

FICHE-OUTIL n°6 Conduite architecturale « fermes »

1/ Cadre réglementaire

Articles L.151-17 et 18 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

2/ Type de patrimoine concerné

La conduite architecturale concerne les fermes anciennes traditionnelles de la métropole.

Est considérée comme « ferme » un bâti ou un ensemble de bâtis détruit au minimum, qui est ou a été un siège d'exploitation agricole, abritant ou ayant abrité au minimum produits agricoles ou cheptel animalier, et une habitation, généralement celle de l'exploitant.

3 / Valeurs patrimoniales

Liées aux activités humaines

Valeur d'usage : liée au travail agricole et à l'activité rurale de l'homme

Valeur de savoir-faire : mise en œuvre de techniques constructives traditionnelles ou particulières à la région

Liées au territoire

Valeur de référence : offrant un exemple d'un ensemble architectural et paysager représentatif de l'architecture rurale et dont la configuration d'origine est toujours lisible

Valeur de repère : position de point de repère dans le paysage rural voire urbain

Valeur de rareté : apportant un témoignage rare voire unique pour le territoire

Liées au temps

Valeur de mémoire : en milieu urbain, témoin de l'époque agricole et de l'évolution urbaine de la commune

Les fermes anciennes sont les figures traditionnelles des paysages ruraux métropolitains et témoignent d'un passé et d'un caractère agricole encore bien vivants sur le territoire.

Elles présentent une diversité de formes caractéristiques : ferme à cour carrée, ferme en U, ferme en L, ferme en long...

Fermes d'abbaye, fermes manoirs, fermes modèles ou encore fermes-usines en représentent des variations plus rares.

Leurs volumes et les matériaux usités sont représentatifs d'un savoir-faire lié à la construction traditionnelle de la métropole lilloise ou d'une technicité particulière : brique rouge avec présence éventuelle d'autres matériaux (craie, grès, pierre bleue, bois, torchis) et tuiles rouges, ou plus rarement ardoises.

4/ Objectifs de préservation

Les fermes sont avant tout des édifices conçus pour accueillir les activités d'une exploitation agricole. Par ses qualités architecturales et ses volumes confortables, ce bâti est aussi souvent apprécié des métropolitains pour répondre à leurs envies d'habiter, voire pour établir des activités dans un cadre privilégié à la campagne.

Qu'elles soient encore en activité ou non, le besoin d'évolution et d'amélioration des conditions de confort et d'utilisation peut entraîner des modifications et adaptations parfois importantes.

L'emploi de matériaux inadaptés, l'intervention de techniques différentes de celles d'origine, ou des percements de fenêtre malencontreux peuvent contribuer à la perte d'identité du bâtiment.

Les objectifs généraux de la conduite architecturale sont la préservation des caractéristiques majeures de ce patrimoine rural traditionnel au sein d'une grande métropole tout en lui permettant d'évoluer : respect de la morphologie du bâti agricole traditionnel, prise en compte des principes de composition du clos et du couvert.

5/ Dispositions réglementaires

Comme le permet le code de l'urbanisme, le règlement du PLU2 choisit de définir des dispositions particulières, de nature à assurer la préservation des fermes traditionnelles tout en permettant leur évolution.

Règle générale

Pour le bâti :

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural. Ils doivent privilégier une intégration adaptée au paysage et à la morphologie de la ferme.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions traditionnelles devront être respectés dans les nouveaux aménagements. La composition des façades doit être harmonieuse.

Les techniques de restauration doivent respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture

Une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée*.

Pour l'environnement paysager :

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies d'essences locales, pouvant être ponctuées d'arbres.

Les aires de stationnement dans la cour d'une ferme au carré ou en U sont interdites. Le cas échéant, les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère notamment en leurs franges, afin de les rendre peu visibles depuis la voie.

Éléments bâtis protégés

Sont interdites toutes modifications dénaturant les éléments caractéristiques suivants :

- Forme traditionnelle de la toiture :
 - Les pentes de toiture
 - Les débords de toitures sur les murs de façades
- Traitement des pignons :
 - Les pignons découverts en épis visibles depuis la rue. Est interdite toute ouverture sur les pignons aveugles sur rue
- Éléments remarquables :
 - Pigeonnier, campanile, colombier, cheminée, touraille et tourelle (illustrer)
 - Contreforts
 - Portes cochères
- Matériaux, ornement :
 - Brique apparente des façades visibles depuis la rue
 - Tuile rouge en toiture
- Le traitement au sol :
 - Pavés et briques présents dans la cour et le long des bâtiments

Ces éléments structurants sont à conserver par un entretien adapté, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés par des méthodes de mise en œuvre traditionnelle.

Principe de composition de la façade et des toitures

Pour tous travaux, les techniques de restauration et tout particulièrement concernant la toiture, devront respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

Les principes de composition suivants devront être respectés :

Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures

La régularité des ouvertures existantes est à préserver. A défaut de conserver la façade d'origine, la création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée ; elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes

Les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

Principes généraux pour les toitures

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture.

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse.

Traitement des menuiseries

Les teintes sombres sont à privilégier.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants visibles de l'extérieur devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les volets battants des boxes d'écuries, les lucarnes pendantes existantes sont à conserver ou renouveler dans les mêmes caractéristiques

Matériaux, ornements et modénatures

Les fers d'ancrage sur les pignons, les décors de briques vernissées, les oculus sont à conserver dans la mesure du possible.

Principes de gestion du patrimoine arboré (abords)

Les éléments végétaux structurant le paysage types alignements arborés ou drève plantée, sont à préserver ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques.

Toute nouvelle plantation devra être d'essence locale, à l'exception du remplacement des éléments végétaux structurants tombés.

Tout élément végétal structurant tombé doit être remplacé. Tout abattage d'un élément végétal structurant est interdit sauf pour des raisons de sécurité ou dans le cas où l'analyse phytosanitaire justifie son abattage. De plus, l'abattage d'un sujet d'un alignement d'arbres structurant peut être autorisé si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 5 mètres, et si l'abattage du sujet est réalisé pour des raisons d'accès ou de sécurité.

6/ Proposition de forme de l'outil

Forme à identifier conjointement avec les travaux du règlement morphologique, par exemple :

- Dispositions du règlement écrit des zones A et N pour les tissus correspondants (voire U)
- Annexe au règlement écrit

*Nota : les dispositions de la conduite architecturale reprennent la synthèse des dispositions du règlement du PLU1 (article A2 et A11) et des fiches de prescriptions architecturales et paysagères de l'IBA2, sauf ajout *.*

Cette conduite ne traite pas des démolitions ni de l'isolation par l'extérieur ; si l'objectif est de protéger un élément de la démolition, l'IPAP peut être mobilisé.