

ÉTUDE SUR LES LISIÈRES AGRIURBAINES

PRÉCONISATIONS POUR L'INTÉGRATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

ASSOCIATION PATRIMONIALE DE LA PLAINE DE VERSAILLES
ET DU PLATEAU DES ALLUETS



UN GUIDE POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DE LA PLAINE DE VERSAILLES

La présente étude se décompose en cinq parties.

La première partie consiste en un diagnostic des paysages et des pratiques agricoles de la Plaine de Versailles, en révélant les logiques d'implantation du bâti et des espaces urbains, ainsi que les espaces agricoles vivriers qui leur étaient rattachés.

La deuxième partie consiste en la présentation de trois études de cas, menées dans le cadre de cette étude, permettant de concrétiser ses préconisations, et de les situer avec une application sur le terrain.

La troisième partie consiste en la présentation de préconisations à l'échelle urbaine, en montrant les interactions possibles entre pratiques agricoles et urbaines.

La quatrième partie regroupe les préconisations à l'échelle des corps d'exploitation, avec une dissociation par filières.

La cinquième partie regroupe les préconisations par éléments généraux et communs entre filières agricoles.

SOMMAIRE

| | | | |
|--|-----------|--|------------|
| INTRODUCTION | 5 | CAS D'UNE EXPLOITATION CÉRÉALIÈRE | 66 |
| PARTIE 1 : DIAGNOSTIC | 9 | Constat et enjeux | |
| PARTIE 2 : ÉTUDES DE CAS | 23 | Recommandations et mise en oeuvre | |
| PARTIE 3 : INTERVENIR SUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES | 35 | Références et partenaires | |
| LA RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES EN MARGE DES VILLAGES..... | 36 | CAS D'UNE EXPLOITATION ARBORICOLE | 74 |
| L'EXTENSION DE FERME HISTORIQUE DE TYPOLOGIE COUR EN U..... | 38 | Constat et enjeux | |
| L'INTÉGRATION DES GRANDS BÂTIMENTS AGRICOLES PRODUCTIFS EX-NIHILO..... | 40 | Recommandations et mise en oeuvre | |
| LES PÔLES AGRICOLES DE PROXIMITÉ..... | 42 | Références et partenaires | |
| LES FRANGES AGRO-URBAINES..... | 44 | CAS D'UNE EXPLOITATION AVICOLE | 82 |
| PARTIE 4 : PRÉCONISATIONS PAR FILIÈRES AGRICOLES | 49 | Constat et enjeux | |
| CAS D'UNE EXPLOITATION MARAÎCHÈRE | 50 | Recommandations et mise en oeuvre | |
| Constat et enjeux | | Références et partenaires | |
| Recommandations et mise en oeuvre | | CAS D'UNE EXPLOITATION HORTICOLE | 90 |
| Références et partenaires | | Constat et enjeux | |
| CAS D'UN CENTRE ÉQUESTRE | 58 | Recommandations et mise en oeuvre | |
| Constat et enjeux | | Références et partenaires | |
| Recommandations et mise en oeuvre | | PARTIE 5 : PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES | 99 |
| Références et partenaires | | LE TRAITEMENT DES SEUILS ET DES LIMITES | 100 |
| | | LE TRAITEMENT DES SOLS | 104 |
| | | LES ESSENCES À PRIVILÉGIER SUR LA PLAINE DE VERSAILLES | 106 |
| | | LES MATÉRIAUX À PRIVILÉGIER SUR LA PLAINE DE VERSAILLES | 109 |
| | | PROCÉDURES | 111 |





INTRODUCTION

Ce guide propose et décline un certain nombre de principes architecturaux et paysagers relatifs à des grandes typologies de projets agricoles, au delà, il insiste sur la nécessité de faire du projet au cas par cas, pour toujours s'adapter à une complexité et une variété de situations possibles.

Ce guide est donc, au-delà des éléments de compréhension et d'éclairage sur les constructions agricoles bâties et paysagères, un appel à la nécessité d'un accompagnement transversal et enrichi de tout projet agricole, de l'amont du projet jusqu'au chantier.

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

INTRODUCTION

QUELLE DÉMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET AGRICOLE ?

Pour les agriculteurs, au moins autant que pour tout autre aménageur, le paysage est un outil mais aussi l'objet d'un projet au service de l'espace de production et du cadre de vie qu'ils entretiennent. Leurs actions s'y appliquent et mènent à sa transformation. Leur rôle dans la fabrique des paysages contemporains est donc non négligeable, et se doit à ce titre d'être valorisé mais aussi encadré.

En effet, un accompagnement autant architectural que paysager des projets agricoles par des acteurs spécialisés (paysagistes, architectes et urbanistes, CAUE, UDAP, techniciens, conseillers de chambre d'agriculture, EPCI ...) permettra à travers ces projets de valoriser le paysage en tant qu'espace de production et cadre de vie. La maîtrise des approches paysagères permet d'améliorer les réponses techniques, d'offrir des connaissances complémentaires des milieux en question, et de répondre

aux autres demandes de la société sur la gestion qualitative de l'espace.

Ainsi, la prise en compte du paysage dans la phase de diagnostic à trois échelles (soit celle du site, celle de l'exploitation, et celle du bâti) est un préalable à tout projet d'exploitation agricole.


La réflexion sur le paysage doit en ce sens s'articuler en amont avec celle du projet d'exploitation et celui du bâti.

Il faut donc aujourd'hui encourager le développement d'études paysagères en amont de chaque projet agricole. Ces études peuvent être selon les cas, soutenues par des financements externes, afin de ne pas solliciter uniquement l'apport des agriculteurs. Dans beaucoup de cas, cette étape permet une meilleure acceptation

du projet, et un gain de temps vis à vis des procédures d'instruction.

De même, de nombreux bureaux d'études paysagistes et architectes ont contribué à la réalisation de chartes, ou de plans de paysages, relevant en partie de problématiques agricoles. Ces documents, tels que les atlas de paysages, sont peu connus et rarement utilisés dans ce type de projet; ils constituent pourtant une riche base de données à mobiliser, et à mettre à disposition des agriculteurs.

Si un accompagnement en amont des projets doit être développé plus systématiquement, un suivi simplifié en phase chantier est aussi à envisager. Il est possible et souhaitable pour cette phase, de déléguer le suivi du chantier à une MOe ponctuellement, une fois par mois par exemple ou pour des interventions ponctuelles.



En reconsidérant le paysage comme structurant des projets agricoles, les agriculteurs pourront affirmer leur rôle dans la protection, la gestion et la création de paysages contemporains de qualité, ils pourront également devenir partenaires des autres acteurs de l'aménagement pour élaborer des projets collectifs contribuant au développement durable des territoires.



Un partenaire et intermédiaire stratégique des projets agricoles peuvent être les diverses associations en mesure d'informer sur les sujets de paysage actuels, et capables d'impulser des politiques de paysage en partenariat avec le milieu agricole, ou plus concrètement de soutenir des projets d'agriculteurs exploitants. Tels que l'APPVPA, ces associations peuvent jouer le rôle de rotule, d'accompagnateur, et mettre en relation architectes, paysagistes, et agriculteurs, afin de faciliter et de valoriser tout projet à développer dans la plaine de Versailles.



Au-delà de cet accompagnement définitivement nécessaire, il y a un réel besoin de diffusion et de sensibilisation auprès des habitants qui côtoient de près ou de loin les pratiques agricoles dans la plaine de Versailles. Par des événements, des marchés, des campagnes signalétiques et des espaces propices à une rencontre entre le monde urbain et agricole, une meilleure connaissance et compréhension du métier et de son apport dans la fabrique du paysage de demain en permettra une plus grande acceptation et une meilleure cohabitation.







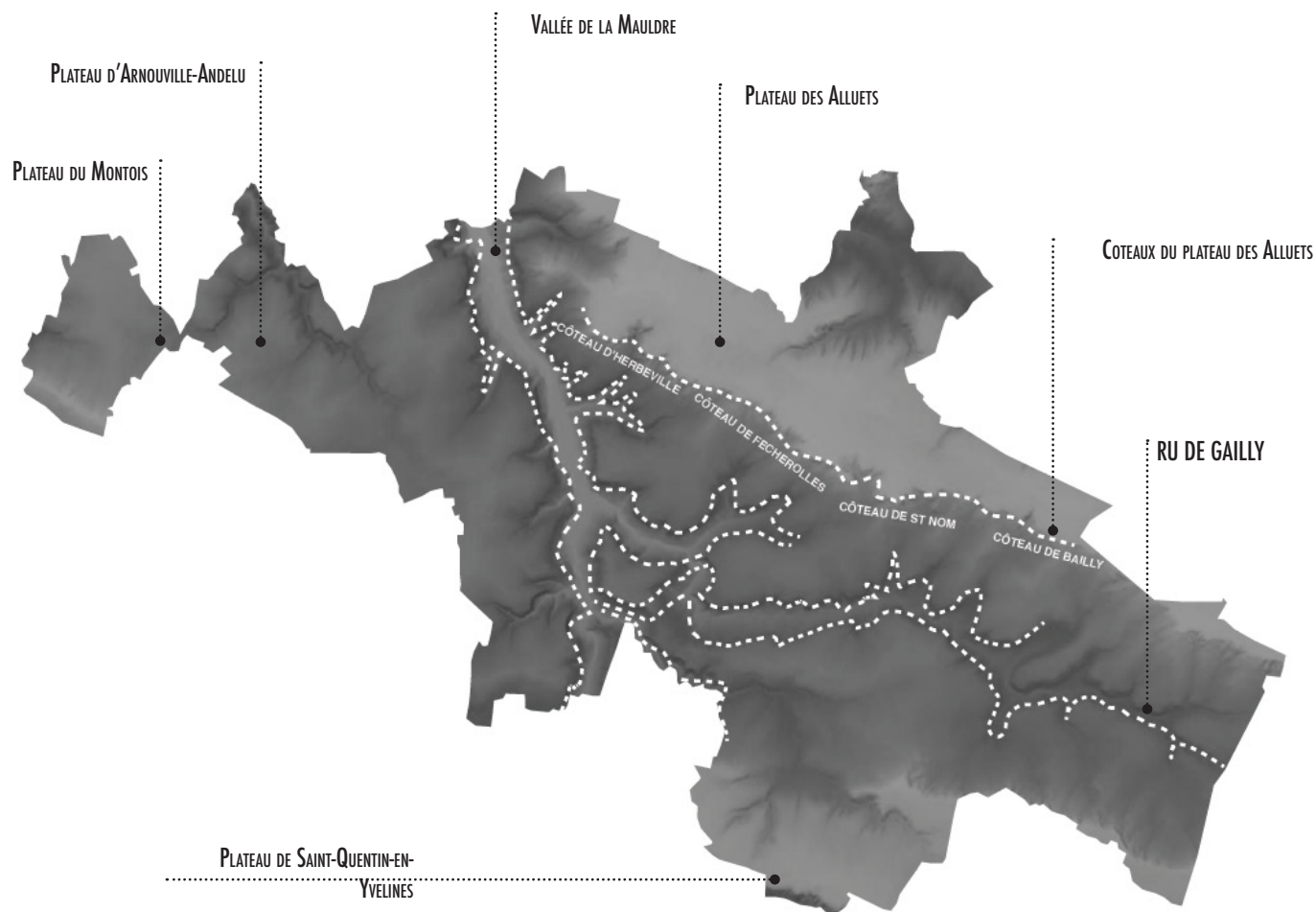
DIAGNOSTIC

PARTIE 1

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

DIAGNOSTIC - LES LOGIQUES D'IMPLANTATION PAYSAGÈRES ET TOPOGRAPHIQUES

La plaine de Versailles présente une topographie très lisible, avec d'abord une orientation forte Est-Ouest impulsée par le Ru de Gally, puis une orientation Nord-Sud sur la partie Ouest de la Plaine, guidée par la vallée de la Mauldre. Ces deux cours d'eau créent un sillon séparant deux espaces plans, formant un plateau agricole ouvert, du coteaux Nord au Sud. L'urbanisation de la plaine de Versailles est relativement bien organisée et en lien avec la géographie du territoire. Ainsi, les villages sont implantés le long des coteaux et peu au centre de la plaine et du long des cours d'eau du fait de l'inondabilité. Ces stratégies d'implantations sont également liées à la proximité des axes de transports, anciens axes de communication importants, routes ou anciennes voies ferrées, situés eux sur les coteaux.



LES COMMUNES QUI COMPOSENT LA PLAINE DE VERSAILLES

SONT D' EST EN OUEST :

- AU NORD DU RU DE GALLY :

BAILLY, NOISY-LE-ROI, SAINT-NOM-LA-BRETÈCHE, FEUCHEROLLES, DAVRON, CRESPIÈRES, ORGEVAL, LES ALLUETS-LE-ROI, HERBEVILLE, MAREIL-SUR-MAULDRE, BAZEMONT, AULNAY SUR MAULDRE.

- À CHEVAL SUR LE RU DE GALLY :

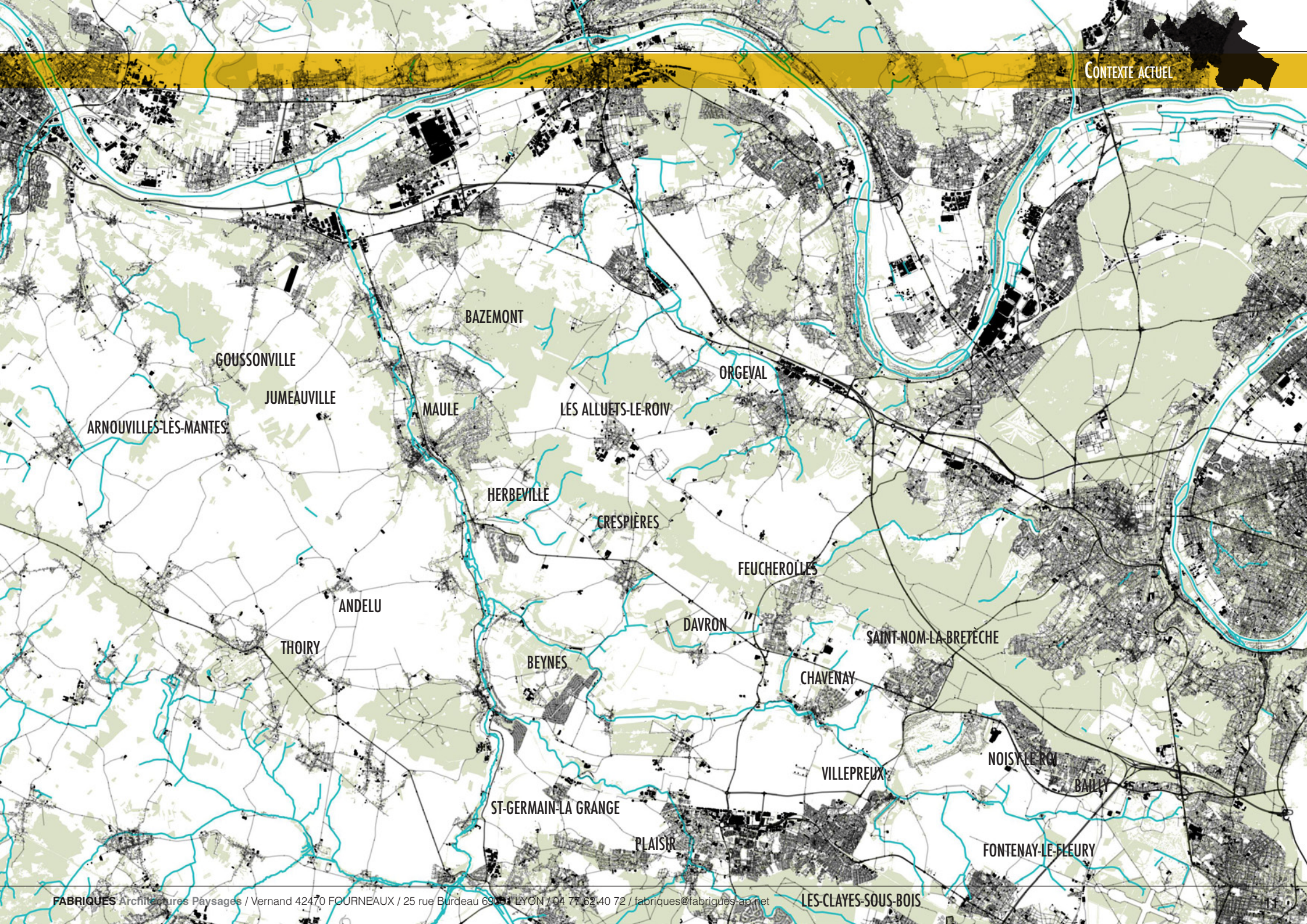
RENNEMOULIN, VILLEPREUX, CHAVENAY, THIVERVAL-GRIGNON, MAULE.

- AU SUD DU RU DE GALLY :

SAINT-CYR-L'ÉCOLE, FONTENAY-LE-FLEURY, LES CLAYES-SOUS-BOIS, PLAISIR, BEYNES,

- À L'OUEST DE LA MAULDRE :

ANDELU, ARNOUVILLE-LÈS-MANTES, THOIRY, GOUSSONVILLE, JUMEAUVILLE, MONTAINVILLE,



ARNOUVILLES-LÈS-MANTES
GOUSSONVILLE
JUMEAUVILLE

BAZEMONT

MAULE

LES ALLUETS-LE-ROIV

ORGEVAL

HERBEVILLE

CRÉSPIÈRES

FEUCHEROLLES

ANDELU

THOIRY

DAVRON

SAINT-NOM-LA-BRETECHE

BEYNES

CHAVENAY

NOISY-LE-ROI

BAILLY

ST-GERMAIN-LA GRANGE

VILLEPREUX

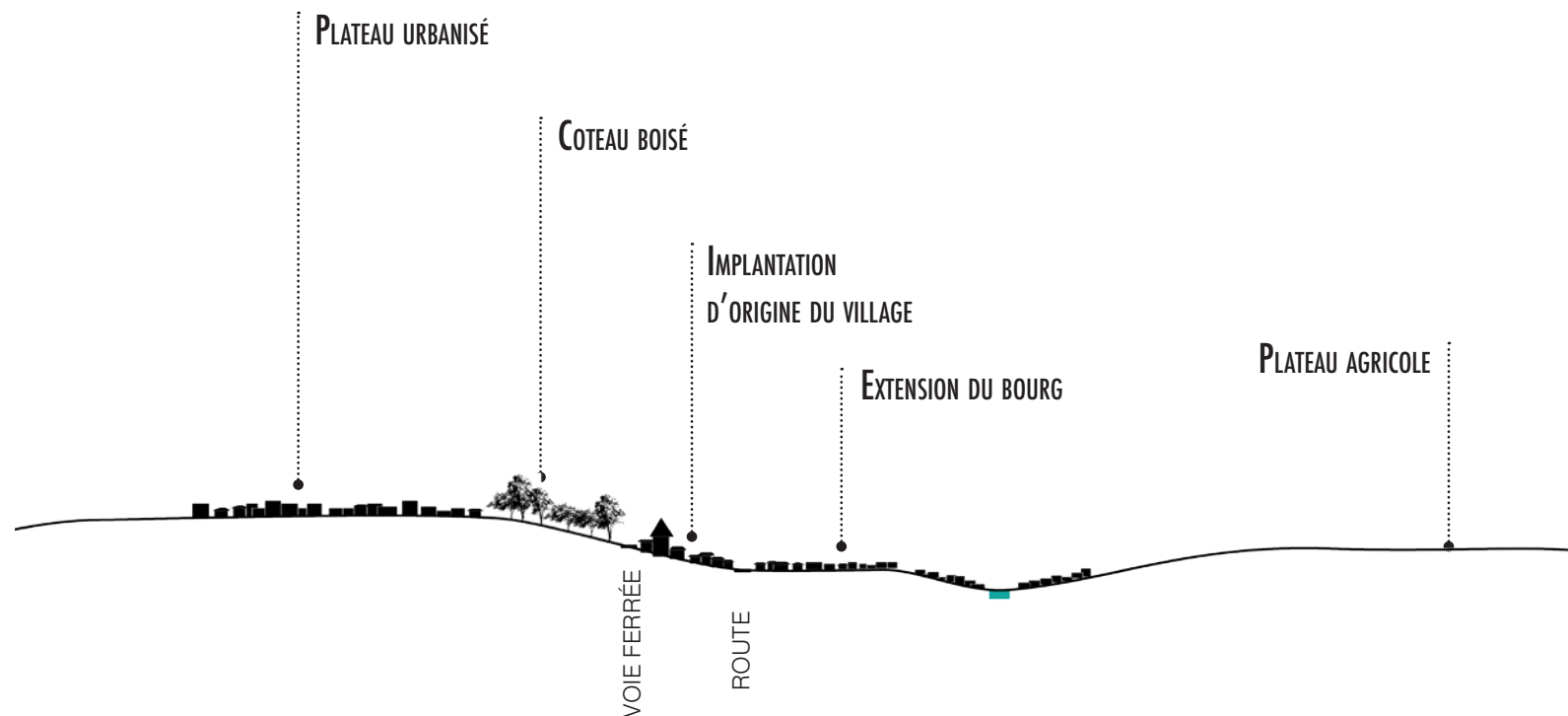
FONTENAY-LE-FLEURY

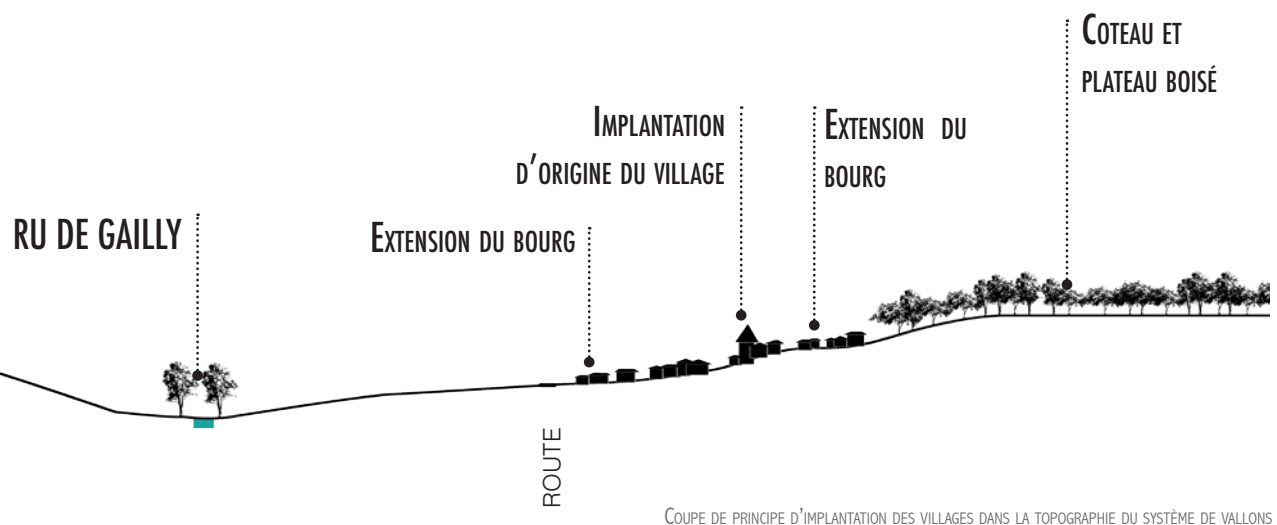
PLAISIR

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

DIAGNOSTIC - LES LOGIQUES D'IMPLANTATION PAYSAGÈRES ET TOPOGRAPHIQUES

Les implantations des centres urbains anciens sont logiques et adaptées au territoire, aux ressources que celui-ci développe et à ses contraintes. Ainsi, nombreux sont les moulins qui s'organisent le long de cours d'eau. Les bourgs étaient quant à eux situés à flanc de coteaux, entre les plateaux agricoles et les fonds de vallée soumis aux risques d'inondation. Il ressort de ces implantations historiques un paysage de plateaux ouverts, et pourtant relativement habités, avec des entités urbaines implantées le long des coteaux et ainsi, peu visibles dans le grand paysage.





COUPE DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES VILLAGES DANS LA TOPOGRAPHIE DU SYSTÈME DE VALLONS

Les extensions urbaines du vingtième siècle ont conduit à perturber cette logique d'implantation, et à urbaniser une partie des plateaux et des terres agricoles. Ceci est particulièrement vrai pour les villages et villes en frange de la plaine, avec des extensions d'habitat pavillonnaire et de zones d'activités assez prégnantes dans le paysage.

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

DIAGNOSTIC - L'ÉVOLUTION DANS LA GESTION DES FRANGES AGRO-URBAINES

DAVRON _____ 1950

On constate, à l'échelle des bourgs de la plaine de Versailles, une perte de logique dans la gestion des interfaces qui, à l'époque, matérialisaient un seuil entre l'espace urbain et les parcelles agricoles. Du fait de l'extension pavillonnaire de ces bourgs, l'échelle intermédiaire que représentaient les jardins vivriers et les vergers a disparu pour laisser place à des limites strictes et banalisantes telles que des haies horticoles qui brisent les liens visuels entre le village et sa plaine.

1950

- Les bâtiments liés à l'exploitation agricole gravitent autour du village et marquent ses entrées.
- Les chemins irriguent le village de manière équilibrée par quatre entrées.
- Les franges entre l'espace bâti et les larges parcelles agricoles sont gérées par des parcelles de plus petites tailles, de type verger, petit maraîchage, ou jardins vivriers.

2018

- Les bâtiments agricoles sont intégrés au village, ils ne sont plus les marqueurs des entrées.
- Les chemins de terre permettent d'accéder aux terres agricoles. Les voies se concentrent en deux principales entrées, ce qui déséquilibre l'accès au village.
- Les franges ne sont plus marquées par une transition douce, les vergers et jardins ont disparu au profit d'un développement d'habitat individuel peu qualitatif, sans lien établi avec les parcelles agricoles qui les jouxtent.

BOURG CONSTITUÉ, DÉVELOPPEMENT
AUTOUR DES COURS DE FERMES
STRUCTURANTES

BÂTIMENT LIÉ À L'EXPLOITATION
AGRICOLE ET MARQUEUR
DE L'ENTRÉE AU VILLAGE

TRANSITION ENTRE L'ESPACE
BÂTI ET AGRICOLE
PAR LE BIAIS DE JARDINS PRODUCTIFS

TRANSITION ENTRE L'ESPACE
BÂTI ET AGRICOLE
PAR LE BIAIS DE VERGERS





DAVRON 2018



BÂTIMENT AGRICOLE PRIS EN ÉTAU ENTRE LE BOURG D'ORIGINE ET LE DÉVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE RÉCENT

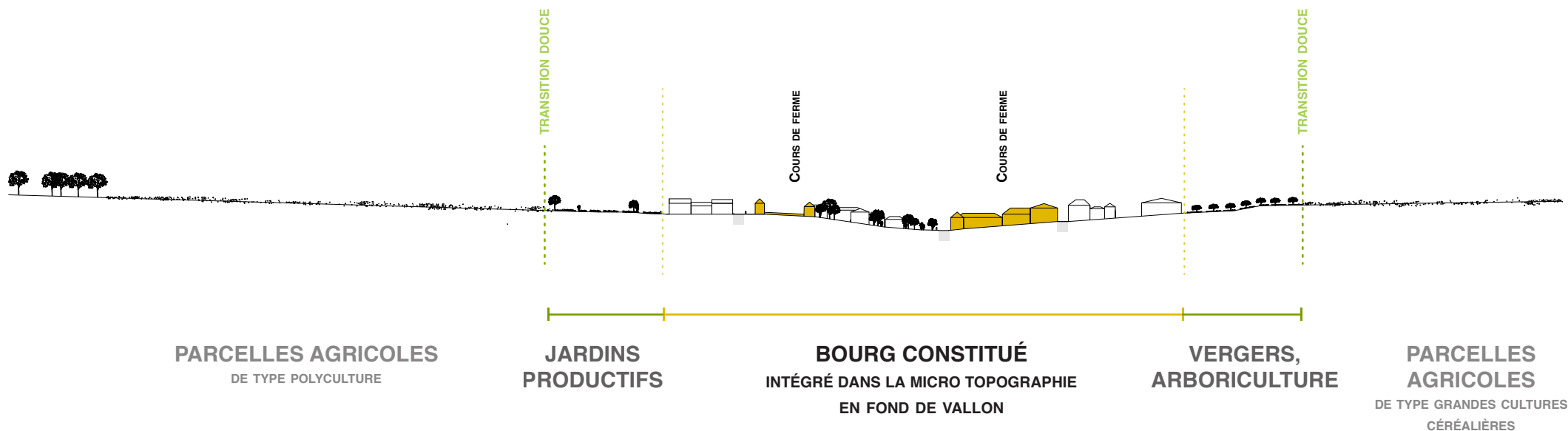
ABSENCE DE GESTION DES FRANGES AGRO-URBAINES : HAIES OPACIFIANTES, SOUVENT MONOSPÉCIFIQUES, ET COMPOSÉES D'ESSENCES HORTICOLES.

DÉVELOPPEMENT D'HABITAT INDIVIDUEL EN MARGE DU BOURG D'ORIGINE, CONSTITUANT UNE RUPTURE ENTRE L'ESPACE BÂTI ET AGRICOLE

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

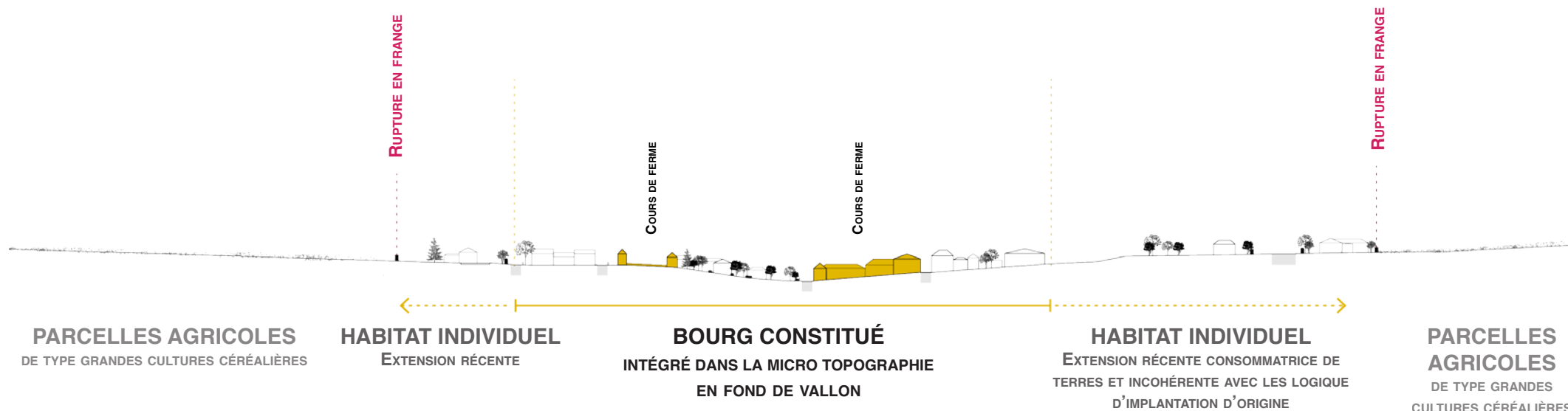
DIAGNOSTIC - L'ÉVOLUTION DES FRANGES AGRO-URBAINES

DAVRON _____ 1950





DAVRON 2018



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

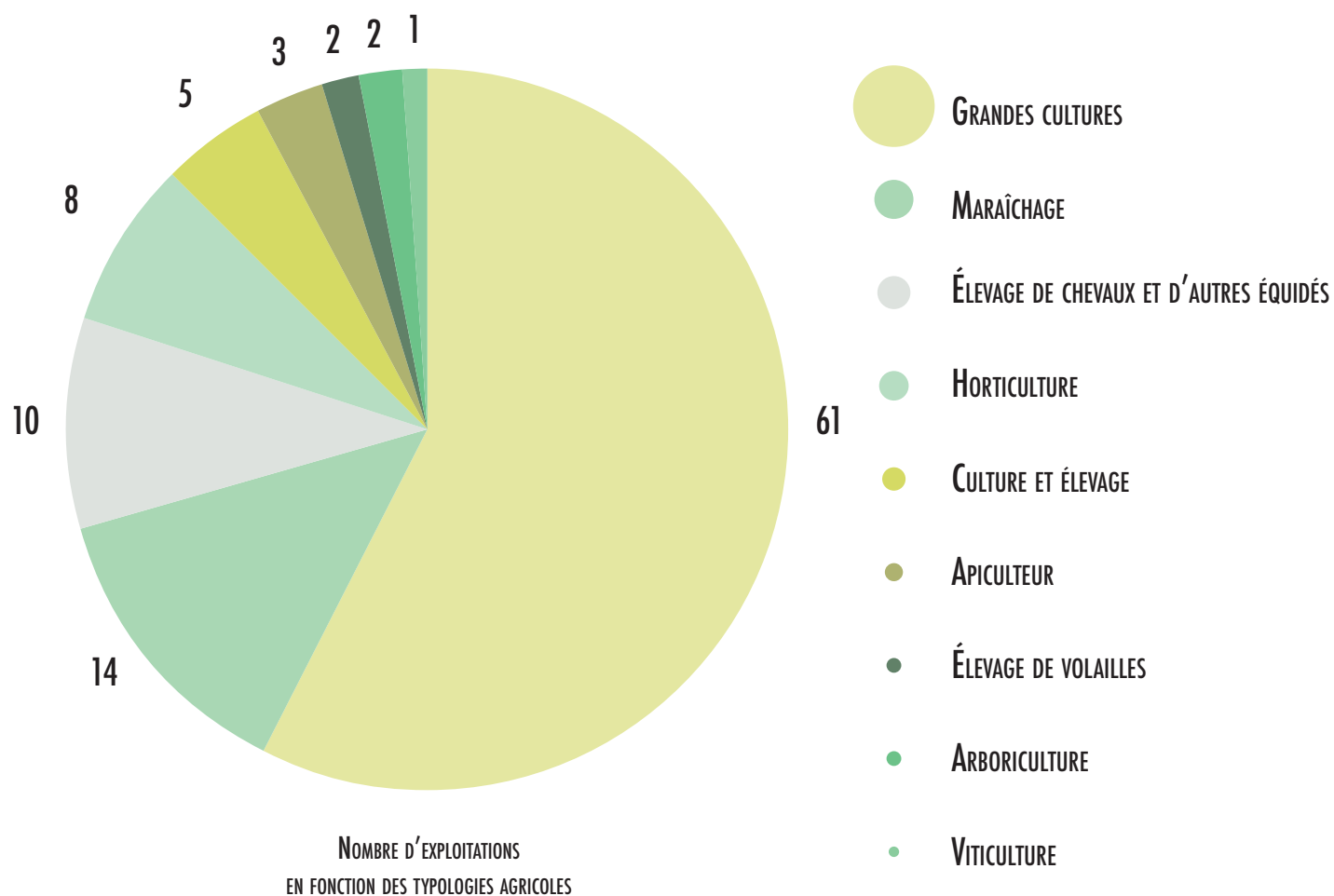
DIAGNOSTIC - LES COMPOSANTES DE LA PLAINE DE VERSAILLES

L'activité agricole de la Plaine de Versailles est à la fois homogène, avec une prépondérance de l'activité céréalicole, mais tend à se diversifier, avec l'apparition et l'émergence de filières nouvelles, plus engagées dans des rapports de proximité avec les populations urbaines.

