

NOTRE PATRIMOINE BÂTI A DE L'AVENIR
Réhabiliter plutôt que détruire

Exemple d'une étable à Lottinghen



RÉEMPLOYER LE PATRIMOINE AGRICOLE

Donner une nouvelle vie à une étable ? Est-ce vraiment raisonnable ? C'est le pari que des propriétaires nous ont invités à relever. Cette étable s'organise avec la maison familiale autour d'une cour fermée très typique de nos campagnes. Sans vocation aujourd'hui, cette étable fait pourtant partie de l'histoire du territoire sa réhabilitation est l'occasion d'allier maintien du patrimoine local et confort de vie. Le projet permet aussi de créer de nouvelles habitations sans consommer de terres naturelles ou agricoles : ces corps de ferme fournissent un gisement foncier en renouvellement urbain non négligeable. Ils sont d'ailleurs souvent recensés et proposés à la protection au titre des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), afin d'encadrer leur évolution.

LES BESOINS IDENTIFIÉS

Ce corps de ferme regroupe une longère comme habitation principale, l'étable, des garages et des extensions plus récentes. L'étable est bordée d'un chemin rural faiblement fréquenté et est entourée d'éléments bocagers. Au nord du site, on peut retrouver un bois et un verger.

La première rencontre a permis à l'architecte de cerner les besoins des propriétaires :

- ⊙ Le couple est attaché à cet environnement verdoyant
- ⊙ Il souhaite continuer à vivre dans ce cadre intimiste organisé autour d'une cour
- ⊙ Au quotidien, un logement plus petit leur serait plus fonctionnel.

RÉHABILITER PLUTÔT QUE DÉTRUIRE...

Cette étude fait partie d'une série qui cherche à démontrer qu'il est possible de réemployer et de sauvegarder le patrimoine bâti rural tout en répondant aux besoins d'aujourd'hui. De telles rénovations permettent de préserver le cachet rural et l'identité de nos campagnes ; elles contribuent aux luttes contre l'étalement urbain et le dérèglement climatique. Espérons qu'elles donnent envie à d'autres propriétaires de se lancer dans un beau projet de remise en valeur de ce patrimoine bâti inestimable.



ÉTAT DES LIEUX



La façade nord est rythmée par quatre portes, tandis que les pignons sont totalement aveugles. Cette façade donne directement sur la cour et possède de petites baies demi-circulaires d'un intérêt patrimonial certain, caractéristiques des étables d'époque.



Les murs porteurs de 34cm d'épaisseur sont faits de briques sur lesquelles repose la charpente traditionnelle en bois. La brique d'origine a été partiellement recouverte de mortier et de peinture sur le pignon ouest.



La charpente est constituée de six fermes dont l'état reste à vérifier. Le plancher repose sur des solives qui ne présentent pas toujours le même espacement et ne se trouvent pas exactement aux mêmes niveaux. La toiture n'étant pas isolée, les tuiles sont apparentes.



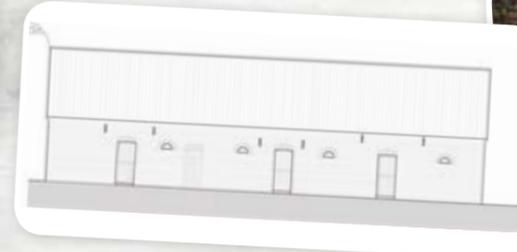
Cet agencement typique du corps de ferme autour d'une cour offre un espace très intime et coupe les vues depuis la rue. Le cadre bocager qui l'entoure ajoute au charme du lieu et rappelle à quel point il est important d'avoir un projet cohérent avec son environnement. En effet, l'étable se place sur un léger promontoire à proximité d'un cours d'eau au sud-ouest du site. Le pignon ouest laisse imaginer un espace sous comble suffisant pour être aménagé et donner à voir sur la campagne.

La bâtisse principale et l'étable ont toutes deux été construites dès l'origine de la ferme. On retrouve des traces de ces constructions dès 1825. L'étable est divisée en deux parties séparées par un mur de briques.



Plusieurs aménagements sont apparus au fil du temps pour répondre aux besoins techniques du fonctionnement de la ferme. Une extension en parpaings a été accolée à l'étable, et ne présente plus aujourd'hui d'intérêt. Cette extension a considérablement dégradé cette façade orientée au sud, dont les ouvertures reprenaient à l'origine la même organisation que la façade nord.

LE PROJET DE RÉHABILITATION HABITER UNE ÉTABLE



Façade nord actuelle



UN PROJET FIDÈLE À L'HISTOIRE DU BÂTIMENT

Le projet vise à sécuriser l'existant qui se dégrade et conserver ses caractéristiques architecturales. Les menuiseries en bois sont remplacées sans modifier les ouvertures typiques et les briques existantes sont nettoyées pour révéler leur teinte originelle cachée sous la peinture. Le volume allongé est conservé afin que le corps de ferme reste lisible et conserve une trace des anciens usages du bâtiment.

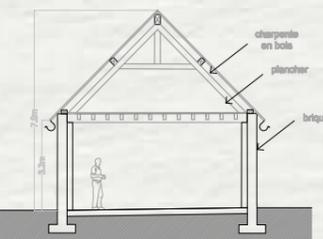
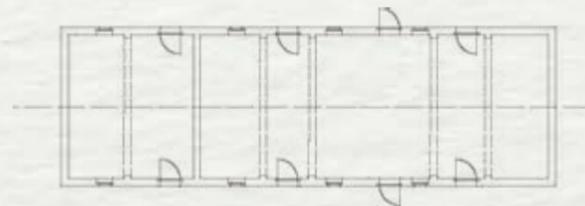
UN PROJET FIDÈLE À SON ENVIRONNEMENT

Les deux scénarios utilisent des matériaux sains et écologiques. La maison sera plus confortable et l'impact écologique réduit. Dans cet esprit, sont prévus :

- la pose d'une sous toiture, après révision générale de la charpente, qui permettra ensuite d'isoler les combles, avec de la laine de bois.
- la mise en œuvre d'une dalle basse en béton de chanvre, pour corriger la pente existante.
- la mise en œuvre d'une toiture végétalisée sur l'extension bois, pour améliorer l'isolation thermique, tamponner les eaux pluviales, faciliter l'intégration dans le paysage
- l'installation d'une chaudière bois permettant de répondre aux besoins de l'ensemble du logement.

PLAN ACTUEL DE L'ÉTABLE

Surface estimée à 154 m², avec une hauteur de 7 m.



RÉHABILITER EST-IL MOINS CHER ?

Pour aboutir à la même surface habitable, le choix de démolir cette étable pour y reconstruire un bâtiment neuf aurait engagé un coût au m² supérieur ainsi qu'un coût environnemental non négligeable. Théoriquement, pour ce type de bâti, la démolition, qui impose un tri des matériaux en place, aurait coûté entre 20 et 25 000 €. Reconstruire par la suite aurait donc atteint 1 500 à 2000€ du m².

Ces projets à environ 1300 € le m² permettent d'économiser et d'aménager une maison au charme certain, dans une atmosphère saine grâce à des matériaux naturels. Mais ils permettent ainsi de limiter la consommation des terres naturelles ou agricoles.

Quelques précisions sur le coût environnemental :

- les transports de matériaux auraient été plus nombreux pour exporter les déchets et apporter les matériaux neufs.
- la construction neuve aurait probablement utilisé des matériaux plus « conventionnels », utilisant une énergie grise (celle consommée à la production des matériaux) importante.
- la meilleure énergie économisée est celle que nous n'avons pas à produire. Les matériaux déjà en place sont réemployés, limitant ainsi la consommation de carbone liée à la fabrication et l'usage de matériaux neufs.

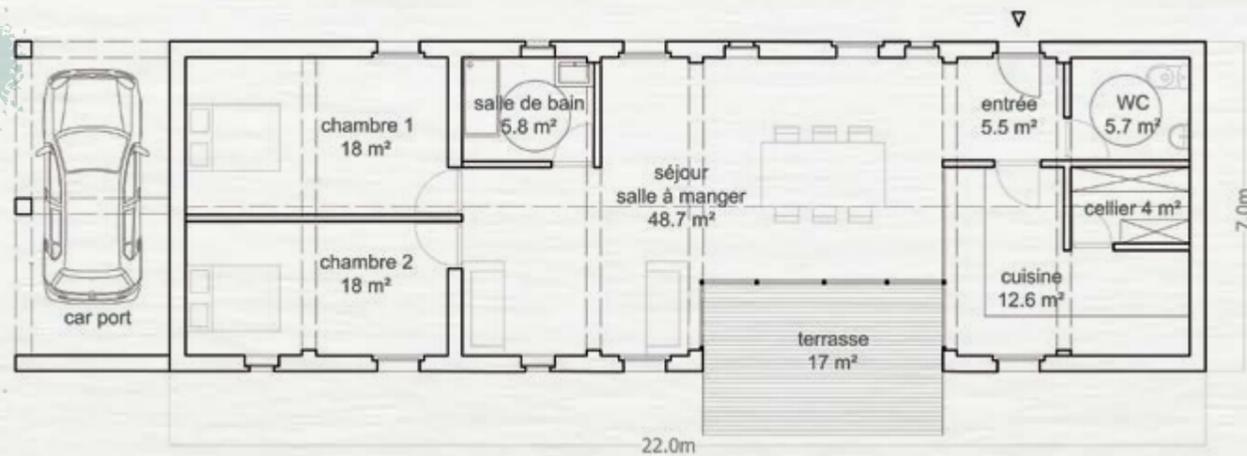
LE PROJET DE RÉHABILITATION

Scénario 1



Le scénario 1 propose de transformer l'étable en un logement pour le couple propriétaire. L'aménagement sera cependant dimensionné afin d'accueillir deux à quatre personnes supplémentaires à l'occasion.

A l'arrière de l'étable, les constructions en parpaings seront démolies. L'espace sera ainsi plus dégagé et pourra constituer un jardin agréable ainsi qu'un potager. Un patio au milieu du volume permettra d'apporter plus de lumière tout en gardant l'intimité du lieu grâce au maintien des haies en lisière de jardin. Lors de l'entretien de ces haies, le bois de coupe servira à alimenter la chaudière bois prévue dans le projet, favorisant ainsi les énergies renouvelables.



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Le scénario 1 est astucieux et économique : l'espace de la grange qui est séparé à l'origine par une cloison (mur de refend) servira pour isoler l'espace de nuit à l'ouest. L'entrée distribue directement l'espace de vie, avec une cuisine fermée donnant sur la rue à l'est. Le parking sera réalisé sous la forme d'un car-port et s'inscrira dans la continuité ouest de la bâtisse. Il permet de dégager la façade sud ensoleillée, mais il sera aussi plus discret, moins coûteux et n'imperméabilisera pas davantage les sols. Les ouvertures d'origine sont conservées car très caractéristiques. Une grande baie centrale habille la façade sud pour remplacer le bâtiment en parpaings et apporter de la lumière à la pièce de vie.



Exemple de haie ouverte sur la rue

POURQUOI MAINTENIR DES HAIES ?

Les haies sont volumineuses et demandent de l'entretien. On pense donc souvent à tort qu'elles ne sont qu'esthétiques. Elles participent pourtant au maintien de la biodiversité à une échelle plus grande : chaque jardin est une maille d'un grand réseau nommé la trame verte et bleue.

LES AVANTAGES D'UNE HAIE SONT NOMBREUX :

- elles peuvent produire du bois pour le chauffage
- elle peut produire des fruits pour la cuisine ou la petite faune sauvage (oiseaux, hérissons, renards...)
- elle peut atténuer les vents qui assèchent le sol et refroidissent la maison
- elle participe à rendre les rues accueillantes et le cadre de vie en général plus agréable
- elle héberge et permet le développement de la biodiversité
- elle régule l'eau et maintient les sols
- elle apporte de l'ombre en été

LE CHIFFRAGE

DESIGNATION DES LOTS	TOTAL HT	TOTAL TTC	COÛT M²
LOT 1 : Gros œuvre	55 660,00	66 792,00	433,71
LOT 2 : Charpente bois	7 600,00	9 120,00	59,22
LOT 3 : Couverture	20 380,00	24 456,00	158,81
LOT 4 : Menuiserie extérieure bois	22 200,00	26 640,00	172,99
LOT 5 : Menuiserie intérieure bois	4 040,00	4 848,00	31,48
LOT 6 : Plâtrerie isolation	25 750,00	30 900,00	200,65
LOT 7 : Plomberie chauffage	12 800,00	15 360,00	99,74
LOT 8 : Electricité ventilation	8 850,00	10 620,00	68,96
LOT 9 : Peinture revêtement de sol	15 060,00	18 072,00	117,35
TOTAL DES TRAVAUX BATIMENT	172 340,00	206 808,00	1 342,91
Surface habitable en m²	154	1 119 €	1 343 €
LOT 10 : Aménagements extérieurs	5 600,00	6 720,00	
TOTAL DES TRAVAUX AVEC EXTERIEURS	177 940,00	213 528,00	
Aléas 5 %	8 897,00	10 676,40	
TOTAL TCE : hors réseaux et honoraires ...	186 837,00	224 204,40	

L'ESTIMATION CHIFFRÉE COMPREND ENTRE AUTRE :

- l'hydrogommage des façades en brique,
- la rénovation de la charpente,
- la reprise du sol, avec une dalle en béton de chanvre, pour assurer sa remise à niveau,
- la création d'un réseau d'assainissement,
- la pose d'un carrelage sur la dalle basse,
- la dépose/repose des tuiles pour mettre en place une sous toiture,
- le remplacement des gouttières et des descentes d'eau,
- le remplacement de toutes les menuiseries en bois,
- la création d'une verrière en bois ou en aluminium pour former le patio,
- l'isolation et le doublage complet du bâtiment,
- le cloisonnement complet, selon la nouvelle distribution des pièces,
- l'installation complète d'un réseau sanitaire et de son appareillage,
- l'installation d'un réseau de chauffage alimenté par une chaudière bois,
- la reprise complète de l'installation électrique et VMC,
- la mise en peinture de toutes les pièces,
- la création du car-port,
- l'aménagement de la terrasse et du jardin

Le chiffrage comprend l'ajout d'un aléa élevé (10%) pour faire face aux imprévus. Il est aussi estimé pour des travaux entièrement réalisés par des entreprises. Le coût global sera probablement moindre en réalisant les travaux soi-même : la démolition des parties en parpaings sera par exemple réalisée par le propriétaire qui économisera ainsi le coût d'une entreprise.

Projection du scénario 1 : vue sur la façade sud



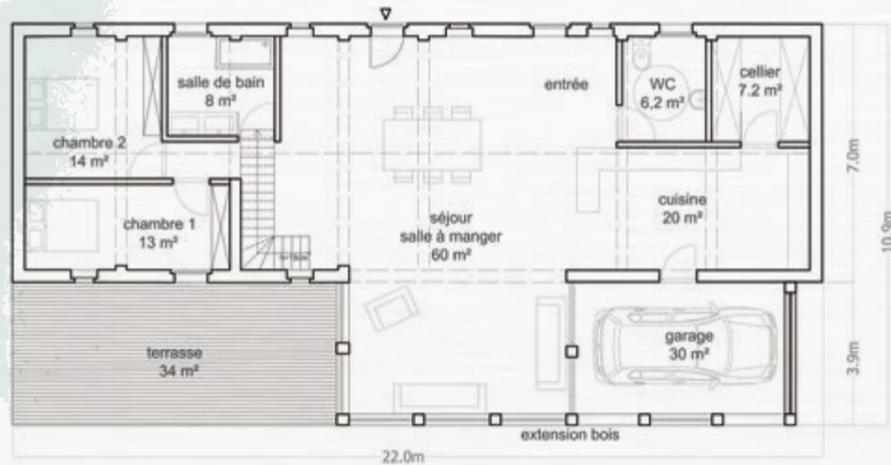
Etat actuel de la façade sud

LE PROJET DE RÉHABILITATION Scénario 2

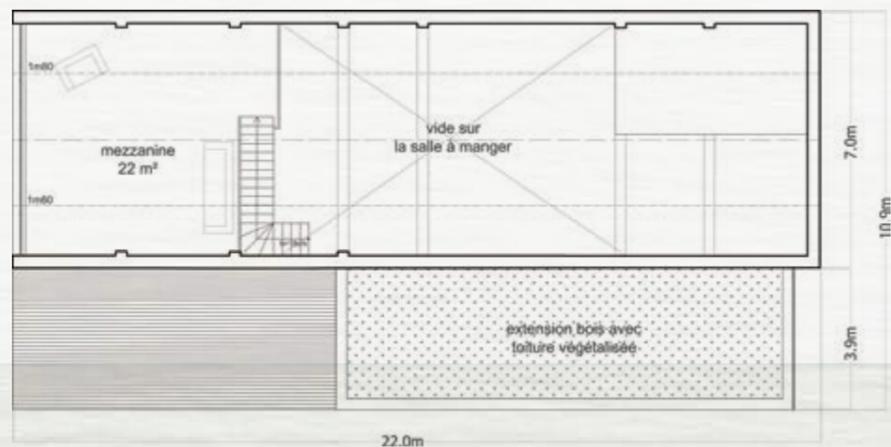


Le scénario 2 reprend l'agencement général du scénario 1 mais propose la création d'une extension et d'une mezzanine pour gagner en surface habitable et passer à 234m².

L'extension au sud permet d'étendre le séjour et de le couper de la rue grâce au garage. La cuisine est ouverte afin d'offrir un espace de vie plus grand. Pour conserver le charme du lieu et employer des matériaux à faible impact environnemental, l'extension sera réalisée en bois.



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



PLAN DE L'ÉTAGE



Une partie des combles est aménagée à l'aide d'une mezzanine de 22m² ouverte sur le séjour. Le pignon Ouest sera totalement vitré pour profiter d'une vue imprenable sur la campagne environnante. Afin de répartir les coûts, sa construction peut se faire dans un second temps, si sa structure et les réseaux électriques sont bien prévus lors du gros œuvre.

LE CHIFFRAGE DU SCÉNARIO 2

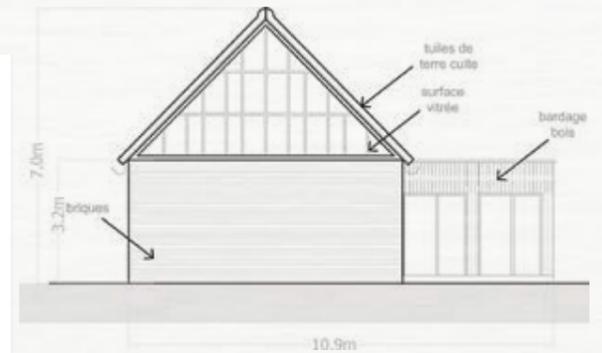
L'ESTIMATION DU SCÉNARIO 2 REPREND LES TRAVAUX DU SCÉNARIO 1, EN Y AJOUTANT :

- la dalle basse de l'extension,
- les murs de l'extension en ossature et bardage bois,
- la couverture de l'extension par une toiture végétalisée,
- l'installation d'un escalier et d'un plancher bois pour la mezzanine,
- la création du pignon vitré
- la mise en oeuvre d'une toiture végétalisée sur l'extension bois.



