

Les corps de ferme

Guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français

Les modes de production agricole ont façonné différents types de richesses patrimoniales.

En effet, le Vexin Français voit sur son territoire aussi bien des grandes fermes, des fermes isolées, des fermes de bourg, des fermes de plateau ou des petites fermes.

Cet ensemble de fermes modèle le paysage par leur aspect extérieur, leurs imposants bâtiments et les entrées parfois monumentales composées de portes charretières, portes piétonnes ou porche. Les fermes peuvent être classées par taille en se référant plus à la surface de l'exploitation qu'à la taille des bâtiments bien qu'elle rentre en ligne de compte. Au XVIII^e et XIX^e siècles, une grande ferme couvrait 50 arpents environ soit 25 hectares, alors qu'aujourd'hui, elle couvre plusieurs centaines d'hectares. La tendance depuis ces dernières années est à l'exploitation de 50 à 250 ha.



Connaître

1 Leur situation

Leur situation géographique dans le Vexin Français est liée à l'attraction propre de chaque village. Elles s'implantent tout de même régulièrement sur l'ensemble du territoire. Les fermes de bourgs structurent l'organisation du village et le parcellaire. Les grosses fermes se positionnent de façon prépondérante à l'entrée du village. Les petites fermes sont, elles, disséminées dans tout le village. De nos jours, nous les distinguons plus difficilement du fait de leur petite taille et de leur réutilisation en logement.

2 L'implantation sur la parcelle

Grands ou petits, tous les corps de fermes s'organisent autour d'un logis. Il existe peu d'ouvertures sur la rue : la vie est tournée exclusivement sur la cour intérieure. L'implantation des bâtiments suit la forme générale de la parcelle (rectangulaire ou carrée).



La lucarne à foin ou gerbière permettait, grâce à une poulie, de charger depuis l'extérieur le foin à stocker dans les greniers. Elle offrait également un éclairage naturel des greniers.



**ATTENTION
BIODIVERSITÉ**

Vous pouvez prendre en compte la biodiversité dans votre projet. Reportez-vous à la fiche « Biodiversité et patrimoine ».



3 L'organisation des bâtiments

L'ensemble du corps de ferme est une unité fonctionnelle et autonome organisée autour d'une cour minérale perméable aux eaux de pluie. Il existe un accès direct aux cultures, vergers, potagers. Les bâtiments abritant hommes et animaux possèdent une façade sur cour largement ouverte au sud pour bénéficier des apports solaires. Les locaux destinés à la conservation sont quant à eux de préférence orientés au nord.

L'organisation du logis est semblable aux maisons de bourg.

Les granges où sont entreposées les moissons et battu le grain, sont bien souvent les parties les plus anciennes et les plus imposantes de la ferme. Leur avenir est fortement compromis à ce jour car elles ne répondent plus aux besoins des agriculteurs, la taille des engins agricoles étant aujourd'hui trop importante.



4 Leur volumétrie

Les bâtiments de forme rectangulaire présentent une certaine homogénéité dans leur taille et leur proportion. Les largeurs des pignons peuvent être plus importantes que des maisons d'habitation mais ne sont munies que de quelques ouvertures. La partie habitable est identifiable parmi le corps de ferme, car elle montre un décor et des ouvertures plus importantes. La maison peut être surmontée d'un étage supplémentaire par rapport à l'ensemble.



Certaines fermes possèdent des colombiers, permettant de récupérer la « colombine », fientes qui servaient à fertiliser les terres

Diagnostiquer

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, charretiers). Cependant, chaque corps de ferme, en fonction de la localisation et des besoins propres (en terme de logements notamment) de la commune dans laquelle il se trouve, doit développer un projet et un programme qui lui est propre. Différentes démarches doivent donc être entreprises afin de développer son projet.



Le diagnostic structurel et sanitaire du corps de ferme

Les 5 premières fiches de ce guide détaillent pour chaque partie de la ferme les différents risques et pathologies pouvant entraîner des désordres puis la ruine de l'ensemble. Nous vous conseillons de les lire avant de vous plonger précisément dans votre projet. Enfin, la fiche « démarches et aides » vous aide à trouver des conseillers techniques et liste l'ensemble des procédures administratives à suivre.

