



L'AVENIR DES FERMES À COUR

20 RECOMMANDATIONS POUR LEUR RÉAFFECTATION



RÉTROACTES

Cette publication est l'aboutissement à la fois d'une enquête lancée en 2009 (Quel avenir pour les fermes traditionnelles?) et d'un projet spécifique à la thématique des fermes à cour mené en 2010 et en 2011 par la Fondation rurale de Wallonie. L'objectif de ce projet était de dégager des recommandations pour la réaffectation des fermes à cour, à partir de l'analyse de cas concrets. Pour ce faire, des exemples de réaffectation de fermes en logements de toutes les régions agro-géographiques ont été collectés. Afin d'alimenter notre base de données, nous avons également interpellé différentes personnes ressources : les agents de développement de la FRW, les services communaux de l'urbanisme, l'ASBL Qualité-Village-Wallonie, la Direction de la Restauration de la DGO4...

Parmi ces fermes, nous avons sélectionné cinq projets en fonction de critères de localisation (région agro-géographique et positionnement par rapport au village) et du type de travaux réalisés, de manière à disposer d'un panel diversifié. Une grille a été élaborée pour permettre une analyse homogène de ces projets.

Afin d'élargir le débat, nous avons ensuite invité différents acteurs à prendre part à la réflexion. Une première journée d'échanges a ainsi été organisée avec différentes équipes de la Fondation rurale de Wallonie. L'objectif était de recueillir leurs avis sur l'avenir des fermes à cour, les possibilités de réaffectation au regard des qualités patrimoniales des bâtiments mais aussi, plus largement, l'impact de ce type de réaffectation dans le cadre du développement durable.

Deux matinées d'échanges avec des acteurs du patrimoine ont suivi afin d'identifier les recommandations qui pourraient être faites pour encadrer la réaffectation des fermes à cour. Et ce, principalement en dehors de procédures de certificats de patrimoine (concernant des bâtiments classés et bénéficiant de l'aide d'un comité d'accompagnement). La première séance a regroupé des représentants des Directions extérieures des Monuments et Sites et des Directions de l'Archéologie et de la Protection de la DGO4 ; la seconde, des représentants de la Direction de la Restauration de la DGO4 et de l'Institut du Patrimoine wallon.

Cette publication est la synthèse des débats de ces différentes rencontres. Que toutes les personnes qui y ont pris part soient ici chaleureusement remerciées.

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	5
--------------	---

INTRODUCTION	7
--------------	---

LES FERMES À COUR : ÉLÉMENTS DE DESCRIPTION	11
---	----

RÉPARTITION ET PARTICULARISMES RÉGIONAUX	11
--	----

TYPOLOGIE	13
-----------	----

COMPOSANTES	13
-------------	----

PISTES D'ANALYSE	29
------------------	----

LES FERMES À COUR : RECOMMANDATIONS	31
-------------------------------------	----

01 UNE APPROCHE À LA FOIS GLOBALE ET SPÉCIFIQUE	31
---	----

02 UNE ANALYSE ARCHÉOLOGIQUE PRÉALABLE QUI PERMET D'EN SAVOIR PLUS	33
--	----

03 UN PROGRAMME ADAPTÉ AUX CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES DU BÂTIMENT	35
---	----

04 UN PROGRAMME ADAPTÉ À LA LOCALISATION DU BÂTIMENT	37
--	----

05 UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX FAÇADES EXTÉRIEURES	41
---	----

06 LE MAINTIEN DE LA LISIBILITÉ DES ANCIENNES FONCTIONS	43
---	----

07 DE NOUVELLES OUVERTURES FRANCHES ET CONTEMPORAINES MAIS DISCRÈTES	45
--	----

08 UNE APPROCHE SPÉCIFIQUE POUR LA GRANGE	47
---	----

09 DES INTERVENTIONS LIMITÉES SUR LES TOITURES ET VOLUMES EXISTANTS	49
---	----

10 LA PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA TOITURE	51
---	----

11 LE MOINS DE PERCEMENTS OU D'AJOUTS POSSIBLE EN TOITURE	53
---	----

12 LE REGROUPEMENT DES PANNEAUX SOLAIRES	57
--	----

13 LE MAINTIEN DU CARACTÈRE OUVERT ET POLYVALENT DE LA COUR	59
---	----

14 DES TEINTES EN CONFORMITÉ AVEC L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	63
--	----

15 UN JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES ET RESPECT DU PATRIMOINE	65
---	----

16 UNE APPROCHE ÉNERGÉTIQUE QUI TIEN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS CONSTRUCTIVES	69
--	----

17 UNE APPROCHE PAYSAGÈRE DES ABORDS	71
--	----

18 LE REGROUPEMENT DES ANNEXES	73
----------------------------------	----

19 LA NÉCESSITÉ D'UNE COHÉRENCE D'ENSEMBLE	75
--	----

20 DES TERRAINS VOISINS À URBANISER DE FAÇON RÉFLÉCHIE	81
--	----

CONCLUSIONS	83
-------------	----



Ferme de la Grande Grayette aux Burettes (Beauvechain).

AVANT-PROPOS

Le constat de l'inadéquation de certaines fermes à cour aux pratiques agricoles actuelles n'est pas neuf. Si l'on y ajoute le coût d'entretien de ces exploitations et l'absence fréquente de repreneur, les fermes à cour sont souvent vouées à être abandonnées, démolies ou réaffectées.

Les opérations de réhabilitation se heurtent à des exigences parfois difficilement conciliables : sauvegarde patrimoniale, intégration paysagère, rentabilité économique, modes de vie contemporains, performance énergétique...

Si ces problématiques ne sont pas réservées à la réaffectation des fermes à cour, la dimension de ces bâtiments et leur qualité les rendent d'autant plus cruciales. Se pose dès lors la question des éléments à sauvegarder, du choix de la nouvelle fonction la mieux adaptée aux spécificités des bâtiments, du type d'intervention à privilégier...

Dans les régions à forte pression foncière, la réaffectation des fermes à cour en logements multiples est une option de plus en plus fréquente. Force est de constater que, souvent, les volumes des fermes doivent s'adapter au programme du promoteur, guidé par des impératifs de rentabilité. Cela conduit à une surexploitation des volumes et ses nombreux corollaires : perte du caractère patrimonial, rupture paysagère, qualité insuffisante des logements, gestion difficile du trafic automobile et du stationnement, intégration délicate des nouveaux habitants au village...

A contrario, dans les régions où la pression foncière est moins présente, les fermes sont menacées d'un manque d'entretien, voire d'un abandon pur et simple, ruinant ainsi une partie de notre patrimoine culturel.

Cette problématique du devenir des fermes à cour, entre abandon et surexploitation, la Fondation rurale de Wallonie la rencontre régulièrement dans les communes en développement rural qu'elle accompagne. En outre, si les fermes classées bénéficient pour leur restauration ou réaffectation de l'encadrement d'un certificat de patrimoine, ce n'est pas le cas des bâtiments non classés. Dans le cas d'une acquisition communale, ces grandes fermes peuvent bénéficier d'une intégration dans un projet global de développement rural qui facilite alors le choix adapté d'une réaffectation (souvent à vocation collective), l'adhésion de la population au projet et la justesse de la reconversion. Quant aux projets de transformation en logements multiples portés par des promoteurs privés, ils peuvent réduire l'étalement des noyaux villageois et l'urbanisation des terres agricoles. Dans l'un et l'autre cas, les orientations patrimoniales et paysagères sont primordiales pour la réussite complète du projet. C'est l'objectif de cette publication : attirer l'attention sur les caractéristiques de ces fermes et proposer des clés pour leur prise en compte lors d'un projet de réaffectation.

Pour le Conseil de Direction,
Ir Francis Delporte
Directeur général adjoint



Ferme à Masbourg (Nassogne).

INTRODUCTION

Les fermes à cour, un élément de notre patrimoine

Le patrimoine architectural est composé d'édifices dont l'âge, la taille, la valeur ou les qualités sont hors du commun mais aussi de bâtiments plus modestes. L'habitat rural traditionnel de Wallonie fait partie de ce patrimoine, autant que les cathédrales, les hôtels de ville, les fontaines...

Ce patrimoine est un héritage qu'il est nécessaire de transmettre aux générations suivantes. Il est par exemple révélateur d'un état de société. À ce titre, l'habitat rural traditionnel permet de mieux connaître nos racines, de mieux cerner le mode de vie qu'avaient adopté nos ancêtres.

Chaque langage architectural révèle également des indices sur l'organisation de l'habitat et les techniques de mise en œuvre du bâtiment. Ce langage est singulier pour chaque époque et région de construction. Il met en lumière le bon sens de nos ancêtres qui, en fonction de leurs moyens, choisissaient une implantation judicieuse, optaient pour une architecture fonctionnelle...

Pour toutes ces raisons, l'architecture rurale traditionnelle doit être comprise et sauvegardée. Qu'il s'agisse d'une modeste maison de manouvrier ou d'une ferme en carré.

L'histoire des fermes à cour peut aussi être riche. A titre d'exemple, l'origine abbatiale ou seigneuriale de nombreuses réalisations parmi les plus anciennes et les plus amples est à souligner. Ces grands domaines sont par ailleurs fréquemment implantés sur des sites occupés de longue date. Sources archéologiques ou historiques en témoignent. Les vastes exploitations ont également joué un rôle sociétal puisqu'elles nécessitaient une main-d'œuvre importante, d'où l'émergence de certains villages composés de petites maisons d'ouvriers agricoles.

Les fermes à cour, un élément de notre paysage

En plus de leurs valeurs architecturale, patrimoniale ou historique, les fermes à cour sont des points remarquables dans nos paysages, qu'elles soient implantées au milieu des cultures ou des villages. Au même titre que le clocher de l'église, leurs silhouettes se signalent dans les campagnes ou les tissus villageois et contribuent à leur identité. Cette dimension d'intégration à l'environnement bâti et naturel des fermes ne doit pas être oubliée.



Ferme à Hansez (Olne).

Les fermes à cour, le fruit d'une évolution

Toutes les fermes à cour n'ont pas été conçues dès le départ comme un ensemble unitaire. Elles sont souvent le résultat d'agrandissements successifs. Les volumes se sont, dans ce cas, juxtaposés autour de l'espace central de la cour.

Au cours du 20^{ème} siècle, l'évolution rapide des pratiques agricoles a souvent entraîné de profondes modifications de ces exploitations. Ces adaptations ont parfois bouleversé radicalement le noyau originel des fermes. Si cette évolution est inhérente à l'histoire des ensembles et significative, certains volumes annexes tels les hangars en béton ne possèdent pas de valeur patrimoniale particulière et perturbent la lisibilité des fermes à cour.

La réaffectation des fermes à cour : des enjeux multiples

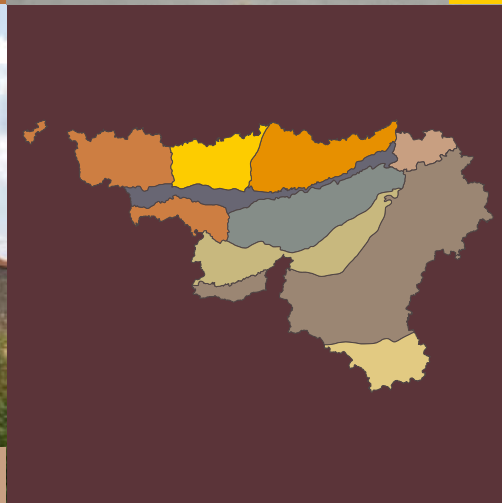
Au vu de ces quelques éléments, il apparaît que les fermes à cour constituent un ensemble particulier au sein du patrimoine rural traditionnel. Leur taille, leur architecture, leur inscription dans le paysage notamment déterminent des enjeux multiples pour une réaffectation éventuelle. Ce qui est applicable à la réhabilitation des fermes monoblocs ne l'est pas a priori aux grands ensembles. En effet, si un soin identique doit être accordé à chacune des parties à réaffecter, la ferme à cour devra également être abordée dans sa globalité.

Néanmoins, les fermes à cour ne constituent pas un patrimoine à figer. Au-delà de la sauvegarde d'ensembles patrimoniaux fragilisés par une désaffectation, une reconversion judicieuse peut leur apporter une plus-value.

