



Mieux connaître pour protéger

Les villas



CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT
DE LA SOMME

Les villas

La « villa » apparaît au XIX^e siècle dans les nouveaux quartiers des villes et du littoral picard. C'est une « maison bourgeoise » qui présente des caractéristiques uniques et nécessite une attention particulière.

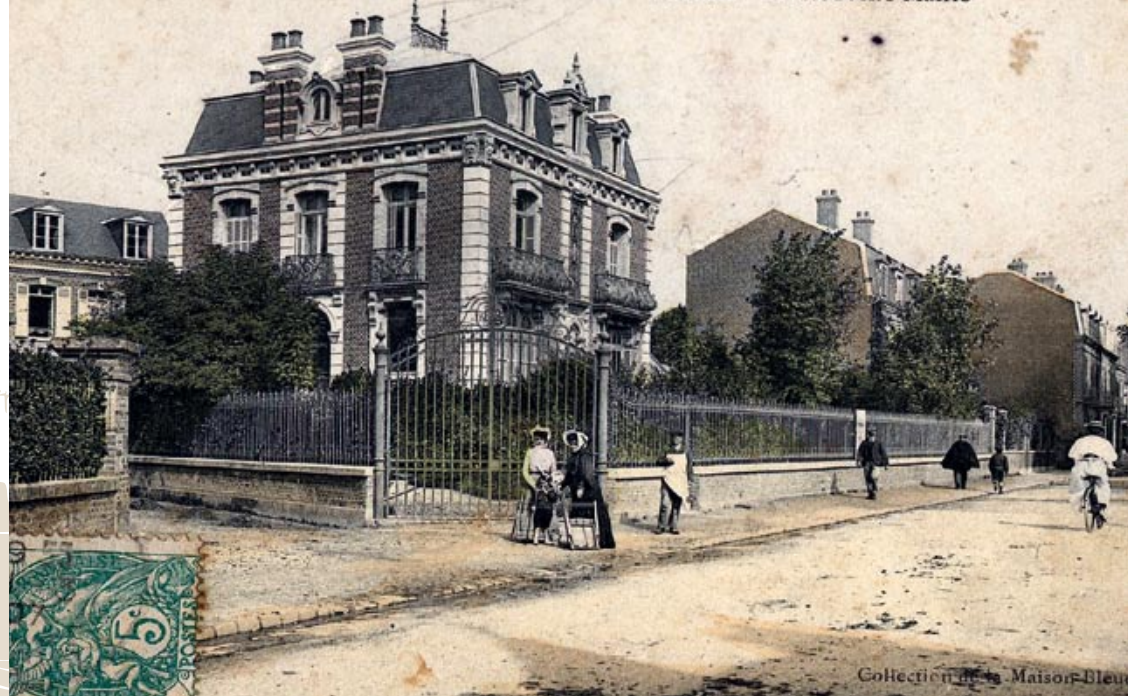
S'il est parfois négligé, peu ou mal entretenu, ce patrimoine nous est parvenu dans un état encore significatif. Pour contribuer à le faire apprécier dans sa diversité et à le préserver, nous en rappelons ici quelques caractéristiques et guidons les propriétaires vers des conseils simples d'entretien ou de transformation.

Par cette publication, le C.A.U.E. de la Somme souhaite contribuer à inscrire cet héritage dans le monde vivant du XXI^e siècle. En effet, effectuer des travaux est l'occasion de penser à la maîtrise de l'énergie en isolant mieux la maison, en l'équipant de système plus efficace en matière de chauffage et de ventilation, en utilisant des énergies renouvelables, en adaptant le logement aux personnes vieillissantes ou handicapées... entre autres enjeux environnementaux, économiques et sociaux d'aujourd'hui et de demain.

Abbeville 1919



31 ABBEVILLE — Le Boulevard Vauban. — LL



Collection de la Maison Bleue

Mers les Bains 1910

La « Villa » dans la Somme **c'est la maison des stations balnéaires et des faubourgs aisés** des villes, réalisée au XIX^e et dans la première moitié du XX^e siècle. En effet, la création du chemin de fer au XIX^e siècle facilite le transport de matériaux nouveaux et l'arrivée dans la Somme d'une bourgeoisie en quête de sensations paysannes ou maritimes.

C'est une architecture savante, parfois éclectique qui s'inspire, en les réinterprétant, des références de l'histoire de l'architecture et des « terroirs ».





