



OBJECTIFS : Au sein des communes de Seine-Maritime on observe la présence d'un habitat diffus historique, lié à des corps de ferme, qui s'est densifié au cours des siècles jusqu'à devenir de petits villages communément appelés hameaux. Ces corps de ferme (anciens ou toujours en activité) comprennent le plus souvent des bâtiments vacants, voire à l'abandon. Ces derniers, anciennes bergeries, étables ou écuries, peuvent aujourd'hui être réhabilités pour être transformés en habitations. Dans le cas d'exploitations en activité, il faut toutefois être vigilants à ne pas transformer les bâtiments en logements à l'année pour ne pas générer des périmètres d'éloignement des hangars d'activités.



Typologie

Ce type de corps de ferme se caractérise par la présence d'une maison principale parfois à simple rez-de-chaussée, mais le plus souvent à étage, entourée de plusieurs bâtiments à rez-de-chaussée, en pans de bois et torchis, en briques ou en moellons plus ou moins espacés et plus ou moins grands en fonction de leur destination d'origine.

Construits entre le 17^e et le début du 20^e siècle, ces bâtiments présentent les caractéristiques du bâti ancien : fondations non étanches, parois perspirantes*. Ils requièrent l'usage de techniques et de matériaux appropriés pour leur réhabilitation. Construits en matériaux locaux et qualitatifs, ils permettent de créer des logements avec beaucoup de charme.



*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).

Réhabilitation et transformation du hangar en bois en T2 de plain-pied accessible à tous.

Réhabilitation de la bergerie en 2 logements mono-orientés (T3 et T4) de type maison mitoyenne avec jardinet.

Réhabilitation de l'étable en 2 logements mono-orientés (T3 et T4) de type maison mitoyenne avec jardinet.

Modification de l'accès à la parcelle et aménagement d'une aire de stationnement paysagée centrale dans la cour commune.



Jardin commun partagé pouvant comprendre verger, potagers, mare, etc. Nouvel aménagement dans le respect de l'existant (conservation des arbres, perspectives, etc.) espaces permettant des usages variés avec un entretien minime (matériaux perméables, gestion différenciée, etc.).

Réhabilitation de la grange en trois logements traversant (T1bis, T3 et T4) de type maison mitoyenne avec jardin.

Réhabilitation de la maison de maître en un seul logement (T6) avec jardin.

Réhabilitation des écuries en 4 logements traversant de type maison mitoyenne avec jardin (2 T3 et 2 T4) et construction de 4 petites dépendances (garages/abris de jardin).

Création d'un second accès à la parcelle et d'une voie de desserte (accès pompiers) des espaces partagés et de places de stationnement paysagées.

Exemple d'un ancien corps de ferme réhabilité pour accueillir 13 logements de typologies variées (du T1 bis au T6).

Possibilités de densification

- La réhabilitation de ce type d'ensemble peut s'avérer coûteuse à assumer pour un seul foyer. Cependant, un redécoupage parcellaire ou un principe de copropriété peuvent permettre de réhabiliter l'ensemble. C'est également le type d'ensemble qui peut intéresser des collectifs dans le cadre de projet d'habitat participatif.
- Les divisions parcellaires sont à étudier en fonction de la configuration des lieux (elles ne sont pas toujours adaptées) pour que chaque propriétaire ait son indépendance.
- Une autre solution peut être la création de logements (à louer) ou de gîtes dans les anciens bâtiments de la ferme afin de continuer à vivre dans la maison principale.
- 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 et bâtis 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 (lignes, perspectives, symétrie, arbres, etc.).

Consulter votre mairie

- Pour transformer d'anciens bâtiments de fermes en habitations une demande d'autorisation d'urbanisme est nécessaire. De plus, pour que cette transformation soit acceptée, des distances sont à respecter vis-à-vis des exploitations en activité et une distance minimale à un point d'eau de défense incendie sera demandée.
- Pour un particulier, à partir de 150 m² d'emprise au sol ou de surface plancher, lors d'un changement de destination avec modification de l'aspect extérieur du bâti, le recours à un architecte est obligatoire.

Anticiper les contraintes techniques

- Accès, réseaux, stationnements et assainissements sont à adapter pour répondre aux normes en vigueur.

➔ 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

www.caue76.fr/documentation :
 • Réhabilitation architecturale et thermique

➔ CONSEILS ET AIDES

Prenez rendez-vous avec un architecte conseiller du CAUE 76 : www.caue76.fr