



TRANS-FORMATION DU PATRIMOINE
JOURNEE de SENSIBILISATION

« L'importance du diagnostic dans un projet de restauration »



Vendredi 8 juin 2012

Institut du Patrimoine Wallon - Amay

Quel diagnostic dans un projet
de réutilisation du patrimoine ?

Pierre PITAOU, architecte conseil
pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Nord





SOMMAIRE

Le CAUE du Nord | Présentation

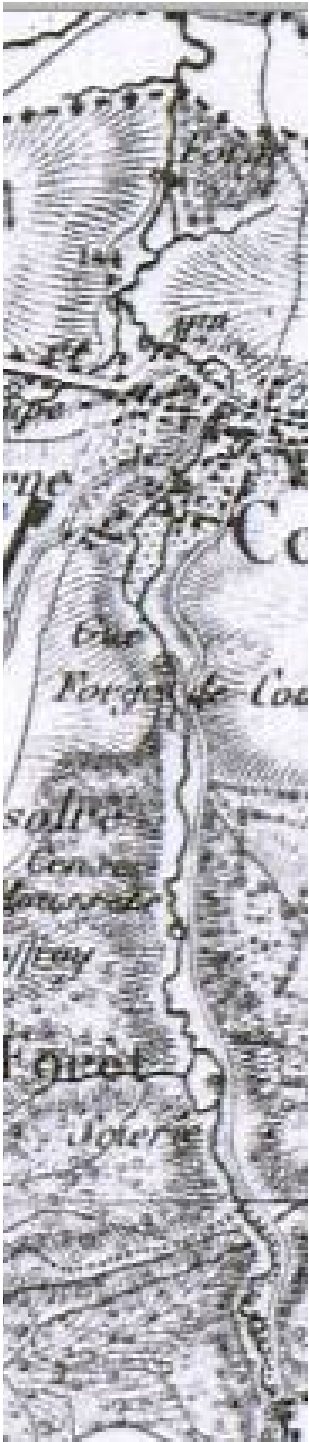
Le Conseil Général du Nord | La préservation du patrimoine bâti

La mission de diagnostic confiée au CAUE du Nord

Enjeu patrimonial et touristique

Le diagnostic | Approche à 3 échelles

Etude d'un cas particulier | Ferrière-la-Petite



LE CAUE DU NORD | PRÉSENTATION

Une approche culturelle du cadre de vie

LOI SUR L'ARCHITECTURE DU 3 JANVIER 1977

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. »

LE CAUE DU NORD : UNE PÉDAGOGIE DU CADRE DE VIE

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, association à but non lucratif, est un organisme de mission de service public à la disposition des collectivités territoriales et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

POUR UNE APPROCHE CULTURELLE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Créer la ville de demain, c'est inventer sur la base des potentialités offertes par la ville d'aujourd'hui au regard des différentes strates de son évolution, tout en faisant face aux défis écologiques et sociétaux du XXI^e siècle.

Ainsi, dans le cadre d'une démarche soucieuse des questions climatiques et énergétiques et de l'économie des ressources, le CAUE du Nord s'attache, dans chacune de ses actions, à offrir un point de vue qui interroge l'histoire ancienne et contemporaine, les modes d'action et les réalisations du passé et du présent, pour aider à inventer l'avenir.



TRANS-FORMATION DU PATRIMOINE

L'importance du diagnostic dans un projet de restauration | Le 8 juin 2012 à AMAY



LE CONSEIL GÉNÉRAL DU NORD

LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

La politique tourisme de 2000 à 2008

Une politique pour les projets «CLASSIQUES»

Une politique pour les projets classés «HÉBERGEMENT DE PAYS»

La politique tourisme depuis 2008

Une politique «QUALITÉ DURABLE»

Une politique «HAUTE QUALITÉ DURABLE»

Un dispositif complémentaire «HÉBERGEMENT DE PAYS»



La mission de diagnostic et le rapport d'opportunité

Rapport de visite de gîte

Mr et Mme Moreau 7, rue de Quiévelon à FERRIERE LA PETITE

Mr et Mme Moreau sont en cours d'acquisition de cette propriété. Il s'agit d'un ancien moulin qui à la fin de son activité a été réhabilité en ferme. Mr Moreau originaire du village rêve depuis longtemps de sauver cet ancien moulin qui se dégrade depuis des années. Il souhaiterait y créer deux gîtes et deux chambres d'hôtes dans le moulin même et un espace de bien être dans les dépendances.



Extrait de carte IGN N°2806 O MAUBEUGE



Le rapport au site

Grand pays : L'Avesnois

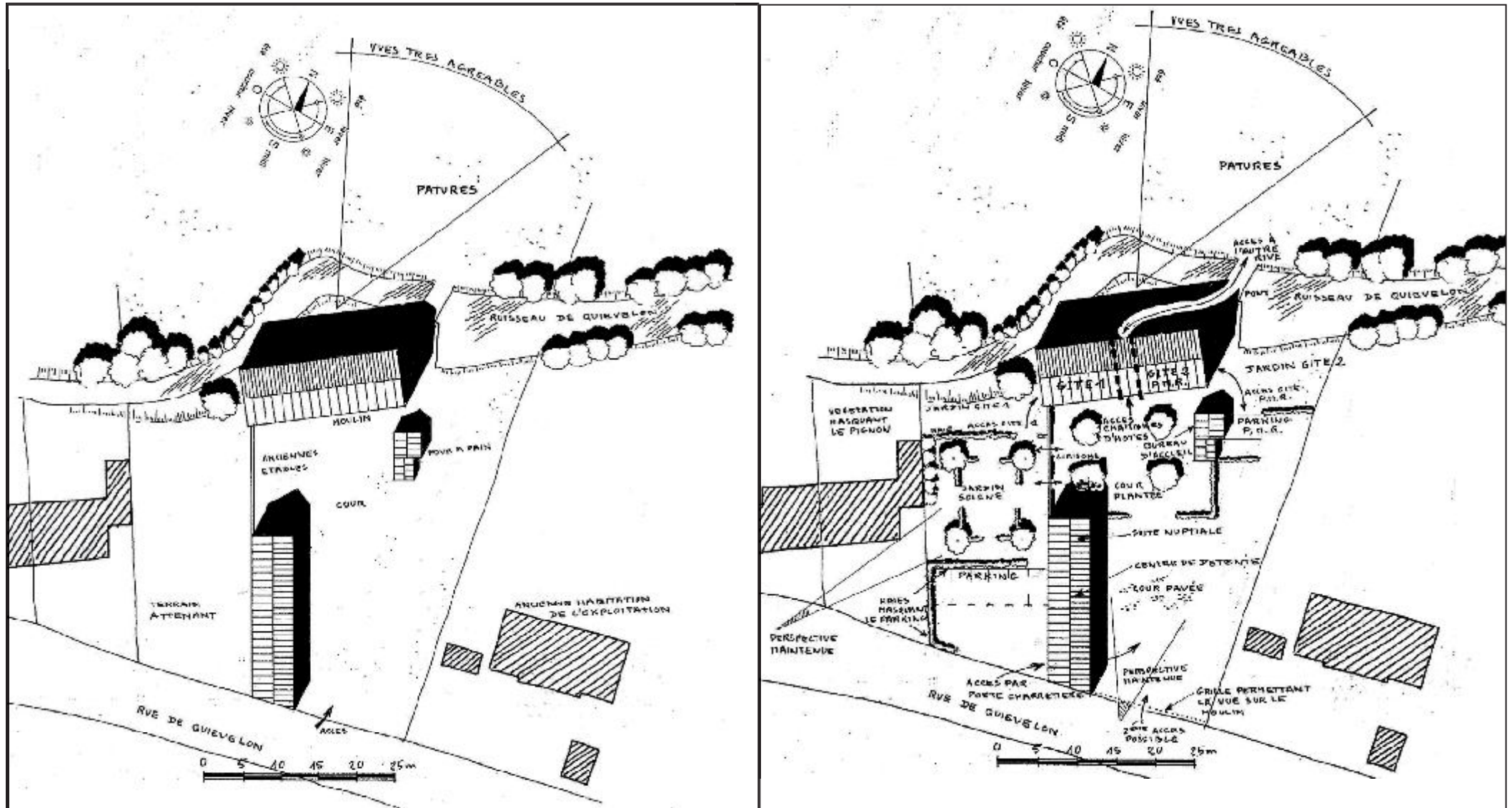
Grand paysage : Le Hainaut Wallon

Entité paysagère : La Sambre industrielle

Depuis Valenciennes on accède à Ferrière la Petite en suivant la N49 qui contourne Bavay et rejoint Maubeuge. Ferrière la Petite se situe au Sud-Est de Maubeuge, irriguée par la Solre. La propriété, ancien moulin à eau est située vers la sortie Est du bourg au bord du ruisseau de Quiévelon qui se jette dans la Solre.

