

Restructurer et réhabiliter le bâti ancien

Les informations présentes dans les paragraphes suivants, exposent les recommandations à suivre pour les travaux d'adaptation du bâti traditionnel. Elles sont présentées en fonction du type d'intervention et du programme d'origine de la construction.

Maisons de ville & belles demeures

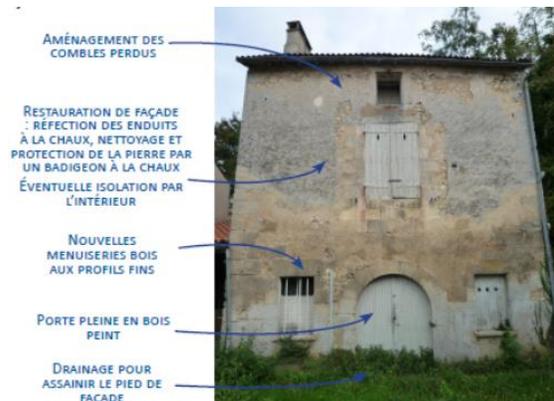
Conçues pour un programme résidentiel, les maisons et les belles demeures peuvent aujourd'hui faire l'objet d'une reconversion en locaux commerciaux, professionnels ou en structures d'hébergement.

Afin de préserver le bâti ancien, ces nouvelles fonctions, a priori compatibles, doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des constructions (composition de façade, gabarit, volumes intérieurs) et la logique de distribution existante (murs porteurs, accès et escalier d'origine).

Les décors comme les boiseries et les cheminées sont aussi des éléments de grand intérêt qui participent au charme des intérieurs des habitations anciennes, leur conservation et leur mise en valeur sont toujours à intégrer dans la réflexion du projet de réhabilitation.

Principales contraintes techniques

Les modifications structurelles et l'implantation de nouvelles fonctions aux étages (en particulier la création de salles de bains ou de bibliothèques) nécessitent une réflexion particulière et éventuellement l'intervention d'un bureau d'études pour éviter tout problème de surcharge.



Un système de drainage au pied de la façade et un système de ventilation permettent de résoudre les problèmes d'humidité en rez-de-chaussée et de profiter d'espaces en lien avec l'extérieur. En cas de plancher bas en contact direct avec le sol, l'aménagement de ces locaux peut nécessiter d'une intervention plus lourde avec la mise en œuvre d'un plancher ventilé.

De même, la création de pièces humides peut occasionner des problèmes de condensation et doit donc s'accompagner des mesures nécessaires.

Aménagement intérieur et confort

L'épaisseur modeste du bâti est un atout pour la réalisation de pièces de réception traversantes. Mais l'exiguïté de certaines constructions pose parfois des problèmes pour répondre aux besoins actuels en termes d'habitat et de confort (surface, volumétrie et distribution intérieure, luminosité).

De l'espace et de la lumière peuvent être gagnés sans modifier «l'enveloppe» extérieure de l'habitation à travers :

- Une rationalisation de la distribution intérieure pour simplifier les espaces étriqués et profiter au mieux des apports lumineux offerts par les percements existants. La restitution d'une imposte vitrée, quand la taille et la forme de la porte le permettent, peut apporter un éclairage complémentaire tout en préservant l'intimité des habitants.
- L'aménagement des combles «perdus», généralement à surcroît, conçus à l'origine comme des espaces de stockage ;
- La création d'un espace tampon réversible (véranda, jardin d'hiver, etc.), pièce en plus aux usages multiples améliorant le confort thermique du logement.

Intervention sur les maisons de ville d'intérêt patrimonial

Pour toutes les constructions patrimoniales, le format et l'encadrement des ouvertures d'origine doivent être conservés sur les façades principales. De nouveaux percements peuvent être réalisés sur les façades secondaires dans le respect des proportions des pleins et des vides (voir la fiche-conseil « **Modifications & ajouts de percements** »).

