

OBJECTIFS : Au sein des communes de Seine-Maritime de nombreuses maisons bourgeoises et maisons de maître sont laissées vacantes. Elles disposent pourtant de nombreux atouts : des volumes lumineux, des matériaux de qualité et une situation souvent optimale à proximité des cœurs de bourg. De par ses dimensions et ses matériaux, ce type de patrimoine peut néanmoins s'avérer coûteux à acquérir, à restaurer et à entretenir même si des aides financières existent. Ce patrimoine contribue à l'identité des communes de Seine-Maritime. La réhabilitation de ces maisons est donc un enjeu autant qu'une opportunité pour proposer de nouveaux logements sans avoir à artificialiser les sols.



Typologie

Ce type de maison se caractérise par une grande bâtisse reconnaissable à sa base de forme rectangulaire symétrique, ses volumes, ses grandes ouvertures et ses modénatures.

Construite entre le 17^e et le début du 20^e siècle, elle présente les caractéristiques du bâti ancien (fondations non étanches, parois perspirantes*, etc.) et requiert l'usage de techniques et de matériaux appropriés pour sa réhabilitation.

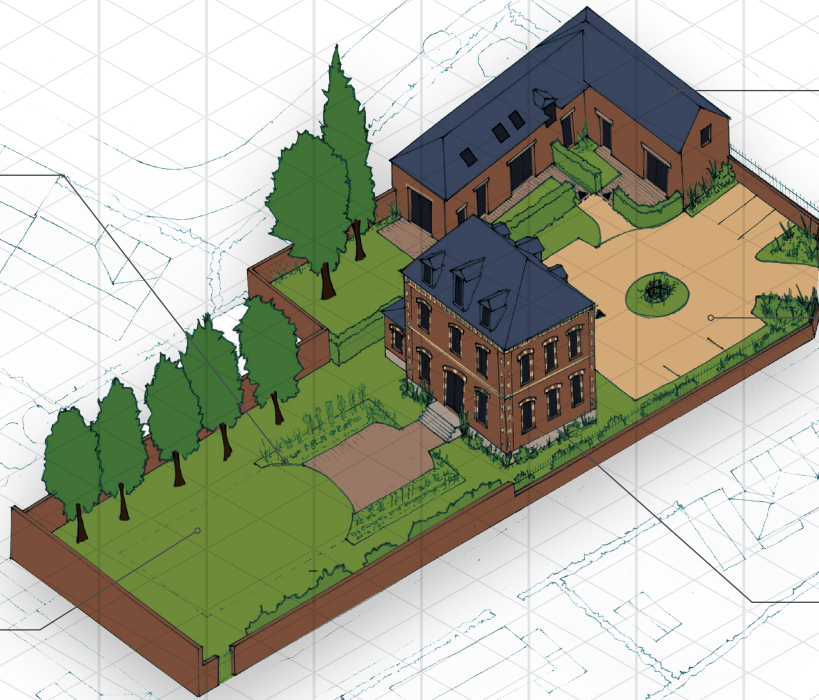
La présence de bâtiments d'exploitation (agricole, artisanale, industrielle...) à proximité, différencie la maison de maître de la maison d'habitation bourgeoise qui sera plus souvent couplée à un grand jardin.



**Perspirant* : se dit d'une paroi ou d'un mur formé de matériaux qui favorisent l'évacuation de l'humidité sous forme liquide (capillarité) ou sous forme de vapeur (perméabilité à la vapeur d'eau).

Jardin commun partagé. Nouvel aménagement dans le respect du parc existant (conservation des arbres, symétrie, perspectives, etc.) espaces permettant des usages variés avec un entretien minime (matériaux perméables, gestion différenciée, etc.).

Il ne s'agit pas de remplir la parcelle en bâtissant tous les espaces libres. Pour une densification réussie, est important de conserver des espaces de respiration qui valorisent le site.



Réhabilitation de la dépendance en deux logements type maisons mitoyennes avec jardinet.

Organisation de la cour commune d'accès en accord avec les principes de composition (symétrie, cercle, perspectives) et les contraintes (accès, stationnements, réseaux, arbres, etc.).

Réhabilitation de la maison bourgeoise divisée en plusieurs logements de typologies variées (isolation par l'intérieur respectant la perspirance* de la paroi).

Exemple de réhabilitation d'une maison bourgeoise et de ses annexes en 6 logements

Possibilités de densification

- La réhabilitation de ce type de maison, si elle est coûteuse à assumer pour un seul foyer, peut être financée par la vente ou la mise en location de logements supplémentaires créés dans les volumes disponibles. Deux possibilités selon la configuration :

La transformation des dépendances

La création d'un ou plusieurs logements dans les dépendances peut permettre de continuer à vivre dans la maison principale. Selon la configuration de la parcelle et l'implantation des dépendances, une division parcellaire peut être envisagée pour que chaque entité ait son indépendance.

La division de la maison principale

L'organisation symétrique des espaces qui s'articulent souvent autour d'une cage d'escalier centrale est propice à la division en plusieurs appartements. Les typologies peuvent varier (T4 en duplex, T2 ou T3). Il s'agit alors d'une transformation en bâtiment de logements collectifs.

- Selon la configuration des lieux et le projet, des divisions parcellaires peuvent être envisagées. La création de plusieurs logements nécessite une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager selon les travaux associés).

Points de vigilance

Respecter l'architecture et le cadre paysager

- Pour préserver les qualités de ces maisons lors de la réhabilitation, il est nécessaire de privilégier une isolation par l'intérieur avec des matériaux adaptés (plus d'informations dans le guide Réhabilitation Architecturale et Thermique) et de soigner les aménagements extérieurs en prenant en compte les points forts de la composition existante (perspectives, symétrie, arbres, etc.).

Anticiper les contraintes techniques

- Accès, réseaux, stationnements et assainissements sont à adapter pour répondre aux normes en vigueur.
- Différentes réglementations et dispositions doivent être prises en compte pour garantir la sécurité et le confort de tous :
 - Sécurité Incendie
 - Accessibilité
 - Conformité électrique/gaz/eau/téléphonie
 - Acoustique et isolation phonique
 - Règles d'urbanisme
 - Code de la construction et de l'habitation.

➔ CRÉDITS PHOTOS

CAUE 76

➔ CONTACT CAUE 76

27, rue François Mitterrand
 76140 Petit-Quevilly
 Tél: 02 35 72 94 50
 caue@caue76.org

➔ POUR ALLER PLUS LOIN

Vous pouvez prendre un rendez-vous avec un architecte du CAUE qui pourra vous apporter un conseil gratuit sur votre projet (rdv de 45 min) et/ou télécharger

dans l'onglet «Documentation» sur www.caue76.fr la plaquette «Réhabilitation architecturale et thermique».