Par ailleurs, ces réaffectations ont une incidence dans de nombreux domaines. Dans le cas d'une réhabilitation de fermes à cour en logements, les enjeux dépassent le cadre de la sauvegarde du patrimoine pour couvrir des domaines tels que la mobilité, la vie sociale, le développement durable...

Ce guide s'adresse principalement :

- aux auteurs de projet, comme outil de conception ;
- aux décideurs et/ou fonctionnaires en charge de l'urbanisme, comme outil d'évaluation ou d'aide à la décision ;
- aux citoyens intéressés par le patrimoine, notamment en tant que propriétaire, maître d'ouvrage du projet ou riverain dans le cadre d'une enquête publique.



LES FERMES À COUR : ÉLÉMENTS DE DESCRIPTION

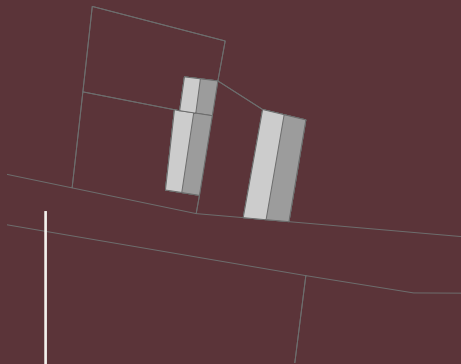
Établir des recommandations en matière de réaffectation de fermes à cour s'avère d'autant plus complexe que leurs typologies sont larges et diversifiées. Quelles sont les caractéristiques qui permettent de les identifier comme telles ? Quels sont les éléments qui en font des bâtiments patrimoniaux ? Est-ce la façon dont elles inscrivent leurs imposants volumes dans le paysage ? La silhouette de leur grange ? La présence d'un porche ? La qualité des façades ?

Le vocable de fermes à cour regroupe des réalités très différentes. Il est indispensable de connaître et comprendre ces bâtiments pour pouvoir les réaffecter. C'est un préalable à toute rénovation, afin d'en préserver les caractéristiques essentielles. Des outils existent pour permettre de mieux décoder ces bâtiments comme l'inventaire du *Patrimoine monumental de la Belgique*, sa version actualisée, *Patrimoine architectural et territoires de Wallonie*, ou encore la collection *Architecture rurale de Wallonie*.

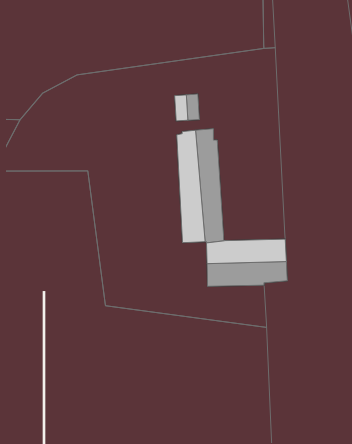
RÉPARTITION ET PARTICULARISMES RÉGIONAUX

Géographiquement, les fermes à cour se retrouvent sur tout le territoire wallon. Cependant, elles se répartissent en grande majorité dans sa moitié septentrionale. Les terres les plus fertiles sont en effet celles où l'on a le plus souvent recours à cette typologie d'exploitations agricoles et où elles peuvent être les plus imposantes.

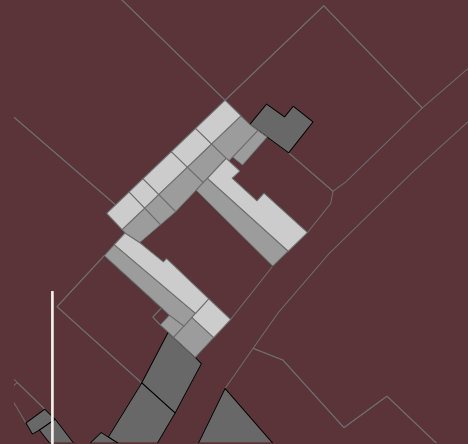
De la même façon que pour les fermes monoblocs, des traits communs se dessinent au sein de chaque région agro-géographique. Néanmoins, cette typologie doit tenir compte d'autres éléments comme le type de pratiques agricoles, le statut des fermes, leur date d'édification...



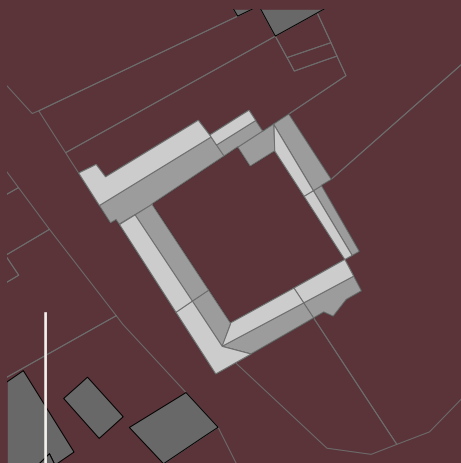
Ferme composée de deux ailes parallèles.



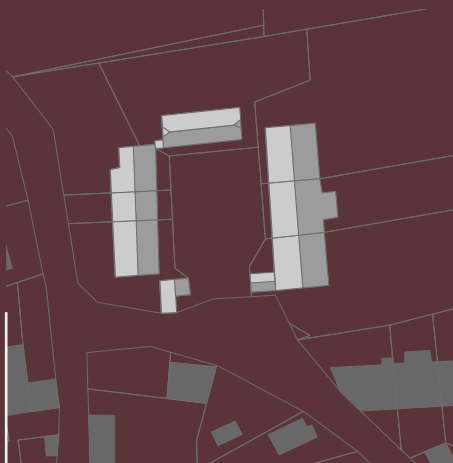
Ferme en L.



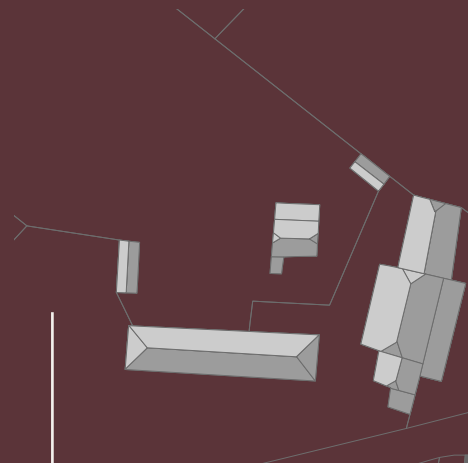
Ferme en U.



Ferme en quadrilatère en ordre serré.



Ferme en quadrilatère en ordre semi-clôturé.



Ferme en quadrilatère en ordre dispersé.

TyPOLOGIES

Si quelques fermes à cour ont été construites en un temps limité et selon un plan régulier, la majorité d'entre elles sont le fruit d'agrandissements successifs et se sont constituées au fil du temps. Leur taille ainsi que les différentes annexes agricoles qui les composent divergent également. Leur point commun est d'articuler plusieurs ailes autour d'une aire de dégagement, la cour.

En plan, le nombre d'ailes et leur disposition vont déterminer une première typologie :

- ferme composée de deux ailes parallèles ;
- ferme en L ;
- ferme en U ;
- ferme en quadrilatère.

Pour les fermes en quadrilatère, les différentes ailes ne sont la plupart du temps pas disposées de façon stricte. Il existe plusieurs types de disposition (d'après le *Patrimoine monumental de la Belgique*) :

- en ordre serré : la ferme est totalement fermée par des bâtiments ;
- en ordre fermé ou clôturé : la ferme est totalement fermée par des bâtiments et d'autres éléments tels des murs, des clôtures... ;
- en ordre mixte ou semi-clôturé : la ferme est partiellement fermée par des bâtiments et d'autres éléments tels des murs, des clôtures... ;
- en ordre lâche ou dispersé : les différents bâtiments ne sont pas reliés entre eux.

COMPOSANTES

Une ferme à cour, c'est un ensemble architectural composé de bâtiments ayant chacun une fonction particulière et organisé, comme son nom l'indique, autour d'une cour. Loger les hommes, stocker les récoltes, abriter le bétail sont les trois fonctions principales de ces ensembles. À cela s'ajoutent notamment les lieux de rangement du matériel agricole ou ceux dont la portée peut être symbolique, comme le porche.

L'articulation des bâtiments dépend d'exigences fonctionnelles. Contrairement aux fermes monoblocs qui alignent plusieurs cellules sous un même toit, les fermes à cour forment un jeu de volumes parfois complexe.



Cour de ferme pavée.
Ferme à Hansez (Olne).

La cour

Quelles que soient leur taille ou leur forme, le point commun des fermes à cour est d'organiser leurs différentes ailes autour d'un espace central. Les circulations sont ainsi simplifiées et raccourcies et toutes les fonctions sont regroupées en périphérie de la cour. Il s'agit aussi d'une aire de stockage, de travail...

L'organisation fonctionnelle des différentes ailes autour de la cour a d'autres conséquences, comme l'ouverture des façades sur cet espace central. Les baies tournées vers l'extérieur de la ferme sont plus rares. À noter que cela a un impact considérable sur la perception de ces ensembles dans le paysage, leur donnant un caractère fermé et renforçant leur massivité.

Des cheminements matérialisés par une différence de matériaux peuvent signaler les axes de circulation. Parmi les différents types de recouvrement figurent aussi bien la terre battue que les pavés...

Une fumière y est d'ordinaire incontournable.



La trace de la fumière, devant les étables, est toujours bien visible dans cette cour de ferme condrusienne.

Ferme d'En-Haut à Abée (Tinlot).



Vers l'extérieur, les murs des fermes sont le plus souvent peu ouverts. Pour les étables par exemple, quelques fentes d'aération peuvent suffire.

Ferme à Ozo (Durbuy).



Imposant logis à l'avant-plan dont le volume rivalise avec celui de la grange voisine. Il ferme un des côtés de cette ferme semi-clôturée.

Ferme de Teignies à Clermont (Walcourt).

Le logis

La position et la typologie du logis varient d'une région à l'autre et d'une époque à l'autre. Il existe cependant des traits communs pour cette partie de la ferme, réservée au logement. D'ordinaire, il s'agit du bâtiment comptant le plus d'ouvertures. Hormis la porte d'entrée, les murs peuvent être percés de plusieurs travées de fenêtres, témoignant de l'organisation intérieure de l'habitation. En outre, ces baies permettent de surveiller la cour.

Un soin plus particulier est souvent accordé à l'architecture du corps de logis. Il se marque principalement dans les encadrements de baies dont les matériaux peuvent être différents de ceux des maçonneries ou la modénature plus soignée, dans la mise en évidence de la porte d'entrée...



Par le porche, on aperçoit le corps de logis situé perpendiculairement à la rue, face à la grange.
Petite cense à Thorembais-les-Béguines (Perwez).



Le corps de logis de cette ferme en U fait face à la rue. Il est encadré par deux ailes de dépendances agricoles.
Ferme à Furfooz (Dinant).



Dans le Tournaisis, il est plus fréquent de retrouver des granges en large. La ferme de Barbisart à Obigies (Pecq) en est un exemple. Le mur gouttereau à l'extérieur de la cour s'ouvre par une porte charretière.

La grange

La typologie des granges varie, que ce soit en lien avec la taille de l'exploitation ou avec les pratiques agricoles de la région. Là où les ensembles sont à vocation céréalière, ces espaces de stockage imposent leurs volumes au sein de la ferme. Ailleurs, leurs proportions sont moindres mais elles se caractérisent le plus souvent par un volume plus haut et large que les autres dépendances agricoles.

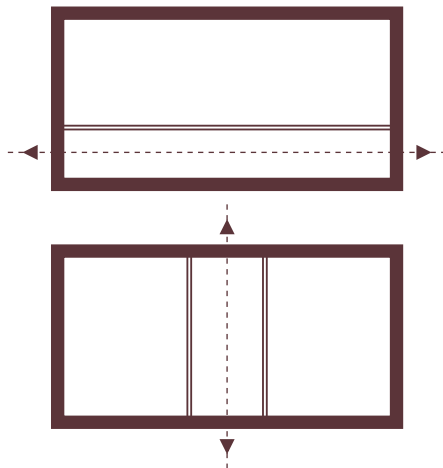
Les granges présentent de rares ouvertures, en particulier vers l'extérieur de la ferme. À l'intérieur de la cour, les larges portes charretières, permettant le passage des véhicules destinés à l'engrangement, peuvent s'accompagner d'accès piétons.