LE CAUE DU NORD

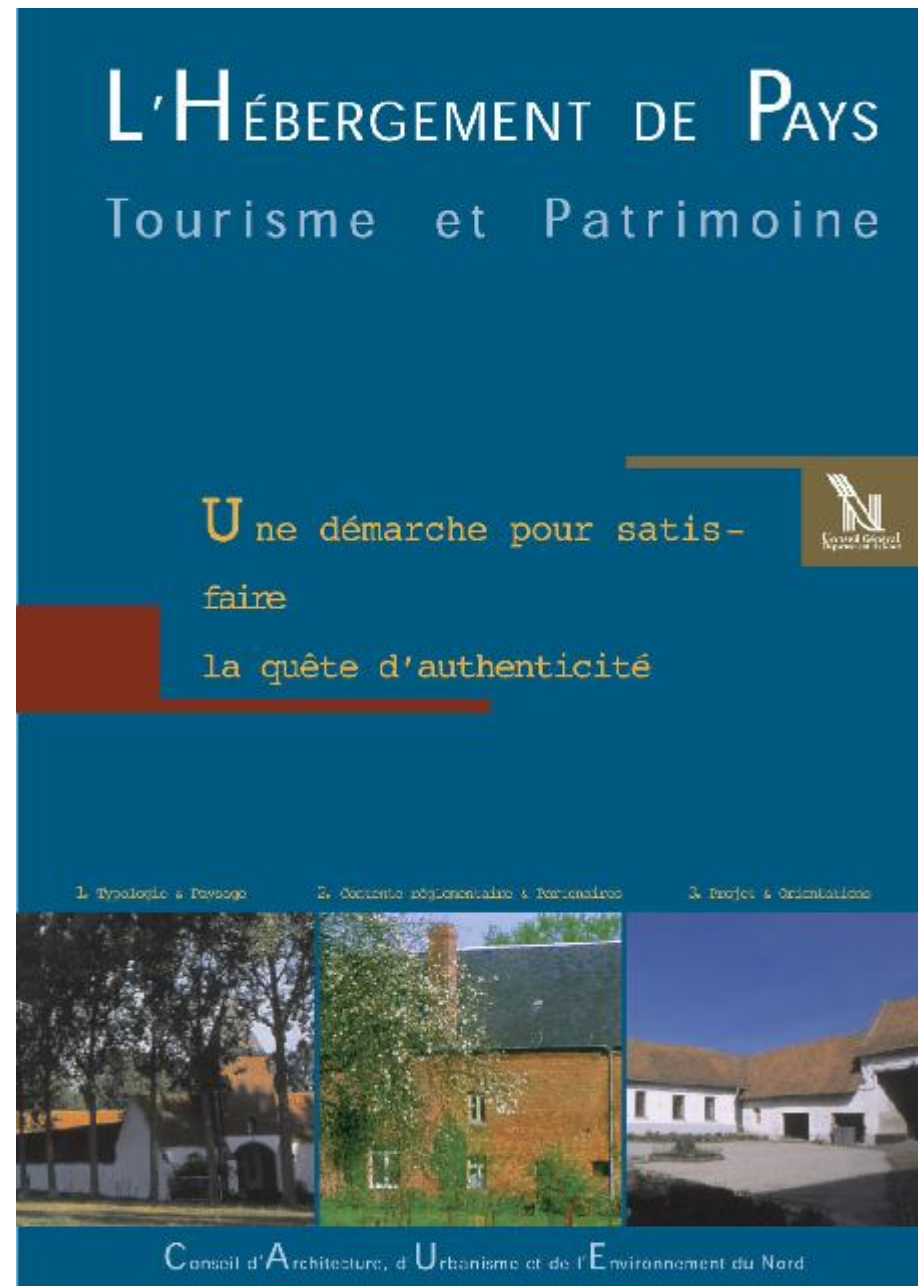
La mission de diagnostic et le rapport d'opportunité



ENJEU PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE



ENJEU PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE
Un outil de référence et de démarche



ENJEU PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE

Une nomenclature du patrimoine

LES BELLES DEMEURES

Maison forte
 Autre appellation : château. Les maisons fortes, situées en zones rurales, sont caractérisées par leur architecture défensive. Elles ont souvent été construites par les seigneurs locaux pour protéger leurs terres et leurs personnes. Elles sont généralement construites en pierre et ont une forme carrée ou rectangulaire. Elles sont souvent entourées de murailles et ont des tours d'angle. Elles sont souvent construites au Moyen Âge et sont aujourd'hui des monuments historiques.

Maisons de France
 Autre appellation : châteaux de France. Ces maisons, situées dans les zones rurales, sont caractérisées par leur architecture traditionnelle. Elles sont généralement construites en pierre et ont une forme rectangulaire. Elles sont souvent entourées de jardins et ont des toits en tuiles. Elles sont souvent construites au Moyen Âge et sont aujourd'hui des monuments historiques.

LES MAISONS RURALES

LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Ferme aubaine
 Autre appellation : ferme de campagne. Ces fermes, situées dans les zones rurales, sont caractérisées par leur architecture traditionnelle. Elles sont généralement construites en pierre et ont une forme rectangulaire. Elles sont souvent entourées de jardins et ont des toits en tuiles. Elles sont souvent construites au Moyen Âge et sont aujourd'hui des monuments historiques.

Colombier de France
 Autre appellation : pigeonnier de France. Ces colombiers, situés dans les zones rurales, sont caractérisés par leur architecture traditionnelle. Ils sont généralement construits en pierre et ont une forme carrée ou rectangulaire. Ils sont souvent entourés de jardins et ont des toits en tuiles. Ils sont souvent construits au Moyen Âge et sont aujourd'hui des monuments historiques.

LES COLOMBIERS

LES MAISONS DE BORD DE MER

LES MOULINS

Moulin à vent à tour
 Autre appellation : moulin à vent. Ces moulins, situés dans les zones rurales, sont caractérisés par leur architecture traditionnelle. Ils sont généralement construits en pierre et ont une forme carrée ou rectangulaire. Ils sont souvent entourés de jardins et ont des toits en tuiles. Ils sont souvent construits au Moyen Âge et sont aujourd'hui des monuments historiques.

Tour

Maisons de France
 Autre appellation : châteaux de France. Ces maisons, situées dans les zones rurales, sont caractérisées par leur architecture traditionnelle. Elles sont généralement construites en pierre et ont une forme rectangulaire. Elles sont souvent entourées de jardins et ont des toits en tuiles. Elles sont souvent construites au Moyen Âge et sont aujourd'hui des monuments historiques.

LES EDIFICES DE CAMPAGNE INDUSTRIALISÉE

LES BÂTIMENTS ET LES LIEUX PUBLICS

Gare
 Autre appellation : gare. Ces gares, situées dans les zones rurales, sont caractérisées par leur architecture traditionnelle. Elles sont généralement construites en pierre et ont une forme rectangulaire. Elles sont souvent entourées de jardins et ont des toits en tuiles. Elles sont souvent construites au Moyen Âge et sont aujourd'hui des monuments historiques.

Le contexte climatique



**Protection, Plaisir,
Pratique.**

Ses objectifs

- Repérer les formes présentes dans l'architecture et le paysage en étroite relation avec le climat.
- Mettre en scène ces caractéristiques pour offrir l'expérience et les plaisirs de chaque instant.

Ses moyens

- Protéger la partie des vents dominants par une haie de grands arbres.
- Rendre perceptible l'orientation et la forme du vent. Il anime le moulin et la gravoise et donne des bruits.
- Choisir des matériaux sensibles aux éléments de la pluie qui font se refléter les couleurs.
- Conserver ou remettre en service les moyens de protection, de gestion et d'usage de l'eau de pluie qui jouent dans le cadre vivant de remplir la mare et la citerne du poivrier.
- Profiter des vents chauds des repas et marquées, pour transformer la lumière qui traverse le maison.
- Faire d'un vent, d'une brèche ou du regard de l'homme pour faire se sentir du soleil de midi.

24



Le grand vent protéger l'habitation et la partie de vent est bien dirigée.
La façade principale en pierre pour la chaleur et la protection des murs du soleil.

L'usage de matériaux naturels et faits en local, par une méthode traditionnelle qui nous aide à nous en rendre compte, nous rappelle que le vent de pluie est une richesse naturelle.



Le vent de l'est est bien dirigé par la façade qui protège du vent et est un mur.
Les murs en pierre sont faits de pierres de la région et sont bien adaptés au climat de la région.
Le style de l'habitation est bien adapté à son environnement.



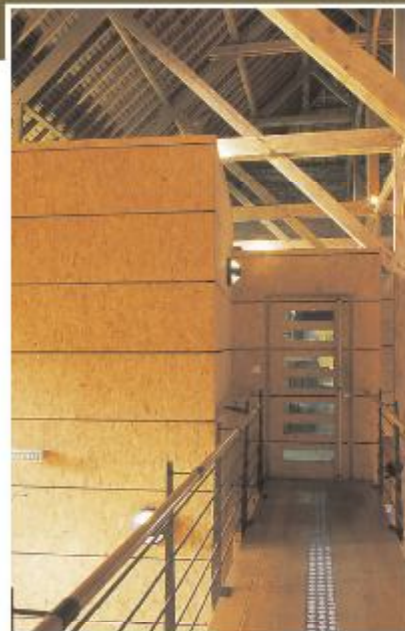
La structure traditionnelle de pierre et de terre est bien adaptée au climat de la région.
Le style de l'habitation est bien adapté à son environnement.
Le style de l'habitation est bien adapté à son environnement.

Choisir des matériaux locaux de la région adaptés à leur usage et à leur environnement.
Le style de l'habitation est bien adapté à son environnement.
Le style de l'habitation est bien adapté à son environnement.



25

Les grands volumes



Original. Technique.
Continuité. Globalité.
Tout ensemble.

Care spécifique

- Maintenir la stabilité du volume initial et ses qualités propres (lignes, matériaux, son système constructif) ... dans la construction du projet.
- Trouver des solutions nouvelles que le bâtiment n'a pas, en fait, créées. ... (mezzanine, etcetera, ...).

Care moyen

- Adapter et basculer le programme aux contraintes du lieu.
- Insérer ces "boîtes" dans le grand volume et ce "tableau" en matériaux, leur aspect et leur mise en œuvre facilitant ainsi l'identification de chacun. L'authenticité est le but.
- Garantir la continuité de l'espace par le jeu des transparences vitrées et des aménagements de lumière et de fonction.
- Adapter les règlements techniques imposés par ces états d'acquisition. Les respecter....

20

Les nouveaux volumes s'insèrent dans le système constructif existant de la grande nef ogivale. Le hall, entièrement dédié à la programmation des salles de réunion et à la salle de conférence, est le plus adapté pour le chapitre et pour assurer la continuité de l'espace avec les autres salles.

Les volumes existants et les nouveaux volumes sont conçus et réalisés dans le même esprit de continuité de l'espace et de continuité de l'architecture de l'ouvrage, la continuité d'appréhension architecturale de l'édifice global.



