

GUIDE POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

À L'INTENTION
DES COLLECTIVITÉS DU **PAYS DE BREST**



POURQUOI CE GUIDE ?

Ce livret, destiné aux élus du Pays de Brest, propose une description des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il a pour but d'aider à l'identification des bâtis susceptibles d'être transformés en habitation. Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Brest définit des critères permettant de caractériser l'impact potentiel de ces mutations sur les activités agricoles (plans d'épandage, distances de réciprocité, etc,...). Il précise également que les bâtiments ciblés doivent présenter une valeur patrimoniale ou architecturale.

Il n'existe pas de définition légale de la valeur patrimoniale d'un bâti. Ce guide propose des clés, des éléments de lecture permettant de l'évaluer. L'objectif est de déterminer les bâtis qui, par leurs caractéristiques architecturales et/ou urbaines, peuvent justifier d'un changement de destination. Les bâtiments ainsi identifiés pourront être indiqués comme tels dans les documents locaux d'urbanisme.

Il appartiendra ensuite au porteur de projet de s'assurer de la faisabilité de son projet de rénovation : tant d'un point de vue de qualité de la réalisation, d'adaptation du programme au bâti de départ, de coût et de compétences des artisans et entreprises intervenant sur le chantier. En effet, réhabiliter un bâti agricole ancien et le transformer en habitation

peut engendrer des coûts importants et nécessite une approche du projet adaptée au bâtiment existant.

Ce guide a été réalisé par le CAUE du Finistère à partir de l'inventaire réalisé en 2016 par le Pôle Métropolitain du Pays de Brest, sur onze communes : Le Conquet, Trébabu, Plougonvelin, Lanarvily, Kernilis, Le Folgoët, Plouguin, Guilers, Landévennec, Argol et Hanvec. L'échantillon utilisé compte ainsi plus de 2 300 anciens bâtiments agricoles, qui ont été visités et analysés.

Cet inventaire a permis de classer les bâtiments en cinq catégories. Les quatre premières illustrent les principales typologies de constructions du monde agraire, et permettent potentiellement le changement de destination. La cinquième comprend les constructions ne pouvant faire l'objet d'une reconversion en habitation. Chacune de ces catégories est présentée ici afin d'en donner une définition en termes urbains et architecturaux.

LES 4 CATÉGORIES IDENTIFIÉES PERMETTANT LE CHANGEMENT DE DESTINATION :

- > les bâtiments et dépendances dits « nobles »
- > les anciens logis paysans
- > les ensembles bâtis témoins du monde agraire
- > les bâtiments isolés présentant des caractéristiques leur conférant une valeur patrimoniale de par la rareté, la qualité de la réalisation, la typicité, etc.

UNE CINQUIÈME CATÉGORIE NE PERMETTANT PAS LE CHANGEMENT DE DESTINATION :

- > les bâtiment isolés, transformés et/ou en ruine, qui ne présentent pas (ou plus) d'intérêt spécifique

Un glossaire, en page 56, explique et illustre les termes techniques et spécifiques utilisés dans ce guide ; ceux-ci sont indiqués par un astérisque dans le texte.

SOMMAIRE

GÉNÉRALITÉS	10
Définition	10
Les bâtiments agricoles en Pays de Brest	12
Les éléments à regarder pour la valeur patrimoniale	13
 CATÉGORIE 1 : les bâtiments et dépendances dits « nobles »	14
Le parcellaire	14
L’implantation dans la parcelle et la morphologie urbaine	15
La typologie architecturale	16
Les détails architecturaux et la mise en œuvre	18
 CATÉGORIE 2 : les anciens logis paysans	22
Les typologies architecturales.....	23
Les détails architecturaux et la mise en œuvre.....	27

CATÉGORIE 3 : les ensembles bâtis témoins du monde agraire...	32
Les morphologies urbaines.....	33
Écritures architecturales.....	37
CATÉGORIE 4 : les bâtiments présentant des caractéristiques leur conférant une valeur patrimoniale de par la rareté, la qualité de la réalisation, la typicité, etc.	44
Les bâtis aux dimensions particulières	45
Les bâtis aux détails architecturaux exceptionnels	46
Les bâtis aux procédés architecturaux remarquables	47
CATÉGORIE 5 : les bâtiments ne permettant pas le changement de destination	50
Les cas particuliers	50
Les ruines	51
Les bâtiments sans valeur patrimoniale	52
GLOSSAIRE	56
TABLE DES ILLUSTRATIONS	60
POUR ALLER PLUS LOIN... ..	62

GÉNÉRALITÉS

DÉFINITION - LE BÂTIMENT AGRICOLE

Le SCoT du Pays de Brest définit le bâtiment agricole, il se réfère au Code de l'Urbanisme, articles L. 151-27 à 29.

Éléments pour définir la destination agricole d'un bâtiment :

- > Il sert aujourd'hui à une activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal.
- > Il conserve sa vocation agricole même s'il n'est plus exploité.
- > Lorsque le bâtiment a été construit avant 1970, le dernier usage connu sert de référence pour déterminer sa destination actuelle. C'est pourquoi des logements peuvent être répertoriés dans les bâtis à usage agricole. Si ces derniers ont été transformés en grange ou bâtiment de stockage et que cet usage est le dernier connu du bâtiment, un changement de destination est nécessaire pour leur redonner leur usage d'origine.

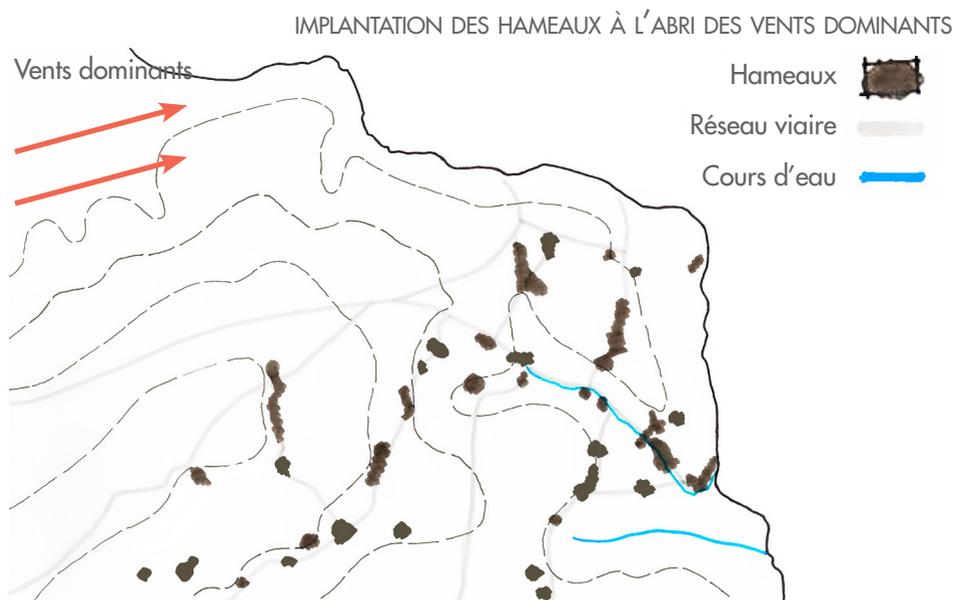


PETITE HISTOIRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES EN PAYS DE BREST

Sur le territoire, les bâtiments agricoles sont souvent groupés en petits hameaux ou villages d'environ deux à vingt feux. Ils sont souvent dispersés dans le paysage, à l'écart des grandes voies de circulation. En effet, comme partout en Bretagne, la logique d'implantation est souvent celle de l'habitat dispersé. Le plus important de ces villages, rassemblé autour de l'église est généralement devenu le bourg de ces communes rurales. Un réseau important de chemins et de routes permet de relier ces hameaux.

L'implantation des hameaux dépend de la présence d'eau, de la protection face aux vents, des pentes, de l'ensoleillement, du caractère cultivable des terres... Autrement dit de la géomorphologie du lieu.

Les bâtiments sont ensuite implantés progressivement en lien avec le terrain, les orientations mais aussi les fonctions et activités.



L'architecture des bâtiments agricoles dépend des modes de vie (avec ou sans les animaux), de l'économie locale (élevage, toiles, etc.), des matériaux disponibles à proximité (grès, schiste, granit, ardoises, etc.) et des savoir-faire locaux en matière de construction.

Les typologies architecturales sont donc très diverses sur l'ensemble du territoire. Chacune des catégories proposées dans ce guide descriptif concerne des architectures assez différentes mais réunies par des points communs en termes d'usage et de mode d'habiter.

