



LA GESTION DU BÂTI AGRICOLE EN FRANCE, UN ATOUT POUR CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ?

*Rapport d'étude sur l'évolution du bâti agricole
dans 12 territoires français depuis les années 60 à nos jours.*

Rapport de mission remise par l'association nationale Maisons Paysannes de France
Réalisé par M. Remi Janin, M. Didier Chavatte et Melle Amélie Pédrot

pour le compte

du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche,
du Ministère de la Culture et de la Communication
et de la Fondation du patrimoine

**maisons[®]
paysannes
de france**

Suivi par

Mme Brigitte Midoux, Direction Générale des Politiques Agricoles, Agroalimentaire et des Territoires Ministère de l'Agriculture et de la Pêche

M. Pascal Lievaux, Ministère de la Culture et de la Communication – Direction de l'Architecture et du Patrimoine

Mme Marie-Edith de Feuardent, Fondation du patrimoine

31 juillet 2009

AVANT-PROPOS

Pourquoi Maisons Paysannes de France ?

Certains ont pu s'étonner de voir notre association s'engager dans une telle démarche, inhabituelle pour elle. Celle-ci l'est effectivement à double titre :

C'est une démarche inhabituelle par son objet même, puisque l'étude porte sur l'évolution depuis 40 ans d'exploitations agricoles en corrélation avec celle de leurs activités agraires.

Depuis sa création en 1965, l'association Maisons Paysannes de France s'est prioritairement consacrée au repérage et à l'analyse des témoins de l'architecture rurale ancienne (issue le plus souvent des fonctions agricoles), de leurs techniques constructives et des savoir-faire qu'ils ont produits dans leur infinie diversité.

Ce vaste chantier, à laquelle aucune autre association ne s'est ainsi consacrée, n'a pu être engagé que grâce à l'impulsion et à la compétence initiales de nos fondateurs et en raison du vaste réseau de nos adhérents présent dans plus de 80 départements. Il est loin d'être achevé et reste l'une de nos missions essentielles. Nous nous y employons activement, avec d'autant plus de conviction et d'acharnement que les savoir-faire artisanaux disparaissent et que les techniques actuelles répondant aux impératifs environnementaux et aux directives agricoles remettent directement en question la conservation du bâti ancien. D'où notre implication dans l'opération BATAN, destinée à mieux maîtriser les interventions sur le bâti ancien, en application des recommandations du Grenelle de l'Environnement. D'où également notre participation active aux réflexions sur les équipements photovoltaïques, ou au suivi des Pôles d'Excellence Rurale (PER) comportant des volets patrimoniaux... A la lumière de ces expérimentations concrètes, nous savons que les bâtiments d'habitation peuvent conserver pour l'essentiel leurs qualités constructives et leur aspect extérieur d'origine lors de leur transformation en résidence principale ou secondaire, même si le plus souvent leur aménagement intérieur et leur environnement sont largement modifiés.

Nous maintenons donc prioritairement nos efforts sur cette catégorie de bâti qui fait la saveur de nos paysages ruraux.

En revanche, force est de reconnaître que le bâti agricole subit à une vitesse grandissante des modifications radicales d'une toute autre ampleur. C'est précisément en raison des atteintes irréversibles dont il est l'objet, qu'il nous est apparu nécessaire d'analyser son évolution récente et

en cours, afin de mieux la comprendre d'abord, puis de proposer de limiter ses effets dévastateurs tant sur le bâti que sur le paysage agricole.

C'est une démarche inhabituelle en outre par sa méthodologie.

La conduite d'une étude aboutissant à la remise d'un rapport traduisant les résultats de notre analyse et concluant à des recommandations n'est en effet pas courante pour notre association. Si nous nous y sommes impliqués, c'est d'abord parce que nous répondions à une demande du ministère de l'Agriculture et de la Pêche. C'est aussi parce que nous savions que nous pouvions compter sur l'appui au niveau national de l'Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture, du ministère de la Culture et de la Communication et d'universitaires compétents en ce domaine. Mais c'est surtout parce que nous pouvions appuyer cette démarche sur un certain nombre de nos délégués départementaux qui ont su mobiliser autour d'eux des responsables des services de l'Etat, de la chambre départementale d'agriculture, du Caue, d'écomusées... Ils nous ont permis de donner ainsi à cette étude, limitée dans son objet à un échantillon d'une dizaine d'exploitations réparties sur douze territoires représentatifs des activités agricoles, une dimension nouvelle de réflexion interdisciplinaire sur l'évolution en cours de ces « terroirs » .

Maisons Paysannes de France a ainsi démontré sa capacité à être sur le terrain un catalyseur de compétences et d'énergies. C'est pour notre association une expérience très riche, qui mérite sans doute d'être reconduite sur d'autres sujets.

Jean-Marie Vincent
Vice président de l'association

SOMMAIRE

Volume 1

PARTIE I Introduction et généralités page 9

1. Objet de l'étude et naissance du projet page 11

1.1. bref rappel historique du contexte agricole et patrimonial

1.2. Une enquête menée en 1965 par le Service Central des Enquêtes et Etudes Statistiques du Ministère de l'agriculture

1.3. Les rencontres nationales « Bâti agricole et Paysage » de septembre 2005

1.4. L'appel à projet du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche 2006 – 2008 « développement et attractivité des territoires ruraux »

2. Exécution de l'étude page 16

2.1. Le comité de pilotage national

2.2. La méthodologie mise en place

2.3. La réalisation au niveau local

2.4. Traitement des données

PARTIE II L'étude des différentes aires retenues page 23

L'étude de sept exploitations en Thiérache (Aisne 02)	page 25
L'étude de dix exploitations en Pays d'Auge (Calvados 14)	page 43
L'étude de dix exploitations en Cognçais (Charente 16)	page 67
L'étude de neuf exploitations en vallée de la Vézère (Dordogne 24)	page 87
L'étude de dix exploitations en Beauce (Eure-et-loir 28)	page 111
L'étude de neuf exploitations en Biterrois (Hérault 34)	page 131
L'étude de cinq exploitations en Valbonnais (Isère 38)	page 155
L'étude de dix exploitations en Aubrac et Margeride (Lozère 48)	page 175
L'étude de dix exploitations en Bresse (Saône-et-Loire 71)	page 195
L'étude de dix exploitations en Brie Française (Seine-et-Marne 77)	page 221
L'étude de dix exploitations dans le Marais Breton (Vendée 85)	page 239
L'étude de dix exploitations dans le Géromois (Vosges 88)	page 257

Partie III Les Enseignements généraux page 281

- 1. Analyse de la méthode utilisée** **page 282**
- 1.1. Le champs et la méthode (champs et limites)*
 - 1.2. Forces et potentialités*
 - 1.3. Faiblesses et limites*
 - Conclusion*
- 2. Analyses « statistique » générale de l'ensemble des exploitations étudiées** **page 287**
- 2.1. Avertissement*
 - 2.2. Les exploitants agricoles enquêtés*
 - 2.3. Les exploitations visitées*
 - 2.4. Les bâtiments étudiés*
 - 2.5. Architecture et patrimoine*
 - 2.6. Principaux constats et observations*
- 3. Caractéristiques générales des exploitations étudiées** **page 313**
- 3.1. Les évolutions des exploitations depuis les années 1960 à nos jours*
 - 3.2. les évolution dans la typologie du bâti sur les exploitations rencontrées*
- 4. Les constats et les enseignements généraux** **page 327**
- 4.1. Des évolutions extrêmement diverses*
 - 4.2. Une obsolescence croissante des bâtiments agricoles anciens et parfois modernes*
 - 4.3. Des attitudes diverses face au bâti ancien*
 - 4.4. L'impact de la diversification*
 - 4.5. Des approches variables par les agriculteurs de la notion de patrimoine*
 - 4.6. L'importance de la dynamique locale*
 - 4.7. Quelles perspectives pour ces exploitations ?*

Recommandation n°1 – Etendre l’expérience menée dans d’autres territoires et valoriser l’étude auprès d’un public plus large.

Recommandation n°2 - Réunir un collectif d’acteurs autour d’un projet commun « bâtiments agricoles, paysages ruraux et développement des territoires ».

Recommandation n°3 - Sensibiliser différentes cibles sur la question du bâti agricole : la réappropriation des lieux anciens en cours / en risque d’abandon et la construction de nouveaux bâtiments de qualité.

Recommandation n° 4 – Encourager la rencontre des différents réseaux et de compétences locales et favoriser l’organisation d’un groupe reconnu au niveau national et au niveau local.

Recommandation n° 5 - Former les professionnels de la construction aux besoins du monde agricole, à la préservation de patrimoine bâti et à l’ouverture vers la qualité des créations de bâtiments.

Recommandation n°6 – Construire des aides financières en mobilisant celles existantes et en mettant en place de nouvelles formules localement pour faciliter les projets.

Annexes 3 – Analyses du cadre Logique et arbre à problèmes

Sources bibliographiques et contributions exceptionnelles

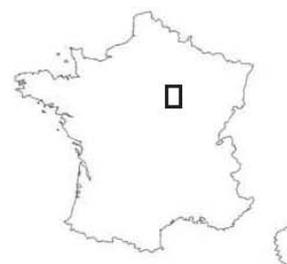
Glossaire

Remerciements – listes des personnes auditionnées

Etude du bâti de neuf exploitations en Brie (Seine-et-Marne / 77)



L'analyse de neuf exploitations de la Brie de Seine-et-Marne montre l'abandon dès 1960 du système de polyculture élevage traditionnel et leur spécialisation vers les grandes cultures. Cette évolution a libéré de nombreux bâtiments d'élevage anciens ; réutilisés en partie pour abriter le matériel et stocker les récoltes, ils sont de moins en moins adaptés aux moyens actuels de production et sont délaissés, les activités agricoles étant progressivement déportées dans de nouveaux bâtiments. Cela suppose pour les exploitations de trouver d'autres valorisations des bâtiments anciens par le biais de la diversification des activités. Cependant, des surfaces bâties importantes restent encore aujourd'hui peu ou pas utilisées, posant la question de leur devenir et de leur usage futur.



1. La réalisation de l'étude locale

1.1. La constitution du comité local

Le Comité local a été constitué par la Chambre d'Agriculture et le CAUE de Seine-et-Marne, ainsi que la délégation MPF 77.

