

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



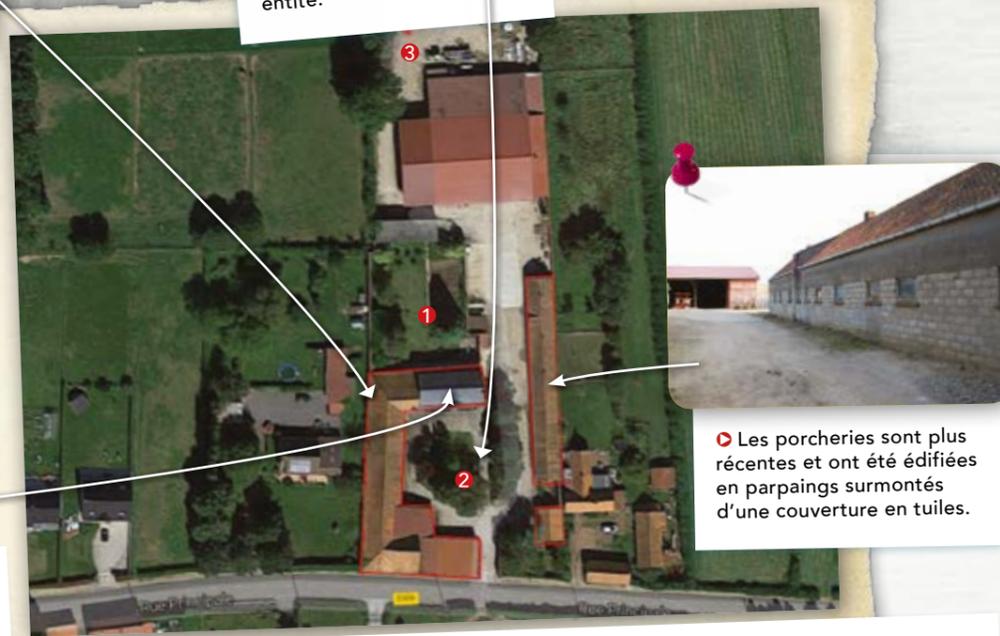
▫ L'espace central offre une véritable quiétude ainsi qu'une certaine confidentialité à chaque entité.



▫ 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.

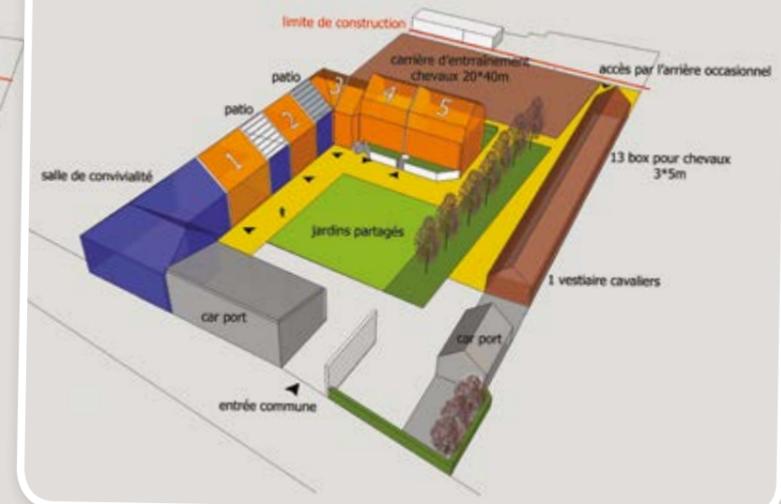
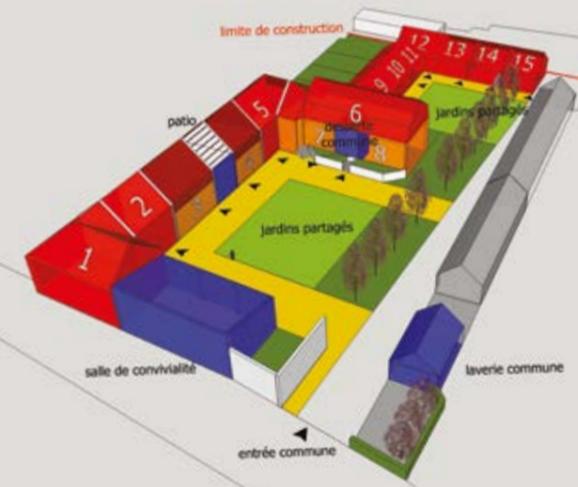
Le secteur U correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg ancien, historique et institutionnel. Elle concerne également de l'urbanisation traditionnelle - extensions du centre ancien - en cours de mutation. Y sont regroupées par ailleurs des constructions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