Le volume existant (chapelle et hall) avec extension table ronde avec mezzanine. La lecture actuelle se fait principalement au balcon de l'ouvrage.



Le grand hall de réunion permet d'être vu de tous les côtés.
Salle de conférence, mezzanine.
L'ensemble globalisé sur le plan permet de la continuité de la destination architecturale de l'édifice global.



A l'étage, la mise à disposition de l'ouvrage d'apartements est prévue au balcon de l'ouvrage.

21

Les percements



**Passage, lumière et air.
Cadrage et vue.
Composition de la façade.**

Ses objectifs

- Permettre la ventilation naturelle et contrôler des pressions d'isolement.
- Créer des passages de lumière, la fluidité des circulations et assurer leur éventuelle fermeture.
- Éviter les aléas en solde de suite face à des usages diversifiés.
- Créer des vues mettant en situation le bâtiment et le Pays d'accueil.

Ses moyens

- Utiliser les percements habituellement rencontrés : portes et fenêtres, en les adaptant pour une utilisation adaptée : portes, vitres, merisiers, ... dans le plus grand respect du bâtiment.
- Mettre en valeur les percements spécifiques souvent monocentrés : oculi, impostes, tabatières, vitraux, ... en les réalisant de manière dessinée, pour des cadrages et des lambrequins dessinés, une silhouette et une scénographie nouvelles, témoignant de l'histoire du bâti et enrichissant la composition architecturale.

Donner la porte fermée, le savoir de la construction et des matériaux de façade associés avec le savoir et la construction des usages qui nécessitent la porte pour la faire.



La vue d'un plus à l'extérieur, l'usage de la porte aux usages diversifiés. Le savoir de la construction des usages dans la porte, l'usage de la porte pour la faire.



Les différentes techniques de construction et d'usage de la porte pour la faire, le savoir de la construction des usages dans la porte, l'usage de la porte pour la faire.



Les différentes techniques de construction et d'usage de la porte pour la faire, le savoir de la construction des usages dans la porte, l'usage de la porte pour la faire.



Les différentes techniques de construction et d'usage de la porte pour la faire, le savoir de la construction des usages dans la porte, l'usage de la porte pour la faire.



Les différentes techniques de construction et d'usage de la porte pour la faire, le savoir de la construction des usages dans la porte, l'usage de la porte pour la faire.

Les différentes techniques de construction et d'usage de la porte pour la faire, le savoir de la construction des usages dans la porte, l'usage de la porte pour la faire.



Les prolongements extérieurs



Transition dedans dehors et inversement (hiérarchie des espaces).
 Les pièces extérieures.
 L'enrichissement des usages.

Ses objectifs
 Associer patrimoine, usages et identité du pays par la relation entre du bâti à la parcelle.
 Créer des lieux de transition mais aussi de continuité entre l'intérieur et l'extérieur de l'habergence.

Ses moyens
 Les terrasses, les vérandas, le jardin d'hiver, le balcon, les serres (pavés et ciment de béton).
 Les parties non bâties : le jardin d'agrément ou potager, les allées pavées et les serres, les allées et les escaliers, le pergola.
 Les éléments de mobilier accompagnent les usages : le banc, le mobilier de jardin, l'éclairage, le barbecue, les jeux de plein air.

36



Cette pergola et une terrasse devant une véranda créent l'axe de la maison et se marient avec les arbres du jardin. Ils sont conçus pour un déplacement au sol et au ciel.



De longues marches le long de la maison crée la bordure elle-même dans le jardin. Les allées pavées et les serres sont conçues pour un déplacement au sol et au ciel.

Le jardin est le prolongement de la parcelle et l'habergence est conçue pour être utilisée. Les usages du jardin sont conçus pour être utilisés dans le jardin (pavés, allées, jeux de plein air).

Cette pergola est un espace commun et elle est conçue pour être utilisée.



Le balcon et la terrasse créent un axe de la maison et se marient avec les arbres du jardin. Ils sont conçus pour un déplacement au sol et au ciel.



Cette pergola est un espace commun et elle est conçue pour être utilisée.



Le balcon et la terrasse créent un axe de la maison et se marient avec les arbres du jardin. Ils sont conçus pour un déplacement au sol et au ciel.

37

Le végétal d'accompagnement



**Structuration,
Décoration, Pratique.**

Les objectifs

Le végétal est présent dans le diagnostic général de la propriété. Il s'inscrit naturellement dans les étapes du projet pour participer à la qualité globale de l'intervention, accompagner le savoir technique et contribuer à l'harmonie du site.

Les moyens

Le palette végétale est suffisamment variée pour répondre aux exigences du patrimoine et aux plâtres des usages. Elle fait structure et dialogue à la pleine armée que donne la nature, de l'arbre de décoratif qui confère le rythme de la façade à la plante potagère qui se fait désirer.

La mise en œuvre des plantes locales et leur entretien peuvent s'enrichir de savoir-faire régionaux, qui témoignent à leur manière des caractéristiques du pays.



Le paysage est un espace structuré, accompagné de zones dédiées des activités. À son accompagnement, le végétal et l'architecture doivent se rejoindre. C'est un dialogue qui concerne l'usage, le temps et le plaisir de consommation.

Établir une liste de végétaux adaptés à l'usage, à l'architecture, à l'usage et à l'entretien. Le végétal est un élément de médiation entre l'usage et l'architecture.

Le végétal accompagne le site et apporte des bénéfices à l'usage et à l'entretien.



Le végétal apporte le plaisir de l'usage et de l'entretien. Le végétal est un élément de médiation entre l'usage et l'architecture. Le végétal est un élément de médiation entre l'usage et l'architecture.

Une végétation adaptée aux usages et à l'usage. Le végétal est un élément de médiation entre l'usage et l'architecture. Le végétal est un élément de médiation entre l'usage et l'architecture.

Le végétal est un élément de médiation entre l'usage et l'architecture. Le végétal est un élément de médiation entre l'usage et l'architecture.



Le végétal apporte le plaisir de l'usage et de l'entretien. Le végétal est un élément de médiation entre l'usage et l'architecture.



Le végétal apporte le plaisir de l'usage et de l'entretien. Le végétal est un élément de médiation entre l'usage et l'architecture.

Les matériaux



**Pratique, Éclairci,
Pays et tradition.**

Les objectifs

- Montrer qu'il y a une étroite relation entre matériaux, savoirs, traditions, savoir-faire, économie de moyens et qualité.
- Révéler les différences ou les similitudes entre le passé, celui qui est matériel et les usages ou pratiques qui le supportent.

Les moyens

- Trouver un jeu d'équilibre entre les trois fondateurs suivants :
- Utiliser des matériaux du pays pour renforcer l'image identitaire du patrimoine.
- Utiliser des matériaux stabilisés et confortables pour le bien-être.
- Utiliser des matériaux résistants, pérennes et d'un entretien facile correspondant aux exigences de l'usage.

La restauration matérielle d'un bâtiment implique souvent le recours à des matériaux et des techniques traditionnelles. Le choix des matériaux doit être dicté par des critères de durabilité et de qualité, mais aussi par des critères de respect de l'histoire et de l'identité du bâtiment. C'est pourquoi il est important de travailler avec des artisans locaux et de privilégier les matériaux locaux.



Le confort est aussi un matériau essentiel à intégrer dans la restauration des bâtiments anciens.



Les matériaux peuvent être restaurés ou remplacés par des matériaux modernes, mais il est important de privilégier les matériaux locaux et de travailler avec des artisans locaux.

Les matériaux et la restauration d'un bâtiment impliquent souvent le recours à des matériaux et des techniques traditionnelles. Le choix des matériaux doit être dicté par des critères de durabilité et de qualité, mais aussi par des critères de respect de l'histoire et de l'identité du bâtiment.



Le confort est aussi un matériau essentiel à intégrer dans la restauration des bâtiments anciens.



Le confort est aussi un matériau essentiel à intégrer dans la restauration des bâtiments anciens. Il est important de privilégier les matériaux locaux et de travailler avec des artisans locaux.

LE DIAGNOSTIC

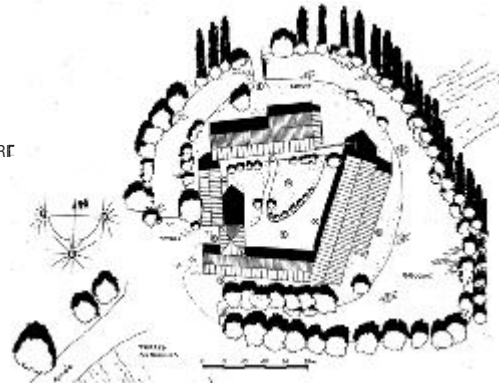
Approche à 3 échelles

L'échelle du territoire

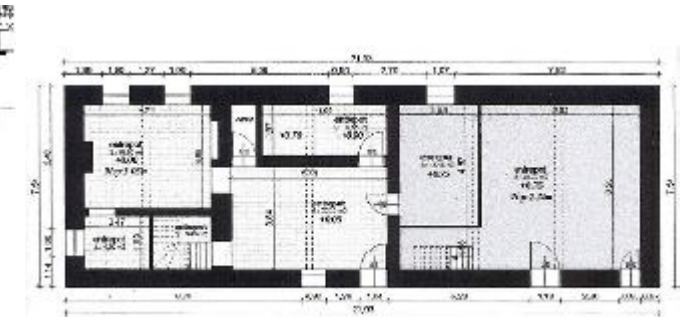
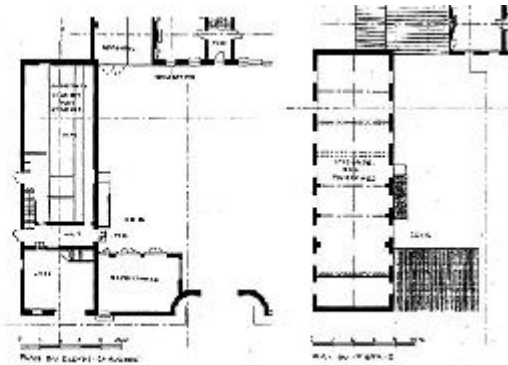
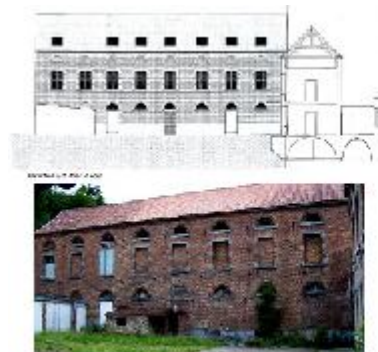


