

Une ferme urbaine à Villeneuve-d'Ascq

> Réhabilitation d'une ferme ancienne - diagnostic et orientations



Dossier n° 20050015



> Éléments de contexte

Le CAUE du Nord a été sollicité par Monsieur Matthieu Leclercq, suite à l'achat fin 2004 d'une ferme et ses terrains environnants, dans la métropole lilloise, avec le projet d'y développer un nouveau concept commercial de ferme urbaine du XXI^{ème} siècle.

L'objectif consiste à créer sur un site authentique d'exploitation agricole, un lieu de vente de produits frais dans un environnement de production à vocation pédagogique. Ce concept demandera à développer particulièrement les interactions entre zones de production, transformation et diffusion des produits.

La démarche du CAUE du Nord, à travers le document suivant, n'a pas pour vocation d'entrer dans le projet, mais de proposer une lecture du site et du programme qui apporteront au maître d'ouvrage des éléments de compréhension du fonctionnement du lieu sur le plan architectural, urbain, environnemental et paysager ainsi qu'historique. Les éléments d'analyse et les conclusions permettront d'apporter un éclairage nouveau ou des réorientations judicieuses au projet envisagé.



La cense Delbecq

Le rapport au site
Grand pays: Le Pays Lillois
Grand paysage: Les vallées
Entité paysagère: La Marque

Date : Février 2005

Chargés de mission :

Anne Braquet

Christophe Rouvres

Vincent Leville

Pierre Pitau (vacataire)



Association soutenue par le Conseil Général du Nord

Dossier n°20050015 CAUE du Nord 98 rue des Stations - 59000 Lille - tél 03 20 57 67 67 - fax 03 20 30 93 40 - email caue59@caue59.asso.fr - site internet www.caue59.asso.fr

p 4 à 5

Du territoire au site

p 8 à 9

De la parcelle au bâti

p 10 à 11

Les bâtiments du projet

p 12 à 16

Conclusions et orientations

Plan de présentation

Une ferme urbaine à Villeneuve d'Ascq



> Eléments naturels et réseaux viaires

Cette première perception replace la Cense Delbecq à l'échelle de son grand territoire environnant. La mise en évidence du tracé hydrographique, des masses boisées et des réseaux viaires anciens et actuels ainsi que l'emplacement des quelques fermes encore présentes dans ce secteur aujourd'hui nous amènent à plusieurs constats :

- on lit nettement le **lien entre le cours de la rivière de la Marque, la position des masses boisées encore présentes et la localisation des fermes** situées non loin de la rivière pour la plupart.

La Cense Delbecq n'est pas en prise directe avec le lit de la rivière mais se trouve dans le versant Sud de la vallée de la Marque et donc dépendante de son système hydrographique (pentes et écoulement des eaux).

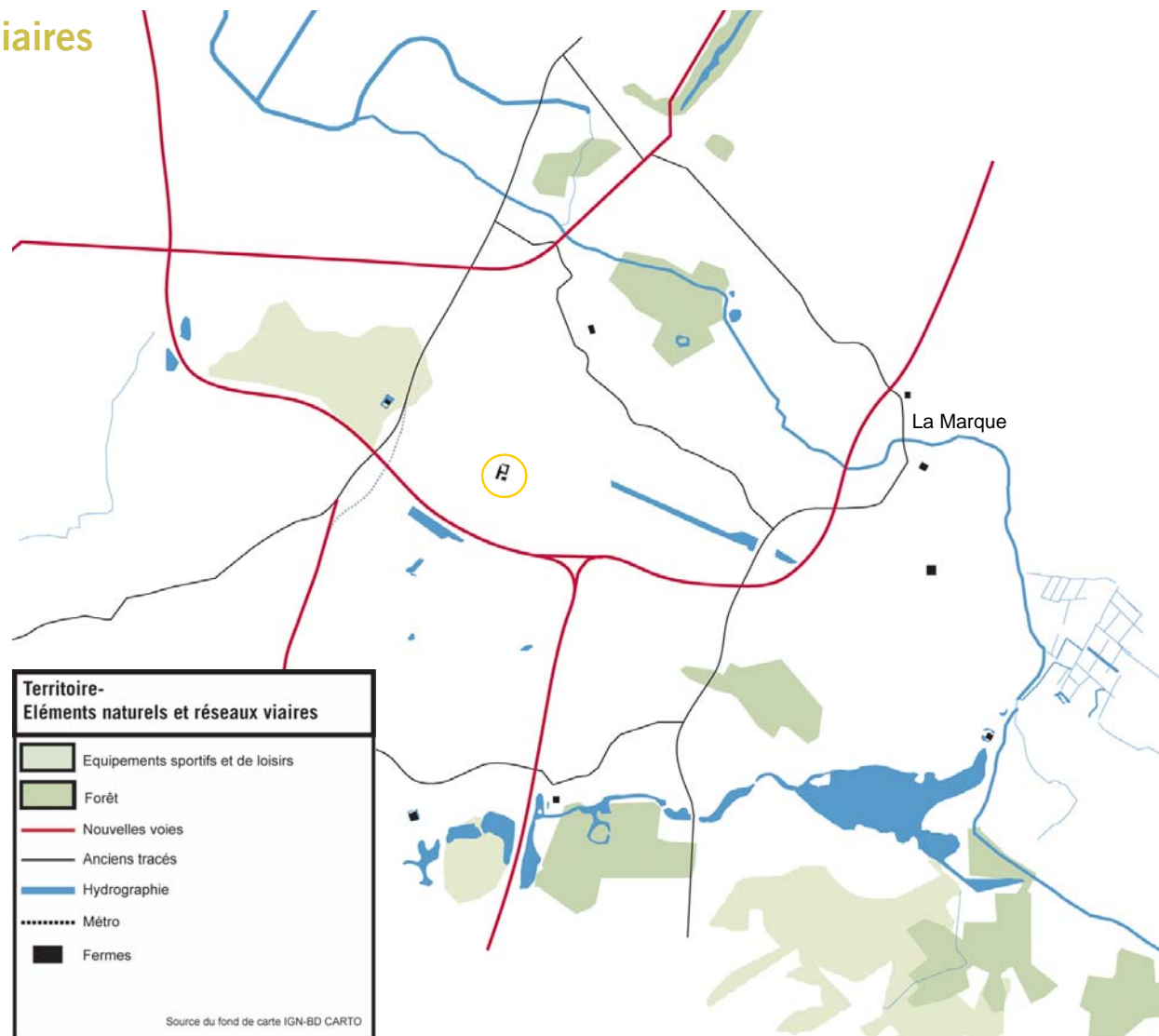
- On distingue 2 réseaux viaires structurants dont les origines et les rôles diffèrent :

