

AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS DANS UNE GRANGE

La reconversion des constructions agricoles

Les pratiques agricoles ont évolué. Dans de nombreux cas, certains bâtiments des fermes sont inutilisés. Parfois, c'est la ferme elle-même qui n'est plus en activité. Certaines communes se portent acquéreurs des constructions les plus remarquables pour un usage administratif ou culturel. Mais la vocation du bâti plus modeste est aussi de permettre à des familles de se loger. Les modes de vie, les contraintes économiques et réglementaires évoluent. Ils doivent être pris en compte pour une reconversion intelligente des constructions anciennes. Pour autant, la qualité du patrimoine architectural doit être maintenue. Les caractéristiques propres à chaque édifice doivent être mises en valeur. Les nouveaux aménagements doivent concilier ces intérêts d'apparence contradictoire.

La démarche préalable

Chaque construction est unique. Dans tous les cas, il importe, avant toute intervention, d'étudier le bâtiment de façon détaillée.

• La lecture du bâtiment

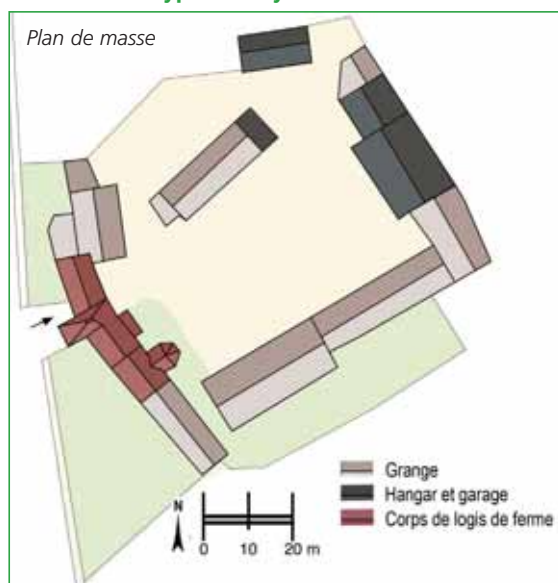
Déchiffrer l'histoire du bâtiment et de ses habitants permet de comprendre ses spécificités et de les maintenir. Il s'agit d'une lecture approfondie de :

- l'environnement (étude des vues depuis l'extérieur, des clôtures, des typologies architecturales) ;
- l'orientation ;
- l'implantation par rapport à la rue, sur la parcelle et par rapport aux dénivellements éventuels ;
- la volumétrie : rapport entre la longueur de la façade et sa hauteur et rapport entre la hauteur de la toiture et de la façade ;
- la composition des façades : étude du rapport entre les surfaces pleines (murs) et les surfaces ouvertes (baies), étude du positionnement des baies (régulièrement disposées, de façon symétrique ou aléatoire) ;
- son histoire et ses transformations éventuelles (surélévations, extensions, modifications des percements).

Ensuite, le relevé détaillé de l'état existant permettra de repérer la constitution du bâti : techniques constructives, baies existantes, éventuels désordres, fissures, etc. Ces documents graphiques sont indispensables pour établir le projet de restauration.

Le projet sur le bâtiment ainsi étudié se fera en "discrétion". Il s'agira de respecter ses différentes composantes et d'y conformer les nouvelles interventions.

Esquisse de l'état existant d'une ferme type du Pays de Beauce



• Le programme

Une fois la compréhension du bâtiment acquise, il faut expliciter clairement un programme. Celui-ci est étroitement lié aux possibilités d'aménagement des volumes, accès, implantations et surfaces existants. Ainsi, si l'exemple exposé autorise la création de logements, d'autres constructions, par leur configuration, pourraient ne pas être adaptées à l'habitation mais à d'autres usages (association culturelle, hébergement rural, bureaux...).

