

ANNEXE 5

**Prescriptions architecturales et paysagères
pour la ferme des Grandes Piffaudières, la ferme Saint-Paul et la ferme de La
Chênetière
dans le cadre de l'application du L 123-1-5-7°**

Prescriptions architecturales et paysagères

Ferme des Grandes Piffaudières

■ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

La ferme des Grandes Piffaudières, à l'image des autres corps de ferme présents aux alentours, ponctue le paysage agricole du plateau. Equilibre entre minéral et végétal, l'ensemble constitue un élément de paysage à préserver. Continuer à mettre en valeur l'implantation de ce type bâti dans le territoire, tout en envisageant une reconversion interne demeure un enjeu.

Conserver les caractéristiques tant paysagères qu'architecturales des Grandes Piffaudières, tout en permettant un développement de l'ensemble, une évolution des usages, sans altérer l'identité même de cette ferme, passe par un respect de certaines règles, décrites ci-après, et qui s'appliquent à plusieurs échelles.

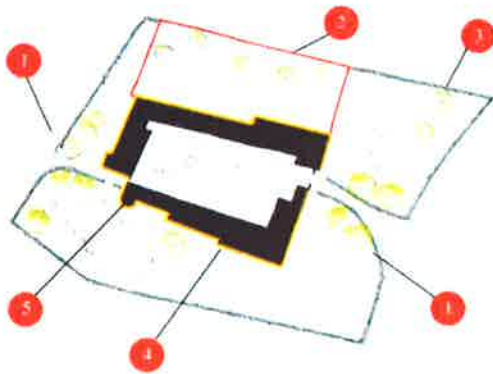
◀ IMPACT AU NIVEAU DU PAYSAGE LOCAL : Recommandations générales

Conserver les abords des bâtiments qui appartiennent au paysage agricole de la ferme

Les murs d'enceinte, de clôture doivent être conservés, eux aussi, ils marquent le périmètre du siège de l'exploitation. S'il est partiellement détruit, penser à réutiliser les matériaux locaux ou à constituer une clôture de type mixte, qui allie végétal et minéral. Les essences, pour constituer une haie vive, seront obligatoirement choisies dans les essences locales, pour ne pas rompre l'équilibre de l'ensemble

La cour apparaît importante dans l'impact de la ferme dans son environnement. Ne pas utiliser des matériaux qui ne soient pas adéquats avec les matériaux utilisés dans les bâtiments. En général, préférer une cour simplement stabilisée, engrazonnée voire engazonnée, lors d'un changement d'usage

Pour le jardin préférer des essences locales, conserver et entretenir les pigeonnier, puits, mares et cours d'eau.



1. Conserver le répertoire végétal et son implantation : De concours, les différents arbres mettent en valeur et signalent la ferme sur son plateau.

2. Préserver le mur d'enceinte : il date des origines de la ferme et reste de grande valeur tant au niveau architectural que paysager.

3. Traiter les clôtures

4. Conserver l'identité des corps de ferme, ne pas percer les murs sur l'extérieur : l'image de la ferme doit rester conforme. De longs murs aveugles s'offrent au regard et participent à l'équilibre minéral/végétal. Créer des ouvertures sur l'extérieur altérerait cette image et l'identité même de la ferme.

5. Conserver l'implantation des bâtiments : aucune extension ne pourra être admise, au risque de nuire à l'identité de la ferme

◀ IMPLANTATION DANS LA PARCELLE : Recommandations générales

Préserver l'implantation traditionnelle dans la parcelle. Analyser les différentes étapes de l'implantation du bâti et ne pas déroger à ces mesures. Pour le cas de fermes à cour, respecter la cour avant tout et l'implantation des bâtiments en fonction de celle-ci. Une extension éventuelle ne pourra se faire qu'en fonction du rapport des bâtiments existants avec la cour qui les dessert.