Projection du scénario 2 : vue sur la façade sud

DESIGNATION DES LOTS	TOTAL HT	TOTAL TTC	COÛT M ²
LOT 1 : Gros œuvre	67 590,00	81 108,00	346,62
LOT 2 : Charpente bois	23 200,00	27 840,00	118,97
LOT 3 : Couverture	27 580,00	33 096,00	141,44
LOT 4 : Menuiserie extérieures bois	39 200,00	47 040,00	201,03
LOT 5 : Menuiserie intérieure bois	8 720,00	10 464,00	44,72
LOT 6 : Plâtrerie isolation	34 580,00	41 496,00	177,33
LOT 7 : Plomberie chauffage	12 800,00	15 360,00	65,64
LOT 8 : Electricité ventilation	10 500,00	12 600,00	53,85
LOT 9 : Peinture revêtement de sol	19 552,00	23 462,40	100,27
TOTAL DES TRAVAUX BATIMENT	243 722,00	292 466,40	1 249,86
Surface habitable en m ²	234	1 042 €	1 250 €
LOT 10 : Aménagements extérieurs	8 800,00	10 560,00	
TOTAL DES TRAVAUX AVEC EXTERIEURS	252 522,00	303 026,40	
Aléas 5 %	12 626,10	15 151,32	
TOTAL TCE : hors réseaux et honoraires ...	265 148,10	318 177,72	



COUPE DU PIGNON OUEST

Le chiffrage comprend l'ajout d'un aléa élevé (10%) pour faire face aux imprévus. Il est aussi estimé pour des travaux entièrement réalisés par des entreprises. Le coût global sera probablement moindre en réalisant les travaux soi-même : la démolition des parties en parpaings sera par exemple réalisée par le propriétaire qui économisera ainsi le coût d'une entreprise.

POURQUOI PRÉSERVER UNE ÉTABLE ?

Le Parc est un territoire reconnu comme d'exception par l'Etat, grâce à son patrimoine naturel, culturel et paysager de qualité. Le patrimoine culturel inclut le bâti. Mais il ne s'agit pas seulement d'églises ou de monuments classés, puisqu'il prend en compte tous les bâtiments construits avant 1948, allant du simple pigeonnier au manoir du Boulonnais en passant par la maison de pêcheur du littoral.

Pourquoi ces bâtiments ? Tout simplement car ils donnent une tonalité à notre territoire qu'on ne retrouve pas partout. C'est une partie de l'ADN du Parc. Ils sont à la fois révélateurs de la richesse de notre sol (matériaux de construction extraits sur place) et de notre histoire (usages des bâtiments, fonction, etc.). Ils donnent à lire notre territoire et ses spécificités.

Réemployer ces bâtiments permet également de limiter la consommation de foncier agricole, à l'heure où, en France, il s'artificialise l'équivalent d'un département tous les 7 ans !

RECENSER POUR MIEUX PROTÉGER

C'est pourquoi le Parc et ses partenaires cherchent à sensibiliser les propriétaires à la qualité souvent peu reconnue de ces bâtiments autrefois ordinaires. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme intercommunaux, des repérages sont réalisés afin de mieux comprendre le type de bâti en présence. Les édifices les plus remarquables et les plus typiques sont alors proposés à la protection.

Cette protection engage :

- ▷ le respect pour les propriétaires de certaines prescriptions, précisément mesurées, afin d'aboutir à la sauvegarde de ce patrimoine, sans pour autant en condamner l'évolution,
- ▷ l'application d'un permis de démolir, permettant à la collectivité de limiter la disparition de son patrimoine bâti et l'appauvrissement de son cadre de vie.

Cet acte s'applique sur :

- ▷ toutes les constructions situées dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
- ▷ tous les bâtiments protégés au titre du patrimoine local (article L151-19), qu'ils soient ou non situés dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
- ▷ tous les bâtiments contenus dans une Zone de Protection Architecturale Urbaine et Paysagère ou une Aire de Valorisation du Patrimoine.

QUELLES AIDES MOBILISER ?

LES CONSEILS



La communauté de communes concernée dispose dorénavant d'un service dédié à l'instruction des permis, qu'ils soient de construction ou de démolition. C'est votre premier contact, celui qui vous guidera dans la réalisation de votre projet afin de le faire répondre le mieux possible aux prescriptions apposées à ces bâtiments.

Le Parc et ses partenaires comme Maisons Paysannes de France 62, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 62 ou la Fondation du Patrimoine 62 sont également de bon conseil dans l'aide à la définition de votre projet. N'hésitez pas à contacter le Parc qui pourra vous aiguiller de la façon la plus adéquate possible.

Enfin, pour un projet orienté vers l'amélioration énergétique de votre bâtiment, un contact avec le conseiller FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique) du Parc pourra vous être des plus utiles afin de vous aider dans les choix d'isolation. Il pourra aussi vous conseiller sur l'installation de dispositifs à énergie renouvelables tels qu'une chaudière bois par exemple.

LES AIDES FINANCIÈRES

▷ POUR UN PROJET AMÉLIORANT LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE VOTRE BÂTIMENT :

Avant tout, votre communauté de communes pourra vous guider, notamment si une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat existe, vous permettant de bénéficier sur certains types de travaux d'une aide conséquente.

Le conseiller FAIRE vous conseillera dans les différents dispositifs d'aide financière existants pour la rénovation énergétique. En effet, certains travaux pourront vous permettre d'obtenir un crédit d'impôt ou un prêt à taux zéro.

▷ POUR UN PROJET ENGAGEANT LA RESTAURATION DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS DE VOTRE BÂTIMENT :

Si votre bâtiment est visible de la voie publique et présente un intérêt patrimonial, la Fondation du Patrimoine pourra vous aider et permettre une défiscalisation des travaux engagés sur l'enveloppe de votre bâtiment.

▷ SI VOUS SOUHAITEZ FAIRE UNE PARTIE DES TRAVAUX VOUS-MÊME :

Sur le territoire du Parc, l'autoréhabilitation accompagnée, qui consiste à vous permettre de rénover vous-même votre logement tout en bénéficiant de l'accompagnement d'un professionnel formé, se développe. Certaines communautés de communes prennent en charge une partie de cet encadrement. Renseignez-vous auprès du Parc.



Projet réalisé par : Ludovic Durieux (AD'AUC)
Rédaction : Ludovic Durieux (AD'AUC) &
Emmanuelle Legoeuil (Parc)
Photos : Ludovic Durieux (AD'AUC)
Graphisme et mise en page : François Hétru



Pas de Calais
Le Département



BP 22 – 62142 Le Wast
Tél. 03 21 87 90 90
info@parc-opale.fr
www.parc-opale.fr
Facebook : ParcOpale



Une autre vie s'invente ici

NOTRE PATRIMOINE BÂTI A DE L'AVENIR
Réhabiliter plutôt que détruire

Exemple d'un moulin à Beuvrequen



RÉEMPLOYER LE PATRIMOINE AGRICOLE

Donner une nouvelle vie à un moulin en ruine ? Est-ce vraiment raisonnable ? C'est le pari que des propriétaires nous ont invités à relever. Ce patrimoine du quotidien ne bénéficie pas de protection au titre des Monuments Historiques et s'est abîmé, faute d'usage. Il a notamment perdu sa charpente. Il reste pourtant un témoin essentiel de l'histoire du territoire et de pratiques agricoles anciennes.

LES BESOINS IDENTIFIÉS

- Ce moulin est rattaché à une ferme située en contrebas et entourée d'une auréole boisée. Il fait donc partie du projet de vie qui s'articule autour de la ferme. Cette belle pièce du patrimoine tombant en désuétude, les propriétaires cherchent à lui donner une seconde vie.
- La première rencontre avec les propriétaires a permis à l'architecte de cerner leur projet :
- Ils sont très attachés à ce témoignage des pratiques agricoles anciennes.
 - Ils souhaitent partager cette richesse avec les personnes intéressées.
 - Ils veulent rendre accessible ce point de vue unique sur le marais.
 - Ce bien restera privé pour le protéger d'une éventuelle dégradation et assurer un entretien régulier.

RÉHABILITER PLUTÔT QUE DÉTRUIRE...

Cette étude fait partie d'une série qui démontre qu'il est possible de réemployer et de sauvegarder le patrimoine bâti rural tout en répondant aux besoins d'aujourd'hui. De telles rénovations permettent de préserver le cachet rural et l'identité de nos campagnes ; elles contribuent aux luttes contre l'étalement urbain et le dérèglement climatique. Espérons qu'elles donnent envie à d'autres propriétaires de se lancer dans un beau projet de remise en valeur de ce patrimoine bâti inestimable.



ÉTAT DES LIEUX



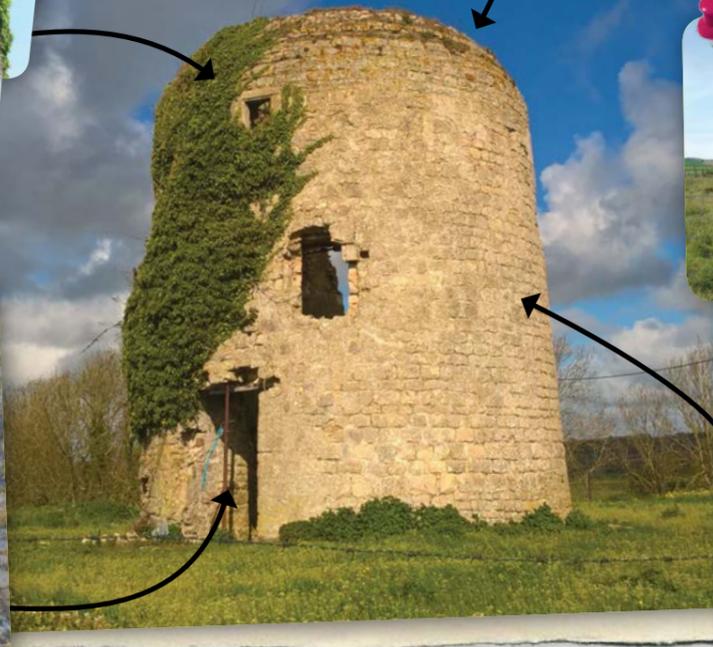
Le couronnement en pierre qui permettait la rotation de la partie supérieure du moulin assure également le chaînage haut de l'édifice.



Le moulin possédait une porte au Sud et 5 fenêtres. Chaque ouverture bénéficie d'un appareillage spécifique, constitué de pierres taillées à dimension pour former l'encadrement de la baie.



D'anciens documents permettent de reconstituer l'aspect initial du moulin : une pierre grise pour les maçonneries principales et une pierre plus claire ou badigeonnée pour les encadrements de baies et le couronnement. La charpente présentait 2 lucarnes axiales et un bras arrière permettait de diriger les ailes en fonction de l'orientation du vent.



Une large éventration découpe le flanc Nord. De plus près, l'état de dégradation reste contrebalancé par la massivité des murs et la qualité des appareillages de pierre locale. Les dégradations résultent principalement de l'absence de toiture qui expose les maçonneries aux intempéries, de la présence de lierre qui envahit le flanc sud-ouest, de l'état des joints et de la partie du mur effondrée.

La silhouette du moulin se devine dès la sortie du centre village de Beuvrequen et marque un point d'appel vers les marais. Le moulin permet de prendre de la hauteur dans ce territoire sans relief : le site offre une vue exceptionnelle à la fois sur la Basse vallée de la Slack, sur le village de Beuvrequen et sur les ondulations du relief qui descendent vers Marquise.

FAIRE AVEC L'EXISTANT

Une visite sur le terrain a permis à l'architecte d'appréhender globalement l'état du moulin ainsi que les contraintes du site.

Les propriétaires, fiers de ce patrimoine, souhaitent le partager en le rendant accessible éventuellement certains jours de l'année. Les chemins de randonnées sont nombreux sur le territoire et un point d'arrêt tel que celui-ci serait un vrai avantage pour profiter de la nature et des paysages.



LE PROJET DE RÉHABILITATION LA CRÉATION D'UN OBSERVATOIRE



Deux scénarios pour réemployer et valoriser une construction abandonnée



Deux scénarios ont été proposés pour réhabiliter ce moulin. Ils ont tous les deux pour objectif de sécuriser le bâti et l'aménager pour observer le marais.

UN LIEU SÉCURISÉ POUR ACCUEILLIR LES VISITEURS

Les deux scénarios assurent une sécurisation des ruines en consolidant l'existant et en restaurant les maçonneries existantes.

Le moulin sera placé sur le tracé d'un chemin découverte et accompagné de panneaux d'information. Une mise en lumière exceptionnelle des ruines permettra aussi d'apporter un nouveau regard à la nuit tombée. Cette mise en lumière pourra s'effectuer seulement lors des temps de visite afin de préserver la trame noire, limiter la pollution lumineuse et éviter les dérangements de la faune nocturne.

LA DÉCOUVERTE DU PAYSAGE

Le scénario 1 offre aux visiteurs une vue panoramique sur le grand paysage à l'aide d'une charpente ajourée et non couverte.

Le scénario 2 prévoit la restauration complète du moulin pour en faire un point d'appel dans le paysage. Les pierres stockées par le propriétaire seront réutilisées. La charpente pourra être refaite selon l'ancien mécanisme afin de pivoter et permettre aux visiteurs un rotation à 360° sur le point de vue.

LE PROJET DE RÉHABILITATION Scénario 1



UN SCÉNARIO POUR OFFRIR UNE VUE PANORAMIQUE

Le scénario 1 laisse l'ouverture actuelle du moulin, comme un témoignage du temps qui l'a grignoté. Un bardage ajouré en bois viendra fermer cette face éventrée pour rappeler l'enveloppe du moulin en mariant modernité et patrimoine. Les planchers sont ainsi reconstruits pour accéder à une charpente conique sans couverture. Ce troisième plancher permet d'offrir une vue panoramique à 360° qui surplombe la vallée de la Slack.

LOTS	Quantité	Prix / U	Montant HT
GROS ŒUVRE			
Préparation de chantier	1	1 000	1 000
Dépose de la végétation	1	1 000	1 000
Création de chaînage	42 ml	150	6 300
Mise en sécurité des maçonneries du moulin	16 ml	80	1 280
Rejointement des maçonneries existantes	90 m²	100	9 000
CHARPENTE			
Création de planchers bois : 3 niveaux	42 m²	120	5 040
Fourniture et pose d'escalier circulaire	3	3 500	10 500
Fourniture et pose de garde-corps	24 ml	160	4 320
Fourniture et pose d'un bardage bois	30 m²	140	4 200
Fourniture et pose d'une charpente conique	1	7 000	7 000
TOTAL TRAVAUX BÂTIMENTS			49 640
SIGNALÉTIQUE			
Fourniture et pose de quatre panneaux d'informations	4	900	3 600
VRD			
Réalisation d'un chemin	100 m²	60	6 000
Mise en lumière extérieurs	4	1 200	4 800
TOTAL DES TRAVAUX EXTERIEURS			14 400
TOTAL TRAVAUX HT			64 040
Aléas 10%			6 404
TOTAL TRAVAUX ATCE HT			70 444
TVA 20 %			14 088,80
TOTAL TRAVAUX TTC AVEC ALÉAS			84 532,80

ESTIMATION CHIFFRÉE DU SCÉNARIO 1

Les travaux comprennent une simple restauration des pierres en place. Aucun plancher bas n'est prévu, afin d'éviter d'avoir à gérer la récolte des eaux pluviales.

LE PROJET DE RÉHABILITATION Scénario 2



UN SCÉNARIO POUR REVENIR À SON ÉTAT D'ORIGINE

La restauration complète permet dans un premier temps au propriétaire de sauvegarder et sécuriser ce patrimoine qui se dégrade rapidement. Le moulin n'ayant plus vocation à fabriquer de la farine, les ailes ne seront donc pas reconstruites. Le mécanisme permettant de faire pivoter la charpente pourra cependant être restauré afin d'orienter le point de vue à l'aide d'un nouveau bras arrière.

LOTS	Quantité	Prix / U	Montant HT
GROS ŒUVRE			
Préparation de chantier	1	1 000	1 000
Dépose de la végétation	1	1 000	1 000
Création de chaînage	42 ml	150	6 300
Reconstitution des maçonneries manquantes	30 m²	1 200	36 000
Restauration des ouvertures	6	800	4 800
Rejointement des maçonneries existantes	90 m²	100	9 000
CHARPENTE			
Création de planchers bois : 4 niveaux	56 m²	120	6 720
Fourniture et pose d'escalier circulaire	3	3 500	10 500
Fourniture et pose de garde-corps	24 ml	160	4 320
Fourniture et pose d'une charpente conique	1	6 000	6 000
Création des deux lucarnes	2	1 600	3 200
TOITURE			
Fourniture et pose d'une toiture en bardeau de bois	30 m²	200	6 000
MENUISERIE			
Fourniture et pose d'une porte	1	1 000	1 000
Fourniture et pose de fenêtres	5	600	3 000
PEINTURE			
Peinture sur porte	1	100	100
Peinture sur fenêtres	5	100	500
ELECTRICITE			
Installation électrique à l'intérieur du moulin	1	3 000	3 000
TOTAL TRAVAUX BÂTIMENTS			102 440
SIGNALÉTIQUE			
Fourniture et pose de quatre panneaux d'informations	4	900	3 600
VRD			
Réalisation d'un chemin	100 m²	60	6 000
Mise en lumière extérieurs	4	1 200	4 800
TOTAL DES TRAVAUX EXTERIEURS			14 400
TOTAL TRAVAUX HT			116 840
Aléas 10%			11 684
TOTAL TRAVAUX ATCE HT			128 524
TVA 20 %			25 704,80
TOTAL TRAVAUX TTC AVEC ALÉAS			154 228,80

ESTIMATION CHIFFRÉE DU SCÉNARIO 2

Le clos couvert est complètement restauré sans restitution des ailes et des mécanismes liés à la fonction originelle du moulin.

Le chiffrage comprend l'ajout d'un aléa élevé (10%) pour faire face aux imprévus. Ce chiffrage est aussi estimé pour des travaux entièrement réalisés par des entreprises.

Le coût global peut donc aussi être allégé en réalisant les travaux soi-même : en effet, le propriétaire réalisera ici le plus gros des travaux, économisant le coût d'une entreprise.

DÉJÀ VU : LES MOULINS DE MONTALON

Les moulins s'édifiaient sur les points hauts pour profiter au mieux de la force du vent. Il n'est donc pas étonnant qu'ils offrent des vues imprenables sur le grand paysage. Une aubaine pour faire découvrir à la fois le patrimoine agricole, le grand paysage et même les étoiles !

Sur la colline de Montalon (33), point culminant de Saint-André-de-Cubzac, d'anciens moulins surplombent la vallée de la Dordogne. Le cadastre de 1845 recense une dizaine de moulins dont cinq subsistent aujourd'hui, témoins de cette intense activité. Deux tours ont été rénovées pour accueillir le public. L'une d'elles gérée par l'Office de Tourisme, permet une découverte panoramique du 45e parallèle. Une autre tour, transformée en observatoire astronomique, est gérée par la municipalité et l'Association des Oeuvres Laïques.



carbon-blanc.rando.over-blog.com

DÉJÀ VU : LA FÊTE DES MOULINS

La fête des moulins de l'Audomarois propose aux propriétaires de moulins d'ouvrir leurs portes. Cette manifestation permet de faire découvrir au grand public ce patrimoine agricole sauvé par des propriétaires tombés sous son charme. Certains visiteurs viennent même de Belgique pour contempler ces vestiges du passé agricole.

A travers des parcours exceptionnellement ouverts, il est possible de voir la diversité des moulins et les nombreuses utilisations possibles : le moulin de Ninette à Tournehem servait à fabriquer de l'huile, le moulin de Brunvert à Nort-Leulinghem servait à faire à la fois de la farine et de la mouture pour nourrir les bêtes, le moulin de l'Aile à Saint-Martin-lez-Tatinghem servait à assécher le marais...

Pour les propriétaires souhaitant partager leur patrimoine et leur passion sans trop de contraintes, ce type de manifestation est parfaitement adapté.



NOTRE PATRIMOINE BÂTI A DE L'AVENIR
Réhabiliter plutôt que détruire

POURQUOI PRÉSERVER UN MOULIN ?

Le Parc naturel régional est un territoire reconnu d'exception par l'Etat, grâce à son patrimoine naturel, culturel et paysager de qualité. Le patrimoine culturel inclut le bâti. Mais il ne s'agit pas seulement d'églises ou de monuments classés, puisqu'il prend en compte tous les bâtiments construits avant 1948, allant du simple pigeonnier au manoir du Boulonnais, en passant par la maison de pêcheur du littoral.

Pourquoi ces bâtiments ? Tout simplement parce qu'ils donnent une tonalité à notre territoire qui ne se retrouve pas partout. C'est une partie de l'ADN du Parc. Ils sont à la fois révélateurs de la richesse de notre sol (matériaux de construction extraits sur place) et de notre histoire (usages des bâtiments, fonctions, etc.). Ils donnent à lire notre territoire et ses spécificités.

