

CHAPITRE 9 : BATIMENTS AGRICOLES REPERTORIES AU TITRE DES ARTICLES L151-11 ET L151-19

La commune de Choisel comprend plusieurs grandes fermes traditionnelles représentant un intérêt patrimonial majeur. Plusieurs d'entre elles ont été repérées comme remarquables ou exceptionnelles au sein de l'inventaire réalisé par le Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse.

Cependant, tout ou partie de ces ensembles bâtis n'a plus aujourd'hui de vocation agricole, et pourrait faire l'objet d'un changement de destination. Ces édifices ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du CU, afin de permettre ce changement de destination, sous réserve qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole. Cette disposition est doublée de repérages au titre de l'article L151-19 du CU, motivés par l'intérêt architectural et patrimonial de ces édifices, auquel sont associés les prescriptions visant à assurer leur protection et le maintien de leurs caractéristiques architecturales.

Chaque ferme fait l'objet d'une des fiches suivantes, où est précisé pour chaque bâtiment s'il peut faire l'objet d'un changement de destination, vers quelles destinations et les conditions et prescriptions particulières à respecter.

-  Bâtiment pouvant être reconverti au titre du L151-11
-  Bâti patrimonial à préserver au titre du L151-19
-  Élément de petit patrimoine à préserver au titre du L151-19
-  Mur ou muret ancien à préserver au titre du L151-19
-  Cours d'eau à protéger au titre du L151-23
-  Frange paysagère du plateau à conforter au titre du L151-23
-  Haie et alignement d'arbres protégé au titre du L151-23
-  Arbres protégés au titre du L151-23
-  Mare, mouillère ou étang à préserver au titre du L151-23
-  Cours et jardins patrimoniaux à préserver au titre du L151-23 et du L151-19

Un extrait du règlement graphique est joint à chaque fiche, dont les éléments de légende sont rappelés ci-contre. Les corps de ferme pouvant faire l'objet d'une reconversion sont en zone A (fermes du plateau) ou UA (fermes inscrites dans les hameaux) du PLU. Pour rappel, les bâtiments existants ne présentant pas d'intérêt patrimonial ne peuvent faire l'objet que d'un aménagement ou d'une extension mesurée sans changement de destination.

Au-delà des prescriptions particulières propres à chaque fiche, les travaux et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes communes à l'ensemble des bâtiments de ferme repérés au titre du L151-19 :

- Maintenir un ensemble architectural cohérent, en respectant le principe d'un bâti aux caractéristiques diversifiées (hauteurs, volumes, ouvertures) articulés autour d'un espace central libre et unique.
- Ne pas diviser la cour par des murets ou des haies, par l'adjonction ou extensions de bâtiments ou par une multiplication de traitements de sols.
- Les ouvertures créées devront respecter par leur localisation et leurs proportions les caractéristiques de chaque type de bâtiment. Elles devront témoigner d'une intervention contemporaine tout en s'intégrant discrètement dans l'ensemble bâti. La création de lucarnes est globalement inadaptée vis-à-vis des caractéristiques patrimoniales du bâti agricole. Les surfaces pleines devront rester dominantes sur les surfaces ouvertes.
- Eviter la création d'ouvertures donnant sur l'extérieur de la ferme, donner à celles absolument nécessaires une proportion et un traitement architectural préservant l'aspect fermé des façades et toitures extérieures.
- Eviter la création d'extension du bâti à l'extérieur de la ferme. Les extensions pourront être refusées si leur position, leur ampleur, leur aspect extérieur et leur perceptibilité depuis l'espace public est en contradiction avec les caractéristiques et les enjeux patrimoniaux et paysagers associés au corps de ferme.
- Maintenir une desserte des bâtiments par la cour de la ferme et limiter la création de voies et d'accès.

