



Mieux connaître pour protéger

Les maisons bourgeoises



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

Les maisons bourgeoises

Les «maisons bourgeoises» de la Somme constituent un ensemble historique ancien car à chaque époque de développement des échanges marchands par voies terrestres, fluviales et maritimes : au Moyen Âge, au XVIII^e et au XIX^e siècle, offrent aux propriétaires les moyens financiers de créer des logis plus grands et plus solides.

Dans les bourgs et dans les grandes fermes, l'architecture bourgeoise reste proche par sa simplicité de l'architecture paysanne. Au fil du temps, la maison bourgeoise emprunte aux styles de chaque époque, adaptés ou interprétés par la tradition locale.

S'il est parfois négligé, ce patrimoine nous est parvenu dans un état très 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 l'isolant, en l'équipant de systèmes plus efficaces en matière de chauffage et de ventilation, en utilisant des énergies renouvelables, en adaptant le logement aux personnes vieillissantes ou handicapées... entres-autres enjeux environnementaux, économiques et sociaux d'aujourd'hui et de demain.

Doullens 1910



Brottonne, edit. - Hornoy.

Hornoy le Bourg 1906



C'est une architecture souvent simple et fonctionnelle qui recourt à des matériaux naturels, nobles et pérennes, elle est plus ou moins décorée selon le statut et la fortune du propriétaire. Le bâti compte un à deux étages, plus les combles ou les greniers.

Les «maisons bourgeoises» dans la Somme, ce sont les maisons des villes et des bourgs : la maison du commerçant, de l'artisan et du notable. Aux extrémités de l'échelle sociale, c'est aussi l'hôtel particulier, la maison de maître et l'amiénoise «cossue».

L'activité commerciale du propriétaire a pu modifier les façades initiales pour y adjoindre des ouvertures plus grandes, des vitrines et des enseignes.





La maison de commerçant ou d'artisan, fréquente dans le centre-bourg, fait partie d'un **ensemble bâti qui comporte d'autres fonctions** comme les hangars, les ateliers, les boutiques ou les garages. La cour de service a une fonction utilitaire, on y accède depuis la rue par une porte cochère.

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



La tradition de regroupement de la population dans les villes et les villages, le passé souvent fortifié des villes importantes font que **les maisons bourgeoises** y sont également **accolées les unes aux autres, le long des rues et des places.**

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.



Abécédaire de la maison bourgeoise



C'est **une architecture simple et fonctionnelle** qui, durant des siècles, utilise et optimise les ressources locales pour la production des matériaux et le savoir-faire. La maison bourgeoise est plus grande et plus décorée que la maison paysanne néanmoins elle utilise autant la terre argileuse sous forme de brique ou de tuile et la craie, l'ardoise, le bois...

Il reste quelques maisons à ossatures bois sur les places de Rue, Abbeville ou Picquigny; dans l'ensemble, les constructions sont en brique ou en pierre. Le bâtiment principal est surmonté d'une toiture en ardoise à deux ou quatre pans. Dans les villes, la toiture brisée dite «à la Mansart» est fréquente sur l'hôtel particulier et l'immeuble.

- Balcon 1
- Bandeau 2
- Barre d'appui 3
- Chaînage d'angle 4
- Clé 5
- Corniche 6
- Egout 7
- Encadrement de baie pierre 8
- Faîtage 9
- Fenêtre 2 ouvrants 10
- Imposte vitrée 11
- Linteau 12
- Lucarne ou châssis de toiture 13
- Persienne repliable en tableau 14
- Porte d'entrée bois à 1 ou 2 ouvrants 15
- Soubassement 16
- Souche de cheminée en brique 17
- Soupirail 18
- Tableau de porte ou de fenêtre 19
- Toiture à 2 ou 4 pans 20
- Volet persienné 21



Il en résulte **une palette délicate de matériaux et de couleurs**. Selon les périodes de l'histoire locale, elle est plus ou moins pourvue de décors, les détails qui peuvent apparaître comme tels sont souvent des solutions pour éloigner la pluie des murs comme les soubassements, les bandeaux et les corniches.

Les ouvertures (fenêtre, porte, lucarne) toujours plus hautes que larges. La brique est le matériau de base, laissé apparent en général. La pierre est présente pour rehausser les pilastres, chaînages d'angle, corniches, bandeaux, linteaux, appuis de fenêtres et frontons des lucarnes.



Appareillage «rouge barre». Mise en œuvre qui superpose un ou plusieurs lits de brique et un lit de moellons de craie.



Appareillage «à couteaux». Terminaison haute du pignon qui permet de constituer un angle régulier, ici en brique.



Appareillage «à la française». Il superpose un lit de largeur et un lit de longueur de brique.



Ici, les joints sont en relief, dénommés joints «à l'anglaise».