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

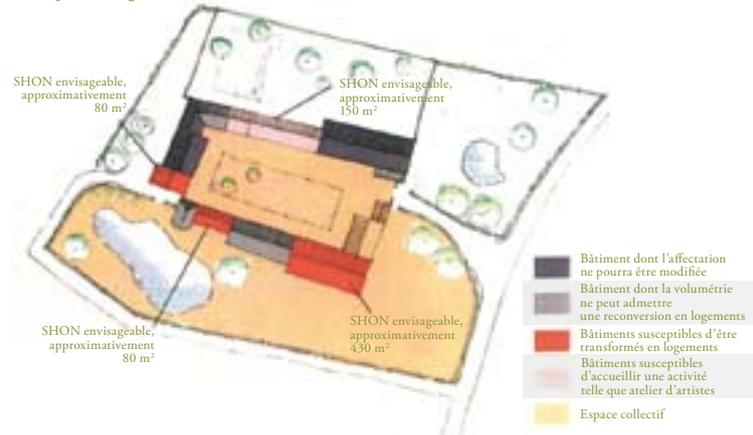
- situation géographique (à l'échelle de la commune) ;
- évolution historique de la ferme (notamment d'après archives) ;
- impact de la ferme dans son paysage ;
- organisation et usage des bâtiments, caractéristiques architecturales.

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

Pour des informations complètes, reportez-vous au guide « Le devenir des corps de ferme du Vexin français », téléchargeable sur le site internet du Parc ou sur demande.

Exemple de diagnostic



ÉTUDES PRÉALABLES

Pour savoir à quels usages se prête au mieux mon corps de ferme, il s'agit d'étudier les volumes et les caractéristiques du lieu afin de voir si le programme choisi est pertinent :

- Quelle est la charge admissible des dalles ?
- Quel est le potentiel des percements déjà présents ?
- Quel type d'accueil la cour permet-elle ?
- Comment gérer les espaces privatifs ?

Diagnostiquer



Vos besoins

Développer un programme

Il est important pour vous et pour votre architecte (chargé de concevoir votre projet) de fixer au préalable les bases d'un projet, organisé autour d'un programme, prenant en considération l'ensemble des problématiques et contraintes des nouveaux usages sur le site. Voici quelques exemples de réflexions à mener :

Si je réhabilite mon corps de ferme en locaux d'activité

Exemples de contraintes

- Les nuisances sonores dues aux activités
- Une fréquentation du lieu qui ne sera pas forcément en adéquation avec l'environnement alentour et qui peut être déphasée au sein même du lieu s'il accueille plusieurs artisans ou entreprises.

Si mon corps de ferme se transforme à l'usage de logements

Quelques contraintes à anticiper

- Au stationnement des véhicules, est-ce que ma cour permet cet usage? Est-ce que je dispose d'un espace extérieur pour satisfaire le besoin de stationnement sans dénaturer la cour?
- À l'assainissement. Existe-t-il suffisamment de surface disponible pour cette exigence?
- À la délimitation des espaces privés et de l'espace commun
- Aux traitements des percements. Un corps de ferme avec de très nombreuses ouvertures et une cour pleine de voitures n'est plus un corps de ferme.

Un projet de mixité (logement, activité) au sein d'un corps de ferme

- Comment organiser le corps de ferme et dimensionner le projet afin de faire cohabiter les deux usages et réduire au minimum les nuisances respectives des nouvelles fonctions des bâtiments.

DES EXEMPLES DE RECONVERSION

Villeneuve-Le-Comte (Seine-et-marne)

4 logements sociaux
dans une dépendance désaffectée



Intervenir



Atelier d'artisans

Abords



La ferme d'Hazeville à Wy-Dit-joli-Village

Une diversification originale pour ce corps de ferme :

- 1 galerie d'art
- 2 chambres d'hôtes dans le pigeonnier
- 5 ateliers d'artisans (restaurateur, sculpteur, ébénistes...)
- 2 salles de réception de 80 m²



Pigeonnier

La ferme de Lavalette à Labbeville

Des logements pour ce corps de ferme :

- 20 logements en accession et location
- une cour non cloisonnée
- une voie de desserte mais aucun stationnement dans la cour
- un parking extérieur réservé au stationnement



État initial

État projeté

Architecte : AMH Architecte
6 rue Jules Chaplain 75006 Paris
Maître d'ouvrage : IMMOBILIER DF
6 chemin du Gros Buisson 95690 Frouville