Réemployer ces bâtiments permet également de limiter la consommation de foncier agricole, à l'heure où, en France, il s'artificialise l'équivalent d'un département tous les 7 ans !

RECENSER POUR MIEUX PROTÉGER

C'est pourquoi le Parc et ses partenaires cherchent à sensibiliser les propriétaires à la qualité souvent peu reconnue de ces bâtiments autrefois ordinaires. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme intercommunaux, des repérages sont réalisés afin de mieux comprendre le type de bâti en présence. Les édifices les plus remarquables et les plus typiques sont alors proposés à la protection.

Cette protection engage :

▷ le respect par les propriétaires de certaines prescriptions, précisément mesurées, afin d'aboutir à la sauvegarde de ce patrimoine, sans pour autant en condamner l'évolution,

▷ l'application d'un permis de démolir, permettant à la collectivité de limiter la disparition de son patrimoine bâti et l'appauvrissement de son cadre de vie. Cet acte s'applique sur :

- ▷ toutes les constructions situées dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
- ▷ tous les bâtiments protégés au titre du patrimoine local (article L151-19), qu'ils soient ou non situés dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
- ▷ tous les bâtiments contenus dans une Zone de Protection Architecturale Urbaine et Paysagère ou une Aire de Valorisation du Patrimoine.

QUELLES AIDES MOBILISER ? LES CONSEILS



La communauté de communes concernée dispose dorénavant d'un service dédié à l'instruction des permis, qu'ils soient de construction ou de démolition. C'est votre premier contact, celui qui vous guidera dans la réalisation de votre projet afin de le faire répondre le mieux possible aux prescriptions apposées à ces bâtiments.

Le Parc et ses partenaires comme Maisons Paysannes de France 62, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 62 ou la Fondation du Patrimoine 62 sont également de bon conseil dans l'aide à la définition de votre projet. N'hésitez pas à contacter le Parc qui pourra vous aiguiller de la façon la plus adéquate possible.

Enfin, pour un projet orienté vers l'amélioration énergétique de votre bâtiment, un contact avec l'Espace Info -> Energie (EIE) du Parc ou du territoire concerné pourra vous être des plus utiles afin de vous aider dans les choix d'isolation.

LES AIDES FINANCIÈRES

▷ POUR UN PROJET AMÉLIORANT LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE VOTRE BÂTIMENT :

Avant tout, votre communauté de communes pourra vous guider, notamment si une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat existe, vous permettant de bénéficier sur certains types de travaux d'une aide conséquente.

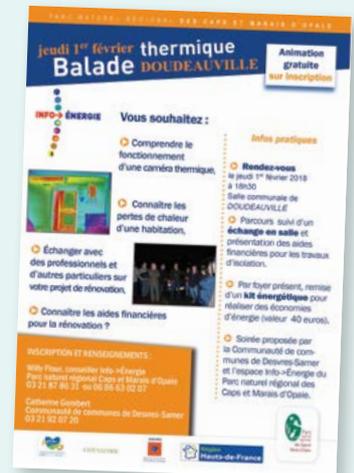
L'EIE vous conseillera dans les différents dispositifs d'aide financière existants pour la rénovation énergétique. En effet, certains travaux pourront vous permettre d'obtenir un crédit d'impôt ou un prêt à taux zéro.

▷ POUR UN PROJET ENGAGEANT LA RESTAURATION DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS DE VOTRE BÂTIMENT :

Si votre bâtiment est visible de la voie publique et présente un intérêt patrimonial, la Fondation du Patrimoine pourra vous aider et permettre une défiscalisation des travaux engagés sur l'enveloppe de votre bâtiment.

▷ SI VOUS SOUHAITEZ FAIRE UNE PARTIE DES TRAVAUX VOUS-MÊME :

Sur le territoire du Parc, l'autoréhabilitation accompagnée, qui consiste à vous permettre de rénover vous-même votre logement tout en bénéficiant de l'accompagnement d'un professionnel formé, se développe. Certaines communautés de communes prennent en charge une partie de cet encadrement. Renseignez-vous auprès du Parc.



Projet réalisé par : Ludovic Durieux (AD'AUC)
Rédaction : Ludovic Durieux (AD'AUC) &
Emmanuelle Legoeuil (Parc)
Photos : Ludovic Durieux (AD'AUC)
Graphisme et mise en page : François Hétru



BP 22 - 62142 Le Wast
Tél. 03 21 87 90 90
info@parc-opale.fr
www.parc-opale.fr
Facebook : ParcOpale



Une autre vie s'invente ici

NOTRE PATRIMOINE BÂTI A DE L'AVENIR Réhabiliter plutôt que détruire

Exemple d'une maison en torchis à Audrehem



SAUVER LE TORCHIS

Réhabiliter un bâtiment en torchis en partie cimenté ? Est-ce vraiment raisonnable ? C'est le pari que des propriétaires nous ont invités à relever, sur leur maison familiale, qui, avec sa forme allongée, est semblable au modèle de ferme de nos campagnes. Les bâtiments en torchis font l'objet depuis la création du Parc, d'un intérêt appuyé.

Les raisons ? Un patrimoine agricole, souvent ancien, révélateur de la qualité de la terre sur laquelle ces bâtiments sont érigés. Et depuis quelques décennies, la reconnaissance de la terre crue (le torchis est un des modes de transformation) comme matériau écologique et efficace du point de vue thermique. Ces bâtiments, en majorité recensés, sont souvent proposés à la protection au titre des documents d'urbanisme intercommunaux. Le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI) guide alors les propriétaires dans leur choix de restauration.

LES BESOINS IDENTIFIÉS

Ce bâtiment d'habitation ouvre sur un grand terrain, à l'orée d'un bois, par-delà un ruisseau. L'étang qui s'y trouve offre un environnement de qualité à exploiter. Le cadastre de 1832 mentionne la trace de la maison et celle d'une extension en L, aujourd'hui disparue.

La première rencontre avec les propriétaires a permis à l'architecte de cerner leurs besoins :

- ⊙ Ils sont attachés à ce bâtiment et à son environnement qu'ils souhaitent valoriser. Ils veulent restaurer à l'identique et en employant des techniques adaptées ;
- ⊙ Ils sont retraités et ont désormais un peu de temps à consacrer à cette réhabilitation ;
- ⊙ Ils ne souhaitent pas forcément y habiter mais conserver un usage de loisirs (réunions de famille, etc.) ;
- ⊙ Ils imaginent plutôt une mise en location touristique.

FAIRE AVEC L'EXISTANT

Une visite sur le terrain a permis à l'architecte d'appréhender l'état du bâtiment ainsi que les contraintes du site. En bordure de ruisseau, la maison est située dans une zone de nappe sub-affleurante. Imperméabiliser les sols pourrait alors engendrer des dommages. Les scénarios proposés ici tireront parti de cet état naturel à conserver.

RÉHABILITER PLUTÔT QUE DÉTRUIRE...

Cette étude fait partie d'une série qui démontre qu'il est possible de réemployer et de sauvegarder le patrimoine bâti rural tout en répondant aux besoins d'aujourd'hui. De telles rénovations permettent de préserver le cachet rural et l'identité de nos campagnes ; elles contribuent aux luttes contre l'étalement urbain et le dérèglement climatique. Espérons qu'elles donnent envie à d'autres propriétaires de se lancer dans un beau projet de remise en valeur de ce patrimoine bâti inestimable.



ÉTAT DES LIEUX



La partie centrale de la maison présente toujours son ossature bois, revêtue de torchis. Les réparations au ciment, matériau hydrofuge, ont fortement dégradé le torchis. Les premiers piquages révèlent sur une partie, une maçonnerie alternant des lits de briques et de craie (rouge barre). Cette maçonnerie indique la présence d'un four à pain arasé.



Quatre fermes composent la charpente en bois, ayant fait l'objet de quelques renforts lors de la rénovation de la couverture, intervenue dans les années 1970. Les combles présentent peu d'accès. Seul un escalier permet de monter à la mezzanine, dans l'extension.



Le sol, revêtu par un carrelage de Beugin, ne présente pas de dalle. Des remontées d'humidité et des déformations du sol sont constatées.



Le logis ne présente pas d'installations électrique et de plomberie aux normes.



La maison, vue depuis le jardin. La partie la plus ancienne de l'habitation a été construite avant 1832. Elle a fait l'objet de deux transformations en 1971, avec la reconstruction de la partie ouest de l'édifice et en 1972, période à laquelle les propriétaires ont construit une extension à l'est.

LE PROJET DE RÉHABILITATION LA CRÉATION DE GÎTES



Projection du projet proposé - façade sur jardin



UN PROJET FIDÈLE À L'HISTOIRE DU BÂTIMENT

Le projet ne cherche pas à masquer les éléments qui permettent de « lire » la fonction du bâtiment d'origine. Il cherche même, dans l'un des scénarios, à valoriser certains éléments disparus comme le four à pain. Ainsi, il conserve et valorise :

- Le volume de la maison et ne cherche pas à le modifier. Le projet fait « avec l'existant ». L'une des options remet en œuvre le four à pain originel ;
- Les différents matériaux composant les murs ; la partie pans de bois - torchis est maintenue ;
- Les ouvertures, principalement placées au sud. Au nombre de neuf, elles permettent de capter les apports solaires, alors que seuls un oculus et deux petites fenêtres viennent ouvrir la façade au nord ;
- La distribution des pièces au sein de la partie centrale, accolées à la cheminée et bénéficiant de la chaleur du foyer.

UN PROJET FIDÈLE À SON ENVIRONNEMENT

Le projet valorise nécessairement l'environnement qualitatif dans lequel se situe la maison. Ainsi :

- Les bâtiments de stockage seront abattus pour y prévoir des places de parking, perméables et s'intégrant parfaitement dans le paysage ;
- Les haies vives encerclant le jardin seront conservées et étoffées. Une haie sera plantée avec les mêmes essences que les haies existantes afin de diviser le jardin et permettre aux deux gîtes créés de bénéficier chacun d'un espace extérieur de qualité ;
- Un verger sera planté dans le fond du jardin, créant deux ambiances distinctes ;
- Les abords immédiats de la maison seront restaurés avec soin : le puits sera conservé et sécurisé ; le trottoir en pavés de grès remis en état ;
- La passerelle existante vers le jardin sera valorisée. Une autre sera créée à proximité immédiate du puits, offrant un accès au second gîte.



Plan actuel de la maison (sol + combles).

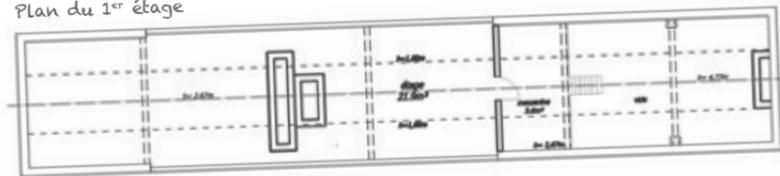
Surface au sol estimée du bâtiment à 76 m².

L'extension, construite à l'est en parpaings de béton, accueille une petite habitation occasionnelle qui fonctionne en totale autonomie.

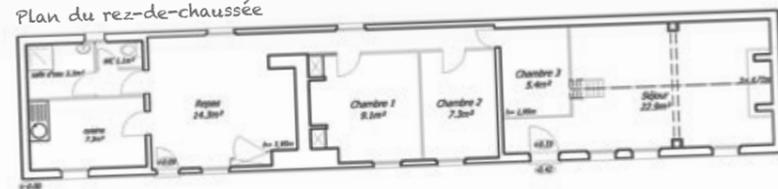
La partie reconstruite à l'ouest, en parpaings de béton, regroupe les pièces d'eau, dont la cuisine.

La partie à pans de bois torchis constitue le salon et les chambres, réparties autour d'une cheminée. Une autre cheminée a été ajoutée dans l'extension et s'appuie sur le pignon est.

Plan du 1^{er} étage



Plan du rez-de-chaussée



LE PROJET DE RÉHABILITATION En détails - scénario 1

La distribution des pièces est respectée dans son ensemble et permet de créer deux gîtes autonomes.

Plan du rez-de-chaussée



Les deux chambres existantes sont réunies et créent un espace de 21m².

Dans le gîte, la pièce en appendice sera consacrée aux pièces d'eau.

POUR LES DEUX SCÉNARIOS

- Les menuiseries sont conservées et peintes de couleurs vives, bleu ou vert. Ces coloris sont ceux retrouvés le plus souvent sur les menuiseries anciennes, donnant du rythme à la façade.
- Les têtes de solives sont conservées et également peintes.
- Le soubassement est marqué, de bleu ou de noir, accentuant l'horizontalité de la maison.
- Le rythme des ouvertures est conservé.
- Les façades sont enduites à la chaux ou à la terre.
- Les cheminées sont conservées, comme le trottoir et le puits.
- La réfection du cul du four à pain permet d'accueillir des panneaux photovoltaïques.

LE PROJET DE RÉHABILITATION En détails - scénario 2

La distribution des pièces est globalement respectée mais des éléments sont ajoutés afin de rendre les gîtes plus confortables. Toutes les menuiseries sont reprises à l'identique.

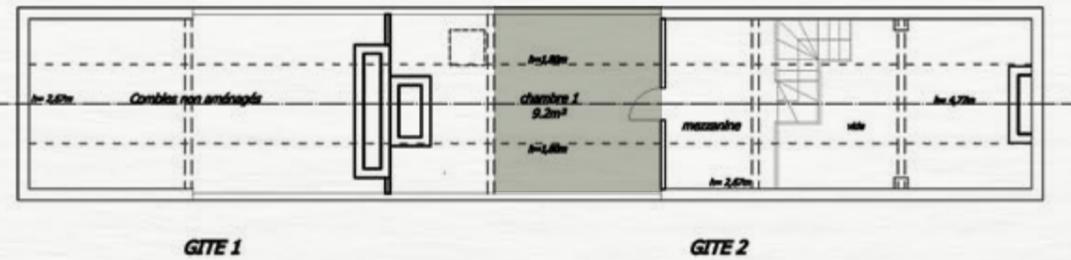
Plan du rez-de-chaussée



La création d'un escalier dans l'angle nord-ouest, dans le gîte 1 donnera accès à l'étage, aménagé en chambre mansardée. Cet escalier est éclairé grâce au percement d'un oculus, identique à celui existant.

Le four à pain sera restitué. Sa toiture composée de panneaux solaires hermiques permettant de produire de l'eau chaude sanitaire.

Plan du 1^{er} étage



GITE 1

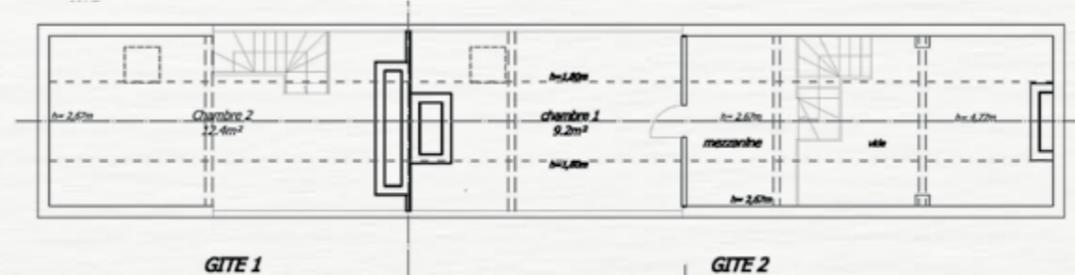
GITE 2

Une seule chambre est aménagée dans les combles, directement accessible par un nouvel escalier installé dans le gîte 2. Cet aménagement implique la reprise du plancher.

	Surface habitable en m ² (gîte 1)	Surface habitable en m ² (gîte 2)
Séjour	15	17,7
Cuisine	7,3	3,7
Chambre 1	21,2	
WC	1,1	1
Salle de bain	3,3	4,1
Dégagement	1,1	
SOUS-TOTAL RDC	49	26,5
Mezzanine		4,1
Chambre		9,2
SOUS-TOTAL R+1		13,3
TOTAL	49	39,8



Plan du 1^{er} étage



GITE 1

GITE 2

	Surface habitable en m ² (gîte 1)	Surface habitable en m ² (gîte 2)
Séjour	15	17,7
Cuisine	7,3	3,7
Chambre 1	21,2	
WC	1,1	1
Salle de bain	3,3	4,1
Dégagement	1,1	
SOUS-TOTAL RDC	49	26,5
Chambre 2	12,4	
Mezzanine		4,1
Chambre		9,2
SOUS-TOTAL R+1		13,3
TOTAL	61,4	39,8



COMMENT INTERVENIR ?

L'ESTIMATION DU SCÉNARIO 1 COMPREND NOTAMMENT :

- ▷ la reprise des façades en torchis,
- ▷ la rénovation de la charpente,
- ▷ le remplacement du plancher dans la partie ancienne,
- ▷ la dépose/repose des tuiles pour mettre en place une sous-toiture respirante,
- ▷ le remplacement des gouttières et des descentes d'eau,
- ▷ la création d'un oculus en façade arrière pour éclairer la salle de bain,
- ▷ le remplacement de l'escalier du gîte 2,
- ▷ le cloisonnement des pièces d'eau du gîte 2,
- ▷ l'isolation par l'intérieur des murs extérieurs des pièces d'eau,
- ▷ l'isolation par l'intérieur des combles en laine de bois ou de chanvre,
- ▷ la reprise complète de l'appareillage sanitaire et la création d'une nouvelle salle de bain pour le gîte 2,
- ▷ la reprise complète de l'installation électrique et VMC,
- ▷ la remise en peinture de toutes les pièces et la protection à l'huile des planchers,
- ▷ l'aménagement des espaces extérieurs : trottoir en pavés de grès, petite passerelle, plantations et stationnements, etc.

DESIGNATION DES LOTS	TOTAL HT	TOTAL TTC	COÛT M ²
LOT 1 : Gros œuvre	19 640,00	23 568,00	261,87
LOT 2 : Charpente bois	7 600,00	9 120,00	101,33
LOT 3 : Couverture	18 190,00	21 828,00	242,53
LOT 4 : Menuiserie extérieures bois	1 000,00	1 200,00	13,33
LOT 5 : Menuiserie intérieure bois	7 100,00	8 520,00	94,67
LOT 6 : Plâtrerie isolation	10 890,00	13 068,00	145,20
LOT 7 : Plomberie chauffage	8 600,00	10 320,00	114,67
LOT 8 : Electricité ventilation	8 300,00	9 960,00	110,67
LOT 9 : Peinture revêtement de sol	16 188,00	19 425,60	215,84
TOTAL DES TRAVAUX BATIMENT	97 508,00	117 009,60	1 300,11
Surface habitable en m ²	90	1 083 €	1 300 €
LOT 10 : Aménagements extérieurs	23 200,00	27 840,00	
TOTAL DES TRAVAUX AVEC EXTERIEURS	120 708,00	144 849,60	
Aléas 5 %	6 035,40	7 242,48	
TOTAL TCE : hors réseaux et honoraires ...	126 743,40	152 092,08	

POINTS TECHNIQUES



- 1 La dépose avec soin de la couverture, avec stockage des pannes flamandes ;
- 2 La reprise ponctuelle de la charpente, des points d'ancrage en façade et du liteauage, avec la pose d'une sous-toiture respirante ;
- 3 La restitution du soubassement et de l'ossature primaire en bois du four à pain ;
- 4 La repose des pannes flamandes stockées, avec un complément éventuel ;
- 5 La dépose du carrelage de Beugin, la réalisation d'une dalle basse en béton de chanvre fondée et la repose du carrelage de Beugin avec un complément éventuel ;
- 6 La dépose du torchis dégradé ;
- 7 La création des nouveaux percements en façade arrière ;
- 8 La restauration des murs en torchis, en réemployant, quand c'est possible, du torchis ancien ;
- 9 Le remplacement de toutes les menuiseries ;
- 10 La dépose et le remplacement des planchers bois, avec la création des trémies et la pose des escaliers ;
- 11 La pose des panneaux solaires.