Mise en scène au cœur d'un parc ou d'un jardin, la maison est au centre d'une composition qui regroupe les annexes: terrasse, balcon, perron, emmarchement, garage, atelier, jardin d'hiver... un mur de clôture et le portail d'entrée.

La surface de la maison augmente car elle est dotée de nouvelles fonctions : les pièces de réception ou d'apparat (hall, salon, véranda, jardin d'hiver...), les pièces privées (chambre, salle de bains...) et les pièces de services (office, cuisine, lingerie...).



La Villa concrétise un nouveau rapport entre la Ville et la Nature, les rues étroites deviennent des boulevards larges, aérés, plantés d'arbres. Ils sont bordés de propriétés également plantées d'arbres et d'arbustes et entourées d'un mur.

La principale caractéristique urbaine de la villa c'est **le recul de la maison par rapport à la rue.**

Pour s'informer sur l'histoire des maisons

CAUE

www.caue80.asso.fr

Fédération nationale CAUE

www.fncaue.asso.fr

rubrique ABCédaire du particulier

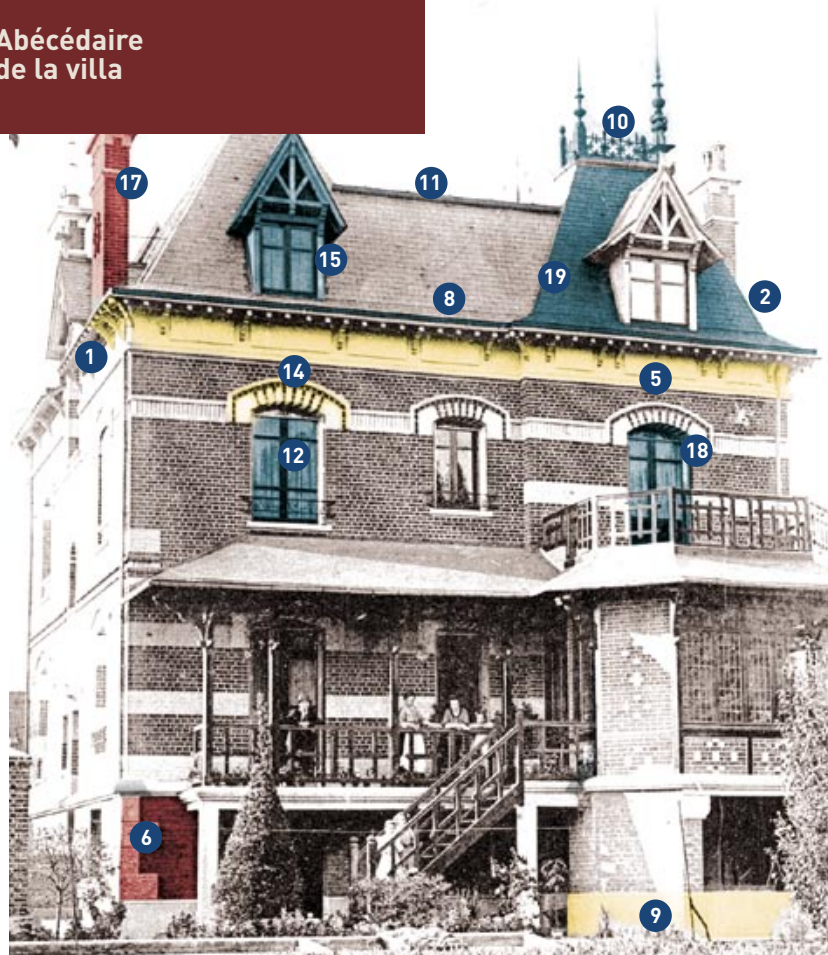
Maisons paysannes

www.maisons-paysannes.org

Direction Régionale de l'Environnement de Picardie

www.picardie.ecologie.gouv.fr

rubrique Atlas des paysages de la Somme
- le cadre bâti.

