

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.



Une autre vie s'invente ici

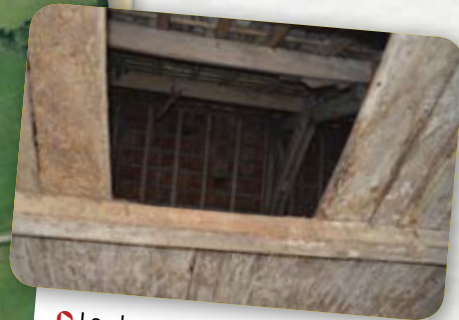
ÉTAT DES LIEUX



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.



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.

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.



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.

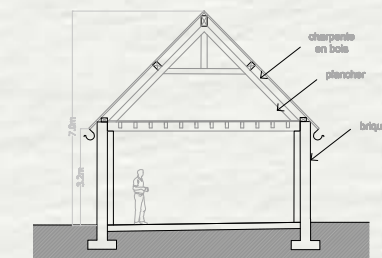
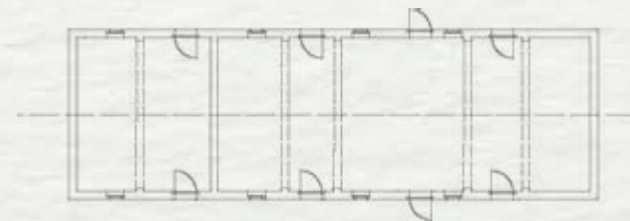
UN PROJET FIDÈLE À SON ENVIRONNEMENT

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 :

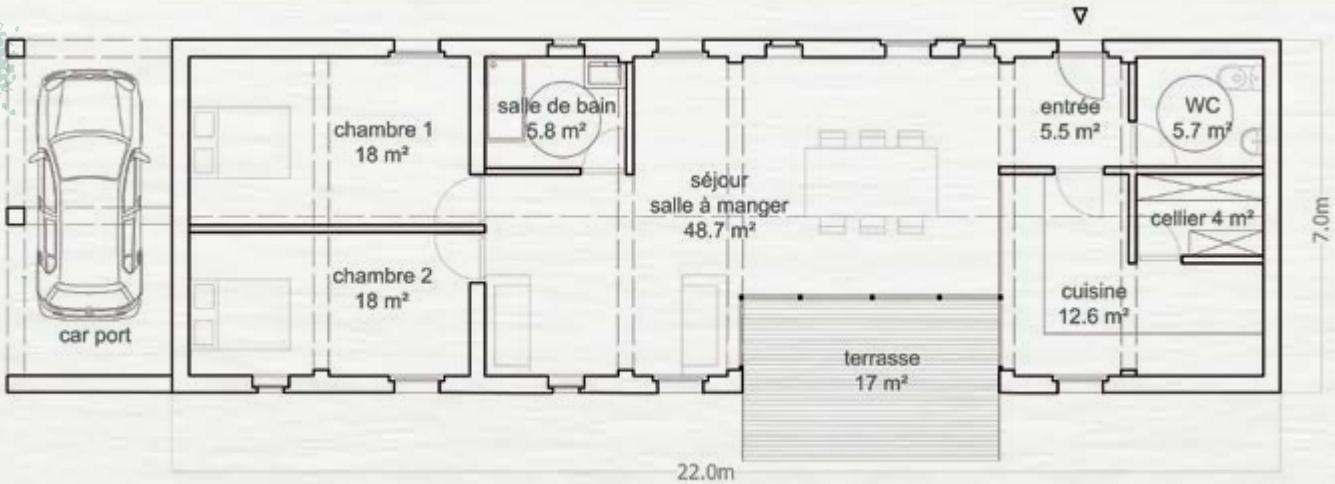
- les transports de matériaux auraient été plus nombreux pour exporter les déchets et apporter les matériaux neufs.
- la construction neuve aurait probablement utilisé des matériaux plus « conventionnels », utilisant une énergie grise (celle consommée à la production des matériaux) importante.
- la meilleure 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

