

LA FERME DE LA BASSE COUR - ARNOUVILLE



Façade sur rue.



La cour fermée. A gauche, le pigeonnier. A droite les granges.

Description

La ferme de la Basse Cour, construite au XVIII^{ème} siècle, est une ferme à cour fermée et pigeonnier.

Localisation et histoire de la ferme

Elle doit son nom à la présence du château d'Arnouville, datant des XV^{ème} et XVIII^{ème} siècles, dont elle était dépendante (la Basse Cour se différenciait de la Haute Cour du château). Le pigeonnier comportait 1000 boulins (ou nids) qui correspondaient à la surface des terres que possédait le châtelain.

Jusque vers 1960, la ferme hébergeait les ouvriers agricoles et les fermiers. Une vingtaine de personnes y vivaient en auto alimentation. L'exploitation était dédiée à la polyculture et à l'élevage. Durant les années 1960 et 1970, la mécanisation et l'installation de l'irrigation ont transformé l'exploitation qui est devenue intensive. Les ouvriers ont alors été logés en dehors du corps de ferme.

Diversification des activités

Dans le courant des années 1990, les propriétaires ont souhaité diversifier leur activité :

- Les ressources bâties dont ils disposaient et qui étaient en partie inutilisées devaient être exploitées. Pour cela la reconversion d'usage des locaux vacants s'imposait. Aujourd'hui, les activités de chambres d'hôtes et d'association culturelle fonctionnent à l'intérieur de la cour fermée.
- Sur les terres agricoles, l'agriculture biologique s'accompagne de plantation de haies.

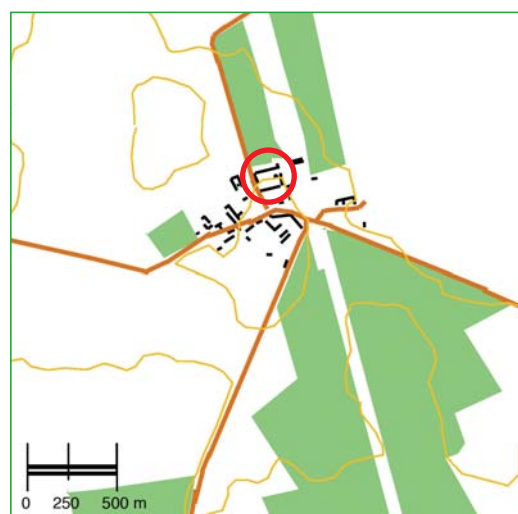
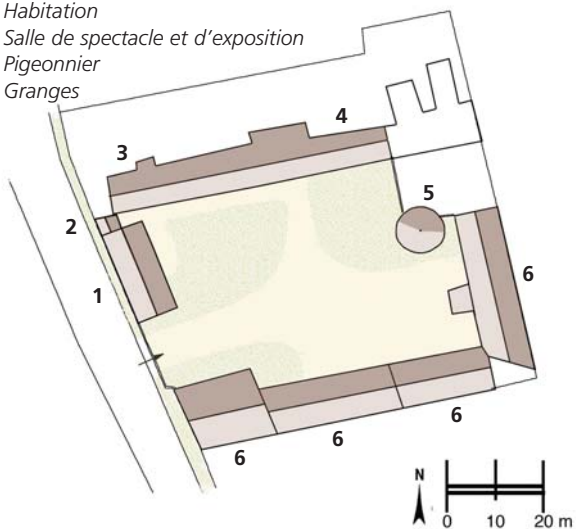
Usages

A l'origine, les constructions perpendiculaires à la rue et dont les façades sur cour s'ouvrent au sud (3 et 4) étaient dédiées à l'habitation. Les granges leur faisaient face (6). Le bâtiment sur rue (1) abritait un puits qui alimentait un réseau d'irrigation privé et des écuries pour les chevaux qui faisaient tourner le système de puisage.

Aujourd'hui, une partie du corps de logis est habitée par les propriétaires (3), le reste du bâtiment sert de résidence d'artistes (4). Le pigeonnier (5) accueille les expositions temporaires. Les granges (6) ont conservé leur destination d'origine. Le bâtiment sur rue (1) a été aménagé pour créer des chambres d'hôtes. Dans son prolongement, une extension à usage de bureau (2) a été construite.

