

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.



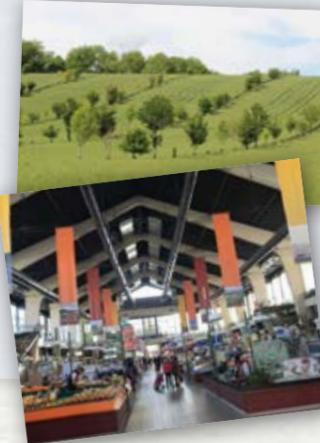
L'ensemble regroupe un grand hangar en béton auquel sera rattaché un futur projet agricole, et les différents bâtiments de la distillerie : la grande halle, la tour, la petite halle, l'annexe sud et l'annexe nord. Très sensibles aux problématiques actuelles de l'aménagement, les propriétaires souhaitent 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 :

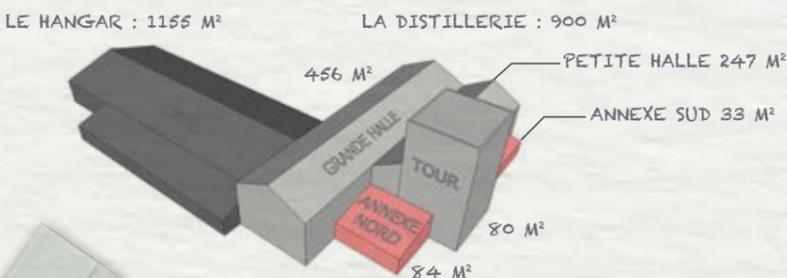
- Le stockage de la production agricole, avec certainement quelques chambres froides
- Le rangement des machines agricoles
- Un ou plusieurs ateliers, assurant par exemple la transformation des fruits en jus ou la préparation de la production maraîchère
- Le stockage du bois de chauffage
- Un marché 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



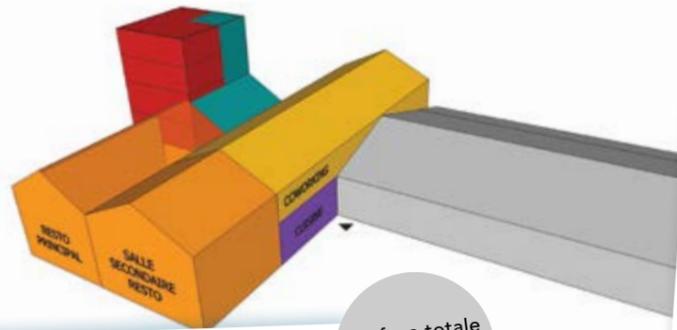
Deux scénarios ont été proposés pour réhabiliter la distillerie. Ils sont tous les deux en accord avec le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui permet la création de commerce, d'artisanat et de logements. En effet, les nombreuses friches et bâtiments inutilisés sont autant de possibilités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

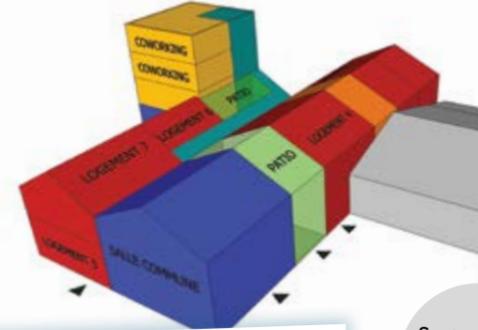
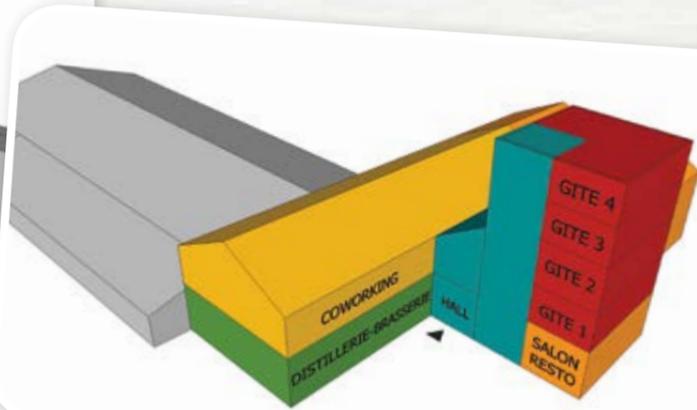
LA CRÉATION D'ACTIVITES EN MILIEU RURAL

Scénario 1

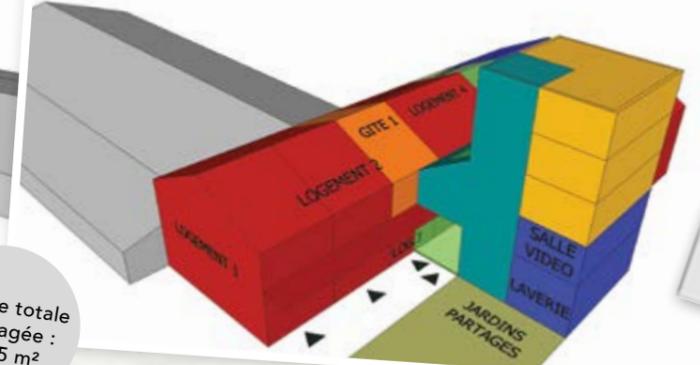
Scénario 2



Surface totale aménagée : 1 451 m²



Surface totale aménagée : 1 545 m²



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 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.

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

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.



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

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

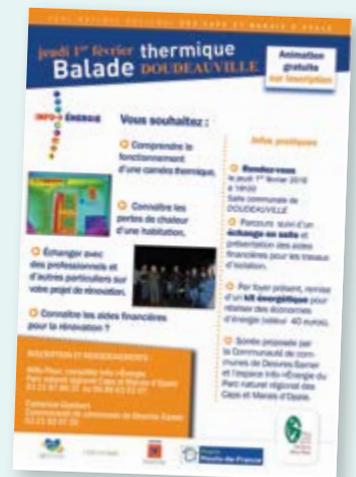
▷ **POUR UN PROJET AMÉLIORANT LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE VOTRE BÂTIMENT :**
Avant tout, votre communauté de communes ou d'agglomération pourra vous guider, notamment si une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat existe, vous permettant de bénéficier sur certains types de travaux d'une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