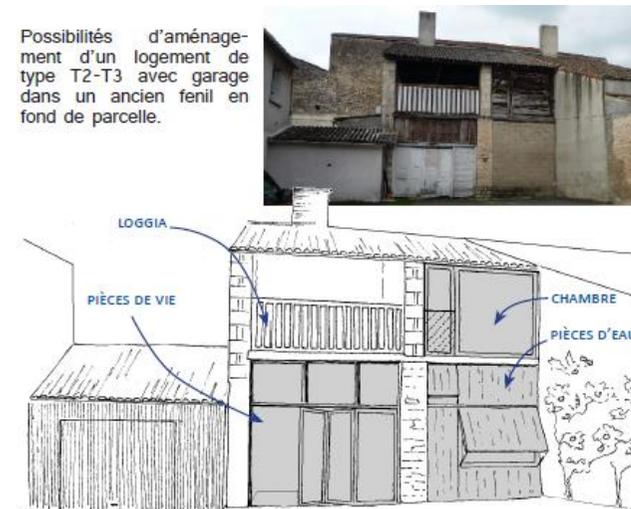
Lors d'une intervention sur des constructions jumelées, en série ou faisant partie d'un ensemble urbain, une attention particulière doit être portée au contexte bâti. La recherche d'une cohérence d'ensemble passe par l'harmonisation des gabarits, du rythme et de la taille des percements.

Le changement de destination et les travaux conséquents sur une construction patrimoniale modifiée ou dénaturée sont l'occasion de redéfinir une composition de façade et volumétrie satisfaisante à l'égard des dispositions d'origine. Dans un contexte très structuré (faubourgs, centre-bourg) les premières références sont les maisons voisines.

Les anciennes dépendances

La transformation d'anciennes dépendances en espace habitable constitue une alternative intéressante à une extension ou à une surélévation. Elle permet de valoriser des constructions sous-exploitées tout en conservant les espaces libres existants et notamment les jardins, souvent de taille modeste.

La composition plutôt libre de façade et la présence de percements de taille différente sont des atouts qui rendent ces espaces adaptables à recevoir des fonctions différentes (habitat, bureau, atelier, commerce, etc.) ou des typologies d'habitat variées ou atypiques (duplex, grands volumes, etc.).



Intervention sur les anciennes dépendances

Pour conserver la lisibilité des anciens ensembles, il est important de :

- Respecter la hiérarchie des volumes entre l'habitation principale et ses annexes, en particulier, si la modification du programme implique une extension ou une surélévation (voir les fiches conseils « **Aménagement des combles & surélévation** »)
- Conserver les spécificités architecturales liées aux usages des annexes qui permettent d'en reconnaître l'ancienne fonction : porte cochère de la remise, de la grange et du garage, composition symétrique ou modulaire de l'écurie, grandes ouvertures du fenil, petites baies de l'étable, etc.

La création de nouveaux percements est à réaliser dans le respect des proportions des pleins et des vides de chaque façade.

La conservation des menuiseries anciennes doit être privilégiée : les portes charretières peuvent être conservées pour servir de volets, en accompagnement d'une nouvelle menuiserie.



L'habitat rural et ses annexes

Généralement modestes, les habitations en milieu rural présentent des volumes minimaux et des ouvertures de taille réduite. De même, les anciennes dépendances offrent des espaces parfois confinés et bas de plafond. Par ailleurs, les anciennes exploitations regroupent une multiplicité de constructions aux caractéristiques architecturales et aux ambiances différentes, chacune avec son charme et ses atouts.

Pour garantir la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine rural, tout projet de reconversion en logements, en locaux professionnels ou en structures d'hébergement doit intégrer une réflexion sur l'adaptabilité de ces architectures spécialisées et la pertinence des nouveaux usages.



Intervention sur l'habitat rural et ses annexes

La hiérarchie des volumes entre le logis et ses annexes et la lisibilité des anciennes fonctions (étable, écurie, toit à animaux, etc.) sont à respecter.