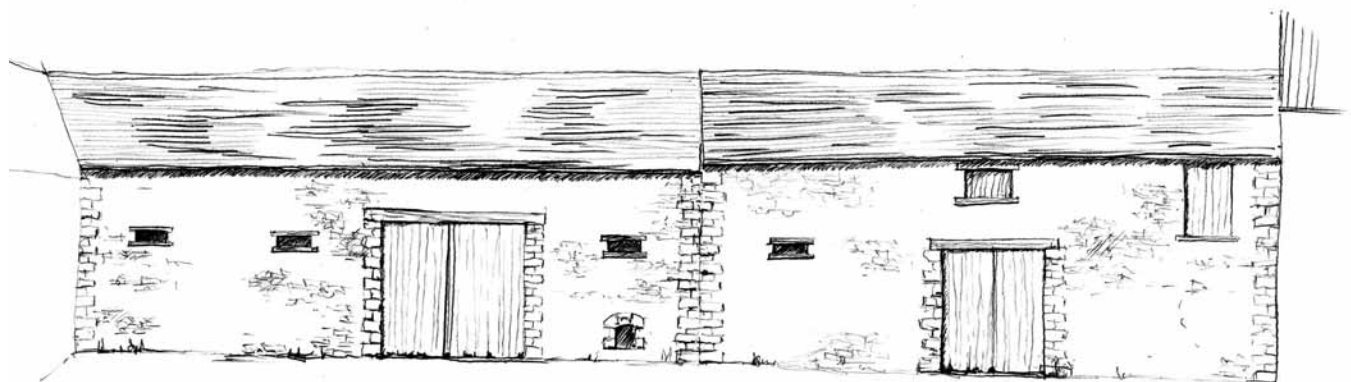
Une fois le mode d'occupation choisi, il faut déterminer :

- les fonctions qui doivent être abritées dans une pièce spécifique ou non ;
- la relation de ces pièces les unes avec les autres, leur relation avec l'espace extérieur ;
- les différentes options d'aménagement, pour n'en exclure aucune a priori. D'autres paramètres (faisabilité technique et financière) indiqueront par la suite les options à retenir et celles à exclure.

• Le parti architectural

Il devra être fondé sur la confrontation entre les caractéristiques du bâtiment et le programme. Ainsi les éléments d'architecture tels que la présence d'une porte charretière, d'un haut volume sous toiture ou tout autre seront utilisés. Les volumes initiaux ne doivent pas être dénaturés (surélévations abusives, créations de baies trop nombreuses, éventrement de la façade etc.).

La prise en compte de la qualité environnementale pourra également être support de projet. Comment intégrer la production d'énergies renouvelables ? Comment récupérer les eaux pluviales ? Comment obtenir la meilleure des isolations thermiques ?... Autant de questions qui trouveront leur réponse dans des propositions formelles.



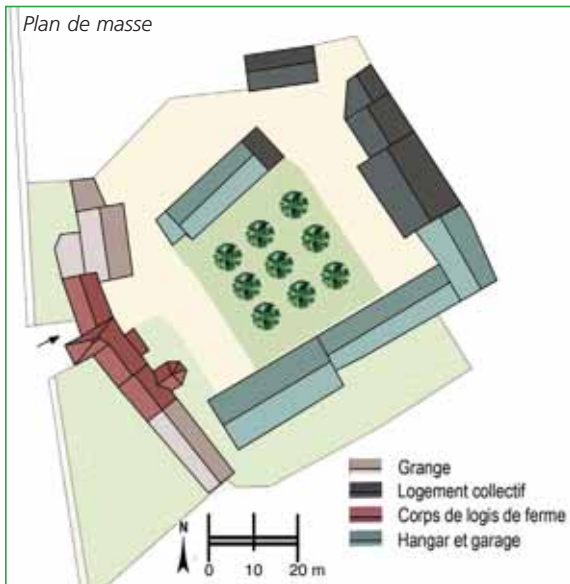
Façade nord-ouest des granges.

Valoriser le patrimoine du Pays de Beauce AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS DANS UNE GRANGE

Remarque

La transformation d'une construction agricole pour un autre usage doit faire l'objet d'un projet architectural ainsi que d'une autorisation administrative auprès de la mairie (permis de construire). Il est vivement conseillé de s'adresser à un architecte compétent.