L'ESTIMATION DU SCÉNARIO 2 COMPREND NOTAMMENT :

- ▷ la création d'une dalle basse en béton de chanvre et la repose du carrelage du Beugin dans la partie ancienne,
- ▷ la reconstitution du four à pain,
- ▷ le remplacement de toutes les menuiseries,
- ▷ la création d'un nouvel escalier dans le gîte 1,
- ▷ l'aménagement de la chambre supplémentaire pour le gîte 1,
- ▷ l'installation de panneaux solaires pour produire l'eau chaude sanitaire.

DESIGNATION DES LOTS	TOTAL HT	TOTAL TTC	COÛT M ²
LOT 1 : Gros œuvre	30 480,00	36 576,00	358,59
LOT 2 : Charpente bois	7 600,00	9 120,00	89,41
LOT 3 : Couverture	19 190,00	23 028,00	225,76
LOT 4 : Menuiserie extérieures bois	11 250,00	13 500,00	132,35
LOT 5 : Menuiserie intérieure bois	11 000,00	13 200,00	129,41
LOT 6 : Plâtrerie isolation	13 260,00	15 912,00	156,00
LOT 7 : Plomberie chauffage	11 000,00	13 200,00	129,41
LOT 8 : Electricité ventilation	9 200,00	11 040,00	108,24
LOT 9 : Peinture revêtement de sol	17 508,00	21 009,60	205,98
TOTAL DES TRAVAUX BATIMENT	130 488,00	156 585,60	1 535,15
Surface habitable en m ²	102	1 279 €	1 535 €
LOT 10 : Aménagements extérieurs	23 200,00	27 840,00	
TOTAL DES TRAVAUX AVEC EXTERIEURS	153 688,00	184 425,60	
Aléas 5 %	7 684,40	9 221,28	
TOTAL TCE : hors réseaux et honoraires ...	161 372,40	193 646,88	

UN PROJET PAS PLUS COÛTEUX QU'UNE DÉMOLITION/RECONSTRUCTION

DE 1300 À 1600 € LE M²

Les deux scénarios proposés démontrent que rénover ce bâtiment ne revient pas plus cher qu'une démolition / reconstruction. De plus, le projet du propriétaire, orienté vers l'accueil touristique bénéficie toujours du charme d'une maison ancienne, plus-value non négligeable lorsqu'il s'agira de motiver des touristes à y séjourner.

DÉMOLIR POUR RECONSTRUIRE ?

Pour aboutir à la même surface habitable, le choix de démolir pour reconstruire aurait engagé un coût au m² quasi identique, mais aussi un coût environnemental important.

Théoriquement, pour ce type de bâti, la démolition, qui impose un tri des matériaux en place, aurait coûté entre 20 et 25 000 euros. Reconstruire par la suite au même emplacement aurait atteint 1 500 à 2 000 euros du m².

C'est bien là la preuve que la réhabilitation ne coûte pas plus cher, quand elle s'appuie réellement sur l'existant et cherche à le valoriser.

Concernant le coût environnemental, démolir pour reconstruire aurait engagé de nombreux transports de matériaux, qui n'interviennent pas dans la solution proposée. De plus, la construction neuve aurait probablement utilisé des matériaux plus « conventionnels », utilisant une énergie grise (celle consommée à la production des matériaux) importante. La réhabilitation s'appuie sur l'existant. Il est désormais d'usage de dire que la meilleure économie d'énergie faite est celle que nous n'avons pas à produire. Les matériaux déjà en place sont réemployés (ex. pannes, carrelage de Beugin), limitant ainsi la consommation de carbone liée à la fabrication et l'usage de matériaux neufs. Dans notre cas, les matériaux neufs préconisés sont également économes en énergie (chaux-chanvre, paille, bois, etc.).

POURQUOI PRÉSERVER UNE MAISON EN TORCHIS ?

Le Parc naturel régional est un territoire reconnu exceptionnel par l'Etat, grâce à son patrimoine naturel, culturel et paysager de qualité. Le patrimoine culturel inclut le bâti. Mais il ne s'agit pas seulement d'églises ou de monuments classés, puisqu'il prend en compte tous les bâtiments construits avant 1948 allant du simple pigeonnier au manoir du Boulonnais en passant par la maison de pêcheur du littoral.

Pourquoi ces bâtiments ? Tout simplement parce qu'ils donnent une tonalité à notre territoire qu'on ne retrouve pas partout. C'est une partie de l'ADN du Parc. Ils sont à la fois révélateurs de la richesse de notre sol (matériaux de construction extraits sur place) et de notre histoire (usages des bâtiments, fonction, etc.). Ils donnent à lire notre territoire et ses spécificités.

Réemployer ces bâtiments permet également de limiter la consommation de foncier agricole, à l'heure où, en France, il s'artificialise l'équivalent d'un terrain de football toutes les 5 minutes !

RECENSER POUR MIEUX PROTÉGER

C'est pourquoi le Parc et ses partenaires cherchent à sensibiliser les propriétaires à la qualité souvent peu reconnue de ces bâtiments autrefois ordinaires. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme intercommunaux, des repérages sont réalisés. Les édifices les plus remarquables et les plus typiques sont alors proposés à la protection au titre du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal).

Cette protection engage :

- ▷ le respect pour les propriétaires de certaines prescriptions, précisément mesurées, afin d'aboutir à la sauvegarde de ce patrimoine, sans pour autant en condamner l'évolution ;
- ▷ l'application d'un permis de démolir, permettant à la collectivité de limiter la disparition de son patrimoine bâti et l'appauvrissement de son cadre de vie.

Cet acte s'applique sur :

- ▷ toutes les constructions situées dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
- ▷ tous les bâtiments protégés au titre du patrimoine local (article L151-19), qu'ils soient ou non situés dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
- ▷ tous les bâtiments contenus dans une Zone de Protection Architecturale Urbaine et Paysagère ou une Aire de Valorisation du Patrimoine.



DES MATÉRIAUX ADAPTÉS POUR DES RÉNOVATIONS PÉRENNES

Le Parc et ses partenaires ont également le souci de vous guider vers l'emploi de matériaux ou de solutions adaptées aux matériaux de construction de votre bâtiment, n'engageant pas sa pérennité. Ainsi, l'usage de matériaux respirants et de solutions de chauffage ou d'eau chaude sanitaire employant des énergies renouvelables sont largement préconisés. Les exemples donnés ici correspondent aux solutions proposées dans le cas du chiffrage du réemploi de cette maison. D'autres alternatives auraient pu être envisagées. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter les guides

« Ecorénovation en Caps et Marais d'Opale » et « Audits », édités par le Parc.

QUELLES AIDES MOBILISER ?

Les conseils

Les intercommunalités disposent dorénavant d'un service dédié à l'instruction des permis qu'ils soient de construction ou de démolition. C'est votre premier contact, celui qui vous guidera dans la réalisation de votre projet afin de le faire répondre le mieux possible aux prescriptions apposées à ces bâtiments.

Le Groupe Torchis-Terre crue* est composé de partenaires associatifs et institutionnels qui pourront vous orienter dans votre projet et vous fournir des contacts actualisés de professionnels travaillant la terre crue. C'est également auprès d'eux que vous pourrez bénéficier d'un ensemble de conseils adaptés à votre projet et d'informations sur les revendeurs de matériaux ou fournisseurs. Les partenaires de ce groupe partagent le constat que le bâti torchis souffre d'un manque d'intérêt et d'une méconnaissance de ses caractéristiques et affirment la volonté de s'investir collectivement pour la sauvegarde et la valorisation de ce patrimoine et de la terre crue comme matériau d'avenir.

Enfin, pour un projet orienté vers l'amélioration énergétique de votre bâtiment, un contact avec l'Espace Info -> Energie (EIE) du Parc ou du territoire concerné pourra vous être des plus utiles afin de vous aider dans les choix d'isolation.



Les aides financières

- ▷ pour un projet améliorant les performances énergétiques de votre bâtiment : l'EIE vous guidera dans les différents dispositifs d'aide financière existants. En effet, certains travaux pourront vous permettre d'obtenir un crédit d'impôt ou un prêt à taux zéro.
- ▷ pour un projet engageant la restauration des éléments extérieurs de votre bâtiment : si votre bâtiment est visible de la voie publique et présente un intérêt patrimonial, la Fondation du Patrimoine pourra vous aider et permettre une défiscalisation des travaux envisagés sur l'enveloppe de votre bâtiment.
- ▷ si vous souhaitez faire une partie des travaux vous-même : sur le territoire du Parc, l'Autoréhabilitation accompagnée, qui se développe actuellement, consiste à vous permettre de rénover vous-même votre logement tout en bénéficiant de l'accompagnement d'un professionnel formé. Certaines communautés de communes prennent en charge une partie de cet encadrement. Renseignez-vous auprès du Parc naturel régional.

* Le Groupe Torchis-Terre crue : CAMPAGNES VIVANTES | CONFÉDÉRATION DES ARTISANS ET PETITES ENTREPRISES DU BÂTIMENT 62 | CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT 62 | DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES HAUTS-DE-FRANCE | FONDATION DU PATRIMOINE 62 | MAISONS PAYSANNES DE FRANCE 62 | PARC NATUREL RÉGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE | UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE 62.

Projet réalisé par : Ludovic Durieux (AD'AUC)
Rédaction : Ludovic Durieux (AD'AUC) &
Delphine Panossian (Parc naturel régional)
Photos : Ludovic Durieux (AD'AUC)
Graphisme et mise en page : François Hétru



BP 22 – 62142 Le Wast
Tél. 03 21 87 90 90
info@parc-opale.fr
www.parc-opale.fr
Facebook : ParcOpale



Une autre vie s'invente ici

NOTRE PATRIMOINE BÂTI A DE L'AVENIR
Réhabiliter plutôt que détruire

Exemple d'une distillerie à Warcove



RÉEMPLOYER LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

Donner une nouvelle vie à une ancienne distillerie ? Est-ce vraiment raisonnable ? C'est le pari que des propriétaires nous ont invités à relever. Ce patrimoine industriel n'est aujourd'hui plus en fonction, mais constitue une réelle opportunité pour l'accueil des habitants ou d'activités locales : il représente un gisement foncier en renouvellement urbain non négligeable. C'est en effet un témoin essentiel de l'histoire du territoire et d'une activité industrielle passée.

LES BESOINS IDENTIFIÉS

Datant d'environ 1947, la distillerie a été construite après les deux fermes voisines et est rattachée à des terres agricoles la bordant. Les propriétaires, fiers de ce patrimoine, souhaitent redonner vie à ce grand espace en alliant commerces, logements ou services. Le projet est aussi guidé par une volonté forte de s'inscrire dans son contexte paysager en maintenant le lien du terrain avec les espaces agricoles et naturels environnants. Les terres agricoles bordant la distillerie accueilleront d'ailleurs à long terme des projets agricoles innovants tels que l'agroforesterie ou la permaculture.

La première rencontre avec les propriétaires a permis à l'architecte de cerner leur projet :

- ⊙ Ils sont très attachés à ce patrimoine bâti exceptionnel et riche d'une histoire
- ⊙ Ils souhaitent associer la réhabilitation de ce bâtiment à un projet agricole innovant
- ⊙ Ils veulent intégrer les nouveaux aménagements dans leur environnement immédiat
- ⊙ Ce bien offre une grande diversité d'activités possibles, qui doit être accordée avec les besoins du territoire

RÉHABILITER PLUTÔT QUE DÉTRUIRE...

Cette étude fait partie d'une série qui cherche à démontrer qu'il est possible de réemployer et de sauvegarder le patrimoine bâti rural tout en répondant aux besoins d'aujourd'hui. De telles rénovations permettent de préserver le cachet rural et l'identité de nos campagnes ; elles contribuent aux luttes contre l'étalement urbain et le dérèglement climatique. Espérons qu'elles donnent envie à d'autres propriétaires de se lancer dans un beau projet de remise en valeur de ce patrimoine bâti inestimable.



Une autre vie s'invente ici

ÉTAT DES LIEUX



La tour offre de nombreux percements et des planchers bétons parfois très ajourés, implantés à des niveaux différents, qui répondaient à des usages de production très spécifiques.



L'ensemble du bâti reste très largement dominé par des volumes allongés, d'où la tour s'élève et marque un repère visuel. Cette tour peut être aménagée en 5 étages et se retrouve imbriquée dans le volume de la petite halle. Une annexe en toiture monopente vient s'intercaler devant l'ensemble, côté route.



La grande halle : le plancher, dont la forme correspond à l'emplacement des anciennes cuves de la distillerie, se compose d'une structure poteaux-poutres métalliques, avec une passerelle en béton. Il divise la hauteur du volume de la grande halle en deux parties quasiment égales et offre une configuration très identitaire.



Les halles : les deux pignons en pierres au sud de la distillerie sont identiques, avec une toiture à deux versants et quelques percements composés. Leur volume très imposant peut être découpé en deux étages, tandis que la tour permet l'aménagement de 5 étages.



Le cadre paysager : un ruisseau nommé le fond d'Ausques longe la parcelle et offre une ripisylve assez dense. Le coteau ouest propose un léger dénivelé qui participe très fortement à la qualité paysagère de l'ensemble.



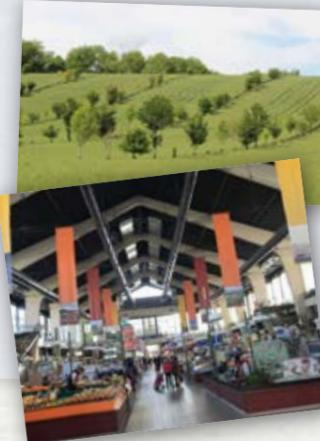
L'ensemble regroupe un grand hangar en béton auquel sera rattaché un futur projet agricole, et les différents bâtiments de la distillerie : la grande halle, la tour, la petite halle, l'annexe sud et l'annexe nord. Très sensibles aux problématiques actuelles de l'aménagement, les propriétaires souhaitent s'inscrire le plus durablement possible dans le cadre paysager. Pour maintenir un ensemble écologiquement cohérent, le projet se veut avant-gardiste et réfléchi : modes d'exploitation agricole innovants, cohérence architecturale, dispositifs d'énergies renouvelables, cycle de l'eau respecté, place de la voiture réduite, espaces perméables, forte présence du végétal pour créer une transition entre le bâti et les espaces naturels...

LE PROJET DE RÉHABILITATION L'AMÉNAGEMENT DU HANGAR



LE HANGAR ACTUEL

Chacun des scénarios proposés dialoguera avec le projet agricole : que ce soit par la vente de produits du terroir, en cuisinant la production agricole à l'aide du restaurant ou en proposant des jardins partagés aux habitants... De si grands bâtiments sont l'occasion de diversifier les usages du site et favoriser les circuits courts en rapprochant la production des habitants et des commerces.



LE MARAICHAGE, L'AGROFORESTERIE, UN MARCHÉ COUVERT

De nombreuses fonctions liées au projet agricole sont possibles :

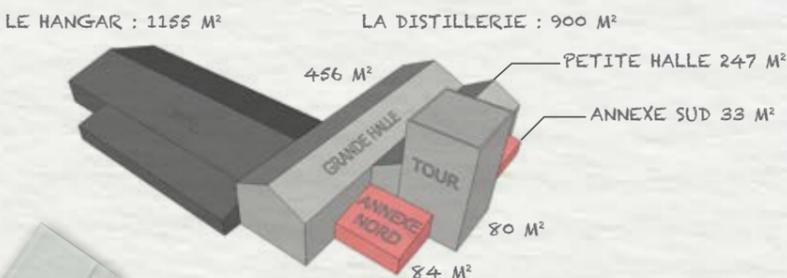
- Le stockage de la production agricole, avec certainement quelques chambres froides
- Le rangement des machines agricoles
- Un ou plusieurs ateliers, assurant par exemple la transformation des fruits en jus ou la préparation de la production maraîchère
- Le stockage du bois de chauffage
- Un marché couvert permettant de vendre quotidiennement la production de l'exploitation, associé à un marché hebdomadaire en regroupant d'autres producteurs locaux



UNE ARCHITECTURE METTANT EN VALEUR LA PIERRE ET LE BOIS

Du point de vue architectural, la structure du hangar reste inchangée. Un bardage bois ajouré peut cependant venir habiller certaines façades, pour atténuer l'aspect béton très présent et donner une identité architecturale commune aux deux réhabilitations.

SURFACES AU REZ-DE-CHAUSSÉE



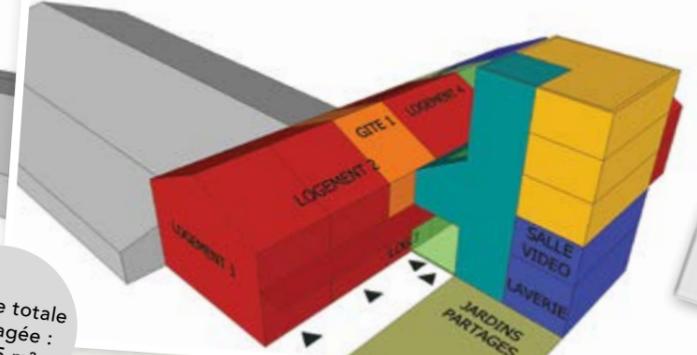
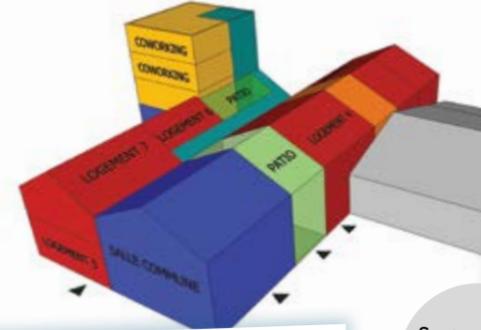
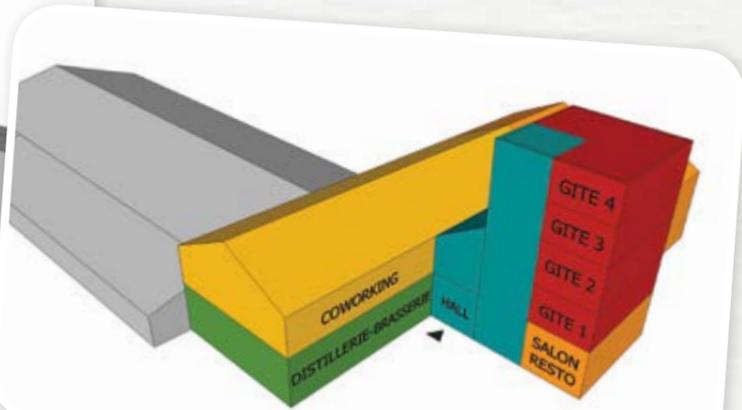
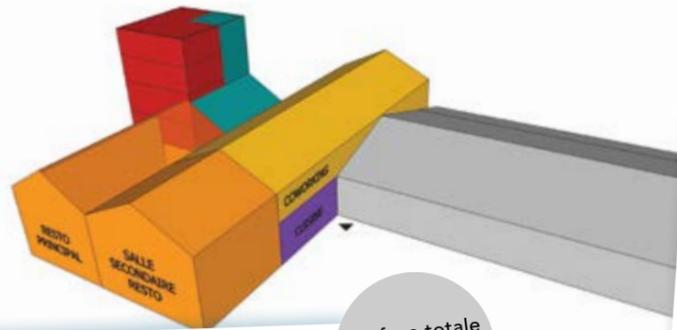
Deux scénarios ont été proposés pour réhabiliter la distillerie. Ils sont tous les deux en accord avec le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui permet la création de commerce, d'artisanat et de logements. En effet, les nombreuses friches et bâtiments inutilisés sont autant de possibilités de préserver le patrimoine et redynamiser le territoire sans consommer inutilement de terres agricoles ou naturelles.

Accueillir les habitants pour partager le patrimoine. Les deux scénarios proposent un espace de gîtes ou de logements pour habiter la distillerie et partager ce patrimoine industriel. Chaque scénario prévoit aussi une salle de coworking pour créer du lien entre les professionnels du territoire et leur proposer un cadre de travail agréable.