1.2. Le choix du périmètre d'étude

La Brie en Seine-et-Marne a initialement été choisie par le comité de pilotage national pour sa situation péri urbaine en transition dans un espace ouvert de grandes cultures. Un premier travail d'enquête avec été effectué en 2006, en préalable à l'enquête au niveau national.

Le canton de Mormant a dans un second temps été choisi comme périmètre d'enquête, car il présente un territoire dont l'exploitation des terres y est très active et des exploitations de taille diverses. Les listes issues de la chambre d'agriculture ont pu donner un grand nombre d'exploitations potentielles. Le CAUE a également pu fournir des contacts pour permettre de sélectionner au total 11 agriculteurs volontaires. Deux exploitations se sont révélées hors cadre (l'une n'existait pas en 1960 et l'autre s'est transformée depuis en centre équestre), ce qui a porté l'étude à 9 exploitations. Elles présentent des structures agricoles relativement variées et ont développé pour certaines d'entre elles

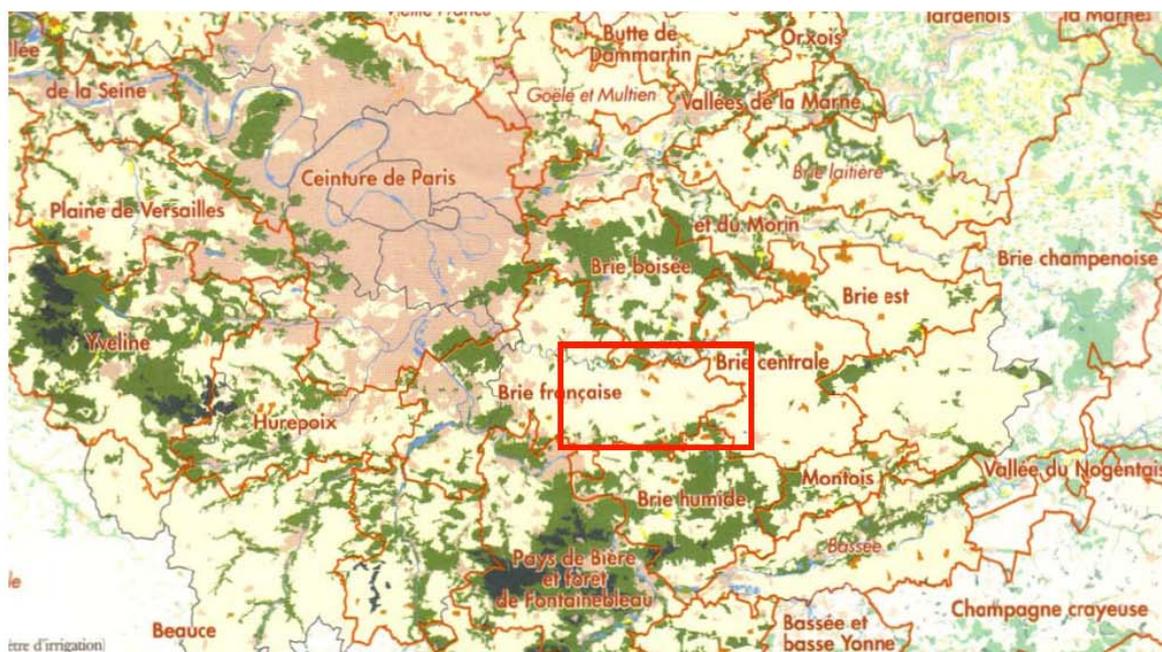


fig.1. : situation régionale du canton de Mormant (source / IAURIF-IFEN)

une diversification de leur activité. Selon le comité local, elles demeurent en ce sens représentatives de l'évolution des exploitations de Mormant.

1.3. La réalisation pratique de l'étude

Les enquêtes ont ensuite été réalisées sur le terrain par Guilhem Brun, architecte, et Pierre Thiébaud, délégué MPF 77.

2. La Brie

2.1. Situation géographique et délimitation

Le plateau de la Brie s'étend entre la Seine et la Marne sur le département de Seine-et-Marne mais également sur les départements voisins : l'Aisne, l'Essonne, la Marne et le Val-de-Marne. La Brie n'est pas un territoire agricole homogène ; elle a donc été divisée en sept petites régions agricoles dont certaines portent des noms évocateurs de leur spécificité, à savoir la Brie Française, la Brie boisée, la Brie humide, la Brie centrale, le Montois, la Brie Champenoise, la Brie laitière (ou Tardenois dans la Marne).

2.2. Caractéristiques naturelles

2.2.1. Géologie

Le sous-sol de la Brie est constitué de strates sédimentaires tertiaires alternant entre calcaires et marnes, principalement du calcaire de Brie et de son altération pédologique en argile à meulière qui constituent le substrat des sols limoneux de la plus grande part de la Brie. Des strates antérieures de craie blanche à silex et de sable et grès (sables de Fontainebleau) présentes par endroits expliquent l'utilisation de ces matériaux en construction.

2.2.2. Pédologie

Les sols sont constitués sur la plupart des plateaux par des limons loessiques quaternaires plus ou moins portés à un engorgement selon la proximité ou non d'une couche imperméable d'argile à meulière.

2.2.3. Climat

Le climat est tempéré de type atlantique. La pluviométrie est un peu plus marquée dans l'est de la Brie française et en Brie humide (700 mm de pluie/an) contre une moyenne départementale à 650 mm, elle-même légèrement supérieure à celle du reste de l'Île-de-France (600 mm).

2.2.4. Hydrologie

Outre celles de la Seine et de la Marne qui la cernent sauf à l'est, la Brie est entrecoupée de vallées où coulent des rivières et cours d'eau qui en ont creusé le relief ; ce sont notamment : le Petit et le Grand Morin, affluents de la Marne ainsi que la Voulzie et l'Yerres qui se jettent dans la Seine. Les étangs et marais, autrefois très nombreux, ont été drainés et sont devenus rares.

2.3. Evolution historique

Habitée à l'origine par les Gaulois puis sous domination romaine pendant deux siècles, cette région a subi de nouvelles invasions avant que naisse un nouvel essor de la vie monastique. A partir du XIIe siècle, la Brie a connu une croissance démographique et économique forte dont témoignent l'importance des foires de Lagny, Provins et Troyes. Une succession de guerres, celle de cent ans, celles de religion et la Fronde, mettront ensuite fin à cette période faste.

Jusqu'à la révolution, l'activité agricole s'est développée au sein d'un double cadre : la paroisse (circonscription ecclésiastique mais aussi administrative) et la seigneurie (autorité régissant dans son fief le statut de la propriété roturière), l'un et l'autre hérités du droit foncier gallo-romain. La terre et son travail étaient le centre de toute la vie sociale, tant du laboureur et du métayer que du bourgeois ou du noble qui vivait du revenu de ses terres.

Au cours du XIXe siècle, l'introduction de la mécanisation (machine à battre en 1834, charrue à vapeur en 1857, etc.), de l'assolement triennal et du regroupement des terres en grandes exploitations de 100 à 200 hectares voire parfois plus, ont progressivement conféré à l'agriculture rôle accru dans l'économie locale. Ainsi à la fin du XIXe siècle, l'agriculture occupait en Seine-et-Marne 540 000 ha sur les 590 000 ha du territoire départemental et dans le Canton de Mormant 18800 ha pour 14400 ha de terres labourables (soit un taux d'occupation de 77%).

Ces fermes importantes nécessitaient un personnel extrêmement nombreux. Avec plus de 150 ha, il fallait au moins un berger, un vacher, trois charretiers, un garçon de basse-cour, un jardinier, deux servantes, sans compter les vigneron éventuels, les manœuvres journaliers, ou encore les moissonneurs payés à la tâche lors des récoltes.

La naissance des coopératives, des silos à grain ou encore la taille des outils agricoles, l'abandon de l'élevage vont ensuite entraîner la désaffectation de nombreux locaux, voire la destruction des porches d'accès ou encore la création de nouvelles ouvertures. De même, la construction de nouveaux hangars mieux adaptés aux machines et au stockage ou de nouvelles habitations pour loger les membres de la famille vont modifier le schéma traditionnel des plans sur cour fermée.

2.4. Les activités humaines

2.4.1. Pôles et activités économiques

A l'est de Paris, le département de Seine-et-Marne fait partie de la Région Île-de-France dont il en représente 49% du territoire.¹ L'Ouest du département, au contact de la petite couronne, a connu ces dernières décennies un développement économique important résultant de l'élargissement la région parisienne.

2.4.2. Démographie et urbanisation

Cela s'est traduit par une urbanisation très rapide à laquelle ont participé les deux villes nouvelles de Sénart et de Marne-la-Vallée (près de 200 000 habitants soit 16,4 % de la population du département). Ainsi entre 1990 et 1999, la Seine-et-Marne a été le seul des huit départements franciliens à avoir connu une forte progression de sa population (+10,4 %), qui s'élève désormais à environ 1 200 000 habitants. A contrario, le sud et l'est du département sont restés des zones très rurales.

Les principales villes en sont Brie-Comte-Robert, Coulommiers, Château-Thierry, Meaux, Nangis, Melun et Provins.

2.4.3. Infrastructures

Cette croissance démographique a nécessité un développement important des infrastructures, particulièrement routières. L'ancien réseau routier national, déjà orienté vers la capitale, a été doublé par un réseau d'autoroutes et de voies rapides essentiellement radiales, à l'exception de la Francilienne ; se déplacer d'ouest en est, hors mouvements

pendulaires (domicile travail, séjours de fin de semaine) est relativement aisé en Seine-et-Marne.

Le territoire est par ailleurs sillonné d'un vaste réseau de routes départementales et communales assurant une desserte intercommunale fine. Ces « petites routes » peuvent être l'un des moyens de découverte des richesses du patrimoine local.

2.5. L'agriculture en Seine-et-Marne et en Brie

C'est une région de grandes exploitations agricoles pratiquant la culture du blé, de la betterave à sucre et de l'élevage laitier pour les fromages avec notamment les bries. La rose en est également emblématique, cultivée dans la région de Mandres-les-Roses et de Provins.

Près de la moitié de la surface de la Seine-et-Marne est aujourd'hui vouée à l'agriculture, celle-ci étant dominée pour 75% par la production céréalière.