En ce sens, des apiculteurs, des maraîchers, des arboriculteurs se sont implantés et s'implantent sur le territoire de la Plaine de Versailles.

Les exploitations céréalicoles se diversifient partiellement avec la mise en place de structures de vente ouvertes au public avec des productions dédiées (huiles, etc). Les centres équestres sont relativement nombreux au sein de l'espace agricole.

Les diversifications agricoles sont donc de deux types,
- par l'arrivée de nouveaux acteurs agricoles s'engageant dans des filières nouvelles ou réactivant d'anciens modes de production,
-ou la diversification de «l'intérieur», avec des filières dédiées au sein des exploitations agricoles existantes.





L'occupation de l'espace agricole évolue en deux sens. D'une part, sur les plateaux, la taille des parcelles travaillées tend à augmenter, en notant que leur dimension n'évolue pas toujours avec la même dynamique, c'est à dire que les parcelles travaillées sont souvent plus grandes que la découpe du foncier. Dans tous les cas, l'occupation céréalicole des plateaux demeure la caractéristique principale de la Plaine, produisant un paysage ouvert de qualité. Les coteaux et fonds de vallées, avec des parcelles en pente plus difficiles à travailler, ont été relativement abandonnés, ou sont aujourd'hui en friche. Dans le même sens, il peut être fait le constat d'un étoffement des masses boisées, qui ne sont plus perçues comme des ressources ponctuelles et donc moins entretenues.



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE 1950 AUX ALENTOURS DE JUMEAUVILLE (SOURCE IGN)
OPTIMISATION DE CHAQUE PARCELLE GRÂCE AU SYSTÈME AGRICOLE DE LA POLYCLTURE ÉLEVAGE



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE ACTUELLE AUX ALENTOURS DE JUMEAUVILLE (SOURCE IGN)
ENRICHISSEMENT DE CERTAINES PARCELLES SUITE A LA DIMINUTION DE L'ÉLEVAGE



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE 1950 AUX ALENTOURS DE JUMEAUVILLE (SOURCE IGN)
MOSAÏQUE PARCELLAIRE RICHE DE PAR SA COMPLEXITÉ



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE ACTUELLE AUX ALENTOURS DE JUMEAUVILLE (SOURCE IGN)
SIMPLIFICATION DU MAILLAGE PARCELLAIRE INDUITE PAR LE REMEMBREMENT DES TERRES

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

DIAGNOSTIC - LES MOTIFS PAYSAGERS STRUCTURANTS ET LES DIFFÉRENTES FILIÈRES AGRICOLES



Les motifs paysagers de la plaine sont caractéristiques, avec donc des plateaux céréalicoles ouverts, des masses boisées fortes et ponctuelles, dont certaines sont d'anciennes faisanderies.



La présence agricole au sein de la Plaine est relativement importante, avec des constructions qui ponctuent les espaces ouverts. Les implantations en sommet de plateau tendent à miter le paysage agricole.





Les bâtiments implantés en fond de vallon respectent les logiques d'implantation de la Plaine, avec parfois un accompagnement des trames et éléments végétaux. Néanmoins, la qualité architecturale est importante, pour parvenir à la construction d'un bâti qui ne paraisse pas détérioré rapidement, ou devienne une friche bâtie.



La diversification agricole s'accompagne de la création de serres et bâti agricole nouveau, qui nécessite une occupation de l'espace agricole plus intense. Les constructions légères que sont les serres peuvent avoir un impact paysager fort, d'où la réflexion importante à porter sur leur implantation.



Dans la plaine, les stratégies d'implantation sont variées, mais force est de reconnaître que les vêtements et couvertures de teinte verte, pensées pour se fondre au contexte, ne sont pas convaincantes, accentuant l'impact du bâti dans les paysages ouverts de la plaine, et, selon les saisons, risquant d'être encore plus visible.



Les centres équestres s'accompagnent d'espaces extérieurs importants, avec des carrières planes et des ouvrages de terrassements possiblement très présents dans le paysage, d'autant qu'il s'agit d'éléments difficiles à entretenir. La gestion des abords est primordiale pour la perception qualitative des exploitations agricoles.



Dans le cadre de l'étude, trois études de cas ont été étudiées et accompagnées, de manière à percevoir quelles sont les difficultés et les contraintes relatives au portage du projet sur le territoire de la Plaine de Versailles, sur la partie qui est en site classé et celle qui ne l'est pas.

Au travers de ces études de cas, il ressort la nécessité de prêter à la fois une attention particulière à la qualité des paysages, et de penser l'inscription de nouvelles constructions dans un paysage agricole de qualité, en acceptant que les nouvelles constructions puissent être aussi un vecteur positif participant de la qualité des paysages et de leur pratique.

L'autre dimension qui transparaît de ces études de cas, est la possibilité pour les activités et exploitations agricoles de devenir des espaces et des lieux intermédiaires, articulant pratiques agricoles et urbaines, et ayant donc un rôle fort à jouer à l'échelle territoriale.



ÉTUDES DE CAS

PARTIE 2

- **UNE EXPLOITATION ARBORICOLE EN SITE CLASSÉ - VILLEPREUX**
 - **UNE EXPLOITATION AVICOLE - LES-ALLUETS-LE-ROI**
 - **UNE STRATÉGIE D'IMPLANTATION AGRICOLE - DAVRON**
 - **UN PÔLE AGRICOLE - DAVRON**

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

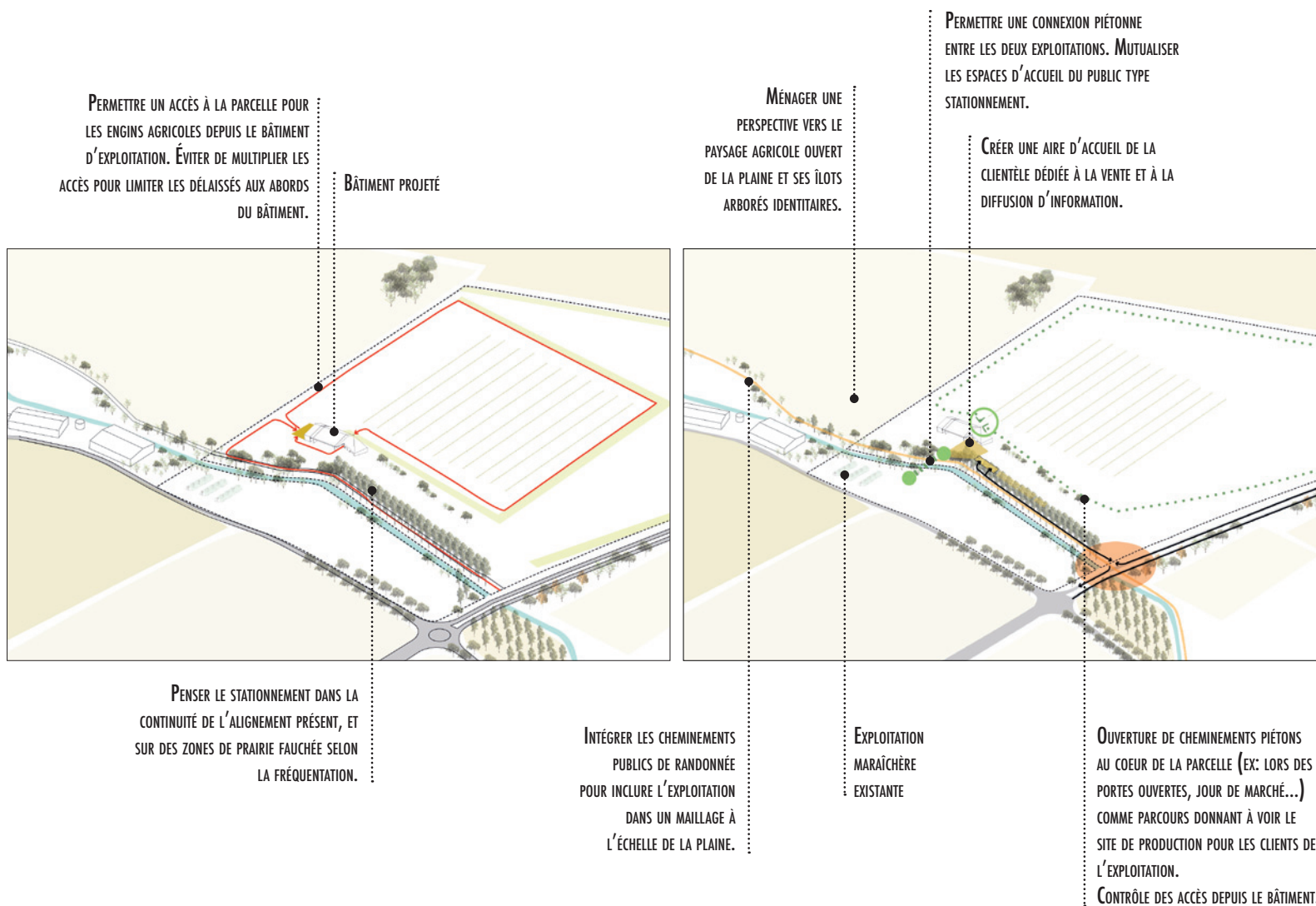
ÉTUDE DE CAS 1 - UNE EXPLOITATION ARBORICOLE EN SITE CLASSÉ - VILLEPREUX

Le premier cas d'étude concerne une exploitation arboricole. Un projet était déjà en germe, l'accompagnement s'est concrétisé par la prise en compte du paysage et de ses dynamiques, et l'inscription du bâti dans ce cadre. Dans une démarche de dialogue avec l'Inspecteur des Sites et l'Architecte des Bâtiments de France, une stratégie d'inscription paysagère a été mise en oeuvre, en veillant à ce que le bâtiment dialogue avec son paysage et s'inscrive dans une échelle plus large. Ainsi, les points particuliers étudiés ont été,

- le travail avec la pente en effectuant un mur de soutènement
- la limitation des aires extérieures de fonctionnement agricole
- la mutualisation du magasin de vente et des espaces de stationnement avec l'exploitation agricole voisine
- le développement des mobilités douces et leur prise en compte pour la gestion des abords
- la gestion des eaux de ruissellement des toitures.

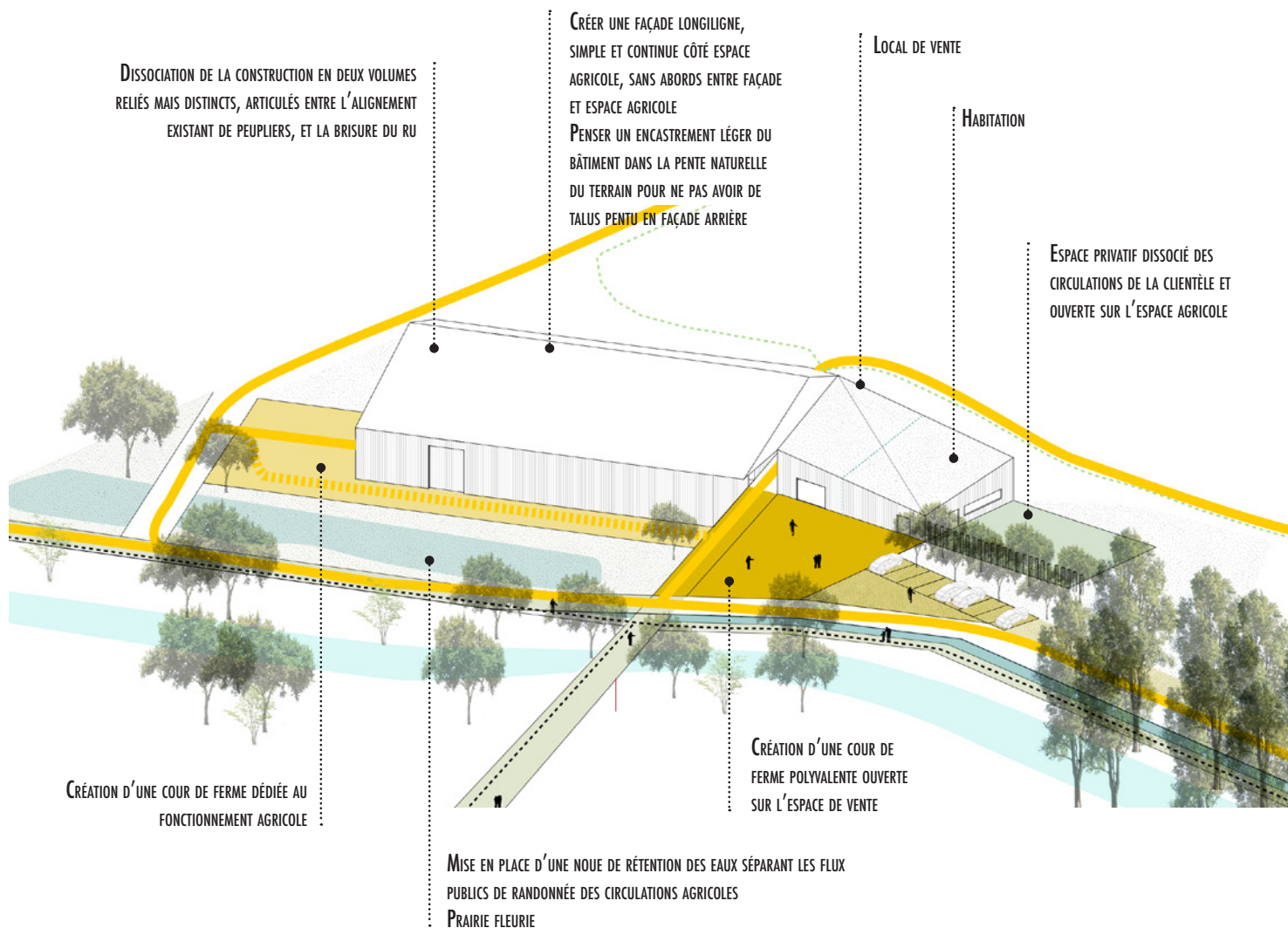
4 AXES DE RÉFLEXION:

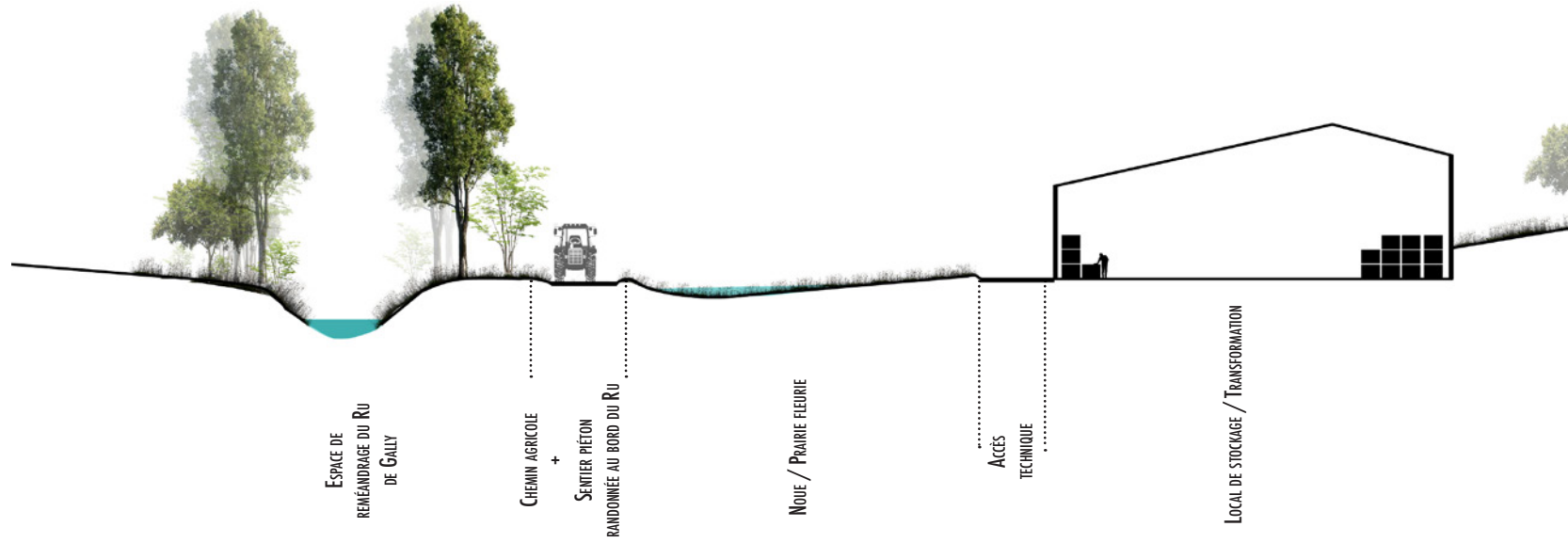
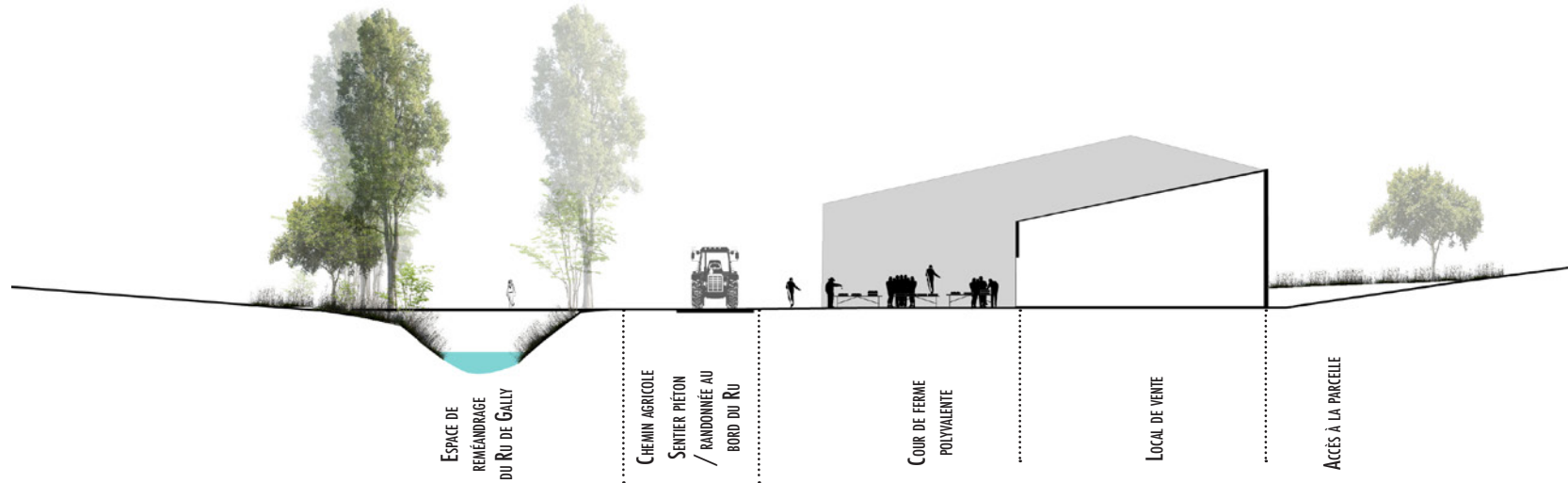
- 1. Insertion des bâtiments dans la micro topographie**
- 2. Privilégier des volumes simples et des matériaux s'inscrivant dans le paysage**
- 3. Inscrire le projet dans le maillage de cheminements doux et favoriser l'accès du public**
- 4. Optimiser les espaces de circulation pour limiter les espaces résiduels aux abords des bâtiments**



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

ÉTUDE DE CAS 1 - UNE EXPLOITATION ARBORICOLE EN SITE CLASSÉ - VILLEPREUX





PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

ÉTUDE DE CAS 2 - UNE EXPLOITATION AVICOLE - LES-ALLUETS-LE-ROI

La deuxième étude de cas concerne l'implantation et l'extension d'une exploitation agricole, avec sa diversification. Une partie de la production de céréales est en agriculture biologique, un élevage de volailles est envisagé. A terme, la mise en place de parcours avec animaux est prévue.

Dans cette logique, il convient de considérer l'ensemble de l'exploitation agricole comme une opportunité de constituer un parc agricole à l'échelle urbaine, en le considérant comme l'aménagement d'une dent creuse. L'espace agricole peut ensuite être parcouru par des chemins intermédiaires, où des effets de seuil sont créés pour ne pas rendre la totalité de l'exploitation agricole accessible au public, mais bien pour créer des lieux d'échanges et d'hybridation entre pratiques agricoles et urbaines.

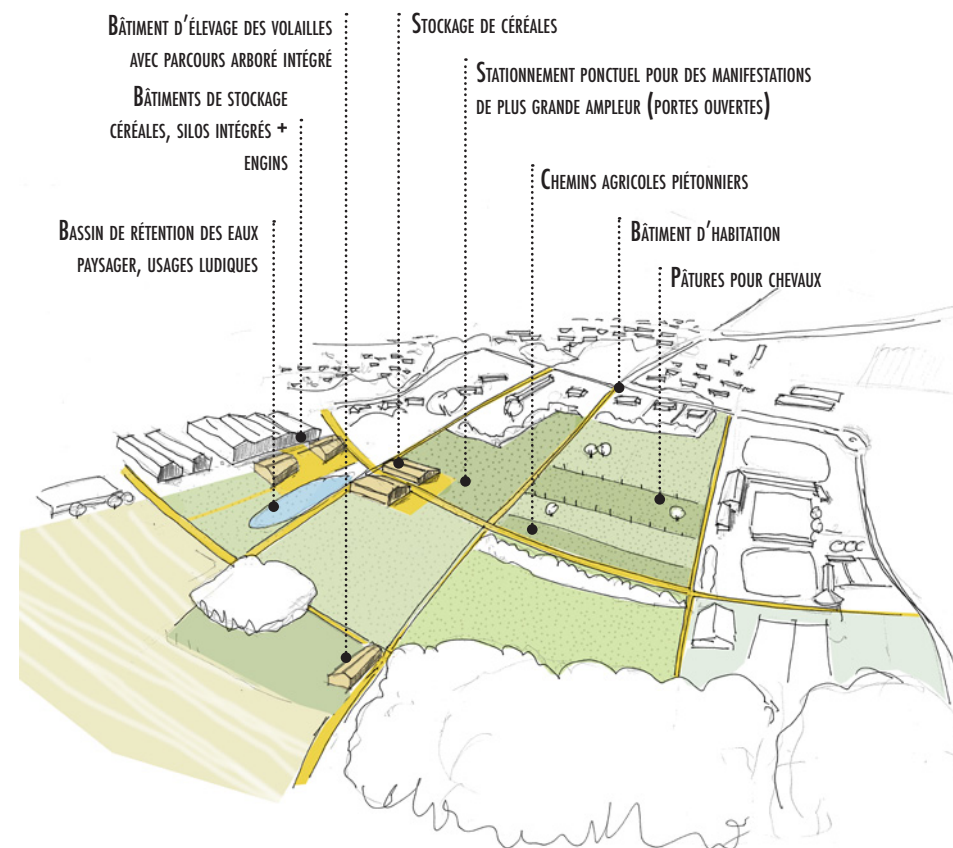
Ces chemins agricoles sont dans la continuité des voiries urbaines, et des voies modes doux existants. Avec ces différents dispositifs, cet espace hybride privé partiellement ouvert au public devient un espace tampon entre espaces urbains et agricoles, en devenant un espace partagé qui crée une transition habitée et pratiquée.

4 AXES DE RÉFLEXION:

1. Insérer les nouveaux bâtiments agricoles dans la continuité des logiques urbaines
2. Traitement des lisières agri-urbaines par des espaces mixtes entre pratiques urbaines et agricoles
3. Création de bâtiments autour de cours, et favoriser la mutualisation des infrastructures
4. Développement d'un réseau de mobilités douces et écologiques



STRATÉGIE POUR LA CRÉATION D'UN PARC AGRICOLE - LES ALLUETS-LE-ROI



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

ÉTUDE DE CAS 3 - UNE STRATÉGIE D'IMPLANTATION AGRICOLE - DAVRON

La troisième étude de cas concerne la stratégie agricole de Davron, pour définir à l'échelle de la commune les différentes implantations agricoles possibles.

Plusieurs axes de réflexion sont ainsi reconnus.

- S'intéresser au bâti agricole ancien en bordure de village, des constructions récentes et anciennes sont présentes et leur évolution est à interroger, en trouvant des usages mixtes, logements agricoles, locaux de vente, petits élevages etc.

- Traiter les franges agricoles pour améliorer la perception de la silhouette caractéristique du village, en travaillant sur les essences végétales potentiellement vivrières (vergers, arbres fruitiers, etc.).

- Développer des pôles agricoles au niveau des axes de circulation, permettant de limiter les contraintes dues à la promiscuité possible entre exploitations agricoles et occupations urbaines. Les pôles agricoles peuvent devenir de nouvelles centralités.

- Développer les circulations modes doux pour parcourir et découvrir l'espace agricole, accompagner des circulations de plantations comestibles?

4 AXES DE RÉFLEXION:

1. Réhabilitation des bâtiments agricoles et intégration de logements
2. Traitement des lisières agri-urbaines
3. Création de pôles agricoles
4. Développement d'un réseau de mobilités douces et écologiques



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

ÉTUDE DE CAS 4 - UN PÔLE AGRICOLE - DAVRON

Cette étude de cas consiste en une faisabilité pour la création d'un pôle agricole sur la commune de Davron, à la suite de l'étude de cas 3. L'idée est de parvenir à penser et constituer une polarité agricole complémentaire entre exploitations, et qui rassemble des entités composites et plurielles.

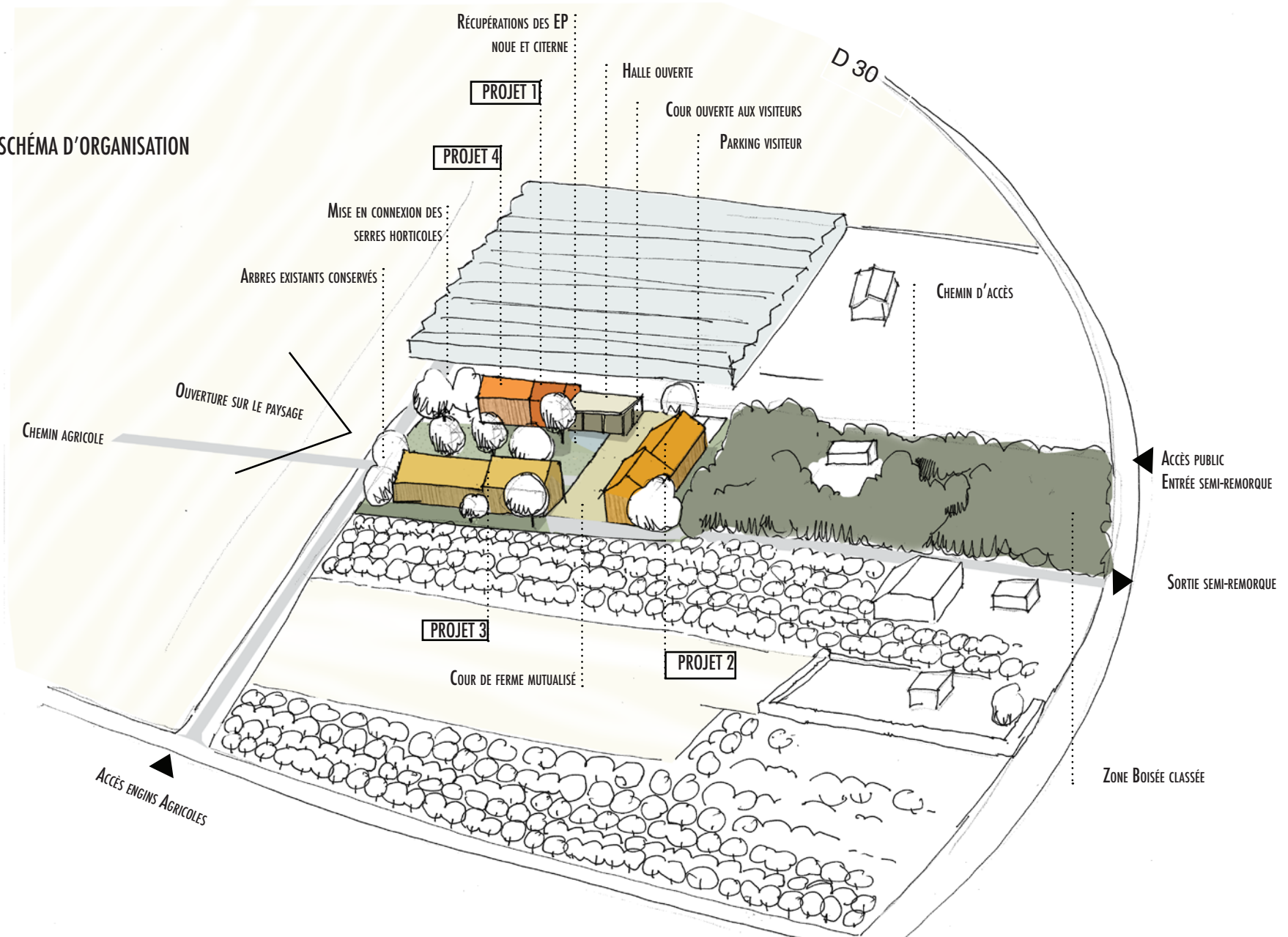
Il est aussi important de parvenir à concevoir ces éléments non pas comme des bâtiments d'activités, artisanaux ou tertiaires, mais bien comme des bâtiments agricoles, en préservant leurs spécificités et leurs particularités inhérentes à chacune des exploitations. Un autre point qui nous semble intéressant, est de se rapprocher de structures historiques patrimoniales agricoles existantes sur le territoire pour composer ces nouveaux ensembles. L'exemple des fermes royales nous semble assez juste, sans envisager de pastiche mais plutôt pour créer des similitudes d'organisation. Ainsi, la structuration des pôles agricoles autour d'une grande cour semble être judicieux pour assembler les exploitations entre elles, tout en conservant leur individualité. Les pôles agricoles pourraient ainsi être assimilés à des «fermes communes», s'apparentant plus à des hameaux agricoles.