LES ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE

Pour évaluer la valeur patrimoniale des bâtis agricoles susceptibles de changer de destination, un ensemble de critères architecturaux et urbains est à considérer :

- > les maçonneries (moellons assisés, pierre locale, joints fins, enduits, etc.)
- > les percements (taille des ouvertures, encadrements, etc.)
- > les décors (chaînage d'angle*, harpage*, corniche*, acrotère*, blason, arc en accolade*, etc.)
- > la composition des façades (rythme vertical, hiérarchie entre les étages, etc.)
- > les menuiseries (conservation des menuiseries bois d'origine)
- > la toiture et la charpente (soin des assemblages, mise en œuvre, etc.)
- > les combles et lucarnes* (haut comble, gerbière*, lucarne passante*, etc.)
- > les murs et murets de clôtures en pierre
- > la forme urbaine (hameau-rangé, cour fermée, etc.)

CATÉGORIE 1

Les bâtiments et dépendances dits « nobles »

Les logis et dépendances « nobles » ont été principalement réalisés entre le XVIe et le XIXe siècle et sont issus de l'ancienne aristocratie ou bourgeoisie. Ce sont des bâtiments de grande taille, en plan et/ou en hauteur, qui présentent des éléments architecturaux de grande qualité et travaillés, ce qui les différencie des maisons traditionnelles rurales : encadrements des ouvertures en pierre de taille, modénatures*, soin dans la maçonnerie des murs, chaînages d'angles*, harpages*, éléments de décors (notamment sur les portes), etc. Les matériaux témoignent aussi d'une richesse de la mise en œuvre : par exemple, l'emploi de pierre de taille sur toute la façade principale.

LE PARCELLAIRE

A l'origine, les parcelles sont souvent de grande taille, même si elles ont pu subir par la suite un démembrement. La parcelle accueillant les bâtiments d'habitation et la cour est rarement circonscrite ou entièrement enclose de murs. Elle est en contact avec les parcelles cultivées environnantes.

L'IMPLANTATION DANS LA PARCELLE ET LA MORPHOLOGIE URBAINE

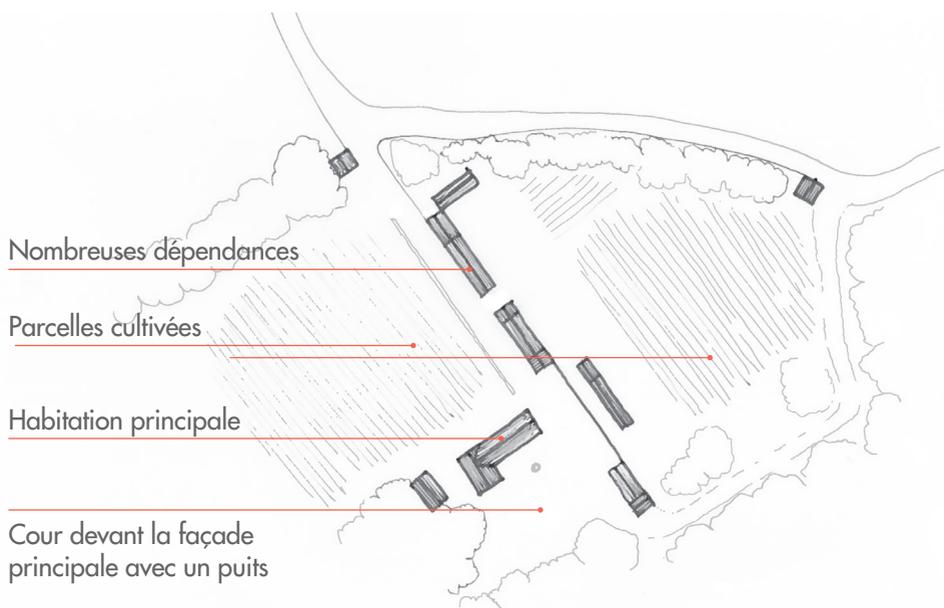
Les bâtiments nobles sont fréquemment isolés dans leur parcelle, avec toujours une cour à l'avant (souvent liée historiquement à la pratique du battage à l'extérieur). La façade principale du logis est dégagée de toute construction ou plantation et ainsi mise en valeur par la cour qui crée un effet de recul.

Des dépendances, souvent elles aussi très qualitatives architecturalement, sont disposées autour du logis d'habitation, ou à l'arrière, de manière indépendante (chapelle, grange, étable, écuries, etc.).

Des éléments de petit patrimoine, tels un puits et/ou un pigeonnier, viennent compléter cette composition urbaine.

La disposition de ces bâtiments forme parfois un ensemble seigneurial.

PROPRIÉTÉ DITE «NOBLE»



LA TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

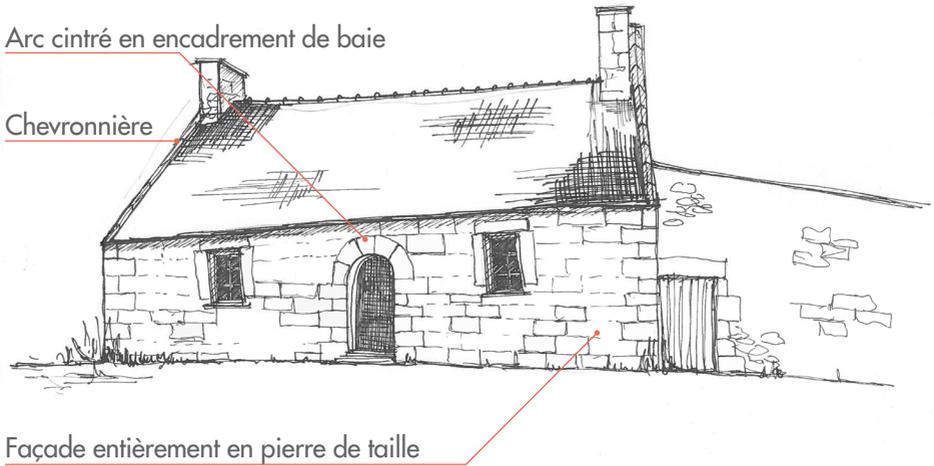
Les bâtiments sont souvent de grande taille avec des hauteurs parfois exceptionnelles : rez-de-chaussée et deux étages. Ils peuvent être surmontés d'un haut comble. Ce sont donc des bâtiments aux proportions plus imposantes que les catégories suivantes ; ils se démarquent soit par une longueur importante (granges seigneuriales) ou par une hauteur significative (logis, moulin).

Sont classés dans cette catégorie les logis seigneuriaux eux-mêmes, maisons d'habitation de grande qualité architecturale en rez-de-chaussée et un ou deux étages. Les murs sont en pierre, la toiture à deux pentes en ardoises et les baies de grande taille. Une composition en façade avec un rythme vertical des percements et parfois une symétrie selon un axe central vertical peut s'observer. Il existe presque toujours une recherche d'ordonnement* sur ces façades.

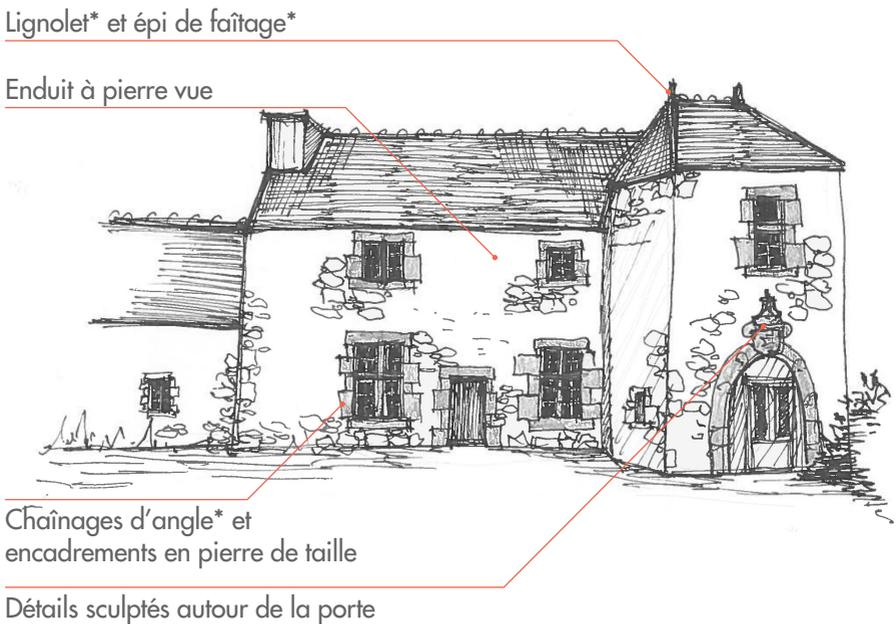
Les logis peuvent présenter des éléments accolés au volume principal : tourelle d'escalier extérieure, massif d'entrée, etc.