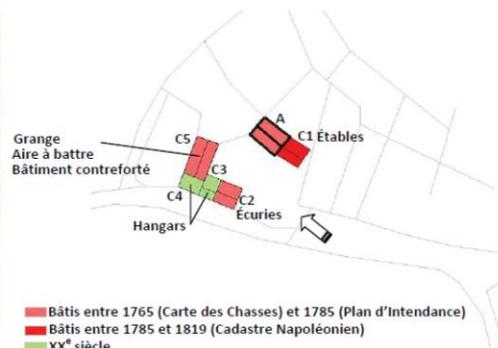
L'ensemble des fermes concernées étant en site inscrit, il est recommandé d'associer au plus tôt l'Architecte des Bâtiments de France et les techniciens du Parc aux éventuels projets de reconversion portant sur ces ensembles bâtis. Les fiches de recommandations réalisées par le PNR pour les interventions portant sur les fermes patrimoniales constituent une référence et une aide méthodologique pour les porteurs de projets.

1 - Ferme d'Herbouvilliers (Impasse des Tilleuls)

Description des lieux (source PNR)

L'ensemble de la ferme d'Herbouvilliers est composé de bâtis datant du XVIII^{ème} siècle. Le logis, la grange et les écuries ont été construits entre 1765 et 1785 et les étables entre 1785 et 1819. La ferme, originellement liée au château de Breteuil, était une petite exploitation de village, vivant probablement en autosuffisance.

Les bâtiments s'organisent autour d'une cour irrégulière. Le logis, situé dans une aile latérale, s'élève sur un étage carré. Il est bâti en meulière, enduit à pierre vue, et la couverture est couverte de tuiles plates. Les bâtiments agricoles sont construits en meulières et couverts de tuiles mécaniques et de plaques de fibrociment. Autour de la cour s'organisent également une ancienne grange contrefortée, ainsi que d'anciennes écuries et étables. La grange est typique des petites granges de la région, présentant comme seule rupture des murs une porte charretière axiale.

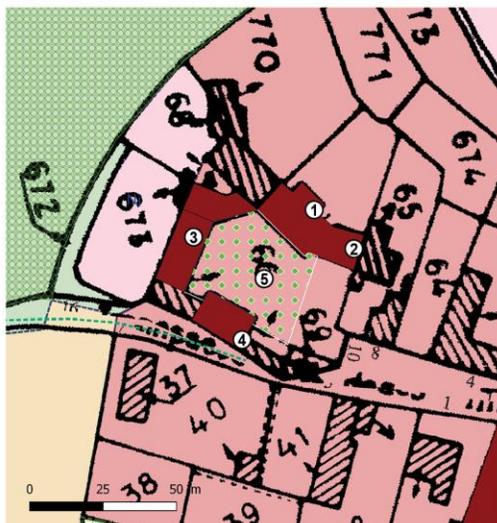


Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

La ferme de l'impasse des Tilleuls, inscrite au cœur du hameau, sert aujourd'hui uniquement de logement.

*La ferme étant inscrite en zone UA, tous changements de destinations parmi celles autorisées dans la zone sont permis (article 1.1 et 1.2 de la zone UA).

	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis	*	Maintien des volumes existants.
2 - Étables transformées en logis	*	Maintien des volumes existants.
3- Grange	*	Bâtiment contreforté. Préservation de la porte charretière et des volumes existants.
4- Écuries	*	Maintien des volumes existants.
5- Cour	*	Maintien de la cour : non divisible



La gestion du stationnement ne pourra se faire dans la partie de la cour identifiée et protégée au titre du L151-19 et L151-23.

Le stationnement devra être géré dans les volumes bâtis existants ou dans la partie de la cour non protégée.

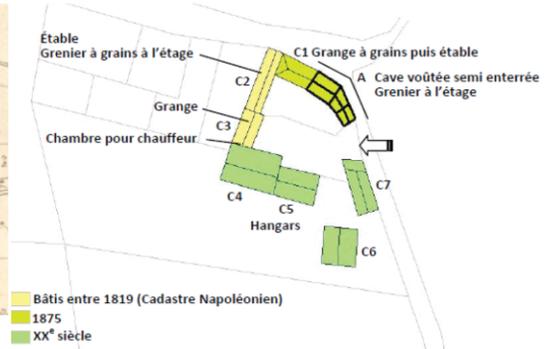
2 - Ferme d'Herbouvilliers (Rte de la Magnannerie)

Description des lieux (source PNR)

L'ensemble de la ferme d'Herbouvilliers est composé de bâtis datant du milieu XIX^{ème} au XX^{ème} autour d'une cour irrégulière. Le logis de plain-pied sur cour, occupant la majeure partie de l'aile nord, est bâti en meulière caché par un enduit de ciment couvrant en intérieur de cour, de même que les bâtiments agricoles, exception faite des hangars du XX^{ème} siècle construits en bois et en métal.



