

EXTENSION D'UNE MAISON DE VILLE

Exemple de rénovation et extension d'une maison de ville des années 30 à Albi

ALBI, TARN - 2015

[Maîtrise d'ouvrage]

Propriétaire privé

[Maîtrise d'œuvre]

Paul Etienne Guillermin, architecte DPLG

[Type de travaux]

Rénovation et extension

[Durée du chantier]

2 ans

[Fin du chantier]

printemps 2015

[Surface]

170 m2 habitables (existant & extension)

[Coût des travaux TTC]

200 000 euros (80 000 euros pour la rénovation et 120 000 euros pour l'extension)



[DÉMARCHÉ DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE]

Ancienne propriété familiale, cette maison faisait partie auparavant d'une grande propriété, entourée d'un terrain important. Un partage familial a été fait entre les 3 enfants, afin que chacun puisse avoir une partie du jardin et d'un bâtiment.

Le jardin, au centre de ce "partage" est resté "commun" dans l'aménagement (pas de clôtures), ce qui permet d'avoir un véritable poumon vert arboré et convivial, utilisable par toute la famille.

L'ancienne maison a été réhabilitée et une extension a été ajoutée dans le prolongement à l'arrière (côté jardin) pour créer un séjour / salle à manger, une cuisine, un bureau et deux terrasses permettant d'ouvrir la maison sur les espaces extérieurs.

Des choix simples mais judicieux et cohérents ont permis une réhabilitation et une extension de qualité, répondant aux besoins des propriétaires.

[IMPLANTATION ET CONCEPTION]

La maison d'origine, construite dans les années 30, est implantée NORD-SUD, perpendiculairement à la rue. Elle a reçu l'adjonction de deux petites annexes côté NORD (salle d'eau et buanderie), qui viennent en extension de la maison, mais sans intérêt, ni architectural, ni fonctionnel. Une grande remise vient séparer la partie maison du jardin à l'arrière.

1. Façade EST après rénovation : l'extension vient en prolongement de la maison existante
2. Pignon SUD EST avant travaux
3. Pignon SUD EST après travaux



Le projet a pris le parti de réorganiser ces différents volumes initiaux en les simplifiant :

- la maison a été conservée dans son volume d'origine,
- une nouvelle construction a été faite en prolongement de la maison (en remplacement de 2 annexes originelles), comme une extension qui vient "terminer" la maison, et ainsi valoriser le propret aux espaces extérieurs.



À NOTER : CONCEVOIR UNE EXTENSION

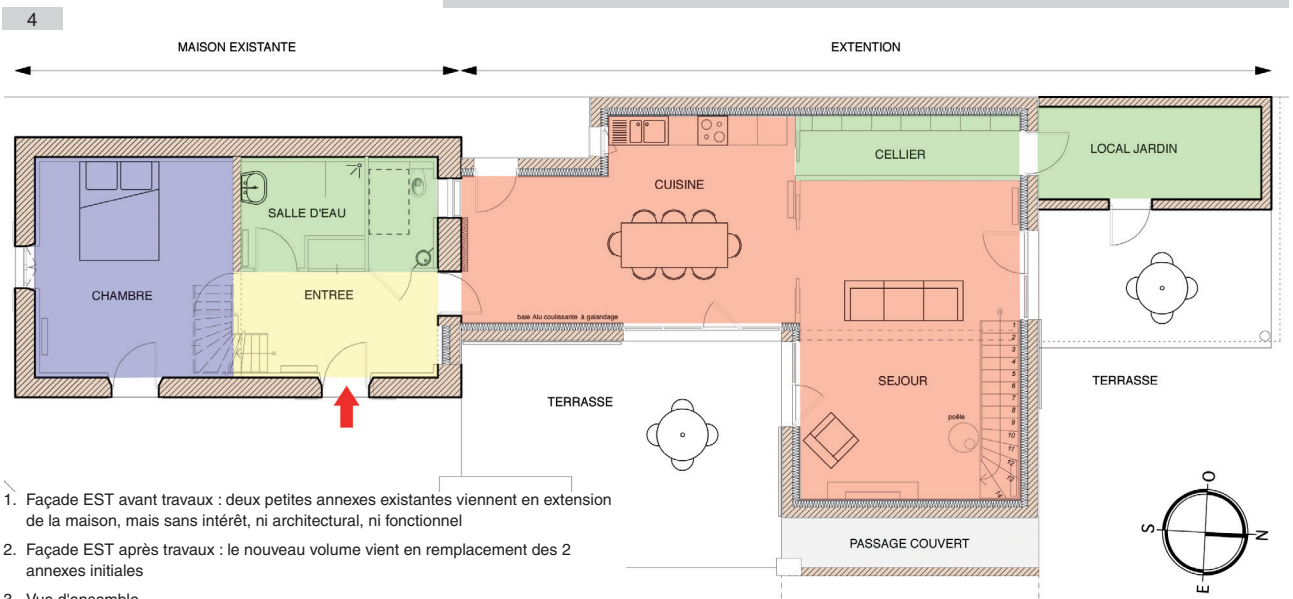
Avant tout projet d'extension une analyse de l'existant s'impose qu'il s'agisse du bâti, de la parcelle et de l'environnement paysager. Se renseigner sur les règles d'urbanisme qui s'appliquent à la parcelle et, le cas échéant, sur les règles de protection Monument Historique, est également primordial pour savoir ce qu'il sera possible de faire ou pas. A partir de là il s'agira de concevoir le meilleur projet architectural qui va à la fois répondre à une problématique précise pour améliorer l'usage de la maison tout en valorisant l'ensemble bâti et en s'adaptant au mieux aux dispositions du terrain et à son environnement bâti et paysager.