Un réseau ancien de voiries organisé de manière parallèle et perpendiculaire au cours de la Marque et qui a conditionné l'urbanisation des villages (Le Recueil, le Sart,...)

Un réseau récent de grandes infrastructures de déplacement rapide, déconnecté du tissu bâti et inscrit dans les vides de l'aménagement.

Le premier réseau irrigue, "charpente" et relie les parties du territoire, le deuxième les compartimente.

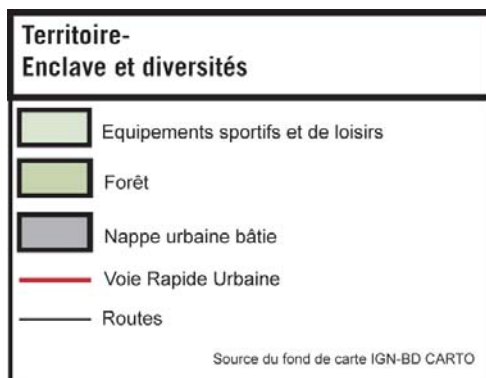
La Cense Delbecq et son domaine s'appuient sur les 2 réseaux, la ferme elle même en accroche au réseau ancien, son domaine ceinturé et limité par le réseau autoroutier.



>Enclavement urbain

La carte ci contre illustre l'enclavement urbain dans lequel se trouve aujourd'hui la Cense Delbecq et son domaine. On peut encore distinguer l'ouverture constituée d'espaces non bâtis et continue vers l'Est jusqu'à la campagne du Ferrain (vers Hem). Cet espace ouvert sera fortement réduit par la ZAC en projet sur la zone du Recueil.

On peut dès aujourd'hui dire que le secteur de la Cense Delbecq deviendra une véritable enclave en milieu urbain. Le Golf du Sart contigu contribuera par sa présence végétale à affirmer la nature non bâtie de l'ensemble.



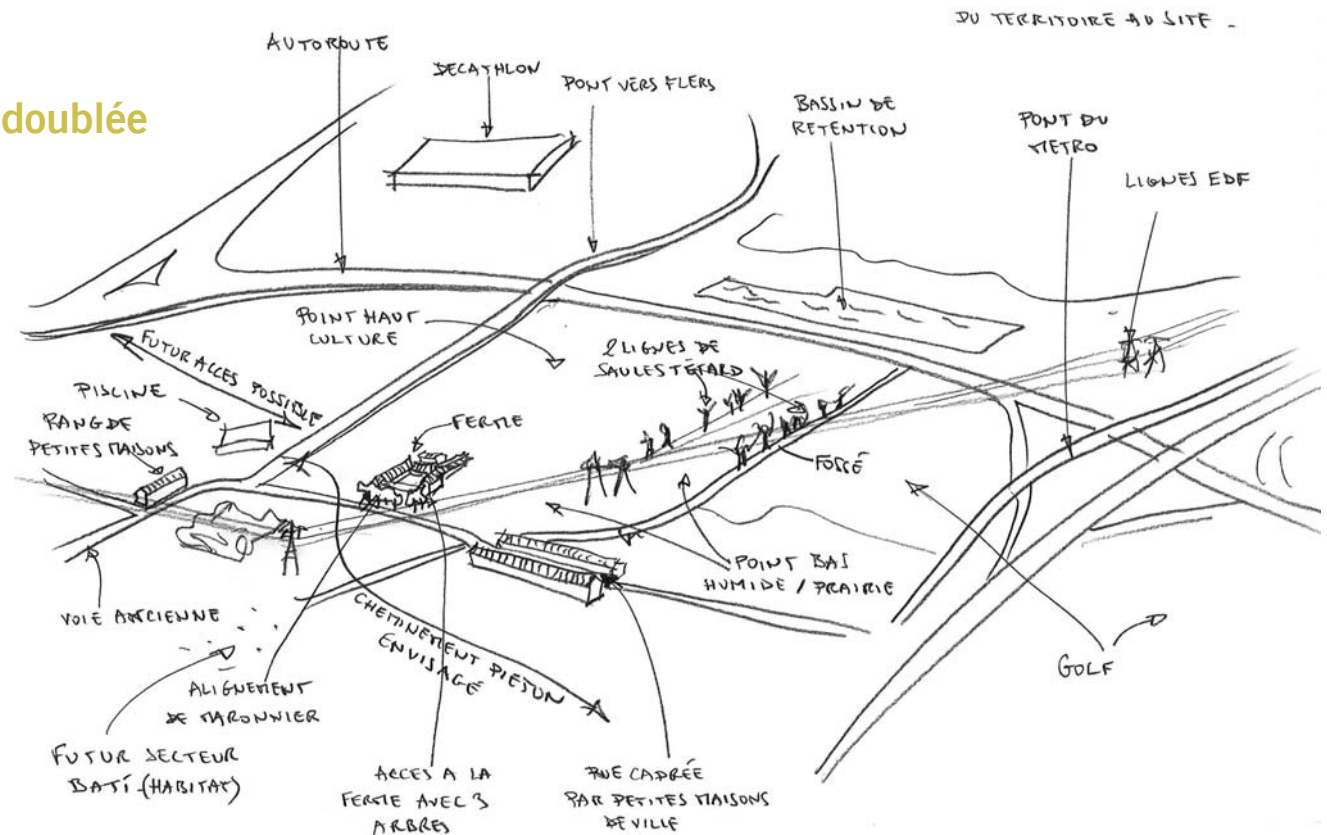
> Une accroche campagnarde doublée d'un fonctionnement urbain