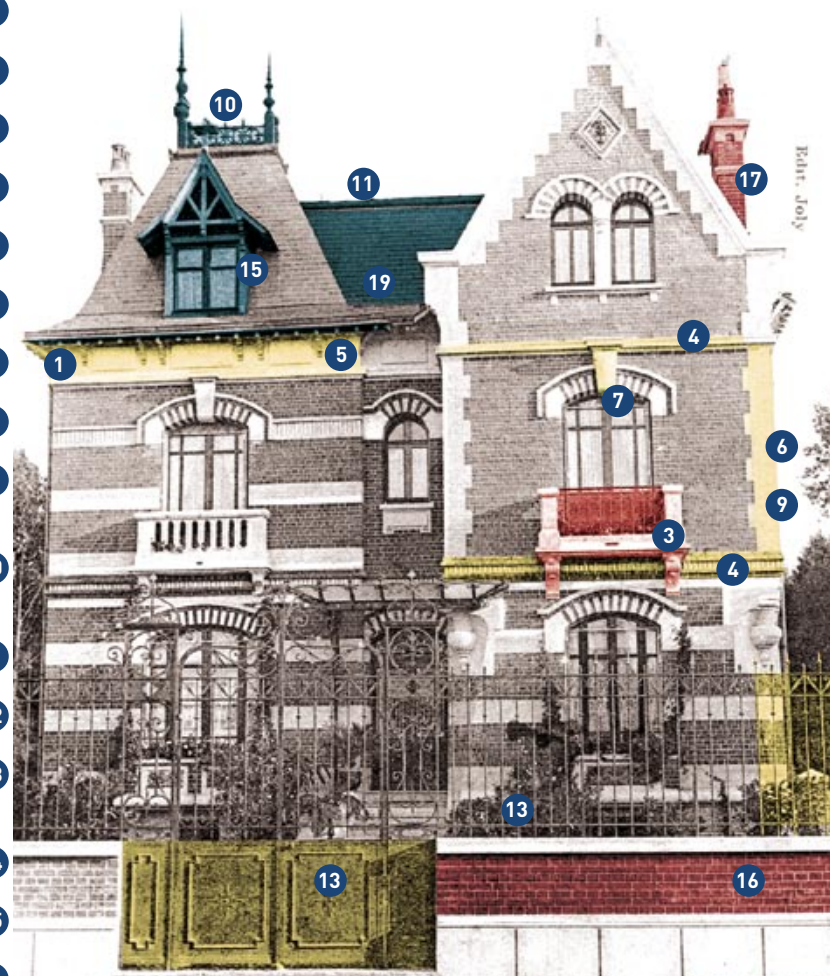


Les villas se libèrent des modèles locaux et multiplient les effets avec une diversité de toitures, de façades, de fenêtres.

La symétrie des façades n'est plus systématique, les compositions explorent un nouveau dynamisme en reportant des pignons en façades, en prolongeant les toitures, en suspendant le balcon, le bow-window, la marquise etc... aux façades.

L'habitation est prolongée sur l'extérieur par des bow-window ou « oriel », des jardins d'hiver ou des serres qui sont des constructions fermées largement vitrées mais aussi par des espaces mi couverts comme le perron, la loggia, la terrasse, le balcon etc...

- Aisselier ou jambette 1
- Arêtier 2
- Balcon 3
- Bandeau 4
- Corniche 5
- Chaînage d'angle 6
- Clé 7
- Egout avec coyau 8
- Enduit ciment peint ou non peint 9
- Epi ou crête de faitage 10
- Faitage 11
- Fenêtre 2 ouvrants 12
- Grille d'entrée et de clôture 13
- Linteau 14
- Lucarne 15
- Mur « bahut » de clôture 16
- Souche de cheminée en brique 17
- Tableau de porte ou de fenêtre 18
- Toiture à multiples pans 19



La brique est le matériau de base, laissé apparent en général.

La polychromie est présente sous différents aspects : la brique est tantôt appareillée pour créer des motifs géométriques, tantôt associée à des briques vernissées ou des moellons de craie ou des galets de silex près du littoral. Elle est recouverte d'un enduit en ciment imitant parfois les ossatures bois des colombages normands, ou tout autre référence à l'histoire.