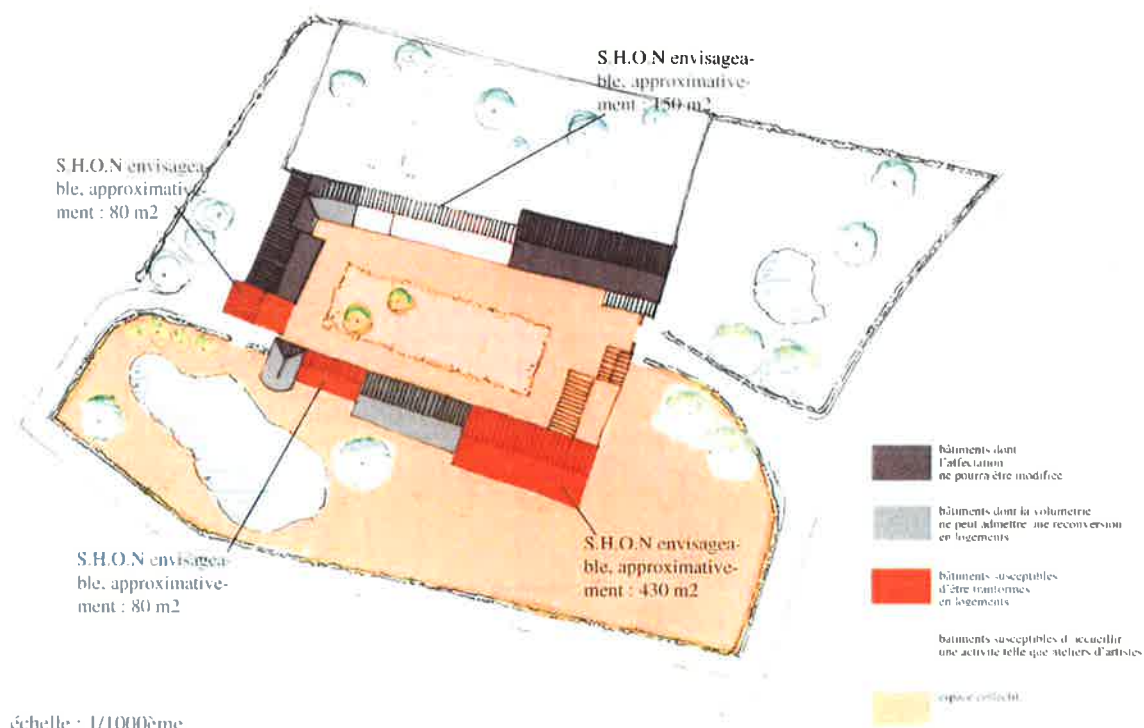
L'implantation du bâti participe à la composition du paysage urbain et local, et marque l'identité d'un territoire. Il faut la respecter.

La ferme des Grandes Piffaudières est caractérisée en priorité par l'implantation de ses bâtiments, autour de la cour centrale rectangulaire. Contredire cette implantation et permettre des extensions de cette ferme par ajout de bâtiments, viendrait en contradiction avec les caractéristiques propres de cette ferme, en nuisant à la lisibilité de l'ensemble bâti dans le territoire.

Il ne pourra donc être admis d'extension sur les Grandes Piffaudières.

Si une création de logements ou d'ateliers d'artistes doit être envisagée, elle le sera dans les bâtiments existants, en respectant plusieurs règles fondamentales quant à l'inscription de la ferme dans le paysage et au vocabulaire architectural utilisé, mais aussi en répondant à des principes simples de cadre de vie : orientations des logements, intimité, délimitation de l'espace privé.

ÉVOLUTIONS POSSIBLES



Rappelons que pour reconvertir un bâtiment en logement, il faut mettre l'accent sur le **cadre de vie** :

- luminosité des logements, soit une bonne orientation des ouvertures.
 - préservation de l'espace privé, limiter au maximum les vis-à-vis, ce qui ne semble pas forcément évident autour d'une cour collective.
 - de bons réseaux d'assainissement, qu'il ne faut pas multiplier en trop grand nombre sur une surface restreinte.
 - des places de stationnement pour chaque logement,
- le tout en respectant au mieux l'ensemble bâti.

