

Les
fiches
conseil

RÉHABILITER UNE MAISON ANCIENNE DANS LE LOIRET

Réhabiliter une maison ancienne implique de prendre le temps de se renseigner sur son mode de construction et les transformations dont elle a fait l'objet, pour mieux appréhender ses qualités et son potentiel. Une maison ancienne est un élément de patrimoine pour la ville ou le village où elle a été construite. En la valorisant par une réhabilitation de qualité, son propriétaire augmentera sa valeur patrimoniale, dans son propre intérêt et aussi dans l'intérêt de tous.

Il conviendra de distinguer les constructions « pré-industrielles (1) » des constructions plus récentes faisant appel à des matériaux et des techniques largement diffusées.

Les constructions anciennes ou pré-industrielles ont été édifiées avec les ressources locales : matériaux et savoir-faire. Elles utilisent de façon optimale le potentiel de leur site d'implantation, notamment pour se protéger des vents et des pluies.

Ces liens avec le territoire leur confèrent leur « caractère », et c'est ce qu'il conviendra de valoriser, tout en sachant qu'il est difficile et coûteux de construire avec des techniques et matériaux du passé.

Un temps de réflexion et de documentation sera indispensable et évitera des erreurs regrettables par la suite.

(1) : les constructions pré-industrielles se situent globalement avant les années 30. À la campagne, la transition vers des techniques de constructions industrialisées s'est faite plus tardivement qu'en ville.

Des constructions plus récentes, comme les « villas » des années 30 peuvent aussi présenter des éléments de patrimoine que l'on souhaitera préserver.



Énergie et patrimoine

Les modes de chauffage que nous connaissons actuellement sont récents. Jusqu'au milieu du XX^e siècle, les maisons étaient chauffées au bois ou au charbon et bénéficiaient à ce titre d'une bonne ventilation.

L'humidité étant présente dans beaucoup de constructions anciennes, il faut veiller à maintenir une ventilation permanente des ouvrages, en évitant absolument les enduits extérieurs et intérieurs étanches (voir la fiche Enduire un bâti ancien à la chaux naturelle, CAUE du Loiret).



Volumétrie et proportion des maisons rurales du Loiret

Les bâtiments du Loiret se caractérisent par l'horizontalité et la continuité de leur structure bâtie.

Les volumes de base présentent des proportions en plan plus longues que larges. Ils sont couverts par des toitures à 2 pentes. Les extensions, qui participent à l'équilibre des formes, sont constituées d'appentis ou de basse-goutte.

Les menuiseries en bois

Les volets et les portes sont peints dans les couleurs généralement froides issues du mélange d'oxyde métallique à de la chaux. On obtient ainsi des gris clairs, bleus ou verts pâles. Une autre technique traditionnelle consistait à badigeonner les bois du sang des animaux abattus. Cela donnait des teintes brunes, violacées, proches du noir. On peut aujourd'hui s'inspirer de ces teintes.

Avant le remplacement des menuiseries, il convient toujours d'envisager une réparation, moins coûteuse.

Façades et ouvertures

Les façades sont composées de pleins et de vides, de murs et de percements. C'est de leur relation que dépend l'harmonie de la façade.

Ainsi le choix des ouvertures (formes, surfaces) doit être guidé par une double préoccupation :

- accord avec la fonction intérieure ; nature de la pièce à éclairer, surface, quantité de lumière nécessaire ou souhaitée,
- accord avec les autres percements qui composent la façade.

La symétrie n'est pas une disposition habituelle dans les maisons rurales. Les pleins dominent sur les vides. Les pignons sont rarement percés.



Toitures et couvertures

D'une façon générale, la toiture des constructions du Loiret est à deux pentes, terminée au ras des pignons. Très fréquemment, des annexes (appentis et basses-gouttes) sont couverts d'une seule pente. Ils créent une certaine continuité visuelle avec le sol.

Le matériau de couverture

Dans le Loiret, tuiles plates et ardoises sont utilisées. Lors de réfection de la couverture, un remaniement est à envisager. En cas de remplacement ou de réfection globale, le choix du matériau devra être testé en fonction de l'environnement immédiat du projet et se référer pour la couleur, le relief, la texture et le module à l'aspect des matériaux traditionnels en usage dans la région. Des produits en matériaux naturels sont à privilégier.



Les lucarnes

Les combles des maisons anciennes, notamment en milieu rural, n'ont jamais été conçus pour être habités. Toutefois la hauteur assez importante du mur gouttereau et les pentes des toitures (40° à 45°) facilitent l'aménagement. Fermées à l'origine par une porte pleine, les lucarnes traditionnelles peuvent être aménagées pour recevoir une fenêtre à carreaux ou à plein vitrage.

Lors de l'aménagement des combles, éviter de multiplier les lucarnes. L'intégration de châssis de toit de format vertical, posés au nu de la couverture peut être une solution satisfaisante.



Les cheminées

Les cheminées sont placées au nu des pignons. Elles peuvent apparaître sur un refend intermédiaire lorsqu'une étable, une grange ou tout autre bâtiment est accolé à la maison. Dans tous les cas, elles sont situées sur l'un des côtés du faîtage. Les souches, en briques, sont donc traditionnellement placées à proximité immédiate du faîtage. Elles se terminent par un bandeau d'un ou deux rangs de briques en saillie, suivies d'un rétrécissement symétrique. Même lorsqu'il existe un four extérieur, la cheminée est incluse au pignon.



Maison individuelle, Arbois (39).

Architectes : Michel CHEVALLIER - Paul André RITZENTHALER.
Photos CAUE du Jura.



Une place pour la création

La réhabilitation d'une maison ancienne n'exclut pas une touche contemporaine. Ce peut être dans le cas d'une extension (voir la fiche *Agrandir sa maison*) ou la création de nouveaux percements. Dans le cas d'aménagement de bâtiments de ferme, les ouvertures de granges peuvent être utilisées pour l'éclairage ou l'accès à des pièces de vie. Il convient alors de traiter la totalité de ces ouvertures en maintenant les proportions, les jambages maçonnés et les linteaux.

Une introduction d'éléments simples et contemporains peut apporter une solution fonctionnelle pour une extension ou une liaison entre bâtiments.



Gîte rural Bambois, Lurais (36)

Pensez à la place du végétal autour de la maison et en façade.



Les jardins de Roquelin, Meung-sur-Loire

BIBLIOGRAPHIE

photos CAUE du Loiret

- *Maisons et Paysages du Loiret*, Bruno Martinet, Éd. Créer, 1988
- *La maison rurale en Ile-de-France*, Pierre Thiébault, Éd. à compte d'auteur, 1995
- *Habitat rural de la région Centre*, CRDP Orléans-Tours. DRE, Éd. SEPR, 1984
- *Comment massacrer efficacement une maison de campagne en dix-huit leçons*, Renaud Camus, Éd. Privat, 2006
- *La maison ancienne / Construction, diagnostic, interventions*, Jean Coignet, Laurent Coignet, Éd. Eyrolles, 2004
- Site www.maisons-paysannes.org
- Site www.caue-observatoire.fr/