5 AXES DE RÉFLEXION:

1. Organisation autour d'une cour de ferme ; homogénéisation des bâtiments
2. Création d'espaces mutualisés et d'espaces propres à chaque exploitant
3. Création d'espaces ouverts au public (local de vente, dégustation, buvette, parc...)
4. Établissement d'un règlement régissant le pôle agricole
5. Préservation de la végétation existante



SCHÉMA D'ORGANISATION





A l'échelle de la Plaine, pour les constructions agricoles, il nous semble que quatre thématiques d'implantation et d'organisation agricole sont à privilégier.

- La considération et la requalification des bâtiments agricoles en frange urbaine.
- La réhabilitation et l'extension des fermes patrimoniales et leur diversification
- L'inscription paysagère des constructions agricoles nouvelles, dans le grand paysage, qui peuvent être qualifiées de «bâtiments paysages»
- La constitution de nouvelles polarités agricoles, regroupant différentes exploitations agricoles placées à proximité des axes de circulations
- La réflexion à porter sur les franges urbaines et leur requalification «agricole», c'est à dire en pensant une imbrication plus forte entre paysage agricole et paysage urbain, et en hybridant les deux ensembles pour parvenir à la mise en oeuvre d'un «paysage comestible».



LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

PARTIE 3

- LA RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES EN MARGE DES VILLAGES
- L'EXTENSION DE FERME HISTORIQUE DE TYPOLOGIE COURS OUVERTES
- L'INTÉGRATION DES GRANDS BÂTIMENTS AGRICOLES PRODUCTIFS EX-NIHILO
 - LES PÔLES AGRICOLES DE PROXIMITÉ
 - LES FRANGES AGRO-URBAINES

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

1 - LA RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES EN MARGE DES VILLAGES

CONSTAT

Un certain nombre de bâtiments agricoles, considérés comme des éléments patrimoniaux vernaculaires ou d'autres plus récents, sont présents en périphérie de certains espaces urbains. Ils sont généralement peu ou sous-utilisés, employés pour le stockage de matériel.

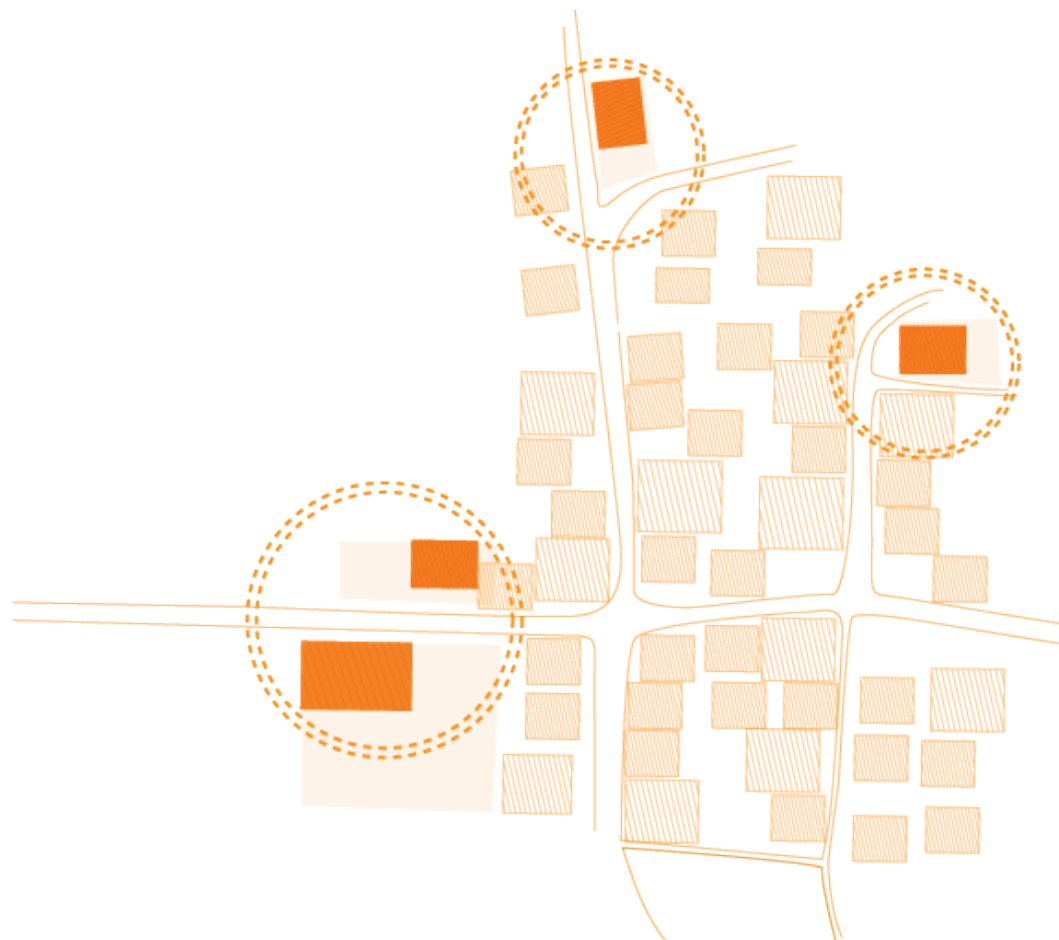
Ils correspondent à un passé agricole et sont révélateurs de l'histoire de la Plaine de Versailles, où une agriculture vivrière était présente en marge des bourgs.

Ils sont aujourd'hui majoritairement en déshérence.

ENJEUX

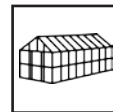
Du fait de leur position et intégration dans les tissus urbains, la requalification et programmation de ces bâtiments est à envisager. L'un des enjeux serait de ne pas nier l'histoire des lieux, et de parvenir à la mise en oeuvre de programme hybrides, supports possible de diversification agricole, comme des gîtes, des magasins de vente, des hébergements pour les travailleurs saisonniers. La mise en place de grandes salles, peut aussi être une option pour créer des espaces polyvalents, servant éventuellement à l'accueil de manifestations culturelles ou festives.

A terme, leur association avec une agriculture spécifique pourrait aussi être envisagée (petit élevage par exemple?). Ces bâtiments pourraient être le support d'une redynamisation agricole des franges urbaines.





DÉVELOPPER DES PÔLES DE MARAÎCHAGE
FACILEMENT ACCESSIBLES DEPUIS LES AXES DE
COMMUNICATION



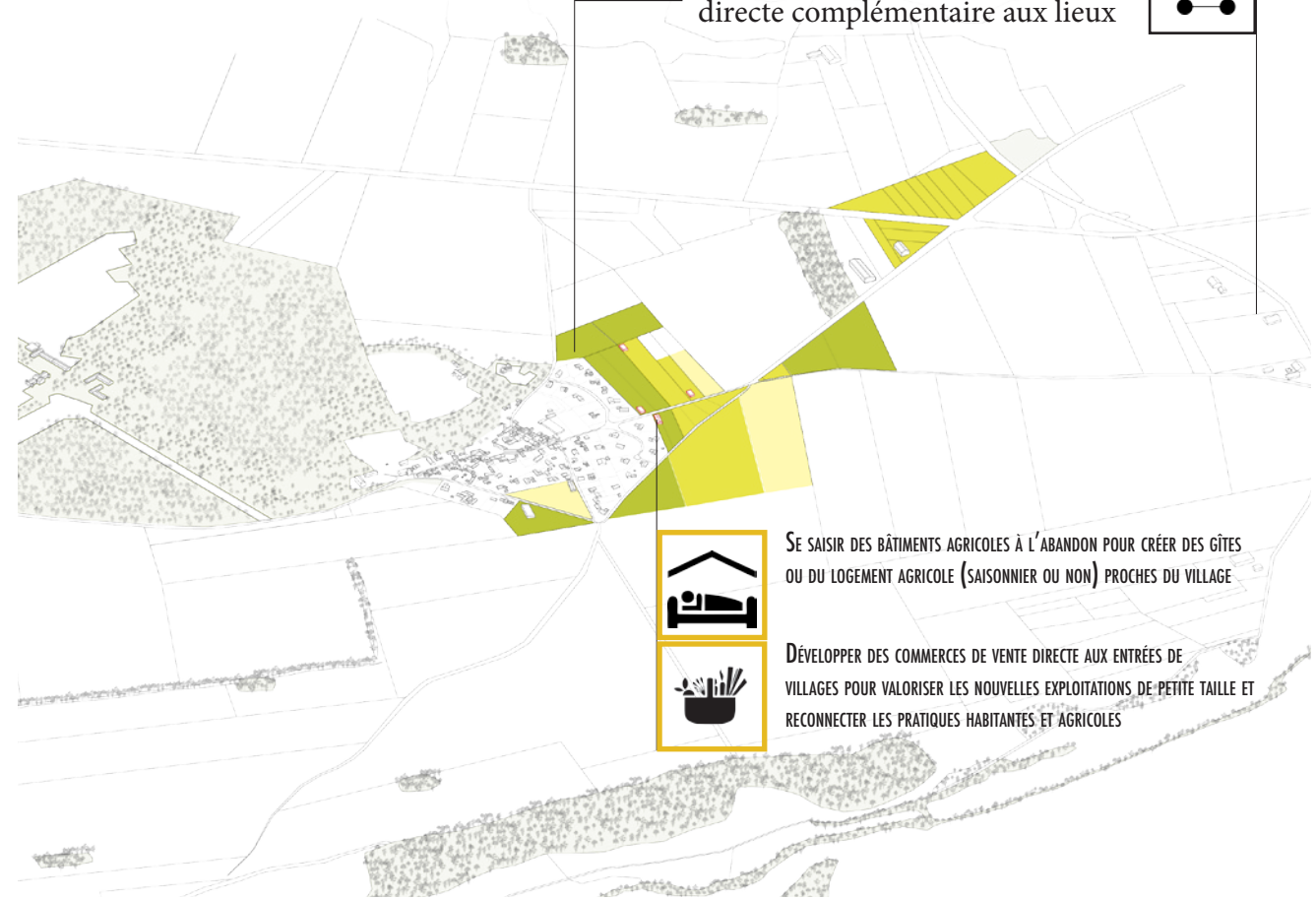
JOUER SUR LA DISPOSITION DES CULTURES POUR MARQUER
LES ENTRÉES DE LA COMMUNE



RÉINTÉGRER DES VERGERS POUR ADOUCIR LA
RUPTURE CRÉÉE PAR LES HAIES HORTICOLES DES
HABITATIONS RÉCENTES



Y intégrer un point de vente
directe complémentaire aux lieux



SE SAISIR DES BÂTIMENTS AGRICOLES À L'ABANDON POUR CRÉER DES GÎTES
OU DU LOGEMENT AGRICOLE (SAISONNIER OU NON) PROCHES DU VILLAGE



DÉVELOPPER DES COMMERCE DE VENTE DIRECTE AUX ENTRÉES DE
VILLAGES POUR VALORISER LES NOUVELLES EXPLOITATIONS DE PETITE TAILLE ET
RECONNECTER LES PRATIQUES HABITANTES ET AGRICOLES



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

2 - L'EXTENSION ET LA REQUALIFICATION DES FERMES PATRIMONIALES (LES COURS)

CONSTAT

Les exploitations agricoles comptent pour la plupart des extensions bâties, avec une évolution qui a engendré la perte de lisibilité des structures «urbaines» agricoles. Les fermes étaient d'abord constituées d'un premier ensemble formé autour d'une cour, puis des extensions ont été agrégées dans la deuxième moitié du 20^e siècle en périphérie. Depuis les années 1990, les nouvelles constructions sont érigées ex-nihilo, à l'extérieur des premiers sites d'implantation agricoles.

Face à cette évolution, les bâtiments patrimoniaux sont aujourd'hui peu ou sous-utilisés, et pas toujours adaptés aux besoins agricoles, les bâtiments construits au 20^e siècle sont peu entretenus et subsistent pour la plupart comme des friches bâties, à propos desquelles se pose d'ailleurs la problématique du coût de la démolition (pour les toitures avec fibres amiante).

Les bâtiments plus récents posent des problématiques d'intégration paysagère, avec la mise en oeuvre de plateformes de grande dimension dont les talus et terrassements sont impactants dans le paysage.

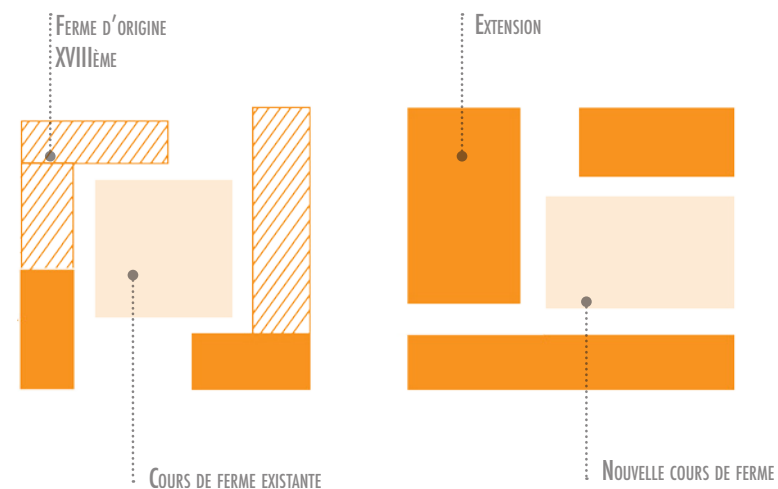
ENJEUX

Il semble essentiel que les nouvelles constructions s'appuient ou retranscrivent les constructions patrimoniales qui forgent le caractère du site avec des ensembles forts, constitutifs du paysage de la Plaine de Versailles. Ces fermes à grandes cours sont donc un motif qu'il peut être intéressant de réinterpréter, et de développer dans le cas d'extension ou d'agrandissement des exploitations.

De même, il semble essentiel de parvenir à la mise en oeuvre de projets complets, où chaque entité et construction bâtie est intégrée à un projet cohérent d'ensemble avec une programmation et refonte possible des usages des sites existants. Ainsi, les bâtiments anciens patrimoniaux peuvent être le support d'une diversification agricole et accueillir de nouveaux usages.

Les constructions du 20^e siècle doivent aussi être intégrées dans cette réflexion, en pensant aussi leur intégration dans un programme d'ensemble. Souvent considérées comme des constructions annexes, il peut être intéressant de les penser pour leurs atouts. Elles offrent une grande modularité pour des réhabilitations éventuelles, et leur position entre éléments construits et espace agricole peut permettre de créer des lieux ouverts au paysage. Ces constructions peuvent aussi devenir des gîtes, des lieux d'hébergements pour les travailleurs saisonniers, des salles polyvalentes. De nombreux programmes sont à inventer et avec la mise en oeuvre de projets d'ensemble, avec la possibilité de stimuler de nouvelles dynamiques agricoles.

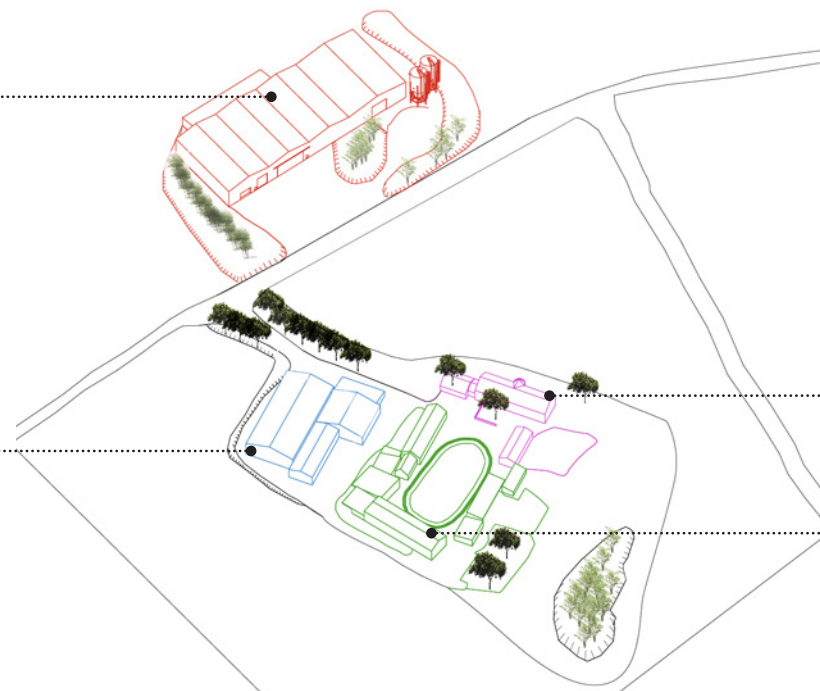
Dans cette perception et cohérence d'ensemble, l'enjeu est de penser que se construit aujourd'hui le patrimoine de demain, y compris pour les bâtiments agricoles.





TROISIÈME EXTENSION
XXIème

SECONDE EXTENSION
XXème



FERME D'ORIGINE
XVIIIème

PREMIÈRE EXTENSION
XIXème



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

3 - L'INTÉGRATION DES GRANDS BÂTIMENTS AGRICOLES EX-NIHILO / LES BÂTIMENTS PAYSAGE

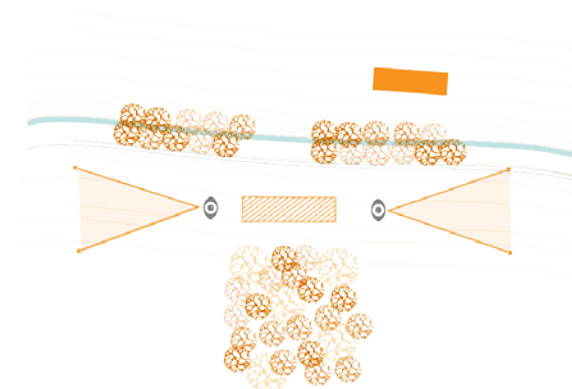
CONSTAT

L'évolution agricole de la Plaine de Versailles, avec le développement des circuits courts et de relation de proximité entre bassins de production et consommateurs engendre la nécessité de nouvelles constructions agricoles. Les espaces périphériques des villages peuvent, dans certains cas être problématiques, du fait de la promiscuité et de conflits d'usages avec les populations urbaines. Il apparaît nécessaire de construire certains bâtiments ex-nihilo, avec des constructions au coeur de l'espace agricole. Cependant, ces constructions nouvelles peuvent poser des problématiques d'inscription paysagère, et nuire à la qualité d'ouverture des paysages de la Plaine. Il semble alors, indispensable de penser ces constructions à l'échelle du paysage, en lien avec les logiques d'implantation présentes dans les constructions urbaines historiques de la Plaine. Il est donc nécessaire de privilégier l'ouverture des plateaux en s'inscrivant dans la dynamique des vallons et des coteaux.

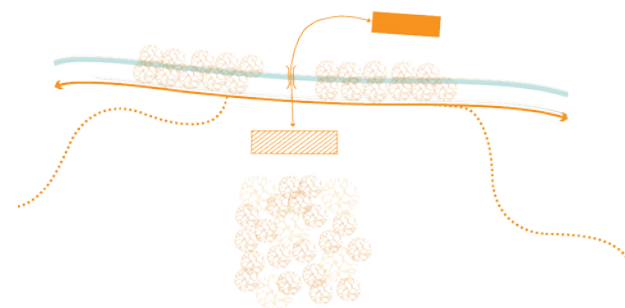
ENJEUX

Les implantations bâties de ces bâtiments agricoles peuvent reposer sur plusieurs bases.

- L'inscription dans des dynamiques paysagères et bâties, en poursuivant et en prolongeant les orientations structurantes de la végétation et du bâti proche.
- La mise en oeuvre d'une implantation réfléchie et ajustée avec le site, en travaillant la pente, l'inclusion du bâtiment dans le site, en diminuant les pourtours et plateformes de giration et circulations agricoles
- La création de façades et de toitures abstraites, qui s'inscrivent à l'échelle du paysage font disparaître l'échelle constructive du bâti. La diminution du nombre d'ouvertures et de menuiseries pour les façades ouvertes au paysage va dans ce sens
- La maîtrise des abords avec des espaces de qualité, polyvalent, différenciés entre accueil du public et circulations agricoles
- La création de premiers plans de qualité (prairie fleurie, etc.) n'agissant pas comme des écrans de dissimulation
- La mise en oeuvre de limites nettes entre construction bâtie et espace agricole, sans espace intermédiaire à entretenir



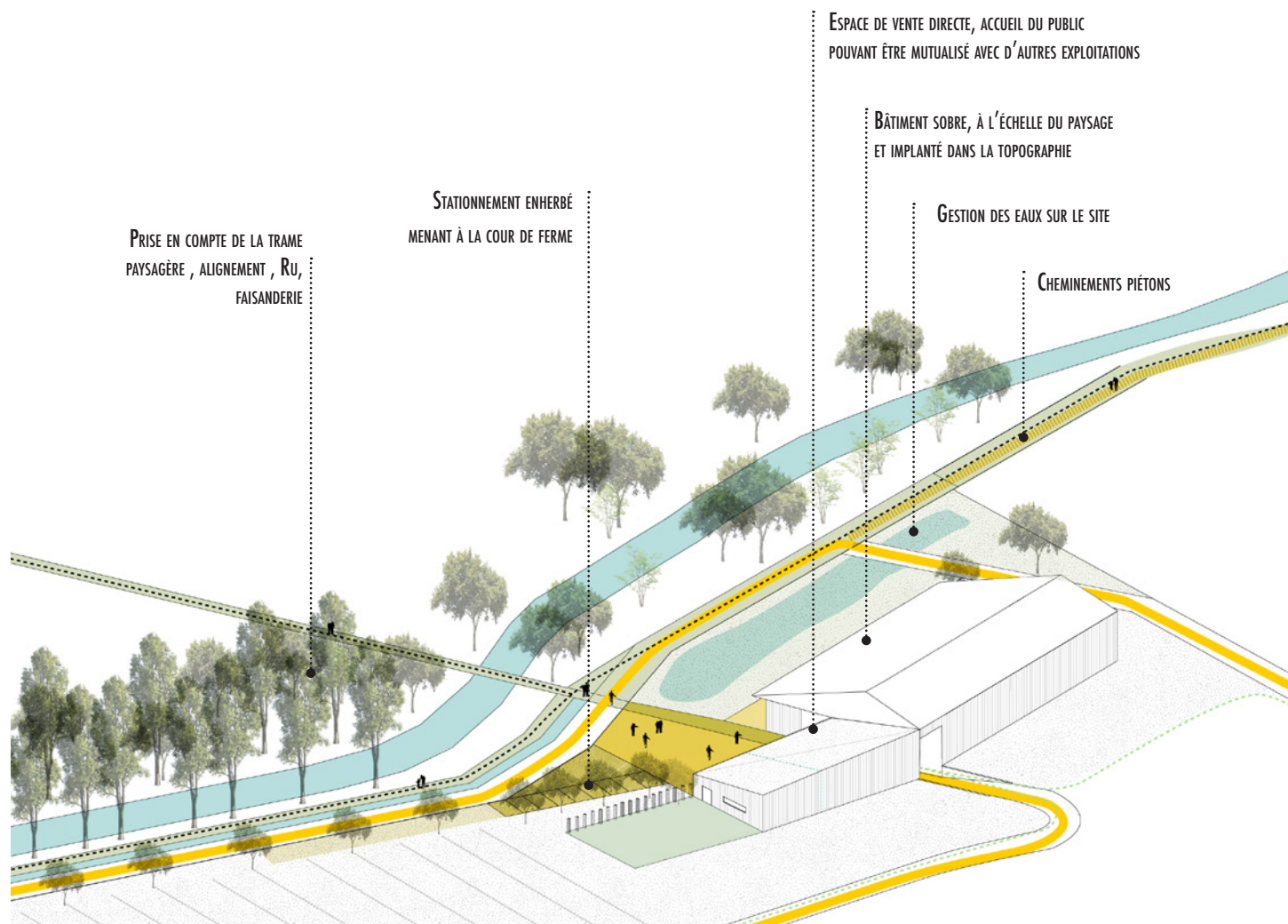
IMPLANTATION DU BÂTIMENT EN LIENS AVEC LES IDENTITÉS PAYSAGÈRES, RU, ALIGNEMENTS, FAISANDERIES, TOPOGRAPHIE.



INSCRIPTION DANS UN RÉSEAU DE CHEMINEMENTS EXISTANT ET MISE EN CONNEXION D'EXPLOITATIONS VOISINES POUR FAVORISER LA MUTUALISATION DES INFRASTRUCTURES.



INSCRIPTION DANS LA TOPOGRAPHIE EN FOND DE VALLON



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

4 - LES PÔLES OU HAMEAUX AGRICOLES

QUELLE STRATÉGIE D'IMPLANTATION ET D'AMÉNAGEMENT POUR LES PÔLES AGRICOLES DE PROXIMITÉ ?

Pour faire face au mitage de l'espace agricole, et mutualiser les besoins des exploitants agricoles, mais aussi en réponse à la problématique de plus en plus forte des promiscuités induites par la présence agricole et les espaces urbanisés, se pose la question de mettre en place des pôles agricoles regroupant plusieurs exploitations sur un même site.

Les avantages de ces pôles sont de pouvoir mutualiser les efforts des exploitants, de condenser les espaces extérieurs et de regrouper des lieux de vente éventuels dans une seule entité. L'intérêt est aussi de pouvoir construire des bâtiments évolutifs qui assurent potentiellement les évolutions des exploitations agricoles sur un même site. La réflexion et mise en oeuvre de bâtiments compacts, où disjoints mais accordés dans une cohérence peut permettre de parvenir à la constitution d'ensembles cohérents et structurés.

L'une des problématiques posées par les pôles agricoles est celle de la promiscuité possible entre exploitants et exploitations agricoles, et le risque de créer un effet de zone industrielle ou artisanale, renvoyant une image qui ne correspond pas forcément à une identité agricole, surtout lorsque les agriculteurs souhaitent s'engager dans des filières courtes et développer des relations de proximité avec les consommateurs.

La création de zones d'activités agricoles, ou de pôles agricoles, doit donc permettre de réfléchir à plusieurs niveaux, en assurant des gains quant à la polyvalence et mutualisation des espaces, mais aussi en garantissant une intimité et autonomie relative de chacune des exploitations. Il faut donc bien cibler ce qui est possible de regrouper et de mutualiser, et ce qui doit être individualisé.

La constitution, sur la Plaine de Versailles, d'entités agricoles de grande dimension renvoie à l'image historique des fermes à cour, comme les Moulineaux par exemple, où le bâti s'organise autour d'une grande cour qui joue le rôle d'espace collectif, et autour de laquelle se structurent l'ensemble des entités autonomes mais composites.

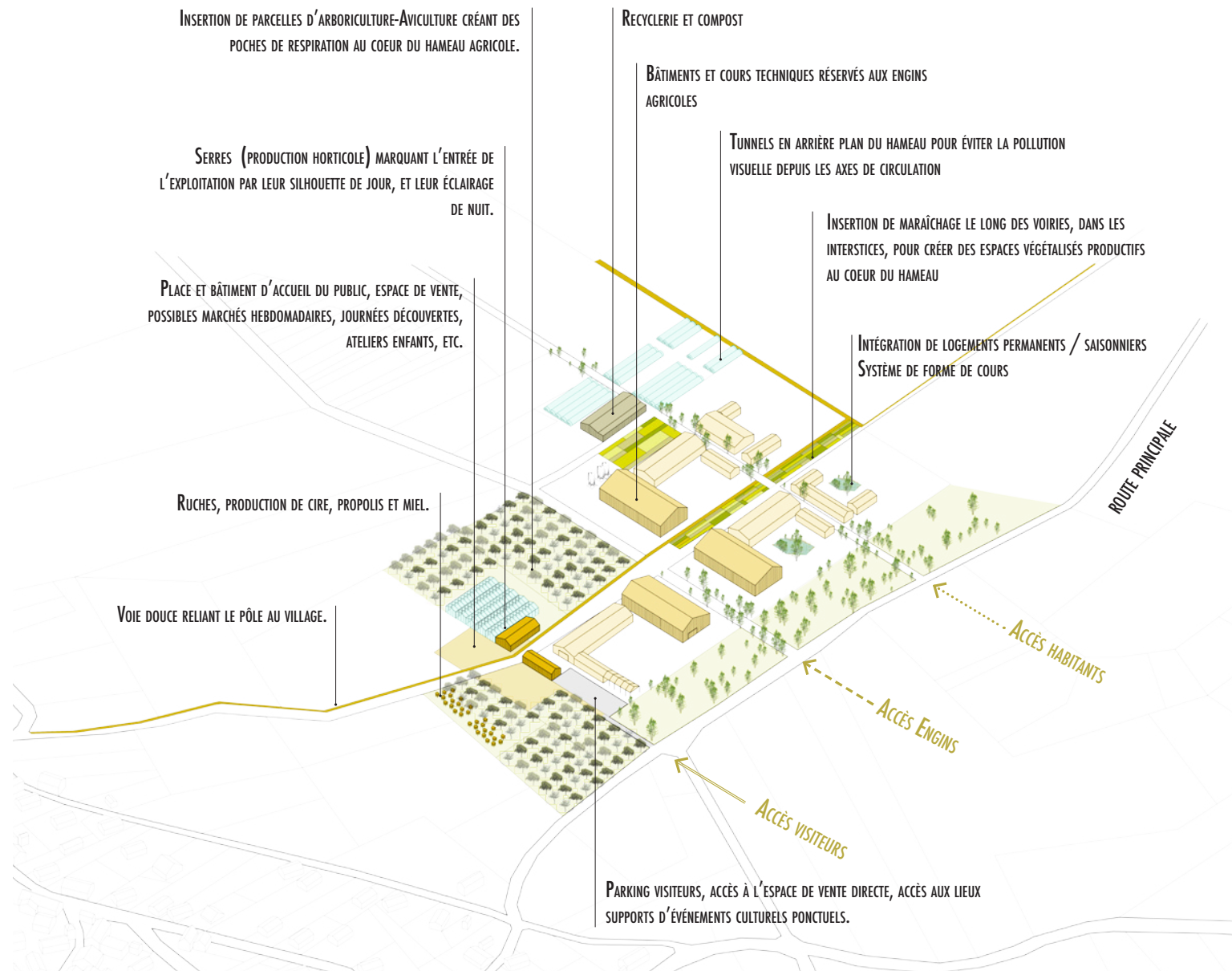
L'enjeu pour la mise en place des pôles agricoles est donc de travailler, et d'interpréter ce registre

intéressant et historique, en pensant à de nouveaux corps de ferme composites, rassemblant différentes formes d'agriculture regroupées autour d'un même espace qui les rassemble et les différencie en même temps. Dans les pôles agricoles, pourront prendre place des exploitations de taille et de nature différentes, articulées autour d'un espace commun et avec pour chacune d'elles, la possibilité de disposer d'un espace intérieur et extérieur singulier.

La constitution d'ensembles architecturaux collectifs n'impose pas nécessairement de travailler sur des constructions de grandes dimensions, mais sur l'articulation de plusieurs volumes potentiellement évolutifs, qui sont associés les uns aux autres pour former une entité cohérente, et qui construisent un espace de qualité, accueillant, et non stigmatisant.

La mutualisation permet en outre d'intégrer une dimension environnementale très forte et plus aboutie, avec le regroupement des ouvrages de rétention des eaux pluviales et de récupération des eaux de toiture, la mise en marche de principes de refroidissement couplés aux modes de chauffe, la mise oeuvre de panneaux solaires sur des surfaces de toiture de dimension satisfaisante. La construction d'une entité commune, même avec des bâtiments dissociés, permet d'envisager une construction simultanée de plusieurs bâtiments et donc, d'optimiser les coûts de construction.