LA CRÉATION D'ACTIVITES EN MILIEU RURAL

Scénario 1

Scénario 2



Surface totale aménagée : 1 451 m²

Surface totale aménagée : 1 545 m²

- 4 gîtes de 58 m² : 232 m²
- Une cuisine : 115 m²
- Un restaurant de 364 m²
 - Salle principale : 195 m²
 - Salle secondaire : 111 m²
 - Salon : 58 m²
- Hall et mezzanine : 104 m²
- Une distillerie : 230 m²
- Un espace coworking : 296 m²
- Démolition des annexes : 117 m²

- 8 logements en duplex : 844 m²
- Un gîte : 58 m²
- Des patios communs : 111 m²
- Des salles communes (laverie, locaux techniques, projection vidéo) : 116 m²
- Un espace coworking : 174 m²
- Démolition des annexes : 117 m²

UN SCÉNARIO POUR DONNER À DÉCOUVRIR LE TERRITOIRE ET SES PRODUITS

Le scénario 1 prévoit des gîtes et la création d'un **RESTAURANT** afin de dynamiser le secteur et le faire découvrir aux touristes de passage ou aux habitants souhaitant se ressourcer.

Le rez-de-chaussée est très largement occupé par le restaurant, qui offre plusieurs salles aux ambiances et aux dimensions très variables :

- une grande salle au sud, qui exploite la grande hauteur existante,
- une salle plus petite à l'est qui peut jouer avec la forme identitaire de l'ancien plancher de la distillerie,
- un salon au rez-de-chaussée de la tour.

Le reste de la grande halle abrite la **CUISINE** et une **BRASSERIE-DISTILLERIE**, directement connectées au grand hangar.

Toutes ces fonctions bénéficient d'un accès commun situé au coeur du bâtiment et surmonté d'un **PALIER-MEZZANINE** ouvert sur la grande salle du restaurant.

Ce palier dessert l'espace de **COWORKING** et des **BUREAUX** qui se développent à l'étage de la partie nord de la grande halle. D'autres fonctions partagées peuvent également venir compléter ce programme.

Les étages de la tour abritent trois ou quatre **GITES** qui proposent une vue, plein sud, sur le cours d'eau et la campagne environnante.



Le traitement brut des aménagements du restaurant et de la distillerie



Le traitement brut des logements

UN SCÉNARIO POUR VIVRE ENSEMBLE

Le scénario 2 développe un programme « 100 % partagé », avec des logements diversifiés et des espaces communs mutualisés :

- 8 **LOGEMENTS** de tailles et de formes très variées, allant de 60m² à 200m², sur un à trois niveaux.
- Un **GÎTE** de 60m² pouvant servir occasionnellement à un groupe d'habitants.
- Une grande **SALLE COMMUNE** au sud-est.
- Une **LAVERIE** et des **ESPACES TECHNIQUES**, comme une chaufferie bois, au rez-de-chaussée de la tour.
- Une **SALLE DE PROJECTION VIDÉO** au premier niveau de la tour.
- Deux **PATIOS** qui amènent de la lumière.
- Des jardins partagés au sud-ouest.
- Les annexes sont démontées pour aérer la construction, donner plus de place au végétal et permettre d'aménager des espaces extérieurs plus agréables tels que les jardins.

Réhabilitation d'une grande propriété en plusieurs logements : Les Mûriers (Anse)



Réhabilitation de la ferme et verger à la Cense aux Pommiers (Maing)

DÉJÀ VU

Ce type de bâtiment patrimonial est une aubaine pour faire vivre le tourisme : quel meilleur moyen de faire découvrir le territoire qu'en hébergeant les visiteurs sur un site imprégné de son histoire ?



À Wimille, une ancienne brasserie a été réhabilitée en logements : la part belle est faite aux jardins qui sont en zone inondable et la voiture est reléguée à l'entrée. Cet agencement permet aux voisins de se rencontrer facilement et l'ambiance y est chaleureuse. La rénovation a été l'occasion d'aménager un bâtiment avec une isolation exemplaire ! Les logements consomment peu et sont particulièrement confortables.

DÉJÀ VU

De nombreux projets d'Habitat participatif s'intéressent à ces grands espaces où il est facile de vivre à plusieurs et de partager le quotidien. Ces projets de vie sont l'occasion d'échanger des valeurs, mettre en commun les ressources pour économiser de l'espace ou garder les enfants.

Les projets d'habitat participatifs sont aussi nombreux dans les grandes villes où l'espace manque, le foncier est cher et le lien social se perd. Le Parc encourage ces projets innovants qui sont peut-être les formes urbaines de demain ! À la campagne ce type d'habitat est l'occasion de préserver le patrimoine : il est plus facile d'entamer des travaux en étant soutenu par d'autres familles, ou en organisant des chantiers participatifs.

Dans le Parc des Caps et Marais d'Opale ce sont aujourd'hui trois groupes avec des projets très différents qui prévoient de partager leur quotidien : sur une ferme à rénover, une ZAC en construction ou un grand jardin à aménager.

COMMENT INTERVENIR ESTIMATION CHIFFRÉE DU SCÉNARIO 1

L'ESTIMATION COMPREND :

- la démolition des ajouts en parpaing,
- l'ouverture des baies murées,
- la révision partielle de la charpente,
- la reprise d'une partie des sols, en béton de chanvre, pour absorber les différences de niveaux et protéger le bâtiment des risques d'inondation
- la création d'un réseau d'assainissement,
- la dépose et repose des tuiles pour mettre en place une sous toiture,
- le remplacement des gouttières et des descentes d'eau,
- le remplacement de toutes les menuiseries par des châssis de récupération, (via les plateformes de réemploi de matériaux, comme Cycle Up, PERMAC ou Bâti Phoenix ...),
- la mise en oeuvre des circulations verticales par des escaliers et des garde-corps métalliques de type industriel,
- l'isolation et le doublage partiel du bâtiment, limités à certains espaces de travail et aux gîtes,
- le cloisonnement sommaire, selon la nouvelle distribution des pièces,
- l'installation complète d'un réseau sanitaire et de son appareillage, issu de plateformes de réemploi de matériaux,
- l'installation d'un réseau de chauffage alimenté par une chaudière bois et de son appareillage, issu de plateformes de réemploi de matériaux,
- la reprise complète de l'installation électrique, VMC et de son appareillage, issu de plateformes de réemploi de matériaux,
- la mise en peinture de toutes les pièces, hors murs en pierre apparente,
- l'aménagement d'une terrasse de 100 m² et d'un parking d'une vingtaine de places en gravier



Le traitement brut des parties communes et de l'espace de coworking

ESTIMATION CHIFFRÉE DU SCÉNARIO 2

Le chiffrage comprend l'ajout d'un aléa élevé (10%) pour faire face aux imprévus. Il est aussi estimé pour des travaux entièrement réalisés par des entreprises. Le coût global sera probablement moindre en réalisant les travaux soi-même : pour un projet d'habitat participatif, les logements sont plus facilement aménagés en autopromotion, économisant ainsi le coût d'une entreprise.



Le traitement brut des logements



HYPOTHÈSE BASSE

DESIGNATION DES LOTS	Surfaces	Prix/m ²	Montant HT	Montant TTC
Rez de chaussée				
Réhabilitation de la distillerie	230	600,00	138 000,00	165 600,00
Réhabilitation du restaurant	479	1 000,00	479 000,00	574 800,00
Réhabilitation des parties communes	74	1 200,00	88 800,00	106 560,00
Total au rez de chaussée	783		705 800,00	846 960,00
Premier étage				
Réhabilitation de la salle de coworking	296	800,00	236 800,00	284 160,00
Réhabilitation du gîte 1	58	1 000,00	58 000,00	69 600,00
Réhabilitation des parties communes	74	1 500,00	111 000,00	133 200,00
Total au premier étage	428		405 800,00	486 960,00
Deuxième étage				
Réhabilitation du gîte 2	58	1 000,00	58 000,00	69 600,00
Réhabilitation des parties communes	22	1 500,00	33 000,00	39 600,00
Total au deuxième étage	80		91 000,00	109 200,00
Troisième étage				
Réhabilitation du gîte 3	58	1 000,00	58 000,00	69 600,00
Réhabilitation des parties communes	22	1 500,00	33 000,00	39 600,00
Total au troisième étage	80		91 000,00	109 200,00
Quatrième étage				
Réhabilitation du gîte 4	58	1 000,00	58 000,00	69 600,00
Réhabilitation des parties communes	22	1 500,00	33 000,00	39 600,00
Total au quatrième étage	80		91 000,00	109 200,00
TOTAL DES TRAVAUX BATIMENTS	1 451	954,24	1 384 600,00	1 661 520,00
Aménagement d'espaces verts				
Aménagement d'une terrasse	100	60,00	6 000,00	7 200,00
Aménagement de 20 stationnements	500	50,00	25 000,00	30 000,00
TOTAL DES TRAVAUX EXTERIEURS	1 600	31,88	51 000,00	61 200,00
TOTAL DES TRAVAUX			1 435 600,00	1 722 720,00
Aléas 10 %			143 560,00	172 272,00
TOTAL DES TRAVAUX AVEC ALEAS			1 579 160,00	1 894 992,00

- les sols restent bruts,
- les murs du restaurant et de la distillerie restent sur la pierre apparente,
- dans le coworking, seuls des petits espaces de travail sont aménagés sous forme de «boîtes» ou de «containers»,
- les gîtes sont isolés pour atteindre la performance thermique requise par la réglementation thermique 2012.

Pour les parties communes, les prestations ne diffèrent pas entre l'hypothèse basse et l'hypothèse moyenne. Les circulations verticales sont réalisées en structure métallique de type industriel, les sols et les murs restent bruts.

HYPOTHÈSE MOYENNE

DESIGNATION DES LOTS	Surfaces	Prix/m ²	Montant HT	Montant TTC
Rez de chaussée				
Réhabilitation de la distillerie	230	800,00	184 000,00	220 800,00
Réhabilitation du restaurant	479	1 400,00	670 600,00	804 720,00
Réhabilitation des parties communes	74	1 200,00	88 800,00	106 560,00
Total au rez de chaussée	783		943 400,00	1 132 080,00
Premier étage				
Réhabilitation de la salle de coworking	296	1 000,00	296 000,00	355 200,00
Réhabilitation du gîte 1	58	1 200,00	69 600,00	83 520,00
Réhabilitation des parties communes	74	1 500,00	111 000,00	133 200,00
Total au premier étage	428		476 600,00	571 920,00
Deuxième étage				
Réhabilitation du gîte 2	58	1 200,00	69 600,00	83 520,00
Réhabilitation des parties communes	22	1 500,00	33 000,00	39 600,00
Total au deuxième étage	80		102 600,00	123 120,00
Troisième étage				
Réhabilitation du gîte 3	58	1 200,00	69 600,00	83 520,00
Réhabilitation des parties communes	22	1 500,00	33 000,00	39 600,00
Total au troisième étage	80		102 600,00	123 120,00
Quatrième étage				
Réhabilitation du gîte 4	58	1 200,00	69 600,00	83 520,00
Réhabilitation des parties communes	22	1 500,00	33 000,00	39 600,00
Total au quatrième étage	80		102 600,00	123 120,00
TOTAL DES TRAVAUX BATIMENTS	1 451	1 190,76	1 727 800,00	2 073 360,00
Aménagement d'espaces verts				
Aménagement d'une terrasse	100	100,00	10 000,00	12 000,00
Aménagement de 20 stationnements	500	80,00	40 000,00	48 000,00
TOTAL DES TRAVAUX EXTERIEURS	1 600	50,00	80 000,00	96 000,00
TOTAL DES TRAVAUX			1 807 800,00	2 169 360,00
Aléas 10 %			180 780,00	216 936,00
TOTAL DES TRAVAUX AVEC ALEAS			1 988 580,00	2 386 296,00

Pour la distillerie, la variation de prix porte sur l'aménagement de deux espaces de bureaux, isolés et chauffés. Pour le restaurant, la variation de prix porte sur la performance thermique, sur la mise en oeuvre d'un béton ciré et sur l'appareillage électrique. Il est évident que le restaurant peut dans une première phase se concentrer sur une surface plus restreinte, d'environ 180 m². Pour l'espace de coworking, la variation de prix porte sur l'aménagement de deux espaces de bureaux, isolés et chauffés. Pour les gîtes, la variation de prix porte sur la performance thermique des isolants (en façade, en plancher et en toiture) et des menuiseries pour atteindre le BBC (RT 2020).

HYPOTHÈSE BASSE

DESIGNATION DES LOTS	Surfaces	Prix/m ²	Montant HT	Montant TTC
Rez de chaussée				
Réhabilitation du logement 1	112	1 200,00	134 400,00	161 280,00
Réhabilitation du logement 2	116	1 200,00	139 200,00	167 040,00
Réhabilitation du logement 3	58	1 200,00	69 600,00	83 520,00
Réhabilitation du logement 4	182	1 200,00	218 400,00	262 080,00
Réhabilitation du logement 5	194	1 200,00	232 800,00	279 360,00
Réhabilitation des salles communes	169	800,00	135 200,00	162 240,00
Réhabilitation des circulations communes	146	1 500,00	219 000,00	262 800,00
Total au rez de chaussée	977		1 148 600,00	1 378 320,00
Premier étage				
Réhabilitation du gîte 1	58	1 200,00	69 600,00	83 520,00
Réhabilitation du logement 6	70	1 200,00	84 000,00	100 800,00
Réhabilitation du logement 7	112	1 200,00	134 400,00	161 280,00
Réhabilitation des salles communes	58	800,00	46 400,00	55 680,00
Réhabilitation des circulations communes	52	1 500,00	78 000,00	93 600,00
Total au premier étage	350		412 400,00	494 880,00
Deuxième, troisième et quatrième étage				
Réhabilitation des salles de coworking	174	1 000,00	174 000,00	208 800,00
Réhabilitation des circulations verticales	44	1 500,00	66 000,00	79 200,00
Total du deuxième au quatrième étage	218		240 000,00	288 000,00
TOTAL DES TRAVAUX BATIMENTS	1 545	1 165,70	1 801 000,00	2 161 200,00
Aménagement d'espaces verts				
Aménagement d'une terrasse	100	60,00	6 000,00	7 200,00
Aménagement de 20 stationnements	500	50,00	25 000,00	30 000,00
TOTAL DES TRAVAUX EXTERIEURS	1 600	31,88	51 000,00	61 200,00
TOTAL DES TRAVAUX			1 852 000,00	2 222 400,00
Aléas 10 %			185 200,00	222 240,00
TOTAL DES TRAVAUX AVEC ALEAS			2 037 200,00	2 444 640,00

UN PROJET PAS PLUS COÛTEUX QUE SA DÉMOLITION POUR Y CONSTRUIRE DU NEUF

LE PRIX AU M² :

L'aménagement des gîtes et logements proposés fixe un coût entre 1 000 et 1 400 € le m². Sans oublier que les gîtes ou logements bénéficieront aussi d'un cadre verdoyant, avec l'histoire du lieu et le patrimoine du territoire qui restent préservés.

DÉMOLIR POUR RECONSTRUIRE ?

Pour un logement basique, une démolition de l'existant avec reconstruction en neuf engage un coût de 1 500 à 2 000 € du m², ce qui reste plus cher que le projet actuel. Le bâtiment existant représente un très grand volume à démolir. Les engins nécessaires sont par conséquent plus coûteux et le tri des matériaux plus compliqué. Le coût d'une démolition aurait donc considérablement augmenté le prix du m² et engagé un impact environnemental important. Les règles des documents d'urbanisme n'auraient pas non plus permis des constructions aussi imposantes.

Théoriquement, pour ce type de bâti, la démolition du bâtiment pour reconstruire en neuf par la suite aurait été bien moins rentable et bien plus contraignante que le projet actuel. Cet exemple prouve que la réhabilitation ne coûte pas plus cher quand elle s'appuie réellement sur l'existant et cherche à le valoriser.

HYPOTHÈSE MOYENNE

DESIGNATION DES LOTS	Surfaces	Prix/m ²	Montant HT	Montant TTC
Rez de chaussée				
Réhabilitation du logement 1	112	1 400,00	156 800,00	188 160,00
Réhabilitation du logement 2	116	1 400,00	162 400,00	194 880,00
Réhabilitation du logement 3	58	1 400,00	81 200,00	97 440,00
Réhabilitation du logement 4	182	1 400,00	254 800,00	305 760,00
Réhabilitation du logement 5	194	1 400,00	271 600,00	325 920,00
Réhabilitation des salles communes	169	1 000,00	169 000,00	202 800,00
Réhabilitation des circulations communes	146	1 500,00	219 000,00	262 800,00
Total au rez de chaussée	977		1 314 800,00	1 577 760,00
Premier étage				
Réhabilitation du gîte 1	58	1 400,00	81 200,00	97 440,00
Réhabilitation du logement 6	70	1 400,00	98 000,00	117 600,00
Réhabilitation du logement 7	112	1 400,00	156 800,00	188 160,00
Réhabilitation des salles communes	58	1 000,00	58 000,00	69 600,00
Réhabilitation des circulations communes	52	1 500,00	78 000,00	93 600,00
Total au premier étage	350		472 000,00	566 400,00
Deuxième, troisième et quatrième étage				
Réhabilitation des salles de coworking	174	1 200,00	208 800,00	250 560,00
Réhabilitation des circulations verticales	44	1 500,00	66 000,00	79 200,00
Total du deuxième au quatrième étage	218		274 800,00	329 760,00
TOTAL DES TRAVAUX BATIMENTS	1 545	1 334,37	2 061 600,00	2 473 920,00
Aménagement d'espaces verts				
Aménagement d'une terrasse	100	100,00	10 000,00	12 000,00
Aménagement de 20 stationnements	500	80,00	40 000,00	48 000,00
TOTAL DES TRAVAUX EXTERIEURS	1 600	50,00	80 000,00	96 000,00
TOTAL DES TRAVAUX			2 141 600,00	2 569 920,00
Aléas 10 %			214 160,00	256 992,00
TOTAL DES TRAVAUX AVEC ALEAS			2 355 760,00	2 826 912,00

Pour les parties communes, les prestations ne diffèrent pas entre l'hypothèse basse et l'hypothèse moyenne. Les circulations verticales sont réalisées en structure métallique de type industriel, les sols et les murs restent bruts.

Pour les logements, la variation de prix porte sur la performance thermique des isolants (en façade, en plancher et en toiture) et des menuiseries pour atteindre le BBC (RT 2020).

Pour réduire et partager les coûts, des modèles économiques issus de l'économie circulaire sont largement soutenus par la Région Haut-de-France à travers son projet REV 3.

POURQUOI PRÉSERVER UNE DISTILLERIE ?

Le Parc est un territoire reconnu comme d'exception par l'Etat, grâce à son patrimoine naturel, culturel et paysager de qualité. Le patrimoine culturel inclut le bâti. Mais il ne s'agit pas seulement d'églises ou de monuments classés, puisqu'il prend en compte tous les bâtiments construits avant 1948, allant du simple pigeonnier au manoir du Boulonnais en passant par la maison de pêcheur du littoral.

Pourquoi ces bâtiments ? Tout simplement car ils donnent une tonalité à notre territoire qu'on ne retrouve pas partout. C'est une partie de l'ADN du Parc. Ils sont à la fois révélateurs de la richesse de notre sol (matériaux de construction extraits sur place) et de notre histoire (usages des bâtiments, fonction, etc.). Ils donnent à lire notre territoire et ses spécificités : les réemployer permet d'aménager des logements de caractère plus que des zones pavillonnaires banales où chaque habitant s'isole de ses voisins et des services.

Réemployer ces bâtiments permet également de limiter la consommation de foncier agricole, à l'heure où, en France, il s'artificialise l'équivalent d'un département tous les 7 ans !

RECENSER POUR MIEUX PROTÉGER

C'est pourquoi le Parc et ses partenaires cherchent à sensibiliser les propriétaires à la qualité souvent peu reconnue de ces bâtiments autrefois ordinaires. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme intercommunaux, des repérages sont réalisés afin de mieux comprendre le type de bâti en présence. Les édifices les plus remarquables et les plus typiques sont alors proposés à la protection.