L'échelle de la parcelle

- 1 HABITATION
- 2 ECURIES
- 3 GRANGE
- 4 ETABLES
- 5 TOUR PORCHE
- 6 HANGAR
- 7 PONT
- 8 COUR INTERIEUR
- 9 JARDIN



L'échelle du bâtiment



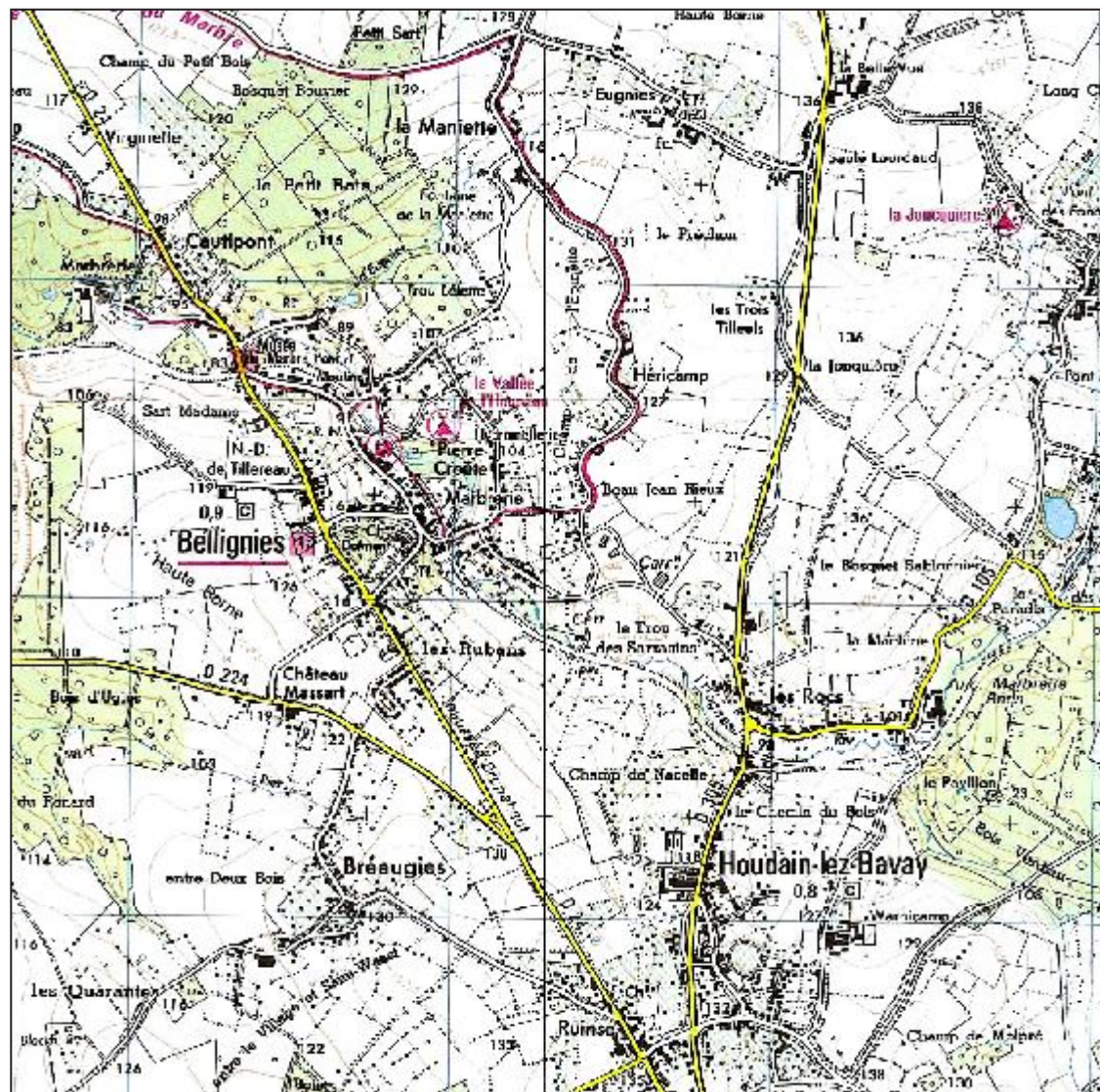
LE DIAGNOSTIC | APPROCHE À 3 ÉCHELLES

L'échelle du territoire

- > L'analyse du relief
- > Le positionnement par rapport aux cours d'eau
- > La géologie et la présence de ressources naturelles
- > Le positionnement par rapport aux voies de communication
- > L'histoire du site
- > Le positionnement par rapport au territoire communal
- > Les nuisances éventuelles

Les ressources

- > Les cartes
- > Les publications
- > Les témoignages



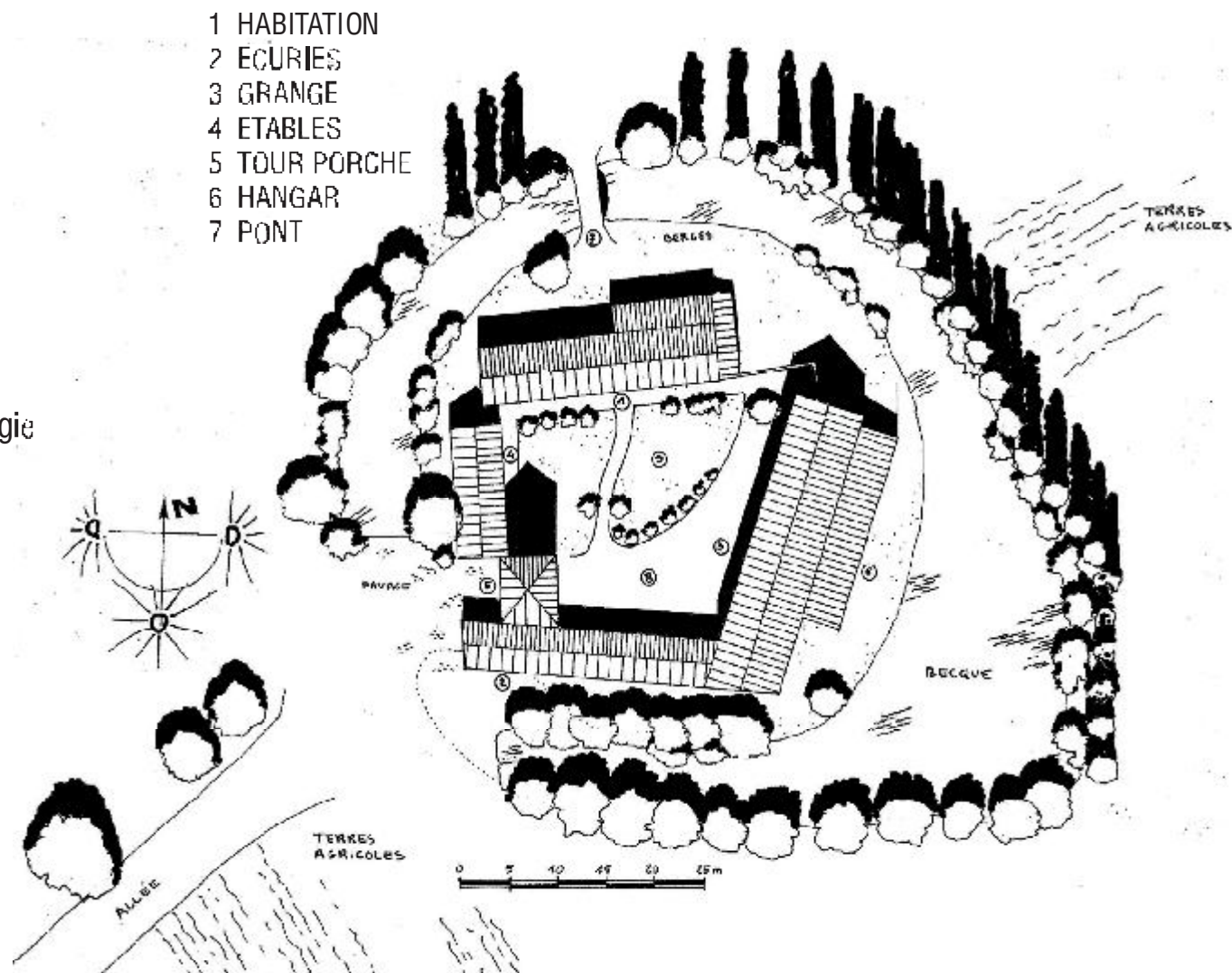
LE DIAGNOSTIC | APPROCHE À 3 ÉCHELLES

L'échelle de la parcelle

- > La relation à la voirie
- > La relation aux parcelles voisines
- > Les niveaux du terrain
- > L'évolution de la parcelle
- > L'ensoleillement et la végétation
- > La présence d'eau sur la parcelle
- > L'organisation des bâtiments et leur chronologie
- > Les espaces privés - les espaces ouverts

