestation intègre l'accès aux installations, et permet en outre de bénéficier de la présence permanente d'un professionnel du cheval sur le site (surveillance, soins, manipulations...). Le foin distribué aux chevaux est produit sur l'exploitation.

Au sein de l'exploitation agricole d'Olivier Guilliard (essentiellement tournée sur les grandes cultures, céréales et betteraves), la pension équestre de Berval constitue une activité complémentaire intéressante, qui permet d'entretenir le bâti, les prairies et d'envisager un avenir serein. Les demandes sont cependant largement supérieures aux capacités d'accueil, et dans un souci de respect du site (limitation volontaire du chargement des prairies), il ne semble pas possible d'accueillir beaucoup plus de pensionnaires dans un futur proche.



Grisy-les-Plâtres (PNR du Vexin français)

L'avenir des prairies passe-t-il par le cheval ?

Que ce soit dans les vallées, autour des buttes ou en périphérie des villages, les prairies sont des éléments certes discrets mais pourtant essentiels aux paysages vexinois. Associées aux haies et aux anciens vergers, elles constituent un chaînon indispensable au maintien d'une trame écologique efficace à l'échelle du territoire du Parc naturel régional. Enfin, elles sont incontournables dans la gestion de l'eau et des ruissellements.

Il faut malheureusement constater que les prairies sont de plus en plus rares et malmenées : raréfaction de l'élevage bovin (allaitant et laitier), mise en culture (avec arrachement des haies et vergers), boisement (pour les terrains les plus difficiles) ou abandon pur et simple. C'est ainsi que les paysages s'appauvrissent et qu'entre les grandes cultures et les forêts, tous les petits éléments qui faisaient la richesse et la diversité du milieu rural (haies, vergers, arbres isolés, talus, bosquets, mares...) tendent à disparaître.

Cette disparition est-elle pour autant irréversible ? L'augmentation du nombre d'équidés (chevaux, poneys, ânes) occupant des pâtures semble indiquer un début de réponse. Certes ce type d'occupation ne résoudra pas à lui seul le problème de la raréfaction des prairies, certes il soulève d'autres interrogations (soin des animaux, risques d'abandon, chargement des prairies, construction d'abris...) mais il mérite d'être pris en considération et peut en outre constituer une voie de diversification pour certaines exploitations agricoles.

→ Centre équestre (privé)



Un corps de ferme typiquement vexinois situé au coeur du village. Manège couvert, boxe, les aménagements s'intègrent harmonieusement dans l'environnement bâti. Outre les activités d'équitation classique, le centre équestre de La Tanière fait la part belle à l'équitation d'extérieur.

Le Perchay (PNR du Vexin français)

Lorsqu'il arrive en septembre 1976 au Perchay, Jean-Michel Millecamps découvre la ferme de la mare totalement vandalisée, laissée à l'abandon par son propriétaire, la Caisse des Dépôts et Consignations. La ferme est un ensemble remarquable, composée de bâtiments du XVI^e au XVIII^e siècle, et qui marque fortement l'entrée nord du village. Après un an passé à nettoyer, remettre en état une partie des bâtiments et créer les premières installations, le centre équestre de la Tanière est inauguré en septembre 1997. Le succès est immédiat avec environ 60 inscriptions. La cavalerie de départ compte 7 chevaux. L'activité va ensuite monter progressivement en puissance, les installations se développant au fur et à mesure : boxes pour les chevaux, maison d'habitation, sellerie, gîtes d'accueil des cavaliers, carrière d'évolution, manège, parcours de Trec...

"C'est un chantier permanent depuis 30 ans..." explique Jean-Michel Millecamps. "Rien n'est jamais figé. Les années 70 marquaient les débuts de l'équitation de loisirs, c'étaient les balbutiements, l'époque des pionniers de la randonnée équestre. Actuellement, ce loisir est en plein boom, mais demain ça peut s'arrêter. Il faut donc s'attendre à tout moment à changer complètement de cap. Un corps de ferme, c'est un outil formidable, ça peut permettre de faire des choses très différentes, de l'artisanat, du théâtre... Ces vieilles pierres, c'est un trait d'union entre le passé et l'avenir. Cette ferme qui a plus de 500 ans a vu beaucoup de choses, la fin de l'époque médiévale, les débuts du machinisme, puis à nouveau des chevaux, mais cette fois pour le loisir. Ce qu'il faut pour de tels bâtiments, c'est un projet habité, aux deux sens du terme, un projet vivant et un projet qui ait du sens."

Recueil d'expériences : des projets réussis...

→ ... et quelques autres idées d'utilisation ou de reconversion de bâtiments :

→ Locaux de stockage pour petites entreprises

Lieu : Ferme Mousseaux à Jouars-Pontchartrain (Yvelines)

La valorisation du patrimoine immobilier d'une exploitation peut dans certains cas prendre des proportions importantes. Thierry Fanost, par ailleurs président de la SICA Versailles - Ile-de-France (lire encadré ci-dessous), a lui-même constaté, que les bâtiments agricoles se prêtent bien à l'immobilier d'entreprise : les 2 400 m² qu'il loue à des entreprises constituent aujourd'hui 40 % des revenus de l'exploitation.