La construction commune de plusieurs bâtiments avec une même entreprise permet aussi de constituer des ensembles cohérents et non disparates, unitaires et constituant en commun un tout harmonieux. La relation à construire entre espaces intérieurs et extérieurs est primordiale, pour mettre en oeuvre des espaces cordiaux, ludiques et valorisants, et qui permettent de donner le sentiment d'un espace agricole hybride, acceptant des activités autres qu'agricoles et l'accueil de personnes étrangères aux exploitations. La cour centrale par exemple peut être pensée comme un espace de jeux pour les enfants, d'aire de détente pour les travailleurs saisonniers, et de détente commune pour les exploitants.



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

5 - LES FRANGES AGRO-URBAINES

QUELLE STRATÉGIE DE REQUALIFICATION DES FRANGES AGRO-URBAINES AU POURTOUR DES ESPACES URBAINS ?

Les franges urbaines et agricoles sont aujourd'hui souvent hermétiques, constituées de haies composées d'essences persistantes, qui tendent à la banalisation des paysages et des entrées de villages. Il est aussi intéressant de noter que le constat qui peut être fait est celui d'une limite brutale, entre un espace agricole et urbain, et sans relation ou espace intermédiaire entre les deux. Cela est à mettre en comparaison avec les espaces de vergers et de potagers qui pouvaient exister au pourtour des villages jusque dans les années 50-60, ou un espace d'agriculture vivrière était présent en marge des bourgs. C'est principalement cet espace qui a été rogné sur l'espace agricole, avec le développement de lotissements de bâtis pavillonnaires.

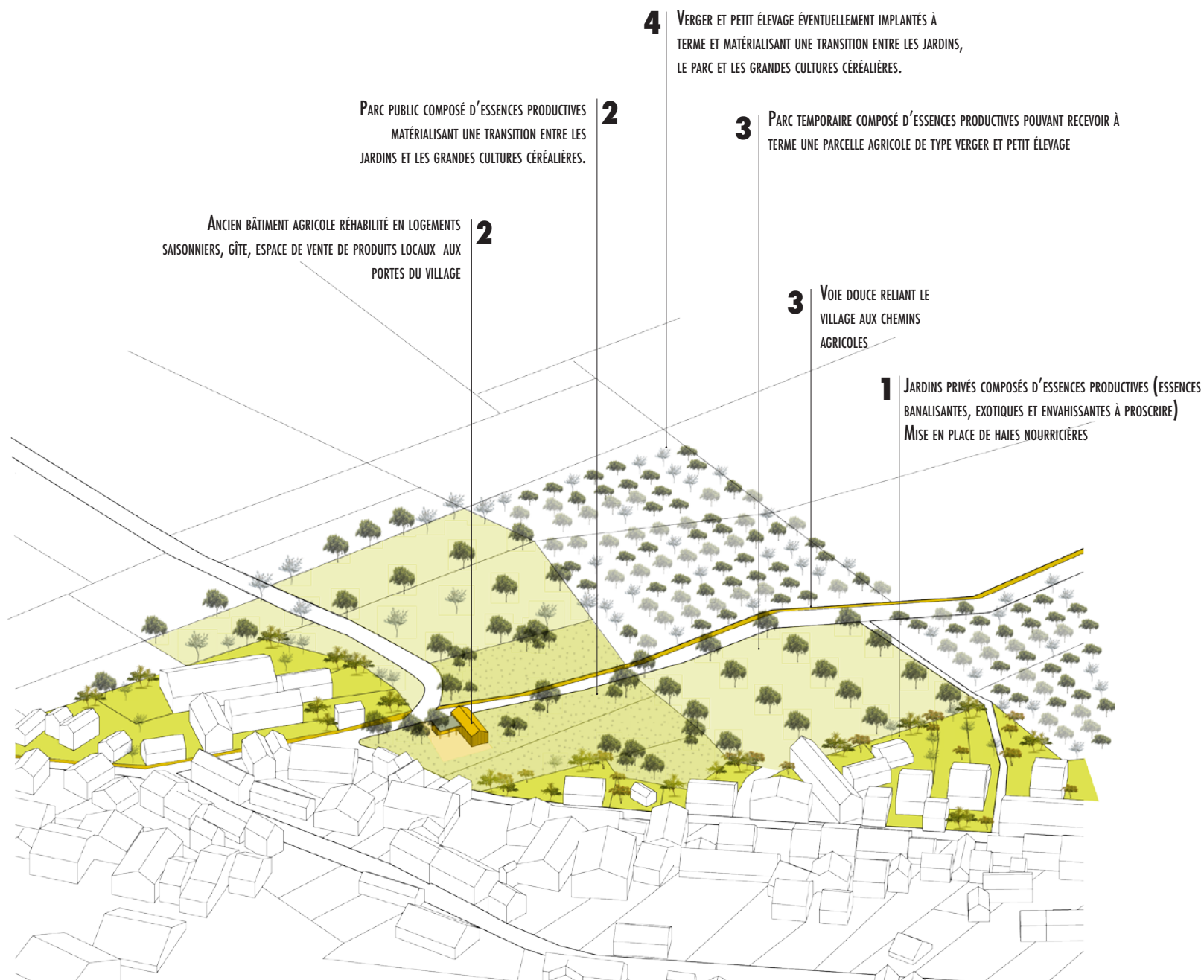
La mise en oeuvre de limites plus poreuses présente l'intérêt de ne pas isoler pratiques agricoles et urbaines, mais de les rapprocher pour encourager plus d'acceptation des pratiques mutuelles. Il s'agit de créer des espaces complémentaires les uns des autres, et de renforcer la spécificité des paysages larges. Il est nécessaire de travailler sur la requalification de ces espaces agricoles qui ont été dénaturés avec leur urbanisation, et qui ont perdu leur potentiel productif, cela afin de retrouver la valeur d'usage des sols, et lui attribuer de nouvelles valeurs urbaines et agricoles hybrides.

La requalification des franges urbaines peut s'effectuer en plusieurs étapes. D'abord avec la limitation de la constructibilité de l'espace agricole et l'arrêt de la consommation d'espace agricole productif. Ensuite avec la requalification des friches et entrées de ville, en travaillant sur les conditions de spéculation de

certaines parcelles en attente et qui n'ont pas de vocation agricole. Elle consiste à l'optimisation et au développement d'un usage agricole sur les franges pour les parcelles non utilisées.

Des parcelles en dents creuses sont aussi existantes sur certains sites, comptant du petit élevage ou encore quelques vergers de petite dimension. L'un des enjeux est de mettre en valeur ce patrimoine agricole, de le développer et de le diversifier. Enfin, l'une des possibilités est de sensibiliser et d'encourager des schémas de plantation adaptés et diversifiés pour les communes, aussi pour les espaces verts urbains et privés, de manière à construire des espaces diversifiés, et ancrés dans leur territoire, leur histoire et leurs potentiels de production locale.

A terme, la mise en place d'une agriculture de transition, avec des espaces de vergers, de petit élevage et de cultures associées (agroforesterie, etc), peut permettre de développer des espaces intermédiaires, productifs et hybrides. Elle encourage la diversité des espaces et des modes de consommations, avec le développement de circuits courts à l'échelle de bourgs et de villages. Cela permet aussi d'envisager la création d'espaces polyvalents, de parcs agricoles et publics, d'espaces partagés, favorisant le développement d'un espace tampon et d'une épaisseur valorisante entre espaces agricoles ouverts et espaces urbanisés. Ces espaces agricoles intermédiaires peuvent venir remplir les dents creuses au coeur de l'espace urbain, et créer de nouveaux liens entre des entités urbaines disjointes. Leur gestion est à penser non pas à la charge des agriculteurs seuls, mais conjointement avec la collectivité, et dans certains cas avec les habitants eux-mêmes.



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

5 - LES FRANGES AGRO-URBAINES

TEMPORALITÉ D'UNE REQUALIFICATION ET RÉAPPROPRIATION DES LISIÈRES AGRO-URBAINES :



AGIR SUR LES JARDINS ET LES HAIES PRIVÉES AU SEIN DE LA ZONE URBAINE :

LES JARDINS PRIVÉS SERONT COMPOSÉS D'ESSENCES PRODUCTIVES (ESSENCES BANALISANTES, EXOTIQUES ET ENVAHISSANTES À PROSCRIRE). ON FAVORISERA LA MISE EN PLACE DE HAIES NOURRICIÈRES. LES RIVERAINS ONT LEUR RÔLE À JOUER DANS L'AMÉLIORATION ET LA PROTECTION DES PAYSAGES DE LA PLAINE DE VERSAILLES, EN CE SENS, L'IMPACT DE LEUR PROPRIÉTÉ EST UN POINT MAJEUR À TRAITER, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DES PLANTATIONS. ON FAVORISERA TANT QUE POSSIBLE UNE OUVERTURE DES JARDINS SUR L'ESPACE AGRICOLE POUR ÉVITER UNE RUPTURE TROP FRANCHE ENTRE L'ESPACE BÂTI ET LES PARCELLES CULTIVÉES.

1

METTRE EN PLACE UN ESPACE PUBLIC ROTULE QUALITATIF ENTRE LA ZONE URBAINE ET LES PARCELLES AGRICOLES :

LA MISE EN PLACE D'UN PARC PUBLIC COMPOSÉ D'ESSENCES PRODUCTIVES MATÉRIALISANT UNE TRANSITION ENTRE LES JARDINS ET LES GRANDES CULTURES CÉRÉALIÈRES PERMET D'ADOUCCIR LE RAPPORT ENTRE DEUX ENTITÉS DISTINCTES. CET ESPACE CONSTITUE UN LIEU DE VIE ET EST CAPABLE DE GÉNÉRER DE NOUVELLES PRATIQUES DE PROXIMITÉ. AINSI, CES PARCS POURRONT PRENDRE PLACE AUTOUR D'ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES EN PÉRIPHÉRIE DE VILLAGE, RÉHABILITÉS EN LOGEMENT SAISONNIER, GÎTE, ESPACE DE VENTE DE PRODUITS LOCAUX AUX PORTES DU VILLAGE.

2





ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES PAYSAGES :

AFIN DE DONNER UN CADRE AUX ÉVENTUELS FUTURS DÉVELOPPEMENTS DE CERTAINS VILLAGES, ET DE CONTRER LE DÉVELOPPEMENT DE POCHES PAVILLONNAIRES ÉTANCHES ET BANALISANTES, ON POURRA DÉVELOPPER DES PARCS TEMPORAIRES AUX ABORDS DES VILLAGES POUVANT RECEVOIR À TERME UNE EXTENSION DE VILLAGE STRUCTURÉE PAR LE MAILLAGE ARBORÉ ALORS EN PLACE.

3 CES JARDINS PRODUCTIFS TEMPORAIRES POURRONT DE MÊME ÊTRE SAISIS PAR DES EXPLOITANTS AGRICOLES POUR Y DÉVELOPPER DES PARCELLES AGRICOLES DE TYPE VERGER ET PETIT ÉLEVAGE. À PROXIMITÉ DU VILLAGE, CES EXPLOITATIONS AURONT UN VOLET PÉDAGOGIQUE À ASSURER AUPRÈS DES HABITANTS.



INTÉGRER UNE GRADATION DANS L'ÉCHELLE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES AUX ABORDS DES VILLAGES :

À TERME, IL SERA POSSIBLE D'ENVISAGER UNE IMPLANTATION D'EXPLOITATIONS AGRICOLES DE PETITE TAILLE DE TYPE VERGER ET PETIT ÉLEVAGE. CES EXPLOITATIONS MATÉRIALISERONT UNE DERNIÈRE TRANSITION ENTRE LES JARDINS, LE PARC ET LES GRANDES CULTURES CÉRÉALIÈRES.

4 DES VOIES DOUCES SERONT CRÉÉES AFIN DE MIEUX RELIER LES VILLAGES AUX CHEMINS AGRICOLES.





PRÉCONISATIONS PAR FILIÈRES AGRICOLES

PARTIE 4

- EXPLOITATION MARAÎCHÈRE
 - CENTRE ÉQUESTRE
- EXPLOITATION CÉRÉALIÈRE
- EXPLOITATION ARBORICOLE
 - EXPLOITATION AVICOLE
- EXPLOITATION HORTICOLE

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

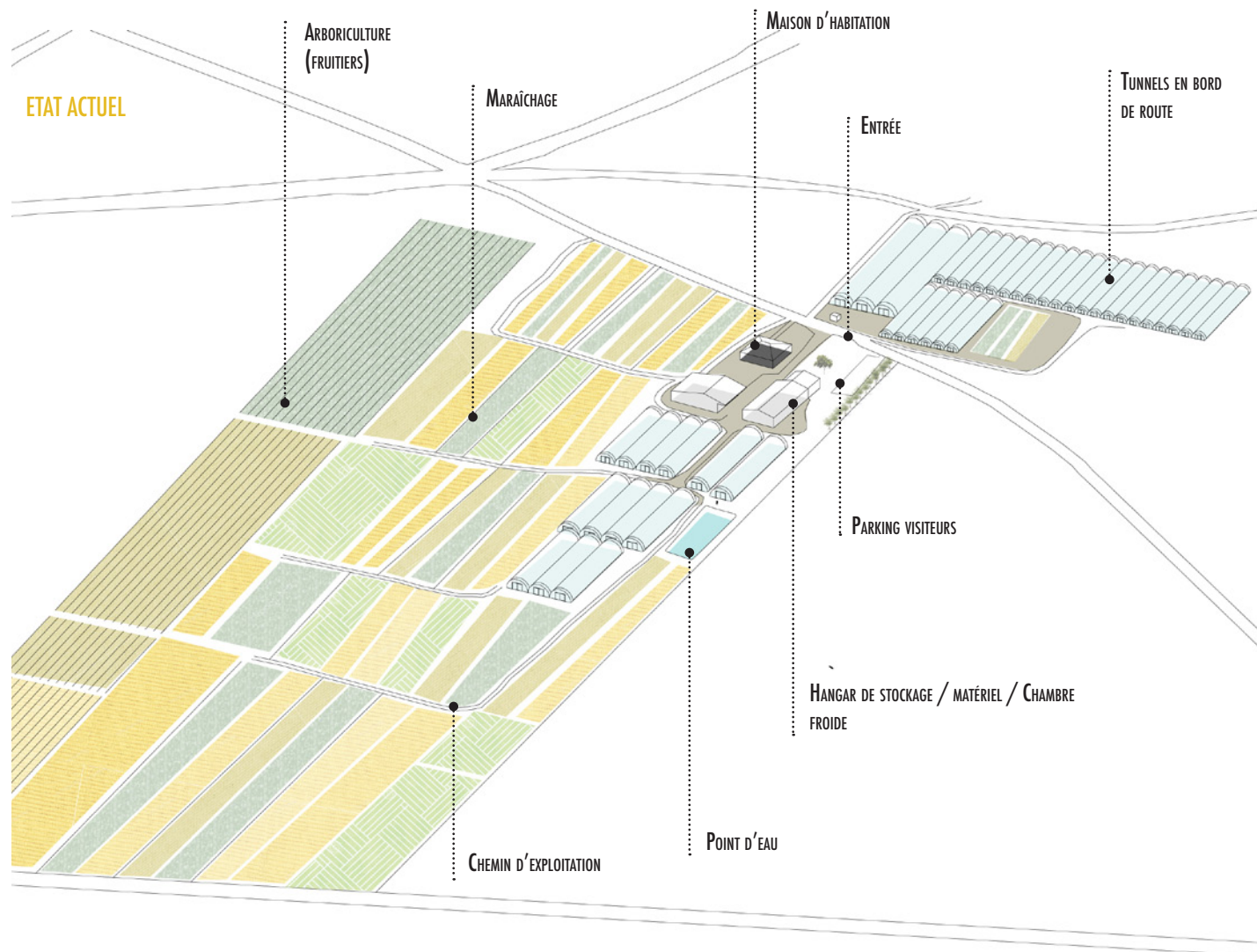
1 . CAS D'UNE EXPLOITATION MARAÎCHÈRE

CONSTAT/ENJEUX

L'émergence des exploitations maraîchères joue un rôle important dans l'augmentation de l'approvisionnement local en légumes. Cependant l'implantation peu adéquate des exploitations et des constructions, avec les serres tunnel de grandes dimensions, peu mitent progressivement les paysages ouverts de la plaine de Versailles. Cette implantation couplée à la diffusion urbaine, implique une perte de lisibilité du paysage rural et végétal, historiquement inscrit dans une micro topographie caractéristique, avec des constructions en cœur de vallon, laissant les plateaux céréaliers libres et ouverts.

Une exploitation maraîchère compte des bâtiments légers, que sont les serres, et des bâtiments en dur pour le stockage des engins et des récoltes. Ces constructions sont souvent réalisés à partir de matériaux industriels, bardage plastique et/ou métallique. Ces derniers peuvent poser des problématiques d'inscription paysagère. Les tunnels par exemple, créent un impact fort et exogène dans le paysage ouvert de la plaine de Versailles.

Il convient donc, pour les exploitations maraîchères, de définir une stratégie globale d'implantation et d'inscription dans les paysages de la Plaine, en s'appuyant sur sa structuration historique.





OBJECTIFS

- Penser les nouvelles exploitations maraîchères par pôles, ce qui implique de penser leur développement par mutualisation des bâtiments de stockage, des parkings et des lieux de vente.
- Choisir une implantation stratégique des pôles, proche des axes routiers.
- Anticiper une gestion des eaux écologique, mutualisée et économique à l'échelle de toutes les exploitations.
- Favoriser une implantation des tunnels en fond de parcelles, dans une orientation respectant les perspectives remarquables dans la plaine.
- Soigner le premier plan des parcelles et favoriser des cultures pleine terre.
- Encourager et valoriser la construction d'une architecture agricole de qualité en les affirmant tels des points repères et rotules dans la plaine.
- Accompagner le développement et l'évolution des exploitations agricoles en renforçant leur lien à la micro topographie caractéristique des paysages emblématiques de la plaine de Versailles.

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

- Le recours à un architecte est obligatoire si les travaux conduisent soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser : 800 m² pour une construction à usage agricole, 2000 m² pour une serre de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à 4 m.
- Selon le Code de l'Urbanisme, aucune formalité n'est nécessaire pour construire un châssis d'une hauteur de moins d'1,80 mètre.
- Pour un tunnel d'une hauteur de 1,80 m à 4 m ET d'une surface inférieure à 2 000 m² au sol : déclaration préalable de travaux obligatoire
- Pour un tunnel d'une surface supérieure à 2 000 m² au sol avec une hauteur de plus de 1,80 m, et pour un tunnel d'une hauteur de plus de 4 m : permis de construire obligatoire



EXEMPLE D'UNE EXPLOITATION MARAÎCHÈRE RÉCENTE JOUXTANT UN BÂTIMENT CÉRÉALIER



EXEMPLE D'UNE EXPLOITATION MARAÎCHÈRE ET TUNNELS :
FORT IMPACT PAYSAGER MALGRÉ UN IMPORTANT BOISEMENT EN ARRIÈRE PLAN

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

1 . CAS D'UNE EXPLOITATION MARAÎCHÈRE



ÉCHELLE DE L'EXPLOITATION - RECOMMANDATIONS

• SITUATION

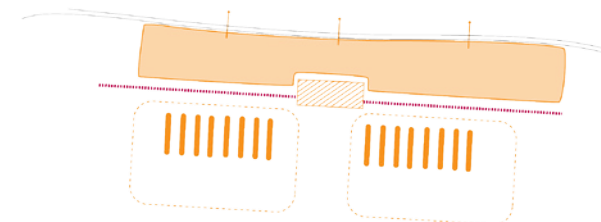
Un des enjeux essentiels dans la bonne implantation d'une exploitation est la conciliation entre visibilité et intégration dans le paysage local. D'autre part, l'anticipation des nuisances pour la création d'une exploitation agricole maraîchère est indispensable vis à vis de la proximité des espaces urbanisés. Le mitage de la plaine par le développement récent des tunnels notamment, se doit d'être maîtrisé par des grandes orientations urbaines en amont de chaque projet. Ainsi, il sera nécessaire de penser les nouvelles exploitations maraîchères sous forme de pôles ou associées à d'autres constructions dans le cadre de hameaux agricoles, avec des espaces à proximité des villages ou à des positions stratégiques, avec plusieurs exploitants pouvant eux-mêmes mettre en commun leurs moyens de production et de commercialisation. On favorisera une implantation de ces pôles à proximité d'axes routiers pour assurer la visibilité de ces exploitations et renforcer leur attractivité.



DÉVELOPPER DES PÔLES AGRICOLES DE PROXIMITÉ PROCHES DES AXES ROUTIERS

• IMPLANTATION

Au sein du pôle maraîcher, on veillera aux abords, espaces extérieurs, et premier plan de chaque site. Il s'agit en effet du cadre de vie des exploitants mais aussi de l'image renvoyée au public. Il sera d'abord nécessaire de préserver les vues du site de projet en anticipant l'impact de sa silhouette dans le paysage, et d'inscrire le projet dans la micro topographie de la plaine (inscription des constructions dans les fonds de vallons, pour laisser libres les espaces de plateaux). On veillera ensuite à apporter un soin particulier au premier plan des exploitations, cela en ménageant des espaces vitrines attractifs et valorisants : on privilégiera les cultures pleine terre en premier plan, et en installant les cultures serricoles en arrière plan. Ces espaces vitrines pourraient dans certains cas être envisagés comme des espaces pédagogiques et faire partie intégrante des lieux d'accueil du public.

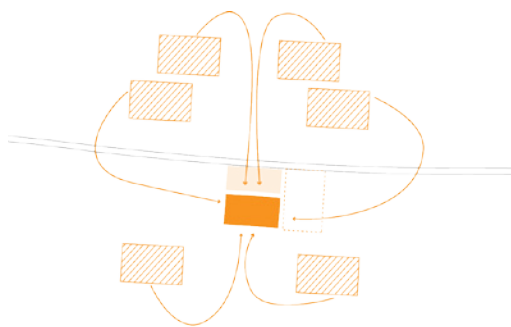


HIÉRARCHISER LES ESPACES DE CULTURES ET L'ACCUEIL DU PUBLIC



• GESTION ET STRUCTURATION

Le système de pôle maraîcher ou de hameaux agricoles permet d'envisager une mutualisation d'un certain nombre d'équipements (logements saisonniers, stockage, irrigation, point de vente directe, parking visiteurs...). Du point de vue paysager, on encouragera la création de gestion des eaux communes, avec pour exemple une récupération des eaux vers un bassin de rétention paysager commun utilisé pour l'irrigation. Les parkings à destination du publics pourront eux aussi être groupés pour créer un seul et même accueil du public pour toutes les exploitations du pôle. Ceux-ci se doivent d'être fonctionnels et de qualité, ils constituent la première prise de contact du client avec le site. Il faudra ainsi minimiser leur impact routier en faisant des espaces qualitatifs, aux sols perméables et arborés, pouvant jouer le rôle de micro-parcs hors des périodes d'affluence.

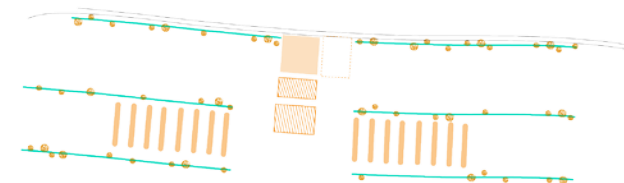


MUTUALISATION DES ÉQUIPEMENTS

• DYNAMIQUES VÉGÉTALES

Les dynamiques végétales en place peuvent influencer la structuration des espaces, accompagnant les voiries, cheminements et en qualifiant les lieux d'accueil du public. On veillera à éviter les haies écran qui annulent paradoxalement toute possible intégration du bâtiment à son contexte; on privilégiera donc des haies vives et en accord avec les cortèges végétaux en place. Il peut être intéressant de mettre en place des espaces récréatifs multifonctionnels de type prairie fleurie, petit parc arboré, pouvant être support de potentielles manifestations ou de simple espace de pause pour les exploitants. La mise en place de noues, potentiellement phytoépurations est nécessaire pour gérer les eaux pluviales et de ruissellement. Ces éléments paysagers sont une plus-value pour le site.

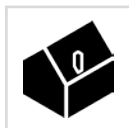
La palette végétale convoquée doit être en lien avec les essences locales présentes sur site et aux alentours. Dans le cas de milieux pollués, elles peuvent être en faveur d'une phytoremédiation des sols.



GESTION DES EAUX STRUCTURANTE

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

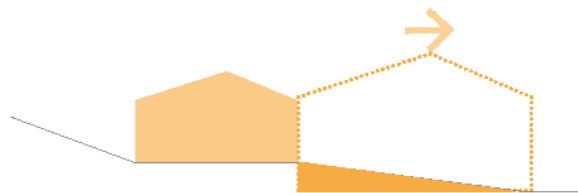
1 . CAS D'UNE EXPLOITATION MARAÎCHÈRE



ÉCHELLE DU BÂTI - MISE EN OEUVRE

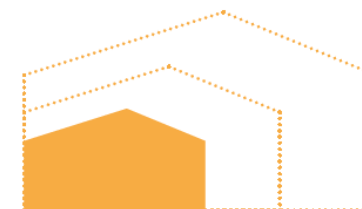
• IMPLANTATION

L'implantation sur un site donné est à apprécier en fonction du contexte, qui est singulier pour chaque projet. Dans le cas d'une exploitation agricole maraîchère, il conviendra de bien articuler les constructions en dur et celles plus légères, en pensant à leur cohérence d'ensemble et leur intégration paysagère. La gestion des eaux de ruissellement des toitures peut être anticipée dans le cadre du projet avec des espaces de rétention valorisant le cadre paysager. Les jeux avec le relief et la pente peuvent aussi être pensés dans cette optique, en maîtrisant et en limitant le plus possible les talus, et les circulations extérieures et donc les espaces pris sur l'espace agricole. La position des chemins d'exploitation devra être mûrement réfléchi pour créer une grande cohérence de fonctionnement et d'accueil du public.



• PROPORTIONS/ ÉCHELLE / VOLUMÉTRIE

L'échelle bâtie est un point délicat à traiter, surtout dans le cas d'une exploitation maraîchère où la problématique première est posée par les serres tunnel. La cohérence entre le bâtiment de stockage en dur et ces serres est donc à réfléchir et à anticiper au cas par cas mais pour chaque projet, une cohérence et une relation paysagère doit s'établir entre ces deux entités. Les constructions en dur, doivent s'inscrire avec harmonie dans le site, être pensés comme des portes d'entrée de l'exploitation, surtout si elles accueillent un magasin de vente, et s'accorder avec l'échelle du paysage. La volumétrie de ces constructions s'appuiera sur les dynamiques végétales en présence ou à cadrer depuis les cheminements. Par exemple, un bâtiment long pourra s'aligner avec une haie arborée pour révéler et mettre en valeur la structuration paysagère du site.





- **COUVERTURE, PENTE ET DÉBORDS DE TOITURE / ENVELOPPE**
/ **MATÉRIAUX**

Les pentes des constructions sont à anticiper au cas par cas. Dans le cas de constructions en extension de site existant, un rapprochement avec les constructions présentes peut être pensé, dans le cas de constructions ex-nihilo, l'architecture devra plus s'ancrer à l'échelle du paysage, des toitures à un pan, ou la mise en oeuvre de toitures terrasses végétalisées peut aussi être encouragé.

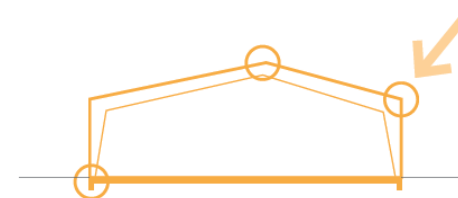
Un mariage entre matériaux locaux et industriels «agricoles» pourra être envisagé. L'usage du bois, ressource naturelle reconnue, est à encourager à la fois pour une bonne inscription paysagère et pour développer l'usage d'une ressource qui peut bénéficier à l'économie locale. La mise en oeuvre du bois doit s'accompagner d'un grand savoir faire et d'une bonne maîtrise technique pour assurer un bon vieillissement. Pour cela, les débords de toiture doivent être soit très importants et former des auvents généreux, ou alors inexistant pour assurer une patine homogène des surfaces de bardage.



Les matériaux dits industriels peuvent aussi être utilisés, en veillant à une grande maîtrise et qualité de leur mise en oeuvre, avec des débords de toiture limités, des teintes en harmonie avec le site avec l'emploi d'un nuancier discret (teinte sombre à privilégier). Les teintes vertes ou claires sont proscrites car extrêmement visibles dans le paysage.

Chaque pan de façade pourra être le plus homogène possible, de manière à éviter les effets patchwork et de même, les ouvertures devront être limitées pour éviter tout saut d'échelle entre échelle bâtie (porte, fenêtre) et grande surface de bardage. La mise en oeuvre de surfaces «abstraites» et uniformes permet de limiter l'impression de grandeur des bâtiments et des constructions.

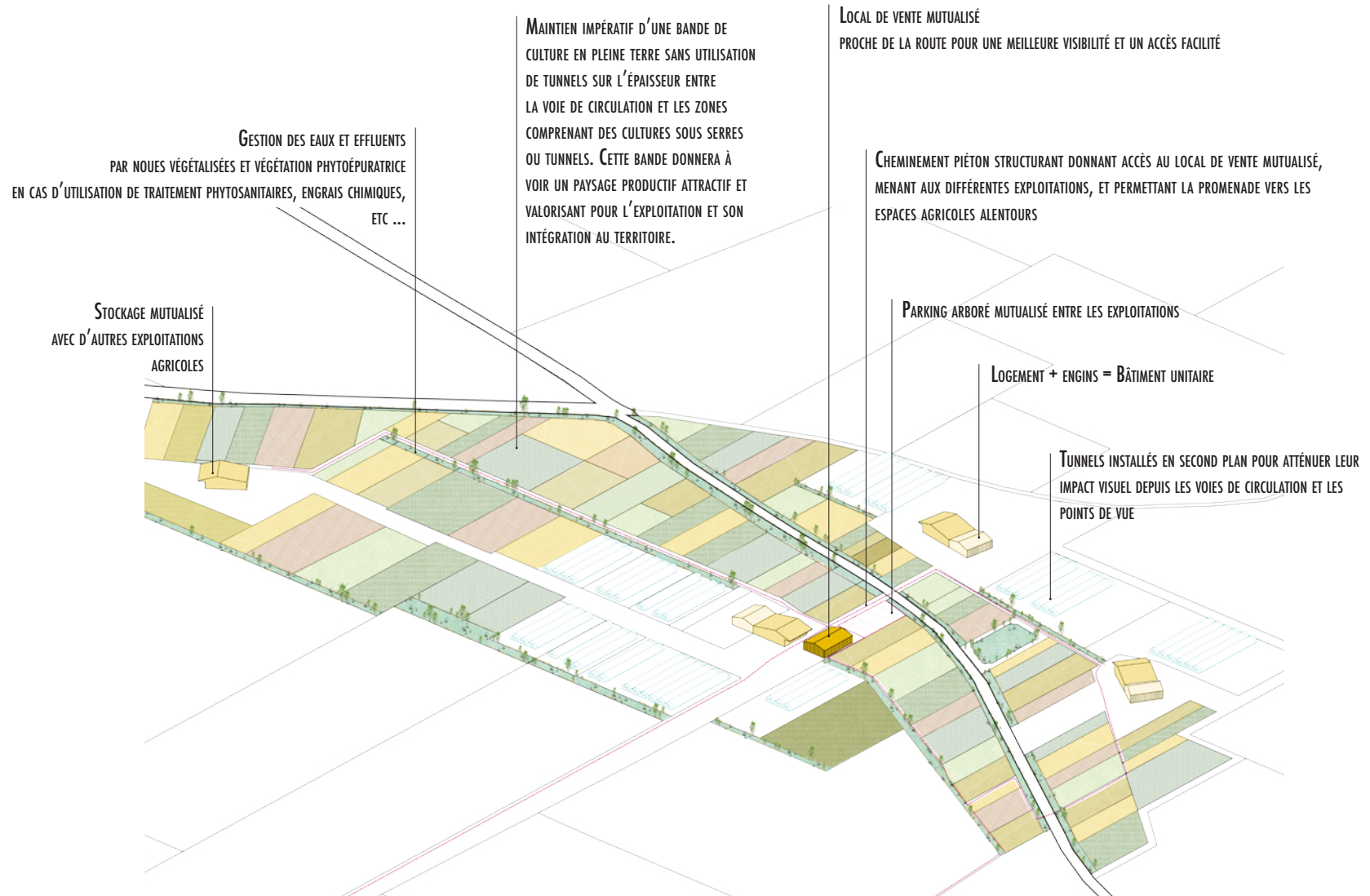
Pour les exploitations maraîchères, les auvents peuvent être utiles, pour créer des espaces de travail d'entre deux, pour décharger les récoltes à l'abri des intempéries. Les auvents peuvent aussi permettre de créer des espaces polyvalents, pour l'accueil du public et l'animation de groupe par exemple.