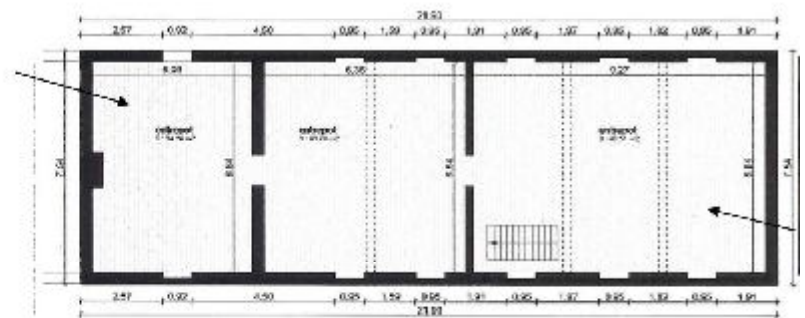
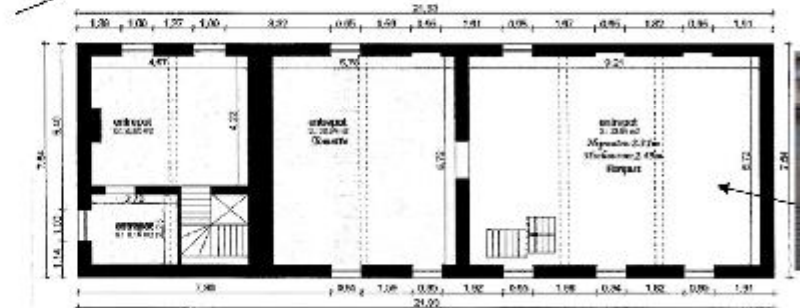
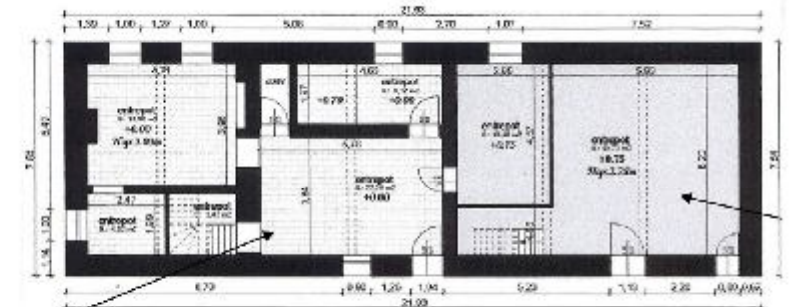
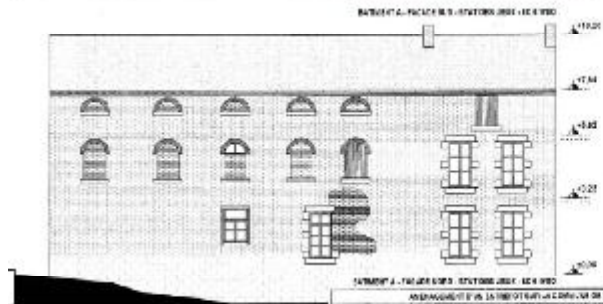
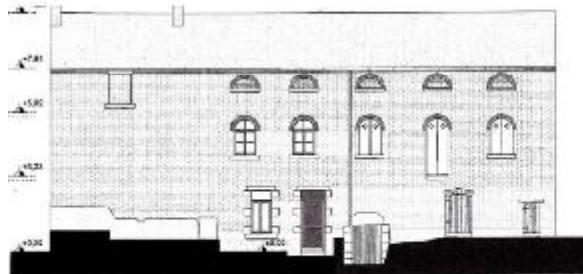
Les ressources

- > Les cartes
- > Les publications
- > Les photos ou cartes postales anciennes
- > La parcelle physique
- > Les témoignages



L'échelle du bâtiment

- > L'histoire du bâtiment
- > Le gabarit du bâtiment
- > La typologie du bâtiment et sa destination
- > Les matériaux
- > Les désordres du bâtiment
- > La relation intérieure/extérieure
- > L'organisation interne
- > Les éléments intérieurs qui informent



Les ressources

- > Le bâtiment
- > Les publications éventuelles
- > Les photos ou cartes postales anciennes
- > Les plans et archives
- > Les témoignages

ETUDE D'UN CAS PARTICULIER

Ferrière-la-Petite à l'échelle du paysage

Rapport de visite de gîte

Mr et Mme Moreau 7, rue de Quiévelon à FERRIERE LA PETITE

Mr et Mme Moreau sont en cours d'acquisition de cette propriété. Il s'agit d'un ancien moulin qui à la fin de son activité a été réhabilité en ferme. Mr Moreau originaire du village rêve depuis longtemps de sauver cet ancien moulin qui se dégrade depuis des années. Il souhaiterait y créer deux gîtes et deux chambres d'hôtes dans le moulin même et un espace de bien être dans les dépendances.



Extrait de carte IGN N°2806 O MAUBEUGE



Le rapport au site

Grand pays : L'Avesnois
Grand paysage : Le Hainaut Wallon
Entité paysagère : La Sambre industrielle

Depuis Valenciennes on accède à Ferrière la Petite en suivant la N49 qui contourne Bavay et rejoint Maubeuge. Ferrière la Petite se situe au Sud-Est de Maubeuge, irriguée par la Solre. La propriété, ancien moulin à eau est située vers la sortie Est du bourg au bord du ruisseau de Quiévelon qui se jette dans la Solre.

RAPPORT DE VISITE DE GITE de Mr et Mme MOREAU à FERRIERE LA PETITE, rédigé par FIERRE PITAUX ARCHITECTE DPLG à LA MADELEINE - FÉVRIER 2011

Ferrière-la-Petite de la parcelle au bâti

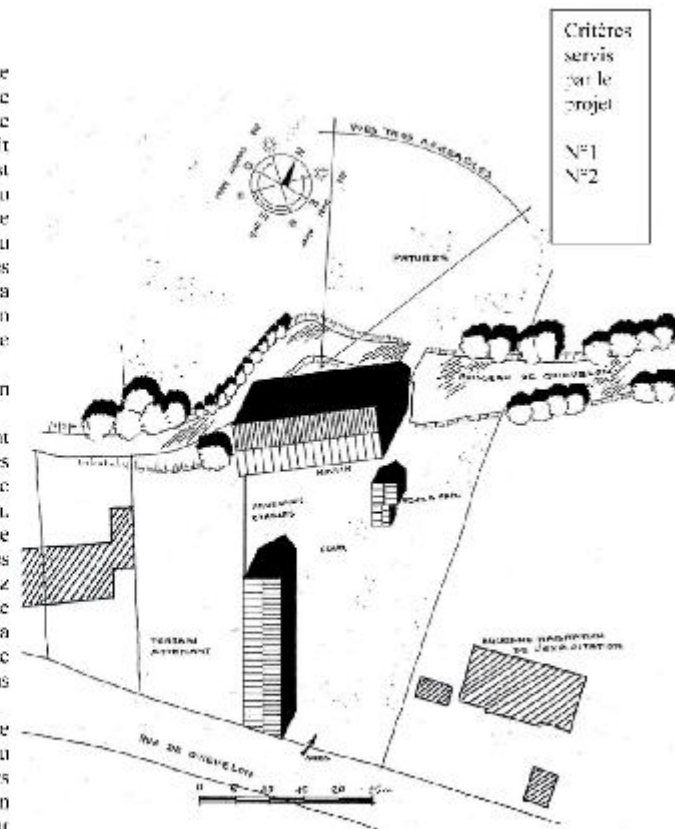
De la parcelle au bâti :

La parcelle en cours d'acquisition résultera de la division de l'ancienne propriété. Elle comprendra tous les bâtiments à l'exception de l'ancienne habitation et de ses annexes. Le terrain s'étendra au-delà du ruisseau de Quiévelon sur plusieurs mètres de pâtures. Un petit pont sous lequel existait autrefois une petite cascade permet d'accéder aux pâtures. La parcelle est accessible directement depuis la rue. On aperçoit au fond, adossé au ruisseau, le bâtiment du moulin, le premier à avoir été implanté sur le site au XVII^e siècle. Il s'agit d'un bâtiment qui a été remodelé et adapté au fil du temps. Actuellement il présente un rez-de-chaussée, un étage, et des combles. Les niveaux des rez-de-chaussée sont différents de 75 cm entre la partie habitation à l'Ouest et la partie « meunerie » à l'Est qui présente un demi-sous-sol presque à niveau avec le ruisseau sur l'arrière du bâtiment. Le bâtiment est en briques rouges et la toiture en ardoises naturelles.

Un peu devant ce moulin on trouve un tout petit bâtiment, qui abrite l'ancien four à pain.

Un autre bâtiment occupe le terrain. Il s'agit d'un haut bâtiment qui vient s'aboucher par son pignon Sud sur la rue. Ce bâtiment destiné à abriter les animaux au rez-de-chaussée et le fourrage en combles a fait l'objet de plusieurs extensions jusqu'à aller se raccorder sur la façade Sud du moulin. Cette dernière partie qui abritait les étables a été rasée, reste aujourd'hui le mur de la façade Ouest qui sépare la cour du terrain attenant à l'Ouest. Les deux premières parties du bâtiment abritaient autrefois les écuries assez conséquentes à l'époque où l'exploitant a, en parallèle de l'activité de meunerie, développé l'activité de transport de fûences et de charbon. La façade donnant sur le terrain attenant est totalement aveugle. Autrefois une grande porte charretière dans cette façade permettait de pénétrer dans l'enceinte de la propriété.

Depuis la façade Nord du moulin on a de très belles vues sur le paysage de bocage et les pâtures qui descendent vers le ruisseau. Les rives du ruisseau sont plantées de nombreux arbres qui agrémentent les vues sur ce cours d'eau. Côté Sud les vues sur la cour, les anciennes écuries et le ferme d'en face sont également agréables. En hiver quand le soleil est à l'Ouest la cour est largement ombragée par le haut bâtiment d'élevage.