La richesse de l'agriculture favorise particulièrement le développement d'industries agro-alimentaires (sucrierie Lesaffre de Nangis). L'exportation de ces productions, stockées dans des silos tels que ceux de Melun, Nangis, Rozay-en-Brie ou Verneuil l'Étang, est acheminée par la Seine sur des péniches vers la capitale et au-delà vers le port céréalier de Rouen.

2.5.1. Une agriculture contemporaine dont l'espace est menacé mais toujours compétitive

On observe un double phénomène de disparition des terres cultivables (près de 2 000 ha par an dans les années 1980, moins aujourd'hui), et de réduction du nombre d'agriculteurs (qui a diminué d'environ 30 % depuis dix ans). L'urbanisation, le développement des infrastructures routières et ferroviaires et l'extension des carrières sont de grands consommateurs d'espace.

L'activité agricole est ainsi progressivement repoussée vers le sud et l'est, l'urbanisation devenant de plus en plus forte dans les vallées de la Marne et de la Seine, sur le plateau de Sénart en

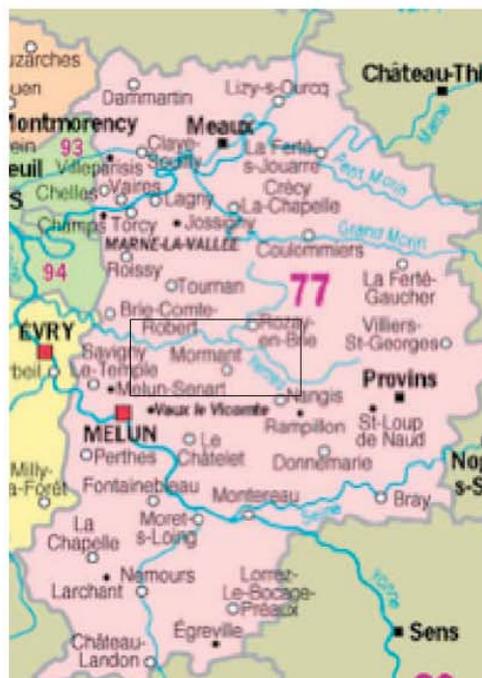


fig.2. Principales villes de Seine-et-Marne et situation du canton de Mromant

¹ C'est le seul département resté inchangé lors de la réforme de 1964 qui a créé autour de Paris les départements de la petite couronne ; cela explique cette disproportion des superficies.

particulier pour ce qui concerne la Brie. Ailleurs elle occupe encore une large part du territoire, avec une domination des productions traditionnelles (blé, maïs, betterave, oléagineux...).

Le début des années soixante-dix a vu les systèmes de production agricole aller vers une simplification. Les productions animales, contraignantes, les cultures dont le rendement stagnait ont régressé au profit de spéculations plus attrayantes. Les exploitations se sont de plus en plus spécialisées vers la céréaliculture, surtout le blé, vers les betteraves et vers le maïs. Dans le même temps, une mécanisation fortement accrue a réduit les besoins en main-d'œuvre. Les exploitations se sont agrandies, parfois au prix d'un endettement conséquent.

L'agriculture, richesse traditionnelle du département, conserve encore une place très importante ; elle occupe environ 341 000 hectares soit 58 % du territoire seine-et-marnais. Ses productions traditionnelles (blé, qui occupe 146 000 ha, maïs, betterave, oléagineux) se maintiennent avec des rendements à l'hectare exceptionnels. La moitié de la production est directement exportée sur le marché international. En outre de nombreux maraîchers et horticulteurs réalisent une part importante du chiffre d'affaire de l'agriculture et, associés aux pépinières et rosieristes, satisfont le quart des besoins des Franciliens.

Par ailleurs, l'abandon progressif de l'élevage pèse également sur la filière laitière et ses productions traditionnelles de fromage de Brie. Un tiers des exploitations comporte néanmoins encore une production animale et 250 exploitations produisent environ 300 000 hectolitres de lait.

Le renouveau agricole semble passer par la diversification agricole poursuivie avec la production de biocarburant, éthanol ou diester, ainsi que par le développement d'activités annexes.

2.6. Le canton de Mormant

2.6.1. Les caractéristiques du périmètre d'enquêtes

Le canton de Mormant se situe à l'ouest de la Brie, à cheval sur la Brie Française et la Brie Centrale, sur les plateaux les plus fertiles. Il regroupe 22 communes pour une population globale de 22 000 habitants (données 2004) et est innervé par 3 axes majeurs : l'A5 qui le relie à la capitale, les nationales N36 et N19 et la départementale D215 qui facilite l'accès aux silos coopératifs. Le TGV Paris-Marseille traverse le canton avec un arrêt quotidien à Melun, il n'a toutefois pas une influence réelle sur le développement urbain de la région.

Bien que situé à une cinquantaine de kilomètres de Paris, à proximité immédiate de Melun et de la ville nouvelle de Melun-Sénart et sous la pression d'une urbanisation dans sa frange ouest, le canton reste relativement à l'écart des pressions urbaines et connaît un essor démographique mesuré. La cause en est d'abord la valeur élevée des terres agricoles et la présence de petits bourgs isolés dont le développement est relativement bien maîtrisé par la réglementation de POS et de PLU restrictifs.

2.6.2. Un paysage de plateau



fig.3. Vue lointaine sur un corps de ferme et sur le paysage environnant (exploitation H / source EBA 77)



fig.4. Ancien corps de ferme organisé autour d'une cour fermée (exploitation A / source EBA 77)

Situé au nord-est de Melun, le plateau de la Brie de Mormant est délimité au nord par la Brie boisée avec ses vallées de l'Yerres et de l'Yvron, au sud par la Brie du Châtelet et les boisements du Val d'Ancoeur, à l'est par la Brie de Provins, et enfin à l'ouest par le plateau de Sénart très urbanisé du fait du développement de la nouvelle ville de Melun-Sénart.

La Brie de Mormant présente un immense plateau dont le relief n'est altéré que par de rares crêtes, dépressions et boisements épars. Dans ce paysage, les villages, fermes pour la plupart isolées, les châteaux ou encore les implantations industrielles (silos et raffineries) ainsi que les alignements d'arbres le long des routes ponctuent le paysage agricole de terres cultivées et ouvertes. Les sols sont généralement de qualité et de forte productivité.

2.6.3. Un patrimoine de fermes fortifiées

La qualité architecturale des fermes participe également à la richesse de ce territoire. Les plus remarquables d'entre elles sont des fermes fortifiées (ferme des Epoisses à Bombon, Ferme d'Andrezel, Ferme de La Salle à Grandpuits, etc.) dont les silhouettes ponctuent la plaine et dont la typologie se retrouve à moindre échelle dans la plupart des fermes du canton.

Ces fermes aux allures de forteresses dont les origines remontent pour la plupart au Moyen-Âge, présentent des bâtiments aux murs extérieurs élevés et percés, ordonnancés autour d'une cour quadrangulaire. On y accède souvent par un porche unique après avoir traversé des douves ou les restes de fossés. Le portail est parfois surmonté d'un pigeonnier porche à l'allure défensive ; on peut aussi trouver un pigeonnier ou un colombier massif à l'angle ou au milieu de la cour. Le corps de logis occupe généralement l'aile ouest.

Cette morphologie se retrouve également dans les fermes du XVIIe et XVIIIe siècle et même dans certains ensembles plus récents du XIXe siècle.

Les maçonneries présentent des appareillages de boutisses en grès éclatés (appareillage de grès massif taillé bouchardés pour les édifices antérieurs au XVIe-XVIIe siècle) noyés en majeure partie dans un enduit de parement au plâtre-chaux dans lequel les linteaux en bois et le pourtour des ouvertures sont dissimulés derrière des bandeaux lissés.

Les murs, du fait de leur fragilité, présentent des fruits importants et sont protégés de la pluie par d'imposantes corniches en plâtre et des bandeaux en lamier. Les toitures en tuiles plates de tonalité rouge foncé, auparavant souvent recouvertes de chaume, comportent de rares lucarnes à engranger et des souches en briques avec chaperon à bords des pignons et contribuent également à lutter contre les infiltrations.

En dépit des ravages, des récessions, de l'évolution des techniques et des styles, l'architecture des fermes et leur contexte paysager ont fait et font preuve d'une certaine permanence, compromis entre résistance et adaptabilité, tout du moins jusqu'à l'apparition au XIXe siècle de la révolution industrielle.

Cette richesse a motivé la création d'un itinéraire touristique qui traverse le canton, dénommé «Thibault de Champagne» qui mène jusqu'à la cité de Provins inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco. Sur ce parcours figurent des édifices importants (Châteaux de Vaux le Vicomte, Blandy-les-Tours et de la Chapelle Gauthier, collégiale de Champeaux, églises de Ramplion ou de Saint-Louis-de-Naud qui figurent parmi les exemples les plus remarquables de l'Art Gothique primitif).

2.6.4. Un territoire de grandes cultures

Dans le canton de Mormant on trouve actuellement un nombre important d'exploitations betteravières et céréalières et une présence significative d'exploitations horticoles et maraîchères. L'utilisation des terres agricoles en 2006 se répartissait en 14,7% de betteraves, 9,5% de céréales (principalement du blé, de l'orge et dans une moindre mesure de maïs), 9,5% de protéagineux (pois), 3,8% d'oléagineux (colza), 0,5% de surfaces en prairies et enfin 9,6% de gel de terres.

La taille moyenne des exploitations agricoles est sensiblement supérieure à la moyenne départementale. Sur les 95 exploitations agricoles du canton, 29 ont une surface agricole utile (SAU) inférieure à 100 hectares (30,5%), dans la moyenne, 54 d'entre-elles ont une SAU comprise entre 100 et 300 hectares (56,8%) et les 12 plus grandes dépassent les 300 hectares (12,6%).

Si l'on excepte la betterave à sucre qui concerne 66 producteurs (43 grands, 18 moyens et 5 petits betteraviers), on trouve sur le périmètre cantonal très peu de grandes cultures industrielles et encore moins laitières à dominante herbe.

3. Le bâti agricole étudié : l'analyse de neuf exploitations

3.1. Les exploitations rencontrées

3.1.1. le choix des exploitations

Une sélection préalable de onze exploitations avait été effectuée, mais deux se sont révélées hors cadre du fait de leur évolution. L'une n'existait pas en 1960 et l'autre avait abandonné toute production agricole pour se consacrer pleinement à des activités touristiques ou de loisir et à une activité équine.