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



Exemple de haie ouverte sur la rue

LE CHIFFRAGE

DESIGNATION DES LOTS	TOTAL HT	TOTAL TTC	COUT 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

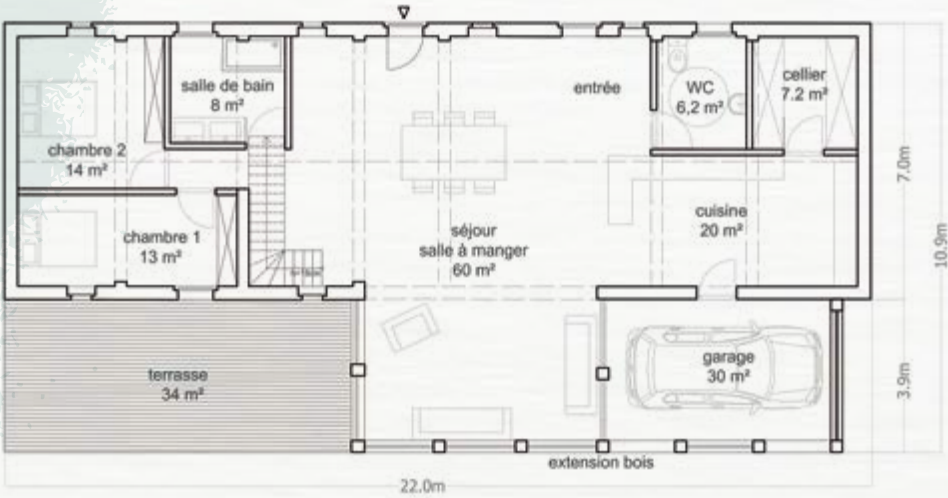
LE PROJET DE RÉHABILITATION

Scénario 2

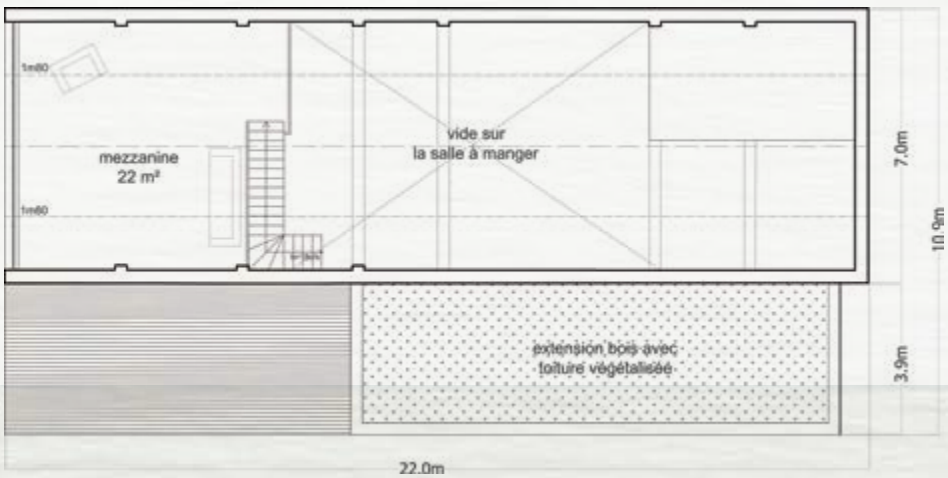


Le scénario 2 reprend l'agencement général du scénario 1 mais propose la création d'une extension et d'une mezzanine pour gagner en surface habitable et passer à 234m².

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

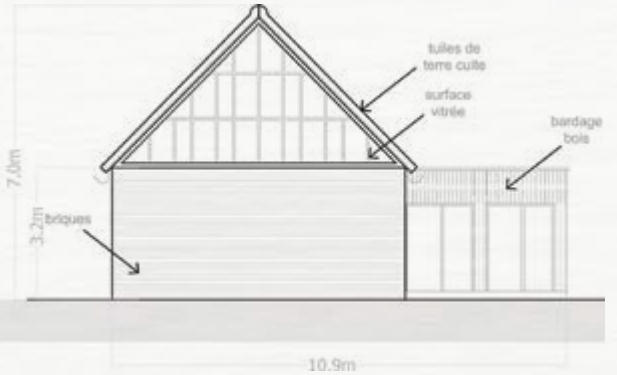
L'ESTIMATION DU SCÉNARIO 2 REPREND LES TRAVAUX DU SCÉNARIO 1, EN Y AJOUTANT :

- 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	COUT M²
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 m²	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'État, 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



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale

Une autre vie s'invente ici