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

1 . CAS D'UNE EXPLOITATION MARAÎCHÈRE

ÉTAT PRÉCONISÉ





INFORMATIONS PRATIQUES

• OUTILS MOBILISABLES

SE RÉFÉRER AUX DOCUMENTS D'URBANISMES RÉGLEMENTAIRES:

- Code de l'urbanisme & Code rural et de la pêche maritime
- PLU/PLUI
- Carte communale
- Loi sur l'Eau

• PARTENAIRE TECHNIQUE

DDT, DDTM, CEREMA, Agence de l'eau, ONF, UDAP/DRAC, CAUE, PNR, Associations (Association patrimoniale de la plaine de Versailles et du plateau des Alluets, etc).

NE PAS HÉSITER À DEMANDER LE CONSEIL GRATUIT AUPRÈS D'UN ARCHITECTE D'UN CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE):

- CAUE DES YVELINES : caue78@caue78.com

• ÉTUDE DE RÉFÉRENCE

- SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)
- PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)
- DOO (Le Document d'Orientations de d'Objectifs)
- OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation)
- La charte paysagère participative de la plaine de Versailles-18/11/2013
- Guide patrimoniale et paysager pour la gestion du site classé de la plaine de Versailles - Juillet 2011 - DRIEE île de France
- Plaquettes projet «APPORT» : «pratiques agricoles, bâtiments et paysage» (<http://www.vignevin.com/recherche/territoires/paysages-viticoles/agriculture-et-paysage.html>)

RÉFÉRENCES



Exploitation maraîchère - Neulise - Fabriques AP



Parc de la Zac des Docks - Saint-Ouen - Agence TER

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

2 . CAS D'UN CENTRE ÉQUESTRE

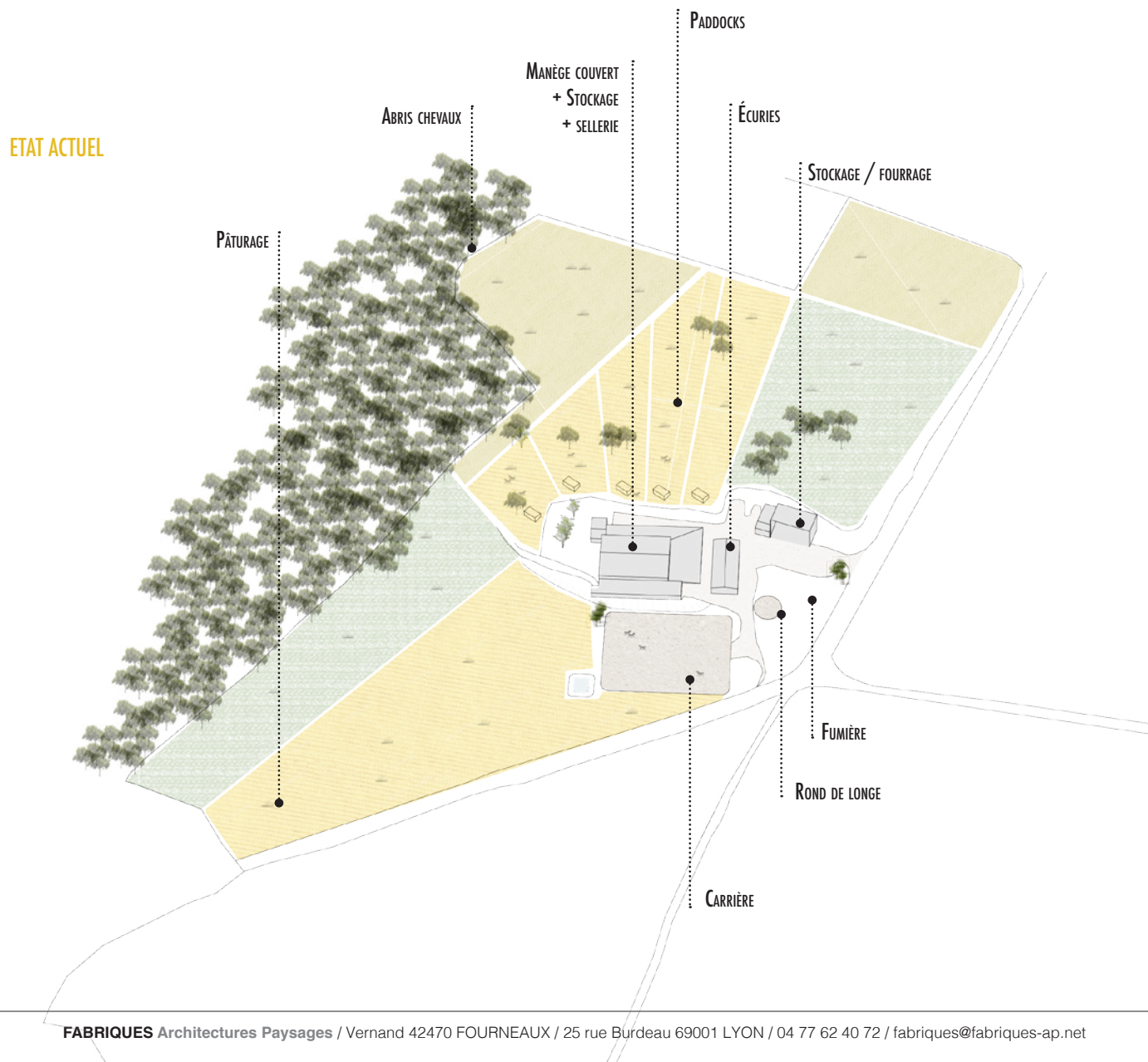
CONSTAT/ENJEUX

Le cas des centres équestres est très singulier. Certains sont en extension de constructions existantes, d'autres créés ex-nihilo. Les problématiques qu'ils posent sont multiples. D'abord la cohérence entre des bâtiments de plusieurs échelles, (box, hangar de stockage, manège) est complexe, puis l'articulation avec des aménagements extérieurs planes, qui imposent la réalisation de vastes plateformes n'est pas toujours aisée. Enfin, la multiplication d'abris avec les paddocks de dimension restreinte peut miter partiellement les paysages ruraux.

Les centres équestres posent donc plusieurs problématiques,

- La gestion de grands volumes
- La multiplication des fonctions et donc de bâtiments de taille variées
- Les abords et équipements extérieurs qui ont un fort impact.

La relation avec les constructions existantes est souvent peu harmonieuse, avec une articulation entre les constructions patrimoniales et les nouvelles constructions peu étudiée, alors que des connexions et des liens pourraient être établis, pour créer des cours de fermes contemporaine, fonctionnelles et esthétiques.





OBJECTIFS

- Gérer l'implantation des nouveaux bâtiments en respectant les système de cours d'origine, ou en créant de nouvelles
- Améliorer l'inscription paysagère des domaines équestres, en considérant les projets à l'échelle des sites tout entier
- Travailler des cheminements structurants au sein de l'exploitation, qui permettront de même l'accès aux espaces externes pour d'éventuelles balades
- Gérer l'accès privé et agricole de l'accès / stationnement et accès du public
- Végétaliser les clôtures par des végétaux indigènes pour masquer les clôtures qui vieillissent souvent mal. Ces haies limitent aussi la dégradation des clôtures par les chevaux, jouent le rôle de coupe-vent, et sont support de biodiversité (refuge pour la petite faune, propriétés mellifères, etc). Elles simplifient de même considérablement la gestion des lots de mâles et de femelles (dans le cas d'élevage)
- Développer la diversification agricole par le réemploi des structures bâties existantes pour de nouvelles fonctions type logements touristiques etc.

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

- Tout bâti classé comme monument historique ne peut ni être détruit, ni déplacé ou encore soumis à une quelconque restauration, répartition ou modification, sans un accord des services du ministère de la Culture.
- Les travaux sur les bâtiments classés sont soumis à une déclaration préalable .
- L'ensemble des travaux réalisés sur un bâtiment inscrit sont soumis à un permis de construire. La décision accordant le permis ou la décision de non opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité chargée des Monuments Historiques (préfet de région >DRAC). Les délais d'instruction des demandes de travaux sont au minimum de 6 mois.
- Dans une zone protégée ou proche d'un monument historique (périmètre délimité par l'autorité administrative, et à défaut dans un rayon de 500 m), les délais d'instruction peuvent s'allonger d'un ou plusieurs mois selon les services concernés et la nature des travaux.
- Le recours à un architecte est obligatoire si les travaux conduisent soit la surface de plancher , soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser 800 m² pour une construction à usage agricole.



EXEMPLE D'UN CENTRE ÉQUESTRE



EXEMPLE D'UN CENTRE ÉQUESTRE ET DE TERRASSEMENTS NÉCESSAIRE POUR L'INSTALLATION DE LA CARRIÈRE

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

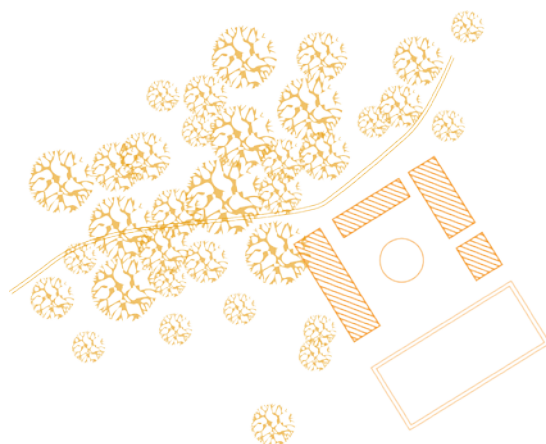
2 . CAS D'UN CENTRE ÉQUESTRE



ÉCHELLE DE L'EXPLOITATION - RECOMMANDATIONS

• SITUATION

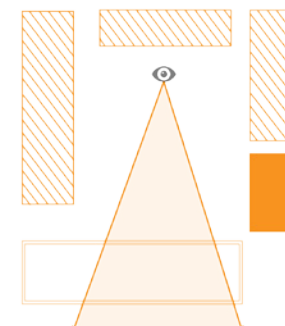
Un des enjeux essentiels dans la bonne implantation d'une exploitation est son intégration dans le paysage local. Lors de la création d'un nouveau centre équestre, il convient d'intégrer la structure dans la micro-topographie propre à la plaine de Versailles. Choisir une implantation en lisière d'espace boisé et en fond de vallon, de manière à s'inscrire dans des trames végétales fortes et à se raccrocher à des sentiers de randonnées existants. La proximité et l'articulation avec les sites bâtis est aussi à rechercher dans la mesure où la dimension des nouvelles constructions peut entrer en cohérence avec l'existant.



IMPLANTATION EN LISIÈRE D'ESPACE BOISÉ

• IMPLANTATION

Il est d'abord nécessaire de préserver les vues du site en anticipant l'impact de sa silhouette dans le paysage. Le projet de centre équestre doit tirer partie des vues existantes depuis son terrain d'implantation pour valoriser son site d'exploitation et donner à voir le territoire dans lequel il s'inscrit. En anticipant toujours une extension du centre équestre en projet, il est intéressant de tendre vers la création de hameaux équestres en forme de cours, tels que l'on peut les trouver dans les corps de ferme d'origine. Il s'agira d'intégrer des extensions à cette structuration en cours lors d'un développement autour de bâtiments pré-existants, ou dans le cas de nouveaux bâtiments, de créer de nouveaux systèmes de cours.



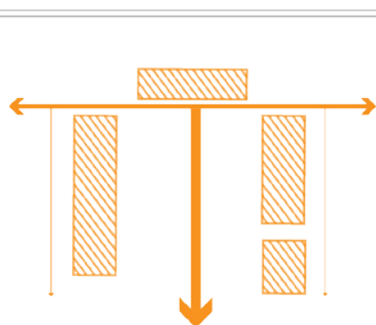
PRÉSERVATION DES OUVERTURES VISUELLES SUR LE GRAND PAYSAGE



• GESTION ET STRUCTURATION

La question des cheminements et circulations agricoles sera primordiale dans la structuration du centre équestre. En effet, ils seront à la fois les déplacements quotidiens des exploitants et le support de déambulation du public pour découvrir le site. Il sera donc nécessaire en amont du projet de penser des cheminements dessinés (et entretenus avec soin), qui soient l'ossature structurante du centre équestre à terme.

Les parkings à destination du public se doivent d'être fonctionnels et de qualité, ils constituent la première prise de contact du client avec le site. Il faudra ainsi minimiser leur impact routier en en faisant des espaces qualitatifs, aux sols perméables et arborés, pouvant jouer le rôle de micro-parcs.



STRUCTURER L'EXPLOITATION PAR LES CHEMINEMENTS

• DYNAMIQUES VÉGÉTALES

Les dynamiques végétales en place peuvent influencer la structuration du centre équestre, et accompagnant les voiries, cheminements, et en qualifiant les lieux d'accueil du public. Cette prise en compte de la végétation existante permettra de rattacher visuellement les ensembles bâtis au site, d'atténuer l'impact des volumes et de protéger les animaux du vent. La mise en place de la végétation peut être variée, soit diffuse ou alors en alignement pour interpréter les trames végétales de la plaine de Versailles.

Par ailleurs, la création de noues à l'échelle du site est nécessaire pour gérer les eaux pluviales et de ruissellement. Ces éléments paysagers sont une plus-value pour le site. On encouragera la mise en place de moyens de récupération des eaux vers un bassin de rétention paysager.

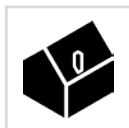
La palette végétale convoquée doit être en lien avec les essences locales présentes sur site et aux alentours.



STRUCTURATION PAR UNE MAILLE ARBORÉE

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

2 . CAS D'UN CENTRE ÉQUESTRE

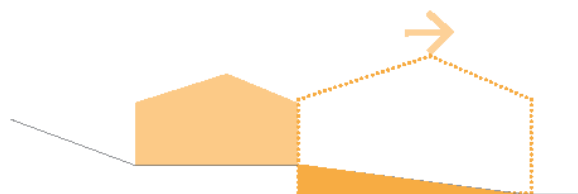


ÉCHELLE DU BÂTI - MISE EN OEUVRE

• IMPLANTATION

Les questions posées par l'implantation des centres équestre est multiple, avec la nécessité de créer de grandes surfaces plane, et des volumes intérieur de portée libre. Malgré cela, il convient de réfléchir avec le site, de travailler avec la topographie et d'admettre que des pentes intérieurs entre différents espaces peuvent être pensées. Les différentes composantes d'un programme équestre peuvent aussi, en fonction du site, être rassemblées sous un même toit pour limiter les circulations extérieurs, et créer un ensemble compact, à l'échelle du paysage. Dans le cas d'une inscription proche de bâtis existants, une stratégie pourra être recherchée, avec la composition d'une cour par exemple.

La gestion et limitation des abords et talus est primordiale, et doit s'accorder avec la maîtrise des circulations périphériques. Pour les carrières, la mise en oeuvre de gradinages paysagers, ou de grandes noues plantées peut être une solution pour palier à la création de talus non entretenus, nuisant aux qualités paysagères des projets.



• PROPORTIONS/ ÉCHELLE / VOLUMÉTRIE

Les proportions seront à travailler pour trouver un équilibre d'ensemble, en articulant les différents éléments du programme, et en recherchant une cohérence entre les différentes construction. Cette cohérence peut être apportée par la mise en oeuvre d'un matériau unique pour l'ensemble des volumes, mais aussi par des continuités de toiture, de volumes même entrecoupés par un vide. Dans le cas d'une extension d'un site existant, la proximité et cohérence avec le bâti sera à privilégier. Dans le cas d'une construction ex-nihilo, l'accord avec le paysage devra être recherché, avec la possibilité de construire des bâtiments «paysage», à l'échelle du site, et n'essayant pas de singer des constructions bâties d'une échelle plus réduite. Une architecture et des projets de qualité peuvent permettre d'obtenir ces effets, en mêlant approche bâtie et paysagère ensemble.

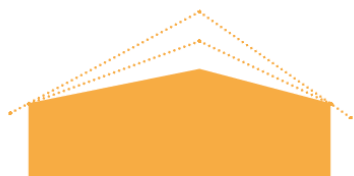




- **COUVERTURE, PENTE ET DÉBORDS DE TOITURE / ENVELOPPE /
MATÉRIAUX / FINITIONS**

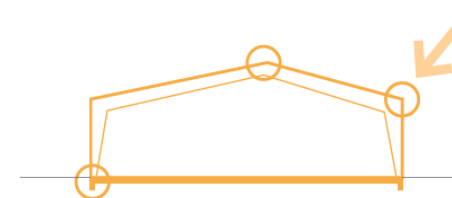
Un mariage entre matériaux locaux et industriels «agricoles» pourra être envisagé. L'usage du bois, ressource naturelle reconnue, est à encourager à la fois pour une bonne inscription paysagère et pour développer l'usage d'une ressource qui peut bénéficier à l'économie locale. La mise en oeuvre du bois doit s'accompagner d'un grand savoir faire et d'une bonne maîtrise technique pour assurer un bon vieillissement. Pour cela, les débords de toiture doivent être soit très importants et former des auvents généreux, ou alors inexistantes pour assurer une patine homogène des surfaces de bardage.

Les matériaux dits industriels peuvent aussi être utilisés, en veillant à une grande maîtrise et qualité de leur mise en oeuvre, avec des débords de toiture limités, des teintes en harmonie avec le site avec l'emploi d'un nuancier discret (teinte sombre à privilégier). Les teintes vertes ou claires sont proscrites car extrêmement visibles dans le paysage.



Chaque pan de façade pourra être le plus homogène possible, de manière à éviter les effet patchwork et de même, les ouvertures devront être limitées pour éviter tout saut d'échelle entre échelle bâtie (porte, fenêtre) et grande surface de bardage. La mise en oeuvre de surfaces «abstraites» et uniformes permet de limiter l'impression de grandeur des bâtiments et des constructions.

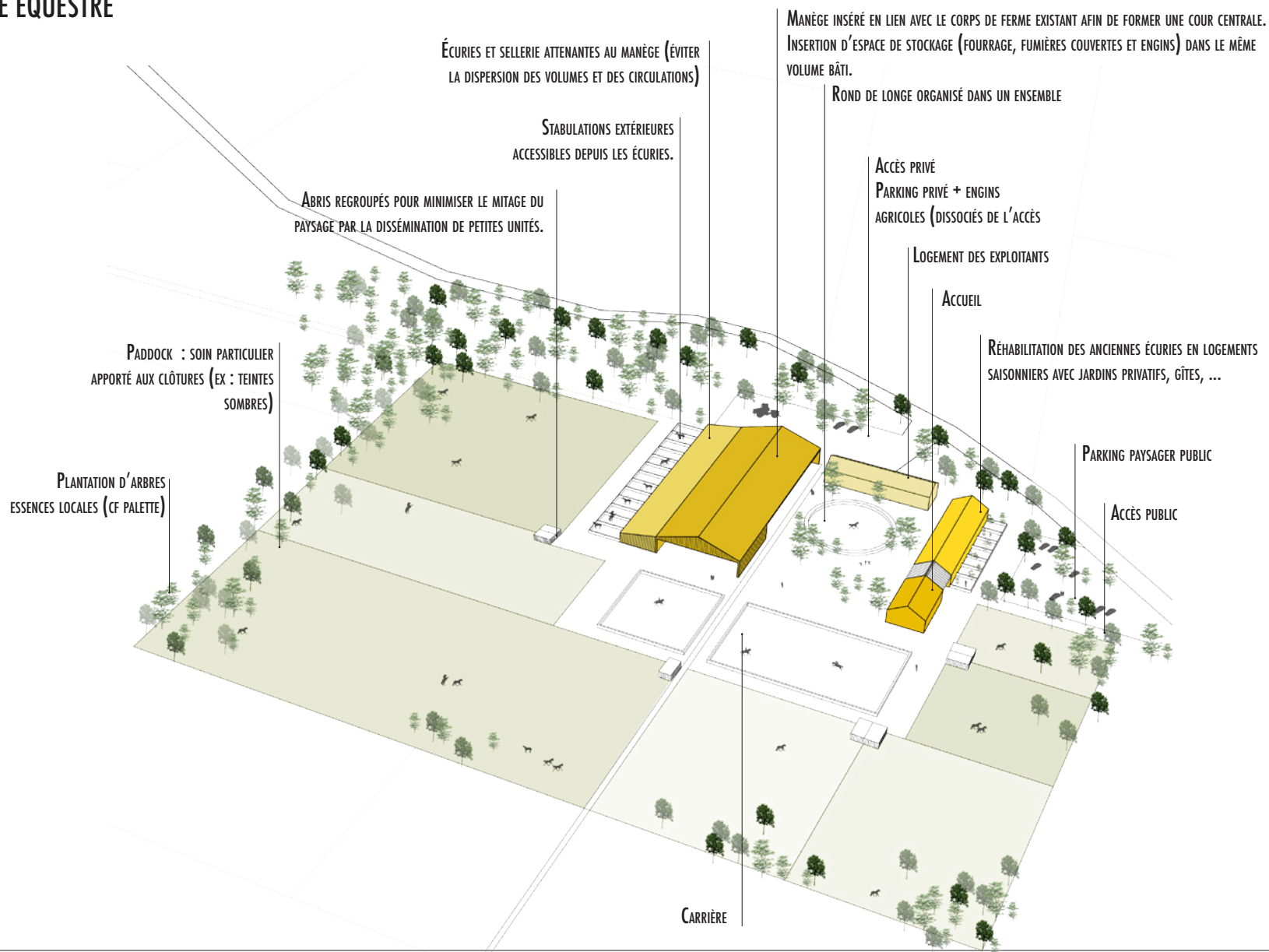
Les bâtiments des centres équestres étant très visités par le public, une attention particulière devra être portée à la finition et aux détails constructifs, pour témoigner d'une qualité sobre et élégante, et de l'inscription des constructions dans une démarche de mise en valeur patrimoniale. L'attention aux détails et à leur mise en oeuvre n'implique pas de surcoûts démesurés, s'ils sont anticipés par des professionnels.



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

2 . CAS D'UN CENTRE ÉQUESTRE

ÉTAT PRÉCONISÉ





INFORMATIONS PRATIQUES

• OUTILS MOBILISABLES

SE RÉFÉRER AUX DOCUMENTS D'URBANISMES RÉGLEMENTAIRES:

- Code de l'urbanisme & Code rural et de la pêche maritime
- Carte communale
- Loi sur l'Eau
- Le PLU (Plan local d'Urbanisme)/PLUi, permet de vérifier que les constructions à usage agricole sont admises sur le terrain.
- Le Certificat d'urbanisme pour la vérification des servitudes d'urbanisme (auprès de la mairie)
- Le règlement sanitaire départemental définit les distances à respecter par rapport au tiers, sources, cours d'eau etc, et précise les dispositions concernant les modes de stockage des fourrages et du fumier
- Label EQUURES

• PARTENAIRE TECHNIQUE

DDT, DDTM, CEREMA, Agence de l'eau, ONF, UDAP/DRAC, CAUE, PNR, Associations

NE PAS HÉSITER À DEMANDER LE CONSEIL GRATUIT AUPRÈS D'UN ARCHITECTE D'UN CONSEIL

D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE):

- CAUE DES YVELINES : caue78@caue78.com

• ÉTUDE DE RÉFÉRENCE

- SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)-PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)-DOO (Le Document d'orientations de d'Objectifs)
- OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation)
- Zones d'activité économique en périphérie: les leviers pour la requalification (décembre 2014). Cerema territoires et ville
- Base de données du GHN pour les adhérents
- Les «10 engagements des cavaliers en faveur du développement durable» de la FFE et du Comité national pour le tourisme équestre
- Plaquettes projet «APPORT» : «pratiques agricoles, bâtiments et paysage» (<http://www.vignevin.com/recherche/territoires/paysages-viticoles/agriculture-et-paysage.html>)

RÉFÉRENCES



Centre équestre de Cublize



Centre équestre de Val Joly _ parc naturel de l'Avesnois



Écuries de Montaut

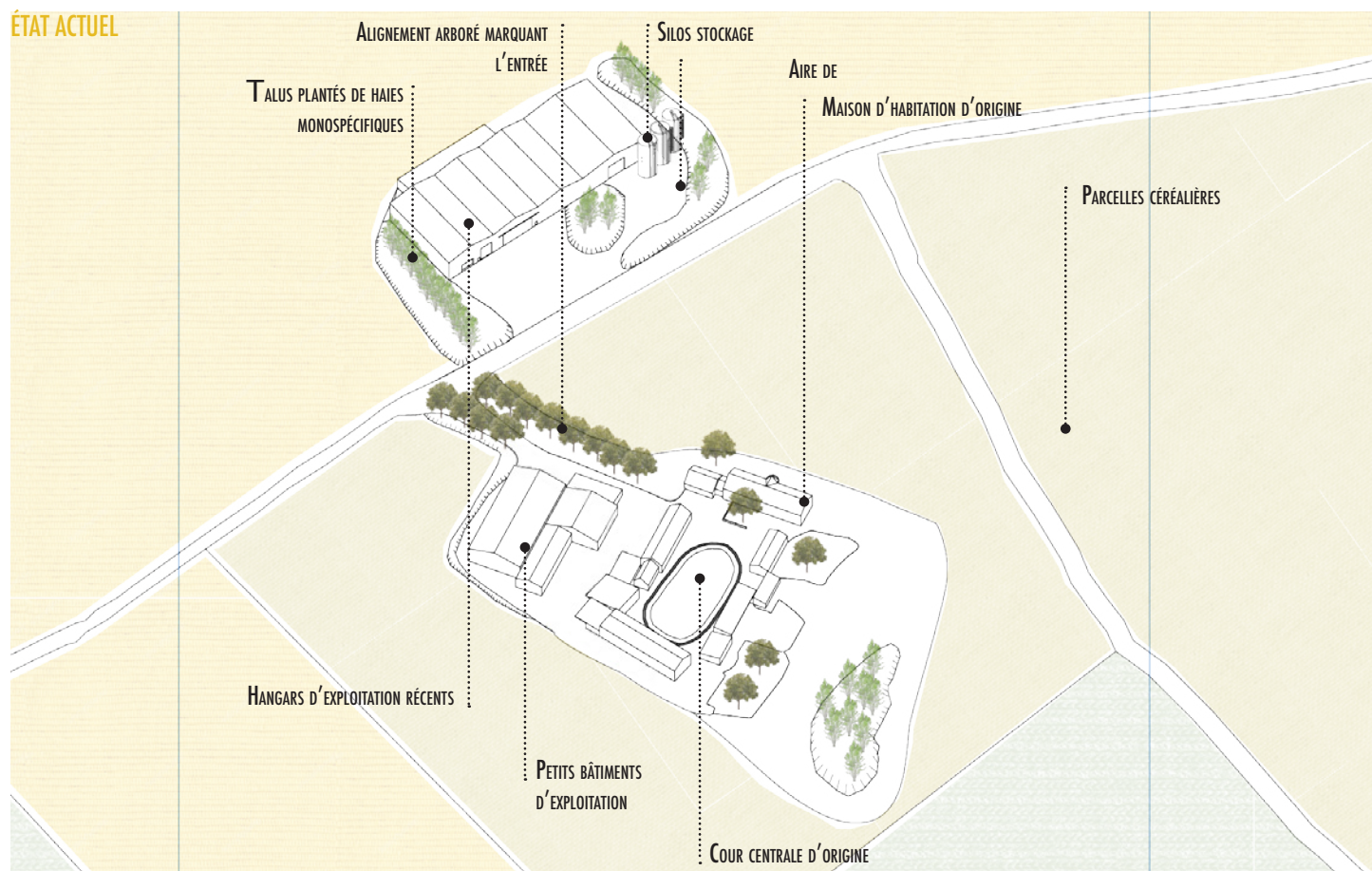
PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

3 . CAS D'UNE EXPLOITATION CÉRÉALIÈRE

CONSTAT/ENJEUX

Les exploitations céréalières sont caractéristiques et nombreuses dans la plaine de Versailles. Ce qui est constaté, c'est que d'un siège patrimonial initial, des constructions annexes ont été construites dans la deuxième moitié du 20^e siècle, d'abord en marge du siège d'exploitation, puis depuis une trentaine d'années, plus en retrait et de manière isolée. Les premiers bâtiments constituent aujourd'hui des friches bâties importantes, avec des constructions dont les dimensions ne sont pas toujours adaptées à un usage actuel. Les constructions les plus récentes sont souvent positionnées au milieu de parcelles agricoles isolées, de tout cadre bâti, et présente donc un impact paysager fort. L'autre aspect problématique est la création de plateformes importantes pour la giration et manutention des engins, dont les terrassements forment des talus à l'impact paysager non négligeable.

Les enjeux sont donc multiples. D'une part réintégrer de nouvelles fonctions au bâti agricole existant, que ce soit le patrimoine ancien ou les extensions de la deuxième moitié du 20^e siècle, en réfléchissant au cadre paysager qu'il peuvent proposer (cours, ouverture sur l'espace agricole), et de composer les nouvelles constructions en cohérence avec le paysage voire, à mutualiser et intégrer ces constructions nouvelles dans des pôles ou des hameaux agricoles nouveaux.





OBJECTIFS

- Préserver la structuration traditionnelle des exploitations en forme de cours, préserver les silhouettes caractéristiques des exploitations
- Anticiper la gestion des abords, travailler des parkings de qualité
- Configurer des circulations agricoles / piétonnes et public/privées en anticipant une cohabitation sereine des usages
- Intégrer la gestion des eaux dans un projet commun à l'échelle des exploitations
- Constituer des pôles à proximité d'axes routiers et en situation de fond de vallon de manière à préserver l'impression d'immensité de la plaine
- Favoriser la mutualisation des équipements de type silos et autre stockage pour mieux les intégrer à la structuration de l'exploitation.

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Le changement de destination, d'un bâtiment existant est soumis à :

- Déclaration préalable lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m².
 - Permis de construire lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m².
 - En zone agricole (A), à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
 - En zone naturelle (N), à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Le recours à un architecte est obligatoire si les travaux conduisent soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser 800 m² pour une construction à usage agricole.



Couleur claire du bardage très impactant dans le paysage



Bâtiment ex-nihilo construit sur une plateforme niant la topographie du site.

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

3 . CAS D'UNE EXPLOITATION CÉRÉALIÈRE



ÉCHELLE DE L'EXPLOITATION - RECOMMANDATIONS

• SITUATION

L'anticipation des nuisances pour la création d'une exploitation agricole est indispensable vis à vis de la proximité des hameaux et villages. De même, le mitage de la plaine se doit d'être maîtrisé par des grandes orientations urbaines en amont de chaque projet. Ainsi, il sera préférable de penser les nouvelles exploitations céréalières sous forme de pôles, avec des espaces et équipements regroupant plusieurs exploitants pouvant eux-mêmes mettre en commun leurs moyens de production et de commercialisation.

Ce pôle doit s'affirmer dans une identité agricole forte, sous forme de hameaux denses et identifiables. Il sera nécessaire de les penser comme une entité à part entière, sans qu'il ne devienne un prétexte d'extension d'urbanisation dans la plaine.

Dans le cas de bâtiments isolés, une attention particulière devra être portée à l'inscription paysagère.



IMPLANTATION À L'ÉCART DES VILLAGES SOUS FORME DE PÔLES AGRICOLES

• IMPLANTATION

Selon l'importance des pôles céréalières à créer, et en anticipant toujours une extension de ce pôle, il est intéressant de tendre vers la création de hameaux agricoles en forme de cours, tels que l'on peut les trouver dans les corps de ferme d'origine. Il s'agira d'intégrer des extensions à cette structuration en cours lors d'un développement autour d'une ferme existante, ou dans le cas de nouveaux bâtiments, de créer de nouveaux systèmes de cours de ferme contemporaine.



RE-CRÉATION DE COURS DE FERME FONCTIONNELLES



• GESTION ET STRUCTURATION

Le principe de pôle ou de hameaux agricoles permet d'envisager une mutualisation d'un certain nombre d'équipements (logements saisonniers, stockage, silos, irrigation, point de vente directe...). En effet, ces éléments fonctionnels ont tendance à miter et dégrader les paysages ouverts de la plaine de Versailles.