La lecture à l'échelle du site traduit une **organisation encore bien ancrée dans le terrain naturel et agricole du lieu.**

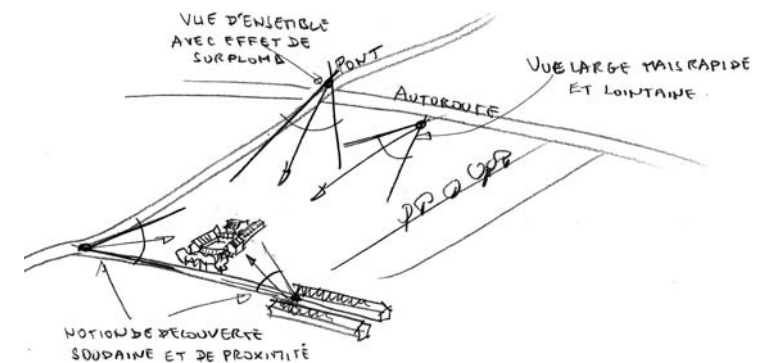
L'ensemble des parcelles descend en **pente douce du sud vers le nord** (depuis l'autoroute vers la rue d'accès à la ferme), **l'écoulement des eaux de surface se fait au moyen de 2 fossés** dont le principal coule le long de la limite ouest de propriété. **Ces 2 lignes d'eau accompagnées d'alignements discontinus de saules têtards définissent une zone basse, en prairies humides.** En servant de surface naturelle d'absorption, ces dernières jouent un rôle crucial dans le tamponnement et la régulation du niveau des eaux de surface des parcelles environnantes.

De même, l'accès à la ferme par la rue Constant, est conditionné par la présence d'un **rang de petites maisons de ville mitoyennes qui cadre la rue et donne une ambiance villageoise et apporte une vision domestique et humaine** à cette frange du site.

Par ailleurs on relève, tout autour du site plusieurs éléments qui contribuent à apporter au domaine une vision plus large et à grands traits : autoroute, pont du métro, bassin de rétention, lignes à haute tension.



Les vues du site confortent encore cette confrontation de 2 niveaux distincts et complémentaires de perception : depuis le Nord Est ou Ouest, des vues avec des plans rapprochés et des points de détail sur la ferme et ses abords immédiats, depuis le Sud des vues ouvertes larges et lointaines sur l'ensemble du domaine.

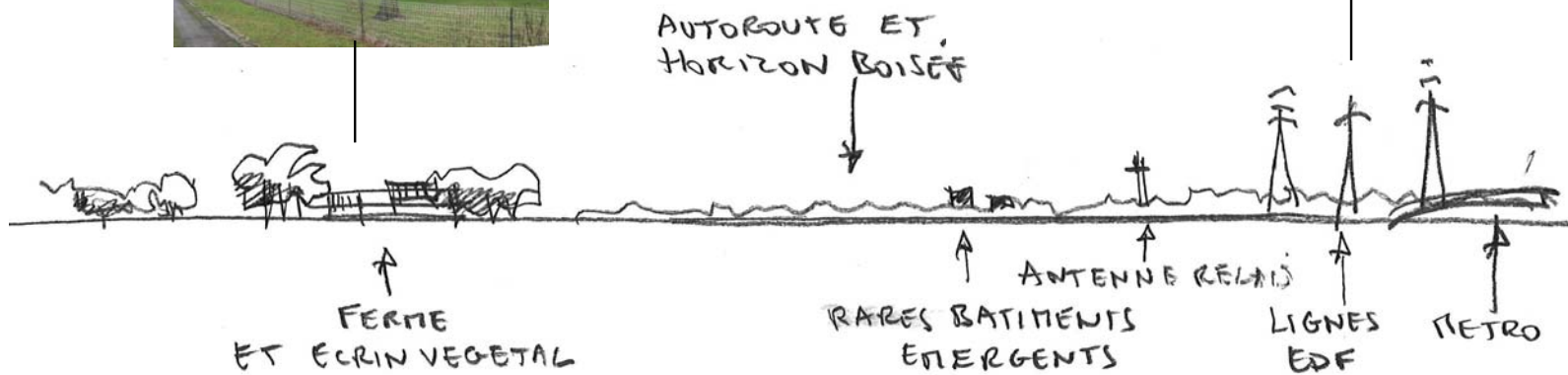


> lignes de composition

Horizontalité générale



avec quelques verticales fortes et repères



De la parcelle au bâti

Cette ancienne ferme à cour carrée placée au cœur de ses terres est organisée autour d'une grande cour centrale accessible par une courte allée plantée depuis la rue Louis Constant.