Certains bâtiments des Grandes Piffaudières ont un plus fort potentiel pour cet usage que d'autres.

La grange, par exemple, représente un volume capable. De multiples possibilités d'aménagement, en créant de nouveaux planchers, existent. Ici, certains inconvénients demeurent, pour autant : les occasions de créer des ouvertures existent surtout sur la cour, c'est à dire au nord.

D'autres ne peuvent pas être reconvertis en logements : c'est le cas, par exemple, des écuries, de plain-pied avec la cour, quoiqu'orientées au sud, elles donneraient trop à voir l'espace privé de ses usagers. Des ateliers d'artistes pourraient être envisagés, à condition de suivre les prescriptions architecturales qui suivent, et de trouver des astuces pour éclairer au mieux ce type d'activité. Rappelons qu'il faut au maximum limiter les ouvertures sur les façades extérieures.

Le grenier et le pigeonnier ne pourront accueillir une activité quelconque mais pourront éventuellement être associés aux logements.

Le respect du patrimoine des Grandes Piffaudières passe donc par plusieurs recommandations

- Ne pas multiplier les logements, pour que la cour reste un espace central commun agréable, afin de garantir le cadre de vie des usagers
- Trouver des solutions adéquates pour éclairer les logements, tout en respectant les prescriptions sur les bâtiments de ferme qui suivent.

Prescriptions architecturales valables pour la reconversion des bâtiments agricoles

VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION DE LA FACADE :

Respecter la volumétrie des bâtiments existants. Ne pas rehausser un bâtiment qui n'a pas vocation de l'être.
 Pour la façade, respecter la proportion des murs par rapport à l'ouverture des baies. Conserver les fenêtres anciennes, et surtout ne pas les élargir. Si nécessaire, en percer d'autres qui devront être dans les mêmes proportions. Préférer des grands pans vitrés plutôt que des fenêtres à petits bois. Les volets devront soit être pleins avec renforts horizontaux soit être intégrés à l'intérieur des bâtiments pour ne pas nuire à la lisibilité de la façade, dans le cas d'une grange par exemple. Tenter de réutiliser au maximum les portes charnières. Les menuiseries en PVC sont à proscrire. Celles en bois exotique non adapté à la région, devront être laquées et repeintes avec des tons clairs, pour ne pas jurer dans l'environnement.

Les bâtiments de ferme sont en général ouverts sur la cour. Ainsi les murs extérieurs, aveugles ou peu percés, doivent le rester pour ne pas nuire à l'image de la ferme dans le paysage. Le plus possible, ouvrir sur cour en utilisant un vocabulaire architectural adéquat, et en respectant les ouvertures d'origine.

TOITURE :

La charpente doit être, dans la mesure du possible, conservée et restaurée. Dans le cas contraire, il faudra respecter la pente traditionnelle pour ne pas modifier les proportions du bâtiment.

Pour la couverture, la tuile plate reste le matériau le plus utilisé en Yvelines, elle s'adapte mieux avec les matériaux locaux. Essayer de l'utiliser au maximum. Utiliser la tuile mécanique risquant, par le changement de tons, d'altérer l'image de la ferme au loin.

Si les greniers sont aménagés, tenter de faire le moins d'ouvertures possibles, et préférer les lucarnes fermées ou à capucine. Ne pas en faire un usage intempestif, une à deux créées en plus, au maximum. Pour ajouter de la lumière, s'il en fait défaut, il est toujours possible d'ouvrir le pignon. Conserver le volume des souches de cheminées.

TECHNIQUES CONSTRUCTIVES :

Pour les murs, employer des matériaux locaux pour les restaurations : meulière, moellons calcaire, grès... Relaire les joints, si nécessaire. Ils doivent être "beurrés" au ras des pierres.