Usages actuels des constructions de la Ferme de la Basse Cour :

- 1- Chambres d'hôtes, salle commune
- 2- Bureau
- 3- Habitation
- 4- Salle de spectacle et d'exposition
- 5- Pigeonnier
- 6- Granges



Localisation de la Ferme de la Basse Cour à Arnouville

Les qualités

La Ferme de la Basse Cour est représentative des fermes à cour fermée du Pays de Beauce. Elle mérite d'être conservée sans transformations architecturales majeures

- L'aménagement du corps de logis et du bâtiment abritant écuries et puits a été réalisé à l'intérieur des volumes existants et sans modifications des percements existants.

En pratique

Pour connaître la Ferme de la Basse Cour :

- <http://bassecour.fr/>.

Le bâtiment aménagé pour les chambres d'hôtes

Le bâtiment sur rue a une superficie d'environ 250 m² répartie sur deux niveaux. Il conserve toutes les caractéristiques des corps de ferme du Pays de Beauce : la volumétrie, la façade sur cour ouverte par des baies dont une baie charretière, la façade sur rue ne comporte que des jours de souffrance.

A l'origine, cette construction était indépendante des autres corps de la ferme. Il existait deux accès à la cour fermée : d'un côté, l'accès pour les engins agricoles et, de l'autre, entre les constructions, l'entrée pour les personnes.

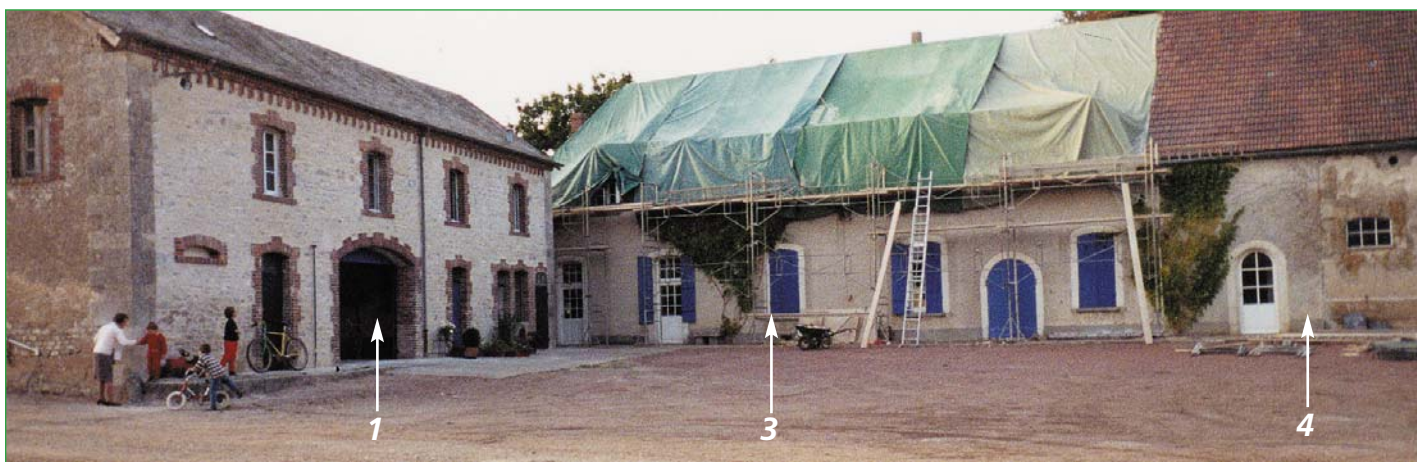


En 2007, façade sur rue avec le bureau (2) en prolongement du bâtiment des chambres d'hôtes.



Au-dessus, en 2007, la façade sur cour du bâtiment des chambres d'hôtes (1) et le bureau (2) faisant la liaison avec l'habitation (3).

En dessous, durant les travaux : le ravalement a déjà été réalisé.



• Techniques constructives et matériaux

Le bâtiment est en maçonnerie de pierres calcaires, taillées sous forme de moellons*. Les angles sont renforcés par des chaînes en pierre de taille. Les encadrements des baies sont rigidifiés par un appareillage* en brique. La couverture est en ardoise.

