

RÉUTILISER ET TRANSFORMER UNE MAISON RURALE (second œuvre)

Verrières - Canton de Nocé

2.2

FICHE CONSEIL

Page 1

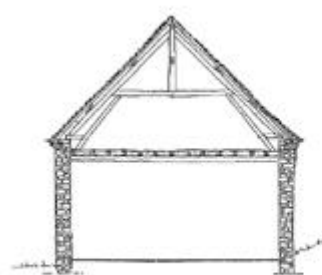


Façade principale



Plan du rez-de-chaussée

- 1- Partie réservée à l'habitation
- 2- Cellier
- 3- Grange à matériel
- 4- Étable
- 5- Grange à fourrage



Coupe



Pignon

Dans tout projet de réutilisation d'une maison dont les adjonctions d'origine sont encore bien conservées, sans modifications récentes intempestives, la bonne manière de faire consistera donc :

- 1- à respecter la cohérence, la conjonction des matériaux, des modes constructifs, comme la disposition des baies,
- 2- à conserver l'ensemble des éléments structurels (murs de *refend**, disposition des charpentes, murs pignons, formes des toitures, cheminées, etc...).

Le projet devra s'attacher à bien distinguer les pièces principales des pièces dites de services (cuisine, sanitaires) et du système distributif (entrée, dégagement, escalier, etc...). La première difficulté consiste le plus souvent à rendre habitable la partie de maison destinée, à l'origine, à l'usage agricole (étable, porcherie, réserve, cellier, grange, etc...) et à la faire communiquer avec la partie qui constituait l'habitation. Généralement c'est environ la moitié de la surface construite de la maison qui pourra être transformée.

La seconde difficulté concerne l'organisation d'un nouveau mode de distribution et de mise en communication des pièces principales avec les pièces de confort et de service (salle-de-bain, WC). Sachant que la maison percheronne est constituée dans la plupart des cas de pièces en enfilades, juxtaposées et qu'elle ne comporte pas de circulations intérieures (un seul accès extérieur pour les pièces destinées à l'usage agricole), la réalisation de couloirs de distribution est toujours problématique. Cette solution est à éviter et il faudra admettre, sauf pour les pièces intimes, la communication par l'espace principal (espace de vie commune).

Création de pièces de service et de confort

1- Le cas de la cuisine

Plusieurs cas de figure sont à prendre en compte :

A - il existe déjà une pièce (ancienne remise, cellier, etc...) pouvant être mise en relation avec l'espace salle à manger ou séjour qui puisse accueillir la cuisine. C'est évidemment la solution la plus simple puisqu'il n'y aura pas à réaliser de travaux importants, ni à modifier l'organisation existante. Dans cette hypothèse, c'est plutôt la conservation ou la modification des baies ouvrant sur cette pièce de service qui devra être étudiée attentivement, sachant que la création d'une nouvelle baie risque d'être problématique au regard de la disposition d'origine.

B - Il n'existe pas de pièce susceptible d'être adaptée à cet usage. L'espace réservé à la cuisine doit donc être créé par cloisonnement d'une plus grande pièce ou s'intégrer (par un aménagement à caractère mobilier) dans celle-ci. Si on envisage le re-cloisonnement d'une grande pièce, on essaiera alors d'y regrouper plusieurs fonctions (ceci permettra d'éviter d'autres re-cloisonnements). Le regroupement salle à manger, cuisine, entrée peut alors être une réponse appropriée.

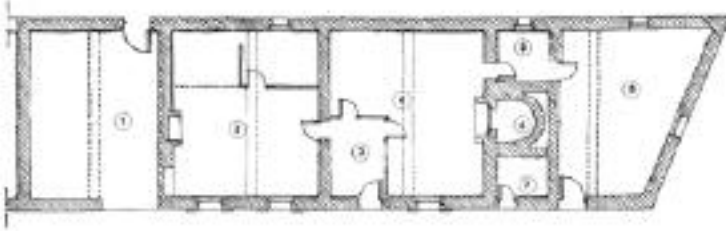
2- Le cas des pièces de toilette et sanitaires

Les hypothèses d'agencement peuvent être similaires à celles de la cuisine. De toute manière, il faudra éviter la dispersion de ces pièces de confort, pour tenir compte des contraintes techniques qui y sont liées (créer des évacuations pour les eaux usées, amener l'eau chaude et froide, ventiler et isoler, etc...). De la même manière, on préférera la restauration des baies existantes plutôt que la création de baies nouvelles susceptibles de dénaturer l'aspect d'origine de la maison.