C'est une période durant laquelle les « arts décoratifs » mobilisent des matériaux et un savoir-faire plus délicat et plus exceptionnel : **céramique, mosaïque, vitraux...**

Les détails constructifs en bois sont nombreux tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. **Les ouvertures (fenêtre, porte, lucarne) sont plus grandes, plus larges et plus hautes. Le volet roulant intégré à la façade apparaît.**



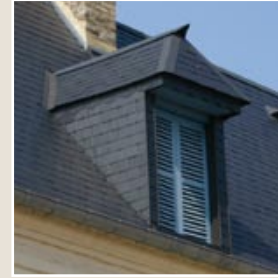
Ardoise naturelle



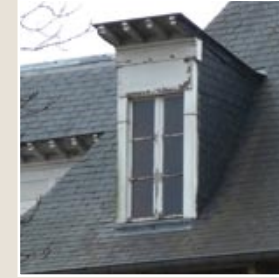
Bow-window. Extension en bois et verre en applique sur la façade.



Clôture et portail. Mur « bahut » surmonté d'une grille en ferronnerie



Lucarne à croupe dite « capucine ». Sa toiture a 3 pans.



Lucarne retroussée dite « chien assis ».



Lucarne rampante dite « chien couché ».



Clôture mur « bahut » surmonté d'une grille en ferronnerie.



Cartouches et Cabochons. Décors en céramique intégrés à la façade.



Lucarne jacobine. Sa toiture a 2 pans.



Loggia balcon couvert.



Perron et porte d'entrée principale.



Enduit ciment. Il imite le colombage en bois ou la pierre.



Epi et crête de **faîtage** et lucarnes « œil de bœuf ».



Tuile plate.



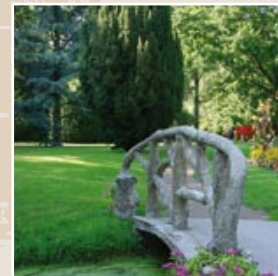
Fenêtre et balcon en bois.



Fenêtre. Multiples vantaux et petit bois.



Jambette. Élément de menuiserie permettant de prolonger le toit.



Herbier. Jardin exotique et « rocaille ».

La valeur du patrimoine « maison » est multiple :

Elle est économique et financière car une maison « de charme » authentique et bien entretenue se revendra mieux qu'une maison vétuste...

Elle est culturelle et technique car chaque détail d'architecture est une ouverture vers une variation de formes, d'espaces, de matières, de couleurs, d'outils, de termes et d'adjectifs qui qualifient ces nuances subtiles.

Et, c'est une page de l'histoire locale qu'il est utile de respecter pour contribuer à défendre la diversité des paysages régionaux même si, les mélanges de styles et de références des villas brouillent un peu les esprits.

La poésie des vieilles maisons nourries de souvenirs familiaux, de l'imaginaire attaché aux greniers et aux caves, aux escaliers qui craquent et aux volets qui claquent... est un supplément d'âme qu'une maison neuve produit rarement. Soit le propriétaire lutte contre la dégradation et l'inadaptation pour tendre vers une maison toujours neuve et « au cordeau », soit il apprécie la patine du temps, ces caractéristiques qui soulignent l'authenticité ou l'originalité et s'adapte aux aléas et à l'inexactitude. Le regard du propriétaire sur sa maison est donc primordial.

Il faut également un juste équilibre entre un entretien préventif du bâti, le bricolage et la décoration qu'on peut prendre plaisir à faire soi-même et les travaux curatifs ou spécialisés qui doivent être confiés à des professionnels qualifiés. Le propriétaire doit alors savoir devenir un commanditaire averti d'études et de travaux.

→ Entretien et surveiller

- L'architecture de la villa est souvent complexe avec une multiplication des décors et des volumes de toitures et de façades.

Les excès d'humidité

- Décollage des peintures ou des enduits, moisissures, salpêtre, champignons sur les charpentes... l'humidité a des origines diverses qu'il faut détecter rapidement :
 - **Les fuites extérieures** : l'eau de pluie pénètre dans la maison par le toit ou par un ruissellement sur les façades.
 - **Les fuites intérieures** : les appareils électroménagers et les canalisations

d'eau défectueuses.

- **Par capillarité** : l'eau remonte à l'intérieur des murs.
- **Par condensation ou par stagnation de vapeur d'eau** dans les pièces d'eau mal ventilées.
- **Une mauvaise exposition** de la maison au soleil.

- **Surveiller les toitures complexes des villas, particulièrement les réseaux d'eaux pluviales** : gouttière, chéneau, descente d'eau et les dispositifs d'étanchéité des toitures et des façades. Cela évite les risques d'humidité par infiltration ou par capillarité.