Avant les travaux d'aménagement des chambres d'hôtes, un enduit* ciment recouvrait la totalité des façades. Cet enduit* se décollait par plaques. Il maintenait, dans les murs, un degré d'humidité important.

• Programme

Le programme consistait à maintenir à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment, un nombre de chambres d'hôtes correspondant aux baies existantes, une salle à manger et une petite cuisine. Il s'est rapidement avéré qu'un véritable bureau devait être créé en dehors des murs de l'habitation, pour la gestion des chambres d'hôtes et de l'association culturelle.

• Travaux extérieurs

- Une construction en rez-de-chaussée, reliant le bâtiment des chambres d'hôtes (1) et celui de l'habitation (3) a été réalisée pour abriter le bureau (2). Sa toiture s'inscrit sous l'égout de toit du bâtiment qui lui est perpendiculaire, de façon à ne pas modifier les volumes existants.

- La façade du bâtiment des chambres d'hôtes a été ravalée. L'enduit* ciment a été intégralement pioché manuellement, de façon à ne pas désolidariser les maçonneries. Ensuite un enduit* de rejointoiement, à pierre vue*, a été mis en œuvre sur la totalité de la façade sur cour. Le ravalement est programmé pour une phase ultérieure de travaux.

- Les baies n'ont pas été modifiées dans leur forme. Seule une porte jouxtant le bureau a été transformée en fenêtre. Pour ce faire, une allège en maçonnerie a été construite dans l'embrasure de la baie, de sorte que la forme initiale de la baie soit maintenue.

- Les fenêtres et portes ont été remplacées par de nouvelles menuiseries, en bois peint, isolantes, qui épousent la forme cintrée des baies.

- La baie charretière a été conservée et fermée par un panneau en double vitrage incluant une double porte-fenêtre. La découpe est simple et épousé la forme du cintre.

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

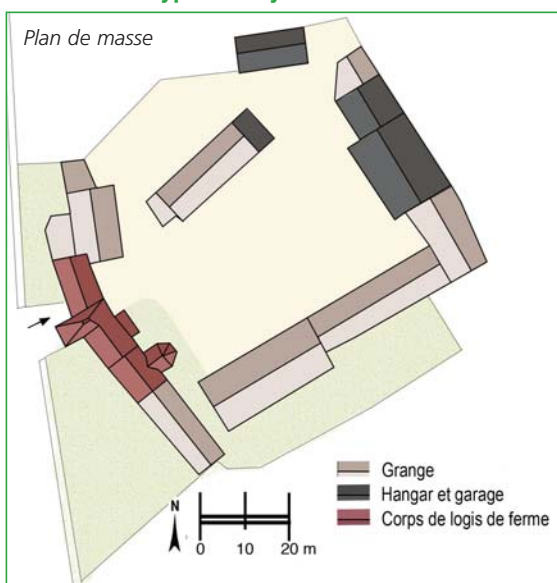
Déchiffrer l'histoire du bâtiment et de ses habitants permet de comprendre ses spécificités et de les maintenir. Il s'agit d'une lecture approfondie de :

- 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 existantes. 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...).

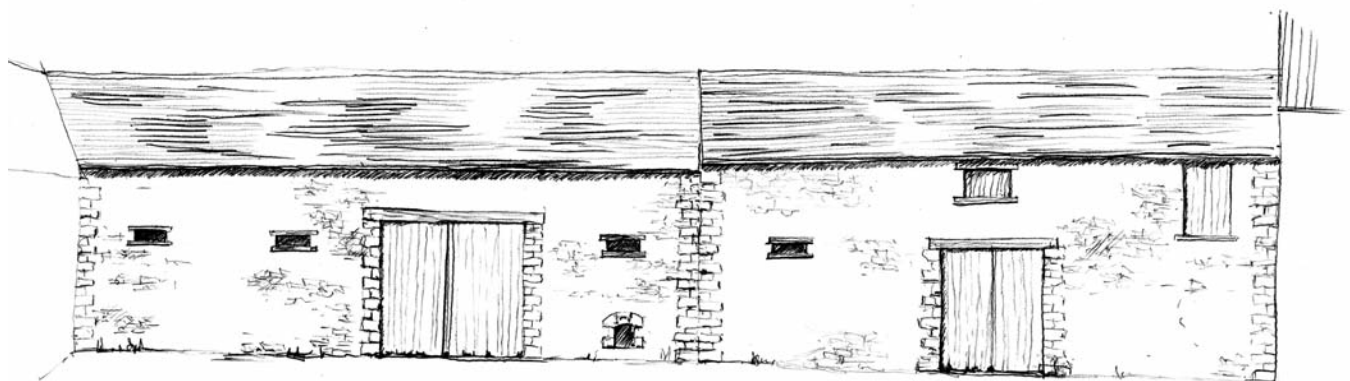
Une fois le mode d'occupation choisi, il faut déterminer :

- 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.