*voir glossaire

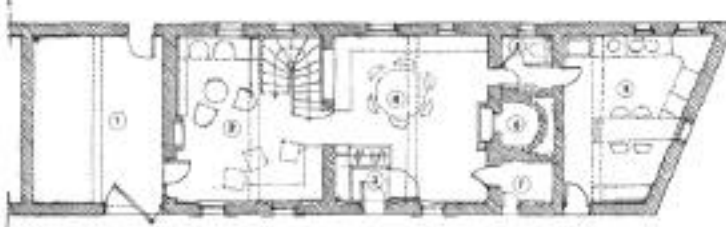
RÉUTILISER ET TRANSFORMER UNE MAISON RURALE (second œuvre) Verrières - Canton de Nocé

Plan du rez-de-chaussée existant



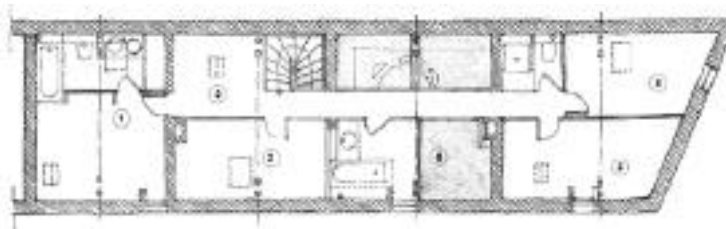
- 1- Grange
- 2- Chambre
- 3- Entrée
- 4- Salle
- 5- Réserve
- 6- Four à pain
- 7- Porcherie
- 8- Cellier

Plan du rez-de-chaussée projet



- 1- Salle de Jeux
- 2- Salon
- 3- Sas
- 4- Salle à manger
- 5- Toilettes
- 6- Four à pain
- 7- Réserve à bois
- 8- Cuisine

Plan des combles projet



- 1- Chambre 01
- 2- Chambre 02
- 3- Chambre 03
- 4- Chambre 04
- 5- Lingerie
- 6- Vide séjour



Façade projet

Aménagement et disposition des pièces principales

1- L'espace de vie et de réception (séjour, salon, pièces de jeux, etc...)

Tenant compte des difficultés liées au cloisonnement, l'espace de vie et de réception doit intégrer, dès la conception, la fonction de mise en communication de l'ensemble des pièces habitées. Cette contrainte doit se transformer en avantage. Ce sera le dimensionnement et la disposition de l'espace de vie familiale qui devra être adapté de manière à permettre cette souplesse de fonctionnement : relations fonctionnelles entre espace meublé et position respective des portes de communication interne et ouvertures sur l'extérieur (fenêtres et portes).

2- Les espaces d'intimité

Ce sont les chambres et les espaces destinés à un certain isolement (travail et loisirs individuels) qui permettent à chacun de jouir d'un espace personnalisé. Tenant compte des dispositions constructives de la maison rurale traditionnelle il faudra, pour organiser correctement la disposition et la distribution de ces pièces, soit surdimensionner l'espace de la chambre (utilisation d'une trame complète correspondant à une ancienne étable par exemple) soit au contraire ajuster la dimension de la pièce, en relation avec un dégagement et dressing ou sanitaire, selon le cas.

Pour conclure, la réutilisation d'une maison existante ne doit pas être envisagée comme un handicap mais plutôt comme un avantage au regard des dispositions très standardisées des maisons actuelles. Elle offre généralement beaucoup plus de disponibilité volumétrique (hauteurs sous plafond et disposition originale des combles) et aussi, grâce aux *refends**, de bonnes conditions d'isolation phonique. Bien que les baies puissent paraître de petites dimensions au regard des critères d'éclairage actuels, il ne faut jamais oublier qu'elles ont été conçues en tenant compte des conditions climatiques locales et de la situation de la construction dans sa parcelle. Malgré tout, une création de nouvelle baie où une modification de baie existante, n'est pas à exclure totalement, mais ces travaux devront être étudiés dans le projet d'ensemble, tenant compte des modèles et éléments de l'architecture percheronne (position, dimensions de baies, choix des types de menuiseries extérieures adaptées). La création de baies dans les pièces d'eau pourra être avantageusement remplacé par la création d'une ventilation mécanique ou statique.

*voir glossaire

AVERTISSEMENT

Les extensions de la surface habitable d'une maison sont soumises à autorisation préliminaire (déclaration de travaux ou permis de construire). Cette demande est à adresser à la mairie du lieu de la propriété.

Vous pouvez obtenir les renseignements concernant l'élaboration de ce dossier en vous adressant :

- à la mairie,
- à la Subdivision de l'Équipement,
- au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
- au C.A.U.E.,
- à un professionnel compétent.