Pour les enduits, rejeter l'emploi du ciment qui empêche les murs de respirer et qui conserve l'humidité à l'intérieur. Préférer la chaux aérienne éteinte ou certaines chaux hydrauliques.

Utiliser un vocabulaire architectural adapté Des solutions judicieuses et contemporaines s'offrent à vous



Arch. Philippe Le Meul



Créant de THIERRY LÉONIE, Les maisons rurales en Ile de France, publications du Studio de Châteaufort, 1995



Fabrice Lejeune, Bâtiments des Grandes Pitlandières, Raizeux, atelier d'ingénierie et d'architecture. Reconversion d'une grange d'Origny (arch. Hervé Beaudouin).
 Fabrice Lejeune et Pierre-Louis des Grandes Pitlandières, Raizeux, Reconversion d'une ferme agricole traditionnelle.
 Arch. Philippe Lejeune, Résidence secondaire à Hérouville, arch. Christian Haurion.

Conserver l'identité, ne pas rompre l'intégrité du bâtiments par percements intempestifs et inadaptés.



la tuile plate est le matériau de couverture le plus vivement recommandé. Le plus possible, éviter la tuile mécanique.



lucarne fermée, deux versants, engagée dans le mur

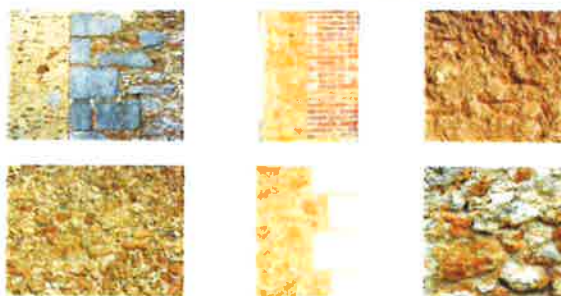


lucarne à capucine, trois versants, engagée dans le mur



lucarne à capucine, trois versants

Utiliser les matériaux locaux pour ne pas rompre l'intégration d'un bâtiment dans son paysage local.



Matériaux rencontrés dans les Yvelines : moellons calcaire, meulière, brique, pierre de taille, grès.

CVAUE 78 - novembre 2004 - photos matériaux : CAUE 78

Prescriptions architecturales et paysagères

Ferme Saint-Paul

■ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

La ferme Saint-Paul est remarquable pour l'implantation de ses bâtiments ainsi que pour le vocabulaire architectural qui y est employé. Aussi, ces deux aspects sont à préserver et les mesures qui seront prises pour permettre un développement de l'ensemble ne pourront aller contre ces principes.

Conservier les caractéristiques tant paysagères qu'architecturales de la ferme Saint-Paul, tout en permettant un développement de l'ensemble, une évolution des usages, sans altérer l'identité même de cette ferme, passe par un respect de certaines règles, décrites ci-après, et qui s'appliquent à plusieurs échelles:

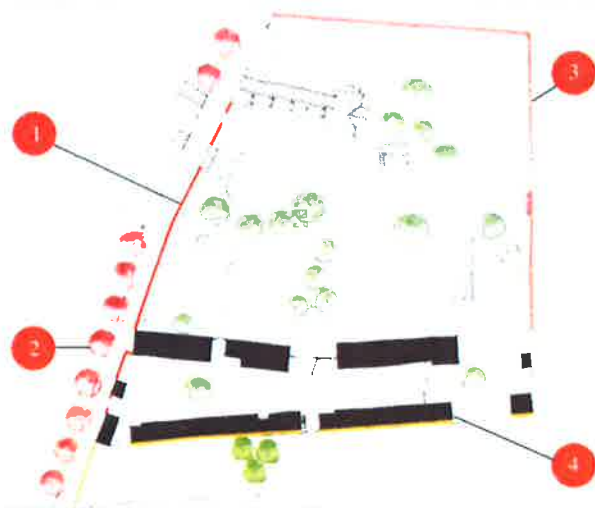
- IMPACT AU NIVEAU DU PAYSAGE LOCAL : Recommandations générales.