- Cadastre napoléonien 1819 -



■ Bâti entre 1819 (Cadastré Napoléonien)
■ 1875
■ XX^e siècle

Sur rue, la façade du logis est plus travaillée. Le soubassement formé par la cave est constitué de gros moellons ébauchés que l'enduit laisse affleurer.

Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

La vocation agricole de cette ferme est aujourd'hui subsidiaire. Une partie des bâtiments est concernée par une fin de bail d'exploitation. Certains bâtiments accueillent des activités artisanales.

Le site a vocation à accueillir des logements ou des activités artisanales et/ou touristique compatibles avec les activités installées et avec l'intérêt patrimonial et architectural de la ferme.

*La ferme étant inscrite en zone UA, tous changements de destinations parmi celles autorisées dans la zone sont permis (article 1.1 et 1.2 de la zone UA).

	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis avec cave voûtée semi-enterrée	*	Maintien des ouvertures et de la modénature
2 - Grange à grain	*	Maintien des volumes existants. Possibilité de créer de nouvelles ouvertures.
3- Étable	*	Maintien de la juxtaposition des ouvertures sur les deux niveaux et maintien de l'escalier extérieur.
4- Grange	*	Maintien des volumes existants. Préservation de la toiture en ardoises en losange. Possibilité de créer de nouvelles ouvertures.
5 - Hangar	*	-
6 - Arbre	*	Maintien du marronnier
7 - Cour	*	Maintien de la cour : non divisible



La gestion du stationnement ne pourra se faire dans la cour identifiée et protégée au titre du L151-19 et L151-23. Le stationnement devra être géré dans les volumes bâtis existants.

Le périmètre du corps de ferme n'est pas soumis aux règles de bande principale et de bande secondaire.

La création de jardin sera autorisée à l'arrière de l'actuel hangar (5), sous condition de créer une palissade traitant la frange agricole.

3 - Ferme de la Filollière

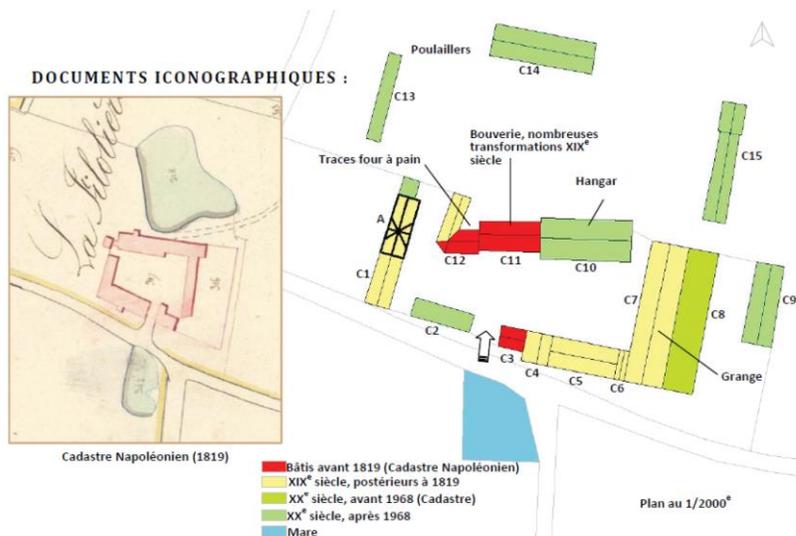
Description des lieux (source PNR)

L'existence de la ferme est attestée dès le XVII^{ème} siècle.