Cette protection engage :

- ▷ le respect pour les propriétaires de certaines prescriptions, précisément mesurées, afin d'aboutir à la sauvegarde de ce patrimoine, sans pour autant en condamner l'évolution,
- ▷ l'application d'un permis de démolir, permettant à la collectivité de limiter la disparition de son patrimoine bâti et l'appauvrissement de son cadre de vie. Cet acte s'applique sur :
 - ▷ toutes les constructions situées dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
 - ▷ tous les bâtiments protégés au titre du patrimoine local (article L151-19), qu'ils soient ou non situés dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
 - ▷ tous les bâtiments contenus dans une Zone de Protection Architecturale Urbaine et Paysagère ou une Aire de Valorisation du Patrimoine.

QUELLES AIDES MOBILISER ? LES CONSEILS



La communauté de communes concernée dispose dorénavant d'un service dédié à l'instruction des permis, qu'ils soient de construction ou de démolition. C'est votre premier contact, celui qui vous guidera dans la réalisation de votre projet afin de le faire répondre le mieux possible aux prescriptions apposées à ces bâtiments.

Le Parc et ses partenaires comme Maisons Paysannes de France 62, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 62 ou la Fondation du Patrimoine 62 sont également de bon conseil dans l'aide à la définition de votre projet. N'hésitez pas à contacter le Parc qui pourra vous aiguiller de la façon la plus adéquate possible.

Enfin, pour un projet orienté vers l'amélioration énergétique de votre bâtiment, un contact avec le conseiller FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique) du Parc pourra vous être des plus utiles afin de vous aider dans les choix d'isolation.

LES AIDES FINANCIÈRES

▷ **POUR UN PROJET AMÉLIORANT LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE VOTRE BÂTIMENT :**
Avant tout, votre communauté de communes ou d'agglomération pourra vous guider, notamment si une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat existe, vous permettant de bénéficier sur certains types de travaux d'une aide conséquente.

L'EIE vous conseillera dans les différents dispositifs d'aide financière existants pour la rénovation énergétique. En effet, certains travaux pourront vous permettre d'obtenir un crédit d'impôt ou un prêt à taux zéro.

▷ **POUR UN PROJET ENGAGEANT LA RESTAURATION DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS DE VOTRE BÂTIMENT :**
Si votre bâtiment est visible de la voie publique et présente un intérêt patrimonial, la Fondation du Patrimoine pourra vous aider et permettre une défiscalisation des travaux engagés sur l'enveloppe de votre bâtiment.

▷ **SI VOUS SOUHAITEZ FAIRE UNE PARTIE DES TRAVAUX VOUS-MÊME :**

Sur le territoire du Parc, l'autoréhabilitation accompagnée, qui consiste à vous permettre de rénover vous-même votre logement tout en bénéficiant de l'accompagnement d'un professionnel formé, se développe. Certaines communautés de communes prennent en charge une partie de cet encadrement. Renseignez-vous auprès du Parc.



Projet réalisé par : Ludovic Durieux (AD'AUC)
Rédaction : Ludovic Durieux (AD'AUC) &
Emmanuelle Legoeuil (Parc)
Photos : Ludovic Durieux (AD'AUC)
Graphisme et mise en page : François Hétru



Pas de Calais
Le Département



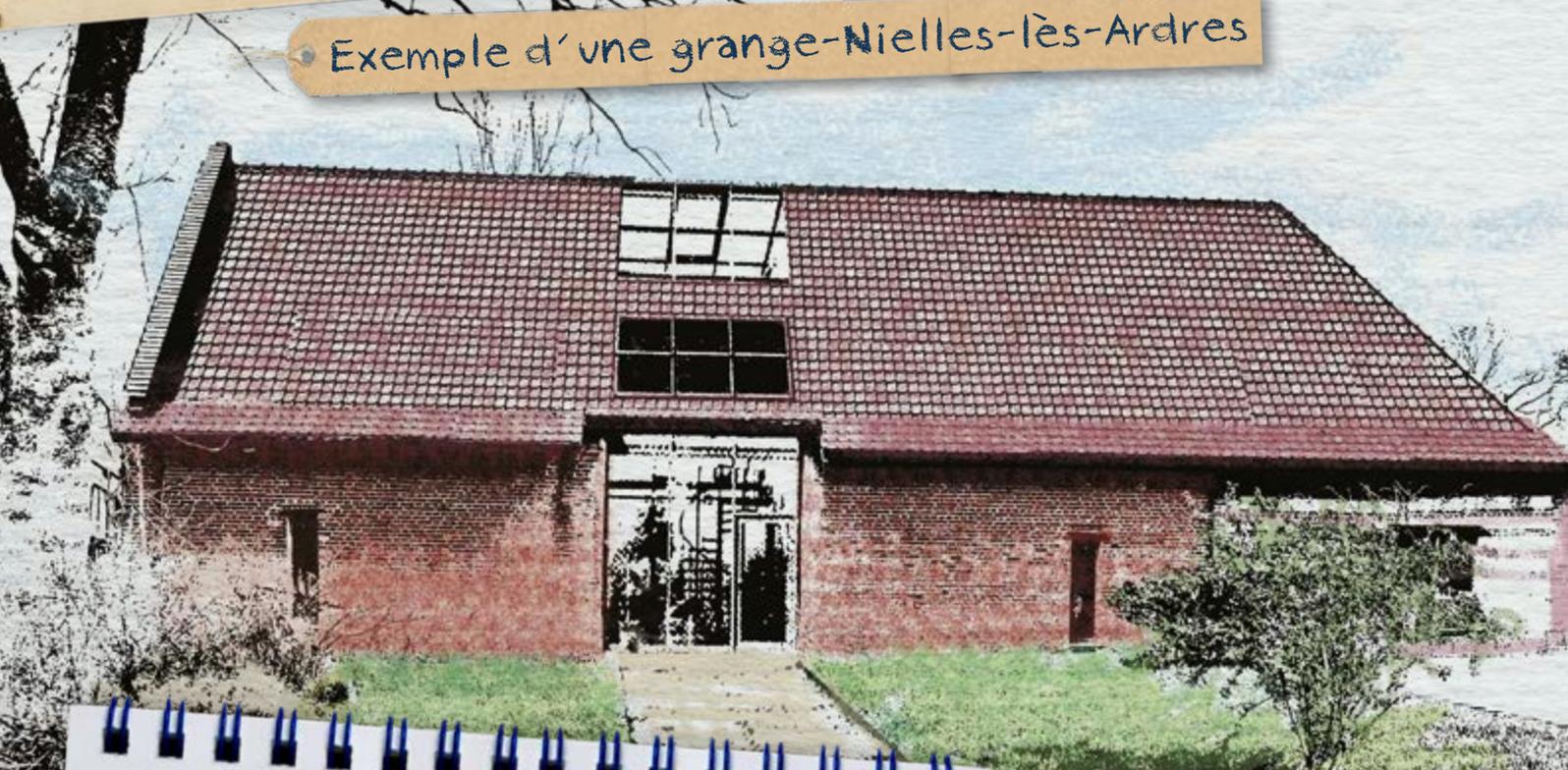
BP 22 – 62142 Le Wast
Tél. 03 21 87 90 90
info@parc-opale.fr
www.parc-opale.fr
Facebook : ParcOpale



Une autre vie s'invente ici

NOTRE PATRIMOINE BÂTI A DE L'AVENIR
Réhabiliter plutôt que détruire

Exemple d'une grange-Nielles-lès-Ardres



HABITER UNE GRANGE

Réhabiliter un bâtiment à usage agricole en habitation ?
Est-ce raisonnable ?

C'est le pari que des propriétaires nous ont invités à relever, sur une grange, imposante, qui devrait être protégée au titre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI), lorsqu'il sera approuvé. Si cette grange a été repérée, c'est qu'elle présente des caractéristiques architecturales essentielles à préserver puisqu'elles constituent le socle de ce qui fait le patrimoine de nos campagnes. Le règlement du PLUI guidera les propriétaires dans leurs choix de restauration.

LES BESOINS IDENTIFIÉS

Cette grange fait partie d'un ensemble bâti, comprenant un logis et une autre grange, appartenant aujourd'hui à une tierce personne. Les cadastres actuel et Napoléonien mentionnent la trace d'un bâtiment, à l'origine sans liaison avec la grange, implanté en marteau. La première rencontre avec les propriétaires a permis à l'architecte de cerner leurs besoins :

- ⊙ Le couple est attaché à ce bâtiment et à son environnement dans lesquels ils souhaiteraient vivre.
- ⊙ Ils sont retraités et ont plusieurs petits enfants qu'ils sont amenés à accueillir.
- ⊙ À cet effet, ils souhaitent un dortoir et une grande salle à manger (100 m²).
- ⊙ Lorsqu'ils sont seuls, ils imaginent occuper seulement le rez-de-chaussée.

FAIRE AVEC L'EXISTANT

Une visite sur le terrain a permis à l'architecte d'appréhender l'état du bâtiment, les contraintes du site et le règlement lié à la restauration de l'édifice. Dans ce cas, aucune construction n'était envisageable, d'autant plus en bordure d'une zone de ruissellement où il est déconseillé d'artificialiser les sols.

ÉTAT DES LIEUX



Le bâtiment ne présente pas de fondations : cela fragilise fortement la construction et explique les déformations des murs de façade. L'absence de dalle basse et de chaînage haut ne liaisonnent pas les quatre murs entre eux.



Quelques pièces de charpente sont cassées ou pourries. Cela reporte les charges horizontales sur les murs. Quelques tuiles manquent en toiture, ce qui participe à la dégradation générale de l'ouvrage.



La jonction avec l'ancien bâtiment est aujourd'hui totalement éventrée et se disloque avec le temps, engageant de sérieux désordres.



La grange se compose d'un bâtiment principal rectangulaire et d'un bâtiment secondaire qui assurait la liaison avec la partie démolie (bâtiment en retour présent sur les cadastres). Rythmée par des pignons en brique de 45 cm, elle comporte une partie en brique sur ossature bois et une partie en rouge-barre (alternance de lits de briques et de pierres blanches), assez rare. Ces pignons forment les éléments structurants du bâtiment. La toiture est revêtue de pannes flamandes, en bon état.



L'association brique-bois des façades génère également des désordres liés à la déformation du bois.



La présence d'éléments architecturaux, comme les meurtrières ou les grandes portes sont à conserver, afin de ne pas totalement désolidariser le projet de sa fonction d'origine.

Plan actuel de la grange.
Surface au sol estimée à 132 m².



LE PROJET DE RÉHABILITATION La projection



Projection du projet proposé



UN PROJET FIDÈLE À L'HISTOIRE DU BÂTIMENT

Le projet ne cherche pas à masquer les éléments qui permettent de « lire » la fonction du bâtiment d'origine. Ainsi, il conserve et valorise :

- ρ le volume de la grange et ne cherche pas à le modifier. Le projet fait « avec l'existant ».
- ρ les différents matériaux composant les murs qui contribuent à l'originalité du bâtiment, notamment le rouge-barre, technique de construction spécifique.
- ρ les grandes ouvertures, qui constituent le porche traversant de la grange qui accueillera un patio central.
- ρ l'agrandissement de certaines ouvertures par la suppression des allèges des baies (création de baies élancées et de baies plus larges, notamment pour accéder aux terrasses.
- ρ la conservation des petites meurtrières servant à l'origine de ventilation, pour amener de la lumière sans autoriser les vues, notamment dans la chambre.
- ρ le réemploi des pannes flamandes, comme des briques, encore en bon état.

Il cherche également à valoriser les apports solaires :

- ρ l'implantation des pièces de jour (séjour et cuisine) est prévue au Sud.
- ρ celle des pièces de nuit (chambres et salle de bains), au Nord-Ouest.

UN PROJET FIDÈLE À SON ENVIRONNEMENT

Les haies existantes sont préservées et complétées, notamment au Nord, tout comme les arbres de haut jet.

Un arbre d'essence locale à feuilles caduques peut être planté au Sud de la terrasse pour apporter de l'ombre en été et éviter les risques de surchauffe.

Pour lutter contre les risques de ruissellement, un réseau de fossés et de noues peut être créé ou plutôt restauré sur l'ensemble de la parcelle, voire en aval du sens de ruissellement. Un drainage en pied de bâtiment, connecté au réseau de fossés, voire à une mare peut compléter le dispositif pour limiter les remontées capillaires.

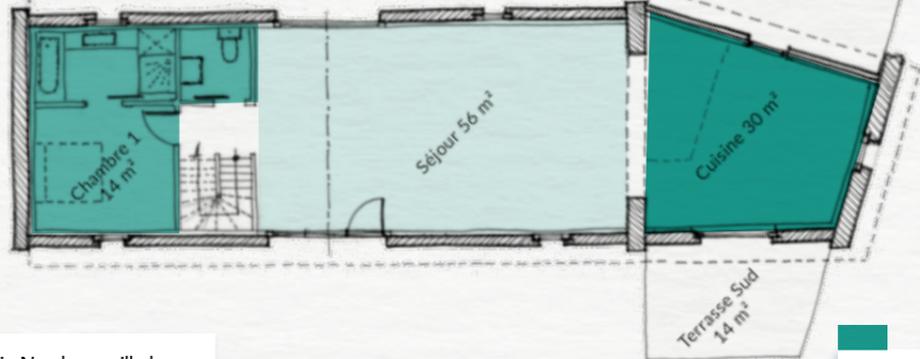


LE PROJET DE RÉHABILITATION

En détails

Le plan du rez-de-chaussée propose un aménagement simple, autour d'un grand séjour de 56 m², largement éclairé par les baies vitrées insérées dans les deux porches, par la conversion des meurtrières en petites fenêtres et l'agrandissement des baies existantes.

Plan du rez-de-chaussée projeté

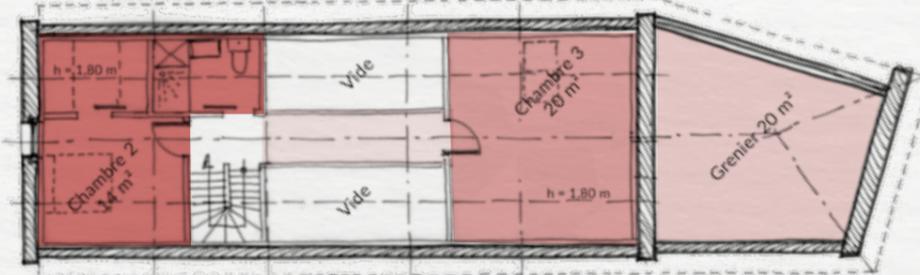


La partie Nord accueille la pièce de nuit (chambre de 14 m²) et une salle de bains connectées. La lumière naturelle entre par les ouvertures existantes, transformées en baies toute hauteur. Les toilettes se logent en face de l'escalier, à proximité de la salle de bains pour optimiser les réseaux.

La cuisine de 30 m², ouverte sur le séjour, autorise un espace de 86 m², orienté au Sud et à l'Ouest. Le pignon Nord de la cuisine, correspondant à l'arraché du mur, sera reconstruit en bois, renforçant le caractère rural du projet. La cuisine profite d'une double terrasse, au Sud et au Nord, dans l'emprise de l'ancienne construction.

Une seconde chambre, au Sud-Est, prend la forme d'un dortoir de 20 m².

Plan du 1^{er} étage projeté



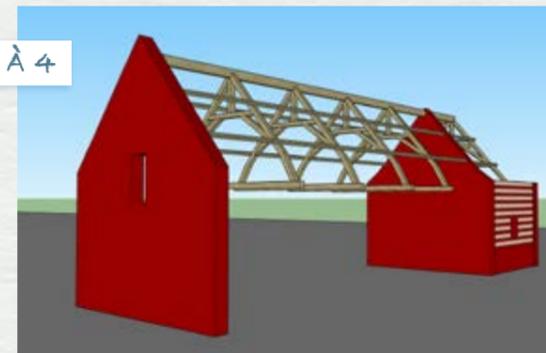
Une chambre est créée au Nord-Ouest, avec une configuration semblable à celle du rez-de-chaussée, avec un dressing. Une salle de bains avec toilettes viennent se loger à côté, en face de l'escalier. L'éclairage de la chambre est assuré par l'ouverture existante en pignon.

Les deux chambres sont reliées par une coursive profitant de toute la hauteur du volume et mettant en valeur les deux ouvertures au niveau des anciennes portes de grange.

Un grenier de 20 m², localisé au-dessus de la cuisine est accessible par le dortoir.

COMMENT INTERVENIR ?

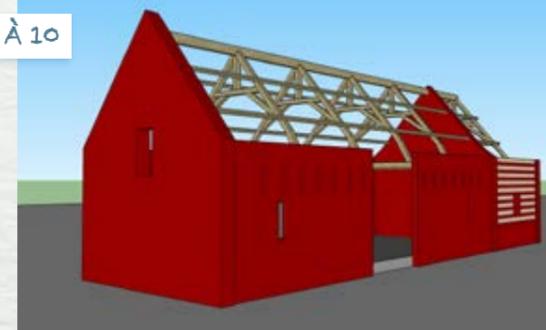
1 À 4



5 À 8



9 À 10



11 À 12



Surface du rez-de-chaussée	
Séjour	56
Cuisine	30
Chambre 1	14
WC	4
Salle de bains	8
TOTAL	112

Étage	
Chambre 2	14
Dressing	3
Salle de bains	3
Dégagement	10
Chambre 3	20
Grenier	20
TOTAL	70

SURFACE TOTALE CRÉÉE = 182 M²

LES PRINCIPALES INTERVENTIONS

- 1 - L'étaie et la révision générale de la charpente et des fers d'ancrage en pignon.
- 2 - L'étaie et le renforcement des murs pignons.
- 3 - La dépose avec soin de la couverture, avec stockage des pannes flamandes.
- 4 - La déconstruction des murs Nord-Ouest et Sud-Est, avec stockage des briques et de l'ossature bois.
- 5 - Le renforcement des fondations des pignons.
- 6 - Le renforcement des fondations des murs en rouge-barre et la restitution de la tête de mur démolie (avec les matériaux issus de la création de la porte-fenêtre en partie Sud).
- 7 - La création d'un chaînage en tête de mur des rouges barres.
- 8 - La construction d'une dalle basse fondée et légèrement surélevée pour répondre au risque d'inondation.
- 9 - La reconstruction des murs Nord-Ouest et Sud-Est, soit en brique conformément à l'existant, soit en torchis conformément à un état antérieur, avec dans les deux cas la récupération des matériaux déposés.
- 10 - Le chaînage de ces murs et des pignons.
- 11 - Le chevronnage et le liteauage de la couverture, avec la restitution du coyau.
- 12 - La repose des pannes flamandes stockées, avec un complément éventuel.

COMMENT INTERVENIR ? Deux scénarios

LA RESTAURATION EN BRIQUE



Le premier scénario propose de restaurer les murs gouttereaux en brique de 22 cm, sans l'ossature bois. Les panneaux solaires, la verrière et la terrasse Nord sont chiffrés en option.

DÉSIGNATION DES INTERVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL TTC	COÛT AU M ²
LOT 1 : Gros œuvre	87 500,00	105 000,00	576,92
LOT 2 : Charpente bois	17 060,00	20 472,00	112,48
LOT 3 : Couverture	38 500,00	46 200,00	253,85
LOT 4 : Menuiserie extérieures bois	18 040,00	21 648,00	118,95
LOT 5 : Menuiserie intérieure bois	9 400,00	11 280,00	61,98
LOT 6 : Plâtrerie et isolation	35 040,00	42 048,00	231,03
LOT 7 : Plomberie et chauffage	13 300,00	15 960,00	87,69
LOT 8 : Electricité et ventilation	11 500,00	13 800,00	75,82
LOT 9 : Peinture et revêtement de sol	18 840,00	22 608,00	124,22
TOTAL	249 180,00	299 016,00	1 642,95
Aléas 5 %	12 459,00	14 950,80	
TOTAL TCE : hors VRD, réseaux et honoraires ...	261 639,00	313 966,80	1 725,09
Option 1 : Panneaux solaires	5 000,00	6 000,00	
Option 2 : Verrière	20 000,00	24 000,00	

UN PROJET PAS PLUS COÛTEUX QU'UNE DÉMOLITION/RECONSTRUCTION
 environ 1 700 € le m²
 « On est approximativement aussi cher qu'une démolition/construction neuve - argumente l'architecte - avec le cachet en plus ! »
 Sans compter ce que les propriétaires sont en mesure de réaliser par eux-mêmes ou accompagnés d'un artisan. Sans compter les aides sur lesquelles ils pourraient s'appuyer.
 Sans faire référence à l'impact environnemental et paysager qu'aurait généré la démolition de la grange pour une construction neuve (voir pages suivantes).