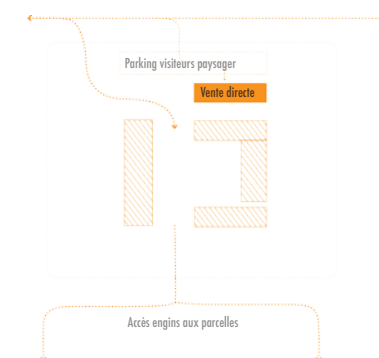
Dans un pôle de petite taille, il sera nécessaire de penser les éléments bâtis de manière groupée, si possible dans un bâtiment unitaire. Dans un pôle de taille plus importante, la forme du hameau sera recherchée et il sera de mise de penser des bâtiments regroupant plusieurs fonctions dans une logique économique de construction. La mutualisation des équipements permet de proposer au public un panel de services et d'activités plus riche et en ce sens, d'améliorer l'attractivité et la visibilité du pôle agricole.



MUTUALISATION DES ÉQUIPEMENTS DE STOCKAGES ET AUTRES

• OUVERTURE AU PUBLIC

Le système de pôle est avant tout un lieu pensé pour faciliter le travail des exploitants et leur permettre de construire éventuellement un logement sur site. Mais un atout de cette configuration est aussi l'accueil du public dans ces hameaux agricoles, qui peuvent alors regrouper plusieurs fonctionnalités et accueillir un maximum de pratiques. Il faut pour cela anticiper les problèmes de cohabitation possibles entre accueil du public et fonctionnement privé. La réflexion sur les chemins structurants et les voies d'accès public/privé, et l'imbrication des différentes entités composant le pôle permettra de gérer au mieux une cohabitation bénéfique. Les espaces fonctionnels et productifs doivent être dissociés des zones ouvertes au public.



DIFFÉRENCIATION DES CHEMINEMENTS PRIVÉS / PUBLICS

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

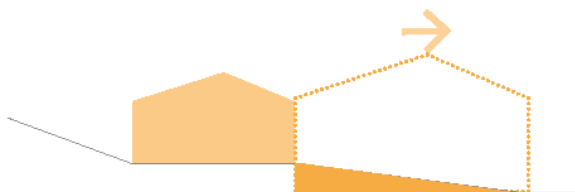
3 . CAS D'UNE EXPLOITATION CÉRÉALIÈRE



ÉCHELLE DU BÂTI - MISE EN OEUVRE

• IMPLANTATION

La question de l'implantation des bâtiments céréaliers est importante. Dans le cas d'une implantation en hameau, la mutualisation des équipements et des aires de retournement sera à intégrer dans une logique de fonctionnement précise et adaptée, de manière à constituer un espace commun intéressant autour de cours. Dans le cas de construction isolées, il est essentiel de diminuer le plus possible l'emprise des circulations agricoles et d'ajuster le projet au site en limitant le volume de terrassement et donc réduire les abords à traiter. Une limite nette entre la façade bâti et l'espace agricole sera à privilégier.



• PROPORTIONS/ ÉCHELLE / VOLUMÉTRIE

La proportion des constructions céréaliers doit être évolutive et s'accompagner d'une réflexion sur la transformation future du machinisme agricole. Une taille mesurée doit donc être mise en place, ajustée aux dimensions des machines et de leur manutention. Une réflexion sera à apporter entre les constructions bâties proches et le projet, de manière à ne pas créer un effet de masse trop important. Dans certains cas, il pourra être privilégier la construction de plusieurs entités, plutôt que de former un seul bâtiment monobloc. Penser la dimension du projet est primordial pour éviter d'avoir du stockage, notamment de matériel, à l'extérieur, ce qui nuit à la qualité des abords du site.





- **COUVERTURE, PENTE ET DÉBORDS DE TOITURE / ENVELOPPE /
MATÉRIAUX /SYSTÈME CONSTRUCTIF /**

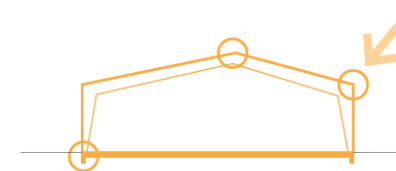
Un mariage entre matériaux locaux et industriels «agricoles» pourra être envisagé. L'usage du bois, ressource naturelle reconnue, est à encourager à la fois pour une bonne inscription paysagère et pour développer l'usage d'une ressource qui peut bénéficier à l'économie locale. La mise en oeuvre du bois doit s'accompagner d'un grand savoir faire et d'une bonne maîtrise technique pour assurer un bon vieillissement. Pour cela, les débords de toiture doivent être soit très importants et former des auvents généreux, ou alors inexistantes pour assurer une patine homogène des surfaces de bardage.

Les matériaux dits industriels peuvent aussi être utilisés, en veillant à une grande maîtrise et qualité de leur mise en oeuvre, avec des débords de toiture limités, des teintes en harmonie avec le site avec l'emploi d'un nuancier discret (teinte sombre à privilégier). Les teintes vertes ou claires sont proscrites car extrêmement visibles dans le paysage.



Chaque pan de façade pourra être le plus homogène possible, de manière à éviter les effet patchwork et de même, les ouvertures devront être limitées pour éviter tout saut d'échelle entre échelle bâtie (porte, fenêtre) et grande surface de bardage. La mise en oeuvre de surfaces «abstraites» et uniformes permet de limiter l'impression de grandeur des bâtiments et des constructions.

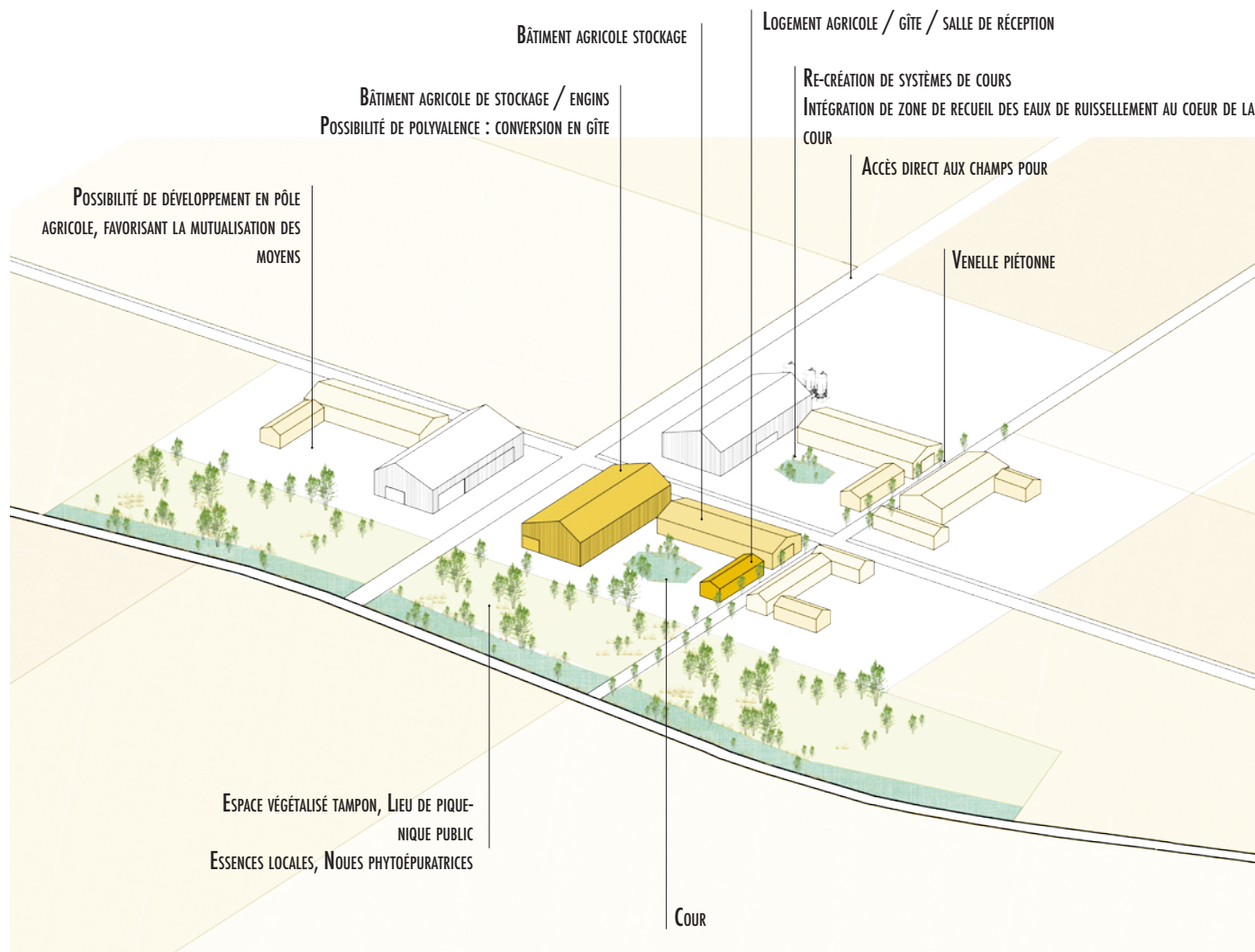
Dans un pôle agricole et sur un site isolé, la mise en oeuvre d'une construction de qualité, sobre et solide, non pensée uniquement dans l'efficacité économique immédiate est importante. Elle permet, dans le temps, de penser à la polyvalence d'usage des constructions. Ainsi, il ne faut pas réduire les volumes des fondations et minimiser les contraintes structurelles, de manière à pouvoir à terme transformer le bâtiment. Il faut avoir conscience que les constructions d'aujourd'hui constituent le patrimoine de demain, et que les bâtiments actuels pourront un jour être le support d'une éventuelle diversification.



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

3 . CAS D'UNE EXPLOITATION CÉRÉALIÈRE

ÉTAT PRÉCONISÉ





INFORMATIONS PRATIQUES

• OUTILS MOBILISABLES

SE RÉFÉRER AUX DOCUMENTS D'URBANISMES RÉGLEMENTAIRES:

- Code de l'urbanisme & Code rural et de la pêche maritime
- PLU/PLUI
- Carte communale
- Loi sur l'Eau

• PARTENAIRE TECHNIQUE

DDT, DDTM, CEREMA, Agence de l'eau, ONF, UDAP/DRAC, CAUE, PNR, Associations

NE PAS HÉSITER À DEMANDER LE CONSEIL GRATUIT AUPRÈS D'UN ARCHITECTE D'UN CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE) :

- CAUE DES YVELINES : caue78@caue78.com

• ÉTUDE DE RÉFÉRENCE

-SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)-PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)-DOO (Le Document d'Orientations de d'Objectifs)

-OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation)

-Plaquettes projet «APPORT» : «pratiques agricoles, bâtiments et paysage» (<http://www.vignevin.com/recherche/territoires/paysages-viticoles/agriculture-et-paysage.html>)

RÉFÉRENCES



9 bâtiments d'élevage - Bonneval sur Arc



Mason Lane Farm - Goshen

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

4 . CAS D'UNE EXPLOITATION ARBORICOLE

CONSTAT/ENJEUX

Les exploitations arboricoles, comme les exploitations maraîchères, assurent une relocalisation directe de la consommation d'aliments. Leur présence est donc essentielle au développement des circuits courts. Néanmoins, les bâtiments à construire pour ces exploitations sont de grandes dimensions, et nécessitent des équipements techniques importants, notamment pour les chambres froides.

Les parcelles arboricoles ont un impact fort qui peut être très qualitatif. Il convient cependant de les positionner de manière juste et à l'échelle de la plaine afin d'ancrer ces nouvelles structures végétales au sein des motifs paysagers existants. Il est primordial de conserver les cônes de vue et les ouvertures larges sur les paysages.

Les constructions arboricoles peuvent aussi être ouvertes au public, la gestion des accès du public, ainsi que la mise en oeuvre des espaces de stationnement peut être problématique, avec la création possible de grands espaces d'enrobé nuisant à l'image du site et de l'accueil à la ferme.

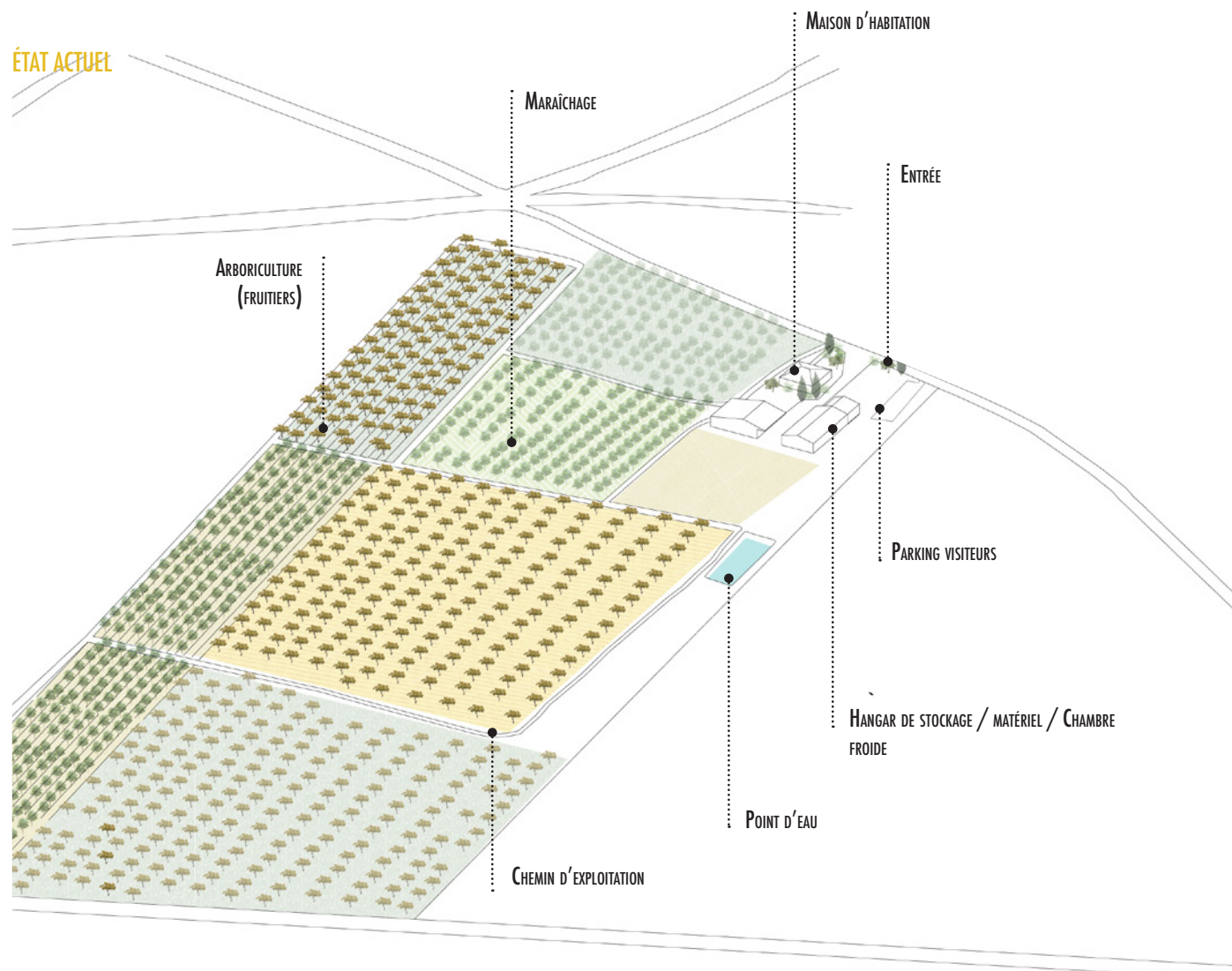
Les points à traiter pour les exploitations arboricoles sont multiples:

La gestion des abords avec une différenciation entre les accès du public et les accès techniques.

La gestion de constructions de tailles importantes, qui pourrait aussi être associée à la constitution de pôles agricoles.

L'accord à trouver entre construction architecturale et bâtie, et organisation paysagère des parcelles cultivées.

A l'échelle territoriale, il peut être intéressant d'amorcer une conversion des espaces de franges urbaines. Ces intervalles permettraient par exemple d'améliorer la productivité des espaces urbanisés (notamment privés) tout en encourageant la reconstitution d'un paysage de vergers là où historiquement, ils prenaient place, au pourtour des villages et hameaux.





OBJECTIFS

- Intégrer des bâtiments de grandes dimensions, et articuler paysage et constructions bâties arboricoles
- Mutualiser les points de ventes directes pour créer des espaces attractifs rotules entre l'espace urbain et agricole
- Hybrider les typologies d'exploitation pour enrichir les productions et les paysages (pâturage, agroforesterie...)
- Maîtriser les abords des bâtiments
- Travailler des franges agricoles pour recréer des transitions plus douces entre l'urbain dense et les vastes étendues agricoles
- Requalifier les entrées de village et les fronts urbains diffus
- Permettre des continuités douces entre l'espace agricole et urbain

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

- Le recours à un architecte est obligatoire si les travaux conduisent soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser 800 m² pour une construction à usage agricole.



Le verger: composant à par entière du paysage de la plaine



Frange urbaine plantée de verger marquant une transition douce entre l'urbain et l'agricole

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

4 . CAS D'UNE EXPLOITATION ARBORICOLE



ÉCHELLE DE L'EXPLOITATION - RECOMMANDATIONS

• SITUATION

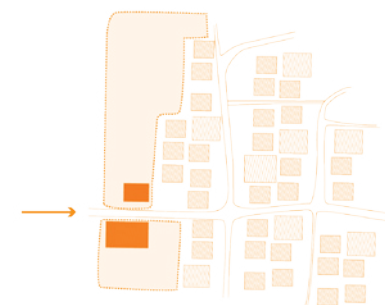
Une problématique sur la plaine de Versailles est l'extension diffuse de l'urbanisation, notamment pavillonnaire qui brouille les limites des villages et mite les paysages agricoles. L'implantation d'une exploitation arboricole en frange de village a un rôle à jouer dans la gestion des fronts urbains, et la mise en rapport direct des habitants et des agriculteurs. Elles constitueront ainsi à la fois des transitions douces entre l'espace urbain habité et les vastes étendues agricoles, et permettront de marquer une limite claire et identitaire pour chaque village.



INTÉGRATION EN MARGE DES VILLAGES

• IMPLANTATION

L'implantation des exploitations arboricoles pourra aussi prendre place dans des pôles ou des hameaux agricoles, ou dans des sites isolés mais en lien avec les parcelles de production. Leur dimension et position doit être réfléchi de manière à limiter l'impact paysager qui peut être important. Une implantation en fond de vallon est à privilégier, au plus près de voies de mobilité douce par exemple, et en s'accrochant aux trames et structures végétales existantes.



INTÉGRATION EN HAMEAUX AGRICOLES, PROCHES DES VOIES DE MOBILITÉS



• GESTION ET STRUCTURATION

Les abords et espaces extérieurs doivent être pensés pour améliorer la gestion et les flux du public, et leur adéquation avec les circulations d'engins agricoles et de manutention. La dissociation entre des espaces ouverts au public et ceux destinés à l'exploitation agricole est importante, avec la volonté de ne pas créer de grandes plateformes d'entrée nuisant au caractère agricole de l'entrée des sites.

La gestion des eaux pluviales peut être un prétexte intéressant pour créer des espaces d'entrée et des abords valorisants, assurant un rôle de rétention et de filtration des eaux pluviales aux entrées du site. La mise en place de noues paysagères ou de prairies fleuries peut être un moyen de créer un premier plan avantageux et agricole. La création de haies masques, surtout composée de persistantes, est à proscrire.

Une réflexion intéressante peut être portée sur les cheminements et circulation agricoles périphériques, en optimisant les façades accessibles et en créant des limites nettes entre constructions bâties et parcelles agricoles.



STRUCTURATION PAR LES CHEMINEMENTS, DIFFÉRENCIATION DES ACCÈS PUBLIC/PRIVÉS

• DYNAMIQUES VÉGÉTALES

Les bâtiments arboricoles, associés aux parcelles plantées et cultivées, devront veiller à s'inscrire dans les trames végétales historiques, en les complétant ou en les interprétant. Les cônes de vues et ouvertures de la plaine de Versailles devront être maintenues. La corrélation entre les parcelles plantées et bâties pourra être recherchée, pour permettre une inscription paysagère juste de l'ensemble. Par exemple, une parcelle plantée pourra être positionnée au devant d'une construction bâtie de grande dimension, pour créer un «masque agricole fonctionnel et végétal», qui ne soit pas juste une haie jouant un rôle de dissimulation.

S'ils sont isolés, les bâtiments arboricoles pourront aussi s'inscrire dans la continuité et le respect des trames végétales existantes, en s'inscrivant le long ou dans le prolongement des lignes arborées, ou en complémentarité des bosquets arborés, nombreux dans la plaine et reprenant le motif des faisanderies.



HYBRIDATION DES FILIÈRES AGRICOLES

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

4 . CAS D'UNE EXPLOITATION ARBORICOLE

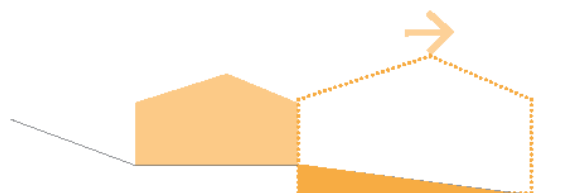


ÉCHELLE DU BÂTI - MISE EN OEUVRE

• IMPLANTATION

La question de l'implantation des bâtiments arboricoles est importante. Dans le cas d'une implantation en hameau, la mutualisation des équipements et des aires de retournement sera à intégrer dans une logique de fonctionnement précise et adaptée, de manière à constituer un espace commun intéressant autour de cours.

La prise en compte de la pente pour l'implantation des constructions est importante, avec la limitation des volumes de terrassements et la gestion des abords optimisée.



• PROPORTIONS/ ÉCHELLE / VOLUMÉTRIE

La proportion des constructions arboricoles doit être évolutive et s'accompagner d'une réflexion sur la transformation future du machinisme agricole. Une taille mesurée doit donc être mise en place, ajustée aux dimensions des machines et de leur manutention. Une réflexion sera à apporter entre les constructions bâties proches et le projet, de manière à ne pas créer un effet de masse trop important. Dans certains cas, il pourra être privilégié la construction de plusieurs entités, plutôt que de former un seul bâtiment monobloc. Penser la dimension du projet est primordial pour éviter d'avoir du stockage, notamment de matériel, à l'extérieur, ce qui nuit à la qualité des abords du site.





- **COUVERTURE, PENTE ET DÉBORDS DE TOITURE / ENVELOPPE /
MATÉRIAUX /SYSTÈME CONSTRUCTIF /**

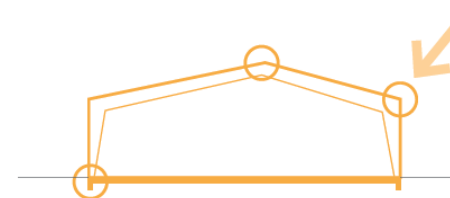
Un mariage entre matériaux locaux et industriels «agricoles» pourra être envisagé. L'usage du bois, ressource naturelle reconnue, est à encourager à la fois pour une bonne inscription paysagère et pour développer l'usage d'une ressource qui peut bénéficier à l'économie locale. La mise en oeuvre du bois doit s'accompagner d'un grand savoir faire et d'une bonne maîtrise technique pour assurer un bon vieillissement. Pour cela, les débords de toiture doivent être soit très importants et former des auvents généreux, ou alors inexistantes pour assurer une patine homogène des surfaces de bardage.

Les matériaux dits industriels peuvent aussi être utilisés, en veillant à une grande maîtrise et qualité de leur mise en oeuvre, avec des débords de toiture limités, des teintes en harmonie avec le site avec l'emploi d'un nuancier discret (teinte sombre à privilégier). Les teintes vertes ou claires sont proscrites car extrêmement visibles dans le paysage.



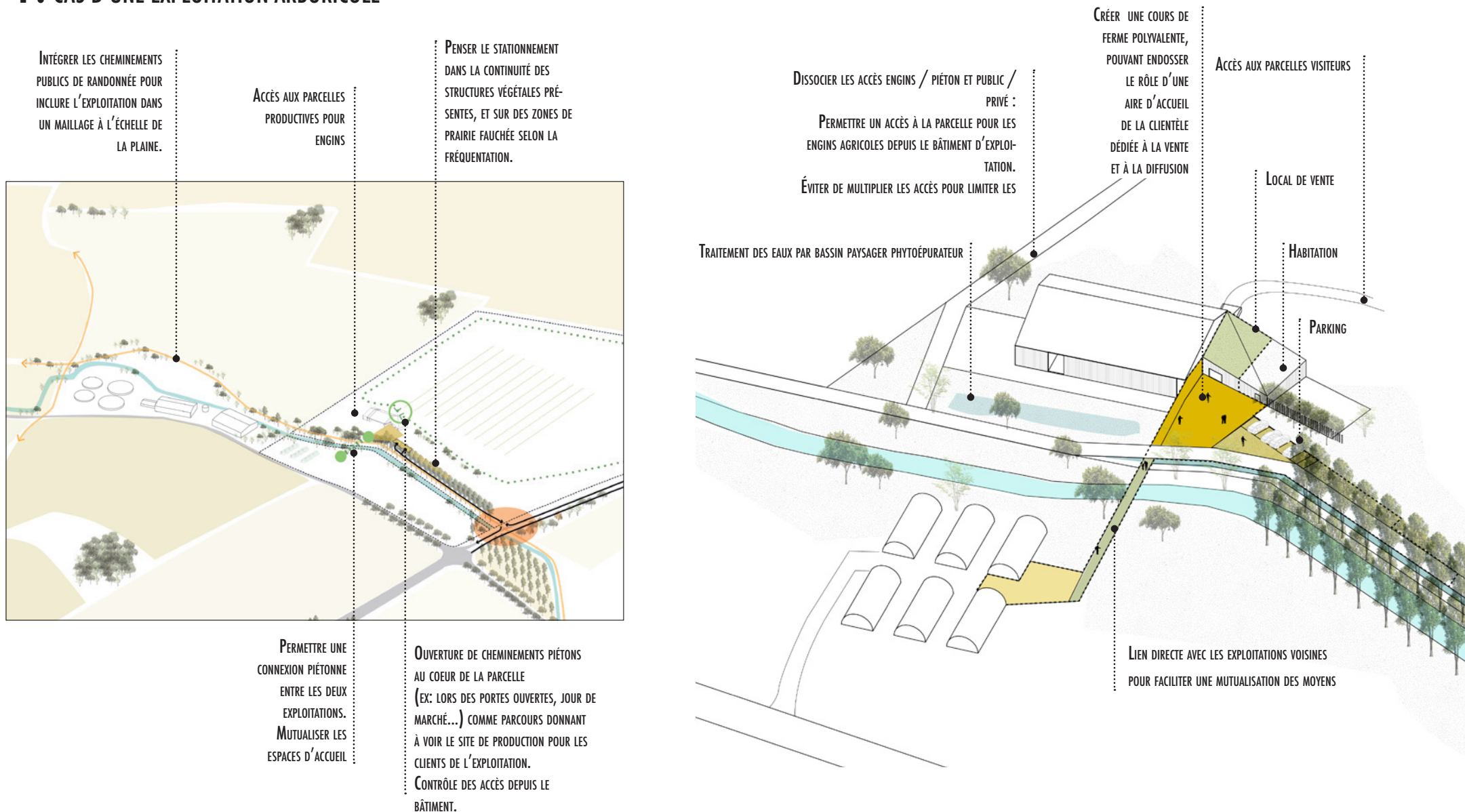
Chaque pan de façade pourra être le plus homogène possible, de manière à éviter les effet patchwork et de même, les ouvertures devront être limitées pour éviter tout saut d'échelle entre échelle bâtie (porte, fenêtre) et grande surface de bardage. La mise en oeuvre de surfaces «abstraites» et uniformes permet de limiter l'impression de grandeur des bâtiments et des constructions.

Dans un pôle agricole et sur un site isolé, il est important de penser la polyvalence des constructions, avec la possible mise en oeuvre de auvents et d'articulation entre un magasin de vente potentiel, et les bâtiments d'exploitation. Des espaces polyvalents peuvent être pensés pour intégrer des activités diversifiant l'exploitation, et permettant ponctuellement et régulièrement l'accueil du public. Créer des effets de seuil, en permettant qu'une partie seulement des bâtiments soient accessibles, et une autre partie dédiée uniquement à l'exploitation est important. Dans ce cadre, la qualité accordée aux constructions et aux détails de mise en oeuvre est primordiale, pour améliorer la qualité perçue des bâtiments et de leurs abords.



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

4 . CAS D'UNE EXPLOITATION ARBORICOLE





INFORMATIONS PRATIQUES

• OUTILS MOBILISABLES

SE RÉFÉRER AUX DOCUMENTS D'URBANISMES RÉGLEMENTAIRES:

- Code de l'urbanisme & Code rural et de la pêche maritime
- PLU/PLUI
- Carte communale
- Loi sur l'Eau

• PARTENAIRE TECHNIQUE

DDT, DDTM, CEREMA, Agence de l'eau, ONF, UDAP/DRAC, CAUE, PNR, Associations
 NE PAS HÉSITER À DEMANDER LE CONSEIL GRATUIT
 AUPRÈS D'UN ARCHITECTE D'UN CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET
 D'ENVIRONNEMENT (CAUE) :

- CAUE DES YVELINES : caue78@caue78.com

• ÉTUDE DE RÉFÉRENCE

-SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)-PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)-DOO (Le Document d'Orientations de d'Objectifs)
 -OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation)
 -Plaquettes projet «APPORT» : «pratiques agricoles, bâtiments et paysage» (<http://www.vignevin.com/recherche/territoires/paysages-viticoles/agriculture-et-paysage.html>)

RÉFÉRENCES



Jardin d'arboriculture fruitière - Lille



Jardins fruitiers de Laquenexy

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

5 . CAS D'UNE EXPLOITATION AVICOLE (VOLAILLES DE CHAIRES ET VOLAILLES PONDEUSES)

CONSTAT/ENJEUX

La Plaine de Versailles compte aujourd'hui relativement peu de constructions abritant des exploitations avicoles, mais leur nombre augmente, du fait du développement des circuits courts et du rapprochement entre bassin de production et de consommation. Cette augmentation est donc vertueuse, mais peu néanmoins créer un impact fort en terme d'inscription paysagère. Les bâtiments avicoles se présentent sous deux formes:

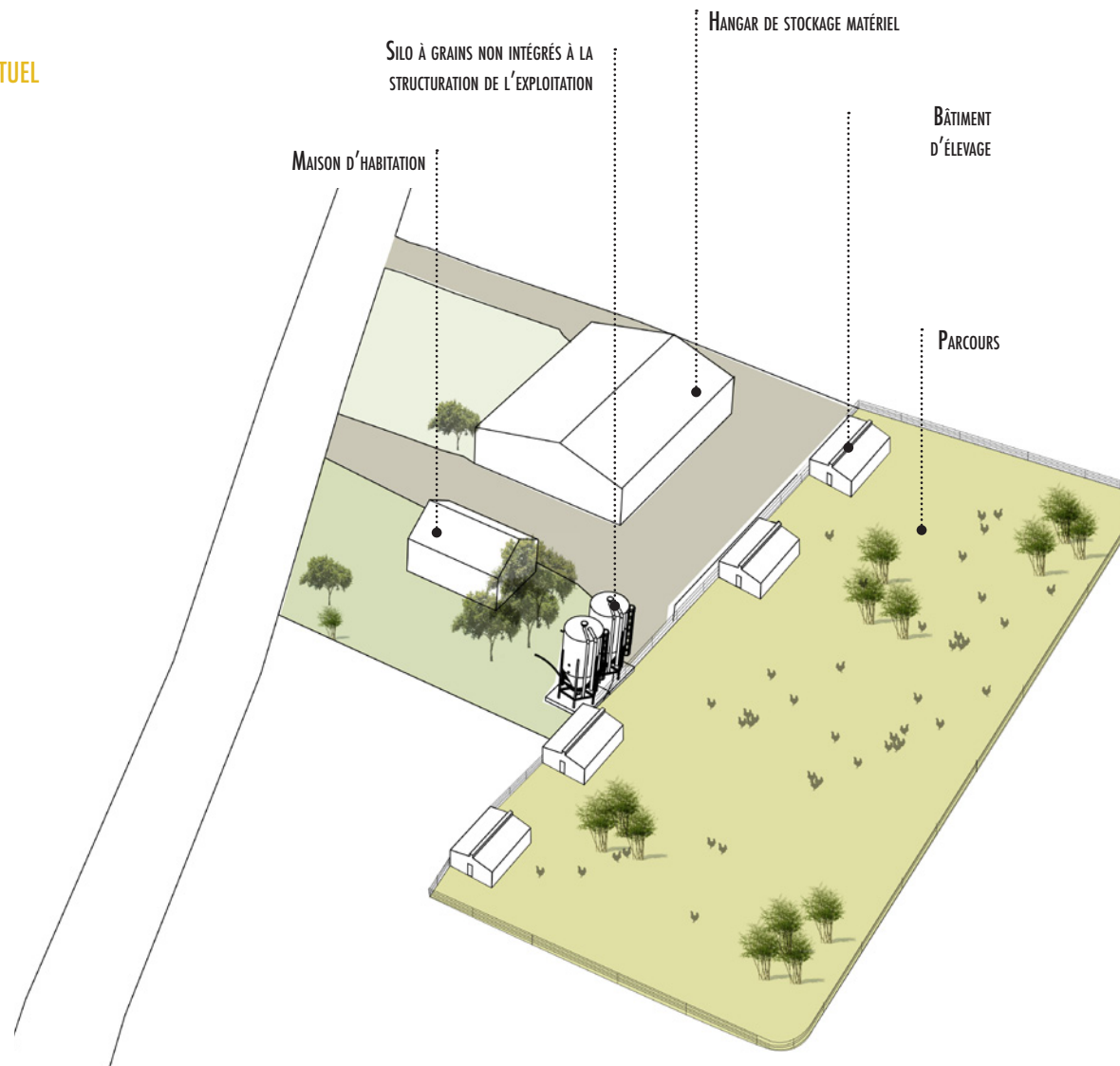
Soit des unités de petites dimension, et intégrées dans un parcours, ce modèle provient du système utilisé pour les volailles de Bresse, où les bâtiments sont déplaçables à l'envie.