L'ensemble de la propriété présente une déclivité d'environ 2m50 du Sud au Nord et les limites Nord des parcelles sont bordées de fossés dont les bords sont plantés de saules têtards.

Elle est traversée d'Est en Ouest dans sa partie Nord par des lignes à haute tension.

Les abords des bâtiments Nord-Est et Nord-Ouest sont plantés d'arbres d'espèces variées de nature horticole qui agrémentent les ambiances et accompagnent les vues que l'on a sur les façades, ainsi se développent un espace de jardin **(11)** devant le corps d'habitation et des pâtures **(12)** devant les écuries qui offrent une "respiration" aux bâtiments et servent d'écrin à la ferme.

La ferme est composée d'une vaste grange (4) avec porches traversants au Sud Est, d'un ancien bâtiment d'étables (3) en "rouges barres" au Nord Est (actuellement occupé par des écuries), des corps d'habitation (7 et 8) au Nord Ouest et d'autres bâtiments d'élevage et de production (5 et 8) au Sud Ouest.

Il a été adjoint au Sud Ouest, dans la continuité du corps d'habitation un long bâtiment destiné aux porcheries (9) et, isolé au Sud on trouve un hangar métallique (10) sûrement destiné au matériel.

Depuis les différents bâtiments on a des vues panoramiques sur les environs.



La grange, façade extérieure



Le logis, façade extérieure



Ancien bâtiment d'étable en "rouges barres"

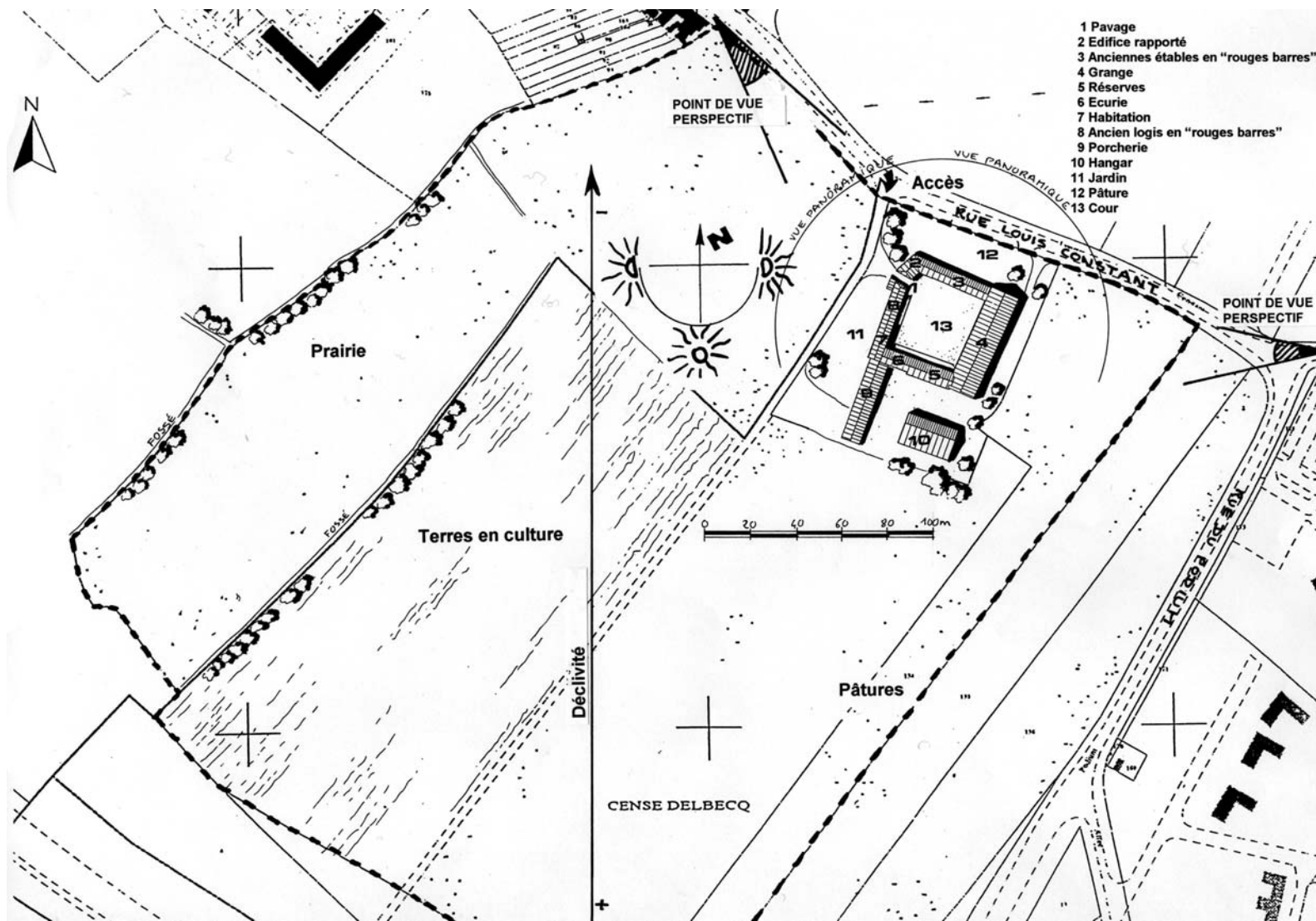


Pignon nord de la Grange



Ancienne porcherie





Plan masse de l'existant



Les bâtiments du projet

Il apparaît par plusieurs indices que cette ferme était à l'origine beaucoup plus petite, son gabarit est donné par les deux seuls bâtiments en "rouges barres" que sont l'ancienne étable (3) et l'ancienne habitation (8). L'espace devait être fermé déjà au Sud-Est par une grange qui soit, a disparu (peut-être était elle à ossature bois) pour être remplacée par une plus grande lors de l'extension de la ferme soit a été remaniée, agrandie, rhabillée... Le bâtiment qui, peut-être fermait la cour au Sud-Ouest, aura, lui, disparu sans laisser de traces lors de l'extension de la cour.