Les bâtiments s'organisent autour d'une cour irrégulière, au nord de laquelle ont été ajoutées dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle de nouvelles constructions. Le logis (A) est situé dans une aile latérale, construction composé vraisemblablement de meulière et recouverte d'enduit. Un soubassement en meulière est visible. Le couverture est complexe et habillé d'ardoises.

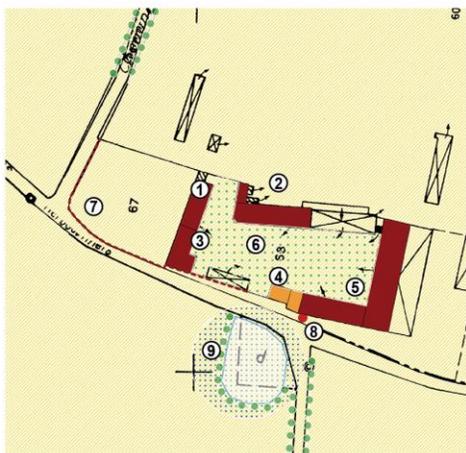
Les différents bâtiments agricoles ont une nature hétérogène résultant de différentes phases de construction. La meulière est

principalement utilisée dans les constructions anciennes. On y trouve également de la brique pour l'encadrement des baies. La cour est ceinte de différents bâtiments parmi lesquels ont compte une ancienne étable ou écurie ayant conservée des voutains de brique (C1), une ancienne bouverie (C11) dont les sols ont été conservés. Le bâtiments mitoyen à la bouverie (C12) pourraient avoir accueilli le logement du fermier et le fournil.



Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

L'exploitation agricole est aujourd'hui encore en activité. Certains bâtiments repérés pourraient être reconvertis en logement ou en gîte compatibles avec les activités installées et avec l'intérêt patrimonial et architectural de la ferme.



	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis	-	Préservation de la toiture habillée d'ardoises.
2 - Ancienne bouverie	-	Pas de nouvelles ouvertures. Maintien des volumes existants. Préservation des traces de four à pain.
3- Grange et remise	-	Possibilité de baies reprenant les portes charretières. Maintien des volumes. Conservation des voutains en brique.
4- Logement	Gîte, Logement	Maintien des volumes existants.
5 - Granges	-	Préservation de la charpente en châtaigner.
6 - Cour	-	Maintien de la cour : non divisible
7 - Mur	-	Maintien du mur.
8 - Puit et pont à bascule	-	Maintien du puit, du pont à bascule et du mécanisme devant la ferme.
9 - Mare	-	Entretien de la mare pour le service de secours incendie.

4 - Ferme d'Houlbran

Description des lieux (source PNR)

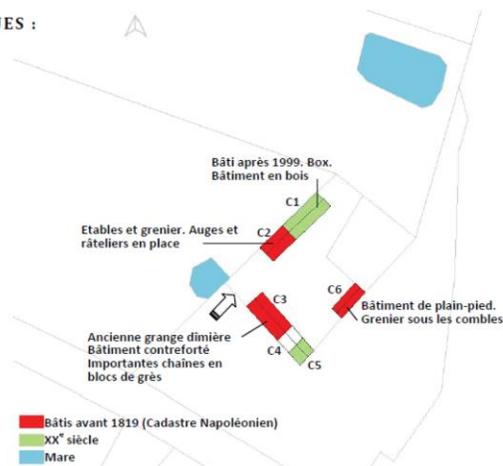
La ferme de Houlbran, apparaissant sur la carte des Chasses datant de 1765, s'est développée à partir d'une ancienne grange dîmière.

L'ensemble s'organise autour d'une cour irrégulière bâtie sur trois côtés. Le logis actuel se trouve dans l'aile sud, aménagé dans l'ancienne grange dîmière (C3). Les différents bâtiments sont bâtis en meulière. L'ensemble est couvert de tuiles plates. Le bâtiment le plus récent est bâti en bardage bois (C1).