Soit des constructions de grande dimension, avec des bâtiments relativement bas et de grande longueur, que ce soit pour les volailles de chair ou les poules pondeuses. Ces bâtiments peuvent être associés à des parcours extérieurs, plantés d'arbres de haute tige, et qui peuvent participer de l'intégration du bâti.

La proximité (dans le respect des règles sanitaires en vigueur), entre élevage de volailles et espace urbanisé peut être recherché en intégrant des franges mixtes agri-urbains créant potentiellement des parcs publics. Dans ce cadre, l'association d'espaces de vergers (production arboricole) et de parcs à volailles peut être pensé, en créant des connivences entre pratiques agricoles et urbaines grâce à l'insertion des chemins périphériques. Les enjeux pour les constructions avicoles sont donc de plusieurs ordres:

- Penser une intégration possible en frange urbaine.
- Penser l'intégration de bâtiments de grandes dimensions à l'échelle du paysage.

ÉTAT ACTUEL





OBJECTIFS

CAS DES POULES PONDEUSES

- S'insérer dans le cadre historique des faisanderies : produire des parcs arborés (bénéfiques en terme d'ombrage, de protection et de nourriture pour les bêtes)
- Réduire l'impact visuel des nouvelles constructions en favorisant des implantations en fond de vallon
- Privilégier des parcours de grande dimension pour le bien-être des animaux
- Intégrer une gestion des eaux par des systèmes de noues
- Préférer une volumétrie unique et compact pour une meilleure intégration paysagère du bâtiment agricole

CAS DES VOLAILLES DE CHAIRES

- Travailler des franges agricoles pour recréer des transitions plus douces entre l'urbain dense et les vastes étendues agricoles
- Requalifier les entrées de village et les fronts urbains diffus
- Permettre des continuités douces entre l'espace agricole et urbain
- Mutualiser les points de ventes directes pour créer des espaces attractifs rotules entre l'espace urbain et agricole
- Hybrider les typologies d'exploitation pour enrichir les productions et les paysages (pâturage, agroforesterie...)
- Développer des bâtiments signal en entrée de village et développer de petites unités qui participent et animent l'activité agro-urbaine
- Minimiser les conflits d'usage par une meilleure dissociation des flux liés à l'exploitation et les déambulations piétonnes publiques
- Inscire des bâtiments de grande longueur en complémentarité des parcours extérieurs arborés.

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

- Le recours à un architecte est obligatoire si les travaux conduisent soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser 800 m² pour une construction à usage agricole.
- D'une manière générale le règlement sanitaire départemental prévoit pour des élevages de volailles de 500 à 4999 animaux une distance de 100 à 50 m (en fonction des RSD applicables) à respecter par rapport aux locaux occupés par des tiers. Pour des élevages de volailles de 50 à 499 animaux, cette distance sera de 50 à 25 m (en fonction des RSD applicables).
- Il n'existe pas de normes de distances entre deux bâtiments pour éviter toute contamination aérienne. Mais la présence de haies entre deux bâtiments va permettre de réduire la charge microbienne de l'air. Dans la pratique, on peut recommander un espacement minimum de 30 mètres entre deux bâtiments et recommander la mise en place d'une barrière arbustive entre les deux bâtiments.



Bâtiment inséré dans la microphotographie

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

5 . CAS D'UNE EXPLOITATION AVICOLE (VOLAILLES DE CHAIRES ET VOLAILLES PONDEUSES)



ÉCHELLE DE L'EXPLOITATION - RECOMMANDATIONS

• SITUATION

L'anticipation des nuisances pour la création d'une exploitation avicole est indispensable vis à vis de la proximité des hameaux.

A l'échelle de la plaine, l'exploitation de poules pondeuses, de tailles souvent très importantes, tendra à se développer à l'écart des villages, sur des terrains en fond de vallon et en lien avec d'anciennes faisanderies.

Parallèlement, une problématique sur la plaine de Versailles est l'extension diffuse de l'urbanisation, notamment pavillonnaire brouillant les limites des villages et mitant les paysages agricoles.

L'implantation d'une exploitation de volailles de chair en frange de village a un rôle à jouer dans la gestion des fronts urbains, et la mise en rapport direct des riverains et des agriculteurs. Elles constitueront ainsi à la fois des transitions douces entre l'espace urbain habité et les vastes étendues agricoles. Elles permettront aussi de marquer une limite claire et identitaire pour chaque village, et auront un rôle pédagogique auprès des habitants des villages.



INTÉGRATION EN FOND DE VALLON (POULES PONDEUSES)

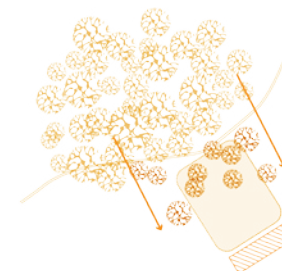


INTÉGRATION EN FRANGE DE VILLAGE (VOLAILLES DE CHAIRES)

• IMPLANTATION

Les faisanderies alentours existantes pourront être densifiées pour faire partie intégrante des parcours, qui eux-mêmes en seront valorisés, tant du point de vue paysager que de celui d'une biodiversité enrichie.

Dans le cas de l'élevage de volailles de chaires, l'implantation de l'exploitation pourra dans certains cas favorables tendre à marquer une nouvelle limite à l'urbanisation à la manière d'un front bâti. Cette exploitation s'implantera tant que possible en entrée de village de façon à signaler et à valoriser ces accès souvent peu identifiables et délaissés. S'intégrant dans la continuité des villages, les bâtiments de ces exploitations veilleront à assumer une identité architecturale forte et identifiable, tels un point signal en entrée de village.



DENSIFICATION DES FAISANDERIES



• GESTION ET STRUCTURATION

L'intégration d'une exploitation de volailles de chaires en lisière agro-urbaine nécessite de s'adapter à la structure urbaine existante. On prolongera ainsi les tracés de voiries existants pour dessiner les parcelles et les cheminements internes à l'exploitation.

Il est possible lorsque le contexte le permet, d'hybrider deux exploitations, comme des vergers avec du petit élevage afin d'apporter des zones d'ombre aux animaux ou alors de rappeler le système de faisanderie encore remarquable dans la plaine de Versailles afin de favoriser une biodiversité bénéfique. Cette stratégie permet de mettre en place une exploitation à deux vitesses.

Par ailleurs, la création de noues à l'échelle du site est nécessaire pour gérer les eaux pluviales et de ruissellement. On encouragera la mise en place de moyens de récupération des eaux vers un bassin de rétention paysager.



STRUCTURATION PAR LES CHEMINS EXISTANTS



HYBRIDATION DE DIFFÉRENTES FILIÈRES AGRICOLES



INSCRIPTION DANS LA TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE

• DYNAMIQUES VÉGÉTALES

La densification et l'affirmation des faisanderies comme des éléments paysagers structurants peut constituer un élément identitaire fort, et dans ce sens leur donner une valeur particulière prétexte à une protection réglementaire stricte. Ces espaces arborés historiques nécessiteront en effet une protection réglementaire particulière pour qu'ils ne deviennent pas une réserve foncière ou agricole, et reste un espace de respiration végétalisé non-constructible.

La palette végétale convoquée doit être en lien avec les essences locales présentes sur site et aux alentours, ou en lien avec les variétés agricoles.

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

5 . CAS D'UNE EXPLOITATION AVICOLE (VOLAILLES DE CHAIRES ET VOLAILLES PONDEUSES)

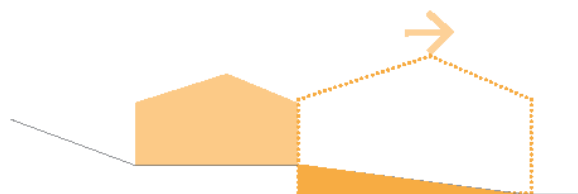


ÉCHELLE DU BÂTI - MISE EN OEUVRE

• IMPLANTATION

La question de l'implantation des bâtiments avicoles est importante. Dans le cas d'une implantation en hameau, la mutualisation des équipements et des aires de retournement sera à intégrer dans une logique de fonctionnement précise et adaptée, de manière à constituer un espace commun intéressant autour de cours.

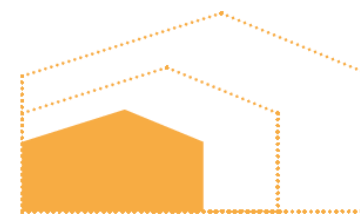
La prise en compte de la pente pour l'implantation des constructions est primordiale, avec la limitation des volumes de terrassements et la gestion des abords optimisée. Pour les bâtiments de grande longueur, il pourra être envisagé des constructions avec le sol en pente, de manière à favoriser l'écoulement des jus, et à limiter les volumes de terrassements.



• PROPORTIONS/ ÉCHELLE / VOLUMÉTRIE

La construction d'éléments de petites dimension, de modules déplaçables, doit être de qualité sans créer un effet de mitage sur paysage et des franges urbaines. La réflexion sur des modules innovants pourra aussi être envisagée, assurant une bonne transition et une relation constructive entre pratiques urbaines et agricoles. La mise en place de volumes en construction bois pourra être recherchée. Pour les bâtiments isolés, généralement de grande longueur, une cohérence paysagère, associée à des plantations de bosquets dans les parcours d'extérieur pourra être recherchée. La composition entre des éléments horizontaux et verticaux sera recherchée en intégrant des silos habillés ou discrets,).

Une bonne articulation sera à travailler entre l'échelle bâtie et celle du paysage.

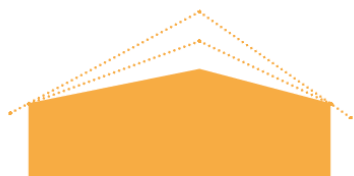




- **COUVERTURE, PENTE ET DÉBORDS DE TOITURE / ENVELOPPE /
MATÉRIAUX /SYSTÈME CONSTRUCTIF /**

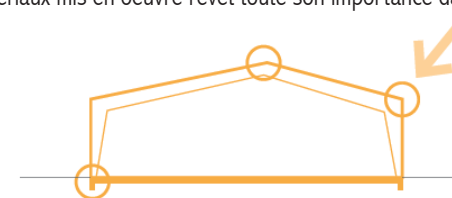
Un mariage entre matériaux locaux et industriels «agricoles» pourra être envisagé. L'usage du bois, ressource naturelle reconnue, est à encourager à la fois pour une bonne inscription paysagère et pour développer l'usage d'une ressource qui peut bénéficier à l'économie locale. La mise en oeuvre du bois doit s'accompagner d'un grand savoir faire et d'une bonne maîtrise technique pour assurer un bon vieillissement. Pour cela, les débords de toiture doivent être soit très importants et former des auvents généreux, ou alors inexistant pour assurer une patine homogène des surfaces de bardage.

Les matériaux dits industriels peuvent aussi être utilisés, en veillant à une grande maîtrise et qualité de leur mise en oeuvre, avec des débords de toiture limités, des teintes en harmonie avec le site avec l'emploi d'un nuancier discret (teinte sombre à privilégier). Les teintes vertes ou claires sont proscrites car extrêmement visibles dans le paysage.



Chaque pan de façade pourra être le plus homogène possible, de manière à éviter les effets patchwork et de même, les ouvertures devront être limitées pour éviter tout saut d'échelle entre échelle bâtie (porte, fenêtre) et grande surface de bardage. La mise en oeuvre de surfaces «abstraites» et uniformes permet de limiter l'impression de grandeur des bâtiments et des constructions.

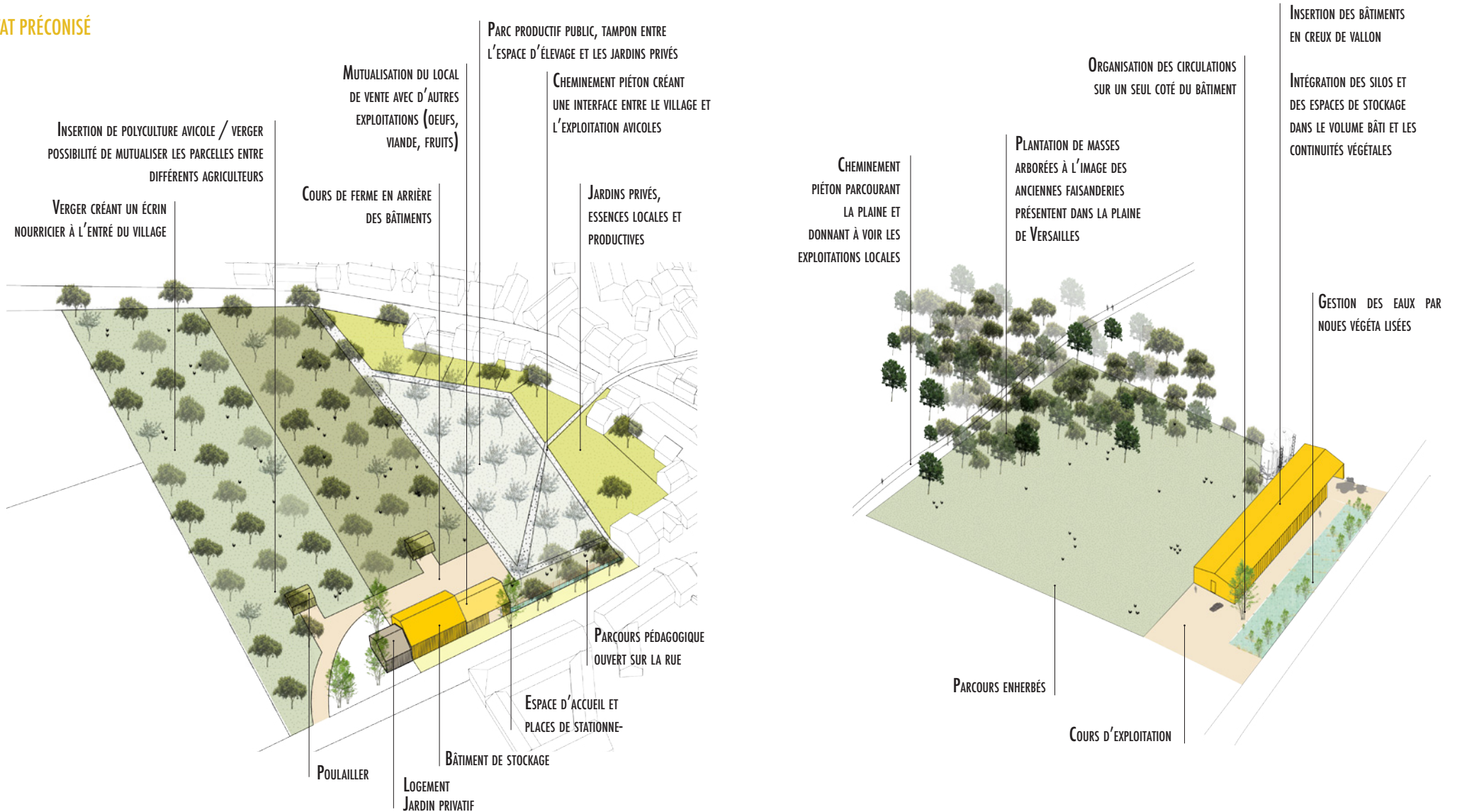
Le système constructif doit aussi être pensé pour envisager une meilleure polyvalence des constructions à long terme. Pour les bâtiments de volailles, il peut être intéressant de penser à la mise en oeuvre de hauteur suffisante qui ne soient pas limiter au seules exigences économiques du fonctionnement actuel. Par exemple, il peut être envisagé de penser un bâtiment de volailles pour sa capacité à être transformé postérieurement en gîtes, avec plusieurs modules conjoints. La hauteur intérieur et la qualité des constructions et des matériaux mis en oeuvre revêt toute son importance dans ce cadre.



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

5 . CAS D'UNE EXPLOITATION AVICOLE (VOLAILLES DE CHAIRES ET VOLAILLES PONDEUSES)

ÉTAT PRÉCONISÉ





INFORMATIONS PRATIQUES

• OUTILS MOBILISABLES

SE RÉFÉRER AUX DOCUMENTS D'URBANISMES RÉGLEMENTAIRES:

- Code de l'urbanisme & Code rural et de la pêche maritime
- PLU/PLUI
- Carte communale
- Règlement national d'urbanisme
- Loi sur l'Eau

• PARTENAIRE TECHNIQUE

DDT, DDTM, CEREMA, Agence de l'eau, ONF, UDAP/DRAC, CAUE, PNR, Associations

NE PAS HÉSITER À DEMANDER LE CONSEIL GRATUIT AUPRÈS D'UN ARCHITECTE D'UN CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE):

- CAUE DES YVELINES : caue78@caue78.com

• ÉTUDE DE RÉFÉRENCE

- SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)
- PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)
- DOO (Le Document d'orientations de d'Objectifs)
- OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation)
- Plaquettes projet «APPORT» : «pratiques agricoles, bâtiments et paysage» (<http://www.vignevin.com/recherche/territoires/paysages-viticoles/agriculture-et-paysage.html>)

RÉFÉRENCES



Ferme avicole - Agrogri



Ferme avicole biologique, parcours intégré au verger



ChickenVille, ferme avicole pédagogique - Skroz Architecture - Croatie

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

6 . CAS D'UNE EXPLOITATION HORTICOLE (DÉVELOPPEMENT DE ZONE D'ACTIVITÉS -HORTICOLE)

CONSTAT/ENJEUX

Les exploitations horticoles sont souvent implantées à proximité des zones artisanales, et comptent des serres et verrières construites en dur, qui ont un impact fort dans le paysage. Leur implantation nécessite de grandes plateformes planes, qui engendrent des talus et terrassements importants.

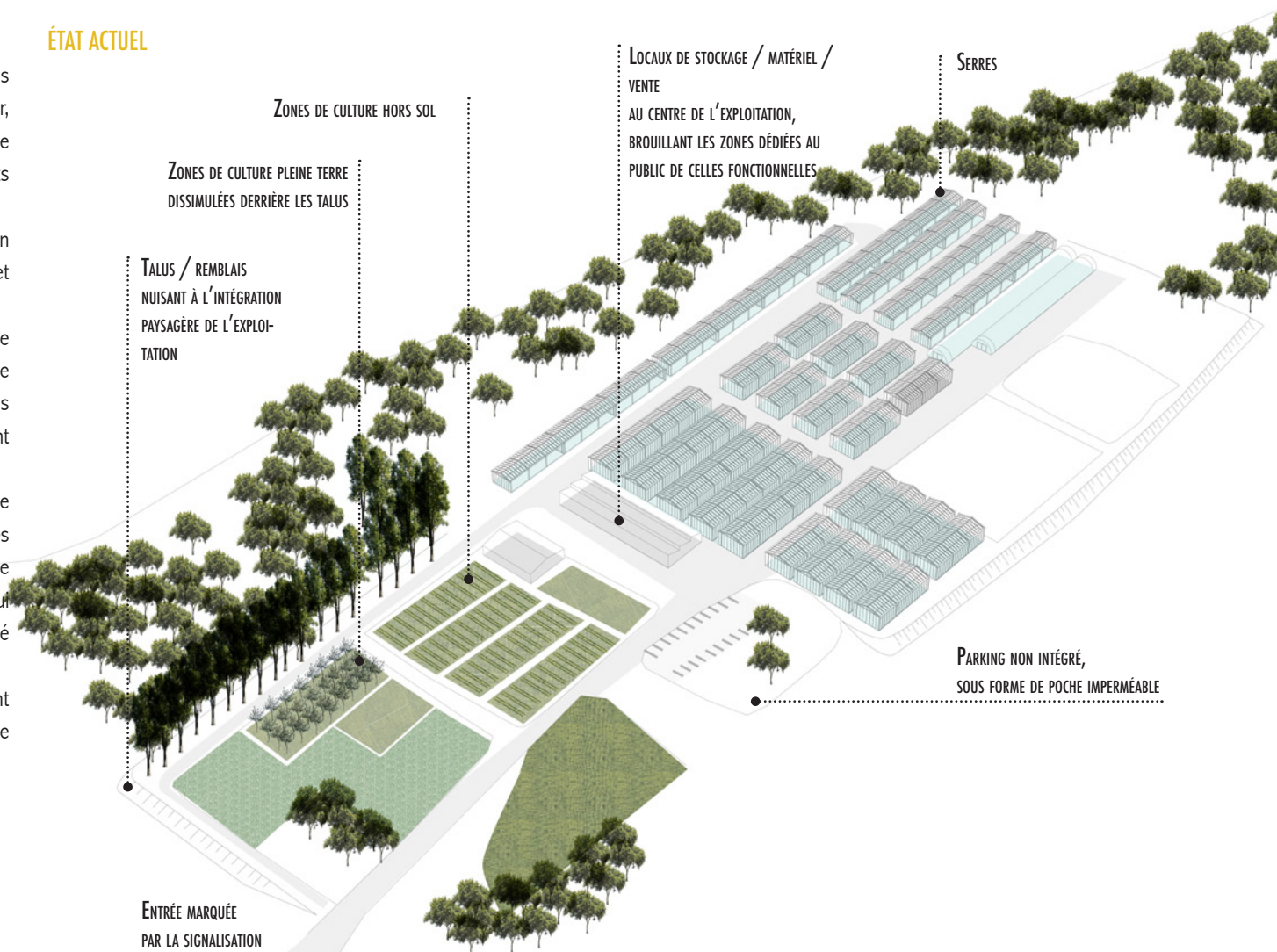
L'une des difficultés actuelles est aussi d'être confronté à un certain nombre de serres en friche, dont le fonctionnement n'est plus assuré et qui mitent et dégradent le paysage.

De grandes planches de cultures sont aussi nécessaires, pensées comme des espaces imperméabilisés nécessitant des ouvrages de rétention, de récolte et de filtration des eaux pluviales importants. Il convient de les penser comme de possibles réservoirs de biodiversité et pas uniquement comme des ouvrages techniques.

A l'échelle urbaine, et de par la position des exploitations horticoles, une imbrication plus forte entre espaces urbanisés, (principalement ceux des zones d'activités), et espaces de production horticoles, pourrait être envisagé. Il s'agirait d'optimiser et de réutiliser les interstices aujourd'hui non productifs en les articulant de manière à mixer horticulture, activité et pratiques urbaines.

La gestion des serres, associées à des locaux de vente doit également être réfléchi. Dans le cadre de pôles agricoles, la mutualisation et le partage d'espaces pourrait aussi être envisagé.

ÉTAT ACTUEL





OBJECTIFS

- Intégrer les ouvrages de rétention des eaux comme des éléments paysagers valorisants et réservoirs de biodiversité
- Moduler les plates formes pour parvenir à limiter des terrassements de grandes dimensions
- Éviter le mitage de la plaine par les bâtiments serricoles
- Valoriser les zones commerciales et industrielles souvent peu qualitatives et hors d'échelle
- Anticiper une récupération des eaux de pluie aujourd'hui non-valorisées pour les bâtiments d'activité
- Produire une architecture serricole identifiable et de qualité.
- Optimiser les espaces résiduels dans les zones d'activités

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

- Le recours à un architecte est obligatoire si les travaux conduisent soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser 800 m² pour une construction à usage agricole.
- Dans le cas d'une construction de serre (ou châssis) dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et 4 m, avec une surface au sol inférieure ou égale à 2000m² sur une même unité foncière, il est nécessaire d'avoir recours à une déclaration préalable *(R.421-9(g) du code de l'urbanisme)*
- Si sa hauteur est supérieure ou égale à 4m, un permis de construire est obligatoire.
- Il en est de même si sa hauteur est supérieure à 1,80 m et sa surface au sol supérieure à 2000 m² sur une même unité foncière *(R.421-1 du code de l'urbanisme)*



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

6 . CAS D'UNE EXPLOITATION HORTICOLE (DÉVELOPPEMENT DE ZONE D'ACTIVITÉS -HORTICOLE)



ÉCHELLE DE L'EXPLOITATION - RECOMMANDATIONS

• SITUATION

Les bâtiments nécessaires aux exploitations horticoles et pépinières, ainsi que leur mode de fonctionnement, se rapprochent des rythmes commerciaux que l'on peut retrouver en zones industrielles et commerciales en périphérie d'espaces urbains. L'idée est donc de favoriser leur implantation dans ces zones, afin d'éviter de miter les paysages de la plaine par la multiplication de serres et de zones de parkings, mais aussi de valoriser les espaces stériles des zones industrielles par l'apport de cultures.

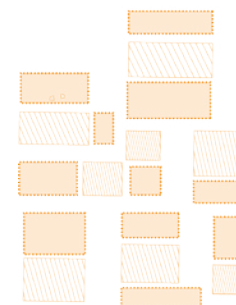
L'intégration dans des pôles agricoles pourra aussi être envisagée. La réutilisation de friches et de serres horticoles est aussi à privilégier.



INTÉGRATION EN ZONE COMMERCIALE OU INDUSTRIELLE

• IMPLANTATION

Nombreux sont les espaces sous-exploités ou délaissés en zone industrielle. La stratégie d'implantation des exploitations horticoles sera tant que possible de les immiscer au coeur de ces zones, enfin de re-densifier celles-ci et de tirer partie de l'attractivité de la zone pour favoriser la visibilité et la proximité de l'exploitation horticole. La mise en oeuvre de bassins de rétention et de filtration des eaux de ruissellement, ainsi que l'accord entre les planches de culture et la topographie sera à optimiser pour ne pas créer des grandes plate formes uniques, en travaillant au mieux avec la pente naturelle du site.



OPTIMISATION DES ESPACES INTER-BÂTIMENTS EXISTANTS



• GESTION ET STRUCTURATION

Les serres horticoles pourront prendre place dans les interstices construits actuels, en densifiant éventuellement les zones d'activités. Au sein d'une exploitation, l'articulation entre espaces construits et bassins et aménagements paysagers sera à développer pour construire des espaces de qualité, articulés avec le paysage et le site. Les cheminements d'exploitation serviront de support et de liant entre les différentes entités d'une exploitation, ils ne devront pas être pensés seulement comme des éléments uniquement fonctionnels mais bien comme une entité structurante, et pouvant potentiellement encourager de nouvelles pratiques agricoles et pratiques urbaines de balade et de liant entre des bâtiments. La structuration agricole d'espaces résiduels, par l'intégration d'une dynamique horticole, pourrait permettre de densifier les pratiques des zones d'activités, et d'espaces aujourd'hui considérés comme résiduels.



OPTIMISER LES DÉLAISSÉS, LES PARKINGS ET LES TOITURES

• STRATÉGIE VÉGÉTALE

La mise en place de cultures horticoles avec la mise en oeuvre de planches de cultures perméables dans la mesure du possible et selon le type de production, permet d'utiliser des sols aujourd'hui pollués ou imperméables. La connexion et la mutualisation de bassins de rétention et de filtration des eaux de ruissellement et des eaux pluviales pourra permettre d'articuler les espaces bâtis, de dessiner les limites entre espaces urbains et agricoles et de constituer de nouveaux réservoirs de biodiversité en assurant la gestion de l'écoulements des eaux de la parcelle. L'eau pourra ainsi être réutilisée pour les productions horticoles.



DÉSIMPÉRMÉABILISATION DES SOLS ET INTÉGRATION DE CULTURE PLEINE TERRE,
CRÉATION DE BASSINS DE RÉTENTION

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

6 . CAS D'UNE EXPLOITATION HORTICOLE (DÉVELOPPEMENT DE ZONE D'ACTIVITÉS -HORTICOLE)

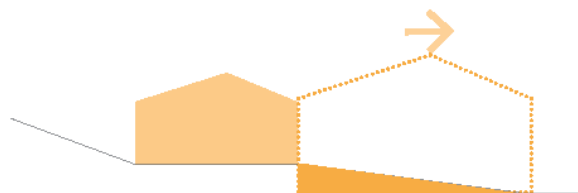


ÉCHELLE DU BÂTI - MISE EN OEUVRE

• IMPLANTATION

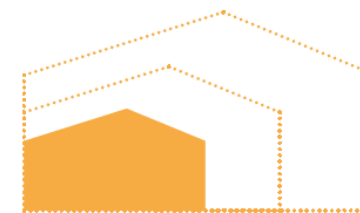
Les serres horticoles sont soit en dur, construites en acier et en verre, soit en plastique. Elles s'approchant des contraintes posées par les constructions maraîchères en terme d'intégration paysagère. Les planches de culture sont aussi généralement de grandes plate formes de dimension importante, qu'il convient d'optimiser au maximum, et qui présente des risques d'intégration difficile, du fait de talus et de terrassements importants.

L'enjeu de l'implantation des constructions et des espaces extérieurs de culture sera d'organiser le site en accord avec le terrain naturel. Il tiendra compte de la déclivité du site pour mettre en oeuvre des plateformes équilibrées pensées autrement que des carreaux uniques et purement fonctionnels. Un équilibre devra être trouvé entre le site, les constructions, les espaces extérieurs de culture et les bassins de rétention et de filtration. Pour l'implantation et la cohérence d'ensemble, il est vu que ces derniers éléments sont ceux sur lesquels s'appuyer pour attribuer une meilleure qualité paysagère aux espaces.



• PROPORTIONS/ ÉCHELLE / VOLUMÉTRIE

L'un des enjeux posés par la construction des serres est celle de la régularité et de l'effet de masse. D'une part, la conjonction avec des espaces intermédiaires pourra être recherchée pour créer des connexions et des orientations plus variées entre les volumes. D'autre part, la recherche d'un équilibre entre les échelles bâties proches autorise, lorsque les espaces horticoles sont implantés dans les zones d'activités, la mise en place de construction de dimension plus importante. Une articulation devra être recherchée entre fonctionnement optimal et dimension technique, et articulation avec le site et les existants.





- **COUVERTURE, PENTE ET DÉBORDS DE TOITURE / ENVELOPPE /
MATÉRIAUX /SYSTÈME CONSTRUCTIF /**

Les matériaux retenus pour les espaces horticoles sont en acier et verre. Certaines serres sont en plastiques et posent des problématiques d'intégration proches de celles des exploitations maraîchères.

L'un des enjeux sera de maîtriser les détails et l'articulation entre volumes et de veiller, pour les serres plastiques, à maintenir leur qualité et leur pérennité. Les serres en dur sont généralement de bonne facture et font appel à des techniques constructives maîtrisées. L'enjeu d'intégration paysagère se situe plus dans l'ajustement et l'articulation des volumes entre eux, et dans la mise en place d'entités plus fragmentées et moins mono-blocs.

