

UN PATRIMOINE A CONSERVER ET A REUTILISER

Les anciennes exploitations agricoles sont les éléments constitutifs de la structure villageoise. Elles sont les témoins de l'économie rurale d'autrefois et de notre histoire régionale. Représentant plus de la moitié des volumes bâtis du village ancien, leur préservation est essentielle. Celle-ci passe souvent par une réaffectation de ces bâtiments. Elle doit cependant suivre certaines règles afin de préserver l'identité du bâtiment.

Les opérations de reconversion en logement peuvent bénéficier d'une aide financière de la Région Alsace.

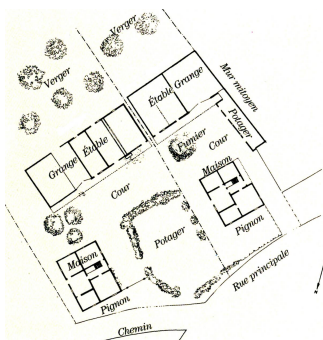
CARACTERISTIQUES DE LA FERME COUR TRADITIONNELLE



La ferme cour se retrouve dans les régions de plaines et dans les zones de collines d'Alsace du Nord. Elle regroupe les bâtiments autour d'une cour. Le modèle prédominant est une organisation

en deux bâtiments formant un "L". L'habitation est orientée pignon sur rue, son faîtiage étant perpendiculaire à celle-ci. Son entrée donne sur la cour

Les locaux agricoles (étable et grange) sont disposés en retour d'équerre, le faîtiage parallèle à la rue et referment le fond de la cour. Ils se divisent en travées transversales, accessibles de plein pied depuis la cour. Le pan de toiture, parfois débordant, forme alors auvent de ce côté. Dans certains secteurs, un troisième bâtiment vient compléter la forme de base, donnant ainsi un plan en U. Un porche vient parfois refermer l'ensemble sur la rue.



L'organisation des locaux agricoles est simple : la grange accueille le matériel agricole et permet de rentrer les foin, l'étable abrite les vaches et le fenil reçoit le foin.

METHODE

Etablir un diagnostic

Il faut dans un premier temps bien connaître et comprendre les composantes de l'ouvrage pour bien assumer, dans un second temps, le choix des interventions : c'est le **diagnostic de l'état sanitaire et structurel du bâtiment**. Pour cela, il est recommandé de faire appel à des professionnels (architecte, bureau d'étude...).

OBSERVER ET ANALYSER AVANT D'AGIR

Les règles (recul, volumes, hauteurs, débords de toiture, composition et forme des ouvertures...) sont déjà présentes dans le bâti existant ancien : en cas d'intervention sur ce type de bâti, il convient de bien en comprendre les spécificités et d'en respecter le caractère (même type de toiture, forme, couverture, pente, même type d'enduit, même proportion des baies...), afin de ne pas dénaturer le bâtiment lui-même, mais aussi le paysage urbain (rue, place) dont il est l'un des composants.

Définir un programme

Le diagnostic va permettre de définir un programme en accord avec le bâtiment. Il est préférable d'adapter le programme au bâtiment plutôt que d'adapter le bâtiment au programme. Les modifications seront ainsi limitées. L'impact visuel et le coût sont amoindris.

On limitera la densité des surfaces aménagées et le nombre de logements. La question du stationnement des véhicules doit être prise en compte très tôt. Elle déterminera une grande partie de l'aménagement. La largeur de l'accès du porche limitera aussi le nombre de logements sur la parcelle pour des raisons de sécurité incendie.

LES PRESCRIPTIONS A RESPECTER

Les espaces extérieurs

Les granges font partie d'un ensemble sur une même parcelle. Il est nécessaire de les réhabiliter par rapport à cet ensemble et non comme une entité isolée.

Réduire au maximum l'accès de la voiture au sein de la parcelle afin de ne pas perdre de surface dans les circulations et redistribuer cette surface en aire d'agrément. Il est préférable de prévoir un stationnement fermé dans les bâtiments existants afin que la cour ne devienne pas un parking.

Le sol de la cour sera traité de manière minérale (pavés en grès ou en calcaire). Pour ce faire, on pourra par exemple récupérer le pavage intérieur des bâtiments. A l'arrière de la parcelle, le verger sera préservé afin de maintenir une couronne végétale autour du village.

L'aménagement intérieur



L'ancienne grange pourra servir de garage. La porte d'origine en bois sera ainsi conservée. Si la grange est aménagée en pièce à vivre on profitera des ouvertures existantes pour amener un maximum de lumière.

Conservé l'organisation en travées et la structure existante en bois.

Exploiter les caractéristiques du bâtiment comme par exemple le décalage des planchers hauts de l'étable et de la grange pour une distribution en demi niveau ou encore le grand volume ouvert du fenil pour l'aménagement d'un séjour.

L'organisation interne sera aussi dictée par les baies existantes afin de limiter la création de nouvelles ouvertures.