Au total, neuf exploitations agricoles ont donc été analysées. Elles présentent des structures agri-

	Système de production	Diversification	Exploitant	Installation
Exploitation A	Cultures / 120 ha			1970 en reprise familiale
Exploitation B	Cultures / 170 ha	Chambres d'hôtes et salles de réception / prévision logements locatifs		1982, rachat de l'exploitation
Exploitation C	Cultures / 120 ha	Pépinière / prévision logements locatifs	Issu de la formation agricole professionnelle	1960 en reprise familiale
Exploitation D	Cultures / 120 ha		Issu de la formation professionnelle	1991 en reprise familiale
Exploitation E	Cultures / 110 ha	Prévision logements locatifs		1992 en reprise familiale
Exploitation F	Cultures / 316 ha	Location bureaux commerciaux, projet d'activités de loisir et touristiques, prévision de logements locatifs	Issu de la formation agricole professionnelle	1977 en reprise familiale
Exploitation G	Cultures / 180 ha		Issu de la formation agricole professionnelle	1968, rachat de l'exploitation
Exploitation H	Cultures / 125 ha		Issu de la formation agricole professionnelle	1984 en reprise familiale
Exploitation I	Equins (10 Ch) et Cultures / 30 ha	Prévision magasin équitation	Issu de la formation agricole professionnelle	1990 en reprise familiale

fig.5. : tableau récapitulatif des exploitations enquêtées (source EBA nationale)

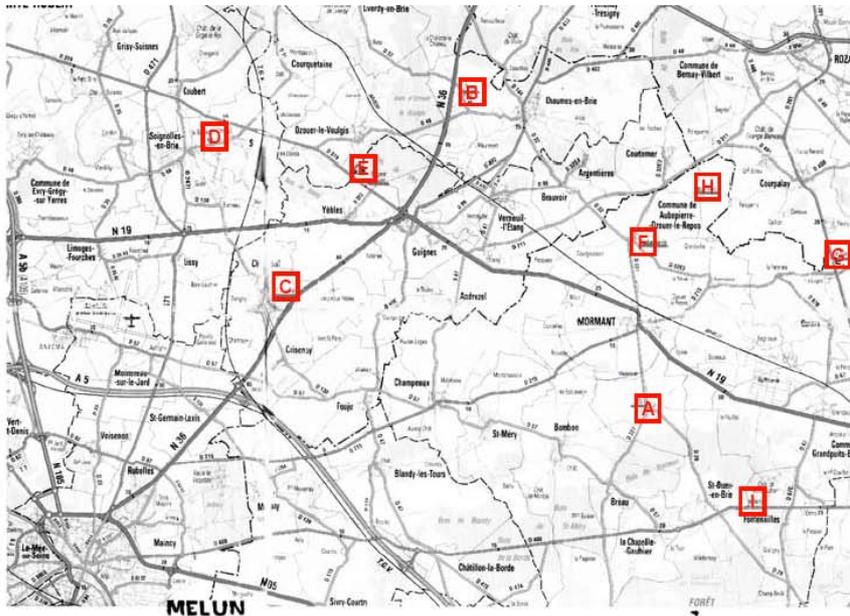


fig.6. Situation géographique des exploitations enquêtées (source EBA 77)



fig.7. Situation en bordure de village (exploitation A) (source EBA 77)



fig.8. Situation isolée (exploitation D) (source EBA 77)

coles relativement variées et ont pour certaines d'entre-elles ont diversifié leur activité. Elles demeurent en ce sens représentatives selon le comité local de l'évolution des exploitations de Mormant.

3.1.2. les types d'exploitations et leurs caractéristiques

Les neuf exploitations enquêtées présentent des systèmes productifs proches, la très grande majorité ayant une SAU comprise entre 100 et 200 hectares (à part l'exploitation F comptant 316 hectares et l'exploitation I n'occupant que 30 hectares). Leur SAU moyenne est de 143 hectares.

Leur système de production repose une base commune de cultures (blé, orge, maïs, colza, féveroles, pois, betteraves). La plupart d'entre elles ont des activités complémentaires, soit productives (élevage équin, pépinières), soit commerciales (locations de bureaux et locaux commerciaux, salles de réceptions, abri pour caravanes, magasin de matériel d'équitation), soit touristiques (chambres d'hôtes et gîtes ruraux).

Parmi les neuf agriculteurs rencontrés, on compte huit hommes et une femme chefs d'exploitation (six sont mariés et trois sont célibataires). Huit d'entre eux ont suivi une formation professionnelle agricole initiale alors qu'un autre s'est reconverti. L'époque médiane de leur installation est relativement ancienne (1979), la plus ancienne datant de 1960 et la plus récente de 1992. Enfin, trois agriculteurs sur les neufs disent n'avoir pas de repreneur connu aujourd'hui.

3.1.3. Répartition et situation géographique

Les exploitations agricoles analysées sont relativement dispersées sur le territoire du Canton de Mormant (fig.6). Certaines sont cependant plus proches des zones de pression urbaines (à l'ouest du canton).

Les exploitations étudiées présentent deux types de situation, soit en bordure de village pour l'essentiel (A, B, D, E, F, H et I (fig.7)), soit isolées pour deux d'entre elles (C et G (fig.8)).

3.2. Evolution historique des exploitations étudiées

- Situation en 1960

Les plus anciennes des exploitations datent au moins du XIIIe siècle, construites initialement par

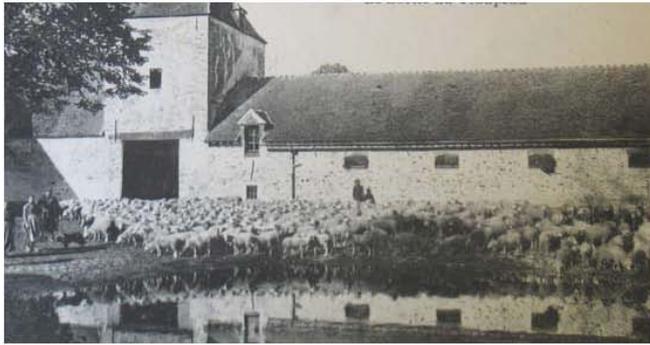


fig.9. Carte postale ancienne montrant le troupeau de mouton à l'abreuvoir (exploitation H / source collection privée - EBA 77)

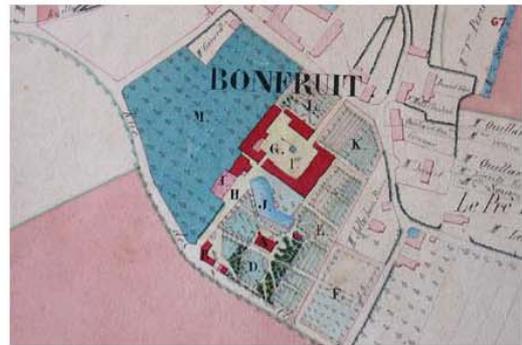


fig.10. Extrait de cadastre 1830 (exploitation H / collection privée - EBA 77)

les templiers. On retrouve également des bâtiments datant du XVe jusqu'au XIXe siècle qui soulignent l'ancienneté des implantations.

En 1960, on pratiquait dans la plupart de ces exploitations un système de polyculture-élevage fondé sur les grandes cultures et l'élevage de bovins et d'ovins, avec des troupeaux pouvant être importants.

Les corps de ferme hérités des siècles précédents étaient généralement clos et organisés autour d'un plan quadrangulaire. Ils sont composés la plupart du temps d'une étable, bouverie, bergerie, de bâtiments de stockage, d'une habitation et de logements d'ouvriers éventuels, ces derniers pouvant être nombreux (de 15 à 20 employés permanents ou saisonniers sur certaines exploitations). L'ensemble des bâtiments, même si certains étaient très anciens, était utilisé.

- les années 1960 et 1970

A partir des années 1960, les exploitations agricoles étudiées ont commencé à abandonner l'élevage pour se consacrer essentiellement aux productions céréalières (arrêt de l'élevage à la fin des années 1960 pour l'exploitation G, au début des années 1970 pour l'exploitation H). Seule l'exploitation E développe une activité équine complémentaire dans les années 1960. Les bergeries, étables, écuries et granges se sont alors libérées progressivement. Si certains de ces bâtiments ont pu être adaptés pour les usages agricoles, d'autres ont perdu toute utilité. Face à ces évolutions, une partie

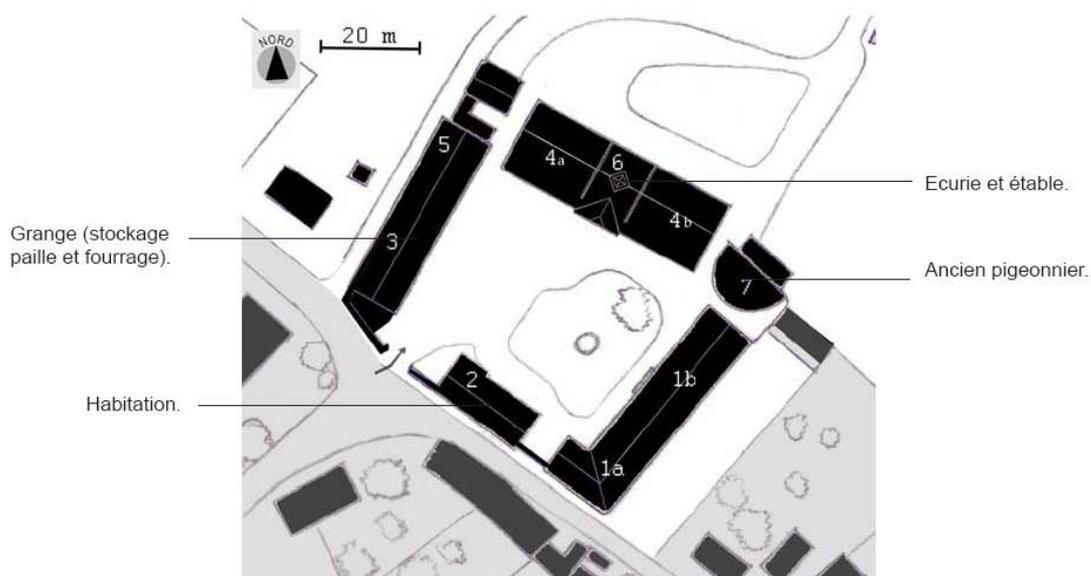


fig.11. Plan masse de l'exploitation B en 1960 (source EBA 77 - EBA nationale)

des bâtiments anciens a alors pu être détruite (c'est le cas de pigeonniers ou de fours à pain par exemple), soit par désaffectation ou pour permettre la construction au même emplacement d'un bâtiment jugé plus fonctionnel.