Des conseils pour réoccuper le bâti rural : La SICA Versailles - Ile-de-France

A l'origine créée pour l'électrification des campagnes, la SICA (Société d'Intérêt Collectif Agricole) s'est réorientée récemment vers l'assistance aux projets de reconversion de bâtiments ruraux en l'Ile-de-France. Elle dispose aujourd'hui d'un important réseau d'adhérents et d'une expérience intéressante dans l'accompagnement de projets. Elle organise régulièrement des journées de visite et d'échanges sur des expériences concrètes et peut apporter des conseils précis en ce qui concerne les démarches et notamment les baux de location. (www.sicaversaillesidf.fr)



Actuellement, une quinzaine de locataires (plombier, électricien, espaces verts, pompes funèbres) occupent des lots de 25 à 760 m², aménagés avec des niveaux de prestation très variés : dans certains locaux, les investissements ont été assez importants, dans d'autres il n'y a pratiquement que le clos et le couvert. Le corps de ferme comprend également quatre studios de 15 m² avec salle commune. Les prix de locations commerciales varient de 3 euros le m² HT par mois à 6 euros pour les mieux équipées, les location étant établies sous forme de baux commerciaux. Dans les grands espaces, les locataires ont très souvent aménagé des bureaux en plus de leurs ateliers et leurs locaux de stockage. La multiplication des locataires permet de sécuriser les revenus (personne n'est à l'abri d'impayés), mais elle engendre aussi une charge administrative non négligeable.

Contact : Thierry Fanost, agriculteur & propriétaire,
Président de la SICA-Versailles-Ile-de-France

→ Centre culturel et bibliothèque

Lieu : Cany-Barville (Seine-Maritime)

Cany-Barville, bourg rural de 3 200 habitants, a installé en 1998 son centre culturel et sa bibliothèque municipale dans un ancien corps de ferme situé près du centre ville. Le coût de l'opération s'élevait à l'époque à plus de 5 millions de francs.

Source : *Habitat & Développement*

→ Café communal et logements sociaux

Lieu : Clairvaux d'Aveyron (Aveyron)

La commune de Clairvaux (1600 habitants), située près de Rodez, a conduit la réhabilitation d'une ancienne grange en café (au rez-de-chaussée) et logements (étage). Le café a été mis en gérance en 1997.

Source : *Habitat & Développement*



Habitat & Développement

Habitat & Développement est un réseau national d'acteurs régionaux dans le domaine de l'amélioration de l'habitat. La fédération nationale est notamment l'auteur d'une étude commandée en 2003 par le Ministère de l'Agriculture. Une grande partie des exemples cités ici est tirée de cette étude. (www.habitat-developpement.tm.fr)

→ Résidence pour adultes handicapés

Lieu : Bazolles (Nièvre)

Dans une commune rurale située à proximité de Château-Chinon, un corps de ferme réhabilité accueille des adultes handicapés et le personnel encadrant.

Source : Habitat & Développement



→ Local d'entreprise (scierie)

Lieu : Faux-la-Montagne (Creuse)

Le SIVOM du Plateau de Gentioux, dans la Creuse, a conduit en 1989 la reconversion d'une ferme en un local d'activités qui accueille une scierie-rabotterie.

Source : Habitat & Développement

→ Centre de formation à la coiffure

Lieu : Joué-lès-Tours (Indre-et-Loire)

Projet privé porté par un professionnel de la coiffure pour accueillir des stagiaires en formation initiale ou continue.

Source : Habitat & Développement

→ Locaux de stockage de véhicules anciens

Une idée émise par M. Philippe Muffang, vice-président de l'Association des Amis du Vexin français : concilier la préservation du patrimoine bâti et celle du patrimoine automobile, témoin de notre histoire et de notre savoir-faire industriel et technologique. Les propriétaires d'automobiles anciennes sont en effet nombreux à être susceptibles de vouloir s'éloigner de la capitale pour profiter au mieux de leurs belles autos. Il semble que ce type de stockage existe déjà de façon informelle, il pourrait néanmoins faire l'objet d'une véritable démarche de projet de réutilisation du bâti ancien.

Source : Bulletin de l'Association des Amis du Vexin français - N°58 2006-2007

Des loyers proportionnels aux investissements

De 1 euro le m² par mois pour un simple local de stockage non équipé à plus de 10 euros pour du logement ou des gîtes de standing, la fourchette de revenus est large. Mais les investissements varient en conséquence !

De nombreuses questions se posent quand il s'agit de s'orienter vers telle ou telle formule de reconversion d'un corps de ferme :

- Quel niveau d'investissement est souhaitable et/ou possible ?
- Quel niveau de transformation le bâti peut-il supporter à un coût réaliste ?
- Quelle sera l'implication du propriétaire dans la gestion au quotidien ?
- Comment gérer les relations entre les différents utilisateurs du site ?