LA RESTAURATION EN TORCHIS



Le second scénario propose de restaurer les murs gouttereaux en torchis en récupérant une partie de l'ossature bois existante. Les panneaux solaires, la verrière et la terrasse Nord sont chiffrés en option.

DÉMOLIR POUR CONSTRUIRE ?

Pour aboutir à la même surface habitable, le choix de démolir pour construire aurait engagé un coût au m² quasi identique, mais aussi un coût environnemental important.

LE COÛT FINANCIER

Rappelons que pour cette grange, il ne pouvait être proposé d'autres solutions que la réhabilitation. Mais, théoriquement, pour ce type de bâti, la démolition qui impose un tri des matériaux en place, aurait coûté 20 à 25 000 €. Construire une maison neuve par la suite au même emplacement aurait atteint 1 500 à 2 000 € du m². C'est bien là la preuve que la réhabilitation ne coûte pas plus cher, quand elle s'appuie réellement sur l'existant et cherche à le valoriser.

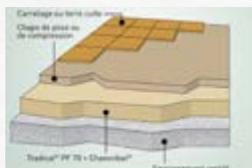
LE COÛT ENVIRONNEMENTAL

Démolir pour construire aurait engagé de nombreux transports de matériaux, qui n'interviennent pas dans la solution proposée. De plus, la construction neuve aurait probablement utilisé des matériaux plus « conventionnels », utilisant une énergie grise (celle consommée à la production des matériaux) importante. La réhabilitation s'appuie sur l'existant. Il est désormais d'usage de dire que la meilleure économie faite est celle que nous n'avons pas à produire. Les matériaux déjà en place sont réemployés, limitant ainsi la consommation de carbone liée à la fabrication et l'usage de matériaux neufs. Dans notre cas, les matériaux neufs préconisés sont également économes en énergie (chaux-chanvre, paille, bois, etc.).

DÉSIGNATION DES INTERVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL TTC	COÛT AU M ²
LOT 1 : Gros œuvre	92 500,00	111 000,00	609,89
LOT 2 : Charpente bois	17 060,00	20 472,00	112,48
LOT 3 : Couverture	38 500,00	46 200,00	253,85
LOT 4 : Menuiseries extérieures bois	18 040,00	21 648,00	118,95
LOT 5 : Menuiseries intérieures bois	9 400,00	11 280,00	61,98
LOT 6 : Plâtrerie et isolation	33 040,00	39 648,00	217,85
LOT 7 : Plomberie et chauffage	13 300,00	15 960,00	87,69
LOT 8 : Electricité et ventilation	11 500,00	13 800,00	75,82
LOT 9 : Peinture et revêtement de sol	18 840,00	22 608,00	124,22
TOTAL	252 180,00	302 616,00	1 662,73
Aléas 5 %	12 609,00	15 130,80	
TOTAL TCE : hors VRD, réseaux et honoraires ...	264 789,00	317 746,80	1 745,86
Option 1 : Panneaux solaires	5 000,00	6 000,00	
Option 2 : Verrière	20 000,00	24 000,00	

POINTS TECHNIQUES

LES MATÉRIAUX



Chape isolante en béton chanvre ;



Récupération des briques existantes ;



Remplacement éventuel des longs pans en brique par du torchis ?



Récupération des pannes flamandes ;



Isolation en laine de bois ou en laine de chanvre ;



Installation d'un poêle à bois ou d'une chaudière à plaquettes.

Le Parc et ses partenaires ont également le souci de vous guider vers l'emploi de matériaux ou de solutions adaptées aux matériaux de construction de votre bâtiment, n'engageant pas sa pérennité. Ainsi, l'usage de matériaux respirants et de solutions de chauffage employant des énergies renouvelables sont largement préconisés. Les exemples donnés ici-après correspondent aux solutions proposées dans le cas du chiffrage du réemploi de cette grange. D'autres auraient pu être envisagées. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter les guides « Ecorénovation en Caps et Marais d'Opale » et « Audits », édités par le Parc.

POURQUOI PRÉSERVER UNE GRANGE ?

Le Parc est un territoire reconnu comme d'exception par l'Etat, grâce à son patrimoine naturel, culturel et paysager de qualité. Le patrimoine culturel inclut le bâti. Mais il ne s'agit pas seulement d'églises ou de monuments classés, puisqu'il prend en compte tous les bâtiments construits avant 1948 allant du simple pigeonnier au manoir du Boulonnais en passant par la maison de pêcheur du littoral.

Pourquoi ces bâtiments ? Tout simplement car ils donnent une tonalité à notre territoire qu'on ne retrouve pas partout. C'est une partie de l'ADN du Parc. Ils sont à la fois révélateurs de la richesse de notre sol (matériaux de construction extraits sur place) et de notre histoire (usages des bâtiments, fonction, etc.). Ils donnent à lire notre territoire et ses spécificités. Réemployer ces bâtiments permet également de limiter la consommation de foncier agricole, à l'heure où, en France, il s'artificialise l'équivalent d'un département tous les 7 ans !

RECENSER POUR MIEUX PROTÉGER

C'est pourquoi le Parc et ses partenaires cherchent à sensibiliser les propriétaires à la qualité souvent peu reconnue de ces bâtiments plus communs. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme intercommunaux, des repérages sont réalisés afin de mieux comprendre le type de bâti en présence. Les édifices les plus remarquables et les plus typiques sont alors proposés à la protection.

Cette protection engage :

- le respect pour les propriétaires de certaines prescriptions, précisément mesurées, afin d'aboutir à la sauvegarde de ce patrimoine, sans pour autant en condamner l'évolution,
- l'application d'un permis de démolir, permettant à la collectivité de limiter la disparition de son patrimoine bâti et l'appauvrissement de son cadre de vie.

Cet acte s'applique sur :

- toutes les constructions situées dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
- tous les bâtiments protégés au titre du patrimoine local (article L151-19), qu'ils soient ou non situés dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
- tous les bâtiments contenus dans une Zone de Protection Architecturale Urbaine et Paysagère ou une Aire de Valorisation du Patrimoine.

QUELLES AIDES MOBILISER ?

Les conseils

La Communauté de Communes concernée dispose dorénavant d'un service dédié à l'instruction des permis qu'ils soient de construction ou de démolition. C'est votre premier contact, celui qui vous guidera dans la réalisation de votre projet afin de le faire répondre le mieux possible aux prescriptions apposées à ces bâtiments.

Le Parc et ses partenaires comme Maisons Paysannes de France 62, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 62 ou la Fondation du Patrimoine 62 sont également de bons conseils dans l'aide à la définition de votre projet. N'hésitez pas à contacter le Parc qui pourra vous aiguiller de la façon la plus adéquate possible.

Enfin, pour un projet orienté vers l'amélioration énergétique de votre bâtiment, un contact avec l'Espace Info -> Energie (EIE) du Parc ou du territoire concerné pourra vous être des plus utiles afin de vous aider dans les choix d'isolation.

Les aides financières

• pour un projet améliorant les performances énergétiques de votre bâtiment
Avant tout, votre communauté de communes pourra vous guider, notamment si une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat existe, vous permettant de bénéficier sur certains types de travaux d'une aide conséquente.

L'EIE vous guidera dans les différents dispositifs d'aide financière existants. En effet, certains travaux pourront vous permettre d'obtenir un crédit d'impôt ou un prêt à taux zéro.

• pour un projet engageant la restauration des éléments extérieurs de votre bâtiment
Si votre bâtiment est visible de la voie publique et présente un intérêt patrimonial, le Fondation du Patrimoine pourra vous aider et permettre une défiscalisation des travaux envisagés sur l'enveloppe de votre bâtiment.

• si vous souhaitez faire une partie des travaux vous-même

Sur le territoire du Parc, l'autoréhabilitation accompagnée, qui consiste à vous permettre de rénover vous-même votre logement tout en bénéficiant de l'accompagnement d'un professionnel formé, se développe. Certaines Communautés de Communes prennent en charge une partie de cet encadrement. Renseignez-vous auprès du Parc.

Projet réalisé par : Ludovic DURIEUX (AD'AUC)
Rédaction : Ludovic DURIEUX (AD'AUC) & Delphine PANOSSIAN (Parc)
Photos : Ludovic DURIEUX (AD'AUC)
Graphisme et mise en page : François HETRU



Une autre vie s'invente ici

NOTRE PATRIMOINE BÂTI A DE L'AVENIR
Réhabiliter plutôt que détruire

Exemple d'un corps de ferme
dans le Pays de Lumbres



RÉEMPLOYER LE PATRIMOINE AGRICOLE

Donner une nouvelle vie à un corps de ferme ? Est-ce vraiment raisonnable ? C'est le pari que des propriétaires nous ont invités à relever, sur leur propriété familiale, qui, organisée autour d'une cour carrée, est très typique de nos campagnes. Ces corps de ferme font l'objet d'un intérêt grandissant, d'une part, car ils fournissent un gisement de foncier de renouvellement urbain non négligeable et, d'autre part, car ils constituent de véritables îlots de patrimoine agricole.

À ce titre, certains de ces bâtiments peuvent être proposés à la protection au titre, entre autres, du plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Le règlement du PLUI guide alors les propriétaires dans leur choix de restauration.

LES BESOINS IDENTIFIÉS

Ce corps de ferme regroupe une habitation principale, une habitation « ouvrière », une grange, une ancienne porcherie, des étables, un chartil et de vastes hangars de stockage. Ces bâtiments sont organisés autour d'une cour carrée, plantée en son centre d'un bosquet composé de bouleaux et de résineux. La parcelle bénéficie, au nord, d'une vaste vue sur la campagne environnante. L'accès visuel à partir de la route est peu aisé, la grange et le chartil interdisant toute perception sur la cour intérieure.

La première rencontre avec les propriétaires a permis à l'architecte de cerner leurs besoins :

- ⊙ Ils sont attachés à ce corps de ferme et à son environnement auxquels ils souhaitent donner une seconde vie ;
- ⊙ Ils souhaitent créer une activité dans le village, de gîte et/ou de logement ;
- ⊙ Ils imaginent développer une activité autour du cheval.

RÉHABILITER PLUTÔT QUE DÉTRUIRE...

Cette étude fait partie d'une série qui démontre qu'il est possible de réemployer et de sauvegarder le patrimoine bâti rural tout en répondant aux besoins d'aujourd'hui. De telles rénovations permettent de préserver le cachet rural et l'identité de nos campagnes ; elles contribuent aux luttes contre l'étalement urbain et le dérèglement climatique. Espérons qu'elles donnent envie à d'autres propriétaires de se lancer dans un beau projet de remise en valeur de ce patrimoine bâti inestimable.



ÉTAT DES LIEUX



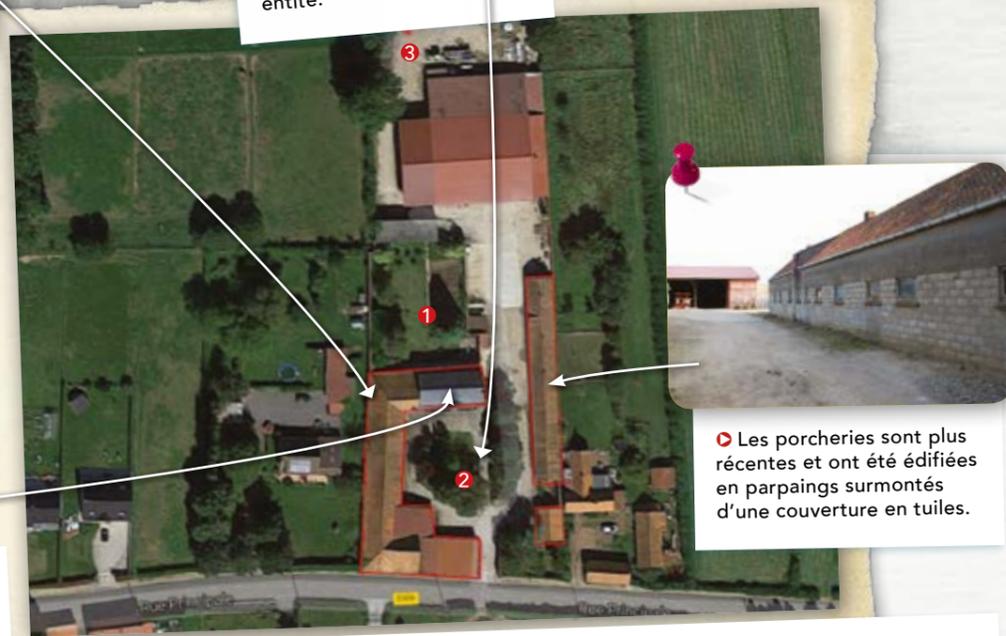
▫ L'espace central offre une véritable quiétude ainsi qu'une certaine confidentialité à chaque entité.



▫ Le volume de la grange est très impressionnant ; la charpente y est intégralement visible. Elle offre un niveau libre à environ quatre mètres sous poutre.



▫ Le logis, implanté au nord de la cour, bénéficie d'une façade avant plein sud. Malgré les apparences, ce volume reste le plus important de l'ensemble bâti. Il a subi des modifications dans les années 50. Ce volume en briques a été cimenté ; un brisis a été créé dans la toiture.



▫ Les porcheries sont plus récentes et ont été édifiées en parpaings surmontés d'une couverture en tuiles.

▫ Quatre grandes parties se distinguent dans la composition de cette ferme : la maison d'habitation, légèrement plus haute que la grange avec une toiture en brisis et un perron, orientée plein sud ; la longue grange à l'ouest qui se retourne sur ses petits côtés avec une partie toute en hauteur sur l'avant de la parcelle, des étables au centre et une habitation ouvrière au nord ; un chartil qui ferme la cour au sud ; la porcherie, sur la partie est de la parcelle.

FAIRE AVEC L'EXISTANT

Une visite sur le terrain a permis à l'architecte d'appréhender globalement l'état des bâtiments ainsi que les contraintes du site.

Les règles du Plan Local d'Urbanisme en cours montrent que :

- la parcelle n'est pas totalement constructible ; La surface urbanisable est estimée à 4185 m² ;
- La première partie est en zone «U» Urbaine et la deuxième en zone «A» Agricole.

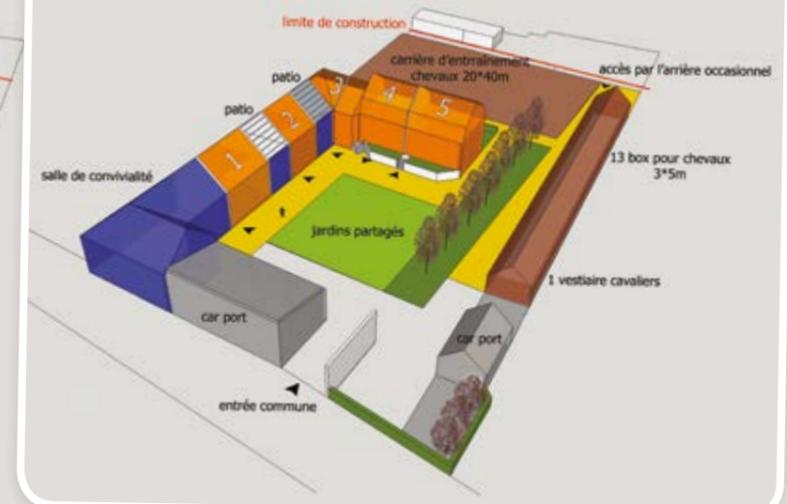
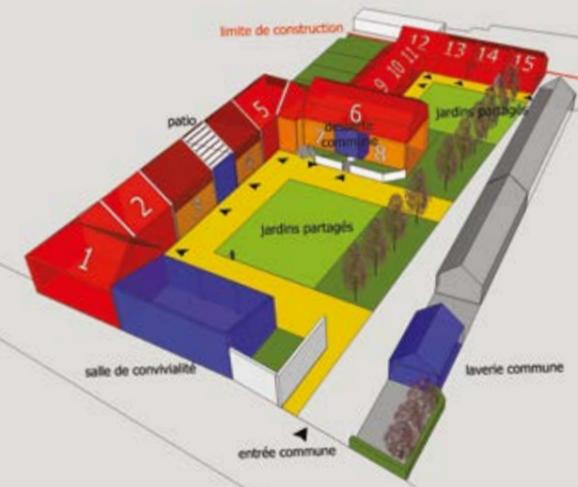
Le secteur U correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg ancien, historique et institutionnel. Elle concerne également de l'urbanisation traditionnelle - extensions du centre ancien - en cours de mutation. Y sont regroupées par ailleurs des constructions pour la majorité anciennes, qui forment un patrimoine vernaculaire intéressant.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément : restauration, services et commerces.

SURFACE DISPONIBLE

Parcelle	Surface parcellaire en m ²
1	1 068
2	3 760
3	4 241
TOTAL	9 069

LE PROJET DE RÉHABILITATION CRÉATION D'ACTIVITÉS EN MILIEU RURAL



▫ Deux scénarios pour réemployer et valoriser le bâti existant.

Deux scénarios ont été proposés autour du réemploi de ce corps de ferme. L'un s'appuie sur la construction de logements supplémentaires ; l'autre sur le développement d'une activité équestre.

DES BÂTIMENTS HÉTÉROGÈNES POUR UNE MIXITÉ DES USAGES

Les deux scénarios cherchent à valoriser au maximum l'existant et à « rentabiliser » la parcelle.

Ainsi, ils :

- conservent les volumes existants, sans les modifier physiquement mais en en changeant les usages ;
- préservent l'aspect des façades et ne modifient pas les ouvertures existantes.

Le scénario 1 densifie la parcelle en construisant, à l'arrière du logis, sept logements, accompagnés de leur jardin privatif.

Le scénario 2 s'appuie sur l'espace disponible et non aménagé en bout de parcelle pour y créer une carrière nécessaire à la création d'une activité équestre.

Là où le premier scénario crée 15 logements (dont 2 gîtes), dont une partie dans du neuf, le second propose d'en aménager 5 dans la partie existante des bâtiments.

DES ESPACES COLLECTIFS

Les deux scénarios misent sur la valorisation maximale des espaces extérieurs. Ainsi, des jardins privés aux surfaces modestes sont créés en accompagnement, pour le scénario 1, de la bande de logements construits. Le scénario 2 utilise l'espace extérieur disponible pour matérialiser une carrière d'évolution pour chevaux.