Conservier les abords des bâtiments qui appartiennent au paysage agricole de la ferme

Les murs d'enceinte, de clôture doivent être conservés, eux aussi, ils marquent le périmètre du siège de l'exploitation. S'il est partiellement détruit, penser à reutiliser les matériaux locaux ou à constituer une clôture de type mixte, qui allie végétal et minéral. Les essences, pour constituer une haie vive, seront obligatoirement choisies dans les essences locales, pour ne pas rompre l'équilibre de l'ensemble.

La cour apparaît importante dans l'impact de la ferme dans son environnement. Ne pas utiliser des matériaux qui ne soient pas adéquats avec les matériaux utilisés dans les bâtiments. En général, préférer une cour simplement stabilisée, engravillonnée voire engazonnée, lors d'un changement d'usage.

Pour le jardin préférer des essences locales; conservier et entretenir les pigeonniers, puits, mares et cours d'eau.



1. Préserver le mur d'enceinte : il marque l'emprise de la propriété et permet l'intimité du jardin.

2. Préserver l'alignement des cèdres : dans le paysage du plateau nord de Raizeux, il annonce le hameau, et l'entrée de la ferme Saint-Paul.

3. traiter les clôtures : La ferme Saint-Paul n'a plus vocation à être exploitée, aussi il est nécessaire de marquer plus sensiblement le périmètre de la propriété. Préférer une haie vive, d'essences locales, ou mixte, de faible hauteur pour ne pas nuire à la vue.

4. Conservier l'implantation des bâtiments : Les extensions envisageables des bâtiments devront être conformes à l'implantation actuelle, en longueur. La façade sud de la ferme devra être préservée, ne pas multiplier les ouvertures et conservier cette linéarité des bâtiments, visible au loin sur le plateau.

- IMPLANTATION DANS LA PARCELLE : Recommandations générales.

Préserver l'implantation traditionnelle dans la parcelle. Analyser les différentes étapes de l'implantation du bâti et ne pas déroger à ces mesures. Pour le cas de fermes à cour, respecter la cour avant tout et l'implantation des bâtiments en fonction de celle-ci. Une extension éventuelle ne pourra se faire qu'en fonction du rapport des bâtiments existants avec la cour qui les dessert. L'implantation du bâti participe à la composition du paysage urbain et local, et marque l'identité d'un territoire. Il faut la respecter.

Si, dans le cas d'une reconversion de cet ensemble bâti, certaines extensions sont envisagées, il faudra s'assurer de la cohérence de leur implantation. Conservier les caractéristiques qui font que cette ferme est particulière.

Les bâtiments de la ferme Saint-Paul s'organisent le long d'une cour de forme allongée. Conservier ce mode d'implantation du bâti, dans la mesure où la taille de la parcelle le permet. Préserver également l'ouverture en fond de cour sur le plateau agricole ainsi que sur la forêt de Rambouillet.

La volumétrie des bâtiments ne devra pas être altérée.

POTENTIALITÉS DES BÂTIMENTS

La configuration de la ferme Saint-Paul, à l'image d'une rue, a de nombreuses potentialités d'aménagement. Pour autant, la ferme ne se situe pas en milieu urbain, et de fait ne doit pas se comporter comme tel.

Quelques recommandations générales sur la ferme sont à prendre en compte :

- conserver la volumétrie des bâtiments qui confère à la ferme ses particularités
- une nouvelle architecture cherchant à s'intégrer à la ferme de Saint-Paul devra s'attacher à s'implanter en continuité avec le bâti existant, ainsi qu'à réutiliser les matériaux existants, le bois et la pierre meulière, sans pour autant l'employer de la même manière et tenter de recréer la modénature existante.