En fonction de la position des ouvertures, les granges peuvent être de deux types. L'emplacement des passages charretiers détermine les espaces d'engrangement et la circulation à l'intérieur du volume. La grange est dite "en long" quand elle s'ouvre au niveau des pignons et que la circulation se fait parallèlement au faîte du toit. Le passage peut alors être central - dans l'axe du faîte - ou latéral. Quand le passage se fait par les murs gouttereaux et perpendiculairement à ceux-ci, on parle de grange "en large". S'il existe des régions qui privilégient l'un ou l'autre type, les deux modèles se retrouvent sur tout le territoire wallon.



L'accès à cette grange en long se fait par l'extérieur de la cour.

Ferme Decoster aux Burettes (Beauvechain).



Croquis illustrant, en haut, une grange en long (à passage latéral) et, en bas, une grange en large.



Etables sous fenil.
Ferme à Falmagne (Dinant).

Les étables

L'élevage est omniprésent dans les différents types d'exploitations agricoles, pour lui-même ou en lien avec d'autres pratiques culturelles. Le volume des étables est généralement bas et se développe en longueur. Vers l'intérieur de la cour, il s'ouvre par quelques portes et fenêtres. Les baies situées à un niveau supérieur s'ouvrent sur les fenils destinés au fourrage. Vers l'extérieur de la ferme, les étables ne comptent d'ordinaire que quelques petites ouvertures d'aération.

Si le terme fait aujourd'hui référence aux bovidés, les étables peuvent abriter d'autres animaux. Le vocable s'adapte alors avec les bergeries, écuries... Au niveau des façades, seul le type d'ouvertures diffère. Celles-ci s'adaptent au bétail que le volume est censé accueillir.



Étables basses.
Ferme à Wasmes (Peruwelz).



À chaque fonction de cette aile d'étables et bergerie sous fenil correspond un type de baies particulier.
Ferme Lamborelle à Benonchamps (Bastogne).



Isolée en bordure de Thorembais-les-Béguines (Perwez), la ferme de Mellemont suit les lignes du paysage, à l'exception de son porche et du volume plus imposant de la grange.

Le porche

L'accès à certaines fermes à cour se fait par un porche. Logiquement implanté du côté de la rue, il constitue l'élément marquant la césure entre deux espaces. Modestes ou plus prestigieux, nombre de ces volumes servent à monumentaliser l'accès à la ferme. Parfois, l'étage des porches peut abriter un colombier.

Avec la grange et le corps de logis, le porche est l'un des éléments qui permettent le plus aisément d'identifier une ferme dans le paysage. Élément vertical, il émerge en effet de l'ensemble formé par les différentes ailes de l'exploitation agricole.



Tour-porche.
Ferme de la Hesserée à Mélin (Jodoigne).



Porche à colombier.
Ferme de la Grande Grayette aux Burettes
(Beauvechain).



Chartil destiné au remisage des véhicules jouxtant le corps de logis.
Ferme Decoster aux Burettes (Beauvechain).

Les autres composantes

Autour des volumes abritant les fonctions de base de la ferme peuvent venir s'en greffer d'autres, comme les remises, les chartils (destinés aux véhicules) ou les fournils. S'ils sont le plus souvent incorporés dans les ailes des ensembles, ils peuvent aussi jouer le rôle d'éléments de liaison, ou - plus rarement - occuper l'espace de la cour. C'est le cas par exemple pour les aires de battage des céréales.

À cela s'ajoutent d'autres éléments immobiliers comme les murs clôturant les exploitations agricoles qui ne sont pas fermées uniquement par des bâtiments.



Aire de battage.
Ferme à Peissant (Estinnes).



Chaque élément bâti de cette ferme, monumental ou non, contribue à façonner sa silhouette.
Ferme du Château à Thynes (Dinant).



Gris du calcaire et de l'ardoise.
Ferme de la Boverie à Dréhance (Dinant).

Les matériaux

Comme les fermes monoblocs, les fermes à cour sont construites à l'aide de matériaux locaux. Elles s'inscrivent ainsi dans la gamme des couleurs du village, aussi bien au niveau des maçonneries que des toitures. Parfois, plusieurs matériaux coexistent. C'est le cas pour beaucoup d'encadrements de baies, de chaînages d'angle et de soubassements. Ces différences peuvent aussi être la trace d'agrandissements des volumes.

À noter qu'un badigeon couvrait parfois les maçonneries, jouant un rôle protecteur mais également unificateur, en cas d'agrandissements ou de rehausses.



Tons chauds du grès.
Ferme à Abée (Tinlot).



Du rouge pour les briques et les tuiles avec quelques notes claires (badigeon et pierres du porche) et vives (boiseries).
Ferme du Paradis à Esquelmes (Pecq).



PISTES D'ANALYSE

En amont de la définition d'un programme, il est important de s'interroger sur le bâtiment à réaffecter.

Deux dimensions sont à envisager :

- la ferme en tant qu'élément bâti ;
- la ferme dans son contexte paysager.

Pour chacune, il est possible de dresser un état des lieux de la situation d'une ferme. Ci-dessous, une liste non exhaustive des éléments à prendre en compte avant d'envisager une nouvelle affectation.

LA FERME EN TANT QU'ÉLÉMENT BÂTI

- De combien d'ailes se compose la ferme ? Comment ces ailes s'organisent-elles entre elles ? Sont-elles complètement liaisonnées ? S'accompagnent-elles de murs de clôture, de haies... ?
- Quelle est l'affectation passée/actuelle des bâtiments ?
- Quel est leur état de conservation ?
- L'architecture est-elle homogène ? Observe-t-on des traces d'agrandissements, de transformations, de percements ?
- Quels sont les matériaux utilisés (matériaux, toitures, revêtements de sol) ?
- La ferme correspond-elle à la typologie de sa région agro-géographique ?
- Quels sont les éléments patrimoniaux à préserver ?
- À l'inverse, quelles sont éventuellement les annexes récentes sans intérêt patrimonial qui pourraient être éliminées ?

LA FERME DANS SON CONTEXTE PAYSAGER

- Où se situe la ferme ? Quel est son environnement ? Est-elle comprise dans un tissu bâti ? Est-elle isolée ?
- Quels sont les points de vue d'où la ferme est perceptible ? Existe-t-il des éléments végétaux qui l'accompagnent, la masquent ?
- Quels sont les éléments significatifs de la silhouette de la ferme ?
- Comment s'organisait la circulation autour de la ferme ?
- Quelle est sa situation au plan de secteur ? Le lieu est-il facilement accessible ? Des services sont-ils disponibles à proximité de la ferme ?



Ferme du château à Thoricourt (Silly).

LES FERMES À COUR : RECOMMANDATIONS

En préalable à ces recommandations, notons que :

→ une approche spécifique par projet reste nécessaire.

Une ferme n'est pas l'autre, toutes n'ont pas la même valeur patrimoniale, le même état sanitaire, le même potentiel de réorganisation ou encore la même localisation. Les conseils synthétisés dans ce document ont une portée à caractère "général" mais doivent être adaptés au cas par cas car chaque ensemble mérite une approche spécifique.

→ ces recommandations concernent principalement la réaffectation en logements.

Les conseils qui suivent concernent plus particulièrement la problématique des réaffectations en plusieurs logements, en raison de l'impact généralement plus important de ce type de programme sur les bâtiments anciens. Toutefois, les recommandations peuvent également s'appliquer à d'autres affectations.

→ ces recommandations sont organisées de façon à prendre en compte :

- les éléments de méthodologie ou de programmation qui interviennent en amont de la conception proprement dite du projet ;
- les différentes composantes patrimoniales et architecturales du bâtiment ;
- l'environnement de la ferme au sens large.

En complément à ces recommandations, des remarques ou questions intitulées "**Et si on envisageait... ?**" ont été insérées, pour ouvrir la réflexion, envisager des pistes novatrices ou évoquer certains détails.

UNE APPROCHE À LA FOIS GLOBALE ET SPÉCIFIQUE

La première de toutes les recommandations est de :

→ **ne pas considérer les dix-neuf recommandations suivantes comme une liste de recettes qui garantirait un résultat.**

En effet, il s'agit plutôt de balises pour orienter la réflexion d'un propriétaire, d'un auteur de projet, d'une administration face à un bâtiment complexe car toutes les composantes du projet interagissent les unes avec les autres. Des ajustements sont nécessaires entre toutes pour une approche la plus globale possible du projet.

Le choix du programme, des techniques spéciales, du parti architectural, la définition d'options relatives aux composantes patrimoniales, aux accès et aux circulations à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment... nécessiteront des allers et retours de l'un à l'autre, afin d'affiner au mieux le projet.



L'analyse archéologique permet notamment de retracer l'évolution d'ensembles bâtis, par le biais de sondages archéologiques, de relevés...

Ferme d'Omalus à Anthisnes.

UNE ANALYSE ARCHÉOLOGIQUE PRÉALABLE QUI PERMET D'EN SAVOIR PLUS

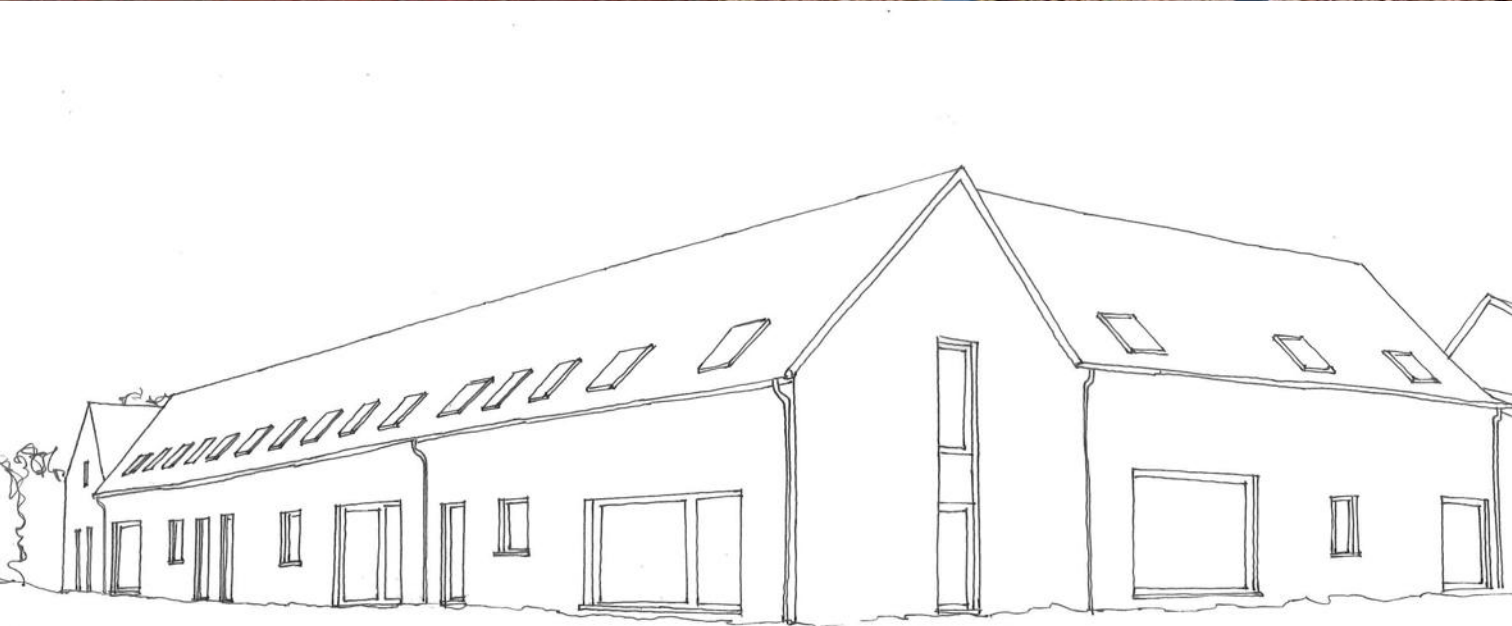
Pour les éléments classés, les travaux de restauration sont encadrés par une procédure de **certificat de patrimoine**. **En amont de la demande de permis d'urbanisme**, le certificat rassemble les informations et renseignements indispensables à la réalisation des travaux sur un bâtiment classé ou inscrit sur liste de sauvegarde. Il est piloté par un Comité d'accompagnement regroupant les différents acteurs impliqués (demandeur, auteur de projet, DGO4, Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles, commune, experts éventuels). Le rôle du Comité est d'aider le propriétaire et son auteur de projet à développer le programme pour qu'il respecte au mieux les caractéristiques patrimoniales du monument.