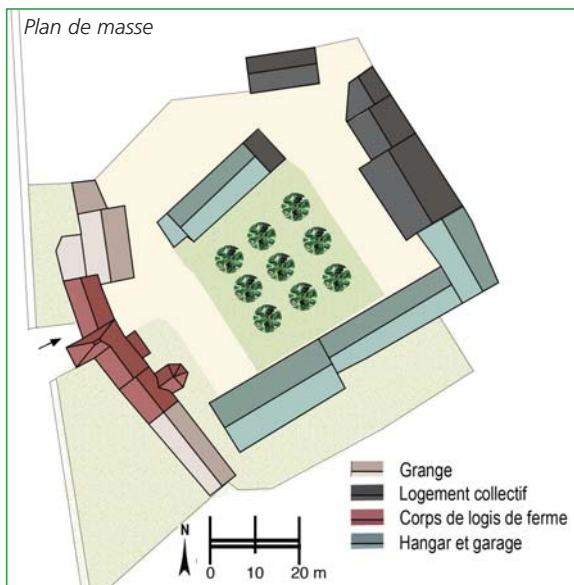
Valoriser le patrimoine du Pays de Beauce

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

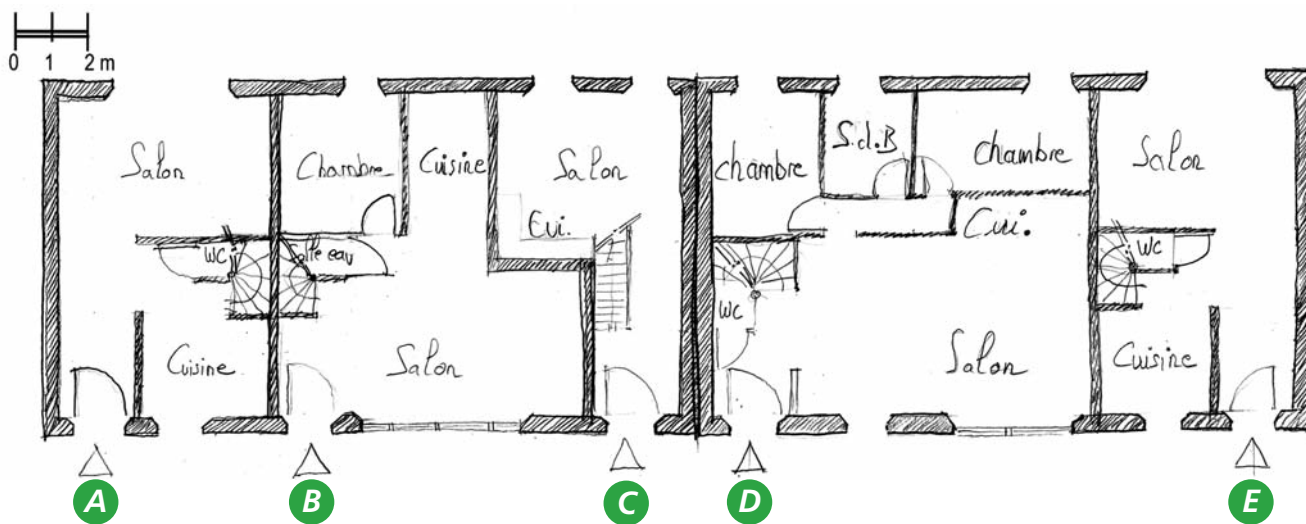
Des nouvelles baies sont créées au rez-de-chaussée. Elles sont plus hautes que larges. La surface des murs en maçonnerie reste plus importante que l'ensemble des surfaces vitrées. Les baies sont disposées de façon régulière. Elles se superposent verticalement.

• 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