Rappelons que pour reconverter un bâtiment en logement, il est nécessaire de mettre l'accent sur le **cadre de vie** :

- luminosité des logements, soit une bonne orientation des ouvertures,
 - préservation de l'espace privé, limiter au maximum les vis-à-vis, ce qui ne semble pas forcément évident autour d'une cour collective,
 - de bons réseaux d'assainissement, qu'il ne faut pas multiplier en trop grand nombre sur une surface restreinte
 - des places de stationnement pour chaque logement,
- le tout en respectant au mieux l'ensemble bâti.

L'ensemble des bâtiments dévolus à l'élevage apparaissent comme étant potentiellement plus transformables en logements que les bâtiments pour entreposer les récoltes, qui n'ont pas des dimensions adaptées. Ces derniers pourraient être associés aux logements, en tant que communs ou places de stationnement.

Il faudra cependant trouver des solutions pour éclairer les bâtiments au sud de la cour, de façon à ne pas nuire à l'image de la ferme, depuis le plateau.

Prescriptions architecturales valables pour la reconversion des bâtiments agricoles

◀ **VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION DE LA FACADE :**

Respecter la volumétrie des bâtiments existants. Ne pas relever un bâtiment qui n'a pas vocation de l'être.
 Pour la façade, respecter la proportion des murs par rapport à l'ouverture des baies. Conserver les fenêtres anciennes, et surtout ne pas les élargir. Si nécessaire, en percer d'autres qui devront être dans les mêmes proportions. Préférer des grands pans vitrés plutôt que des fenêtres à petits bouts. Les volets devront soit être pleins avec renforts horizontaux soit être intégrés à l'intérieur des bâtiments pour ne pas nuire à la lisibilité de la façade, dans le cas d'une grange par exemple. Tenir de rehausser au maximum les portes charnières. Les menuiseries en PVC sont à proscrire. Celles, en bois exotique non adapté à la région, doivent être lazurées et repeintes avec des tons clairs, pour ne pas nuire dans l'environnement.
 Les bâtiments de ferme sont en général ouverts sur la cour. Ainsi les murs extérieurs, aveuglés ou peu percés, doivent rester pour ne pas nuire à l'image de la ferme dans le paysage. Le plus possible, ouvrir sur cour en utilisant un vocabulaire architectural adéquat, et en respectant les ouvertures d'origine.

◀ **TOITURE :**

L'charpente doit être, dans la mesure du possible, conservée et restaurée. Dans le cas contraire, il faudra respecter la pente traditionnelle pour ne pas modifier les proportions du bâtiment.
 Pour la couverture, la tuile plate reste le matériau le plus utilisé en Yvelines, elle s'adapte mieux avec les matériaux locaux. Essayez de l'utiliser au maximum. Utiliser la tuile mécanique risquerait, par le changement de tons, d'altérer l'image de la ferme au loin.
 Si les greniers sont aménagés, tenter de faire le moins d'ouvertures possibles, et préférer les lucarnes fermées ou à capucine. Ne pas en faire un usage intempestif, une à deux, créées en plus, au maximum. Pour ajouter de la lumière, s'il en fait défaut, il est toujours possible d'ouvrir le pignon. Conserver le volume des sauges de cheminées.

◀ **TECHNIQUES CONSTRUCTIVES :**

Pour les murs, employer des matériaux locaux pour les restaurations : meulière, moellons calcaire, grès... Refaire les joints, si nécessaire. Ils doivent être "beurrés", au ras des pierres.
 Pour les enduits, rejeter l'emploi du ciment qui empêche les murs de respirer et qui conserve l'humidité à l'intérieur. Préférer la chaux aérienne éteinte ou certaines chaux hydrauliques.

Utiliser un vocabulaire architectural adapté Des solutions judicieuses et contemporaines s'offrent à vous



Arch. Philippe Le Moal.