L'**analyse archéologique préalable** peut s'inscrire dans cette procédure de certificat de patrimoine. Elle a pour objectif de retracer l'évolution du bâtiment, d'enregistrer ses éléments caractéristiques, de déterminer les options de restauration et de réaffectation les plus judicieuses... Cette analyse n'est pas obligatoire. Elle est cependant utile aussi bien pour les bâtiments classés que pour d'autres bâtiments d'intérêt patrimonial telles que les fermes à cour.

Par ailleurs, lors d'un projet de réaffectation, des **avis et conseils** peuvent être obtenus auprès de différentes instances (le Département du Patrimoine et les Directions extérieures de la DGO4, l'Institut du Patrimoine wallon, la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles...).

Pour déterminer le plus judicieusement possible les options de restauration et de réaffectation,

- **recourir à une analyse archéologique préalable est utile, quel que soit le statut des bâtiments.**



Une densification inadaptée compromettra le caractère patrimonial d'une ancienne ferme à cour et aura une incidence négative sur la qualité de vie des occupants et des riverains.

UN PROGRAMME ADAPTÉ AUX CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES DU BÂTIMENT

Les grandes fermes sont des éléments du patrimoine rural qui ont un statut particulier : elles possèdent une "valeur ajoutée" par leur caractère monumental, par leur histoire particulière. De mauvaises options peuvent compromettre cette valeur ajoutée, notamment si la réaffectation en logements est trop ambitieuse.

C'est pourquoi, au niveau de la programmation, chaque mètre cube disponible ne doit pas être converti à tout prix en mètre cube habitable, sous peine d'une dénaturation insidieuse.

Pour éviter la surexploitation des bâtiments, il faut :

- **adapter le programme au bâtiment et non l'inverse ;**
- **trouver le juste équilibre entre sauvegarde patrimoniale et réalisme financier.**

Par ailleurs, si la concentration de plusieurs logements sur une surface réduite permet de réaliser des économies d'échelles (centralisation du chauffage, compacité peu énergivore...), l'habitat groupé requiert des infrastructures collectives, des locaux techniques, de rangement ou de stockage en suffisance, par exemple pour les poubelles ou les vélos. Une partie des bâtiments devra donc être réservée à ces locaux et ne pourra pas être valorisée comme "logement" en tant que tel, d'autant que certains espaces dans les bâtiments traditionnels se prêtent difficilement à la réaffectation en pièces de vie alors qu'ils peuvent accueillir ces espaces techniques.

La prise en compte des potentialités réelles du bâtiment et des spécificités propres au logement collectif constitue :

- une nécessité pour assurer une qualité de vie aux occupants ;
- une opportunité pour ne pas dénaturer le patrimoine.

Enfin, dans l'élaboration d'un projet d'envergure comme la réaffectation d'une ferme à cour, un aller-retour permanent entre le programme et toutes les composantes patrimoniales est à effectuer pour qu'ils s'adaptent au mieux.



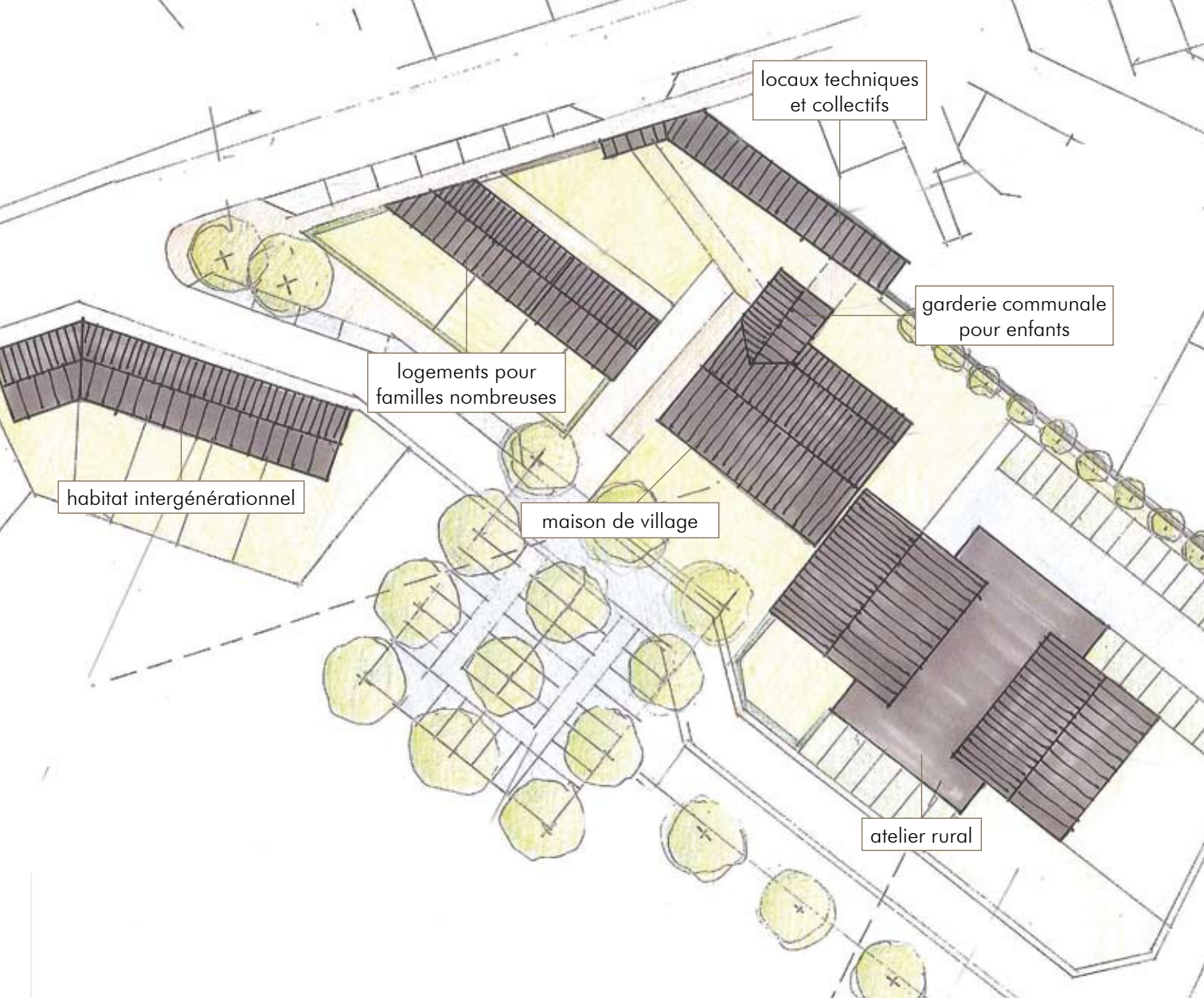
En Wallonie, les fermes à cour sont ancrées dans des ruralités différentes selon le contexte agro-géographique et la commune où elles sont situées. Leur réaffectation éventuelle sera étudiée de façon spécifique. La densité en logements sera adaptée au bâti existant mais également au contexte, qu'il s'agisse d'un milieu rural peu dense ou de la périphérie d'un gros village disposant de services.

UN PROGRAMME ADAPTÉ À LA LOCALISATION DU BÂTIMENT

La création de logements multiples dans une ferme à cour doit s'accompagner d'une réflexion préalable sur la densité de logements qui sera proposée : outre les possibilités qu'offrent les volumes des bâtiments (voir recommandation 3, page 35), la localisation de la ferme par rapport au village et à la commune est importante pour déterminer le nombre et le type de logements à y créer. En effet, la présence d'équipements collectifs (école, commerces de proximité, transports en commun...) ou la possibilité de les renforcer (augmenter la fréquence d'une ligne de bus...) permettront d'évaluer l'opportunité de créer des logements groupés à cet endroit du village et de la commune.

Dès lors, pour que la réaffectation d'une ferme à cour soit pleinement "durable", il y a lieu de :

- **favoriser une densité de logements adaptée à la localisation du bâtiment ou au potentiel de développement du village.**



Projet de réaffectation d'une ancienne ferme à cour. Le bâtiment a été acquis par la commune dans le cadre d'une opération de développement rural.

Et si on envisageait UNE PROGRAMMATION MIXTE ?

En combinant les différents modes d'organisation des logements (maisons et appartements) dans le projet de réaffectation d'une ferme à cour, une certaine **mixité sociale** des habitants y sera naturellement favorisée.

Une autre forme de mixité concerne la **mixité fonctionnelle**. En réaffectant certaines parties du bâtiment pour des bureaux, une activité professionnelle, une salle pour des cours de gymnastique, des activités socio-culturelles à destination des habitants du quartier ou une crèche en complément des logements, on peut valoriser des bâtiments existants, empêcher une surdensification en logements et éviter le caractère "dortoir" de la ferme à cour qui serait complètement inoccupée de jour. Cette mixité peut être favorisée par des **partenariats public/privé**.



Un exemple de programme mixte comportant bureaux, logements, salles de spectacle et de réunions...
Cense à Marloie (Marche-en-Famenne).



Le caractère fermé des façades extérieures de cette ferme transformée en logements a été conservé grâce à des percements d'allure verticale regroupant des fenêtres pour deux étages. Les ouvertures à l'intérieur sont exploitées au mieux pour l'éclairage des pièces de vie.

Ferme de la Martchesse à Dommartin (Saint-Georges-sur-Meuse).



Les caractéristiques originelles des façades de cette ferme en L ont été maintenues par la création de saignées ponctuelles à l'extérieur et le vitrage des baies à l'intérieur.

Ferme du château de l'Escaille à Fayt-lez-Manage (Manage).

UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX FAÇADES EXTÉRIEURES

L'image de la ferme à cour est fortement associée à celle des murs quasi aveugles constituant ses maçonneries extérieures, tandis que les façades intérieures, plus percées, traduisent une organisation orientée autour de la cour centrale. Cette répartition des ouvertures est un élément primordial dans la perception paysagère de la ferme.

Or, pour réhabiliter une ferme à cour en plusieurs logements individuels, il faut généralement :

- apporter de la lumière dans des bâtiments peu éclairés ;
- préserver l'intimité de chacun ;
- mettre un ou des jardins à disposition des occupants.

Pour y parvenir, les possibilités se limitent souvent à :

- créer de nouvelles ouvertures sur les murs extérieurs généralement aveugles ;
- organiser les jardins en dehors de la ferme.

Cette "inversion" du programme originel dans la répartition des ouvertures et des espaces extérieurs privatifs modifie, voire altère la perception paysagère des bâtiments.

En amont de recommandations spécifiques sur la forme, la taille ou la disposition des nouvelles ouvertures, c'est bien la perception globale de tout le bâtiment qui doit être prise en compte, en lien avec les points de vue paysagers sur la ferme, les aménagements des jardins ou le parti architectural général adopté pour l'ensemble des interventions.

Dès lors, avant d'envisager la création d'ouvertures ou de jardins à l'extérieur de la ferme, il faudra :

- privilégier au maximum l'exploitation des ouvertures existantes à l'intérieur de la cour ;
- valoriser au maximum les potentialités d'un usage collectif de la cour intérieure pour limiter le report à l'extérieur des jardins, des terrasses et des ouvertures ;
- renforcer la dimension collective des espaces extérieurs et envisager la mise à disposition de jardins ou potagers communs à l'extérieur de la ferme ;
- regrouper de façon structurée les ouvertures qui seraient nécessaires sur les façades extérieures de la ferme.



Aile de dépendances de la ferme au clocher à Solre-sur-Sambre (Erquelinnes).

LE MAINTIEN DE LA LISIBILITÉ DES ANCIENNES FONCTIONS

Le maintien de la lisibilité des anciennes fonctions agricoles passe par la préservation des encadrements des ouvertures traditionnelles.

Le caractère patrimonial de ces ouvertures doit tout d'abord être bien évalué. En effet, les modifications des fermes à cour ne sont pas rares, au gré des évolutions des pratiques agricoles et de l'accroissement de la propriété. Procéder à une analyse du bâti trouve ici tout son intérêt pour comprendre les façades du bâtiment avant d'intervenir sur celles-ci, que ce soit pour vitrer des baies existantes, créer de nouvelles ouvertures, rouvrir des baies obturées...