La conservation des percements existants est la solution la plus simple et la plus respectueuse de la valeur patrimoniale du bâti. Les étables, les remises et les granges offrent déjà des percements pouvant accueillir de vastes baies. Elles permettent d'établir un lien direct entre l'intérieur et l'extérieur et d'éclairer généreusement les pièces de vie. Une attention particulière doit être portée aux encadrements appareillés ou moulurés : seuls décors de ces architectures dépouillées, ils ne doivent pas être modifiés.

La création de nouveaux percements est à réaliser dans le respect des proportions des pleins et des vides dans la façade. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre les proportions plus hautes que larges des baies anciennes. Des modifications de la taille et de la dimension des baies sont possibles si la composition de façade n'est pas rigoureuse. Dans le cas de nouveaux percements, les encadrements doivent être réalisés dans les mêmes matériaux (pierre calcaire, briques, etc.) ou avoir une écriture contemporaine discrète et respectueuse. Tout appareillage décoratif de style rustique est en revanche à proscrire.

La conservation des menuiseries anciennes doit être privilégiée, les portes charretières peuvent être conservées ou réemployées par exemple pour servir de volets.

Les granges

Composantes exceptionnelles du patrimoine rural, mais parfois peu adaptés aux besoins de l'agriculture d'aujourd'hui, ces bâtiments peuvent évoluer et être affectés à de nouveaux usages tout en préservant leur valeur patrimoniale.

Les granges à façade sur mur gouttereau présentent des gabarits et des compositions de façade proches des maisons auxquelles elles sont souvent accolées. Elles peuvent être aménagées pour un coût limité avec plus de liberté qu'un logis ancien. De nouveaux percements aux proportions verticales, disposés de préférence en **travées**, peuvent seconder la porte cochère.

Les granges à façade sur mur pignon sont des bâtiments remarquables pour leurs dimensions exceptionnelles. Parfois très anciennes, elles offrent des volumes généreux mais difficiles à chauffer et à éclairer.

Intervention sur les anciennes granges

Pour garantir la conservation et la lisibilité des granges, il est fondamental d'en préserver la volumétrie et la hiérarchie des percements. La porte cochère doit rester l'élément fort de la composition.

La réhabilitation de ces bâtiments exceptionnels demande une réflexion sur les nouveaux usages : les programmes impliquant un morcellement d'espace ou la répétitivité d'un module (hôtel, chambres d'hôtes...) sont difficilement compatibles avec le respect du caractère monumental de ces édifices. Par contre, ils se prêtent davantage à recevoir des équipements privés ou publics (musée, médiathèque, salle de congrès, salle polyvalente, salle de sport, etc.) des établissements recevant du public (restaurant, commerce, atelier, etc.), voire une programmation mixte (habitat + activité).

La création d'un espace habitable peut être envisagée comme un système de «boîte(s) dans la boîte», avec des locaux chauffés disposés à l'intérieur d'un vaste espace tampon correspondant au volume de la grange.

Pour améliorer l'éclairage, il est préférable de créer en façade arrière des baies reprenant les dispositions des ouvertures de la façade principale plutôt que de percer les murs gouttereaux, très bas et à l'apport lumineux limité. Le recours à un éclairage zénithal par une verrière, des conduits de lumière ou une rangée de fenêtres de toit encastrées sans surépaisseurs dans le versant de toiture peut être accepté sous réserve d'une intégration qui ne vienne pas perturber le paysage (immédiat et lointain). La surélévation et la création de **lucarnes** et **chiens assis** sont en revanche interdites.

La surface et le volume disponibles étant déjà importants, un projet d'extension doit être envisagé seulement en dernier recours. Dans ce cas, deux solutions sont possibles : l'implantation en mitoyenneté ou la réalisation d'un «joint creux». Cet espace de circulation et de respiration assure la lisibilité du volume de la grange et est préférable dans le cas d'une ferme à bâtiments isolés. L'implantation en mitoyenneté est au contraire conseillée si l'on intervient sur une ferme structurée autour d'une cour ou à bâtiments jointifs.

Comme pour toute autre extension ou intervention en milieu rural, la sobriété des volumes et le recours à des matériaux naturels sont encouragés.