Il reste toutefois des stigmates de cette extension. On peut constater en effet qu'une partie

de la cour qui correspondrait à la première ferme est quasiment plate alors que la partie Sud-Ouest présente une pente soulignée par le trottoir qui rétablit l'horizontalité devant les corps d'habitation successifs et qui présente un emmarchement de quatre hauteurs par rapport à l'entrée de la cour. Jamais, du point de vue pratique, on aurait créé dès l'origine une cour de ferme présentant une déclivité de 80 cm d'un point à un autre. On devine également que les deux édifices qui ponctuent l'entrée de la cour ont été rapportés ultérieurement et que cet angle était peut-être fermé par un simple mur de briques percé d'un portai. Les vestiges d'un angle de mur adouci, arrondi à l'intérieur d'un des édifices en est peut-être l'indice.





Si l'ensemble de la ferme carrée, avec son environnement végétal, ses extensions, ses rajouts, ses rehaussés et consolidations de grange (après les incendies) finit par produire un lieu typique, agréable et multiple il est toutefois un bâtiment qui ne présente pas une forme exceptionnelle ni un intérêt de préservation dans son intégralité notamment en ce qui concerne la partie Sud de l'aile Sud-Ouest. On s'attachera alors plutôt à préserver en leur état ou en les restaurant, les bâtiments et parties en "rouges barres", la grange et l'écurie en voûtains, mais l'aile Sud pourrait être remaniée voir supprimée.



> Intentions préalables relatives à la demande

1. Réutiliser les bâtiments de la ferme existante pour en faire un lieu de transformation, de vente et de diffusion en :

- couvrant la cour intérieure pour y créer le point de vente des produits frais
- aménageant les bâtiments périphériques pour créer des espaces de démonstration et de transformation de produits

2. Réorganiser les terrains alentour pour en faire un domaine de production, d'accueil du public et de sensibilisation en :

- créant une serre de production de semis
- développant des parcelles de production agricole et notamment maraîchère

- organisant des lieux à vocation démonstrative et pédagogique autour des activités de la ferme (culture, élevage, récolte, ...)

- proposant l'installation de jardins familiaux dans l'objectif d'impliquer la population proche et faire valoir auprès du public les savoir-faire jardiniers de chacun.

- prévoyant une surface de stationnement en adéquation avec l'évolution du site et sa fréquentation.

3. Rendre facilement lisible les objectifs du projet à travers la perception du site depuis les différents accès périphériques (autoroute, voies secondaires, chemins piétons, ...).

> Orientations pour l'organisation générale du site

1. La préservation d'une prairie humide et la gestion des eaux de ruissellement

Les terrains situés en partie basse au Nord-Ouest et sillonnés par des fossés plantés de saules têtards représentent une ligne de structure importante pour le terrain. Ils donnent le sens de la pente et constituent un élément fort de composition du site et de relation entre les abords de l'autoroute, les terrains du golf et la structure "villageoise" proche.

Plutôt que la création d'un bassin de récupération des eaux de ruissellement, cette zone humide préservée dans sa forme, doit permettre l'absorption des eaux de surface du terrain et la valorisation d'un secteur riche par sa biodiversité et à valeur pédagogique.

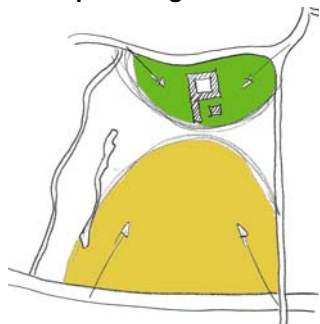
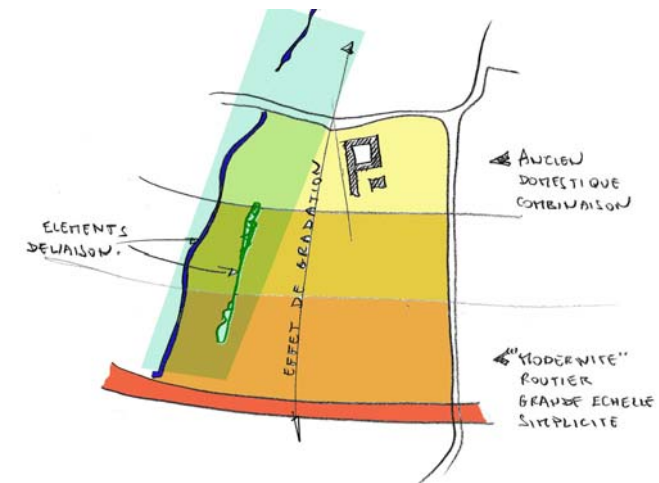
Par ailleurs, la récupération des eaux de toiture -serre, ferme, verrière-, destinées à l'arrosage, pourra se faire de façon autonome dans la serre proprement dite.