Les dépendances seigneuriales comme les granges, étables et écuries ainsi que les logis plus modestes sont aussi à ranger dans cette catégorie. Il arrive que le logis principal ait disparu mais que les dépendances soient toujours présentes.

HABITATION DE GRANDE QUALITÉ ARCHITECTURALE
Symétrie de la composition de façade - deux cheminées



LOGIS SEIGNEURIAL
Construction imposante avec volume d'entrée



LES DÉTAILS ARCHITECTURAUX ET LA MISE EN ŒUVRE

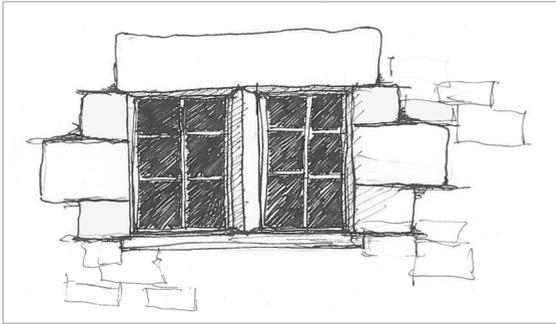
La qualité de réalisation se traduit par la présence de façades entièrement en pierre de taille, de chaînages d'angles* systématiques et de détails sculptés. La mise en œuvre de la maçonnerie est soignée : les appareils* sont réglés et réguliers, les joints fins, les pierres uniformes et issues d'une même carrière et d'un même filon, etc. Les maçonneries de cette qualité ne sont généralement pas enduites. Dans le cas contraire, la conservation d'un enduit à la chaux constitue une valeur ajoutée à l'architecture du bâtiment.

Des éléments de modénature* viennent souligner les éléments importants de la composition de façade : porte d'entrée, corniche*, etc. Ainsi, des éléments d'encadrement de baies et de décor se retrouvent systématiquement en façade. Ils sont dans leur grande majorité réalisés en granit (localement en pierre de Kersanton, de Logonna, etc.). Lorsque ces matériaux ne sont pas à disposition immédiate, ils sont importés.

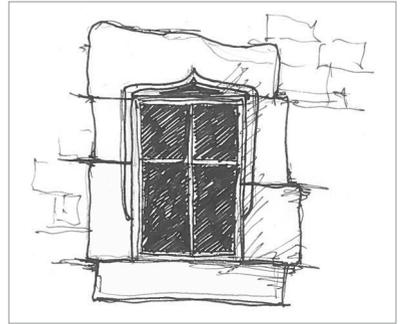
Les détails à noter peuvent être des arcs en plein cintre au-dessus de la porte d'entrée, des portes de grandes dimensions avec encadrement en pierre de taille soigné (ou en brique pour les écuries ou granges) (*voir croquis page précédente*).

Parfois, la façade principale reprend des éléments du répertoire gothique (sur des réalisations souvent des XVIe et XVIIe siècles) : baies à meneau et traverse* en pierre, accolades*, encadrements de portes chanfreinés* à cavet* ou doucine*.

BAIE JUMELÉE AVEC MENEAU EN PIERRE



BAIE À ACCOLADE

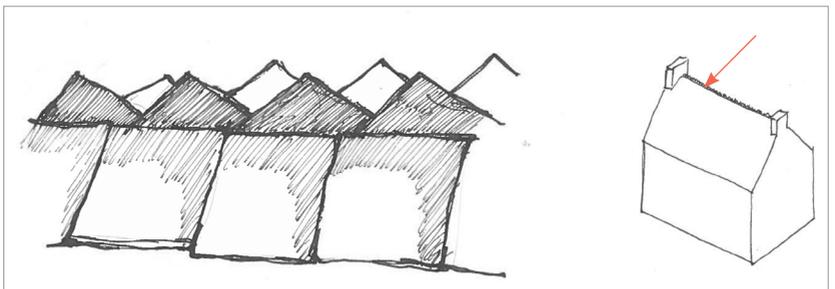


Les armoiries des propriétaires peuvent aussi se retrouver sur la façade sous forme de décor sculpté au-dessus de la porte d'entrée principale.

Le bâti présente au moins une souche de cheminée, qui, à l'intérieur montre souvent des dimensions monumentales et un manteau sculpté.

Ces bâtiments peuvent aussi présenter des éléments intéressants en charpente (par les assemblages) et en toiture. Il n'est ainsi pas rare d'observer un effort de décor venant compléter l'ensemble avec souvent des épis de faîtage* et/ou un lignolet*.

LIGNOLET





1. Logis noble avec encadrements de baies en pierre de taille, accolade*, harpage*
2. Dépendance seigneuriale avec encadrements de baies en brique et arcs cintrés, chaînages d'angles* et corniche* en pierre de taille
3. Tourelle d'un ancien logis

© Photographies : Pôle Métropolitain du pays de Brest



CATÉGORIE 2

Les anciens logis paysans

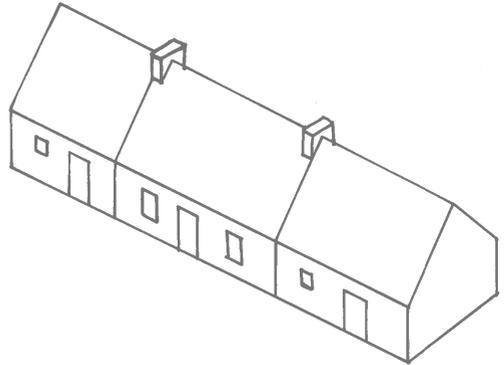
Cette catégorie regroupe les bâtiments dont la dernière fonction connue était liée à l'activité agricole (généralement bâtiment de stockage) mais dont l'usage originel est l'habitation, associé souvent à un usage agricole. Les bâtiments concernés sont donc soit des logis d'habitation, soit des habitats mixtes. Les deux usages – habitation et activité - se côtoyaient alors dans le même volume, en prolongement ou en superposé, dans des bâtiments à la fonction non spécifique.

Cette catégorie regroupe cinq typologies architecturales, caractéristiques du Pays de Brest (et plus globalement du Finistère) :

- > les maisons longues à partition
- > les maisons à fonctions superposées
- > les logis mixtes
- > les logis paysans à avancée
- > les maisons ternaires

LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

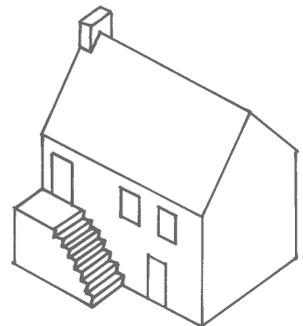
Les maisons longues à partition



La cohabitation entre hommes et animaux se traduit dans ce modèle par une disposition sur un même étage où tous vivent au rez-de-chaussée de la maison, chaque espace étant séparé par une cloison en bois ou en pierre. Les fonctions se succèdent ainsi dans la longueur : habitation, écurie, étable, annexe, etc. L'architecture des façades permet de repérer les différents usages en élévation : fenêtres plus nombreuses et plus grandes pour l'habitation, grand portail pour la grange.

Les maisons à fonctions superposées

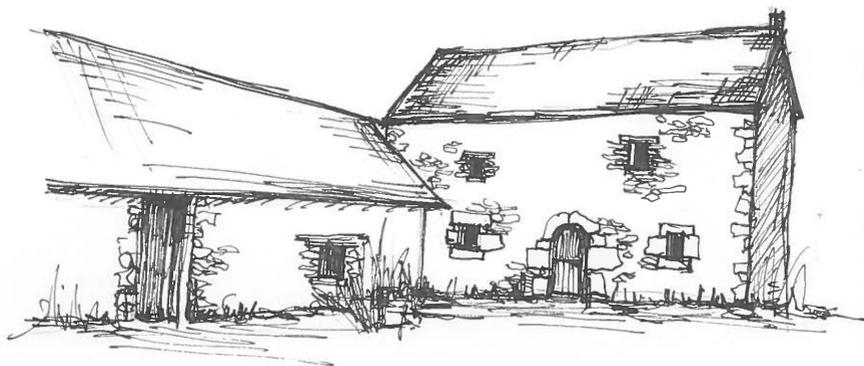
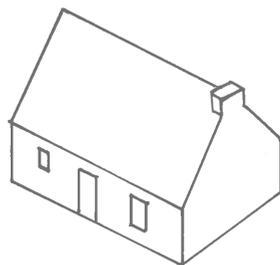
Ces maisons présentent un escalier extérieur, couvert ou non : cette disposition permet une indépendance entre les deux étages de l'habitation, tous deux chauffés par une cheminée. Ces bâtis montrent souvent la volonté d'afficher un étage d'apparat qui pouvait servir à l'accueil de visiteurs.