RAPPORT DE VISITE D'UN CITEZ 42 M et Mme MORAIS, LA FERRIERE-LA-PETITE, rédigé par PIERRE FLEAT, ARCHITECTE, UPEL & LA MADELEINE - FÉVRIER 2012

2

ETUDE D'UN CAS PARTICULIER
Ferrière-la-Petite de la parcelle au bâti



LE MOULIN ET LE FOUR A PAIN



L'EMPRISE DES ANCIENNES ETABLES SUR LE MOULIN



LA FACADE EST DES DEPENDANCES



LA FACADE OUEST DES DEPENDANCES

RAPPORT DE VISITE DE SITE - Le Moulin de Ferrière-la-Petite - rédigé par FIBRE PÉVAL ARCHITECTE D'ART DE LA MAIRIE - FÉVRIER 2011

ETUDE D'UN CAS PARTICULIER
Ferrière-la-Petite de la parcelle au bâti



LE FOUR A PAIN



LE RUISSEAU DE QUIEVELON



LES BOCAGES AU NORD



LE TERRAIN ATTENANT A L'OUEST

RAPPORT DE VISITE DE GITE de Mr et Mme MOREAU à FERRIERE LA PETITE rédigé par PIERRE MEAU, ARCHITECTE DPLG à LA MADELEINE - FEVRIER 2011

4

Ferrière-la-Petite | Evolution des bâtiments du projet

L'évolution des bâtiments du projet :

Le moulin :

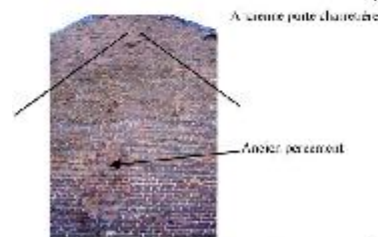
Le bâtiment principal destiné au projet est l'ancien moulin. Il s'agit à l'origine, au 17^{ème} siècle, d'un moulin à tan. La construction est bien plus modeste que le bâtiment actuel. Les étages n'existent pas encore comme en témoignent les traces de reprise de maçonnerie en pignon Est et sur la façade Sud qui était organisée autour d'une vaste porte charretière dont subsiste le cintre en brique. Le moulin se limitait alors à un rez-de-chaussée et à un niveau semi-enterré côté cour et ouvert côté ruisseau. De même la longueur du bâtiment n'était pas ce qu'elle est aujourd'hui. Elle s'arrêtait au droit des ouvertures actuelles. C'est dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle vers 1881 que le bâtiment est rehaussé, qu'on ouvre les fenêtres en plein cintre, les demi-lunes qui ventilent les combles et qu'on houe en maçonnerie de briques la porte charretière. Le site est la propriété de la famille « Jenot Lafrane » qui, à la fois développe l'activité de meunier et de transporteur pour les fabriques locales. A une époque le débit du ruisseau de Quiévelon était insuffisant pour l'activité une machine à vapeur sera installée en sous-sol. L'activité du moulin s'arrêtera en 1900 quand le charbon anglais deviendra trop cher. Le site sera alors reconverti en exploitation agricole. On peut imaginer que c'est ensuite que sera agrandi le bâtiment sur sa partie Ouest et que seront raccordés sur cette extension les étables. Cette extension aura essentiellement pour objectif de créer un logement plus vaste pour les exploitants.



Simulacrum du moulin d'origine XVII ou XVIII



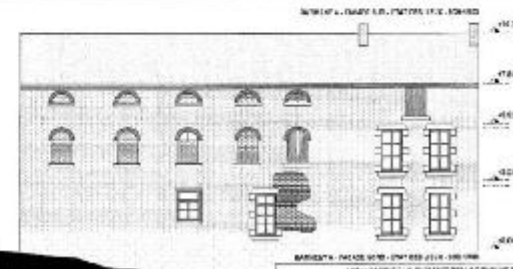
Aspect du moulin à tan du XIX



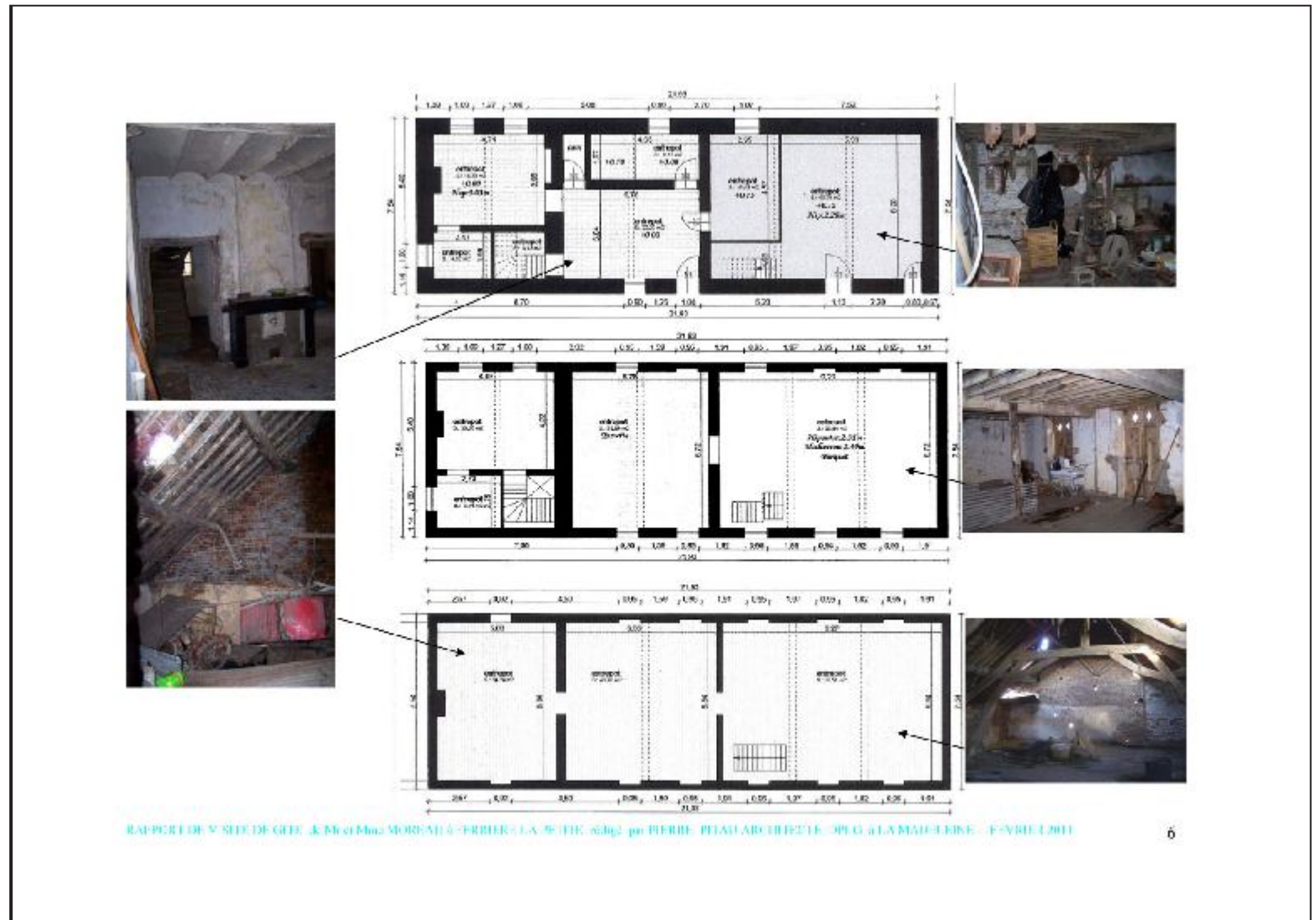
Traces de l'ancien pignon Est du moulin en XVII



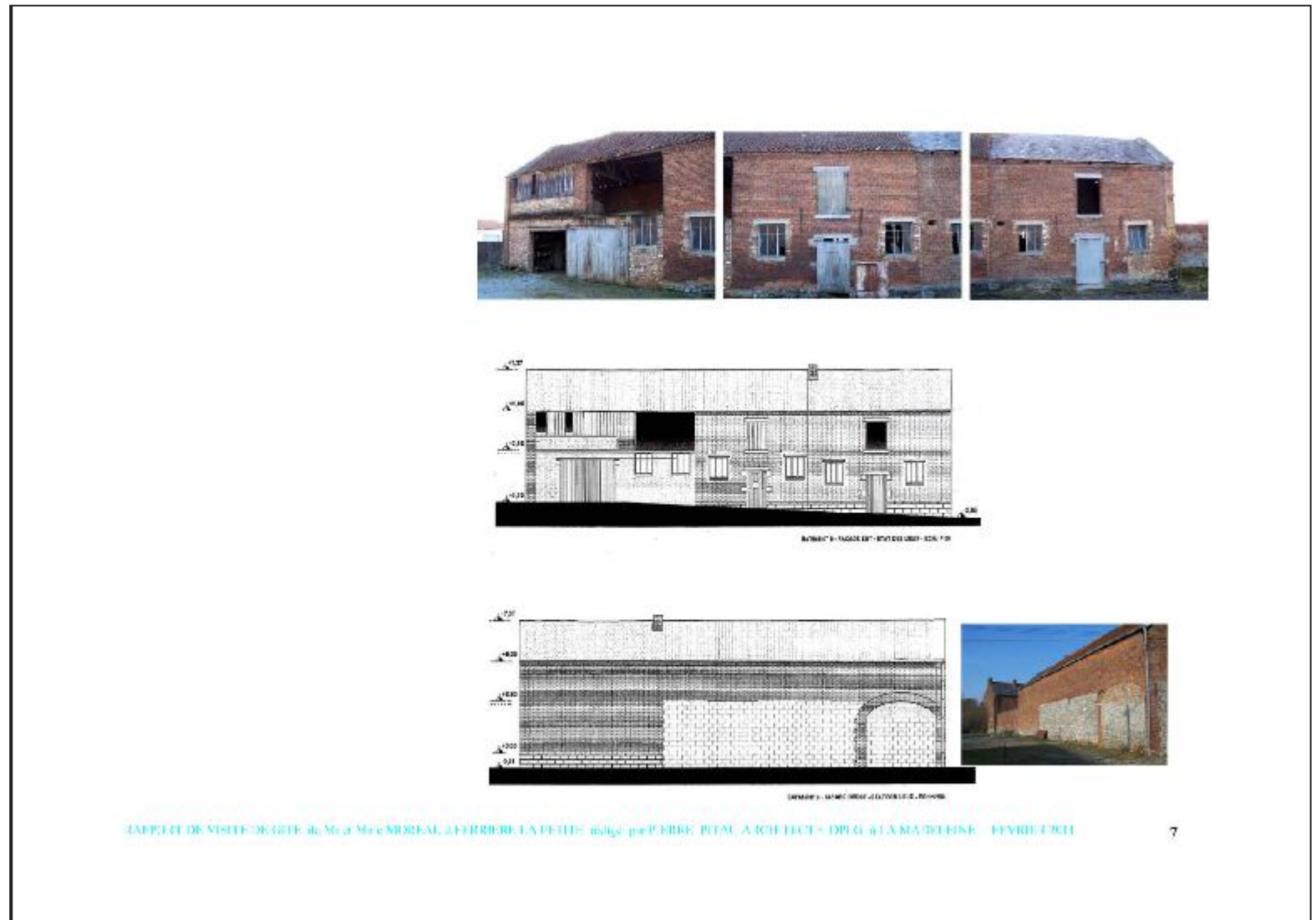
Extension du bâtiment du XX lors de la réaffectation agricole