> Partir du volume de base : il doit rester l'élément dominant en masse et en hauteur. Le rapport d'échelle entre l'existant et l'extension est primordial pour retenir un choix architectural.

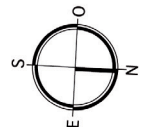
> Tenir compte des abords : au-delà des aspects réglementaires (mitoyenneté, alignement,...), la création d'une extension va parfois transformer les accès, l'attribution des espaces extérieurs (empêcher l'accès vers l'arrière du terrain par exemple), créer des vis-à-vis nouveaux, générer de l'ombre ou restreindre l'apport de soleil dans la maison...

> Élaborer un programme : Comme pour la réalisation d'une maison, il est essentiel avant tout projet de déterminer les besoins en terme de surface, d'usages, de mode de vie, de confort, d'éclairage, de relation avec les autres pièces de la maison ... De même une enveloppe budgétaire doit être définie le plus tôt possible pour que le projet souhaité soit en adéquation avec celle-ci. Parfois le rajout d'une extension peut engendrer des dépenses annexes importantes, notamment au niveau des réseaux (eau, assainissement, chauffage...) mais également de la structure (percements murs porteurs, surcharge s'il s'agit d'une surélévation...).

> Concevoir le projet : au même titre qu'une construction plus importante, l'extension d'une maison est une VÉRITABLE DÉMARCHE ARCHITECTURALE car elle doit répondre à des questions de rapport à l'existant, de proportions, d'équilibre des façades, de qualité des espaces, de traitement des détails, de choix de matériaux.



1. Façade EST avant travaux : deux petites annexes existantes viennent en extension de la maison, mais sans intérêt, ni architectural, ni fonctionnel
2. Façade EST après travaux : le nouveau volume vient en remplacement des 2 annexes initiales
3. Vue d'ensemble
4. Plan rez-de-chaussée : l'extension vient en prolongement de la maison existante



[APPROCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE]

> Réorganisation spatiale :

La maison d'origine a été complètement réorganisée, elle accueille maintenant la partie "nuit". L'entrée d'origine de l'ancienne maison a été déplacée en façade EST. L'ancienne cuisine a été transformée en chambre, la 2ème pièce (chambre à l'origine) a été transformée en nouvelle entrée, desservant ainsi les espaces "nuit" et "pièces d'eau" (salle de bain, WC) aménagés dans la maison ancienne, et les pièces de vie (cuisine, salon, bureau) aménagées dans l'extension.

L'extension a été créée à l'emplacement de deux annexes (véranda, dépendance) pour aménager la partie "jour" de la maison.

> Menuiseries :

Les anciennes menuiseries en bois ont été remplacées par du double vitrage 4/16/4 gaz argon ($U_w < 1,6$).

La porte d'entrée d'origine a été déplacée dans la nouvelle remise faisant liaison avec le jardin.

> Chauffage et eau chaude sanitaire :

Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz de ville de 1996, qui assure également l'eau chaude sanitaire. Lors d'un prochain remplacement, les propriétaires opteront pour une chaudière à condensation.