La présence de cet escalier peut aussi indiquer une habitation où les hommes vivaient à l'étage et les animaux au rez-de-chaussée, chauffant ainsi l'espace supérieur.

Les logis mixtes

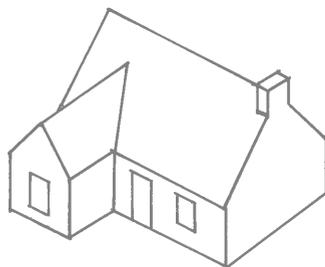
Ces logis sont de forme simple en plan rectangulaire et de volume en rez-de-chaussée puis comble (souvent l'étage est absent pour les bâtis modestes). Un appentis en rez-de-chaussée peut-être accolé sur un pignon, ou bien un four ou une soue à cochons. Les animaux sont logés sur une partie du rez-de-chaussée et/ou dans des annexes accolées au bâtiment principal. L'organisation de la maison d'habitation est disposée en une, parfois deux travées (avec une cheminée centrale).



UN LOGIS MIXTE : HABITATION ACCOLÉE À UNE SOUE EN RETOUR D'ÉQUERRE
La qualité du bâti réside dans le volume important (étage + combles), la qualité de la maçonnerie, les encadrements des baies en pierre de taille, l'arc cintré de la porte, les chaînages d'angle*.

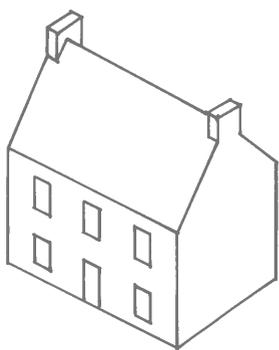
Les logis paysans à avancée (ou apoteiz)

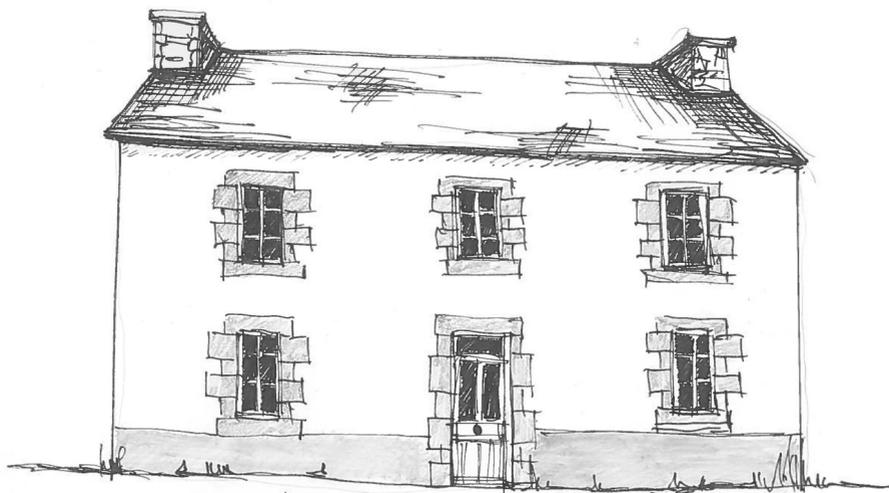
Ces maisons à apoteiz présentent une avancée de profondeur variable en retour d'équerre par rapport au volume principal. Elle forme un avant-corps qui occupe toujours moins de la moitié de la longueur du mur gouttereau*. L'apoteiz dispose d'une fenêtre et est souvent réalisée sur la façade bénéficiant du maximum de lumière et du côté de la cheminée. Elle était destinée à accueillir la table de repas accompagnée de ses bancs.



Les maisons ternaires

Les maisons réalisées après le XIXe siècle, présentent généralement une façade symétrique en trois travées et trois niveaux (rez-de-chaussée, étage, comble). Ce sont des maisons construites dans un esprit rationnel, employé jusque dans les années 1930. Les matériaux sont souvent standardisés et importés. Les fenêtres sont plus grandes que sur les maisons plus anciennes afin d'éclairer plus efficacement l'intérieur.





UNE MAISON TERNAIRE

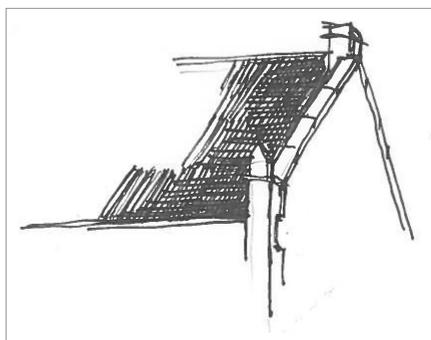
Les bâtiments ne sont concernés par cette catégorie que s'ils ont été transformés en bâtiments agricoles (aujourd'hui bâtiments de stockage la plupart du temps). Ils constituent des potentiels très intéressants pour la transformation en logement car leur fonction d'origine, l'habitation, peut souvent être retrouvée facilement par des interventions légères. Ici, la valeur d'usage s'associe à la valeur patrimoniale pour faire de ces anciennes maisons des constructions adaptées au changement de destination.

LES DÉTAILS ARCHITECTURAUX ET LA MISE EN ŒUVRE

De nombreux anciens logis montrent une mise en œuvre soignée. Notamment, des encadrements de fenêtres en pierre de taille (parfois en granit même si celui-ci n'est pas extrait à proximité) avec agencement en harpe* sont fréquents. Les maçonneries sont souvent réalisées dans les matériaux disponibles sur place : granit, schiste, grès.

Les façades sont destinées à être enduites même si l'encadrement des baies est au même nu que la façade (l'enduit est alors très mince). Les moellons sont ainsi bien appareillés* mais rarement destinés à être vus.

UN PIGNON DÉCOUVERT



On peut noter la présence de chaînages d'angles* en pierres appareillées* (dégrossies non taillées), de pignons découverts, parfois d'une cheminée (four, logis), ce qui traduit une certaine richesse des propriétaires.

Les percements sont majoritairement réalisés en façade principale sur cour, rarement en pignon et en façade arrière. Les fenêtres sont de dimensions plus importantes côté habitation que côté étable : plus hautes que larges, elles permettent d'éclairer chaque pièce.

Parfois, des lucarnes* viennent rythmer la toiture. Les gerbières* servaient ainsi à faire passer les denrées à stocker dans le grenier directement depuis l'extérieur.

Les toitures sont à deux pentes en ardoises, elles ont généralement remplacé un toit de chaume (en genêts ou en paille). Une cheminée, au moins, est toujours présente.



Quand les menuiseries d'origine ont été conservées, elles sont en bois. Les contrevents* persiennés, typiques de la Bretagne, les fenêtres à petits bois* et les portes habillent la façade.

À l'intérieur de ces constructions, on peut observer différents éléments qui participent aussi de la valeur patrimoniale du bâti. Même s'ils ne sont pas visibles de l'extérieur, ils sont à prendre en compte : niches aménagées, étagères murales, saloir, évier en pierre.



1. Ancien logis mixte modeste avec la partie habitation à droite et l'emplacement pour les animaux à gauche
2. Ancien logis mixte avec la partie habitation à gauche et la grande ouverture en arc segmenté pour l'exploitation à droite
3. Maison ternaire aujourd'hui à l'abandon

© Photographies : Pôle Métropolitain du pays de Brest



CATÉGORIE 3

Les ensembles bâtis témoins du monde agraire

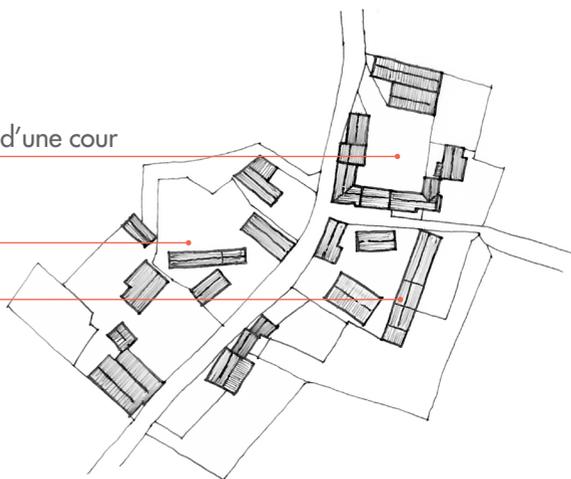
Les bâtiments agricoles répertoriés ici témoignent d'une architecture adaptée au monde rural et destinée dès sa construction à remplir des fonctions utilitaires. Ils expriment un mode de construire et de s'implanter dans le territoire spécifique du monde agraire. Ainsi, plusieurs morphologies urbaines se sont développées et marquent aujourd'hui l'implantation des bâtiments agricoles dans le paysage. Cette disposition constitue un des éléments patrimoniaux à prendre en compte pour évaluer la qualité de ces bâtis.