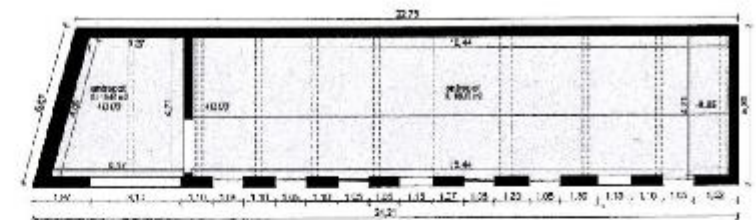
Ferrière-la-Petite | Evolution des bâtiments du projet



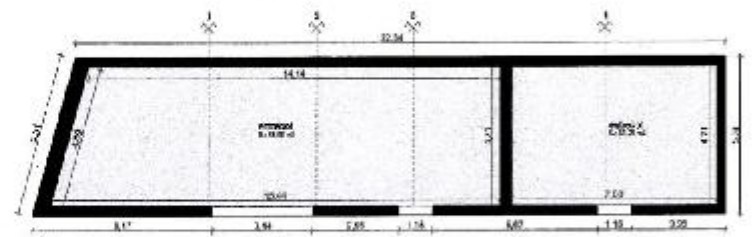
Ferrière-la-Petite | Evolution des bâtiments du projet



Ferrière-la-Petite | Evolution des bâtiments du projet



PATRIAT 8 - RZ - 02 CHAUSSEE - ETAT DES LIEUX - 2011-12



PATRIAT 8 - COMPLET - ETAT DES LIEUX - 2011-12

RAPPORT DE VISITE DE GITE de M. et Mme MOREAU / FERRIERE LA PETITE, édité par PIERRE PTEAU ARCHITECTE DPLG à LA MADEIRAINE - FEVRIER 2011

Ferrière-la-Petite | Projet et orientations

Le projet et ses orientations :

Le projet de Mr Moreau est de rénover cet ensemble de bâtiments : moulin et dépendances pour en faire un lieu « magique » de dépassement et de qualité de vie. Il souhaite créer dans le corps principal du moulin deux gîtes de six personnes et deux chambres d'hôtes. Un des gîtes serait accessible aux personnes à mobilité réduite.

Dans le bâtiment d'élevage il envisage de créer un espace de bien être avec spa, piscine... et d'y adjoindre une « suite nuptiale ».

La stratégie d'organisation du site :

Les éléments qui doivent conduire le projet sont :

La mise en valeur de l'ancien moulin et la sauvegarde de son identité

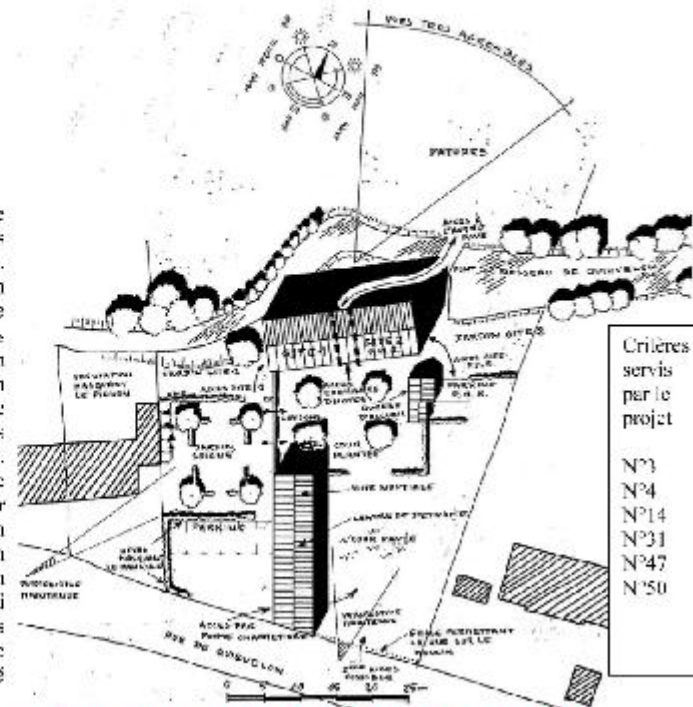
L'offre d'un cadre agréable et verdoyant

La mise à disposition de jardins pour les gîtes

La gestion des flux et des cheminements des différentes clientèles.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour offrir un jardin aux gîtes il est nécessaire que les pièces de séjour soient au rez-de-chaussée. Il est également préférable que ces jardins soient éloignés pour offrir plus d'intimité à leurs occupants. Il serait donc judicieux de créer un jardin de chaque côté du moulin et le rez-de-chaussée du moulin se diviserait en deux pour chaque gîte. Cette disposition est logique et facile à mettre en œuvre sans « défigurer » les lieux puisqu'on a à l'Ouest l'ancienne habitation du moulin donc immédiatement adaptable en gîte et à l'Est, 75cm plus haut, la partie meunerie, libre de tout mur structurant et donc facilement aménageable. Reste à créer l'accès aux chambres d'hôtes qui doivent trouver leurs places également dans le moulin. Pour cela on pourrait utiliser l'ancienne porte d'entrée de la pièce de vie du logement du meunier et amputer en partie cette pièce pour y créer un hall menant à la façade Nord où on placera dans un espace propice, existant, un escalier pour desservir les étages. On pourrait ainsi offrir aux hôtes un jardin et une terrasse bien ensoleillée dans l'espace de cour qui fait face à la façade Sud et qui est fermé à l'Est par le tour à pain et à l'Ouest par le mur des anciennes étables. Ce jardin égayerait la cour et offrirait un cadre agréable à la fois au moulin et au bâtiment d'exploitation destiné au centre de bien être.



RAPPORT DE VISITE DE GITE de Monsieur MOREAU à FERRIÈRE LA PETITE - Site par THIERRY BENOIST ARCHITECTE - CPD à LA NATHALINE - FÉVRIER 2011

9

L'accès depuis la cour, au demi-sous-sol du moulin permettrait de sortir en façade Nord au bord du ruisseau et d'aller prendre le petit pont pour aller vers les pâtures sur l'autre rive.

Le gîte installé dans l'ancien logement n'offrant pas suffisamment de surface au rez-de-chaussée pour y créer une chambre et une salle de bains accessibles aux personnes à mobilité réduite, ce sera le gîte installé dans l'ancienne zone de meunerie qui sera accessible aux P.M.R. De ce fait on créera à proximité du gîte une aire de stationnement adaptée. L'ancien four à pain serait idéal pour y faire le bureau d'accueil des hôtes.

L'accès, le stationnement :

Si on ne veut pas envahir la cour avec les véhicules et préserver cet espace qui met en valeur le moulin en fond de parcelle on pourrait envisager le stationnement des véhicules à l'entrée du terrain latéral. Il serait judicieux de recouvrir la porte charretière du bâtiment d'élevage pour rentrer dans l'enceinte de la cour et rétablir le fonctionnement d'origine du site et la fonctionnalité des éléments architecturaux. On permettrait alors l'accès des véhicules dans la cour uniquement à l'arrivée et pour la desserte des bagages. L'aire de stationnement pourrait être l'abri d'une haie masquant les véhicules et le pavillonnaire en face de la rue depuis le jardin du gîte situé à l'Ouest.

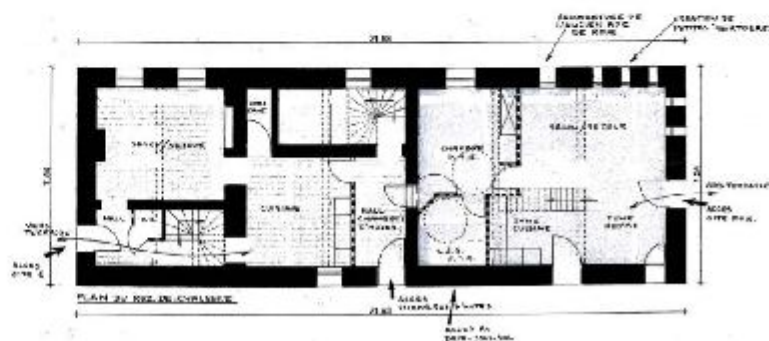
Les jardins, la végétation :

Il serait intéressant de végétaliser le terrain latéral en y créant un petit jardin lié à l'espace de bien être et à la suite nuptiale, installés dans les anciennes écuries. Ce jardin soigné pourrait communiquer avec celui destiné aux occupants des chambres d'hôtes par le percement de plusieurs ouvertures comme des « portes » dans le mur Ouest des anciennes étables. Ce mur nécessiterait également d'être « étêté » pour réduire son ombre portée. Sur le terrain latéral on planterait également des arbustes pour masquer le flanc du mur de la maison voisine, peu agréable.