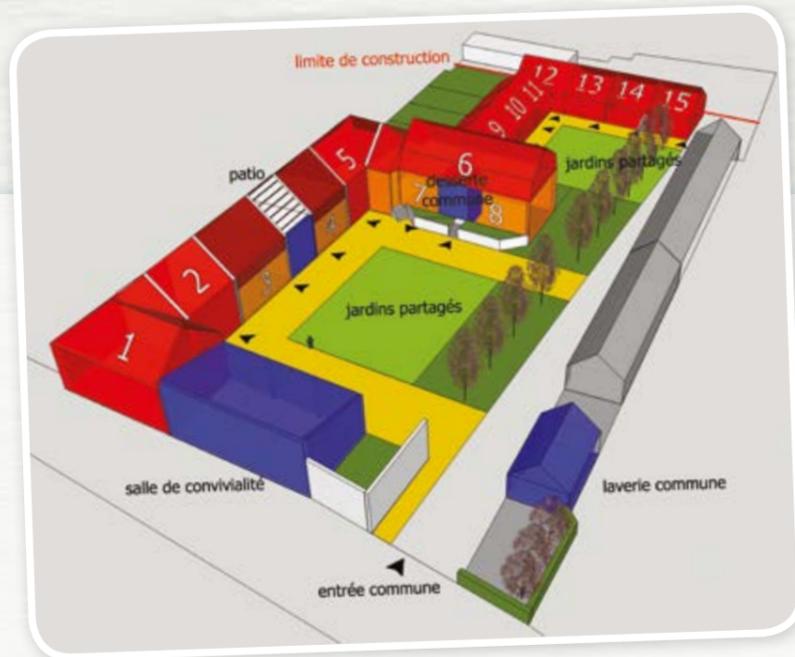
Des salles de convivialité ou des espaces partagés, dont des jardins, sont imaginés afin d'inciter au « vivre ensemble ».



▫ Etat de l'existant

LE PROJET DE RÉHABILITATION

Scénario 1



UN SCÉNARIO DÉDIÉ À LA CRÉATION DE LOGEMENTS.

Le scénario 1 propose de transformer la ferme en logements de différentes typologies, permettant de réunir plusieurs générations au sein d'un même lieu de vie :

- dix **logements** réhabilités dans les bâtiments en «U», dont deux **gîtes** temporaires pouvant accueillir les enfants de la famille, et quatre **petits logements** pour personnes âgées ;
- sept **logements** neufs, formant un second «U» à l'arrière.

Soit un total de dix sept logements, accompagnés :

- d'une **salle de convivialité commune** ;
- d'une **laverie** ;
- de **garages et de car-ports** aménagés dans l'ancienne porcherie, afin de bien cantonner la voiture dans un espace restreint ;
- deux **jardins** partagés.

SURFACES CONCERNÉES

Fonction actuelle	Surface (m ²) réemployée	Fonction réhabilitée	Surface (m ²) projetée / créée = Projet final
Chartil	132	Salle de convivialité (partagée)	132
Longue grange et étables	494	3 logements pour famille (R+1)	1*110 + 1*218 + 1*212 = 540
		2 logements pour personnes âgées (RDC)	72.55
		2 gîtes pour enfants / petits enfants	52.35
		1 patio (partagé)	47
Maisons dont maison ouvrière	40 + 134 = 174	2 logements pour personnes âgées (RDC) + 1 logement pour famille	1*77.75 + 1*150 = 227.75
Ancien jardin		7 logements (R+1)	6*80 + 1*110 = 590
Porcherie	298	1 laverie (partagée)	38
TOTAL LOGEMENTS (Surfaces existantes)	1098	TOTAL LOGEMENTS (Projet final)	1699.65
Ancien jardin	201	7 jardins privatifs	3*60 + 3*72 + 1*115 = 511
		2 jardins (partagés)	393
Porcherie	298	7 places de stationnement (extérieur)	119
		22 places de stationnement (car port)	260
Plantation d'arbres	179	Plantation d'arbres	179 + 67 = 246
TOTAL ESPACES EXTERIEURS	678	Total	1529

CE SCÉNARIO DÉVELOPPE TROIS AXES DE RÉEMPLOI :

◦ La réhabilitation des bâtiments formant le « U » de la ferme

L'entrée centrale du logis permet de distribuer trois petits logements, dont deux au rez-de-chaussée et un à l'étage, dans les combles. Son aspect extérieur est conservé en l'état. Une restauration nécessiterait de retirer l'enduit ciment qui a probablement fortement dégradé la brique, en le piquant.

Dans les étables, les logements s'insèrent entre les murs de refend existants. La création d'un patio au centre permet d'apporter de la lumière naturelle au sein de ces bâtiments orientés à l'est. Les logements se développent sur deux niveaux : deux petits logements au rez-de-chaussée ; deux gîtes pour la famille au premier étage. Les étables n'ont pas été soumises à de profondes modifications, à l'exception de pièces de charpente manquantes, comme c'est le cas de la grange. La restauration de sa façade, indispensable au cachet de l'ensemble, devra se faire accompagnée d'une révision générale de la charpente et d'une reprise des fers d'ancrage.

La grange accueille deux grands logements grâce à la création d'un nouveau mur de refend, qui soulagera la charpente.

Le chartil est restauré et fermé pour être transformé en salle de convivialité. L'appenti assurant la jonction entre le chartil et la grange est démolé pour valoriser les volumes initiaux.

◦ La réhabilitation des anciennes porcheries

Les porcheries sont réhabilitées en box individuels, permettant le stationnement des véhicules et stockage de matériels divers. Pour compléter l'offre et assurer au moins une place de stationnement par logement, le projet propose de construire un car-port, qui s'inscrit dans la stricte continuité de l'ancienne porcherie.

Le regroupement de tout le stationnement dans la partie est du site permet de « contenir » la voiture, pour réserver tous les autres espaces aux piétons.

Les deux garages existant à l'avant accueillent une laverie commune, un garage-atelier pour les vélos et d'autres services mutualisés.

Cette construction plus tardive en parpaing et en tuile mécanique rouge foncé présente un état général plutôt bon, justifiant le maintien de cette construction. Pour pallier l'absence d'expression architecturale et faciliter son intégration, les murs et les portes d'accès aux différents garages peuvent être recouverts d'un bardage bois.

◦ La construction neuve en « L »

Dans ce scénario, une opération de sept logements neufs se développe sur la parcelle arrière. Organisés autour d'un jardin partagé, ces logements individuels sur deux niveaux viennent compléter l'offre en réhabilitation. La forme en « L » s'inspire de la ferme historique et des habitudes constructives locales. Pour répondre aux ambitions écologiques et économiques des nouveaux programmes de logement, le projet peut réduire la hauteur totale des bâtiments, tout en gardant la même volumétrie, privilégier l'isolation par l'extérieur et décliner une expression plus contemporaine.

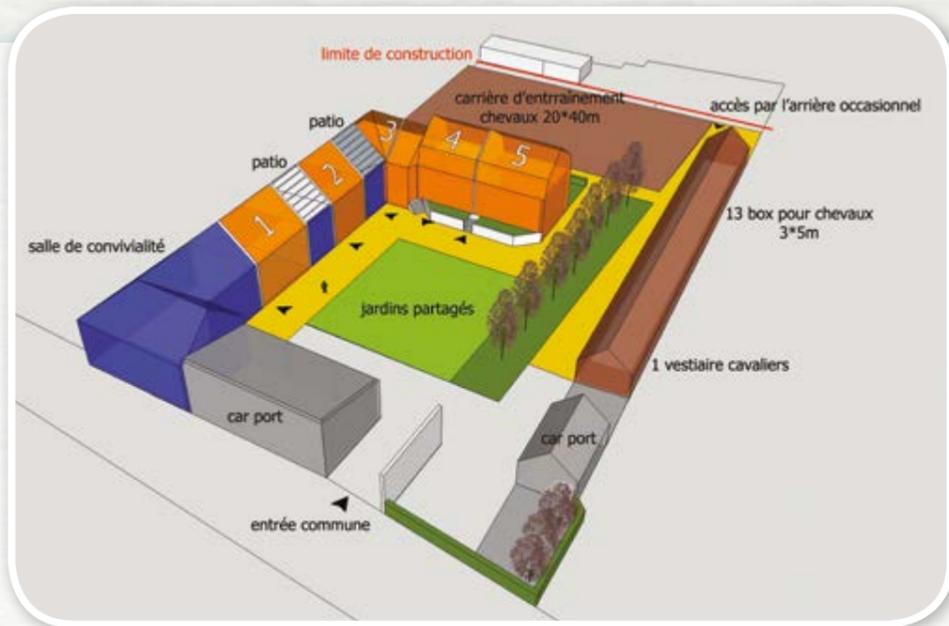
ESTIMATION DU SCÉNARIO 1

LOTS	Surface	Prix / m ²	Montant HT	Montant TTC
Réhabilitation de la grange en logements	984	1 250	1 230 000	1 476 000
Réhabilitation des étables, chartil et grange en parties communes	265	500	132 500	159 000
Réhabilitation du logis en logements	326	600	195 600	234 720
Réhabilitation des étables en stationnement couvert	296	250	74 000	88 800
Construction de logements neufs	704	1 450	1 020 800	1 224 960
TOTAL TRAVAUX BÂTIMENTS	2575		2 652 900	3 183 480
Aménagement des espaces verts	1 450	20	29 000	34 800
Aménagement des liaisons douces	633	40	25 320	30 384
Aménagement de voirie	321	60	19 260	23 112
Aménagement des stationnements extérieurs	105	50	5 250	6 300
TOTAL DES TRAVAUX EXTERIEURS	2 509		78 830	94 596
TOTAL TRAVAUX			2 731 730	3 278 076
Aléas 10%			273 173	327 807,60
TOTAL TRAVAUX AVEC ALEAS			3 004 903	3 605 883,60



LE PROJET DE RÉHABILITATION

Scénario 2



UN SCÉNARIO DÉDIÉ AU DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS

Le scénario 2 propose de recentrer la réhabilitation de la ferme autour du cheval, en développant une synergie entre création de logements et hébergement des chevaux.

Ainsi :

- cinq **logements** sont réhabilités dans le corps de logis et dans les étables à l'ouest, dont trois avec jardin privatif ;
- une **salle de convivialité commune** prend place dans la grange ;
- deux **garages** et un **car-port** sont aménagés dans l'actuel garage et dans l'ancien chartil ;
- un **jardin** partagé est aménagé ;
- des **box** et un **vestiaire** pour les cavaliers sont installés dans l'ancienne porcherie ;
- une **carrière d'entraînement** est créée au nord.

SURFACES CONCERNÉES

Fonction actuelle	Surface (m ²) réemployée	Fonction réhabilitée	Surface (m ²) projetée / créée = Projet final
Longue grange et étables	494	Salle de convivialité (partagée)	188
		3 duplex pour jeunes couples	1*97 + 1*69 + 1*88 = 254
		2 patios (partagés)	2*47 = 94
Maisons dont maison ouvrière	40 + 134 = 174	2 duplex pour jeunes couples	1*106 + 1*112 = 218
		TOTAL LOGEMENTS (Surfaces existantes)	668
Chartil	132	Car port (5 places de stationnement)	132
Anciens jardins	201	1 jardin (partagé)	201 + 146 = 347
		3 jardins	3*70 = 210
		Carrière pour évolution des chevaux	20*40 = 800
Plantation d'arbres	179	Plantation d'arbres	179 + 68 = 247
Porcherie	298	7 places de stationnement (extérieur)	119
		3 places de stationnement (car port)	260
		1 vestiaire pour cavaliers	56
		13 box pour chevaux	204
TOTAL ESPACES EXTERIEURS + CREATION D'ACTIVITE EQUESTRE	678	Total	2375

CE SCÉNARIO S'APPUIE SUR 3 AXES FORTS :

○ Le scénario privilégie le cloisonnement vertical pour éviter toutes les nuisances et les contraintes techniques liées à la superposition des logements.

La surface du logis permet de créer deux logements accolés. Il est conservé en l'état, avec ses transformations. Seule une nouvelle porte est créée dans l'emprise de l'une des deux baies pour desservir un des logements.

Dans les étables, les logements s'insèrent entre les murs de refend existants. Les deux patios apportent de la lumière dans ces bâtiments orientés à l'est. Les logements se développent sur deux niveaux.

La grange accueille une grande salle de convivialité commune qui bénéficie de ce très beau volume et le valorise. Cet espace peut également servir aux manifestations organisées autour du cheval, mais également à des événements extérieurs.

Le chartil reste ouvert pour offrir du stationnement abrité. Pour ces deux ouvrages, ce sont les mêmes étapes de réhabilitation extérieures que dans le premier scénario qui sont proposées.

○ La réhabilitation des anciennes porcheries.

Ce bâtiment abritera des box pour les chevaux, soit à l'intérieur des bâtiments existants, soit en les ouvrant sur l'extérieur. Au sud, un vestiaire pour les cavaliers et une sellerie complètent le dispositif.

Les deux garages existant à l'avant gardent leur fonction. Du stationnement s'insère également entre les bâtiments pour offrir au total une quinzaine de places.

L'offre de stationnement pourrait être réduite, dans un projet développant davantage le participatif, en mutualisant l'usage de la voiture. La réhabilitation extérieure de cet ouvrage, à l'expression architecturale réduite pourra se faire comme proposé dans le scénario 1.

○ Des aménagements extérieurs dédiés au cheval.

L'espace nord accueille une carrière d'entraînement permettant de faire évoluer les chevaux, voire d'organiser des petites manifestations équestres. Cette carrière prend place au fond du jardin du corps de logis, sur un site très peu construit.

Cet espace en sable, clôturé par une double lisse en bois s'intègre parfaitement au cadre qualitatif de la ferme.

L'espace central, constitué par le clos, distribue l'ensemble des logements grâce à un large trottoir périphérique. Volontairement à l'abri des voitures, ce jardin collectif peut devenir le support de pratiques collectives de type jardins partagés, pelouses d'agrément ponctuées de jeux ...

L'alignement d'arbres conduit vers la carrière et vient refermer un peu l'espace dédié aux chevaux.

Le regroupement de tout le stationnement dans la partie avant du site permet de contenir la voiture, pour réserver tous les autres espaces aux piétons et aux chevaux. Dans cette logique, l'entrée pourrait être déplacée vers l'ouest pour protéger les chevaux.

Le jardin existant doit être plus ouvert pour autoriser les différentes pratiques de cet espace partagé et pour pouvoir également être partiellement cultivé.

Toutes les essences plantées devront être locales et choisies parmi la liste éditée par le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale.

Les trottoirs existants en brique peuvent évidemment être conservés et servir de sources d'inspirations aux futurs aménagements, qui chercheront notamment à préserver la perméabilité des surfaces.

ESTIMATION DU SCÉNARIO 2

LOTS	Surface	Prix / m ²	Montant HT	Montant TTC
Réhabilitation de la grange en logements	476	1 400	666 400	799 680
Réhabilitation des étables, chartil et grange en parties communes	285	500	142 500	171 000
Réhabilitation du logis en logements	352	600	211 200	253 440
Réhabilitation des étables en stationnement couvert	195	250	48 750	58 500
Réhabilitation des étables en box	291	250	72 750	87 300
TOTAL TRAVAUX BÂTIMENTS	1 599		1 141 600	1 369 920
Aménagement d'une carrière	884	75	66 300	79 560
Aménagement d'espaces verts	806	20	16 120	19 344
Aménagement des liaisons douces	726	40	25 380	30 456
Aménagement de voirie	423	60	25 380	30 456
Aménagement des stationnements extérieurs	105	50	5 250	6 300
TOTAL DES TRAVAUX EXTERIEURS	2 509		78 830	94 596
TOTAL TRAVAUX			1 283 690	1 540 428
Aléas 10%			128 369	154 042,80
TOTAL TRAVAUX AVEC ALEAS			1 412 059	1 694 470,80



POURQUOI PRÉSERVER UN CORPS DE FERME ?

Le Parc naturel régional est un territoire d'exception reconnu par l'Etat, grâce à son patrimoine naturel, culturel et paysager de qualité. Le patrimoine culturel inclut le bâti. Il ne s'agit pas seulement d'églises ou de monuments classés, puisqu'il prend en compte tous les bâtiments construits avant 1948 allant du simple pigeonnier au manoir du Boulonnais en passant par la maison de pêcheur du littoral.

Pourquoi ces bâtiments ? Tout simplement parce qu'ils donnent une tonalité à notre territoire qui ne se retrouve pas partout. C'est une partie de l'ADN du Parc. Ils sont à la fois révélateurs de la richesse de notre sol (matériaux de construction extraits sur place) et de notre histoire (usages des bâtiments, fonctions, etc.). Ils donnent à lire notre territoire et ses spécificités.

Réemployer ces bâtiments permet également de limiter la consommation de foncier agricole, à l'heure où, en France, il s'artificialise l'équivalent d'un département tous les 7 ans !

RECENSER POUR MIEUX PROTÉGER

C'est pourquoi le Parc et ses partenaires cherchent à sensibiliser les propriétaires à la qualité souvent peu reconnue de ces bâtiments plus communs. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme intercommunaux, des repérages sont réalisés afin de mieux comprendre le type de bâti en présence. Les édifices les plus remarquables et les plus typiques sont alors proposés à la protection.

Cette protection engage :

- le respect pour les propriétaires de certaines prescriptions, précisément mesurées, afin d'aboutir à la sauvegarde de ce patrimoine, sans pour autant en condamner l'évolution,
- l'application d'un permis de démolir, permettant à la collectivité de limiter la disparition de son patrimoine bâti et l'appauvrissement de son cadre de vie.

Cet acte s'applique sur :

- toutes les constructions situées dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
- tous les bâtiments protégés au titre du patrimoine local (article L151-19), qu'ils soient ou non situés dans une commune ou une intercommunalité ayant instauré le permis de démolir,
- tous les bâtiments contenus dans une Zone de Protection Architecturale Urbaine et Paysagère ou une Aire de Valorisation du Patrimoine.

QUELLES AIDES MOBILISER ?

LES CONSEILS

La communauté de communes ou la communauté agglomération concernée dispose dorénavant d'un service dédié à l'instruction des permis qu'ils soient de construction ou de démolition. C'est votre premier contact, celui qui vous guidera dans la réalisation de votre projet afin de le faire répondre le mieux possible aux prescriptions apposées à ces bâtiments.

Le Parc et ses partenaires comme Maisons Paysannes de France 62, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 62 ou la Fondation du Patrimoine 62 sont également de bons conseils dans l'aide à la définition de votre projet. N'hésitez pas à contacter le Parc qui pourra vous aiguiller de la façon la plus adéquate possible.



Enfin, pour un projet orienté vers l'amélioration énergétique de votre bâtiment, un contact avec l'Espace Info -> Energie (EIE) du Parc ou du territoire concerné pourra vous être des plus utiles afin de vous aider dans les choix d'isolation.

Le Parc propose tout un programme de rendez-vous dont les objectifs sont :

- de vous permettre d'apprendre les techniques de restauration et d'amélioration thermique des logements les mieux adaptés au bâti ancien ;
 - de répondre à vos questions, dans le cadre d'animations ouvertes à tous.
- Renseignez-vous sur www.parc-opale.fr.

LES AIDES FINANCIÈRES

○ POUR UN PROJET AMÉLIORANT LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE VOTRE BÂTIMENT :

Avant tout, votre communauté de communes ou communauté d'agglomération pourra vous guider, notamment si une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat existe, vous permettant de bénéficier sur certains types de travaux d'une aide conséquente.

L'EIE vous conseillera dans les différents dispositifs d'aide financière existants. En effet, certains travaux pourront vous permettre d'obtenir un crédit d'impôt ou un prêt à taux zéro.

○ POUR UN PROJET ENGAGEANT LA RESTAURATION DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS DE VOTRE BÂTIMENT:

Si votre bâtiment est visible de la voie publique et présente un intérêt patrimonial, la Fondation du Patrimoine pourra vous aider et permettre une défiscalisation des travaux touchant à l'enveloppe de votre bâtiment.

○ SI VOUS SOUHAITEZ FAIRE UNE PARTIE DES TRAVAUX VOUS-MÊME :

Sur le territoire du Parc, l'autoréhabilitation accompagnée, qui consiste à vous permettre de rénover vous-même votre logement tout en bénéficiant de l'accompagnement d'un professionnel formé, se développe. Certaines communautés de communes ou communautés d'agglomération prennent en charge une partie de cet encadrement. Renseignez-vous auprès du Parc.



Projet réalisé par : Ludovic Durieux (AD'AUC)
Rédaction : Ludovic Durieux (AD'AUC) &
Delphine Panossian (Parc)
Photos : Ludovic Durieux (AD'AUC)
Graphisme et mise en page : François Hétru



BP 22 - 62142 Le Wast
Tél. 03 21 87 90 90
info@parc-opale.fr
www.parc-opale.fr
Facebook : ParcOpale



Une autre vie s'invente ici