DIFFÉRENTES ORGANISATIONS DU BÂTI AU SEIN D'UN HAMEAU

Bâtis contigus organisés autour d'une cour

Bâtis dispersés

Bâtis disposés en longère

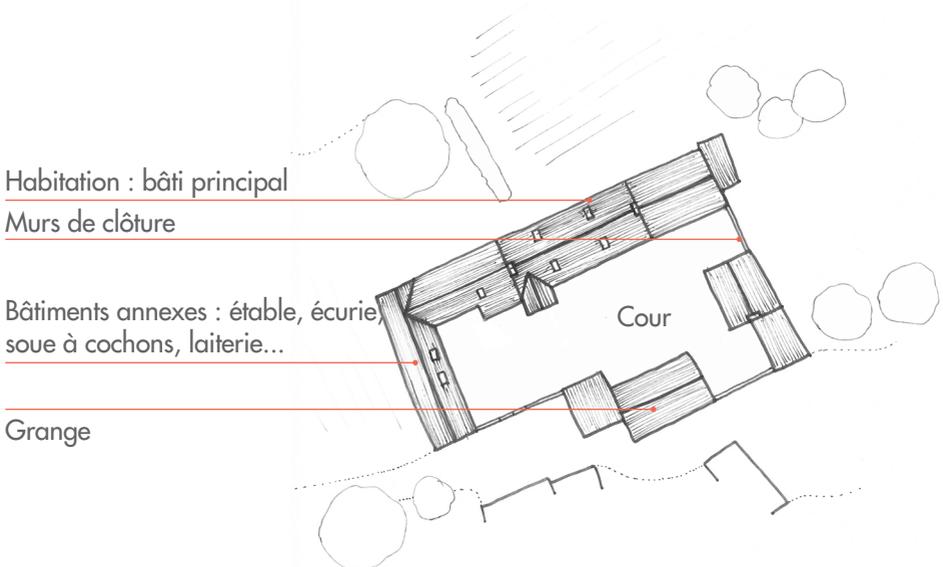


LES MORPHOLOGIES URBAINES

La cour fermée

Le modèle de la cour fermée se développe beaucoup entre le XVIIIe et le XIXe siècle, par ajouts successifs de bâtiments. Les bâtis s'organisent autour d'un espace découvert qu'ils viennent clore sur tous ses côtés. Des murs relient les différents bâtiments s'ils ne sont pas accolés afin de créer un espace complètement fermé. Ainsi, l'ensemble des fonctions de la ferme se regroupe autour de la cour : habitation, grange, étable, écurie, soue à cochons, puits, laiterie, etc. La grange est souvent un peu plus éloignée, après l'aire à battre ou le paillier. Ce sont des dispositions que l'on retrouve dans le cas de fermes isolées et d'exploitations autonomes.

UNE COUR FERMÉE



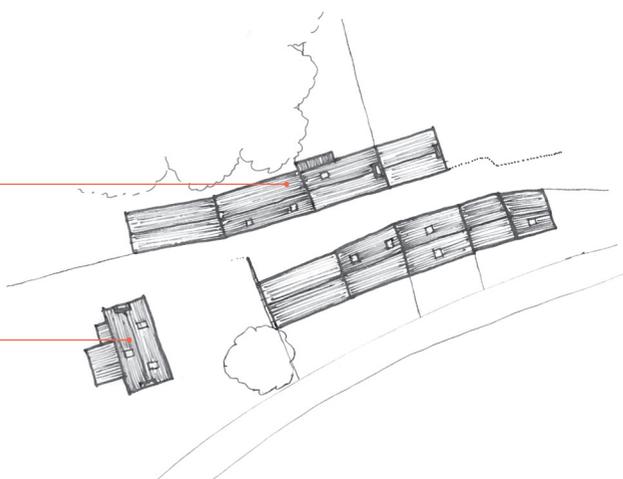
Le hameau-rangé

Le hameau-rangé est composé de plusieurs logis contigus implantés dans un même alignement. Plusieurs propriétaires et exploitations occupent la longère dans sa longueur. Cette typologie urbaine est typique de la Bretagne et était associée à une exploitation communautaire des terres jusque dans la deuxième moitié du XIXe siècle.

UN HAMEAU DISPOSÉ EN LONGÈRE

Bâtis contigus
alignés le long d'une voie

Habitation plus récente
en impasse



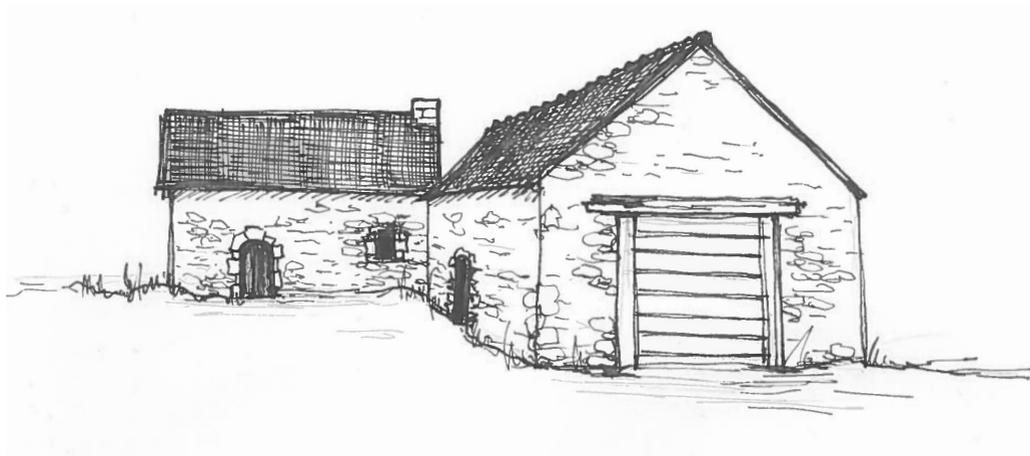
Autres organisations du bâti

Les bâtis peuvent être dispersés sur la parcelle ou bien ponctuellement alignés avec plusieurs fonctions regroupées dans une longue indépendante de l'habitation.

Les bâtiments sont disposés selon deux possibilités :

- > groupement formé par la maison d'habitation originelle et les dépendances agricoles. Chaque bâtiment est alors indépendant et de taille différente et fait partie d'une même exploitation, contrairement au cas du hameau-rangé. Des annexes et petits bâtiments sont positionnés en retour perpendiculaire par rapport à la maison.

GRANGE ACCOLÉE À UNE CRÈCHE EN RETOUR D'ÉQUERRE - BÂTI DISPERSÉ
qualité de la maçonnerie, arcs cintrés des portes, encadrements en pierre de taille, disposition typique de la grande ouverture de la grange en pignon

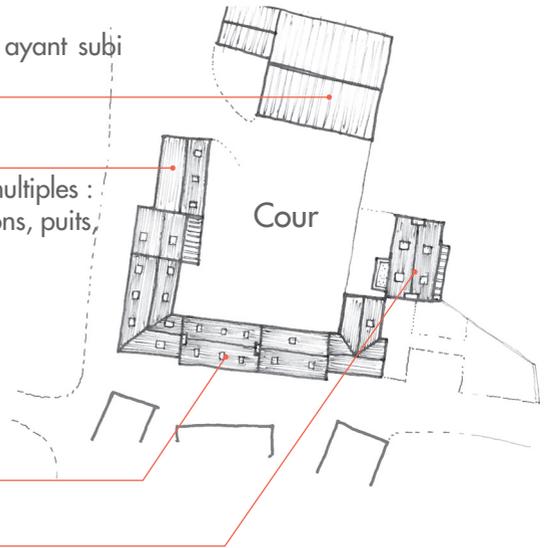


Hangar plus récent ou ancien bâti ayant subi une ou plusieurs extensions

Bâtiments aux fonctions originelles multiples : grange, étable, écurie, soue à cochons, puits, laiterie