L'ouvrage : HUBBAU. L'Érnie. La maison rurale en France, publications La Motte de Châteaufort, 2005.



Un bâtiment agricole de l'Ernie des Grands-États, Raizeux, (photographie de l'ouvrage : HubbaU. La maison rurale en France, publications La Motte de Châteaufort, 2005). L'ouvrage : Le cahier de l'Ernie des Grands-États, Raizeux, (photographie de l'ouvrage : HubbaU. La maison rurale en France, publications La Motte de Châteaufort, 2005).

Conserver l'identité, ne pas rompre l'intégrité du bâtiments par percements intempestifs et inadaptés.

la tuile plate est le matériau de couverture le plus vivement recommandé. Le plus possible, éviter la tuile mécanique.



Lucarne fermée, deux versants, engagée dans le mur.

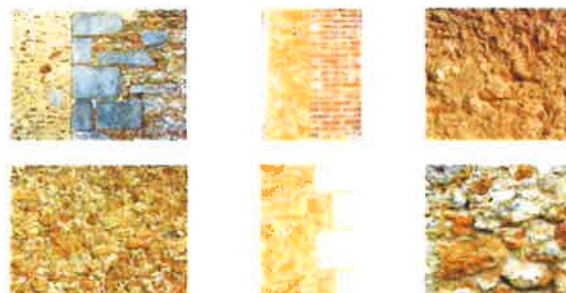


Lucarne à capucine, trois versants, engagée dans le mur.



Lucarne à capucine, trois versants.

Utiliser les matériaux locaux pour ne pas rompre l'intégration d'un bâtiment dans son paysage local.



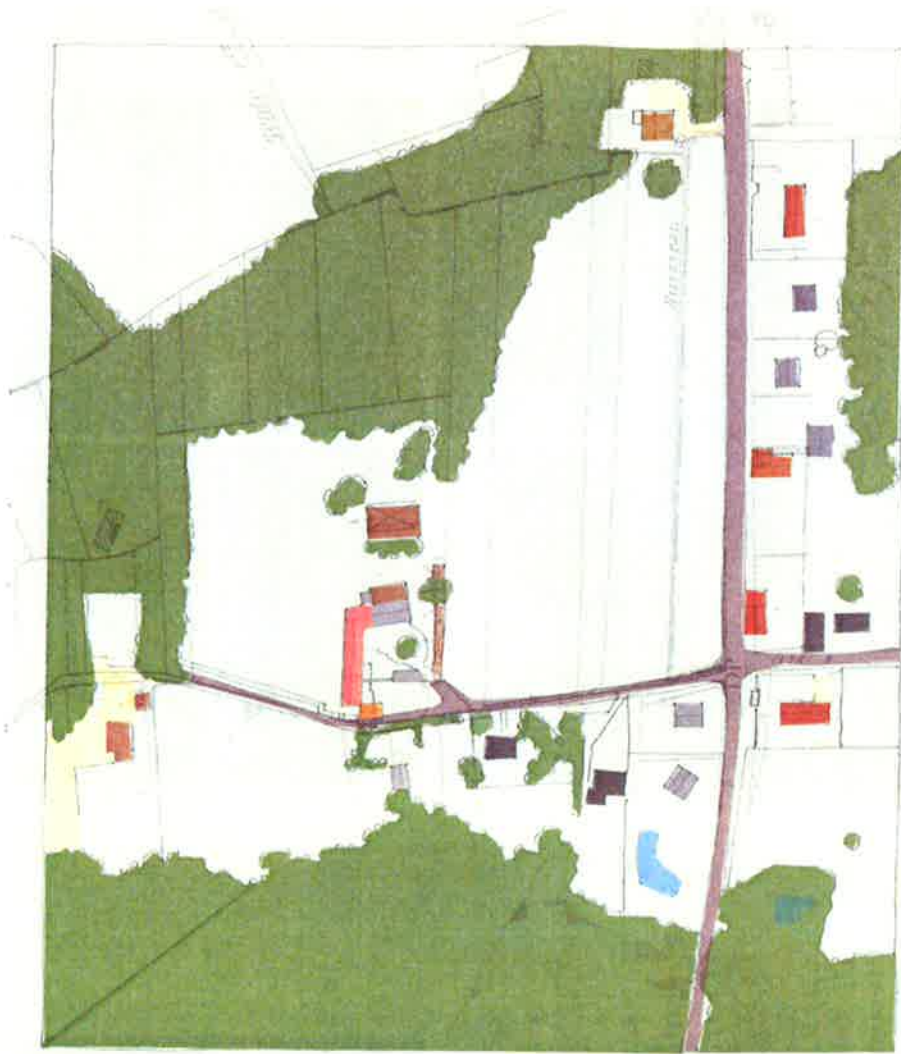
Matériaux rencontrés dans les Yvelines : moellons calcaire, meulière, brique, pierre de taille, grès...