Les radiateurs sont équipés de robinets thermostatiques et un thermostat d'ambiance a été installé. Une pompe à chaleur air/air a été installée en appoint, au 1er étage dans le bureau, aménagé sous les remparts de l'extension.



1. Façade NORD avant travaux
2. Façade NORD après travaux : une seconde terrasse est aménagée permettant d'ouvrir l'espace sur le jardin à l'arrière de la parcelle
3. Côté EST, la cuisine créée dans l'extension permet, au moyen d'une grande baie vitrée à galendage, d'ouvrir l'espace sur une première terrasse et minimisant la limite entre intérieur et extérieur
4. Etiquette-énergie et étiquette-climat de la partie extension

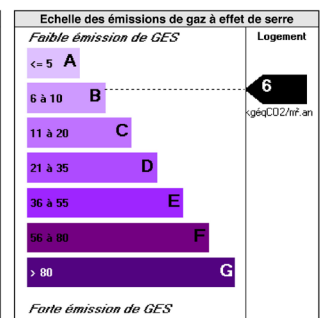
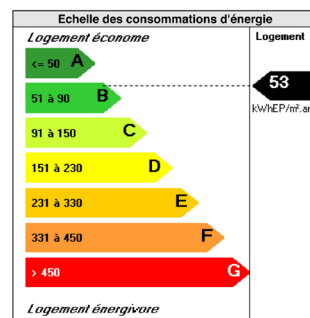
> Ventilation :

Une VMC simple flux hygro B a été installée sur la partie existante et sur l'extension.

> Performances thermiques :

L'extension de la maison est conforme à la réglementation thermique RT 2012 : l'extension atteint une performance estimée d'environ 53 kWh/m².an, compris gaz et électricité.

La partie existante est conforme à la réglementation thermique des bâtiments existants.





1. Rénovation de la maison ancienne : création d'une chambre à la place de l'ancienne cuisine
2. La porte d'entrée d'origine a été conservée, positionnée sur la partie NORD pour accéder de la remise au jardin
3. Détail du plafond de la chambre : création d'un faux-plafond pour l'éclairage
4. Aménagement d'une cuisine ouverte sur la grande pièce de vie dans l'extension



EN SAVOIR +

CONTACTS

» **Atelier d'Architecture Paul-Etienne Guillermin**
51 rue de l'Escapadou, 81 000 Albi
05 63 60 88 46
aag.architectures@orange.fr
<http://peg-architecture.blogspot.fr>

» **Espace Info Energie du CAUE du Tarn**
05 63 60 16 80
infoenergie@tarn.fr
www.caue-mp.fr

» **CAUE du Tarn, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement**
05 63 60 16 70
caue-81@caue-mp.fr
www.caue-mp.fr

À NOTER : L'ESPACE INFO ÉNERGIE DU TARN

L'ESPACE INFO ENERGIE du CAUE du TARN

Le CAUE du Tarn a rejoint le réseau INFO -> ENERGIE mis en place par l'ADEME. Ce service est financé conjointement par l'ADEME, la Région Midi-Pyrénées et le Département du Tarn.

Ce service de **conseils gratuits, neutres et indépendants** apporte des informations sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables, les aides financières, etc. Ce service est à disposition des particuliers, des collectivités, des professionnels et des petites entreprises.

Depuis 2013, l'Espace Info Energie du CAUE du Tarn fait partie du réseau **Rénovation Info Service**, mis en place par le gouvernement, dans le cadre du PREH, Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat.

Consultez le site **Rénovation Info Service** : <http://renovation-info-service.gouv.fr/>



BIBLIOGRAPHIE

- » Fiche pratique CAUE 81 : " Bibliographie : architecture & environnement " ☞
- » Fiche pratique CAUE 81 : " RT 2012 " ☞
- » Consulter le guide " Maison et Environnement " du CAUE 81 ☞
- » Fiches à télécharger sur la thématique " Architecture Durable " ☞
- » Fiches à télécharger sur la thématique " bâtiment et santé " ☞
- » Fiches à télécharger sur la thématique " énergie " ☞
- » Consulter d'autres exemples de réalisations de maisons individuelles ☞

LIENS UTILES

- » Ordre des architectes : <http://www.architectes.org>
- » Réglementation thermique : <http://www.rt-batiment.fr/>