Modification et création d'ouvertures

En façade

- Profiter au maximum des baies existantes afin de limiter les percements. Les portes de grange pourront être partiellement vitrés avec des menuiseries bois ou métal. Conservé si possible la porte d'origine en bois qui sert alors de volet.



- Pour les nouveaux percements, respecter l'alignement horizontal et vertical existant. Leurs caractéristiques seront identiques à celles des ouvertures existantes (proportions, encadrement, menuiserie, ouvrant, fonctionnement).
- En pignon, prévoir des percements de fenêtres de taille et proportions traditionnelles.

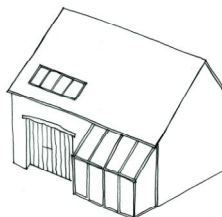


La façade sur cour de ce projet de reconversion d'une grange en logement a conservé son identité.

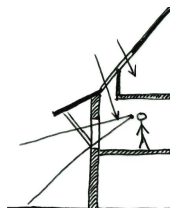
En toiture

- Traditionnellement, le volume de toiture n'a pas vocation d'habitation. On limera donc les ouvertures en toiture en éclairant les combles par des ouvertures en pignon, si ceux-ci ne sont pas en mitoyenneté.
- On peut toutefois percer des fenêtres de toit (2 par pan de toiture maximum) de préférence en partie arrière de la grange (non visible du domaine public). Elles seront de proportions verticales et de dimensions max. 78 X 98 cm La pose encastrée évitera qu'elles n'émergent du plan de toiture. Elles seront réparties de manière régulière sur une même altitude, dans la partie inférieure du rampant de toiture. Une solution de lucarne rampante et passante de hauteur inférieure à 80 cm peut être envisagée dans certains cas avec des menuiseries en bois sombre.

A l'arrière des bâtiments, coté verges, une verrière placée dans le tiers inférieur de la toiture peut éclairer le volume sans trop le dénaturer.



En cas d'extension (véranda ou terrasse couverte), celle-ci se positionnera dans la continuité de la toiture.



Alors qu'un débord de toiture (auvent ou Schopf) réduit les apports de lumière sur la façade, une ouverture zénithale peut compléter l'ouverture basse (ancienne fenêtre à foin). Deux fenêtres de toit sont associées pour ne former qu'une seule baie.

Les matériaux

- Les menuiseries anciennes seront conservées dans la mesure du possible ou remplacées à l'identique, en bois peint, matériau traditionnel et durable. **L'usage du PVC est à proscrire.**
- Les portes de grange seront préservées et restaurées, ou remplacées à l'identique.
- Pour les enduits, on utilisera une mise en œuvre de matériaux de même nature que ceux utilisés à l'origine pour éviter tout désordre. L'enduit est à exécuter au **mortier de chaux hydraulique naturelle ou à la chaux grasse, en trois couches**, posé à la truelle, sans adjonction de ciment.
- Sur les façades arrière des dépendances, les enduits ne recouvraient pas tous les moellons par souci d'économie du mortier. Il est conseillé de réutiliser cette mise en œuvre (attention il ne s'agit pas de pierres apparentes rejointoyées).
- Les toitures sont restaurées à l'identique. Le matériau utilisé sera la tuile terre cuite, de couleur naturelle (rouge), si possible de forme et d'aspect identique à celle d'origine. Le traitement des rives sera exécuté de façon traditionnelle, en ruellée, sans débord ni planche de rive. Les tuiles faîtières sont scellées au mortier de chaux et de sable.

Cette fiche technique a été élaborée par le

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Bas Rhin

Palais du Rhin
2, Place de la République
67082 Strasbourg cedex

Tél. : 03 69.08.51.00

Fax : 03 88 23 53 21

Ouverture au public :

du lundi au jeudi de 10h à 12h et de 14h à 16h
et le vendredi de 10h à 12h.

Courriel : sdap67@culture.gouv.fr

Site Internet : www.sdap-67.culture.gouv.fr



Nous vous rappelons que, conformément à l'article L.422-2 du code de l'urbanisme, les travaux de ravalement doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire à déposer en mairie. Cette déclaration doit comporter un plan de situation indiquant l'immeuble concerné, des photos couleurs des façades existantes et des clôtures, ainsi qu'une notice décrivant les travaux à entreprendre et précisant les teintes et la nature de finition.

Nous vous rappelons également que le changement d'affectation d'un bâtiment comme une ancienne dépendance agricole nécessite un permis de construire.

Avant de prendre rendez-vous avec les architectes du SDAP, pour présenter votre avant-projet, en discuter et obtenir des renseignements complémentaires, n'oubliez pas de consulter le PLU (anciennement POS: Plan d'Occupation des Sols) de votre commune.

Mise à jour mars 2005

Photographies et schémas :
-SDAP du Bas-Rhin.

chargé d'étude : Jean-Christophe BRUA, architecte DPLG.



Reconvertir une grange Cas d'une ferme cour