Les besoins en bâtiments sont généralement plus faibles. Seuls quelques constructions ont lieu lorsque le bâti ancien ne permet pas d'accueillir et de s'adapter aux fonctions agricoles. L'exploitant E construit ainsi un hangar de stockage en place de l'ancienne étable à la fin des années 1960 puis un second hangar de stockage de paille à la fin des années 1970. Si ces constructions sont d'abord installées à l'intérieur du corps de ferme, elles commencent progressivement à en sortir. Pour les autres, peu de modifications majeures ont lieu.

- les années 1980 et 1990

L'abandon de l'élevage se poursuit jusque dans le début des années 1980. C'est à cette même époque qu'apparaissent les premières réaffectations d'usage des bâtiments inutilisés : c'est le cas de l'exploitation F qui loue ses anciens bâtiments comme local commercial tertiaire. D'autres exploitations, même si l'activité céréalière reste l'activité principale, développent ou conservent des ateliers de productions complémentaires : l'exploitation C met en place une pépinière, l'exploitation I (créée dans les années 1980) se tourne vers l'élevage équin.

Les premières diversifications à caractère touristique apparaissent quant à elles au début des années 1990, d'abord par la mise en place de salles de réception puis de chambres d'hôtes ou encore de gîtes (exploitation B). L'activité agricole reste tournée vers la production céréalière comme base mais les voies d'activités complémentaires sont alors nombreuses : soit elles restent dans le domaine productif (élevage équin, pépinière, magasin), soit elles portent sur des locations (locaux d'entreprises, location de logements, salles de réception, abri de caravanes) ou sur des activités touristiques (chambres d'hôtes, gîtes ruraux). Les agriculteurs cherchent de plus en plus à créer une activité annexe notamment pour valoriser et rentabiliser les bâtiments anciens partiellement délaissés par les activités agricoles modernes.

Certaines constructions sont encore adaptées aux nouvelles contraintes imposées par les manœuvres d'engins agricoles et le stockage de ce matériel, d'autres sont utilisées pour le stockage des récoltes (silos ou stockage à plat dans d'anciennes granges)². La plupart du temps les activités agricoles sont cependant sorties des bâtiments anciens adaptés dans la mesure du possible à d'autres usages et d'autres activités.

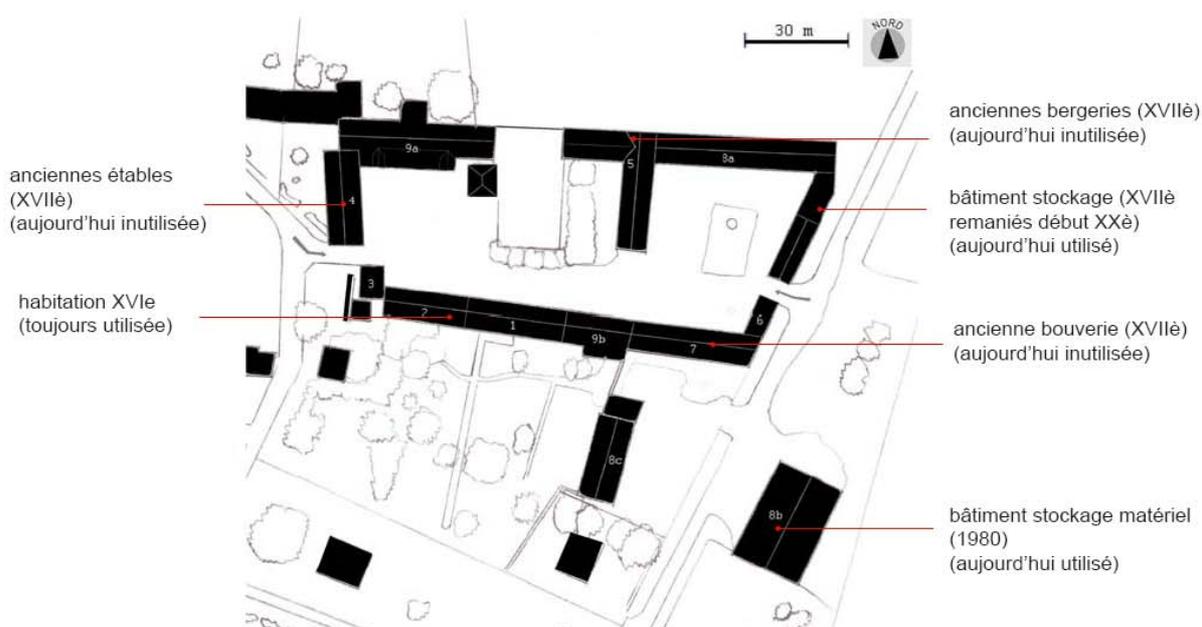


fig. 12. Plan masse de l'exploitation A en 2008 (source EBA 77)

- les années 2000

Dans les années 2000, de nouvelles diversifications sont mises en place (l'exploitation F met en place des gîtes ruraux dans ces anciens bâtiments). A l'inverse quelques nouveaux éléments sont construits (silos sur l'exploitation G) en dehors des cours anciennes.

En 2008, les exploitations étudiées se sont ainsi toutes spécialisées en grandes cultures (à part l'exploitation I ayant un élevage équin annexe). Cinq sur les neuf ont développé ou prévoient de développer une activité annexe permettant de réutiliser et de valoriser une part de leur bâti ancien (B, C, E, F et I). Si ces activités sont variées, elles restent cependant limitées par l'absence de support porteur et se tournent alors de plus en plus vers des systèmes locatifs permanent (et notamment vers de la location de logement).

3.2.1. L'exemple de l'évolution de l'exploitation H

En 1960 le père de l'actuel exploitant était chef d'exploitation. Il employait alors 5 personnes et le système de production associait cultures (céréales, colza, betteraves) et élevage (bovins laitiers, bovins allaitants, ovins et chevaux de trait).

Vingt ans auparavant, en 1940, l'une des bergeries avait subi un incendie et n'avait pas été reconstruite. En 1955, le pigeonnier et une grange inutilisés avaient également été détruits accompagnant l'arrêt de l'élevage. Cette destruction avait permis d'ouvrir la cour et de déplacer l'essentiel des activités de l'exploitation en dehors. En 1965 c'est la toiture de l'étable qui est démontée puis en 1970 l'élevage est définitivement abandonné. De nouveaux bâtiments de stockage sont alors construits (l'un sur les bases d'un ancien bâtiment, l'autre à l'extérieur du corps de ferme).

En 2008 l'exploitation couvre une surface de 125 hectares, entièrement consacrée aux grandes cultures (blé, orge, colza, féveroles et betteraves). Elle occupe trois actifs à temps complet.

Les bâtiments anciens ne sont presque plus utilisés pour les activités agricoles, situés dans



fig.13. Vue aérienne de l'exploitation H dans les années 1990 (collection privée - source EBA 77)

deux hangars de stockage (pour le matériel et pour une partie des récoltes). L'habitation en revanche s'y trouve encore. L'ancienne étable est en état de ruine, une autre est inutilisée depuis 1970 alors qu'un ancien bâtiment d'élevage sert désormais de garage.

L'exploitant ne prévoit pas aujourd'hui de développer une diversification de ses activités dans le but de valoriser les bâtiments anciens inutilisés.

3.3. Typologie du bâti sur les exploitations rencontrées

Au total 74 bâtiments ont été analysés sur les 9 exploitations étudiées représentant une surface totale de 33481 m², soit une surface moyenne de 3720 m² par exploitation.

Les bâtiments anciens sont très largement majoritaires en termes de surface au sol (90,8%), une grande part datant d'avant 1800 (55,1%, alors que 27,4% du bâti ancien date du XIXe siècle). L'origine des exploitations peut être ancienne (exploitation A datant a priori du XIIe siècle). On retrouve également le cas d'une ferme modèle construite au XIXe siècle (exploitation F). Les bâtiments anciens, s'ils sont nombreux, sont cependant de moins en moins le lieu des activités agricoles et sont soit progressivement délaissés, soit utilisés de façon plus ou moins optimale par les activités agricoles modernes, ou encore abritent des activités de diversification.

Les bâtiments construits après 1960 sont à l'inverse très minoritaires (9,2%), aucun bâtiment sur les exploitations étudiées n'a cependant été construit après 2000. Ils sont liés à l'activité céréalière (abri de matériel ou stockage de récolte) ou à des activités productives annexes (pépinière, élevage équin).

3.3.1. Le logement des agriculteurs

Les habitations représentent en termes de surfaces 6,8% du bâti. Elles prennent exclusivement place dans le bâti ancien, insérées généralement dans les corps de ferme à cour fermée. Elles peuvent cependant être de plus en plus séparées du lieu des activités agricoles (exploitation E). Ces constructions sont généralement à étage, dominant dans le plan et les perspectives du siège de l'exploitation agricole, et peuvent être conséquentes (exploitation F (fig.15)). Elles sont la plupart du temps en bon état et laissent apparaître quelques fois des ornements ou éléments de construction légèrement complexes. Elles ont pu être remaniées ou connaître des rénovations (modifications des ouvertures sur les exploitations D et F, reprise de la façade sur l'exploitation H (fig.14)).



fig. 14. Habitation datant XVIIIe siècle (exploitation H / source EBA 77)



fig. 15. Habitation datant XIXe siècle (ferme modèle) (exploitation F / source EBA 77)

3.3.2. Le bâti agricole ancien

On retrouve parmi les bâtiments agricoles anciens différents éléments : anciennes étables, bergeries, écuries, poulaillers, bouveries, granges, stockage de matériel, ateliers, caves et enfin pigeonniers sur certaines exploitations. L'ensemble était lié à l'organisation dominante avant 1960 reposant sur de la polyculture et élevage à dominante bovins et ovins.