Brique du Nord. Sa dimension est 22 x 11 x 6 cm, sa forme et sa couleur varient selon les argiles qui la compose et la durée de cuisson artisanale.



Ardoise naturelle de couleur violette.



Bow-window ou «oriel» en bois et en verre. Extension en applique sur la façade.



Barre d'appui et garde-corps en ferronnerie.



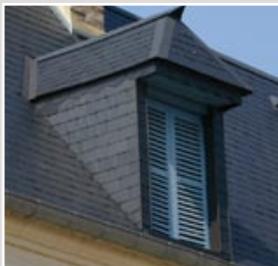
Epi et crête de faitage en ferronnerie.



Fenêtre à deux ouvertures ou «vantaux» et à petits bois



Lucarne à «bâtière». Sa toiture a 2 pans.



Lucarne «capucine». Sa toiture a 3 pans.



Lucarne «tabatière». Simple châssis de toit.



Persiennes repliables en tableau en bois ou métal.



Porte «cochère». La taille permet le passage d'une voiture à cheval. Elle est composée de 2 grandes portes de bois plein munies parfois d'un passage piéton en partie basse.



Porte d'entrée en bois. Souvent large et haute, parfois à deux vantaux, surmontée d'une imposte vitrée.



Tuile mécanique.



Volet persienné en bois. Ici la fermeture est à crémone (barre verticale).



Herbier. Rosier.

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.

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

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 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 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.

- sur les salissures molles, nettoyer par ruissellement d'eau et brossage à la brosse douce.

L'entretien des menuiseries et des boiseries

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

- **Entretenir et repeindre régulièrement les portes et les fenêtres exposées 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 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.



→ Modifier sans dénaturer

Les maisons bourgeoises sont peu transformées car elles sont souvent bien construites avec des matériaux «nobles», grandes et éclairées par de nombreuses fenêtres. Néanmoins, transformer une maison pour l'adapter à ses rêves n'est pas toujours possible. Son architecture 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 ou une extension.

- Dans le cas particulier de la division d'une maison pour créer plusieurs logements, il faut être prudent car ces transformations sont inadaptées au regard de la structure du bâtiment. En outre, elle peut être infaisable par les 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. Souvent située dans les quartiers anciens des communes, elle peut être soumise à une réglementation particulière.

- 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 comme le poids d'une baignoire remplie d'eau ou d'une bibliothèque remplie de livres...

- Intégrer la création de fenêtre ou de porte dans la composition des façades et des toitures d'origine : axer les nouvelles ouvertures sur les fenêtres et les portes existantes. Il est préférable :

- d'ajouter une ouverture que d'élargir une ouverture existante,
- de créer une lucarne plutôt qu'un châssis de toit (vélux) mais le cas échéant, celui-ci aura une taille modeste (0,80 m/1,20 m).

Les modifications ponctuelles

- Elles sont souvent motivées par la nécessité économique ou pour personnaliser l'aspect extérieur de la maison.

- Rester dans la palette d'origine des matériaux et les couleurs sur les éléments principaux comme les façades et les toitures pour que l'effet d'ensemble urbain homogène de la rue soit conservé.

- 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 maison bourgeoise et enjeux environnementaux

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

- Améliorer l'isolation thermique sans gommer les décors intérieurs et extérieurs de la maison.

- l'isolation intérieure des murs est actuellement la plus pratiquée car elle est simple à mettre en œuvre et peut se réaliser progressivement. Elle est possible dans les greniers, les pièces courantes, les entresols et le sous-sol. Dans les pièces «nobles» : salon, hall, séjour... aux murs et plafonds décorés ou aux meubles intégrés aux murs, cette solution sera évitée.

- l'isolation extérieure des murs est plus lourde à mettre en œuvre, elle efface le caractère d'une façade de qualité notamment pour la façade sur rue.

- l'isolation des parois vitrées et le maintien des fermetures (volet, persienne). Il faut améliorer l'isolation des parois vitrées (fenêtres, portes, porte-fenêtres et vitrages fixes) en entretenant ou en créant des fermetures et en posant un double vitrage. Si le remplacement complet ou partiel des menuiseries s'avère indispensable, préférer des matériaux identiques à ceux existants.

- 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. 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.

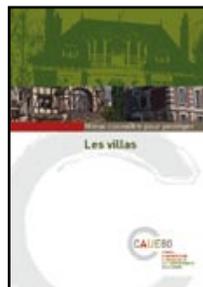
Pour s'informer sur les professionnels de l'architecture et de la construction
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Picardie www.architectes.org
Chambre des Métiers www.cm-somme.fr
Annuaire des entreprises qualifiées « qualibat » www.qualibat.com
Fédération Française du Bâtiment www.ffbatiment.fr

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



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.