

# Elaborer son projet

## DEFINIR SON PROJET

La définition de son projet repose sur une bonne connaissance de ses besoins, de son bien, mais également de son environnement. Tout projet de restauration ou de réhabilitation ne s'élabore qu'avec de la patience. Quels sont les points forts et les points faibles avec lesquels vous devez composer ? Prendre ce temps de connaissance et de diagnostic permettra de valoriser au mieux les bâtiments.



Autour d'un projet

## Vérifier le contexte réglementaire

Avant toute autre démarche, rendez-vous en mairie afin de déterminer ce que permet ou non le règlement d'urbanisme (voir fiche 11) du fait du zonage ou d'éventuelles servitudes... Renseignez-vous également sur les contraintes techniques afin de ne pas vous lancer dans un projet irréalisable. Quels sont les réseaux existants et, le cas échéant, où sont-ils situés ? Quelles sont les normes à respecter selon la destination future des bâtiments, notamment dans le cas d'un établissement recevant du public ?...

## Connaître son bien

Vous êtes propriétaire de bâtiments dont l'histoire peut se raconter à travers leurs formes présentes. Elle ne doit pas être occultée. Aussi est-il important de prendre le temps de réunir un maximum d'informations à ce sujet, mais également d'observer le bâti (voir fiche 2) pour en comprendre l'architecture, repérer les modes de construction, dater les bâtiments... Pensez également à prendre des photos de votre ferme avant toute intervention.

Observez l'ensemble, regardez également les petits détails et demandez-vous ce qui fait que ce lieu vous plaît, ce qui fait son charme à vos yeux : l'imbrication des bâtiments ? Une ondulation de toiture ? L'irrégularité des murs ou des ouvertures ? Une mare, un arbre, dans la cour ?... Chacun de ces éléments constitue une part de patrimoine dont la perte peut avoir des répercussions sur l'ensemble du corps de ferme.

Enfin, au-delà même des considérations patrimoniales, historiques ou esthétiques, gardez en tête que chaque intervention inadaptée aura une incidence technique et pourra engendrer des désordres architecturaux. Par exemple, l'imperméabilisation de sols extérieurs et la pose d'enduits ciment n'auront pas pour seule conséquence de modifier l'aspect visuel de la ferme et de ses abords, mais aussi d'emprisonner l'eau dans les murs ou de créer des ruissellements gênants.

## Élaborer un diagnostic sanitaire

L'observation du bâti doit donc également aboutir à un diagnostic technique précis : dans quel état sanitaire se trouve la ferme aujourd'hui ? Le clos et le couvert sont-ils garantis ? Quels désordres structurels apparaissent ? Qu'est-ce qui peut faire l'objet d'une reprise, qu'est-ce qui doit être changé ? Quels matériaux doivent être remplacés, lesquels peuvent être conservés et réemployés (on favorisera une réutilisation maximale des éléments anciens tels que des tuiles, des bois de charpente, des pavés...) ? Quelles interventions antérieures inadaptées ?...

N'hésitez pas à solliciter l'avis de professionnels spécialisés dans le domaine du bâti ancien (voir fiche 12).

## Évaluer ses besoins et ses capacités

Prenez le temps de réfléchir et de répondre à quelques questions qui vous permettront de définir un programme architectural adapté : quels sont vos besoins en termes d'espace (intérieurs ou extérieurs), de pièces, de luminosité, d'énergie ? Quelles sont vos priorités ? De quels délais disposez-vous ? De quels moyens de financement ? Comment produire sur place l'énergie nécessaire afin d'être autonome et de maîtriser ma consommation et mes coûts ?

## Évaluer la biodiversité

En amont du projet et accompagné de spécialistes, il est également nécessaire de mener une inspection rigoureuse des recoins susceptibles d'accueillir la petite faune et d'identifier les espèces végétales présentes.

A partir de ce diagnostic, il sera plus aisé de trouver les solutions adéquates pour maintenir cette biodiversité, qui pourront varier d'un simple ajustement du calendrier des travaux à la réalisation d'aménagements compensatoires adaptés en cas d'élimination incontournable de sites d'implantation identifiés (voir fiche 8).

## Observer le paysage

Il est important de s'éloigner de la ferme et d'observer l'espace dans lequel elle s'inscrit. Les cartes, les photos, et les déplacements sur le terrain sont autant de manières d'en appréhender le contexte, qu'il soit bâti, naturel ou agricole. Observez le cadre architectural (les volumes, les matériaux, l'implantation du bâti...) et paysager (les reliefs, la végétation, les mares...) dans lequel s'implantent vos bâtiments et posez-vous des questions simples pour alimenter votre projet :

Où se situe votre bien ? Plaine, vallée, coteau ? Sur un point haut, en lisière sur une rupture de pente ? En cœur de hameau, isolé, en entrée de village ? Que pouvez-vous dire de la présence des cours d'eau avoisinants, de la végétation ?