Essentiellement organisés autour de l'ancienne cour de l'exploitation agricole, ils constituent des ensembles compacts et homogènes à caractère parfois défensifs. Certaines formes ou ornements laissent deviner le passé ancien de ces constructions et leur usage multiple (à la fois petite forteresse et exploitation agricole).

Si les bâtiments les plus anciens encore visibles aujourd'hui étaient construits en murs maçonnés

et charpente de bois, des bâtiments de stockage avec des charpentes en treillis métalliques (type Eiffel) ont fait leur apparition dès la seconde moitié du XIXe siècle.

Les charpentes des bâtiments anciens sont cependant majoritairement en bois (93%), peu étant métalliques (7%). Les matériaux de couverture sont pour l'essentiel les tuiles (50% de tuiles plates et 38% de tuiles mécaniques), le reste en tôles métalliques (12%).

Les étables et écuries

Les étables et écuries sont en murs pierre avec des plafonds bois étant généralement bas. Inutilisées du fait de l'abandon de l'élevage, leur volume permet difficilement d'accueillir les activités agricoles modernes. Elles ont pu être parfois démolies (exploitation H), ou servent sinon plus ou moins de rangement de petit matériel (exploitation E). D'autres ont pu devenir support de diversification (locaux entreprise sur l'exploitation F).

Les granges

Elles sont également en murs pierre et peuvent présenter de grands volumes intérieurs, toutes étant en charpente bois (exploitation A). Elles sont généralement de plain-pied, certaines étant cependant à l'étage des anciennes étables ou écuries. Elles peuvent parfois présenter des types d'architectures originales (exploitation B). Elles servent actuellement de stockage des récoltes (stockage à plat) ou d'entrepôt du matériel, celles de plain-pied accueillant facilement les activités agricoles actuelles. Elles ont pu être modifiées pour accueillir le stockage des récoltes (lanterneaux en toitures sur l'exploitation G).

Les bâtiments de stockage



fig. 16. Corps de ferme ancien avec bâtiments servant de stockage et ancien pigeonnier (exploitation E / source EBA 77)

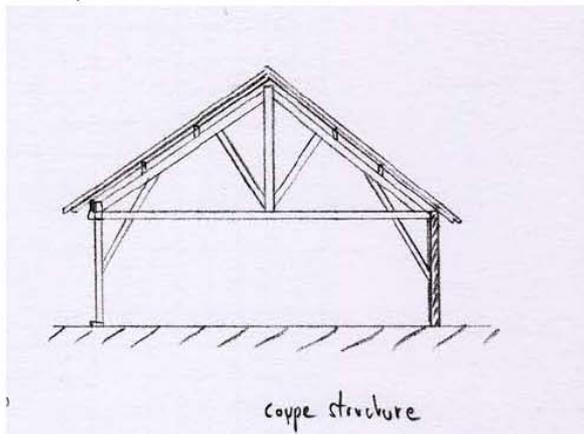


fig. 17. Coupes d'un ancien bâtiment agricole (source EBA 77)



fig. 18. Charpente métallique type Eiffel du XIXème siècle (exploitation F / source EBA 77)

Certains bâtiments de stockage sont plus récents (fin XIXe), pouvant être en structure métallique (exploitation C, E ou F) avec système Effeil (fig.18) ou structure bois (exploitation H). Ils peuvent être couverts en tôles métalliques ou fibre ciment. Ils servent actuellement à l'entrepôt du matériel ou au stockage des récoltes (en silos généralement). Ils peuvent avoir connu des extensions de toiture depuis 1960 (exploitation E ou D).

Autres éléments

On retrouve des éléments remarquables sur certaines exploitations, comme des pigeonniers (exploitations G et E), colombiers (tous sont actuellement inutilisés), porches (exploitation A) ou tours défensives (exploitation E).

3.3.3. Bâtiments agricoles modernes et neufs

Le passage d'un système de polyculture élevage à un système céréalier a entraîné à la fois la réutilisation maximale des bâtiments anciens qui pouvaient être facilement adaptés mais aussi la construction de quelques nouveaux bâtiments (soit à l'emplacement d'autres constructions, soit en dehors de la cour (fig.19)).

On observe différents types de bâtiments agricoles actuels liés aux systèmes agricoles rencontrés. L'abri du matériel et les ateliers peuvent utiliser de nombreux espaces notamment les anciens bâtiments (anciennes granges, parfois bergeries, anciens bâtiments de stockage). Le stockage des récoltes, quand il y en a sur l'exploitation, est réalisé soit à l'intérieur de bâtiments anciens (anciens stockage, granges), à plat ou en cellules, soit en extérieur en silos métalliques verticaux (fig.20). Enfin, l'adoption d'autres systèmes agricoles ou la diversification des activités ont impliqué des constructions spécifiques : serres (fig.22), boxes à chevaux, manège (fig.23) ou étables en stabulation libre pour



fig.19. bâtiment de stockage matériel datant des années 1980 (exploitation A / source EBA 77)



fig.20. Silos de stockage installés dans les années 1990 (exploitation F / source EBA 77)



fig.21. manège à chevaux (exploitation I / source EBA 77)



fig.22. serre pour pépinière (exploitation C / source EBA 77)

bovins.

Les bâtiments agricoles récents ont une nette tendance à «sortir» progressivement du site d'exploitation traditionnel et à faire éclater les cours fermées. Il s'agit généralement de constructions légères consistant en des lieux de stockage (silos présents sur l'exploitation ou en coopérative, abri pour le matériel) dont les toitures sont pour la majorité en tôles métalliques (52%). Elles sont sinon soit en tôles ondulées de fibre ciment (32%) ou en tuiles mécaniques (16%).

Bâtiments de stockage

Ils ont pu être construits au même emplacement que les bâtiments anciens alors démolis, et sont parfois des corps de ferme (pour les derniers). Pour les plus récents, ils peuvent être totalement fermés (exploitation A avec bardage métallique de couleur beige). Ils peuvent être en structure métallique ou structure bois (exploitation D). Ils servent pour la plupart encore au rangement du matériel et parfois au stockage des récoltes. Certains ont pu perdre leur première vocation, pouvant être support de diversification (local à caravanes sur l'exploitation F).

Les silos

Les silos sont présents sur la plupart des exploitations. S'ils ont été placés très généralement dans le bâti ancien (intérieurs des anciennes granges ou sous les bâtiments de stockage), ils sortent de plus en plus des bâtiments (exploitation G en 2005). Ils peuvent alors être placés en dehors des corps de ferme, dissimulés par des haies (exploitation F).

4. Thématiques et problématiques dégagées

4.1. Peu de constructions récentes

La mutation de l'agriculture des années 1960 en Seine-et-Marne, qui s'est traduite par le passage du passage d'un système de polyculture élevage associant les grandes cultures à des élevages bovins et ovins à un système agricole exclusif de grandes cultures, a entraîné peu de constructions de bâtiments modernes.

La faible présence de ces constructions récentes s'explique à la fois par l'activité céréalière économe en bâtiment et par une réutilisation d'une partie des bâtiments anciens. De plus, le stockage en coopérative limite les besoins de bâtiments sur les sites d'exploitation. Les corps de ferme ont ainsi peu évolué par rapport à d'autres régions, les modifications étant essentiellement intérieures au bâti et limitées à quelques constructions récentes.

Lorsque les bâtiments adaptables n'ont cependant pas suffi, les exploitants ont construit d'autres bâtiments de stockage et silos en dehors de cours fermées. Celles-ci ont alors été ouvertes pour créer



fig.23. Ancienne étable en ruine (exploitation H / source EBA 77)



fig.24. Ancienne étable utilisée comme stockage matériel (exploitation E / source EBA 77)

des espaces de circulation cohérents, ou au contraire sont restées fermées et l'essentiel des activités agricoles s'est déplacé sur d'autres lieux impliquant souvent la création de nouveaux accès.

On observe ainsi des exploitations dont les plans de masse n'ont presque pas bougé depuis 1960 (exploitation B ou exploitation G, à part la mise en place d'un silo métallique extérieur en 2005), les modifications ayant été essentiellement intérieures par des réaménagements successifs. Parfois, seul un bâtiment neuf a été construit à l'extérieur du corps de ferme (exploitation A). A l'inverse, certaines exploitations ont moins de bâtiments qu'en 1960, n'ayant connu aucune constructions et ayant démolit des bâtiments anciens inutilisés (exploitation H).

4.2. Une sous utilisation et un abandon progressif des bâtiments anciens

Une partie importante des bâtiments anciens, et notamment les étables entravées et bergeries, s'est face à cette évolution retrouvée inutilisée ou difficilement utilisables (fig.24). Le changement s'est traduit par un excédent de bâtiments par rapport aux nouveaux besoins sur les exploitations étudiées. Seuls les hangars ou bâtiments nécessaires et susceptibles d'une réutilisation facile ont été réaménagés pour la remise de matériel et le stockage des récoltes, avec l'ajout intérieur ou extérieur de silos (près d'un tiers des bâtiments anciens a été remanié) ; les autres ont été délaissés, parfois démolis (fig.23), parfois transformés pour devenir support de diversification.

4.3. Diversification et réutilisation des bâtiments délaissés

Les bâtiments vides et inutilisables (bergeries, étables entravées, certaines granges, anciens logements des employés moins nombreux, etc.) ont ainsi posé rapidement la question de leur devenir et de leur utilisation et de leur valorisation. Si l'activité céréalière est restée la base de l'ensemble des exploitations rencontrées, certaines ont développé d'autres activités.

La diversification des activités à partir des années 1980 a ainsi permis le changement de destination de certains bâtiments anciens désaffectés sur trois exploitations : réutilisation d'ordre commercial (location de salles pour les séminaires ou les mariages, locaux d'entreprises (fig.25), stockages caravanes) et réemploi pour l'accueil touristique à partir des années 1990 (chambres d'hôtes et gîtes ruraux) même si malgré la proximité de Paris le développement de cette activité semble toujours limité ; la pression urbaine se traduit plus par le développement d'activités particulières (centres équestres et élevages équins par exemple).

Certains exploitants envisagent actuellement de développer du logement locatif dans les anciens bâtiments, d'autres pensent au contraire se concentrer sur leur activité agricole sans diversification particulière. Les anciens bâtiments difficilement utilisables par les activités agricoles restent alors vides ou sous-utilisés et tombent parfois en ruine comme sur l'exploitation H.