Esquisse de l'état existant d'une ferme type du Pays de Beauce



Les travaux

Dans tous les cas, l'aménagement des corps de ferme doit être réalisé de façon globale car la transformation affecte l'ensemble du fonctionnement de la propriété. Pour cette raison, les opérations ponctuelles, au "coup par coup" ne sont pas souhaitables. La plupart des travaux étant alors multipliés par le nombre d'interventions. C'est le cas pour tous les réseaux (arrivée d'électricité, évacuation des eaux ...).

• Fonctions

- Les volumes des granges dont la profondeur n'excède pas neuf mètres sont conservés, comme leurs portes charretières pour lesquelles une baie vitrée, dont la croisée est simplement découpée, referme chacune d'entre-elles.
- Dans l'exemple présenté, cinq logements sont créés : (A) 2 logements de trois pièces d'environ 75 m² habitables, (B) logement de quatre pièces d'environ 95 m² habitables, (C) logement de deux pièces d'environ 55 m² habitables, (D) logement de cinq pièces d'environ 140 m² habitables.
- Des garages sont positionnés à l'extérieur des granges les plus profondes.
- L'accès est commun à celui de la ferme dont une partie reste dédiée à l'exploitation. Une cour est traitée en gazon et stabilisée. Elle se désolidarise de la ferme par des plantations d'ormes.

• Composition des façades

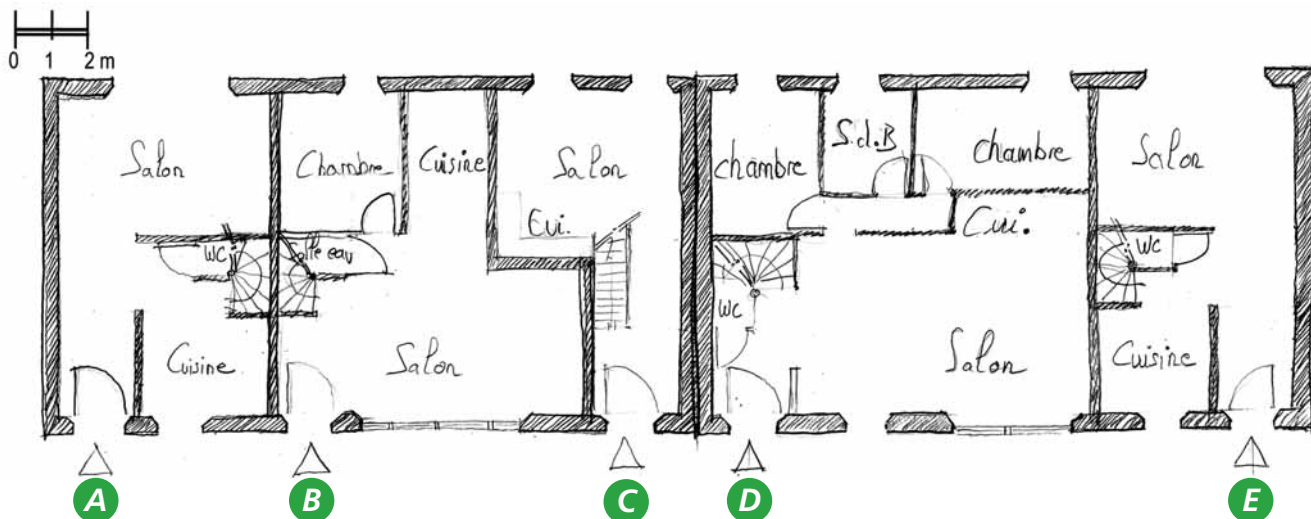
Des nouvelles baies sont créées au rez-de-chaussée. Elles sont plus hautes que larges. La surface des murs en maçonnerie reste plus importante que l'ensemble des surfaces vitrées. Les baies sont disposées de façon régulière. Elles se superposent verticalement.

• Matériaux

- La couverture des toitures est entièrement refaite en tuiles de terre cuite petit moule.
- Les façades sont enduites à pierre vue* avec un mortier* de chaux* naturelle teinté dans la masse.
- Les croisées sont en bois peint. Les volets sont en bois, installés à l'intérieur des logements à l'étage et à l'extérieur en rez-de-chaussée.



Esquisse de la façade nord-ouest.



Esquisse de plan du rez-de-chaussée