DOCUMENTS ICONOGRAPHIQUES :

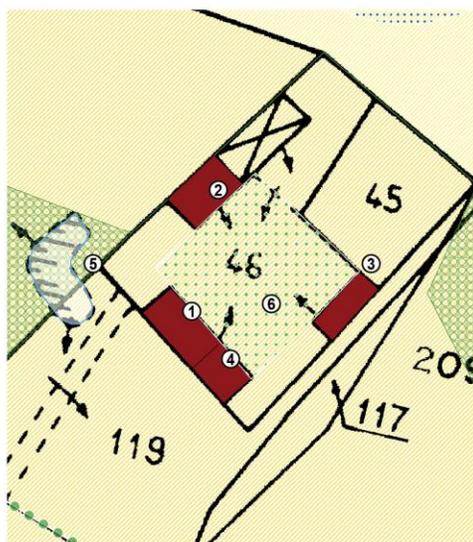


Cadastral Napoléonien (1819)



Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

Le site accueille aujourd'hui un élevage de chevaux. L'objectif est de conserver l'usage agricole des bâtiments.



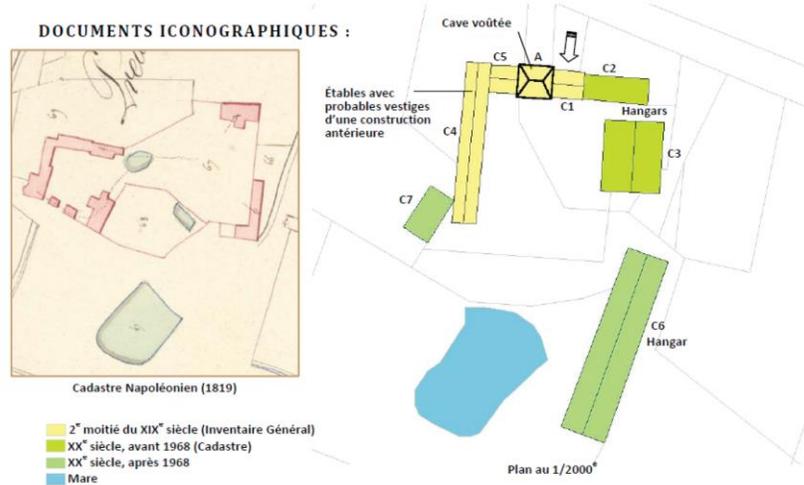
	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis dans ancienne grange dîmière	-	Préservation des chaînages d'angle en grès. Maintien des ouvertures.
2 - Etable et grenier	-	Maintien des volumes existants.
3- Grenier sous comble	-	Maintien des volumes existants.
4- Remise	-	-
5 - Mare	-	Maintien et entretien de la mare pour le service de secours incendie.
6 - Cour	-	Maintien de la cour : non divisible

5 - Ferme de La Prédecelle

Description des lieux (source PNR)

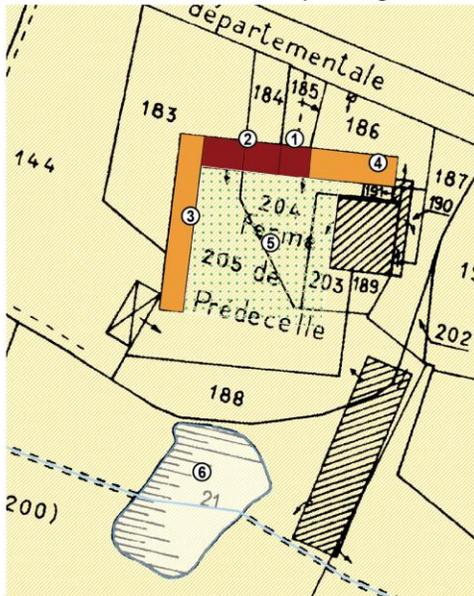
La ferme de la Prédecelle, apparaissant sur la carte des Chasses en 1765, a été totalement reconstruite dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle.

