

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).

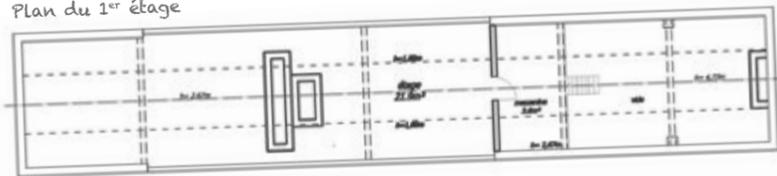
Surface au sol estimée du bâtiment à 76 m².

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

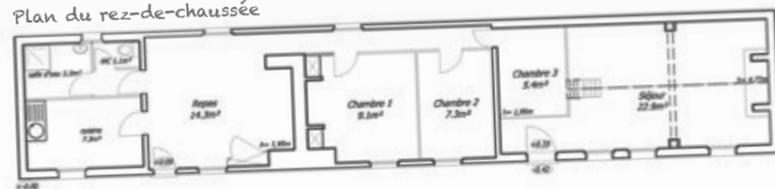
La partie reconstruite à l'ouest, en parpaings de béton, regroupe les pièces d'eau, dont la cuisine.

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.

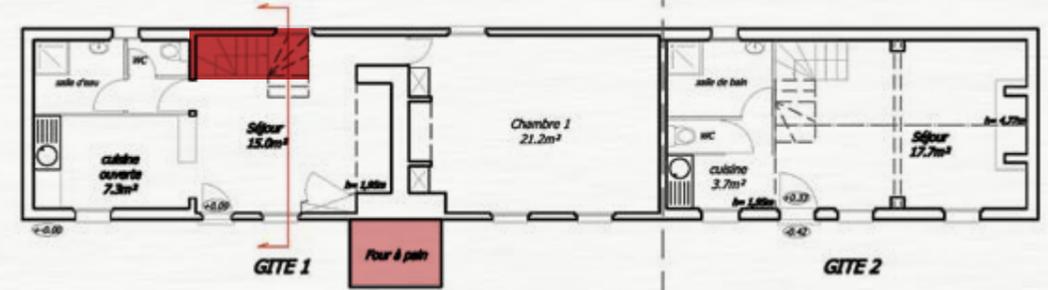
POUR LES DEUX SCÉNARIOS

- 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.

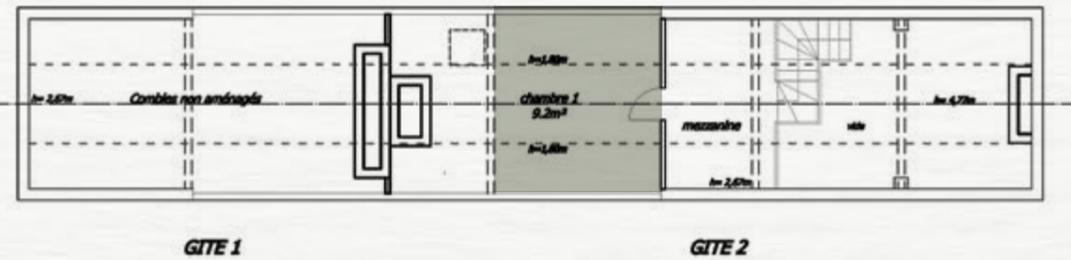
Plan du rez-de-chaussée



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

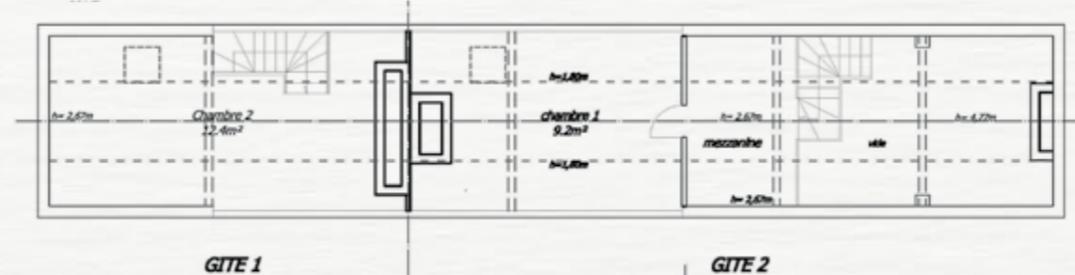
GITE 2

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 de 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