La réhabilitation de l'ancien corps de logis en un ou deux logements s'effectue généralement sans difficulté, la fonction première étant conservée et les ouvertures disponibles en nombre suffisant.

En ce qui concerne les dépendances agricoles (étables, écuries, granges, petits volumes secondaires annexes), les principales recommandations au niveau des ouvertures existantes sont de :

- **conserver les encadrements traditionnels ;**
- **remplacer les panneaux des portes par de nouveaux châssis vitrés respectant la simplicité et la planéité des portes traditionnelles, avec un nombre limité de divisions.**



Dans cet exemple, un nouvel équilibre cohérent de la façade a été retrouvé en supprimant des ouvertures non significatives, en reconstituant l'arc original de la porte charretière et en créant une nouvelle ouverture contemporaine, franche et discrète.

Ferme à Gelivaux (Olne).



avant



après

La lisibilité des anciennes ouvertures est ici préservée et de nouvelles ouvertures étroites ont été ajoutées en complément.
Ferme de Montfort à Ans.



avant



après



Dans cet exemple, un volume vitré sur l'intérieur et l'extérieur de la cour remplace des maçonneries tardives qui reliaient les deux anciens bâtiments.

Ferme à Gelivaux (Olne).

DE NOUVELLES OUVERTURES FRANCHES ET CONTEMPORAINES MAIS DISCRÈTES

Dans un souci de lisibilité des éléments patrimoniaux, les nouveaux percements ne chercheront pas à reproduire le langage des ouvertures existantes qui structurent les façades. Cependant, les matériaux traditionnels (encadrements en pierre, menuiseries en bois peint...) ne doivent pas être rejetés a priori car ils peuvent également trouver leur place dans une expression contemporaine.

Les nouvelles ouvertures :

- seront contemporaines et discrètes ;
- trouveront une répartition et un rythme qui respectent le rapport entre les "pleins" des maçonneries et les "vides" des ouvertures existantes ;
- auront un langage architectural cohérent entre elles et avec ce qui existe et ce, sur toutes les façades concernées.

Les solutions possibles pour créer de nouveaux percements qui répondent aux besoins actuels en éclairage naturel et qui ne cherchent pas à reproduire les percements traditionnels sont variées : un percement unique qui couvre toute la hauteur du bâtiment, un bandeau de vitrage horizontal qui s'intercale entre la maçonnerie et le pied de toiture d'un bâtiment, d'étroites fentes de lumière qui se perdent dans la masse d'une maçonnerie, de nouvelles ouvertures dont les encadrements ne sont pas marqués...



Deux exemples de percements contemporains et discrets : un percement unique sur deux étages dans le pignon du corps de logis d'un côté et un vitrage intercalé en "bandeau" sous la corniche de l'autre.

Cense seigneuriale à Froidbermont (Olne) et château-ferme à Bomal (Durbuy)



Des interventions discrètes ont permis de réaffecter cette grange en logement.
Ferme à Flobecq.



Cette grange a été transformée en espace d'accueil polyvalent, avec la création de "meurtrières" étroites en guise d'ouvertures sur toute la hauteur de la maçonnerie. Un éclairage zénithal sur le versant de toit opposé et des portes charretières intégralement vitrées derrière un panneau de porte amovible préservent le caractère massif de ce bâtiment.
Grange à Beloeil.



UNE APPROCHE SPÉCIFIQUE POUR LA GRANGE

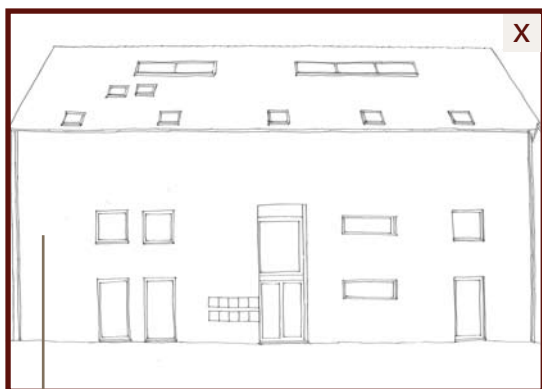
Dans les fermes à cour, la grange a un statut et une volumétrie spécifiques. Son ample volume est facilement identifiable et ses façades sont quasi aveugles, à l'exception d'une ou deux portes charretières.

La création d'ouvertures multiples modifiera donc fondamentalement son caractère et sa fonction "signifiante" dans la perception paysagère d'une ferme à cour.

Comme la réaffectation en logement est particulièrement difficile pour les granges, il est parfois utile soit d'envisager une autre programmation pour ce volume (voir encadré "Et si on envisageait une programmation mixte", page 39), soit d'y limiter le nombre de logements et de les répartir aux endroits les plus judicieux.

Pour la création de nouvelles ouvertures au niveau de l'ancienne grange, il faudra :

- **conserver l'encadrement des portes charretières ;**
- **préserver au maximum le caractère massif et unitaire des façades à l'extérieur de la ferme ;**
- **disposer les nouvelles ouvertures à une distance suffisante de la porte charretière pour lui permettre de conserver son identité et sa lisibilité.**



Dans le cas de la réaffectation de cette grange en appartements, la modification de la façade extérieure avec de nouvelles ouvertures disparates "banalise" la composition et lui fait perdre son caractère fermé : il devient difficile de savoir s'il s'agit d'une ancienne grange ou d'une nouvelle construction.



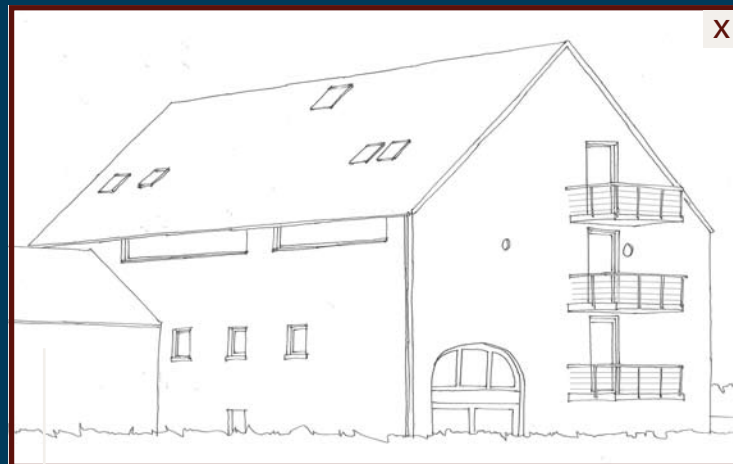
L'ajout de petits volumes à toiture plate de faibles dimensions permet de liasonner des bâtiments entre eux de façon contemporaine et discrète...

Ferme à Xhoris (Hamoir).



Volume contemporain se substituant à une annexe sans caractère patrimonial.

Ferme de Montfort à Ans.



... par contre, l'ajout de balcons sur cette ancienne grange a un fort impact paysager et nuit à son identité patrimoniale, la présence de la porte de grange étant atténuée.

DES INTERVENTIONS LIMITÉES SUR LES TOITURES ET VOLUMES EXISTANTS

Vu l'ampleur des bâtiments composant une grande ferme, il ne devrait pas être nécessaire d'envisager des extensions aux volumes existants, la programmation devant prioritairement s'adapter aux bâtiments et non l'inverse.

Dans certains cas, des volumes d'articulation sont cependant nécessaires pour relier des bâtiments entre eux. Cela s'effectuera de façon contemporaine et "lisible", afin de pouvoir discerner après travaux les bâtiments anciens des nouvelles constructions. Ces liaisons peuvent, par exemple, se matérialiser par de petits volumes à toiture plate qui se distinguent des volumes traditionnels mais de façon discrète.

Enfin, pour conserver le caractère authentique de la silhouette des bâtiments organisés autour d'une cour (alternance entre des hauteurs différentes, perspectives sur le paysage entre deux volumes disjoints...), le rehaussement des volumes existants, la modification des pentes des toitures ou l'ajout de terrasses et balcons ne devraient pas être effectués.

En résumé, pour conserver le caractère et l'harmonie d'ensemble, il y a lieu :

- de ne pas, a priori, envisager d'extensions aux bâtiments existants ;
- de traiter de façon contemporaine les éventuels volumes d'articulation qui seraient nécessaires ;
- de ne pas modifier la volumétrie des bâtiments existants (hauteur, pente de toit, planéité des surfaces).



Dans cet exemple, le modelé de la toiture a été conservé, notamment par la préservation des coyaux sur la toiture du porche. De nouvelles rives en zinc ont permis d'intégrer un léger rehaussement de la toiture : leur discrétion est assurée par leur teinte et un profil mouluré qui en atténue l'épaisseur.

Ferme du Fayt à Wanfercée-Baulet (Fleurus).

LA PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA TOITURE

Le remplacement de la couverture du toit ou la pose d'une isolation performante requiert parfois le remplacement d'une partie de la charpente (notamment le plancher ou lattage de toiture et le chevronnage). Cette opération rigidifie la nouvelle toiture et lui donne un aspect neuf peu compatible avec les façades anciennes.

Pour limiter au maximum cet effet, le remplacement de la couverture de toiture (ardoises ou tuiles) devrait s'effectuer à la fois :

- **en respectant au maximum le modelé de la charpente existante, notamment par le maintien des croupes, croupettes et coyaux éventuels ;**
- **en respectant les caractéristiques de la toiture : absence de débordement ou faible débordement de la toiture sur le mur gouttereau et absence de débordement du toit sur le pignon.**

Au niveau des finitions extérieures de la toiture, les rives ardoisées ou en bois seront aussi fines que possible. Pour ce faire, le rehaussement important de la toiture par rapport au niveau des maçonneries existantes sera évité si la pose de nouveaux éléments de charpente est nécessaire.

Pour éviter de devoir trop intervenir sur une toiture existante, une solution est de ne pas rendre les combles habitables et d'isoler le plancher du grenier (voir encadré "Et si on envisageait de ne pas aménager les combles ?", page 54).



Un nombre limité de fenêtres de toiture sur le volume de l'ancienne grange ne compromet pas l'unité de surface de la couverture.

Ferme de la Wamme à On (Marche-en-Famenne).



Le regroupement vertical des percements deux par deux et leur encastrément dans l'épaisseur de cette toiture en ardoise limite leur impact visuel.

Ferme du Postillon à Sombreffe.



L'aménagement d'une verrière au niveau du faîte de la toiture permet un apport de lumière dans les combles.

Ferme de l'abbaye à Gembloux.



La verrière créée en pied de versant sur toute la longueur de la toiture et recouverte d'une structure métallique constitue une solution discrète et intégrée.

Ferme du château à Grand Aaz (Oupeye).

LE MOINS DE PERCEMENTS OU D'AJOUTS POSSIBLE EN TOITURE

Traditionnellement, si les façades des fermes sont percées de portes et fenêtres, les toitures sont uniformément recouvertes d'ardoises ou de tuiles car les combles ne sont pas habités. Souvent non éclairés, ils servent de grenier ou d'espace de stockage.

La création de pièces de vie sous les combles nécessite donc un apport de lumière naturelle en toiture qui va modifier la perception de celle-ci.

Si l'éclairage des combles est nécessaire, la création de fenêtres de toiture est une solution possible pour autant que le caractère uniforme de la toiture soit conservé au maximum.

Pour ce faire,

- **le nombre de percements sera limité ;**
- **les fenêtres de toiture auront un format identique ;**
- **les fenêtres de toiture seront, le cas échéant, regroupées.**

Une autre solution pour éclairer les combles consiste à reporter les ouvertures en pignon ou bien à créer une ouverture "en bandeau" sous la corniche (voir recommandation 7, page 45).

Par ailleurs, certains équipements techniques (buses de cheminée, conduits de ventilation) peuvent aussi nuire à l'unité de la toiture. La localisation de ces éléments techniques s'effectuera pour limiter au maximum leur impact, de façon regroupée et proche du faîte du toit.



Dans cette réaffectation en logements, les combles n'ont pas été aménagés.
Ferme Saint-Laurent à Anthisnes.

Et si on envisageait de NE PAS AMÉNAGER LES COMBLES ?