L'organisation des lieux :

Le bâtiment du moulin offre une surface de plancher d'environ 420m² (140 par niveau) qui permet facilement d'y placer deux gîtes et deux chambres d'hôtes.

Le gîte placé dans l'ancien logement sur la partie Ouest du bâtiment peut respecter exactement le cloisonnement et la distribution existante. On pourra juste en modifier l'accès principal en organisant celui-ci depuis le pignon Ouest où existe une fenêtre que l'on peut aisément transformer en porte. Cet accès serait par ailleurs la liaison du gîte avec son jardin. La première petite pièce servirait de hall avec wc et desservirait le salon et la cage d'escalier restée au même endroit (même si le départ d'escalier est modifié). Derrière on trouverait la cuisine/séjour en liaison facile avec le jardin et depuis laquelle on peut accéder à la cave voûtée. Cette cuisine éclairée par la façade Sud et donnant sur la cour sera réduite par rapport à sa surface d'origine pour permettre la création d'un hall d'accès aux chambres d'hôtes. On pourrait prévoir un autre accès à ce gîte depuis cet espace.



RAPPORT DE VISITE DE GITE de Mr et Mme MORENOU à FERRIÈRE-LA-PETITE rédigé par PHILIPPE PITAUD ARCHITECTE D'INTÉRIEUR à LA MADELEINE - FERRIERE-BELL

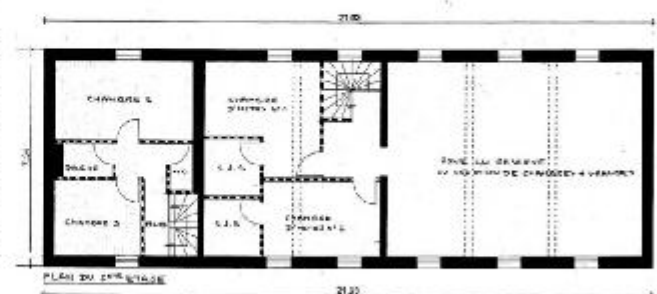
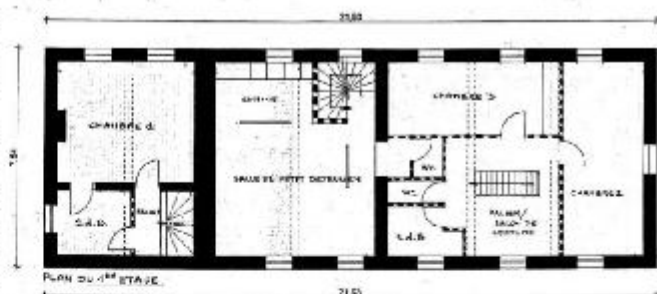
Ferrière-la-Petite | Projet et orientations

À l'étage le palier desservira une grande chambre et une salle de bains attenante dans la configuration actuelle. Puis dans les combles on pourra créer deux chambres plus petites, un espace de toilette et un wc. Chaque chambre sera éclairée par une fenêtre de chargement déjà existante dans chaque façade.

L'autre gîte, accessible aux personnes à mobilité réduite, dans la partie Est du bâtiment serait accessible depuis le pignon par un ancien percement existant dans la première configuration du moulin au XVIIIème siècle. Cet accès donnerait sur le jardin du gîte placé sur l'angle Sud Est du bâtiment. On placera bien sûr les pièces de vie du côté du pignon en liaison avec le jardin. La chambre P.M.R. et sa salle de bains attenante seront, elles, placées au cœur du bâtiment, ce qui permettrait par ailleurs de pouvoir les desservir par le hall d'accueil des chambres d'hôtes et utiliser cet ensemble comme 3^{ème} chambre d'hôte éventuelle tout en pouvant louer le gîte avec ses deux chambres d'étage.

Le gîte P.M.R. étant l'ancienne zone de broyage du moulin, si on veut conserver l'esprit du lieu il serait préférable de lancer un escalier droit simple, sans contremarche (à la façon de l'échelle de meunier) comme celui existant actuellement, pour accéder à l'étage. À l'étage il serait intéressant de laisser cet escalier dégagé avec un vaste palier autour permettant de créer un petit espace de salon de lecture ou de jeu. Une grande chambre trouvera sa place dans la trame du pignon dans lequel on pourra ré-ouvrir une ancienne fenêtre. Les vues depuis cette chambre seront exceptionnelles. Une autre chambre prendra sa place sur la façade Nord avec vue sur les pâtures de l'autre rive. Une salle de bains et un wc compléteront le plateau.

L'espace réservé aux chambres d'hôtes et à leur accueil se trouvera dans la zone centrale du moulin. Au rez-de-chaussée, depuis la cour, un petit hall conduit à l'escalier sur la façade Nord qui mène au premier étage à une salle de petit-déjeuner, puis au deuxième étage aux deux chambres d'hôtes. Ces chambres peuvent être placées dans les deux trames centrales, toutefois comme on dispose encore de toute la zone Est du deuxième étage en réserve on pourrait s'y étendre.



Critères
servis
par le
projet

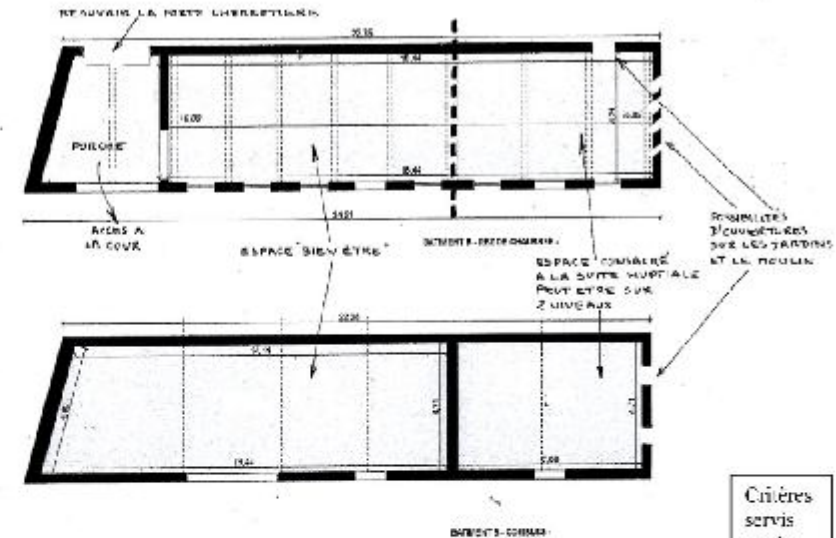
N°4
N°

L'autre bâtiment, celui qui abritait les écuries, accueillera le centre de bien-être avec piscine, spa, sauna, salle de relaxation et la « suite nuptiale ».

On placera de préférence la « suite nuptiale » dans la partie Nord afin qu'elle puisse s'ouvrir sur les jardins attenants et avoir des vues sur le moulin.

L'espace détente serait placé en zone centrale du bâtiment après le porche réouvert, du côté sud du bâtiment.

En fonction de l'importance que l'on voudra donner à cet espace détente il faudra peut-être placer la chambre nuptiale sur deux niveaux pour dégager plus d'espace au sol. Les vues seraient d'autre part plus larges depuis l'étage.



La préservation et la prolongation de l'esprit du lieu :

Cet ancien moulin a été remodelé au fil du temps mais l'activité a duré longtemps et on en trouve encore les traces au sol et sur les murs. Il serait souhaitable que le projet que l'on réalise n'empêche pas la lecture de l'ancien usage des lieux. Il faut par exemple privilégier des escaliers droits et de facture simple pour l'ancienne zone d'exploitation alors que l'escalier placé dans l'ancienne habitation peut être à quartiers tournants et plus élaboré. De même il pourrait être intéressant que les pièces occupant l'espace dédié à l'activité soient traitées comme des volumes posés sur les « plateaux » de chaque niveau et faits de panneautage en bois rappelant peut-être les silos de stockage du grain. On peut s'attacher à utiliser des matériaux présents sur le site autrefois comme le bois, la toile, le jute, le métal.

Dans le bâtiment d'exploitation qui abritait les écuries on prendra soin de renover à l'identique les petits vaultais.

De même on pourra restaurer l'ancien four à pain soigneusement pour qu'il témoigne de son activité quand les hôtes seront accueillis dans ce local.

Critères servis par le projet

- N°38
- N°44
- N°45

Ferrière-la-Petite | Projet et orientations

Le développement durable du gîte :

La présence, bien sûr, du cours d'eau à l'arrière de cet ancien moulin génère le développement d'une flore et d'une faune importante qu'il faut préserver et même développer.

Les jardins à créer seront l'occasion de développer la plantation d'arbustes, de buissons et de haies d'essences locales.

La force hydraulique qui fut à l'origine de l'installation de ce moulin pourrait à nouveau servir ce site si on pouvait installer des turbines permettant la production d'électricité.

L'ensemble du bâtiment est à isoler, autant les murs que la sous face de toiture. On pourra utiliser des matériaux performants et écologiques pour réaliser cette isolation.

Les surfaces de toitures sont importantes et on pourrait envisager la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins.

Critères
servis
par le
projet

N°39
N°40
N°43
N°52
N°69
N°71
N°75
N°76
N°96
N°113
N°114
N°119

La classification en hébergement de pays :

Ce lieu est chargé d'histoire et il conserve en grande partie ses qualités tant au niveau des bâtiments qu'au niveau de l'environnement. Le site devrait pouvoir être classé en hébergement de pays.

N.B. : Le projet nécessitera le dépôt d'un permis de construire.



RAPPORT DE VISITE DE GITE de Mire et Marie MORISSE, à FERRIÈRE-LA-PETITE rédigé par FERRÈRE PITHOU, ARCHITECTE D'INTÉRIEUR A LA MAIRIE - 15/06/2011

13