Habitation : bâti principal

Habitation plus récente

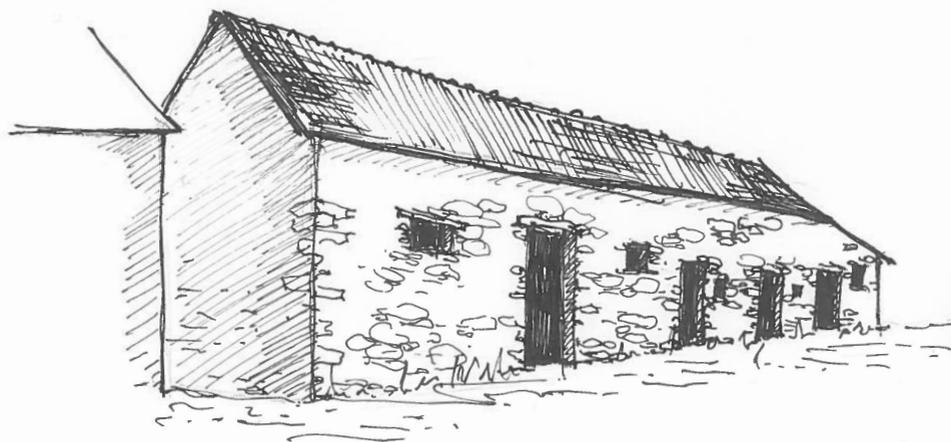


- > positionnés au milieu de la parcelle, les bâtiments s'organisent autour d'une cour ouverte de grande surface utilisée comme aire à battre. Cette organisation permet une ouverture des bâtiments vers cet espace. À l'inverse, ceux-ci sont souvent fermés sur la rue et y présentent des façades aveugles.

ÉCRITURES ARCHITECTURALES

Les bâtiments décrits dans cette catégorie étaient exclusivement utilisés pour les diverses fonctions liées à l'activité agricole : étable, crèche, grange, four, rarement écuries, etc. Ils sont souvent devenus des bâtiments de stockage aujourd'hui.

Les bâtiments sont de taille modeste. En effet, les exploitations jusqu'au XXe siècle sont de très petite taille mais très nombreuses. Ainsi, les écuries ou étables ne sont destinées à accueillir que quelques animaux.



SOUES ALIGNÉES

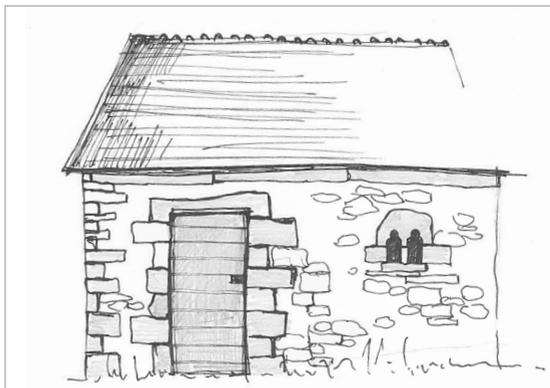
Disposition intéressante de soies à cochons alignées dans un même bâtiment chaque soie est séparée par une cloison en bois.

L'architecture de ces bâtiments est simple et sobre. Ils sont composés d'un rez-de-chaussée et d'un comble, parfois d'un étage. Ils sont couverts d'une toiture à deux pentes en ardoises qui a progressivement remplacé la toiture en chaume des bâtiments les plus anciens. La toiture est parfois en tuiles, posées la plupart du temps lors d'une rénovation récente. Ces bâtiments sont très rarement dotés de cheminée.

Le réemploi de pierres anciennes est courant dans ces constructions, surtout concernant les pierres taillées : encadrements de portes, linteaux, arcs réemployés en pierres d'angles ou en encadrements d'ouvertures.

EXEMPLE DE RÉEMPLOI EN FAÇADE - CRÈCHE

Réemploi d'une baie double trilobée, issue d'un bâtiment probablement riche dans son décor architectural (peut-être une chapelle ?) sur cette petite construction très modeste.

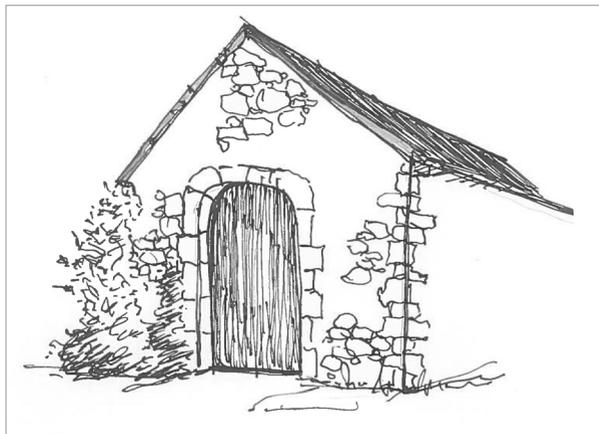


Parfois, ces bâtiments montrent une attention dans la mise en œuvre de la maçonnerie : les appareils* peuvent être assisés, les joints fins, les pierres uniformes, etc. La maçonnerie est toujours réalisées dans des matériaux locaux : granit, schiste, grès.

On peut parfois observer des chaînages d'angle* en pierres appareillées* (dégrossies non taillées) assisées. Des jeux de couleurs peuvent être proposés par des alternances de pierres (grès, schiste, granit).

En façade, aucun rythme dans les percements n'est à observer ; la composition de façade découle d'un besoin fonctionnel d'éclairage de certaines pièces. Les ouvertures sont généralement de dimensions très variées afin de répondre à un besoin purement utilitaire, en dehors de toute considération d'esthétique de la façade depuis l'extérieur.

Les granges peuvent présenter de grandes ouvertures en arc en plein cintre*, arc déprimé* ou arc segmentaire* (pour faire passer les engins). Ces portes charretières, ayant parfois conservé leur porte en bois sur gonds ou sur rail, peuvent se situer en façade principale ou bien sur le pignon.



GRANGE

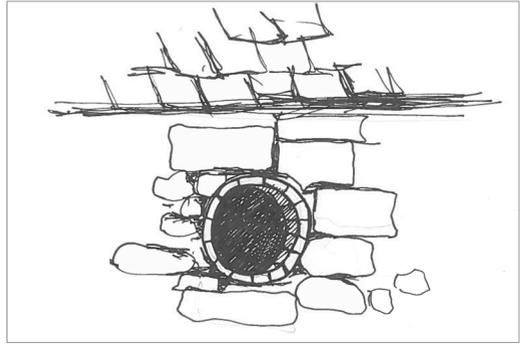
Disposition typique de la grange à ouverture en pignon pour les engins agricoles : elles se distinguent par la qualité de sa réalisation (encadrement en pierre de taille) et son arc déprimé*.

Les encadrements des fenêtres sont souvent en pierre de taille (granit).

Sur les bâtiments modestes, les fenêtres sont simplement pourvues d'un linteau en bois. Parfois, ces bâtiments agricoles ne sont pas pourvus de menuiseries, lesquelles possèdent rarement des contrevents* (s'il y en a, ils ont été ajoutés tardivement à l'occasion du remaniement du bâtiment pour le rendre habitable). Les portes sont en bois plein, sans décor. On peut noter sur quelques exemples d'anciennes crèches des fenêtres avec un arc en briques.

Parfois, un escalier extérieur permet d'accéder à l'étage de stockage. Il est à noter la présence régulière de petits oculi* ou ouvertures carrées pour l'aération en pignon ou façade mais toujours en partie haute. Ce type d'ouvrage est souvent très qualitatif dans sa mise en œuvre et confère au bâtiment une richesse architecturale et patrimoniale.

OCULUS
disposé en haut
de mur, juste en
dessous la charpente,
permettant l'aération
du bâtiment, en
briques



À l'intérieur de ces constructions, certains éléments peuvent conférer une plus grande qualité au bâti : attache à bestiaux en pierre, auge en pierre, qualité de la charpente en bois, etc.

Cette catégorie comprend autant des constructions soignées, que d'autres très modestes. Pourtant, elles peuvent faire partie des bâtis dont la valeur patrimoniale permet le changement de destination. C'est la morphologie urbaine, l'ensemble, dans lequel s'inscrit le bâtiment qui va lui conférer cette valeur patrimoniale car il constitue un témoin des modes de vie et de construction ruraux.



1. Hameau rangé avec des façades aveugles en bord de rue
2. Typologie de cour fermée : une maison ternaire au centre, les dépendances en retour
3. Exemple de réemploi
4. Bâti dispersé autour d'une cour ouverte



3.

© Photographies : Pôle Métropolitain du pays de Brest



4.