Dans le cas des fermes à cour, les toitures participent de façon importante à la perception d'un ensemble cohérent. Trop d'ouvertures créées sur les versants de toiture des différents volumes peuvent dénaturer la perception paysagère de ceux-ci.

C'est pourquoi l'aménagement des combles doit être le plus possible évité car il se heurtera inéluctablement au problème de l'éclairage et des percements de la toiture ou des murs.

Si la charpente apparente sous les combles donne du cachet et une âme aux pièces de vie d'une ferme de dimensions modestes, dans le cas des grands volumes tels que les granges, le cloisonnement et la création de planchers intermédiaires leur fera perdre leurs qualités spatiales.

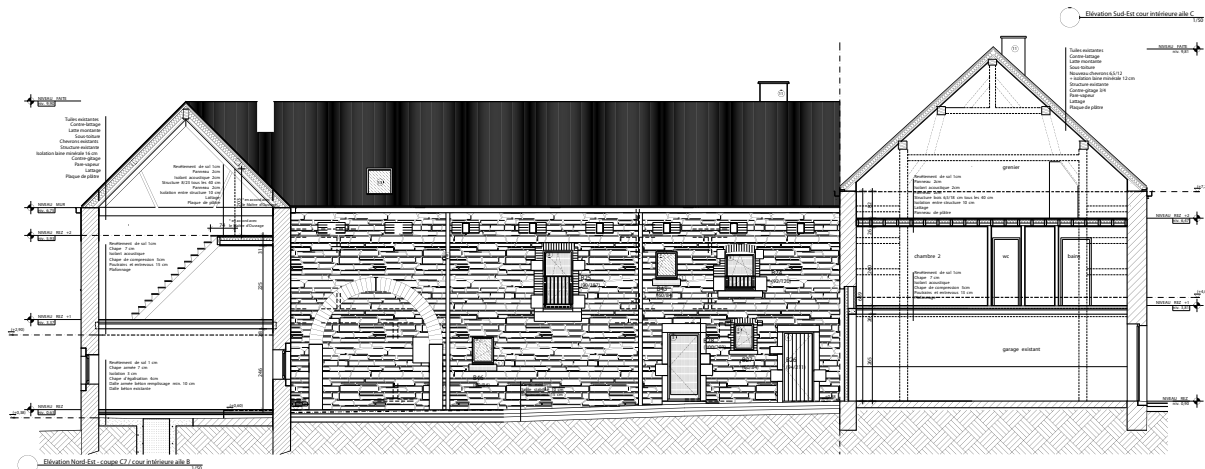
Dès lors, si les bâtiments sont affectés à du logement, pourquoi ne pas exploiter les combles comme "vide technique" plutôt que de chercher à y "caser" à tout prix des pièces de vie ?

Les combles peuvent par exemple servir de passage pour les canalisations d'une ventilation contrôlée ou de local technique pour un réservoir d'eau chaude sanitaire. Si les combles ne sont pas aménagés, une isolation sur le plancher du grenier sera plus facile à placer et moins onéreuse et le volume des combles servira de tampon en été pour plus de confort thermique dans les locaux de vie.

Et si on envisageait de DISPOSER DE PLANS VRAIMENT COMPLETS ?

Les massifs de cheminées ou les buses de ventilation sont des éléments qui par leur multiplication peuvent altérer le caractère unitaire d'une toiture. C'est le cas lorsque les chaufferies ne sont pas collectives, ne sont pas localisées de façon centrale ou que la longueur du tuyau d'évacuation des fumées est importante.

Ces éléments doivent être présentés sur les plans des façades de façon exhaustive, afin que tous les interlocuteurs des processus de décision et de réalisation (maître d'ouvrage, administrations, corps de métier) disposent de plans qui représentent le plus fidèlement possible les transformations qui seront opérées.





Le regroupement de fenêtres de toiture et de panneaux solaires est préférable à la dispersion de ces éléments sur les versants.



Le positionnement de panneaux solaires au sol, une alternative à leur placement en toiture.

LE REGROUPEMENT DES PANNEAUX SOLAIRES

Le placement de panneaux solaires, qu'ils soient photovoltaïques ou thermiques, perturbe l'unité de la toiture de la même façon que les fenêtres de toiture.

Pour une meilleure intégration, diverses solutions sont possibles :

- le placement des panneaux au sol ;
- le regroupement des panneaux et des fenêtres de toiture en une seule surface distincte ;
- le recouvrement complet d'un versant de toiture par des panneaux, de façon à privilégier l'unité de matériaux.



Dans cet exemple, le placement de panneaux bleu/noir sur une toiture en tuile rouge et en complément d'une fenêtre de toiture isolée altère le caractère unitaire de la couverture du toit.



Ferme du Gros Buisson à Wangenies (Fleurus).



Château-ferme du Monceau à Juseret (Vaux-sur-Sûre).

LE MAINTIEN DU CARACTÈRE OUVERT, POLYVALENT ET CONVIVIAL DE LA COUR

Lorsque l'activité agricole prend fin, la cour intérieure perd son caractère utilitaire d'aire de travail et de circulation (suppression de la fumière, disparition des machines agricoles et des animaux de basse-cour...). Transformée en jardin intérieur, en espace de convivialité ou en zone d'accès aux nouveaux logements, la cour peut néanmoins rester attractive et représentative de son passé.

- Le maintien d'un espace ouvert, sans cloisonnement permettra de garder à l'espace intérieur son caractère et sa polyvalence. **C'est pourquoi les murets, les clôtures, les haies ou les différences de niveaux artificielles sont à éviter.**
- Si une différenciation entre une zone de circulation et une zone d'agrément est nécessaire, il est possible de marquer ce changement par l'emploi de revêtements de sols distincts et si possibles perméables (pelouses, graviers, pavés ou pavés drainants, galets...), en évitant toutefois de multiplier trop les types de matériaux.
- Lorsqu'un plan d'eau existe dans la cour, on veillera à le maintenir.
- Comme la valorisation des ouvertures donnant vers l'intérieur de la cour est recommandée pour l'éclairage des pièces de vie, **il importe que les aménagements et affectations de la cour favorisent une vie conviviale pour ses occupants, tout en préservant leur intimité.** Selon la taille de la cour, le nombre de logements (et de véhicules s'y rapportant), les possibilités de regroupement des places de parking, le stationnement automobile pourra ou non y être intégré. En cas de localisation des parkings à l'extérieur de la cour, il faudra prendre en compte leur intégration paysagère (voir recommandation 17, page 71).



La cour intérieure est identifiable de la rue comme l'espace de distribution commun à tous les bâtiments de la ferme à cour.

Cense seigneuriale à Froidbermont (Olne).

Et si on envisageait DES ACCÈS PIÉTONS AUX LOGEMENTS UNIQUEMENT PAR LA COUR ?

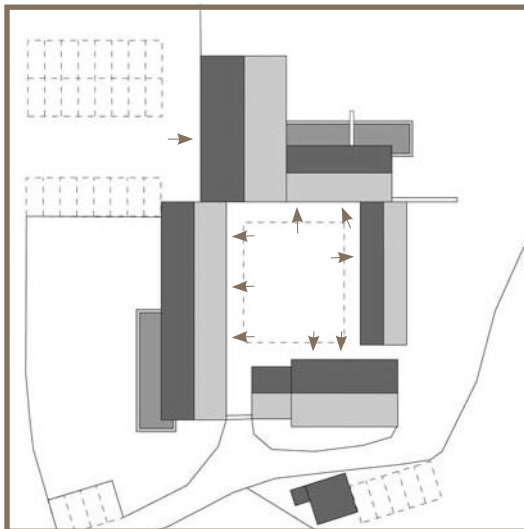
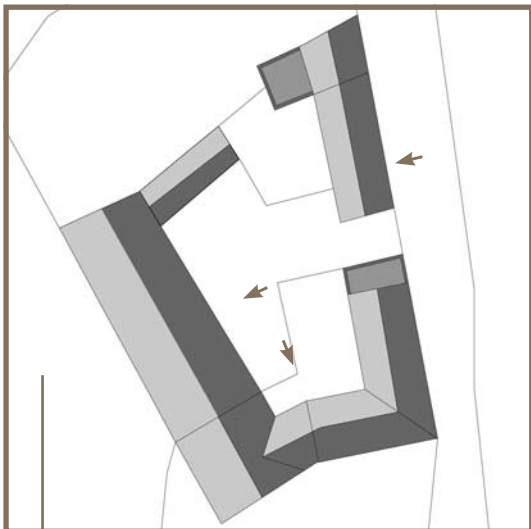
La création de logements dans un ensemble à cour doit s'accompagner d'une réflexion sur leurs accès.

En effet, c'est par la cour que s'organisaient les accès aux différentes fonctions de l'exploitation agricole (logement, aire de travail, étables), la grange disposant souvent d'un accès supplémentaire, orienté vers l'extérieur de l'exploitation.

Conserver une distribution des accès piétons aux logements par l'intérieur de la cour, c'est une façon de prolonger un lieu de vie commun, avec le maintien d'une certaine lisibilité de la fonction première de la cour centrale.

C'est aussi assurer une relation explicite entre la ferme et la rue ou l'espace public, par le biais d'un porche, d'une grille ou d'un passage entre deux bâtiments.

C'est enfin garantir des relations de voisinage spontanées et conviviales entre tous les occupants des bâtiments réaffectés, tout en assurant une certaine sécurité au sein de cet espace commun.



Les accès piétons aux logements dans ces deux exemples sont essentiellement concentrés à l'intérieur de la cour.



La teinte claire de l'acier galvanisé du bardage métallique (de type grillage ou « caillebotis ») apposé sur les façades lors de la restauration s'harmonise avec celle des autres matériaux.

Dépendances du château Nagelmackers à Angleur (Liège).



Un revêtement de toiture en zinc sur cet appentis se fond paysagèrement avec les tonalités grises du calcaire et de l'ardoise.

Ferme de la Wamme à On (Marche-en-Famenne).

DES TEINTES EN CONFORMITÉ AVEC L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- Le choix des matériaux, qu'ils soient traditionnels ou contemporains, sera réalisé en adéquation avec les couleurs caractéristiques du bâtiment et du paysage (bâti ou non bâti).
- En ce qui concerne les matériaux existants, l'unité des teintes subsistant sur l'ensemble des maçonneries de la ferme sera préservée. Ainsi, les badigeons et enduits apposés sur pierres ou sur briques seront conservés, renouvelés le cas échéant et entretenus tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la cour. En effet, ils permettent d'unifier les maçonneries mais également de les protéger.
- La couleur des châssis s'harmonisera également au mieux avec celle des façades et sera homogène pour tout le bâtiment.
- La mise en œuvre éventuelle de matériaux actuels (revêtement en zinc, paroi en béton brut, bardage en panneaux de bois...) pour la construction de nouveaux volumes s'effectuera dans un souci d'harmonisation des teintes avec les matériaux traditionnels.



Dans cet exemple, un bardage en cèdre a été apposé sur une ossature en bois pour reconstituer l'angle du bâtiment dont la maçonnerie s'était écroulée. Il ne nécessite pas de traitement et acquiert au fil du temps une patine naturelle de teinte grise qui se marie judicieusement avec le calcaire.

Ferme à Melreux (Hotton).



© Bruno Mabilille

Dans le cas de pièces disposant d'une grande hauteur sous plafond, le chauffage par le sol est une solution technique qui permet d'assurer un confort thermique à hauteur d'homme sans devoir chauffer la totalité du volume.



© Bruno Mabilille

L'isolation de la toiture, du plancher du grenier ou du sol au rez-de-chaussée permet déjà de diminuer de façon substantielle les déperditions énergétiques dans un bâtiment traditionnel.

UN JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES ET RESPECT DU PATRIMOINE

Les fermes à cour sont, comme tous les bâtiments anciens, confrontées au problème de l'amélioration de leurs performances énergétiques. Construits avec des techniques et des matériaux traditionnels (épaisses maçonneries pleines en pierre ou en brique pour la plupart des cas), généralement peu ou pas chauffés (dépendances) et sans isolation du toit, ces bâtiments ne se conforment pas aux normes énergétiques actuelles...