2. Un parti de gradation de l'autoroute à la ferme

En appui des éléments du diagnostic, on peut dégager un autre principe général de composition du terrain selon une gradation nord/sud. Elle met en scène d'une part, le contact du site à l'autoroute associé à des notions de grande échelle, de "modernité" et de traitement simple et de nature agricole, et d'autre part le contact de la rue Constant aux abords de la ferme associés à des notions d'intimité, de valorisation patrimoniale et de traitement plus fin et jardiné.

3. Des secteurs privilégiés d'ouverture

Le traitement de ces différentes parties doit être compatible avec un bonne lecture du site selon deux larges ouvertures dans lesquelles les obstacles visuels seront limités : les grandes masses nécessaires au projet (serres, parking, hangar, ...) seront rejetées en dehors de ses espaces ouverts.



> Les grands axes majeurs qui pourraient conduire le projet

1. La préservation d'une surface de terrain qui serve d'écrin au patrimoine bâti

Une des qualités structurelles et esthétiques des fermes à cour carrée est de trôner comme un joyau au milieu des terres qu'elle exploite. Si on veut préserver cette image il est impératif de maintenir la périphérie immédiate des bâtiments existants libre de tout édifice, extension, auvent... qui viendraient altérer les façades actuelles. Cette couronne bâtie a besoin d'une respiration pour être mise en valeur, ses façades constituent son image de marque.

Cette attitude aurait pour intérêt également de :

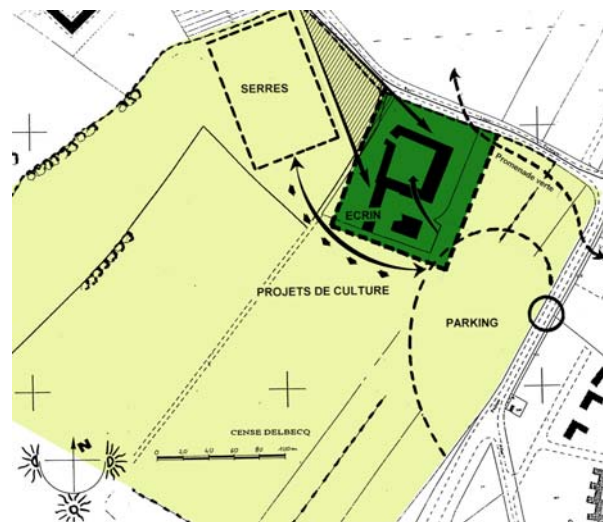
- maintenir constamment la possibilité d'une circulation ou d'un cheminement périphérique aux différents bâtiments.
- préserver les arbres, les plantations, ... l'écosystème existant.
- préserver les vues que l'on a depuis les bâtiments.

2. La perspective au débouché de la rue Louis Constant et la préservation du "triangle de vue" sur la façade Nord-Ouest

Si on veut maintenir l'image de la ferme traditionnelle il faut la donner à voir et de loin. Pour cela il serait judicieux de garder la vue dégagée de tout obstacle? édifice? Depuis l'accès Nord de la rue Louis Constant et de préserver un triangle de terrain exempt de tout écran végétal trop long ou trop haut (on se situe en partie basse du terrain). Cette disposition aura automatiquement pour incidence d'orienter le positionnement des serres à l'écart de la route et de façon à ce qu'un des côtés épouse la limite parcellaire Nord.

Le terrain ainsi dégagé serait peut-être le lieu pour placer

- un bassin aux abords paysagés?
- une simple pâture avec une clôture filiforme au caractère agricole?
- un verger dont les fruitiers aux formes basses et palissées par exemple ne gêneront pas les vues, mais au contraire renforceront la qualité du paysage qui se développe devant cette ferme?
- des jardins familiaux pourvu que les abris et les haies séparatives ou périphériques soient parfaitement gérées et n'obturent pas la vue.



3. Le positionnement du parking

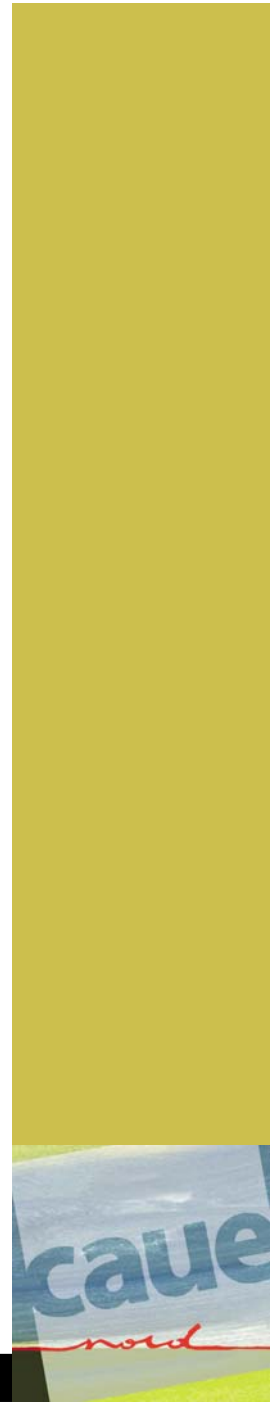
Etant donné le projet de la commune de réaliser une promenade verte qui traverse la rue Louis Constant à hauteur de la ferme pour relier la piscine de Babylone il serait dangereux de créer une entrée ou une sortie de parking le long de l'angle Est si celui-ci était placé sur cet angle.

D'autre part, étant donné le second projet de la commune de créer un carrefour avec rond point au centre de la rue du Podium et à l'écart de l'entrée du centre nautique on peut penser qu'il serait judicieux de placer le parking dans cette zone et d'organiser ses accès autour du rond point.