- **Améliorer la ventilation** en aérant quotidiennement, en installant une ventilation mécanique ou des grilles d'aération, si possible dans chaque pièce.

Le vieillissement de la maçonnerie

- La brique, ou la pierre, en soi ne vieillit pas ; toutefois, la maçonnerie se « patine » c'est-à-dire que les parements et les joints s'encrassent, se recouvrent de parasites (mousses, lichens) ou d'efflorescences, les joints se délitent.

- **Éliminer les différentes formes de végétation** qui s'installent dans les maçonneries en les détachant avec prudence pour ne pas altérer les joints.

- **Employer une technique de nettoyage adaptée à la nature du matériau** :

- sur les salissures molles, nettoyer par ruissellement d'eau et brossage à la brosse douce.
- sur les matériaux durs, nettoyer par pulvérisation basse pression et brossage ou par hydro-gommage à basse pression (1 à 3 bar maxi) en adaptant la pression et la distance de la buse à la dureté du parement.

L'entretien des menuiseries et des boiseries

- Les nombreuses menuiseries et boiseries intérieures et extérieures des villas doivent être conservées autant que possible et leur remplacement effectué en dernier recours et dans le même matériau.

- **Entretien et repeindre régulièrement les portes et les fenêtres et les volets exposés à l'extérieur.**

A défaut, on peut poser une lasure colorée, éviter l'utilisation du vernis à l'extérieur car les UV dégradent la finition et le matériau.

- **Appliquer une cire naturelle sur les boiseries d'intérieur.**

La préservation des éléments secondaires caractéristiques

- Ce sont par exemple les volets (battants et roulants) et les persiennes en bois, les petits éléments de stabilité et de sécurité comme les garde-corps ou les appuis de fenêtres et les éléments de décor. A l'extérieur, ce sont aussi les murs de clôture ou les portails de ferronnerie...



→ Modifier sans dénaturer

Les villas sont peu transformées par les propriétaires car elles sont souvent bien construites avec des matériaux «nobles», grandes et éclairées par de nombreuses fenêtres.

Transformer une villa n'est pas toujours possible. L'architecture de la maison doit guider le projet d'aménagement et il faut préalablement en établir la «carte d'identité»: son histoire, ses caractéristiques architecturales, ses qualités, ses défauts, les désordres apparents.

Les réaménagements

- Ils correspondent à de nouveaux usages comme une installation de sanitaires ou de nouvelles fonctions comme un bureau, une véranda... cela se traduit par l'adaptation de pièces existantes.
- Dans le cas particulier de la division d'une villa pour créer plusieurs logements ou des bureaux, il faut être prudent car ces transformations sont rapidement inadaptées au regard de la structure du bâtiment. En outre, elle peut être infaisable par ses effets induits: création d'espaces collectifs (hall et locaux poubelles...), la sécurité incendie, le stationnement des résidents, etc.
- Vérifier en mairie la réglementation pour étendre une maison ou changer sa destination.
- Recourir à un architecte pour établir le diagnostic de l'état du bâtiment et vérifier la faisabilité des transformations.
- Préserver au maximum les décors de murs, les plafonds moulurés, les

éléments menuisés comme les portes-fenêtres, les bow-window...

- Vérifier la compatibilité entre la transformation d'une pièce existante et la solidité de la structure en place: Éviter de démolir les murs porteurs, de trop percer les planchers et bien évaluer le surpoids des éléments créés aux étages. Intégrer la création de fenêtre ou de porte dans la composition des façades et des toitures d'origine.

Les modifications ponctuelles

- Elles sont souvent motivés par la nécessité économique ou pour faciliter ou réduire l'entretien.
- Rester dans la palette d'origine des matériaux et des couleurs sur les éléments principaux comme les façades et les toitures pour que l'effet d'ensemble homogène soit conservé avec les dépendances.
- Rechercher une palette de couleurs plus nuancée pour les éléments secondaires comme les menuiseries ou les volets, la zinguerie, la ferronnerie.
- Refaire à l'identique des matériaux d'origine lors des interventions ponctuelles: reprise de joints, de brique, etc.
- Intégrer l'installation de câbles ou de coffrets (gaz et électricité...) dans les éléments de décor de la façade et choisir un aspect proche de la paroi sur laquelle ces accessoires sont fixés.