L'ensemble s'organise autour d'une cour irrégulière bâtie sur trois côtés. Le logis (A) occupe l'aile nord, il se différencie des autres bâtiments par ses proportions que lui confèrent un rez-de-chaussée surélevé et un étage carré, surmontés d'une toiture à croupe. Il est construit en meulière, couvert par un enduit en ciment et une toiture en ardoise. Le traitement des différents bâtiments agricoles est hétérogène. Les matériaux de construction identifiés sont la meulière, le béton/ciment, la tôle et le parpaing. A côté du logis et sur une partie des anciennes étables (C4), un ravalement de façade a engendré la présence de murs en pierre vue tranchant radicalement avec le reste des constructions.



Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

La ferme est aujourd'hui exploitée par trois propriétaires. Certains bâtiments pourraient être reconvertis en logement de tiers, vocation actuelle de certains bâtiments) ou en gîte.



	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Porche	-	Maintien de l'entrée traversante du bâtiment.
2 - Cave voûtée et logis	-	Maintien de la toiture en croupes et des volumes existants (rez-de-chaussée surélevé et étage carré)
3 - Etables	Gîte, Logement	Revêtement en pierre à vue à maintenir.
4 - Grange	Logement	-
5 - Cour	-	Maintien de la cour : non divisible
6 - Mare	-	Maintien et entretien de la mare pour le service de secours incendie.

6 - Ferme de La Ferté

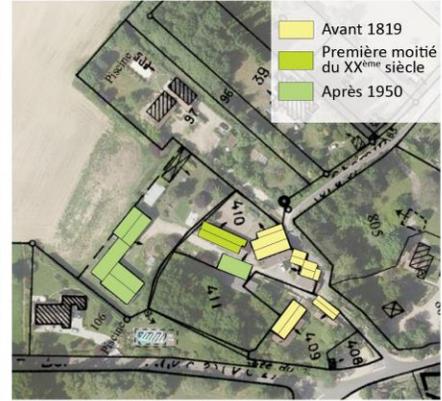
Description des lieux

Les bâtiments, apparaissant pour beaucoup sur la carte d'Etat-major datant de 1819, sont organisée autour d'une cour irrégulière bâtie sur deux côtés. Les bâtiments ont pour la plupart été construits en meulière, parfois recouvert d'enduit de ciment.

Les hangars ont été construits au cours du XX^{ème} siècle,



- Cadastre napoléonien 1819 -



- Organisation aujourd'hui - Source : Géoportail -

Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

L'exploitation de la ferme n'est aujourd'hui pas l'occupation principale du corps de ferme.

Le site a vocation à accueillir des logements ou des activités artisanales et/ou touristiques compatibles avec les activités installées et avec l'intérêt patrimonial et architectural de la ferme.

*La ferme étant inscrite en zone UA, tous changements de destinations parmi celles autorisées dans la zone sont permis (article 1.1 et 1.2 de la zone UA).

	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis	*	-
2 - Grange transformée en logement	*	-
3- Logement	*	-
4 - Remises	*	Maintien de l'enduit à pierre vue et des volumes existants.
5 - Cour	*	Maintien de la cour : non divisible



7 - Ferme de Bel-Air

Description des lieux

Les habitations de Bel Air n'apparaissent pas sur le cadastre napoléonien de 1819. L'écart est mentionné dans les cartographies à partir du début du XX^{ème} siècle.

Les constructions sont organisées autour d'une cour et ouvertes sur la voie. Elles sont construites en pierre à meulière, recouvertes d'enduit en ciment. Le corps principal, face à la voie, est en R+1+C.

La pépinière s'est implantée sur le site à partir des années 1945.



- Bel-Air en 1933 - Source : Géoportail -



- Organisation aujourd'hui - Source : Géoportail -

Engendrant la création de plusieurs hangars, locaux techniques et logements de fonction dont l'intérêt architectural et patrimonial n'est pas significatif.

Changements de destinations autorisés au titre du L151-11 et prescriptions particulières au titre du L151-19

Le site est aujourd'hui occupé par l'activité de pépinière dont seule la reconversion en exploitation agricole peut être envisagée.

	Changement de destination autorisé	Prescriptions particulières
1 - Logis	-	-
2 - Remise	-	-
3 - Hangars	-	-
4 - Mare	-	Maintien et entretien de la mare pour le service de secours incendie.