Comment vos bâtiments et leur environnement interagissent-ils ? Vers quoi « regarde » votre corps de ferme et à quoi au contraire tourne-t-il le dos ? A ces données rationnelles vous pouvez également ajouter votre propre ressenti : quelles sont vos vues préférées de et depuis la ferme ? Quels sont selon vous les points noirs ?...

## Connaître l'environnement économique

Dans le cas où vous vous lancez dans une activité économique, étudiez les besoins, les offres équivalentes existant sur le territoire... pour être certain de répondre à la demande.

## ENGAGER DES TRAVAUX

Les différentes démarches que doit effectuer un porteur de projet apparaissent souvent comme labyrinthiques. Voici comment faciliter vos démarches et engager vos travaux...

### L'architecte : un atout supplémentaire

Il est vivement conseillé de faire appel à un architecte pour vous accompagner dans votre projet et ce, même lorsque cela n'est légalement pas une obligation.

Vous devez distinguer :

#### - L'architecte-conseil

Des architectes sont à votre disposition au Parc naturel régional ou au CAUE (voir fiche 12). Vous pouvez solliciter gratuitement leur avis ou leur faire part de vos interrogations afin de définir au mieux votre projet.

Ils doivent être contactés le plus en amont possible de votre projet, mais ne le suivront pas en tant que maître d'œuvre.

#### - Le maître d'œuvre

C'est l'architecte que vous choisirez et engagerez pour formaliser votre projet et le traduire de façon architecturale. Il est présent à vos côtés durant tout le processus de montage du projet et peut à ce titre vous assister ou vous représenter lors de vos démarches administratives (demande de permis de construire notamment). Il organise le chantier et le suit, réceptionne les travaux en s'assurant de la conformité de ce qui a été réalisé. L'intervention d'un architecte représente une assurance supplémentaire pour tout porteur de projet, d'autant plus s'il est spécialisé dans le bâti ancien (voir fiche 12).

La loi rend obligatoire le recours à un architecte pour tout projet dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 150 m<sup>2</sup>. Dans le cas d'un usage agricole, le seuil est fixé à 800 m<sup>2</sup>. Pour une extension, les parties existantes sont comptabilisées dans le calcul.

**Afin de faciliter l'émergence des projets, le Parc recommande, dès que des esquisses sont arrêtées, d'organiser un rendez-vous sur les lieux réunissant le propriétaire, le maire, l'architecte du projet, l'architecte du Parc et, le cas échéant, l'Architecte des Bâtiments de France.**

**Cette réunion permet souvent d'anticiper d'éventuels obstacles et de trouver des solutions.**



**Différentes servitudes relatives au patrimoine (Monuments historiques, article L. 151-19, législation sur les sites...) peuvent engendrer des spécificités quant aux déclarations et permis nécessaires. Attention de bien vous renseigner à ce sujet !**

### Déclaration de travaux et permis

La Mairie doit être associée au projet le plus en amont possible. C'est elle, ou l'EPCI compétent, qui délivrera les autorisations nécessaires. Selon les cas, vous pouvez être soumis à :

- **Un permis de démolir** : En fonction du règlement de la commune, il concerne toute démolition partielle ou complète d'un bâtiment.

- **Une déclaration préalable** : Concerne tous les travaux qui entraînent une modification de l'aspect d'un bâtiment ainsi que la création, sur un terrain comportant déjà un bâtiment, d'une surface de plancher comprise entre :

- 5 et 40 m<sup>2</sup> en zone U (urbaine) au PLU ;
- 5 et 20 m<sup>2</sup> hors zone U au PLU ;

Un permis de construire est en revanche utile si, après réalisation des travaux, l'ensemble bâti a une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

- **Un permis de construire** : Concerne toute construction ou extension dont la surface de plancher créée est supérieure à :

- 40 m<sup>2</sup> en zone U au PLU ;
- 20 m<sup>2</sup> hors zone U au PLU.

Un PC est également nécessaire si les travaux entraînent une modification de la structure porteuse ou de la façade d'un bâtiment existant, ainsi que pour tout changement de destination d'un bâtiment, ou si l'extension entre 20 et 40m<sup>2</sup> porte l'ensemble bâti à plus de 150m<sup>2</sup> de surface (recours obligatoire à un architecte).

### Demande de subventions

Selon la nature de votre projet, plusieurs aides financières existent :

- **La Fondation du Patrimoine** : peut aider un propriétaire privé ou public pour la restauration de bâti ancien qui n'a pas de vocation économique ou agricole (voir fiche 12).

- **Le Parc naturel régional peut aider :**

- à la restauration de corps de ferme à valeur patrimoniale.
- à la plantation de haies champêtres, à la création ou la restauration de prés-vergers et d'alignements d'arbres.
- à la restauration de clôtures agricoles.
- pour la création/restauration de milieux naturels de valeur écologique et notamment des mares.
- à la conception des aménagements immobiliers ou des pré-diagnostic environnementaux et énergétiques, si vous avez le statut d'entrepreneur.
- le Parc délivre des conseils techniques et une aide éco-environnementale pour les investissements en isolation ou énergies renouvelables pour les communes et prestataires touristiques.
- attribue une aide pré-opérationnelle aux projets exemplaires des collectivités.