Cette disposition aurait également pour avantage:

- d'organiser l'accès piéton au lieu de vente, dans la cour de la ferme, depuis un parvis situé au Sud au travers du bâtiment le moins authentique et dont l'adaptation aux fonctions d'accueil et de distribution ne pourrait que le qualifier et le valoriser. Cela permettrait par ailleurs de préserver l'entité de la façade de la grange et de la laisser traditionnellement face à des pâtures ou des terres en culture.
- de créer un "arc" de desserte limpide et rapide entre le parking et toutes les zones accessibles au public.





> Les interventions sur le bâti et les incidences conceptuelles, esthétiques et techniques

1. L'accueil et le hangar isolé

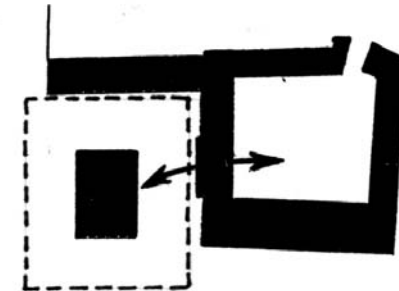
Aujourd'hui ce hangar paraît disgracieux parce qu'il est situé dans une zone peu soignée et que la peinture gris/beige de ses tôles est fade et lépreuse. En fait c'est plus l'environnement immédiat du hangar où rien n'est soigné que lui même qui est critiquable. D'ailleurs les hangars en tôles font partie intrinsèque des exploitations agricoles.



Si on retient l'option de placer le parking comme décrit précédemment et d'organiser l'accès piéton par le Sud ce hangar sera le premier bâtiment appréhendable c'est donc l'occasion de le magnifier et de transformer un handicap en valeur ajoutée au projet.

Il suffira pour cela de le destiner à des manifestations événementielles ou à des démonstrations en le plaçant sur un parvis soigné, en ouvrant ses flancs, peut-être, et en utilisant des tôles noires pour sa couverture et le solde de son habillage.

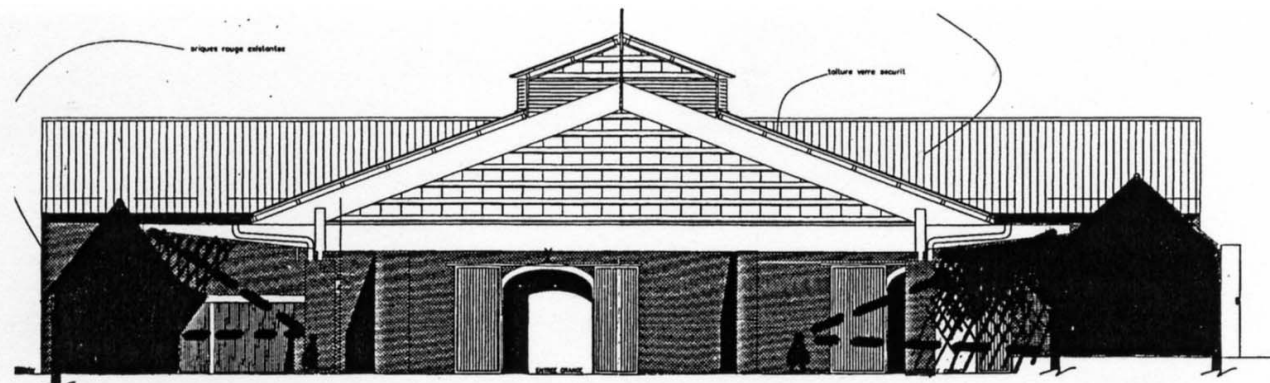
L'image de cette masse noire au centre d'un parvis libre pourrait répondre en dualité à la cour vide au centre de la couronne bâtie de la ferme.



2. L'espace de la cour et sa verrière

Il est prévu de couvrir la totalité de la cour de ferme par une grande verrière. Cette disposition, si elle vise à rendre totalement étanche la cour du milieu extérieur aura des incidences techniques et conceptuelles fortes.

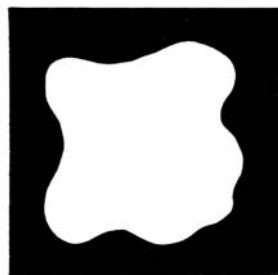
Par exemple: le fait que la cour ne soit pas un carré ou un rectangle parfait et le fait que les bâtiments qui l'entourent, aient tous des niveaux de faitage ou d'égout de toiture différents va nécessiter la création d'un vaste chéneau périphérique à largeur variable qui tantôt cisailera un pan de toiture, tantôt flottera au dessus, tantôt s'abouchera à un mur. Sans même parler des difficultés techniques des différents raccordements. Vu du dessous et du cœur de cette cour l'incidence visuelle de la masse opaque du "terrasson-chéneau" sera très néfaste à une lecture continue des façades et des toitures qui leur correspondent et qui donnent l'unité au lieu et l'image de marque de la ferme.



ANGLES DE VUE RESTREINTS PAR LES TERRASSONS
QUI D'AUTRE PART CREENT DES ZONES D'OMBRE

Ce qui aura été préservé de l'image extérieure de la ferme sera nié depuis l'intérieur de la cour.

Mais peut-être est-ce un choix résolu, ou stratégique à faire; l'essentiel étant d'être parfaitement conscient de l'atmosphère et de l'image induites par cette disposition.



On pourrait choisir également d'ouvrir l'aile la moins intéressante et la moins authentique de la ferme pour y faire entrer un objet totalement différent correspondant à une autre époque et une autre destination mais qui respecte scrupuleusement les parties préservées de la ferme. C'est aussi un autre concept possible.