Concilier villa et enjeux environnementaux

- Améliorer les performances énergétiques d'une maison sans dénaturer son architecture conduit parfois à associer différentes solutions selon l'usage des pièces ou l'orientation des façades.

- Choisir son type d'isolation sans gommer les décors intérieurs et extérieurs:

- L'isolation intérieure est actuellement la plus pratiquée car elle est simple à mettre en œuvre et peut se réaliser progressivement dans le sous-sol, l'entresol ou le grenier. Elle est souvent inadaptée dans les pièces nobles: hall, salon, séjour... souvent revêtues de parois menuisées ou de décors, moulures, etc.

- L'isolation extérieure est plus lourde à mettre en œuvre, elle affecte le caractère d'une façade richement décorée.

- L'isolation des parois vitrées et le maintien des fermetures (volet, persienne). Fenêtre, porte, véranda, bow-window... sont mieux isolés par un double vitrage. Pensez à isoler les coffrets des anciens volets roulants.

Dans une villa, la tentation de remplacer les menuiseries et les volets en bois par du PVC, souvent moins chers, n'est pas souhaitable pour plusieurs raisons: la taille des menuiseries PVC est plus large que le bois ou le métal: inélégant d'un point de vue esthétique, cela réduit la surface d'éclairage naturel de la fenê-

tre. Paradoxalement, les bonnes performances d'isolation de la menuiserie PVC réduisent la ventilation naturelle de la construction. La mauvaise tenue au feu du PVC présente de réels risques en cas d'incendie.

- Installer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Cela est possible si c'est compatible avec l'orientation au soleil et avec la taille de la paroi sur laquelle on les pose, sur la maison ou sur ses dépendances. Les installations de taille importante et visibles depuis l'espace public nécessitent au préalable une étude architecturale et technique.

- Améliorer la maison des personnes vieillissantes ou handicapées.

Il s'agit de prévoir une «unité de vie» sur un seul niveau c'est-à-dire: cuisine, salle d'eau, WC, séjour et 1 chambre.

Parmi les aménagements nécessaires, on peut citer:

- Aménager des passages de 0,90 m de largeur minimum avec des seuils de 2 cm au plus de hauteur.
- Installer les équipements de commande manuelle à des hauteurs situées entre 0,50 m et 1,30 m du sol: interrupteur, sonnette, prise électrique, commande de chauffage mais aussi poignée de fenêtres...
- Préférer des revêtements de sol non glissants.

Pour financer des travaux sur une maison

Agence Départementale d'Information sur le Logement www.anil.org
ADEME point «info énergie» www.ademe.fr/picardie ou www.logement.gouv.fr
Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat www.anah.fr
Fondation du Patrimoine www.fondation-patrimoine.com
Maison Départementale des Personnes Handicapées www.somme.fr
rubrique Santé et Social- handicap

→ S'adresser au bon professionnel et vérifier les autorisations administratives

Vérifier la réglementation, choisir les entreprises, diriger un chantier n'est pas à la portée de tous : il faut en avoir la capacité et le temps. Il est indispensable de savoir confier à temps certaines études, certains travaux d'entretien ou de transformation à des professionnels et éviter de les « bricoler » soi-même. Ils sont experts dans leur domaine et assurés pour les prestations qu'ils vous offrent : des garanties non négligeables.

L'entreprise

- Dans son domaine de compétence et son corps de métier, l'entreprise assure l'exécution des travaux commandés par le client (le maître d'ouvrage) et correspondant au projet de l'architecte quand il est intervenu.

- **Marché unique** : c'est un marché passé avec une entreprise générale qui exécute l'ensemble des travaux, ou en sous-traité une partie et dirige le chantier.

- **Marché alloti** : des marchés sont passés avec chacune des entreprises choisies. Le maître d'ouvrage coordonne et organise le chantier.

- **Les marchés privés de travaux sont libres. Il est néanmoins conseillé de :**
 - constituer un dossier de présentation de votre projet avant de consulter les entreprises.
 - consulter plusieurs entreprises, si possible qualifiées.

L'architecte

- On peut confier à un architecte des missions plus ou moins approfondies sur la réhabilitation d'une maison : conseil, étude, réalisation. Les honoraires de l'architecte sont fixés librement en fonction de l'étendue et la complexité de sa mission.