Les possibilités de diversification restent ainsi limitées pour utiliser un parc immobilier ancien riche mais important en termes de surface et d'entretien lourd pour les agriculteurs. Les éventualités de réutilisation devraient néanmoins s'accroître à la faveur de l'urbanisation croissante et de l'enri-



fig.25. Ancienne étable utilisé comme stockage matériel (exploitation F / source EBA 77)



fig.26. Corps de ferme ancien avec local vente directe pour pépinière (exploitation C / source EBA 77)



fig.27. Ancienne étable et grange transformées en salle de réception / côté cour recevant du public (exploitation C / source EBA 77)



fig.28. Ancienne étable et grange transformées en salle de réception / arrière du bâtiment servant d'espace de stockage (exploitation C / source EBA 77)

chissement des caractéristiques du tissu économique et social environnant : activités économiques, sociales et culturelles, réseaux divers, propositions de services, locations, etc. On peut craindre que les perspectives soient inverses pour les activités agricoles.

4.4. La diversification, vecteur de l'éclatement des sites

L'organisation du site et des espaces extérieurs varie selon la nature de la réutilisation des bâtiments anciens et l'orientation de l'exploitation agricole.

Dans l'exploitation B ayant développé une diversification touristique, le site d'accueil a été séparé totalement des activités agricoles. L'abri du matériel de même que sa circulation se font à l'écart et ne sont pas visibles (fig.28). L'accueil du public est également soigné dans l'exploitation C ayant une grosse activité de pépinière et effectuant de la vente sur place (fig.26).

Au contraire, la différenciation des espaces reste faible dans les exploitations ayant conservé uniquement une activité agricole (exploitation H), même si la structure et l'activité des membres de la famille (double actifs, conjoints exerçant d'autres professions, etc.) ainsi que la préoccupation de leur environnement semble également influente sur la différenciation des espaces alloués à l'exploitation agricole et de ceux dédiés à la vie privée.

5. Conclusions et ouvertures

Ces enquêtes révèlent la façon dont des exploitations ont pu d'une part utiliser et réutiliser une partie des bâtiments anciens (tout en nécessitant parfois de nouvelles constructions), et d'autre part délaisser des pans importants de bâtiments non utilisés (parce qu'inadaptés ou en surnombre) par les activités agricoles. La désaffectation de ce bâti pose la question de son entretien et de son coût pour les exploitants. En l'absence d'usage possible, le coût d'entretien reste ainsi difficile à assurer pour les agriculteurs, soulevant la double question à la fois du devenir de ces bâtiments et au-delà des possibilités qu'auront les agriculteurs d'en tirer bénéfice.

Ainsi une partie des exploitants ont cherché et développé des activités complémentaires, permettant de réutiliser et de valoriser une partie de leurs bâtiments anciens.

Les activités agricoles ne sont plus confinées dans l'ancienne cour et tendent à se déporter au moins partiellement dans des bâtiments à l'écart, la récolte étant déjà stockée. En effet, l'évolution des méthodes et moyens de production agricole a généré de nouveaux besoins nécessitant de nouvelles constructions.

Se dirige-t-on ainsi vers une séparation nette entre des bâtiments modernes d'exploitation agricole d'une part et des bâtiments anciens voués à l'habitat et à la diversification des activités d'autre part, puisque cette dernière incite à un cloisonnement plus marqué des différentes activités ?

Bibliographie

CAUE Seine-et-Marne, date non com., *Atlas des Paysages*

Ouvrage collectif, date non com., *Seine-et-Marne*, Editions Bonneton

Plancke R.C., date non com., *Histoire de Seine-et-Marne*, Editions z

Participation et remerciements :

Pierre Thiebaut, délégué MPF 77, Guilhem Brun, architecte, Philippe Grandjean CAUE 77, Isabelle Chanclud, Vincent Le Quiniou, chambre d'agriculture 77

Personnes auditionnées :

Pierre Thiebaut, délégué MPF 77, Guilhem Brun, architecte.

Crédits photographiques :

MPF 77

Photographie première page : Vue de l'exploitation G

PRINCIPALES CONCLUSIONS

1. Du point de vue agricole

1.1. Au niveau local

- L'existence d'un système de production agricole dominant dans chacune des aires d'études y détermine la majorité des questions de l'évolution et du devenir des bâtiments agricoles du territoire.
- *Le vieillissement du parc immobilier agricole*, composé de bâtiments anciens et même modernes devenus obsolètes, pose aux agriculteurs un problème de gestion croissant, plus ou moins important selon l'importance du parc à gérer et du système de production.
- *La diversification des activités des exploitations*, qu'il s'agisse de la valorisation directe des produits ou de l'accueil touristique, est le principal support de l'utilisation des bâtiments agricoles anciens ; son importance varie sensiblement selon les opportunités locales et les politiques mises en place.

1.2. Au plan général

- La Politique Agricole Commune et ses compléments nationaux constituent les premiers facteurs - outre les progrès techniques- de l'évolution agricole et, en conséquence, de celle des bâtiments agricoles.
- *L'évolution des exploitations a engendré des besoins nouveaux et accrus de bâtiments :*
 - L'agrandissement des exploitations, qui a pu être très important sur certains territoires, a suscité, par étapes chronologiques, un accroissement de plus en plus important des besoins de bâtiments dans les exploitations concernées.
 - La spécialisation quasi générale des exploitations agricoles et la spécificité croissante des bâtiments nécessaires, ont accentué l'abandon en plusieurs générations successives des bâtiments antérieurs inutilisés ou devenus inadaptés.
 - La modernisation technique permettant l'amélioration de la productivité du travail, en particulier la motorisation, a contribué à accroître la dimension des locaux (besoins de remise du matériel ainsi que d'accès, de manutention et de manœuvre).
- *Tous les types de bâtiments sont concernés par l'obsolescence et menacés de désaffectation à terme*, même si le problème est plus atténué pour ceux ayant une certaine valeur « patrimoniale ».
- *Les perspectives d'évolution de la PAC* inquiètent les agriculteurs et font craindre une accélération de la concentration des exploitations et la poursuite de la modernisation de bâtiments d'exploitation. Cela donne plus d'acuité au problème général du devenir des bâtiments agricoles obsolètes ou sortis des exploitations.

- *La même inquiétude sur l'impact de l'évolution de la PAC et des autres politiques agricoles sur l'exploitation* accentue les préoccupations sur l'avenir tout en manifestant un intérêt pour la diversification éventuelle des activités agricoles ou non, plus particulièrement dans les exploitations petites et moyennes...

2. D'un point de vue patrimonial et architectural

2.1. Au niveau local

- Une sensibilisation insuffisante des agriculteurs à la qualité patrimoniale (ancienne et contemporaine) de leur bâtiments agricoles.
- Une importance parfois considérable d'éléments annexes à sauvegarder. Elle pose par ailleurs la questions de moyens nécessaires et pouvant être réellement alloués pour mettre en place une politique de sauvegarde et de valorisation.
- Un impact croissant, considéré de plus en plus comme négatif, des nouveaux bâtiments agricoles sur l'environnement patrimonial et paysager de l'exploitation.
- Une tendance à l'auto rénovation et à l'auto construction, liées au coût de main d'œuvre et à la cherté de certains matériaux d'origine. Les exploitants utilisent dans ce cas des structures faciles à mettre en œuvre, avec des matériaux peu chers et rapide d'utilisation.

2.2. Au niveau général

- Un rôle positif des organismes de préservation et de valorisation du patrimoine (pays, Parc Naturel Régional...), quoique limité par leur faible couverture géographique (PNR).
- Un manque d'information sur les outils et mesures créées en faveur ce patrimoine, en particulier les aides de la Fondation du Patrimoine.
- Un manque de connaissances des qualités de l'architecture rurale traditionnelle dans le monde agricole.

3. D'un point de vue territorial

3.1. Au niveau local

- La dynamique locale des activités culturelles et sociales est, au moins autant que la politique agricole générale, un élément-clé du développement et des perspectives offertes aux exploitations agricoles

- L'approche par territoire (Pays, PNR, CDC ...) est le niveau géographique le plus homogène et le plus cohérent tant pour établir un diagnostic du bâti agricole que pour mettre en place des actions appropriées et pertinentes. ¹
- L'existence d'un foisonnement de structures et de collectivités locales, qui semble assez épars, pose la question de l'acteur le plus apte à définir et animer une politique locale du bâti agricole.

3.2. Au niveau général

- Les politiques du patrimoine rural et de l'architecture sont de plus en plus décentralisées : l'inventaire du ministère de la culture aux régions, le rôle grandissant des Parcs Naturels Régionaux et des Caue ...
- Pour autant cette prise en main par les instances locales entraîne un cloisonnement des acteurs entre eux et une méfiance vis à vis des initiatives venant du national .
- L'existence d'outils mis en place en faveur d'initiatives locales : les Pôles d'Excellence rurale, les programmes européens Leader... nécessitent une vraie appropriation locale tout en bénéficiant d'un appui national.

4. Du point de vue des acteurs pouvant être concernés

4.1. Au niveau local

- Un manque évident de diversité et d'originalité dans la panoplie des types de diversifications observées ou envisagées dans les exploitations étudiées. L'agriculteur manque de projets et d'accompagnement. Le risque d'uniformisation des possibilités de diversification est réel et peut appauvrir éventuellement l'attractivité et la diversité d'un territoire.
- Le sentiment d'une évolution rapide des attentes sociales vis à vis de l'agriculteur qu'il a de la peine à appréhender et à fortiori à s'approprier (est-il producteur? responsable de l'environnement? animateur du territoire? Etc.)
- Les élus locaux et les organismes agricoles, encore peu sensibilisés sur ces questions, particulièrement sur celle de la gestion à long terme du parc bâti agricole, les inscrivent peut-être dans leurs priorités affichées, mais bien moins dans celles de leur action.
- La présence ou l'absence de « politiques » locales sont déterminantes sur la mise en place ou non de d'actions particulières chez les agriculteurs. (cf. le recensement des plans d'urbanisme et de l'implication des différents acteurs dans l'étude générale des exploitations).