S'il est assez facile d'augmenter sensiblement les performances énergétiques de ce type de bâti (par exemple en isolant le toit, en plaçant des châssis performants, en modifiant l'installation de chauffage...) tout en ne compromettant pas ses qualités patrimoniales, il est important d'avoir à l'esprit qu'en matière de bâti patrimonial, cette amélioration énergétique ne doit pas se confondre avec la recherche d'une performance maximale. Ainsi par exemple, l'isolation extérieure des murs est une solution difficilement conciliable avec la conservation d'un parement extérieur en pierre naturelle ou le maintien des encadrements originels des ouvertures.

Le juste équilibre entre les améliorations énergétiques et le respect du patrimoine sera trouvé en élaborant des priorités d'intervention.

Ces priorités d'intervention résulteront de :

- la réalisation d'un bilan global des possibilités d'amélioration du bâtiment du point de vue de son isolation, de sa ventilation, de son chauffage mis en parallèle avec les éléments à préserver (mise en confrontation des solutions techniques possibles et des éléments patrimoniaux) ;
- l'identification des "désordres" éventuels qui pourraient être créés dans les maçonneries (voir recommandation 16, page 69).



Dans cet exemple, le volume isolé thermiquement est détaché de la façade traditionnelle en brique. Une verrière éclaire la cage d'escalier et les fenêtres "intérieures" des logements. Cette solution évite les ponts thermiques. Grange à Lixhe (Visé).

Dans le cas d'une ferme à cour, on privilégiera généralement, par ordre de priorité :

- **l'isolation des toitures ou du plancher des greniers, des sols sur terre-plein ou sur cave, des murs mitoyens ;**
- **l'optimisation du chauffage et de la ventilation** par des équipements communs à plusieurs logements ;
- **le remplacement des portes et châssis de fenêtre ;**
- **une éventuelle isolation intérieure des façades à caractère patrimonial.** Dans ce cas, étant donné la création potentielle de ponts thermiques entre la façade isolée et les autres murs, des solutions techniques ou architecturales devront être mises au point ;
- **une éventuelle isolation par l'extérieur des façades dont les caractéristiques ne seront pas altérées après isolation** et pour autant que le matériau de finition (enduit sur isolant, par exemple) soit compatible avec celui des autres façades (brique badigeonnée de blanc, par exemple).

Lorsque l'approche énergétique englobe également la production d'énergie :

- **le placement de panneaux solaires au sol.**



© <http://unegrangegaume.be>



© <http://unegrangegaume.be>

Un bilan global des possibilités d'améliorer le bâtiment du point de vue de son isolation, de sa ventilation, de son chauffage doit être mis en parallèle avec les éléments à préserver. Dans cet exemple, une partie des parois a été isolée par l'extérieur, tandis qu'une autre l'a été par l'intérieur; les ponts thermiques en résultant ont été identifiés et solutionnés.

Grange à Virton.

UNE APPROCHE ÉNERGÉTIQUE QUI TIENT COMPTE DES SPÉCIFICITÉS CONSTRUCTIVES

À la suite de travaux de réaffectation en général et d'isolation en particulier, les anciens bâtiments peuvent subir des "désordres" (humidité, condensation, moisissures) lorsque l'étanchéité à l'air des parois est réalisée sans qu'une ventilation performante ne soit instaurée en complément.

Ces problèmes peuvent également apparaître du simple fait du changement d'affectation (émission de vapeur d'eau dans une nouvelle salle de bain) ou lorsque les techniques de rénovation ne sont pas adaptées au patrimoine (emploi de ciment au lieu de chaux naturelle pour les mortiers de rejointoiement, par exemple).

Une approche énergétique dans un bâtiment existant doit donc tenir compte de ses spécificités. De façon scientifique et créative, elle permettra de concilier anciennes et nouvelles techniques constructives. Ainsi, par exemple, l'isolation intérieure des maçonneries (avec maintien d'une lame d'air ventilée) est une solution pour la réaffectation des anciennes étables en logements : elle associe l'amélioration énergétique et la résolution des problèmes d'efflorescence hygroscopique¹; cette technique présente néanmoins le désavantage de créer des ponts thermiques² qu'il faudra résoudre.

→ **L'approche technique et énergétique requise pour améliorer le confort et les performances des bâtiments existants tiendra compte des anciennes pratiques constructives.**

1 Dans les anciennes étables, des phénomènes d'efflorescence hygroscopique peuvent apparaître sur les maçonneries imprégnées par les sels de nitrates (présents dans les déjections animales). Actuellement, il est toujours impossible techniquement de neutraliser ces sels.

2 Le pont thermique est une faiblesse dans un mur, un endroit où l'isolation thermique n'est pas constante.

Les ponts thermiques favorisent les déperditions d'énergie et peuvent provoquer de la condensation sur les murs, voire la formation de moisissures et de pourriture. La difficulté d'isoler un bâtiment par l'intérieur réside dans la gestion des intersections entre les maçonneries intérieures et extérieures, en raison d'un "passage" thermique par contact entre ces deux types de maçonneries.



À l'arrière de la ferme, le long d'un chemin existant, une aire de parking a été délimitée par une haie de charmes.
Ferme à Trembleur (Blégnny).



Des clôtures à claire-voie en châtaignier délimitent un chemin d'accès ou des jardins individuels. La teinte du bois des clôtures se fond dans le paysage.

UNE APPROCHE PAYSAGÈRE DES ABORDS

La silhouette extérieure d'une ferme à cour est caractérisée par :

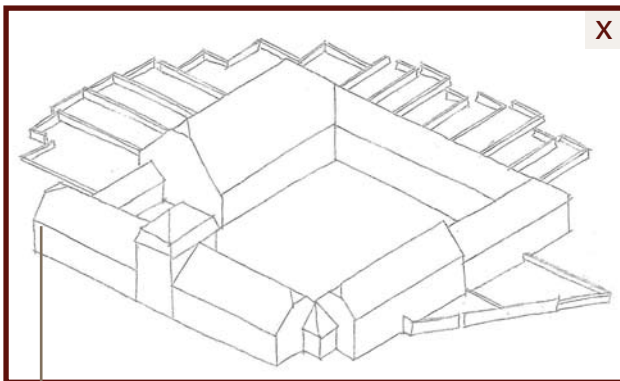
- le caractère fermé des maçonneries ;
- le caractère ouvert du paysage, généralement sans haies, ni clôtures opaques.

Dès lors, une approche paysagère globale des abords est nécessaire et privilégiera prioritairement le maintien du caractère ouvert des abords.

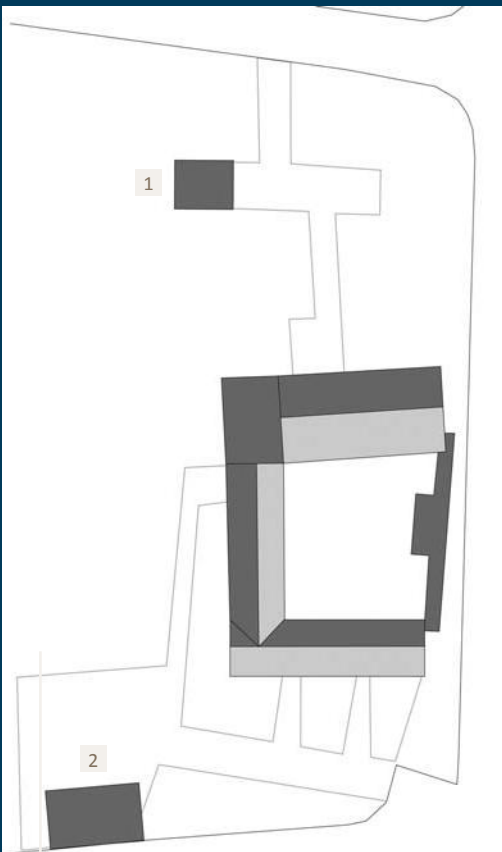
La création d'espaces extérieurs collectifs (jardins et potagers collectifs, espace de jeux pour les enfants, parkings extérieurs à la ferme...), limitera l'impact paysager des infrastructures extérieures (localisation unique, pas de multiplications des équipements...).

Dans le cas de jardins individuels, les séparations ne seront pas accentuées et privilégieront :

- **la non fermeture des parcelles, en limitant les clôtures et les haies à la zone proche du bâtiment où sont les terrasses.** Les clôtures auront un impact paysager limité par leur faible hauteur et leur composition (treillis à larges mailles, piquets ou lattes de châtaigner) ;
- **un accompagnement végétal non systématique, avec des plantations d'essences régionales étudiées à l'échelle paysagère de l'ensemble du bâtiment** et non comme une succession de petits jardinets.



Le cloisonnement excessif des jardins individuels sur tout le périmètre des parcelles dénature le caractère unitaire de la ferme. Des séparations limitées à la zone de terrasse située contre les façades seraient plus adéquates, en association avec d'éventuelles clôtures légères (treillis par exemple).



Plan de localisation des deux volumes annexes.



Volume isolé à un seul versant recouvert d'un bardage en bois regroupant les garages et rangements de deux logements.



Second volume de type "car-port" regroupant quatre emplacements de voitures et le stockage du matériel de jardin.



Volume en appentis adossé à un pignon, dans le prolongement des façades.

LE REGROUPEMENT DES ANNEXES

Du point de vue paysager, la multiplication d'abris de jardin individuels en périphérie d'une ferme à cour aura un impact négatif sur son caractère unitaire (chapelet de petits volumes différents par leur taille, leurs matériaux et leur localisation en fond de jardin, à proximité d'une voirie ou en premier plan extérieur).

Dès lors, pour le rangement du mobilier de jardin, des vélos...

→ **la réutilisation de volumes existants entre les bâtiments principaux de la cour est la solution idéale.**

Si la construction d'annexes est cependant nécessaire, il faudra privilégier :

- **le regroupement de plusieurs rangements dans un même volume ;**
- **une volumétrie simple ;**
- **des matériaux paysagèrement neutres ;**

La localisation de ce(s) volume(s) sera intimement liée au schéma de circulation piéton et automobile ainsi qu'au mode de répartition des logements.



Dans la réaffectation de cette ferme en logements, les murs extérieurs ont été percés régulièrement par des travées en béton regroupant les nouvelles ouvertures, tandis que les façades intérieures donnant sur la cour ont été conservées à l'identique.
Ferme Saint-Laurent à Anthignes.

LA NÉCESSITÉ D'UNE COHÉRENCE D'ENSEMBLE

La qualité architecturale d'une ferme à cour est notamment due à l'équilibre que ses différents bâtiments entretiennent entre eux. Cet équilibre repose à la fois sur l'unité (volumétries simples, matériaux homogènes par volume et souvent par ensemble) mais également sur la diversité (dans la taille des bâtiments, l'opposition entre les façades intérieures et les façades extérieures, le rythme créé par les nombreuses fenêtres du corps de logis contrastant avec celui des dépendances agricoles, l'organisation centralisée mais orientée sur la rue via un porche monumental ou une cour ouverte...).

→ Dans tout programme de réaffectation, qu'il soit important ou non, le projet devra être global et veiller à une cohérence d'ensemble, pour proposer un nouvel équilibre qui intègre à la fois le patrimoine et les nouvelles interventions.

C'est à l'auteur de projet qu'il incombera d'avoir cette réflexion globale, de proposer un parti architectural clair qui transcende de façon satisfaisante les caractéristiques du bâtiment et un nouvel équilibre de l'ensemble, plutôt qu'une approche partielle, au coup par coup, façade par façade.



Le caractère fermé des maçonneries extérieures est ici conservé. De la lumière est apportée à l'intérieur du bâtiment par le rehaussement des portes d'étable via des impostes et de nouvelles ouvertures simples et contemporaines.

Ferme à Cornesse (Olne).