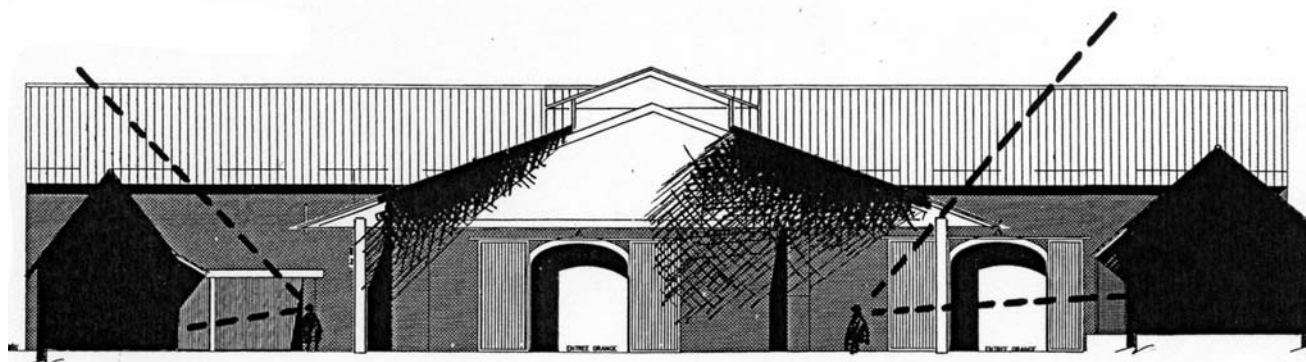


Esthétiquement cette grande verrière s'apparentera plus à celle d'une galerie marchande, d'un aquilud, ou d'un hôtel de luxe qu'à une halle de marché de produits frais.

En fonction du concept que l'on veut développer si on souhaite pour partie maintenir l'esprit ou l'ambiance d'un marché couvert il serait alors préférable d'installer au centre de cette cour une halle partiellement vitrée, détachée des bâtiments qui l'entourent par une "respiration" à la manière d'un marché ou d'une halle sur la place du village.

Cet espace de "respiration" autour de la halle permettrait:

- de détacher celle-ci des bâtiments de la ferme, de maintenir la visibilité continue entre murs et toitures et donc de préserver l'image de l'entité de la ferme.
- de s'affranchir donc des porte-à-faux des terrassons et ainsi de réduire les sections de la structure de la "halle-verrière".
- de maintenir une ventilation naturelle du volume sans avoir à la traiter mécaniquement de façon excessive.
- de s'affranchir de tous les problèmes techniques de raccords de verrière ou chéneaux sur les murs ou pans de toiture.
- de peut-être limiter les contraintes liées au risque d'incendie.
- de profiter de cette circulation périphérique pour régler tous les problèmes de dénivelés d'un point à un autre par des rampes et des emmarchements permettant d'accéder à un niveau moyen qui serait celui de la halle.
- de recréer une ambiance de marché ou de foire à l'air libre plutôt qu'une ambiance de supermarché aseptisé.



ANGLES DE VUE PERMETTANT UNE VISIBILITE COMPLETE DE LA COURONNE BATIE DE LA FERME

3. La verrière en elle même

La création de cette verrière va générer des températures peu compatibles avec la conservation de produits frais et va donc nécessiter le rafraîchissement ou la "climatisation" du lieu, ce qui représentera un surcoût d'exploitation.

En fait pour maintenir une luminosité suffisante sous cette halle il n'est pas nécessaire de vitrer la totalité des versants. On pourrait rendre opaque la partie haute de la halle (sauf peut-être la pointe) en l'habillant de bacs acier de zinc ou autre, et ne laisser vitrés que les bas de versants. Cela permettrait :

- d'alléger la structure et donc de réduire ses sections
- de réduire les coûts de maintenance liés à la réfrigération.
- de renforcer l'esprit de marché ou l'on déploie son parasol pour protéger sa marchandise.
- de recadrer par cette "visière opaque" les vues sur les façades et toitures à mettre en lumière.

4. Les espaces de transformation des produits et de démonstration

Un des objectifs du projet est également de donner à voir au public l'élaboration ou la transformation des produits. Pour cela il est prévu de placer ces lieux de démonstration dans les bâtiments périphériques à la cour excepté la grange.

Si on veut donner à voir ces activités cela impliquera :

- soit d'ouvrir des baies vitrées dans les murs côté cour mais cela aura pour incidence de dénaturer la typologie des différentes façades.
- soit de faire entrer le public dans les lieux moyennant une zone de circulation mais cela va consommer de l'espace dans des bâtiments déjà assez étroits, 4 à 5 m de largeur, et dans lesquels il faudra également organiser le circuit du "propre au sale".

Peut-être ces lieux de démonstration trouveraient-ils plus facilement leur organisation dans l'espace de la grange vide de toute contrainte physique et dont la largeur est de 8m50. D'autre part le fait que la façade extérieure de la grange soit dégagée par une allée faciliterait l'acheminement de produits et l'enlèvement des déchets.

Résumé

Développer un nouveau concept commercial de ferme urbaine du XXI^{ème} siècle.

L'objectif consiste à créer sur un site authentique d'exploitation agricole, un lieu de vente de produits frais dans un environnement de production à vocation pédagogique. Ce concept demandera à développer particulièrement les interactions entre zones de production, transformation et diffusion des produits avec le souci d'une valorisation réciproque du projet et du patrimoine existant.

Mots-Clés

Ferme urbaine
Vallée de la Marque
Enclave rurale en contexte urbain
Pédagogie des activités agricoles
Cour de ferme et marché couvert
Respect du patrimoine et évolution