Prescriptions architecturales et paysagères

Ferme de La Chênetière



Sur la carte des chasses du Roy (1786), le site était déjà occupé, plus près de la rivière. Le lieu dit s'appelait Troussé Baton.



+ CAUE 78

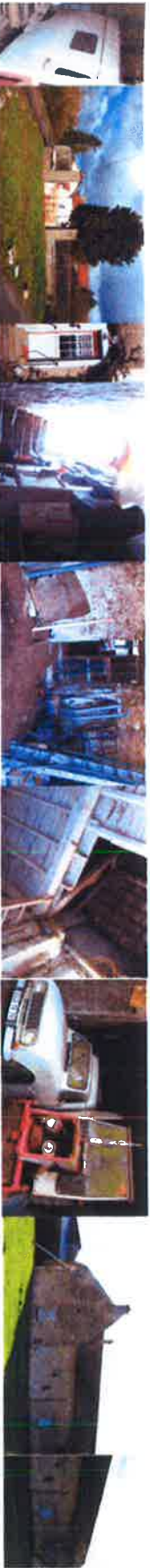
Etat actuel :

Un ensemble de bâtiments regroupés autour d'une cour fermée

- La maison d'habitation : 115 m²
- Une grange : 7 X 12 = 84 m² de surface au sol, grand volume pouvant contenir 2 niveaux
- Une grange : 6 X 10 = 60 m² de surface au sol, grand volume pouvant contenir 2 niveaux
- Un ancien fournil : 4 X 6 = 24 m²
- Des dépendances
- Des hangars extérieurs aux bâtiments

L'ensemble est situé au coeur de 2,8 ha de terrain dont une partie boisée

La ferme initiale a fait l'objet d'une première partition, une maison a été aménagée dans les bâtiments en bord du chemin à l'est.



CAVE 78

Prescriptions architecturales et paysagères

L'évolution de la destination des bâtiments ne devra pas dénaturer cet ensemble remarquable.

Ne pas dénaturer le paysage de la ferme :

- Cette ferme a un impact important sur le paysage, nichée dans le vallon, bien en vue depuis la RD 80.
- si création de jardins extérieurs en relation avec différentes parties de bâtiment, veiller aux essences végétales à planter (pas de conifères) et au traitement des clôtures et des séparations, conserver un caractère rural.
- Si nécessité de créer une voie de contournement, la traiter comme un chemin rural, ne pas la bitumer, conserver un traitement naturel.
- Le stationnement des véhicules pourrait se faire à la place des bâtiments annexes au sud, conserver le mur permettant de les masquer dans le paysage. Ne pas permettre la construction de garages au niveau des différents jardins individualisés.
- La cour de ferme pourrait rester à usage piéton

Ne pas dénaturer les bâtiments de la ferme :

- Les aménagements se feront dans les bâtiments existants, limiter toute extension possible
- Limiter les percements sur l'extérieur de la ferme, notamment ne pas dénaturer les toitures.



CAUE 78 7