- **Une étude de diagnostic et de faisabilité.** L'architecte assure le relevé de la maison et en établit un diagnostic global : architectural, technique et réglementaire, il évalue les hypothèses de transformation ou d'adaptation de l'existant au programme d'aménagement que vous lui formulez et vérifie les contraintes réglementaires.

- **Une mission de demande de permis de construire.** L'architecte assure la conception de votre projet et vous assiste pour la constitution du dossier de demande de permis de construire. Le recours à l'architecte est obligatoire pour toute demande de permis de construire d'un projet portant la surface SHON* de l'habitation à plus de 170 m².

- **Une étude de projet.** L'architecte assure la conception du projet, vous assiste pour la demande de permis de construire et sera chargé de la conception technique de votre maison. Vous pourrez ensuite prendre personnellement en main la phase de consultation des entreprises et de réalisation de l'ouvrage.

- **Une mission complète** L'architecte assure la conception du projet dans ses moindres détails, vous assiste pour la demande de permis de construire, sélectionne avec vous les entreprises chargées des travaux et dirige le chantier jusqu'à la réception des travaux.

Les autorisations administratives pour effectuer des travaux

- En général, les travaux engendrent une autorisation administrative :

- **Etablir une « Déclaration préalable »** si les travaux :

- créent une surface SHOB* de 2 m² à 20 m²,

- ne modifient pas le volume de la construction initiale, ne créent pas de percement ou d'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur.

- en cas de ravalement de façade ou de remise en peinture,

- en cas de réfection d'une toiture si elle change l'aspect extérieur de la construction, et si le terrain ne se situe pas dans un secteur protégé*.

- **Etablir un « Permis de construire »** si les travaux :

- créent une surface SHOB* de plus de 20 m²,

- modifient le volume de la construction initiale, accompagné du percement ou de l'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur,

- changent la destination de l'habitation et s'ils sont accompagnés d'une modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment,

- et si le terrain se situe dans un secteur protégé*.

- **Déposer une « Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux »** un mois maximum après la fin des travaux.

*Lexique

Secteur protégé : site ou périmètre autour d'un monument historique. Se renseigner en mairie.

SHOB surface hors œuvre brute : c'est le total des surfaces de plancher de chaque niveau de l'habitation mesurées à l'extérieur des murs. Il comprend les toitures-terrasses, les loggias, les balcons, les garages, les dépendances, les combles et sous-sols aménageables ou non.

SHON surface hors œuvre nette : elle s'obtient en déduisant de la SHOB les surfaces de planchers d'une hauteur inférieure à 1,80 m, les combles non aménageables, les toitures-terrasses, les loggias, les balcons, les sous-sols sans ouvertures sur l'extérieur uniquement affectés aux usages suivants : garage, cave, chaufferie.

Pour s'informer sur les professionnels de l'architecture et de la construction
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Picardie www.architectes.org
Chambre des Métiers www.cm-somme.fr
Annuaire des entreprises qualifiées « qualibat » www.qualibat.com
Fédération Française du Bâtiment www.ffbatiment.fr

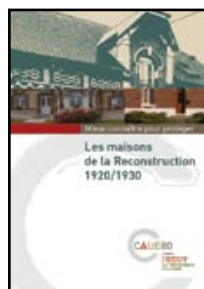
Pour s'informer sur la réglementation et les démarches administratives
Se renseigner en Mairie de la commune ou consulter le site :
www.permisdeconstruire.gouv.fr
Service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Somme (en secteur protégé) www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap80



Mieux connaître pour protéger

comporte également :

- Les maisons bourgeoises
- Les maisons ouvrières
- Les maisons paysannes
- Les maisons de la Reconstruction 1920/1930



Nous remercions pour leur collaboration :

- l'association Maisons Paysannes de la Somme,
- les services en charge de l'urbanisme et du droit des sols des villes d'Amiens, de Péronne et la DDE 80,
- le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Picardie.

Conception / réalisation : Thérèse Rauwel CAUE

Création graphique : www.tri-angles.com

Imprimerie Leclerc Abbeville



Sauf mention particulières photos issues des fonds photographiques du CAUE, SDAP, Ville d'Amiens.

Cartes postales issues des fonds privés Dupré, Hénocque, Lemaire.

Publication issue
d'un partenariat avec :



Dépôt légal : mai 2009.

ISBN : 2-911428-08-0 [coll.] / 2-911428-11-0

Droits de reproduction réservés : CAUE de la Somme 2009.