CATÉGORIE 4

Les bâtiments isolés présentant des caractéristiques (dimensions, particularités architecturales) leur conférant une valeur patrimoniale de par la rareté, la qualité de la réalisation, la typicité, etc.

Ces bâtiments sont remarquables par les caractéristiques architecturales qu'ils présentent. Leurs dimensions, la qualité de la mise en œuvre, la rareté d'un procédé technique utilisé, les décors présents leur confèrent une valeur patrimoniale. Peu nombreux, ces bâtiments ne forment pas un corpus homogène. C'est justement leur différence et leur caractère exceptionnel qui les réunissent dans cette catégorie.

Particularités qui peuvent conférer au bâti une valeur patrimoniale :

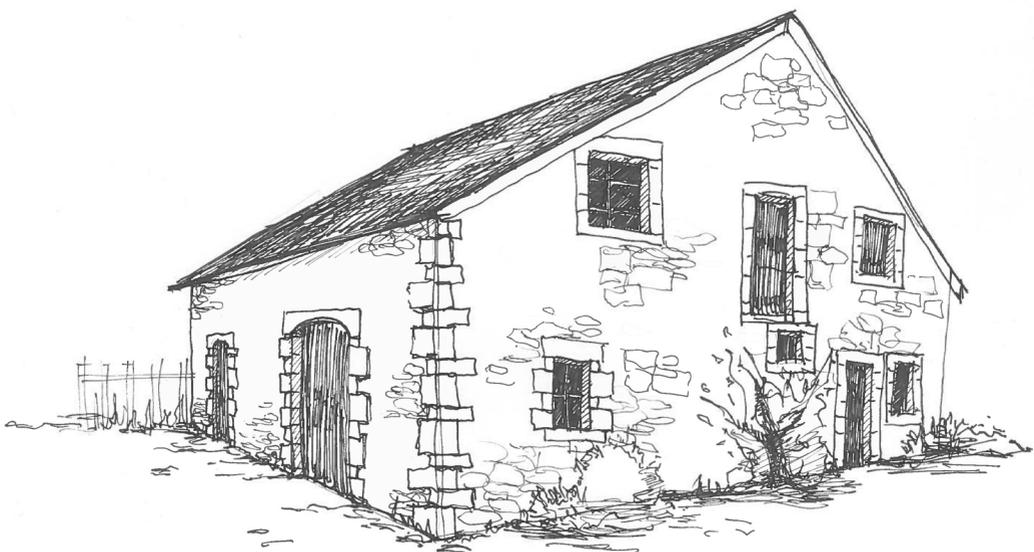
- > des dimensions particulières, exceptionnelles
- > des détails architecturaux
- > des procédés architecturaux rares.

LES BÂTIS AUX DIMENSIONS PARTICULIÈRES

Cette catégorie comprend des bâtiments qui présentent des dimensions exceptionnelles, allant de 150 à 200m² (voire jusqu'à 350m²).

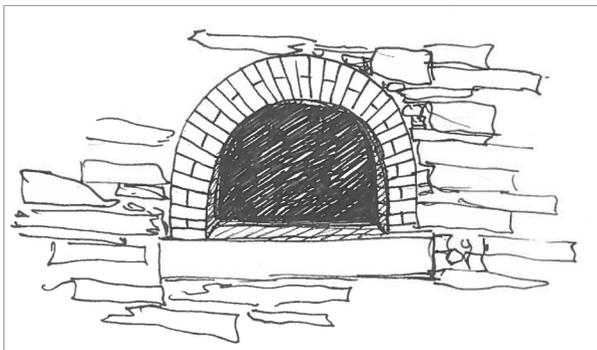
En termes d'usage, il peut s'agir de hangar en pierre, de crèche avec un étage destiné au stockage, de moulin, de grange-étable, d'écurie. Notamment, on peut inclure dans cette catégorie les cas exceptionnels de grange aux dimensions atypiques (très en longueur et largeur très fine).

UNE GRANGE AVEC UN PIGNON AUX DIMENSIONS ET PROPORTIONS EXCEPTIONNELLES
Qualité globale de mise en œuvre, encadrements de baies en pierre de taille, chaînages d'angle* harpés*, linteaux des portes cintrés



LES BÂTIS AUX DÉTAILS ARCHITECTURAUX EXCEPTIONNELS

La dimension exceptionnelle des ouvertures, une importante hauteur sous plafond ou encore les modénatures* en façade peuvent conférer au bâti une valeur particulière.



ENCADREMENT DE BAIE EN
BRIQUE, ARC CINTRÉ

Par exemple, concernant les ouvertures, les particularités architecturales à noter sont : les lucarnes passantes*, les gerbières*, les grandes ouvertures avec encadrement en pierre, ou les encadrements de baies en brique, etc.

Sur des bâtiments plus traditionnels, la mise en œuvre est à noter ainsi que la qualité de l'écriture architecturale : pierre de taille, moellons assisés, encadrements de fenêtres en façade principale, arc en pierres sèches en pignon, etc.

Certains bâtiments présentent parfois une symétrie dans la composition de la façade. A contrario, la taille des percements peut parfois être aléatoire (il s'agit souvent de très grands bâtiments, percés successivement à des époques différentes).

LES BÂTIS AUX PROCÉDÉS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Les bâtiments agricoles à l'architecture plus récente ou contemporaine peuvent aussi être porteurs d'une valeur patrimoniale.

Les matériaux employés et leur mise en œuvre peuvent donner lieu à une architecture exceptionnelle. Il peut s'agir d'architectures témoignant de l'époque industrielle ou moderne à l'image des hangars en structure métallique, des systèmes constructifs préfabriqués, etc.

On y trouve également les granges en bois présentant une charpente et une structure très soignées et les procédés constructifs de type ossature mixte béton/métal.

La rareté peut aussi venir de l'utilisation de matériaux caractéristiques de localités très ponctuelles (constituant ainsi un témoignage des ressources minérales locales).



1. Des détails architecturaux intéressants (encadrements en pierre de taille, un arc segmentaire*), une dimension particulière
2. Bâtiment aux dimensions particulières, rythme dans les ouvertures, encadrements de baies en pierre de taille

© Photographies : Pôle Métropolitain du pays de Brest

CATÉGORIE 5

Les bâtiments ne permettant pas le changement de destination

LES CAS PARTICULIERS

Certains bâtiments peuvent présenter une valeur patrimoniale forte de par la qualité architecturale de leur réalisation. Ce sont des bâtiments exceptionnels, qui font la richesse du « petit patrimoine » finistérien.

Par exemple, des pigeonniers, chapelles, soues à cochons de très petite taille, fours, se retrouvent en grand nombre sur tout le territoire. Ils présentent un intérêt architectural et patrimonial mais sont rarement adaptés au changement de destination car difficilement transformables en habitation (par l'absence d'ouvertures, la dimension de la construction, l'isolement, etc.)



UNE SOUE

Ces bâtiments, même s'ils ne peuvent pas bénéficier d'un changement de destination peuvent être repérés dans le PLU au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme afin de favoriser leur préservation.

LES RUINES

La loi interdit de rénover un bâtiment ne pouvant être caractérisé de « construction existante ». Il doit pour cela avoir conservé l'essentiel de ses murs porteurs, selon l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme. La jurisprudence tend à considérer qu'un bâtiment présentant moins de trois murs porteurs intacts (jusqu'en haut du pignon) est une ruine.

Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial au vu de critères architecturaux mais présentant un état de dégradation trop avancé (moins de trois murs entiers), ne pourront pas bénéficier d'un changement de destination.

Les bâtis ne présentant plus de couverture ni de charpente ou dont les maçonneries sont fortement imprégnées par l'humidité se dégradent très vite. Le passage du statut de bâtiment présentant une valeur patrimoniale à une ruine peut se faire rapidement, aussi une attention quant à l'état de ces bâtis peut être nécessaire.

LES BÂTIMENTS SANS VALEUR PATRIMONIALE

Les bâtiments peuvent ne pas présenter une valeur patrimoniale suffisante car :

- ils ont été trop modifiés : modification à outrance des ouvertures, transformation de la charpente et de la couverture, surélévation des murs avec des parpaings, etc.