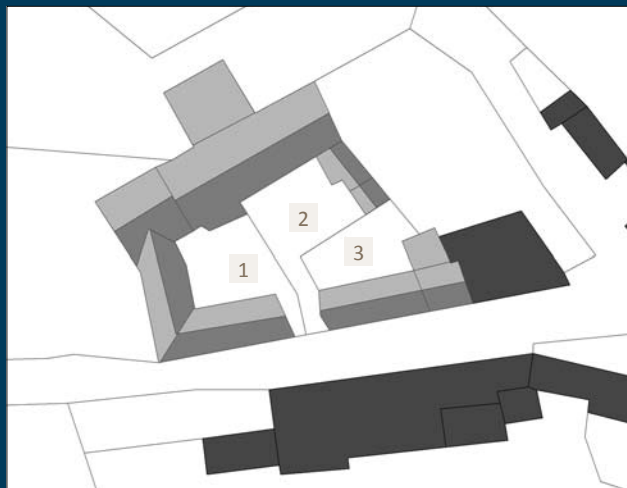
Propriété de la faculté universitaire des sciences agronomiques, la ferme de l'abbaye à Gembloux relie l'université, la ville et le public extérieur. En plus de salles de cours, de laboratoires, de bureaux et de salles de réunions réservées à l'enseignement au sein de la faculté, les bâtiments accueillent aujourd'hui une salle d'exposition, un centre de documentation, les locaux de l'office du tourisme de la ville de Gembloux, le centre de production d'une télévision régionale ainsi qu'un auditoire permettant d'organiser des congrès et des manifestations culturelles.

La réaffectation répond à deux règles: d'une part, le respect des éléments anciens dont la sauvegarde était réalisable et réaliste, et d'autre part, le remplacement des parties disparues ou complètement obsolètes par des apports nouveaux portant la marque de notre époque.



Dans cet exemple, l'approche globale de la réaffectation a permis de structurer les diverses interventions. La préservation du caractère fermé de la façade donnant sur la rue, le maintien des ouvertures des façades intérieures de la cour et du caractère massif des toitures ont été associés à des interventions franches et contemporaines au niveau des façades extérieures : ouvertures verticales sans encadrements, volumes contemporains en pierre bleue en substitution à des volumes annexes sans caractère patrimonial, passerelles métalliques pour des bureaux ne disposant pas d'un autre accès extérieur... Ce projet associe mixité du programme (seize logements sociaux, une bibliothèque et des bureaux), sauvegarde du patrimoine et interventions contemporaines.

Ferme de Montfort à Ans.



Lorsqu'une ferme est divisée en plusieurs propriétés, différents cas de figure sont possibles selon la taille de la ferme et le nombre de logements créés.

Un règlement de copropriété comportant des clauses relatives à la préservation de la valeur d'ensemble de la ferme peut être utile pour protéger l'unité des bâtiments.

Et si on envisageait UN RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ QUI COMPORTE DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA VALEUR D'ENSEMBLE DU BIEN ?

Pour éviter que les aménagements extérieurs, le remplacement des châssis, la création de nouvelles ouvertures, la gestion des jardins... ne fassent l'objet de travaux disparates au fil du temps par différents propriétaires (nouveaux percements de dimensions diverses, des châssis avec des divisions ou des couleurs différentes), il importe que la préservation de la valeur d'ensemble de la ferme soit envisagée sur le long terme.

Deux scénarios sont possibles :

- un propriétaire unique, qu'il soit privé ou public, garde la maîtrise des bâtiments de l'ancienne ferme. Dans ce cas, l'entretien des bâtiments (par exemple la peinture ou le remplacement des châssis) et la gestion des espaces extérieurs (cour intérieure, pelouses, parking...) est simple car elle est gérée par un seul intervenant qui soit assure l'entretien lui-même, soit fait respecter un règlement d'ordre intérieur à charge des différents locataires ;
- plusieurs propriétaires ont chacun acquis une partie du bien par acte notarié. Si l'acte de base¹ pour la division de la cour, des bâtiments et du terrain comporte des parties communes, leur gestion s'effectuera en conformité avec la législation sur la copropriété et les décisions du syndic des propriétaires. Pour les parties privées ou si il n'y a pas de parties communes, chaque propriétaire est libre de disposer de son bien comme bon lui semble.

Dans ce cas, il importera que les statuts de l'immeuble, le règlement de copropriété ou mieux encore, le compromis de vente, comportent des clauses relatives à la préservation de la valeur d'ensemble de la ferme.

¹ L'acte de base décrit l'immeuble, détermine les parties privatives et fixe la quote-part dans les parties communes pour chaque partie privative.



Bien qu'un périmètre de protection paysagère ait pu être conservé pour les abords directs de cette ferme à cour, les options d'aménagement établies pour les terres agricoles dépendantes de l'ancienne exploitation poursuivent une urbanisation de type pavillonnaire dispendieuse d'espace.

DES TERRAINS VOISINS À URBANISER DE FAÇON RÉFLÉCHIE

C'est la situation du bien au plan de secteur qui déterminera les potentialités éventuelles de construire ou non à proximité de la ferme à cour.

Si les grandes fermes disposent généralement de vastes terres agricoles, leur localisation est très variable : parfois situées dans le tissu dense du centre du village, parfois en périphérie de celui-ci ou encore intégralement en zone agricole.

- En cas de localisation en zone non urbanisable, l'identité paysagère de la ferme sera conservée du fait de l'impossibilité de construire à proximité. Si la reconversion en logements est potentiellement admissible, l'aménagement des abords (création de parking...) n'est quant à lui pas permis. Une procédure assez lourde de modification du plan de secteur doit être envisagée et motivée dans ce cas (art. 111 du CWATUPE).
- En cas de localisation dans une zone d'habitat à caractère rural où l'urbanisation peut être encouragée (présence de services de proximité, accessibilité, faible impact paysager...), les grandes fermes ne doivent pas nécessairement rester isolées au milieu de terres agricoles et peuvent s'accommoder de la construction de nouveaux logements.

En ce qui concerne l'urbanisation proprement dite de ces terrains, c'est généralement un permis d'urbanisation qui sera nécessaire. Ce document comporte une analyse approfondie du contexte et le choix d'options d'aménagement précises. La création d'un tracé de voirie cohérent, une disposition des nouvelles constructions qui favorise la création d'un espace-rue de qualité sont des options parmi d'autres qui devraient favoriser l'intégration du nouveau quartier au village et à la ferme.

- En cas de localisation dans une zone d'habitat à caractère rural où l'urbanisation ne doit pas être encouragée (bâtiments et terrains éloignés du noyau bâti existant, impact paysager important...), la présence d'un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur ou la prise en compte d'un périmètre d'ouverture paysagère non construit dans les options d'aménagement d'un permis d'urbanisation permettra d'éviter d'urbaniser les abords immédiats d'une ferme à cour. Il appartiendra également à l'autorité compétente de vérifier que l'urbanisation projetée apporte une bonne réponse au contexte existant. Cette autorité compétente peut également anticiper l'urbanisation potentielle des terrains par le biais d'un schéma de structure communal (SSC), d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE) ou d'un plan communal d'aménagement révisionnel (PCAR).



CONCLUSIONS

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Avec la préservation des qualités patrimoniales des bâtiments, c'est la conservation de l'identité paysagère qui rend complexe la réaffectation des fermes à cour en logements multiples : impact visuel de nouveaux percements en toiture ou d'ouvertures créées sur les murs extérieurs, impact des plantations et constructions périphériques sur les abords, affaiblissement de la silhouette de la ferme lors de la construction d'extensions...

La mise en place d'un programme raisonnable, avec une densification en logements qui soit soutenable tant pour le bâtiment que pour la vie villageoise est incontournable ; la mixité fonctionnelle, en incorporant d'autres fonctions que le logement dans l'enceinte de la ferme à cour est une piste à étudier, notamment pour solutionner la réaffectation de la grange qui restera souvent problématique d'un point de vue patrimonial.

Parallèlement, la recherche de l'équilibre entre, d'une part, l'amélioration de la performance énergétique et, d'autre part, le respect du patrimoine est un défi auquel n'échappent pas les grandes fermes.

Enfin, une approche paysagère globale permettra d'éviter une inversion complète dans la perception de l'organisation de ces grands ensembles.

PATRIMOINE ET RURALITÉ

Le défi posé par la réaffectation des fermes à cour concerne également le devenir de la ruralité et celui de la place de l'agriculture dans notre société.

Si le maintien de l'agriculture au cœur de ces grandes exploitations est techniquement possible, il doit être encouragé pour assurer la permanence d'une agriculture de proximité, sauvegarder les terres agricoles qui leur sont généralement associées, garantir la mixité des fonctions et des activités en milieu rural et l'équilibre des entités qu'elles ont animées pendant des décennies.

Le maintien de cette activité devrait être soutenu par les autorités publiques prioritairement à n'importe quelle autre affectation.

Cependant, si le maintien de l'activité agricole est définitivement compromis, du fait de l'inadaptation des infrastructures ou de l'absence d'un repreneur et que ces exploitations risquent l'abandon, mieux vaut alors les réaffecter pour qu'elles redeviennent un facteur de développement, un moteur qui peut contribuer à dynamiser la vie villageoise, l'économie locale.



PATRIMOINE ET PARTICIPATION CITOYENNE

Les opérations réussies de reconversion de grandes fermes en logements illustrent un nouveau mode de vie en milieu rural, une autre forme de ruralité innovante et durable, qui évite la dispersion de l'habitat, l'augmentation des équipements publics de voirie et le gaspillage des terres agricoles... Il s'agit là d'une opportunité de créer des logements groupés avec une haute valeur ajoutée, pour autant que les critères d'évaluation du caractère durable de ces opérations ne se limitent pas aux seules performances énergétiques mais prennent en compte la globalité du projet, son ancrage social et culturel en plus des économies d'espace qu'elles favorisent.

C'est pourquoi, le devenir des fermes à cour devrait faire partie intégrante des stratégies de développement et d'aménagement élaborées avec la participation des populations et des acteurs locaux.

LISTE DES AUTEURS DE PROJET DES RÉAFFECTATIONS PRÉSENTÉES DANS CE DOCUMENT

page 30 :	Bureau d'Architectes ORAES sprl	
page 39 :	AW architectes sprl	
page 40 :	Marie-Léa Mathy, Architecte	
	Agostino Ricciardone/Atelier d'architecture MR sprl	
page 43 :	Luc Henrard/Atelier Concept, association d'architectes société civile sprl	
page 44 :	Atelier d'Architecture Louis & Royer sprl	
	Luc Henrard/Atelier Concept, association d'architectes société civile sprl	
page 45 :	Architectes Urbanistes Valentiny & Associés scsprl	
	Fabrice Léonard, Architecte	
page 46 :	Bertrand Evrard, Architecte	
	Bureau d'architecture Intra-muros	
page 48 :	Sigrid Claikens et Wilfried Jenzen, Architectes	
	Atelier d'Architecture Louis & Royer sprl	
page 50 :	Dominique Bertrand et Renaud Laverdure, Architectes associés	
page 52 :	Philippe Lecocq, Architecte	
	Jean-Paul Mathen, Architecte	
	Benoît Jonet/bureau AURA	
	Architectes Urbanistes Valentiny & Associés scsprl	
page 54 :	Christian Satin/Bureau d'architecture A.G.E. Engineering sa	
page 55 :	Baumans-Deffet sprl Architecture et urbanisme	
page 56 :	Nicolas Duvivier, Architecte	
page 58 :	Architectes CM2 sprl	
	Architectes Associés sa	
page 60 :	Architectes Urbanistes Valentiny & Associés scsprl	
page 62 :	AW architectes sprl	
	Philippe Lecocq, Architecte	
Page 63 :	Philippe Lecocq, Architecte	
Page 64 :	Boris Mabille, Architecte	
Page 66 :	Bureau d'architectes samh	
page 68 :	Marc Poncin	

- page 72 : Baumans-Deffet sprl Architecture et urbanisme 
Isabelle Schyns, Architecte 
- page 74 : Christian Satin/Bureau d'architecture A.G.E. Engineering sa
- page 75 : Baumans-Deffet sprl Architecture et Urbanisme
- page 76 : Samyn & partners, architects and engineers pour la grange ; Benoît Jonet/bureau AURA pour les autres bâtiments
- page 77 : Atelier d'Architecture Louis & Royer sprl
- page 84 : Isabelle Schyns, Architecte

Une publication de la Fondation rurale de Wallonie
Assistance architecturale et urbanistique

Rédaction :

Cécile Francescangeli et Annick Louis

Coordination :

Danièle Antoine

Illustrations :

Sauf mention contraire et couverture (partie inférieure © A.-S. Joassart), les illustrations sont de la Fondation rurale de Wallonie

Editeur responsable : Francis Delporte, Avenue Reine Astrid, 14 - 5000 Namur

© 2011

Dépôt légal : D/2011/10.389/87

Avec le soutien de la Wallonie et de l'IPW

