

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



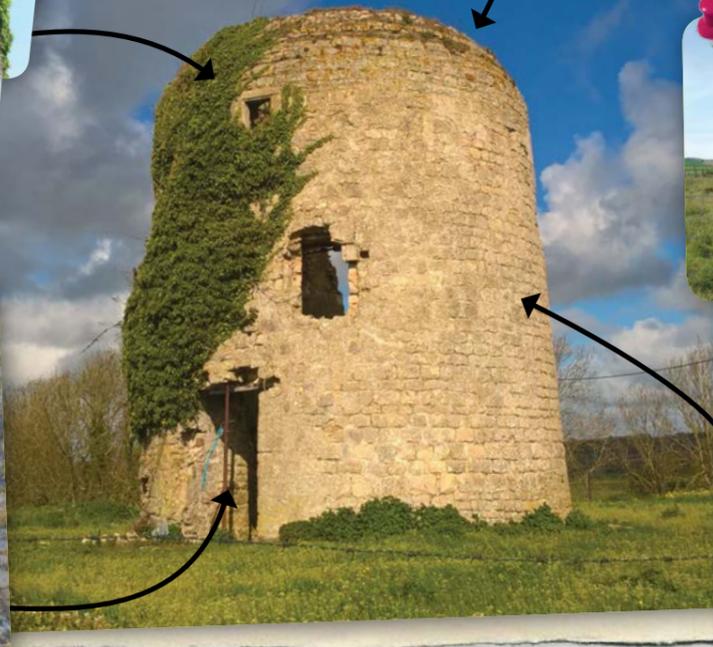
Le couronnement en pierre qui permettait la rotation de la partie supérieure du moulin assure également le chaînage haut de l'édifice.



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.



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