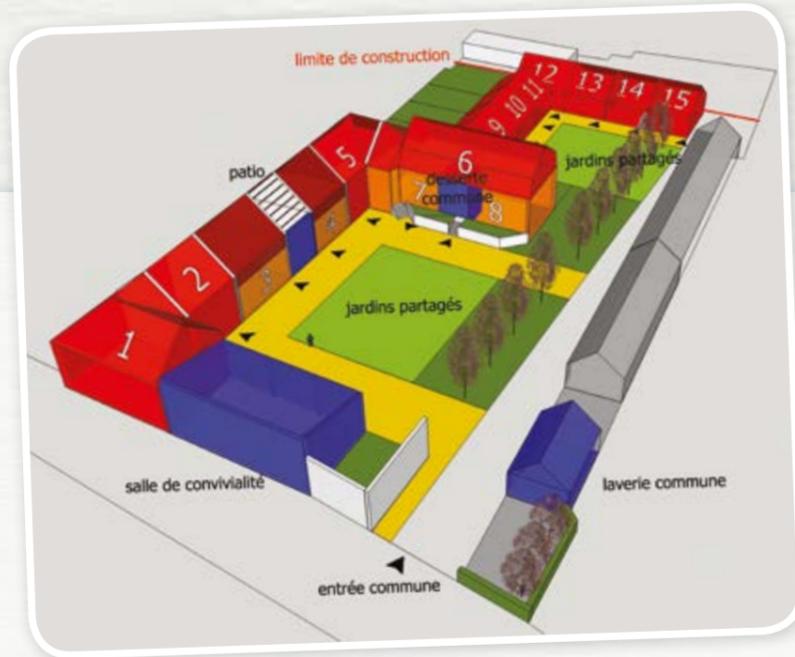
Les deux scénarios misent sur la valorisation maximale des espaces extérieurs. Ainsi, des jardins privés aux surfaces modestes sont créés en accompagnement, pour le scénario 1, de la bande de logements construits. Le scénario 2 utilise l'espace extérieur disponible pour matérialiser une carrière d'évolution 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
Maisons dont maison ouvrière	40 + 134 = 174	1 patio (partagé)	47
		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
		7 places de stationnement (extérieur)	119
Porcherie	298	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.

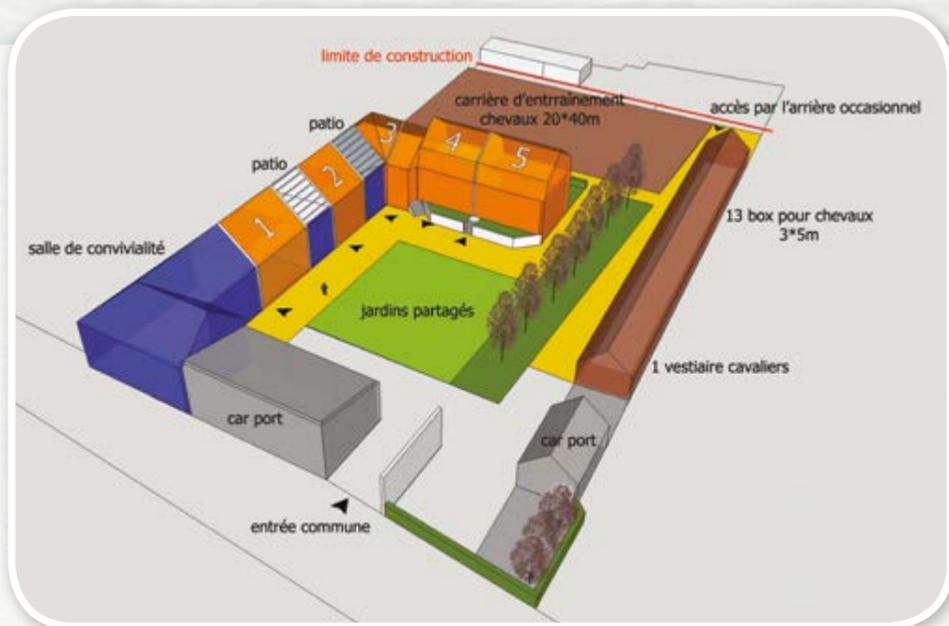
ESTIMATION DU SCÉNARIO 1

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.

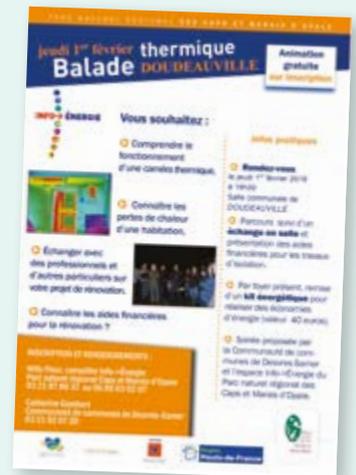
L'EIE vous conseillera dans les différents dispositifs d'aide financière existants. En effet, certains travaux pourront vous permettre d'obtenir un crédit d'impôt ou un prêt à taux zéro.

○ 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