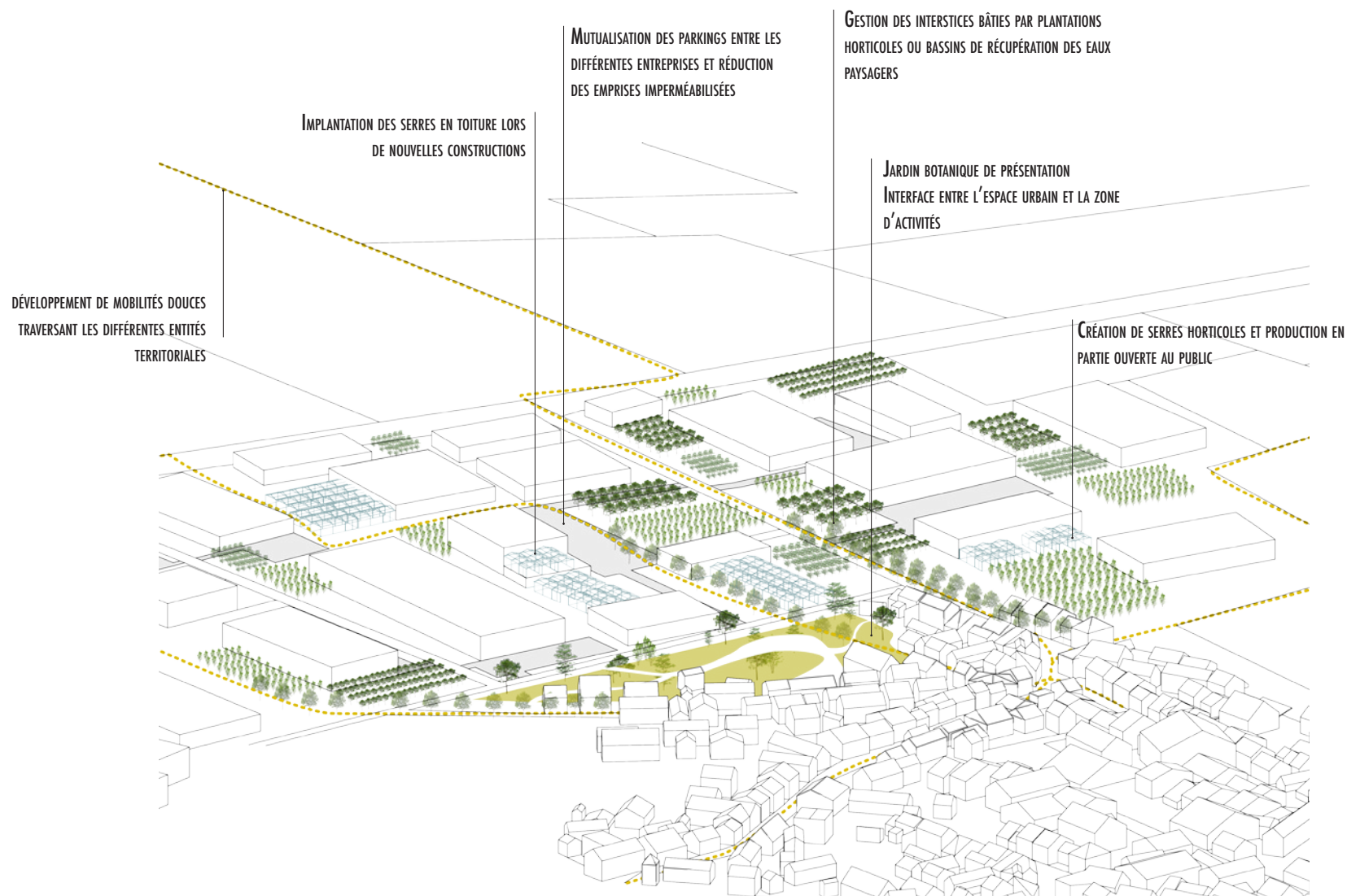
Une réflexion pourra être portée sur la convertibilité et mutabilité des constructions à envisager, en pensant justement aux friches actuelles qui devront elles-mêmes être réappropriées et destinées à de nouveaux usages.



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

6 . CAS D'UNE EXPLOITATION HORTICOLE (DÉVELOPPEMENT DE ZONE D'ACTIVITÉS -HORTICOLE)

ÉTAT PRÉCONISÉ





INFORMATIONS PRATIQUES

• OUTILS MOBILISABLES

SE RÉFÉRER AUX DOCUMENTS D'URBANISMES RÉGLEMENTAIRES:

- Code de l'urbanisme & Code rural et de la pêche maritime
- PLU/PLUI
- Carte communale
- Loi sur l'Eau

• PARTENAIRE TECHNIQUE

DDT, DDTM, CEREMA, Agence de l'eau, ONF, UDAP/DRAC, CAUE, PNR, Associations

NE PAS HÉSITER À DEMANDER LE CONSEIL GRATUIT AUPRÈS D'UN ARCHITECTE D'UN CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE):

- CAUE DES YVELINES : caue78@caue78.com

• ÉTUDE DE RÉFÉRENCE

- SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)
- PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)
- DOO (Le Document d'Orientations de d'Objectifs)
- OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation)
- Zones d'activité économique en périphérie: les leviers pour la requalification (décembre 2014). Cerema territoires et ville
- Plaquettes projet «APPORT»: «pratiques agricoles, bâtiments et paysage» (<http://www.vignevin.com/recherche/territoires/paysages-viticoles/agriculture-et-paysage.html>)

RÉFÉRENCES



Potager et compost sur les toits d'AgroParisTech



Estufa Fria - Serres froides du parc Eduardo VII - Lisbonne



AgroCité - R-urban - Gennevilliers





PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES

PARTIE 5

- LE TRAITEMENT DES SEUILS ET DES LIMITES
 - LE TRAITEMENT DU SOL
- LES ESSENCES À PRIVILÉGIER SUR LA PLAINE DE VERSAILLES
 - LES ESSENCES À ÉVITER SUR LA PLAINE DE VERSAILLES
- LES MATÉRIAUX À PRIVILÉGIER SUR LA PLAINE DE VERSAILLES

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

1 . LE TRAITEMENT DES SEUILS ET DES LIMITES

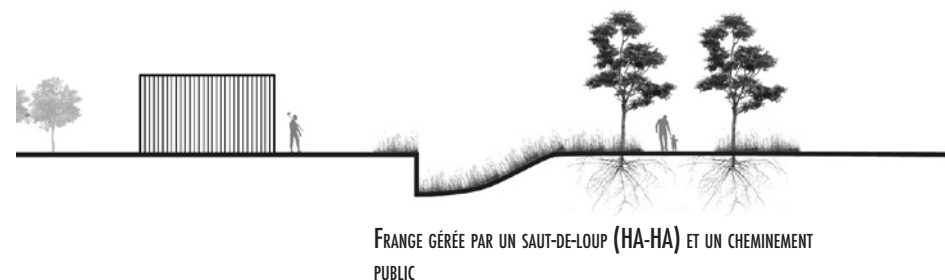
Lorsque l'espace privé joute, ou est traversé par des cheminements publics, la question des limites se pose d'emblée, pour la sécurité des usagers comme pour la protection des récoltes ou du matériel agricole. La multiplication des clôtures de faible qualité devient alors une problématique non négligeable. La qualité paysagère est naturellement au centre des enjeux. Il s'agit de valoriser ces espaces de limites, ces franges, le but étant de travailler cette limite non pas comme une rupture mais comme un lien.

La valorisation des franges peut s'effectuer selon plusieurs approches, qui peuvent être combinées. La délimitation peut s'appuyer sur des éléments paysagers existants et/ou à créer. Une route, un chemin, une rupture de pente, un cours d'eau, un canal, une structure végétale linéaire telle qu'une haie, un espace agricole structurant, un muret, sont autant d'éléments permettant d'acter une limite claire mais intégrée au site. L'idée est aussi d'éviter tant que possible les écrans visuels, les limites opaques obstruant toute perspective sur les vastes espaces agricoles ouverts de la plaine.

Cette limite est une opportunité pour créer des espaces cohérents, destinés à des usages bien définis, qui profitent de l'ambiance paysagère de la lisière tout en conservant une valeur écologique pour chaque site. Parmi les types d'aménagements assez répandus, on peut citer :

- Les bassins de rétention des eaux pluviales, qui créent des milieux humides favorables à la biodiversité en interaction avec le milieu forestier ;
- Les espaces publics, aires de jeux, promenades;
- Selon les situations, la frange pourra parfois se résumer à un linéaire végétal ou un canal d'irrigation de type fossé ou noue.

Pour être vraiment exemplaires, ces aménagements doivent toutefois faire l'objet d'un traitement ou d'une gestion adaptés : les bassins doivent être maintenus avec une lame d'eau minimum et des rives accueillantes pour la flore et la faune, les équipements doivent éviter ou réduire leur effet de coupure par des clôtures, etc.

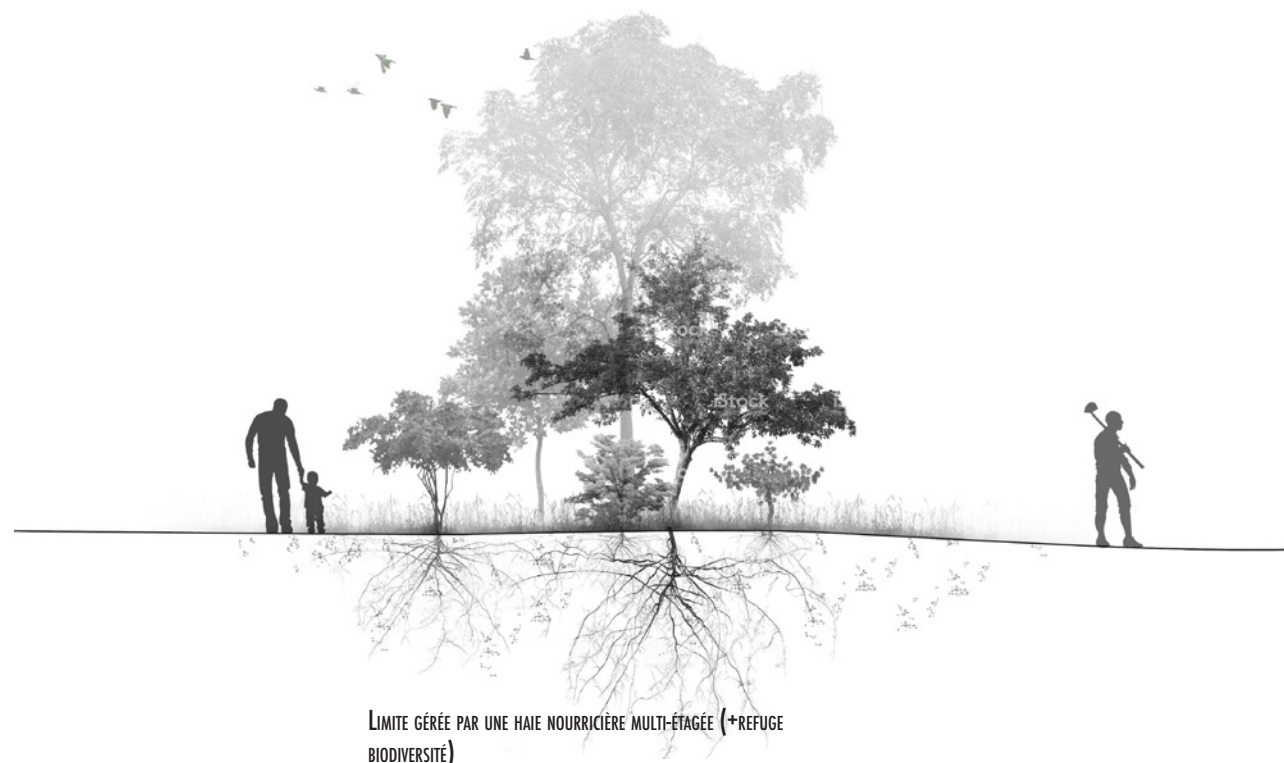




Ces mesures peuvent être accompagnées d'actions soutenant les filières agricoles et de démarches éducatives et pédagogiques. La proximité urbaine peut être mise à profit par le développement de circuits courts (vente directe du producteur aux consommateurs, comme le propose le réseau des associations pour le maintien d'une agriculture paysanne, cueillette, marchés forains), la valorisation sociale et environnementale des espaces et des activités (circuits de découverte et de promenade, mise en valeur paysagère).

La gestion des limites par des haies nourricières peut s'avérer être une solution cohérente avec le site de la plaine de Versailles. En effet, si aujourd'hui celles-ci sont composées en majorité d'essences horticoles pauvres en terme de biodiversité, une gestion des haies par des essences locales et productives permet d'assurer divers services autres qu'une simple limite. Ces haies et autres plantations pourront être caractérisées par l'intégration de nombreuses essences issues du milieu agricole, et donc productives non pas seulement pour la micro-faune, mais aussi pour les propriétaires eux-même. On favorisera donc la plantation de fruitiers, légumes, et autres végétaux comestibles à associer selon des système de strates, en échos aux systèmes d'étagement de végétation naturels. (cf fiche 3)

Les capacités biologiques des espaces seront améliorées, les déplacements des espèces et le brassage des gènes favorisés. La limite entre les deux espaces est la clé de l'aménagement. Elle réussira ou non à assurer les connexions écologiques.



LIMITE GÉRÉE PAR UNE HAIE NOURRICIÈRE MULTI-ÉTAGÉE (+REFUGE BIODIVERSITÉ)



LIMITE GÉRÉE PAR UNE HAIE D'ESSENCES DE HAUTE TIGE
+ CLÔTURE VÉGÉTALISÉ PAR GRIMPANTES (LIERRE)



LIMITE GÉRÉE PAR UNE HAIE D'ESSENCE DE HAUTE TIGE



LIMITE GÉRÉE PAR UNE HAIE EN CÉPÉE

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

1 . LE TRAITEMENT DES SEUILS ET DES LIMITES



Clôture légère en bois, Derwenn génie écologique

Les clôtures sont généralement des éléments temporaires, qui perdurent dans la plaine à défaut de mise en place de limites plus qualitatives comme vues ci-dessus. Il faut anticiper une intégration de clôtures de qualité dans les cas où le travail de haies ou d'éléments tels que des noues sont trop complexes ou coûteux à mettre en oeuvre. Ainsi, en cas de mise en place de clôtures, agricoles ou riveraines, il sera nécessaire de :

- Proscrire les clôtures massives opacifiantes ou masques végétaux compacts qui cloisonnent l'espace et ferment les vues
- Proscrire les grillages seuls
- Privilégier des matériaux naturels (bois, pierre) ou des teintes neutres (métal, marron, gris, anthracite)
- Pour garantir le maintien d'une certaine ouverture des paysages, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 mètre sur l'ensemble de la plaine.
- Favoriser la mise en place de dispositifs laissant au maximum passer le regard, en évitant les clôtures pleines.

Et lorsque le contexte le permet :

- Favoriser la création de noues ou de Saut-de-loup pour délimiter les parcelles agricoles des voies publiques afin de ne pas polluer les grandes ouvertures visuelles sur les paysages agricoles.
- Éviter les ouvrages de trop grande ampleur, très prégnants dans le paysage, il est préférable de multiplier les fossés afin de fractionner les flux d'écoulement
- Proscrire les matériaux artificialisés de type béton, préférer des fossés enherbés
- Réduire l'impact visuel des ouvrages de franchissement (buses, grilles) par exemple par un habillage en pierres maçonné



Garde corps aux teintes neutres, intégré au site - EMF architectures paysages



Clôtures de bois en bord de route, laissant passer le regard vers le cours d'eau



Clôture de ganivelles



Clôture bois intégrée à un fossé agricole



Clôtures de bois mort d'inspiration plessage en Finlande



Clôture en tressage



Clôture privée d'inspiration ganivelles

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

2 . LE TRAITEMENT DES CHEMINEMENTS PIÉTONS ET AGRICOLES



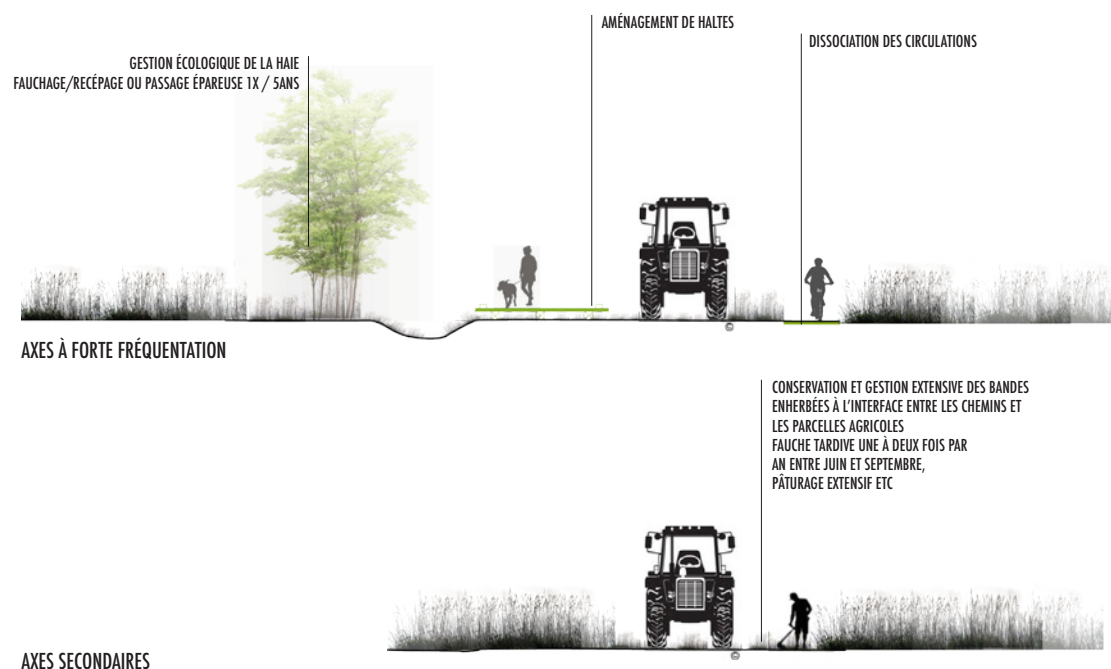
La plaine de Versailles a été façonnée par son histoire intimement liée au château de Versailles. Aujourd'hui ce territoire demeure un territoire agricole dans lequel se multiplient les usages. Les agriculteurs en sont les principaux acteurs et côtoient de plus en plus de promeneurs. Ainsi ce territoire se développe entre production et récréation. Afin de trouver un équilibre entre ces différents usages il est primordial de penser le partage des espaces notamment des cheminements qui irriguent ce territoire et s'immiscent entre les parcelles agricoles.

Les cheminements en fonction de leur hiérarchie seront traités différemment.

La majorité d'axes, tant ceux empruntés par les promeneurs que ceux à vocation majoritairement agricole, seront gérés de manière extensive par fauche tardive.

Les axes accueillant d'importants flux de promeneurs pourront être traités de manière à mieux qualifier les cheminements, sans pour autant séparer les circulations agricoles et récréatives (cyclables, équestres, piétonnes...), afin d'éviter d'élargir excessivement les infrastructures dédiées à la circulation. Des aires de pause réduites, des poubelles et de la signalisation pourront cependant être ponctuellement aménagées afin de sensibiliser les promeneurs aux pratiques agricoles, à la faune, la flore.....

Sur certains itinéraires, il est possible d'envisager des cheminements exclusivement dédiés à la promenade piétonne.

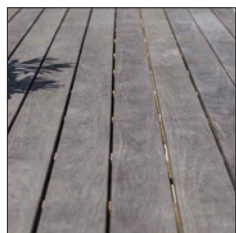




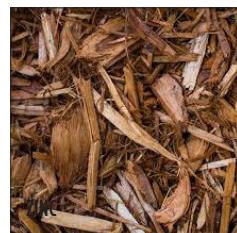
LES SOLS À PRIVILÉGIER :

L'imperméabilisation du sol sera limitée autant que possible. Il sera donc privilégié des revêtements perméables afin de garantir au maximum l'imprégnation des eaux de ruissellement et de maintenir la biodiversité extrêmement riche de la couche superficielle du sol. Des matériaux locaux seront utilisés autant que possible. Ils permettent des teintes évoquant l'histoire du territoire et du paysage environnant tout en réduisant leur impact écologique en minimisant leur transports.

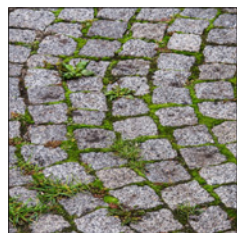
Les revêtements devront être pensés en anticipant leur mode de gestion. Dans le cas de matériaux perméables, la question de leurs abords est primordiale. Un traitement en fauche tardive sera privilégiée, une bande plus rase peut cependant être maintenue au plus près du revêtement.



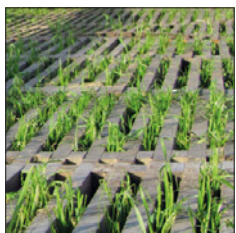
PLATELAGE BOIS



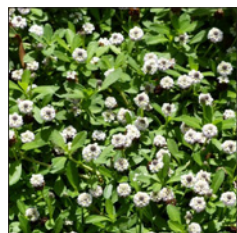
MULCH



PAVÉS ENHERBÉS



CAILLEBOTIS BOIS



ESPÈCES RÉSISTANTES AU PIÉTINEMENT
(EX VERVEINE NODULAIRE)



PIERRES JOINTÉES À LA CHAUX



BÉTON OCRE OU ENROBÉ COLORÉ



BÉTON MICRO-DÉSACTIVÉ



STABILISÉ



GRAVIER

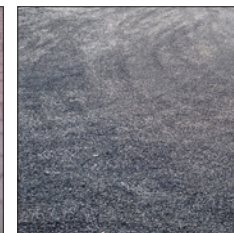
DES MATÉRIEAUX INDUSTRIELS À PROSCRIRE

Les matériaux industriels menant à une imperméabilisation des sols et une banalisation du paysage seront à proscrire.

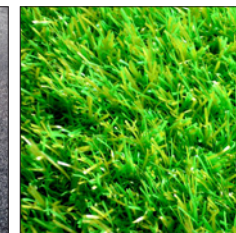
Il sera également primordiale de limiter tout effet de nappe sur des surfaces trop importantes, en réfléchissant dès la conception à la polyvalences, la temporalité et la fréquence de l'utilisation du site.



PAVÉ AUTOBLOQUANT



ENROBÉ BITUMINEUX



GAZON SYNTHÉTIQUE

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

3 . LES ESSENCES À PRIVILÉGIER SUR LA PLAINE DE VERSAILLES

Nombre d'utilisateurs ont tendance à ne prendre en compte que la seule fonction occultante des haies. On constate les mêmes dérives au niveau de l'aménagement public et des jardins privés. Pour certains professionnels, les seuls impératifs sont la pousse rapide, le fort pouvoir occultant et l'entretien industrialisé. D'un point de vue économique, les haies monospécifiques présentent une espérance de vie à la plantation bien inférieure à une haie multi-étagée indigène ; elles sont facilement décimées par de nombreuses maladies, cela notamment parce qu'elles sont pauvres en biodiversité. Ces haies monospécifiques contribuent souvent à la propagation d'espèces exotiques et/ou invasives, contribuant à la perte de typicité de nos paysages locaux.

A l'inverse, une ligne multi-étagée de plantes comestibles et petits fruits sera donc à privilégier aussi bien chez les particuliers que dans les espaces publics. Ces haies comestibles pourraient remplacer potager et verger conventionnels, ou simplement, permettraient de séparer de manière écologique chaque parcelle privée tout en participant à la biodiversité faunistique et floristique des paysages de la plaine de Versailles. Il s'agira donc d'implanter des essences qui répondent aux besoins des auxiliaires tout au long de la saison (nourriture, abris et réserves pour l'hiver) en intercalant des espèces ayant des structures différentes (persistantes/caduques) et des périodes de floraison étalées (de janvier à septembre).



ESSENCES ATTRACTIVES POUR LA MICRO-FAUNE (NOURRICIÈRE ET REFUGE)

Saule - *Salix sp.*
Chêne - *Quercus sp.*
Peuplier - *Populus sp.*
Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
Orme - *Hulmus sp.*
Charme - *Caprinus betulus*
Tilleul - *Tilia platyphylla*
Érable champêtre - *Acer campestre*
Frêne - *Fraxinus excelsior*
Micocoulier - *Celtis australis*
Laurier-tin - *Viburnum tinus*
Noisetier - *Corylus avellana*
Nerprun alaterne - *Rhamnus alaternus*
Viorne obier - *Viburnum opulus*
Lierre - *Hedera helix*
Aubépine - *Crataegus monogyna*
Pommier - *Malus sylvestris*
Prunellier - *Prunus spinosa*
Sureau noir - *Sambucus nigra*
Sorbier des oiseaux - *Sorbus aucuparia*
Merisier - *Prunus avium*
Sureau rouge - *Sambucus racemosa*
Églantier - *Rosa sp.*
Bourdaine - *Rhamnus frangula*
Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*





1 STRATE ARBORÉE HAUTE :

Elle est composée de grands arbres indigènes, de grands arbres à fruits ou à noix, cette strate comprend notamment les **cerisiers**, les **châtaigniers**, les **noyers**, les **Pécansiers**, les **pommiers** ou encore les **poiriers**. Dépassant souvent les 10m de hauteur, ces arbres sont adaptés à des haies généreuses dans de grands jardins.

4 STRATE HERBACÉE

Les plantes potagères perpétuelles et les légumes vivaces font partie intégrante de la couche herbacées. Dans cette couche on peut par exemple planter des légumes feuilles, comme du **Chou marin**, de la **consoude**, du **persil vivace**, de l'**oseille sanguine**, de la **sauge** et du **thym**, du **Plantain Corne de cerf**, de la **Rhubarbe**, mais aussi des **épinards-fraises**, des **blettes**, des **artichauts**, etc.

2 STRATE ARBORÉE BASSE : ARBRES FRUITIERS

Cette seconde strate se compose d'arbres à fruits de moindre développement comme l'ensemble des arbres fruitiers greffés (**amandiers**, **pêchers**, **abricotiers**, **cognassiers**, **pruniers**...), les **arbousiers**, les **pommiers sauvages**, les **amélanchiers**, les **cornouillers**, les **grenadiers**, etc.

5 STRATE COUVRE SOL

Les plantes couvre-sol sont appelées ainsi car elles s'étalent sur le sol sur seulement quelques centimètres de hauteur. La densité de leur feuillage recouvre complètement le sol empêchant physiquement toute mauvaise herbe de pousser. Sur cette couche, on peut planter des **fraisiers des bois**, de l'**ail des ours**, l'**Aspérule odorante**, des plantes aromatiques rampantes comme du **cresson des fontaines**, du **Pourpier d'hiver**, de la **pimprenelle**, du **thym rampant**, de l'**alchémille**, etc.

3 STRATE ARBUSTIVE : PETITS FRUITS

La strate arbustive comprend les végétaux arbustifs et buissonnants tels que les **groseilliers**, les **mûriers**, les **framboisiers**, les **noisetiers**, les **prunelliers**, les **eleagnus** comestibles, l'**argousier**, le **chévrefeuille** comestible (« baie de mai »)...

6 STRATE RHIZOSPHÈRE

Ces plantes produisent des parties comestibles souterraines (tubercules, racines, bulbes...). Parmi cette catégorie on peut citer les **auls**, les **cives** et **oignons**, les **pommes de terre**, les **betteraves**, les **patates douces**, les **radis**, les **panais**, le **maca du Pérou**, la **topinambour**, le **chervis** ou encore le **raifort**.

7 STRATE VERTICALE

Les plantes grimpantes vont grimper sur les strates hautes pour occuper l'espace inoccupé des troncs. Pour cette couche verticale, on peut planter des **vignes**, des **kiwi**, ou du **houblon**.

PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

4 . LES ESSENCES À ÉVITER SUR LA PLAINE DE VERSAILLES

DES ESSENCES EXOTIQUES ET ENVAHISSANTES À PROSCRIRE

LA HAIE MONOSPÉCIFIQUE

La majorité des haies privées et parfois publiques en milieu urbain forme des "murs verts" monospécifiques constitués d'une seule plante (thuya ou laurier palme). Bien que jouant leur rôle de barrière physique et visuelle, ces haies n'ont aucun intérêt pour la biodiversité et banalisent le paysage. Elles sont à proscrire systématiquement.

LE TOUT HORTICOLE

Les plantes horticoles ne sont pas à bannir systématiquement. Mais tout comme les haies monospécifiques, le tout horticole n'a pas d'intérêt pour la biodiversité. On préférera une diversification horticole/ indigène quand le tout local n'est pas possible.

ESPÈCES INVASIVES

De nombreux végétaux encore vendus actuellement sont des espèces considérées comme envahissantes en milieu naturel. Ces espèces sont donc à éviter pour la plantation d'une haie : robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), buddléia de David (*Buddleja davidii*), érable negundo (*Acer negundo*), ailante (*Ailanthus altissima*), cerisier tardif (*Prunus serotina*), mahonia (*Mahonia aquifolium*), etc.



ASPECT RÉGLEMENTAIRE

Le Code rural impose de planter à 0,50 m minimum en retrait de la limite de propriété pour une haie de moins de 2 m de hauteur et à 2 m minimum pour une haie de plus de 2 m de hauteur. En bordure de route et en présence d'une ligne électrique, il existe également une réglementation spécifique.



PRÉCONISATIONS DANS LE CAS DE DÉVELOPPEMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE DANS LA PLAINE DE VERSAILLES

5 . LES MATÉRIAUX À PRIVILÉGIER SUR LA PLAINE DE VERSAILLES

Un bâtiment construit avec des matériaux de qualité et bien mis en oeuvre est un bâtiment durable dans le temps. Il représente un investissement sur le long terme capable d'évoluer. L'avantage des anciennes constructions agricoles repose en grande partie sur la qualité et la pérennité des matériaux utilisés qui créent aujourd'hui un patrimoine de qualité capable d'évoluer vers de nouveaux usages. Aujourd'hui, pour les nouvelles constructions et les extensions, il s'agira de privilégier la construction bois, en prêtant attention à mettre en oeuvre une ressource locale, possiblement associée à des matériaux d'origine industrielle, mais en essayant d'avoir des façades unitaires qui ne créent pas un effet patchwork, en limitant le nombre de matériaux, de nuances, et en utilisant des teintes neutres en accord avec le site. On veillera de même à travailler avec des teintes et des matériaux qui évoquent l'histoire du territoire et du paysage, et qui s'accordent avec les pratiques culturelles du site.

En premier lieu, le respect du PLU s'impose et les bâtiments agricoles ne peuvent y déroger.

DES MATÉRIAUX INDUSTRIELS À PROSCRIRE

Les matériaux industriels généralement employés dans les nouvelles constructions, s'ils ne le sont pas à bon escient, peuvent aussi poser des problématiques d'inscription paysagère. De même, les détails constructifs, comme des débords de toitures importants et non gérés, des bardages métalliques de couleurs vives ou claires, des associations de teintes malheureuses entre toitures et vêtements peuvent créer un impact fort et exogène dans les paysages de la plaine de Versailles.



BARDAGE BOIS

BARDAGE BOIS
ET POLYCARBONATE

BARDAGE BOIS BRUT

TUILES

PAILLE



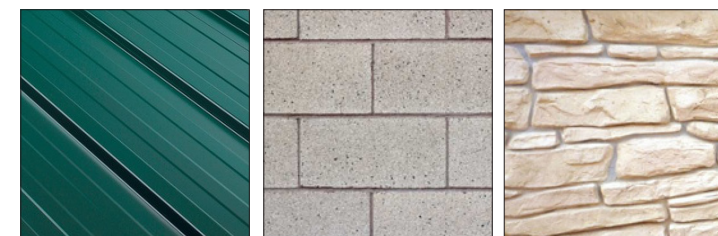
MOELLON CALCAIRE

MOELLON BRIQUES

ENDUIT CHAUX

BAC ACIER TEINTE SOMBRE

FIBRES CIMENT SOMBRES



BAC ACIER TEINTE VERTE

MOELLON PARPAING

PAREMENT PIERRE

FIBRE CIMENT CLAIRE OU TEINTES
VIVESENDUIT CIMENT AVEC RAL
NON PRÉSENT AU PLU



FABRIQUES
ARCHITECTURES PAYSAGES



Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