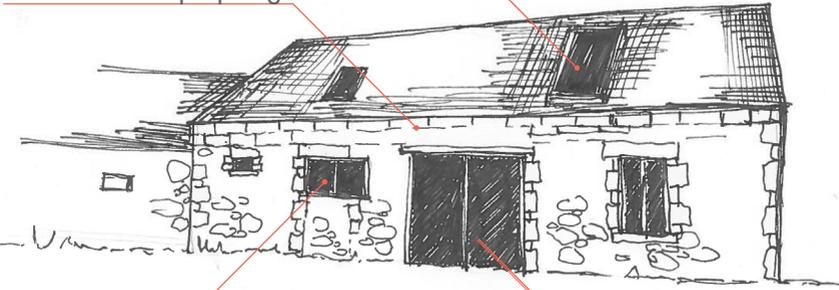
- ils ne montrent pas une écriture architecturale assez qualitative : pauvreté des matériaux, faiblesse de la mise en œuvre, etc.

UNE CONSTRUCTION FORTEMENT MODIFIÉE

Suppression de la cheminée

Pose de châssis de toit de tailles différentes, trop importante pour l'un et sans respecter le rythme des percements en façade

Surélévation en parpaings



Modification d'une baie pour l'agrandir en largeur et la réduire en hauteur

Agrandissement d'une baie pour créer une porte-vitrée



1. Pigeonnier non adapté à l'usage d'habitation
2. Bâtiment sans valeur patrimoniale car trop transformé
3. Bâtiment en ruine

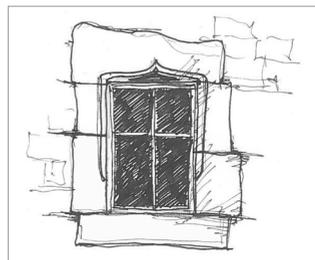
© Photographies : Pôle Métropolitain du pays de Brest



GLOSSAIRE

ACCOLADE

Linteau en pierre taillée en forme d'accolade, l'accolade est un arc formé par deux segments en courbe et contre-courbe se rejoignant en une pointe



ACROTÈRE

Socle surmonté d'un ornement (sculpture, pot, etc.) disposé au pied ou au sommet des rampants d'un pignon

APPAREILLAGE dans une maçonnerie, taille et assemblage des pierres



APPAREIL ASSISÉ disposition des pierres grossièrement taillées de différents formats sur des lignes continues

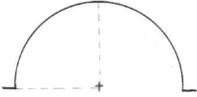


APPAREIL RÉGLÉ disposition des pierres taillées pour former des joints horizontaux rectilignes, mais dont les hauteurs sont variables



APPAREIL RÉGULIER disposition des pierres taillées pour former des joints horizontaux rectilignes, avec des hauteurs similaires

ARCS



ARC EN PLEIN CINTRE Arc formant un demi cercle

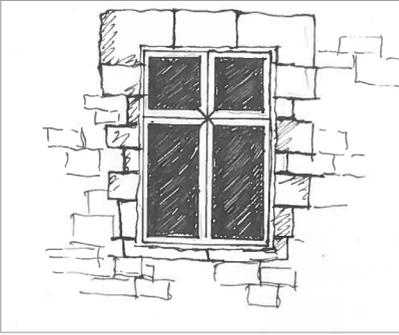


ARC DÉPRIMÉ Arc formé par deux quarts de cercle réunis par une droite



ARC SEGMENTAIRE Arc surbaissé formé par une partie de cercle

BAIE À MENEAU ET TRAVERSE



Baie divisée par des éléments verticaux (meneau) et horizontaux (traverse) en pierre. Meneau et traverse forment ainsi une croix, utilisée majoritairement dans le style gothique et ses imitations

CHAÎNAGE D'ANGLE

Partie de la maçonnerie dans l'angle de la construction dont le matériau est plus qualitatif et/ou la mise en œuvre est plus soignée (exemples : pierre de taille dans les angles d'une maçonnerie de moellons)

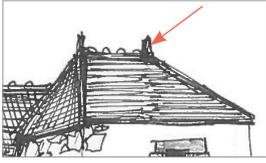
CONTREVENTS

Volet extérieur en bois

CORNICHE

Élément horizontal couronnant un mur ou un arc de baie formé par des moulures* en surplomb

ÉPI DE FAÎTAGE



Ornement placé au sommet d'un toit, aux extrémités du faîtage

GERBIÈRE

Fenêtre ou lucarne permettant de rentrer les denrées (céréales) dans le grenier

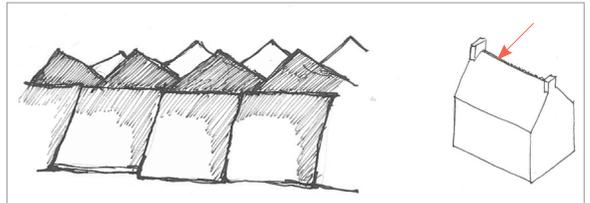


HARPAGE

Chaînage d'angle dont les éléments sont alternativement courts puis longs

LIGNOLET

Rang d'ardoises dressé tout en haut de la couverture pour créer le faîtage



LUCARNE

Baie verticale disposée en saillie sur une toiture en pente

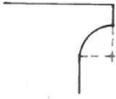
LUCARNE PASSANTE

Lucarne s'inscrivant dans le mur de façade et y interrompant la corniche ou le couronnement

MODÉNATURE

Ensemble des décors, en creux et en relief, de la façade

MOULURES



CAVET

Profil de moulure en quart de cercle



CHANFREIN

Moulure plate et oblique obtenue généralement par la découpe d'une arête

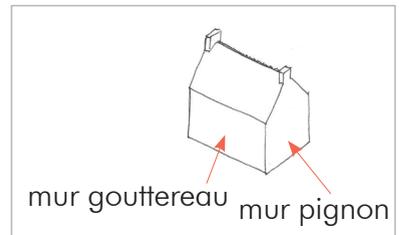


DOUCINE

Profil de moulure en S

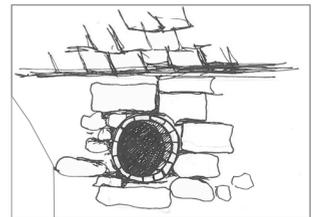
MUR GOUTTEREAU

Mur qui reçoit les eaux de pluie, et donc la gouttière, en opposition au mur pignon



OCULUS

Ouverture de forme circulaire ou proche d'un cercle



ORDONNANCEMENT

Agencement des différents éléments qui composent l'architecture d'un bâtiment

PETITS BOIS

Pièces divisant un châssis de fenêtre pour créer des petits carreaux

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FORMES URBAINES

Propriété noble	15
Différentes organisations d'un bâti au sein d'un hameau	32
Cour fermée	33
Hameau disposé en longère	34
Bâtiments organisés en cour ouverte	36

BÂTIMENTS

Habitation de grande qualité architecturale	17
Logis seigneurial	17
Les maisons longues à partition	23
Les maisons à fonctions superposées	23
Les logis mixtes	24
Exemple d'un logis mixte	24
Les logis paysans à avancée	25
Les maisons ternaires	25
Exemple d'une maison ternaire	26
Grange et crèche	35
Soues alignées	37
Grange	39
Bâtiment aux dimensions exceptionnelles	45
Soue	50
Construction fortement modifiée	52

DÉTAILS

Baie jumelée avec meneau* en pierre	19
Baie à accolade*	19
Ligiolet*	21
Pignon découvert	27
Gerbière*	28
Réemploi en façade	38
Oculus*	40
Baie cintré à l'encadrement en briques	46

OUVRAGES ET PUBLICATIONS

Collectif, *Habiter, construire et réhabiliter son logement sur le territoire du Parc Naturel Régional d'Armorique*, Guide édité par le PNRA, 2013, 84p.

Le Couédic, Daniel, Trochet, Jean-René, *L'architecture rurale française, corpus des genres, des types et des variantes, Bretagne*, Paris : Berger-Levrault, 1985, 240p.

Millet, Christian, Sannier, Daniel, *Le paysan breton en sa demeure, Trégor Finistérien*, Morlaix : Skol, Vreizh, 2013, 160p.

Riout, Jean-Jacques, Toscer-Vogel, Catherine (dir.), *Architecture rurale en Bretagne, 50 ans d'inventaire du patrimoine*, Lyon : Édition Lieux-Dits, 2014, 324p.

ORGANISMES RESSOURCES

CAUE du Finistère

Tiez Breiz

Parc Naturel Régional d'Armorique

Service de l'inventaire du patrimoine culturel de la Région Bretagne

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Fondation du patrimoine

Ce guide a vocation à accompagner les élus
dans l'identification de bâtiments à usage agricole
susceptibles de changer de destination.

Réalisation du GUIDE

CAUE du Finistère

Nolwenn BOULALA, architecte

Floriane MAGADOUX, architecte du patrimoine

INVENTAIRE et travail préalable

Pôle Métropolitain du pays de Brest

Fabien AUBRY