¹ En témoigne le fait que les informations apportées par l'étude à l'échelle des territoires s'avèrent à usage et à signification essentiellement locales

- L'efficacité particulière et reconnue des structures en réseau, permettant l'interaction d'acteurs aux préoccupations diverses, au niveau local. Le trio Mpf/Caue et chambre d'agriculture a été le plus souvent le noyau dur des comités de suivi locaux.
- Par endroit, le problèmes posé des documents d'urbanisme, montre une vision effectivement trop « urbaniste » et insuffisamment « ruraliste », pour traiter équitablement de la gestion de l'espace rural et agricole.

4.2. Au niveau général

- Un défaut général d'appréciation de la valeur architecturale, culturelle et socio-économique des bâtiments agricoles anciens et le manque d'intérêt pour la question des abords et de l'intégration paysagère est à souligner. Se pose la question de la vision esthétique et sensible du bâti agricole par l'agriculteur lui-même et les acteurs, notamment les élus, locaux. Ce problème se retrouve à tous les niveaux, de celui du gouvernement à celui des intéressés².
- L'insuffisance d'identification des problèmes relatifs aux bâtiments agricoles et de coordination des différents acteurs nationaux, effectifs ou potentiels, en particulier des administrations et autres institutions.
- Un cadre réglementaire des politiques d'urbanisme qui devrait mieux prendre en compte la problématique du bâtiment agricole dans l'espace rural (aspects patrimoniaux, architecturaux et paysagers) et notamment la réflexion sur le changement de destination des bâtiments agricoles délaissés.

² Ce qui peut amener à se poser la question : celle de la perte du bâti agricole ancien ou du manque de qualité dans les bâtiments contemporains est-elle un faux problème ? Cela expliquerai au moins l'absence d'intérêt qu'il suscite actuellement.

Partie IV

Recommandations

**six axes de travail pour améliorer la prise en compte
du patrimoine bâti dans les exploitations agricoles**

L'étude s'est appuyée sur une analyse précise de 120 exploitations en France et des entretiens réalisés sur place avec les agriculteurs et les acteurs locaux. C'est en particulier de ces débats et des diverses réunions de restitutions menées localement que Maisons Paysannes de France a pu faire émerger quelques pistes de réflexions, accompagnées de recommandations générales adressés aux responsables locaux et nationaux.

Les recommandations ci-dessous ne sont que des axes de réflexion pouvant être utilisés pour participer à la définition d'une politique plus large, réunissant tous les organismes compétents sur ces thématiques, et à l'initiative des pouvoirs publics.

Maisons Paysannes de France, par ses compétences et son réseau territorial, se tient à la disposition des pouvoirs publics pour participer à la mise en œuvre d'actions visant un objectif commun : la préservation et la valorisation de bâtiments agricoles intégrés dans l'environnement économique et naturel de l'exploitation agricole.

Recommandation n°1 – Etendre l'expérience menée dans d'autres territoires et valoriser l'étude auprès d'un public plus large

Afin de parfaire la connaissance de l'utilisation des bâtiments et de leur évolution et de sensibiliser les acteurs ruraux, il serait souhaitable d'étendre l'expérience à d'autres territoires, afin d'enrichir la compréhension du monde agricole et de permettre le partage de différentes expériences, pouvant avoir des similarités entre différents territoires.

- ❑ **rendre l'étude plus accessible en facilitant la diffusion d'une publication remaniée de l'étude vers un public plus large**, préparée par Maisons Paysannes de France et avec l'aide du Ministère de la Culture et de la Communication.

- ❑ **favoriser la multiplication des telles expérimentations sur le territoire français.** Maisons Paysannes de France est prête à retravailler sur l'outil méthodologique créé pour l'étude, en la rendant plus simple et plus accessible dans son usage, afin qu'elle puisse être reprise par quiconque s'intéressant à la compréhension de son territoire et à son devenir. Plus qu'une étude nationale, nous avons élaboré un outil méthodologique pour faciliter la compréhension d'un territoire dans son économie agricole et dans son potentiel patrimonial : description géographique, description économique, sociale et culturelle, analyse de l'évolution de sites, rencontre avec les agriculteurs... Elle permet donc de regarder en mobilisant différents regards un territoire et de réfléchir et d'échanger sur les enjeux de celui-ci.

En utilisant la méthode créée, un groupe d'acteurs ruraux peut découvrir la complexité du développement durable d'un petit territoire, en comprendre les différentes composantes,

prendre conscience de la diversité de points de vue possibles, produire de façon collective un diagnostic et à terme une stratégie adéquate.

Recommandation n°2 - Réunir un collectif d'acteurs autour d'un projet commun « bâtiments agricoles, paysages ruraux et développement des territoires »

Cette étude a permis dans un cadre assez général de comprendre les mécanismes de transformation des exploitations et leur impact dans le territoire, en mobilisant les acteurs du monde agricole, environnemental et culturel.

De cette expérience et des nouvelles mises en réseaux qu'elle a suscité au niveau local, il nous paraît important de la transposer au niveau national en :

- ❑ identifiant les différents acteurs nationaux et têtes de réseaux pouvant être concernés par la question du bâti agricole : milieu agricole, milieu architectural, milieu environnemental, milieu des politiques locales, milieux universitaires, milieux bancaires...
- ❑ mobilisant ces partenaires autour d'un thème de travail transdisciplinaire commun comme « architecture et agriculture dans le développement du territoire ». Un manifeste permettrait de définir ce discours cohérent et mobilisateur.

Recommandation 3 : Sensibiliser sur la question du bâti agricole : réapproprier les lieux anciens en cours ou en risque d'abandon et construire de nouveaux bâtiments de qualité

Une des réalités constatées sur le terrain montre qu'une sensibilisation pourrait être accrue auprès de différentes cibles concernées sur la question du bâti agricole et de son environnement rural. Avant d'élaborer un plan d'actions, il nous paraît important de définir vers qui s'adresser et de mieux comprendre les préoccupations de chacun.

- ❑ **Mieux définir les populations cibles et comprendre leurs besoins et leur réticences** : agriculteurs, élus locaux, professionnels du bâtiment, acteurs locaux divers, administrations et institutions centrales,...
- ❑ **Créer un espace de discussion entre le monde agricole et le monde architectural et patrimonial**. Cet espace pourrait se concrétiser par des échanges, des projets communs, la retransmission de dialogues (carnets d'entretiens...)
- ❑ **Construire et diffuser un discours cohérent, faisant le lien entre qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments, qualité des productions agricoles et développement des territoires** en créant des documents de sensibilisation générale, ciblés sur les intéressés
- ❑ **Utiliser les différents médias** : portails et réseaux web, presse spécialisée et locale, les réseaux d'agriculteurs

Recommandation° 4 – Encourager la rencontre des différents réseaux et des compétences locales et favoriser l'organisation d'un groupe reconnu au niveau national et local

Le comité de pilotage national a pu devenir l'espace de dialogue entre différentes disciplines et différentes visions du monde rural : agricole, géographiques, paysagère et environnementale, patrimoniale, architecturale. S'apparentant quasiment à un collège de compétences, il a permis de tenir compte des différentes approches du bâti agricole, pour en donner une vision et une compréhension la plus complète possible. On pourrait retrouver ce modèle de « collège » consultatif au niveau national et au niveau local, en intégrant les acteurs publics et les acteurs privés.

- ❑ **Définir une stratégie et des moyens d'actions au niveau national** via un rapprochement entre agriculture, espace rural et culture.:avec une impulsion d'un travail en réseau
- ❑ **Encourager le rapprochement au niveau local de différentes structures** (niveaux régionaux, département, Pays, communauté de communes, Parc Naturel Régional, caue, chambres d'agriculture, associations....) et leur donner un espace de discussion et de consultation.
- ❑ **Entrer dans le dialogue avec des industries** de conception de bâtiments agricoles préfabriqués et des industries de composants de constructions, poser la question de l'intégration des panneaux photovoltaïques dans les toitures

Recommandation n°5 - Former les professionnels de la construction aux besoins du monde agricole, à la préservation du patrimoine bâti et à l'ouverture vers la qualité des créations de bâtiments

L'étude a montré un manque d'appel aux hommes de l'art pour les projets de constructions de bâtiments d'exploitation. ce ci peut s'expliquer par une méconnaissance du rôle de l'architecte et d'idées reçues à son sujet et sur sa manière de travailler. Il est également manifeste qu'il manque des professionnels aguerris aux spécificités du monde agricole et de ses besoins. On constate donc une méconnaissance mutuelle de ces deux univers alors qu'il est manifeste qu'un marché potentiel est présent.

- ❑ **Ouvrir l'approche agricole aux professions de l'architecture**
- ❑ **Permettre l'identification et la mobilisation de structures et de professionnels compétents** dans le cadre d'un projet de bâtiment (artisans, architectes, cabinets d'étude, ...) en éditant un annuaire ad hoc, créer un cycle de formations adaptées

- ❑ **Valoriser le site www.architectureagriculture.com** et développer par ailleurs un espace d'échanges libres entre agriculteurs, architectes particuliers, élus ... sur des questions/réponses, des petites annonces, des échanges de matériaux ou de solutions...

Recommandation n°6 – Composer des aides financières en mobilisant celles existantes et en mettant en place de nouvelles formules localement pour faciliter les projets

Afin de soutenir les initiatives d'agriculteurs ou de collectivités locales, et d'encourager la mobilisation de tous les acteurs du monde rural, qu'ils soient publics ou privés, le partenariat public-privé doit devenir un élément clé d'un projet de territoire. Pour beaucoup d'agriculteurs, il est plus logique et plus simple d'aller voir le secteur bancaire pour un projet que d'identifier et obtenir des ressources publiques (qui s'amenuisent) par ailleurs. La voie de la défiscalisation peut s'avérer un encouragement important dans la décision d'engager un projet.

- ❑ **déterminer les projets-clés et définir les besoins en financement :** acheter, entretenir ou réaliser un bâtiment d'exploitation, le reconverter ou l'animer dans une logique de diversification économique...
- ❑ **identifier et mobiliser les sources de financements existants** localement et au niveau national en communiquant sur leur condition d'attribution.
- ❑ **Faire une analyse d'expériences réussies et imaginer des formules adaptées en privilégiant les montages financiers multipartites** (public-privé), les incitations (subvention, défiscalisation...) ou les formules de prêts préférentiels
- ❑ **Lancer et accompagner une expérience dans un territoire.**