→ Contacts et adresses utiles :

■ **Chambre interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France**

2 avenue Jeanne d'Arc - BP 111
78153 Le Chesnay
Tél. 01 39 23 42 00
E-mail : accueil@ile-de-france.chambagri.fr

■ **CAUE du Val-d'Oise**

Moulin de la Couleuvre - BP 40163
95304 Cergy-Pontoise Cedex
Tél. 01 30 38 68 68
E-mail : caue95@caue95.org

■ **CAUE des Yvelines**

56 avenue de Saint-Cloud - 78000 Versailles
Tél. 01 39 07 78 66
E-mail : caue78@caue78.com

■ **SICA Versailles Ile-de-France**

183 avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay
Tél. 01 39 24 85 48
Site : www.sicaversaillesidf.fr

■ **SDAP du Val-d'Oise**

37 rue Coutellerie - 95000 Pontoise
Tél. 01 30 32 08 44

■ **DDT du Val-d'Oise**

Préfecture - 95010 Cergy-Pontoise Cedex
Tél. 01 34 25 25 00
Site : www.val-d-oise.equipement.gouv.fr

■ **PACT Val-d'Oise**

13 bd de l'Hautil - 95092 Cergy-Pontoise Cedex
Tél. 01 30 38 07 08
E-mail : contact@pact95.org

■ **Espace Info Energie (Val-d'Oise)**

13 bd de l'Hautil - 95092 Cergy-Pontoise Cedex
Tél. 01 30 32 97 21
E-mail : info-energie@valdoise.fr

■ **Gîtes de France du Val-d'Oise**

74 rue de Paris - BP 6 - 95270 Viarmes
Tél. 01 34 09 81 73
Site : www.gites-val-doise.com

■ **SDAP des Yvelines**

7 rue des réservoirs - 78000 Versailles
Tél. 01 39 50 49 03

■ **DDT des Yvelines**

35 rue de Noailles - BP 1115 - 78011 Versailles
Tél. 0 810 637 809
Site : www.yvelines.equipement.gouv.fr

■ **PACT des Yvelines**

3 rue porte de Buc - 78000 Versailles
Tél. 01 39 07 78 51
E-mail : contact@pactarim78.org

■ **Espace Info Energie (Yvelines)**

120 avenue du Port 95955 Carrières-sous-Poissy
Tél. 01 39 70 23 06
Site : www.energies-solidaires.org

■ **Gîtes de France des Yvelines**

3 rue de Fontenay - 78000 Versailles
Tél. 01 30 21 36 73
Site : www.gites-de-france-yvelines.com

Merci à Stéphanie Moro, aux propriétaires de fermes, aux agriculteurs et élus du Parc, aux CAUE des Yvelines et du Val d'Oise ainsi qu'aux communes pour leur contribution.



→ Sources :

"Le devenir des corps de ferme de Seine-et-Marne, guide méthodologique"

CAUE, DDE, DDAF, SDAP et Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne, 2005

"Le problème des grandes fermes et de leurs réutilisations" - J-C DELESNE

Actes du colloque du 15 octobre 1994 à Courdimanche

Association des Amis du Vexin Français, 1995, pages 55 à 63

"Les grandes fermes à l'épreuve de la modernité dans le Vexin" - K. TOURRET

Mémoires de la Société historique et archéologique de Pontoise, du Val-d'Oise et du Vexin, Tome LXXXVIII, 2006

"Guide pratique du bâtiment agricole : construire, réhabiliter, reconvertir"

DDA du Val-d'Oise, 1982, 40 pages

"Cahier de recommandations pour restaurer ou construire dans le respect de l'architecture régionale du Vexin français"

Association de Sauvegarde de la Vallée du Sausseron et de ses Abords, Bulletin spécial n° 21, 2002

"N'abîmons pas le Vexin"

XXIII^e Rencontres du Sausseron du 5 novembre 2005 à Vallangoujard

Association de Sauvegarde de la Vallée du Sausseron et de ses Abords, Bulletin n° 24, 2005

CD-ROM : "Réhabilitation et conversion des bâtiments agricoles délaissés"

Fédération nationale Habitat & Développement, 2003

DVD : "Bâti agricole et paysage : préserver, réhabiliter, débattre, évoluer..."

Les actes des 1^{res} Rencontres nationales, 22/23 septembre 2005, Ecomusée de Savigny-le-Temple, Seine-et-Marne

→ Crédits photographiques :

Association Campus Vert, E. Delacour, O. Huppe, P. Lhomel, M. Penpeny, S. Perera - Alizari Images, PNR du Vexin français, PNR des Pyrénées ariégeoises et crédits réservés.





Yvelines
Conseil général

Parc naturel régional du Vexin français
Maison du Parc - 95450 Théméricourt
Tél. **01 34 48 66 10** - Fax : **01 34 48 66 11**
E-mail : contact@pnr-vexin-francais.fr
Site internet : www.pnr-vexin-francais.fr