

RÉHABILITATION & EXTENSION CONTEMPORAINE

Exemple de réhabilitation d'une maison en gîte de caractère, situé au coeur du Parc naturel régional du Haut-Languedoc

CASTELNAU-DE-BRASSAC, TARN - 2015

[Maîtrise d'ouvrage]

Porteur de projet touristique

[Maîtrise d'oeuvre]

Reine Sagnes Architecte (mission partielle : conception + permis de construire)

[Type de travaux]

Réhabilitation & extension

[Capacité]

Gîte pour 5 personnes

[Durée des études]

6 mois

[Durée du chantier]

4 ans

[Surface habitable]

130 m² (dont extension 30 m²)

[Coût des travaux TTC]

130 000 euros



1



2

1. Façade SUD OUEST en fin de chantier
2. Façade SUD OUEST avant les travaux
3. Façade SUD EST en fin de chantier : l'extension contemporaine ouvre sur une terrasse extérieure



3

[DÉMARCHE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE]

Les propriétaires avaient déjà réhabilité quelques années auparavant une ancienne grange en gîte de caractère pour 8 personnes sur le même hameau ("La Grange de la Ginestière"). Fort de cette expérience, ils ont racheté une ancienne maison dans le même hameau, afin de la réhabiliter pour l'aménager en gîte de caractère pour 5 personnes ("Le Four de la Ginestière").

Un architecte a assuré la conception du projet, les propriétaires ont ensuite réalisé une bonne partie des travaux eux-mêmes. Les fournisseurs et les entreprises qu'ils ont choisi de faire intervenir pour les travaux qu'ils n'étaient pas en mesure d'effectuer étaient toutes des entreprises locales.

[IMPLANTATION ET CONCEPTION]

La maison date de 1766, il s'agissait de l'habitation des agriculteurs qui possédaient l'exploitation sur le hameau situé au coeur des collines du Parc naturel régional du Haut-Languedoc.

Le bâti d'origine, en pierre et en ardoise, présentait d'intéressants éléments patrimoniaux, que les propriétaires ont décidé de conserver et de valoriser : l'ancien four à pain a été restauré (il peut être utilisé par les locataires), le potager et l'évier en pierre ont été conservés et intégrés dans l'aménagement de la pièce de vie.

Une extension contemporaine a été réalisée au SUD EST, côté jardin. Elle permet d'agrandir la pièce de vie, ce qui offre à la clientèle un espace de jour ouvert entre la cuisine et le coin repas. Cette pièce ouvre, grâce à une grande baie vitrée en façade SUD EST, sur une terrasse en bois, qui permet de redonner un rapport différent au jardin : l'été elle devient une pièce supplémentaire de la maison.



2



3



1

1. Extension contemporaine en façade SUD EST : elle ouvre au rez-de-chaussée sur une terrasse extérieure en bois, à l'étage la terrasse accessible permet d'offrir un accès à l'extérieur pour la chambre
2. Vue de la grande pièce de vie qui ouvre largement sur la terrasse grâce à une baie vitrée
3. Vue de la grande pièce de vie, avec la cuisine ouverte en fond de pièce

[APPROCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE]

Pour les matériaux employés et les équipements installés, les propriétaires ont privilégié le plus possible le recours à des techniques simples, faciles à mettre en oeuvre et issues des savoir-faire locaux. Le choix s'est porté le plus possible vers des matériaux biosourcés lorsque ce choix se justifiait, mais l'emploi de matériaux issus de la pétrochimie n'a pas été écarté lorsque nécessaire. C'est le pragmatisme qui a guidé avant tout les propriétaires, plus qu'une réelle volonté "écologique".

> Murs en pierre :

Les murs extérieurs en pierre de la partie ancienne ont été rejointés après avoir été sablés, avec un mélange de sable et de chaux.

> Murs de l'extension :

Les murs de l'extension ont été réalisés avec du bois issu de la propriété du maître d'ouvrage, sauf le bardage extérieur qui a été fourni par une scierie locale : la longueur des planches était trop importante, elle nécessitait un usinage particulier. Les essences ont été choisies pour leur durabilité et leur aspect local : le bardage extérieur est en mélèze local (tarnais), le bardage intérieur et le bois de l'ossature sont en douglas.

> Isolation des murs :

Les murs situés à l'ouest et au nord ont été isolés avec de la fibre de bois fournie par une entreprise locale. Les épaisseurs sont variables selon les endroits (8 ou 10 cm), soit une résistance thermique R de 2.22 m²K/W pour le 8 cm ou R de 2.78 m²K/W pour le 10 cm (pour comparaison, la réglementation thermique " bâtiments existants " impose un R minimum de 2,3 m²K/W).

Le mur de la pièce du four contre le talus a été doublé avec de la brique de 5 cm posée devant un isolant de type mousse de polyuréthane de 10 cm (ce matériau a été choisi en raison du risque d'humidité), le mur a été drainé à l'extérieur. Les briques ont été plâtrées.

Les murs de l'extension en ossature bois, ont été isolés avec 14 cm de fibre de bois, soit un R de 3.89 m²K/W avec un pare-pluie coté extérieur et un pare-vapeur coté intérieur.

> Isolation du plafond :

Pour les plafonds de l'étage, au dessus des chambres de la partie ancienne, mise en place de placoplatre puis film pare-vapeur et 24 cm de fibre de bois en deux couches croisées soit un R de 6.66 m²K/W .

Le plafond de l'extension a été traité de la même façon, avec au dessus le panneau sandwich isolé de 6 cm.

> Sols :

Le sol de la pièce du four a été décaissé, drainé, puis isolé avec du polystyrène pour le sol de 5 cm sous une dalle en béton. Ensuite les carreaux ont été posés sur un lit de sable pour les caler et ont été jointés avec un liant contenant du sable de rivière et du ciment.

Le sol de la cuisine est du carrelage en terre cuite et le sol de l'extension est un parquet flottant posé sur un isolant phonique.

> Plancher intermédiaire :

Le plancher intermédiaire de la partie ancienne a été refait : sur les planches d'origine un isolant en laine de roche de 4 cm d'épaisseur a été posé.

Sur la salle de bain, des plaques de sol en gypse-cellulose de 10 mm (Fermacell) ont été posées sur les fibres de bois, pour recevoir le carrelage.

Pour les chambres, des plaques OSB ont été posées sur les panneaux de fibre de bois, puis l'isolant phonique et le parquet flottant en chêne.

L'isolation du plancher intermédiaire est de bonne qualité, ce qui offre un confort supplémentaire pour les locataires du gîte.

> Ventilation :

Une ventilation a été installée, de type simple flux hygroréglable.

> Assainissement autonome :

L'assainissement est constitué d'une fosse toutes eaux et d'un filtre à sable non drainé.

> Chauffage et eau chaude sanitaire :

Le chauffage est constitué d'un poêle à granulés et de 4 radiateurs électriques avec un programmateur.

L'eau chaude sanitaire est produite avec un chauffe-eau à gaz, solution retenue pour sa simplicité d'utilisation et son coût réduit.



À NOTER

La Région Midi-Pyrénées a mis en place une démarche régionale de Tourisme Durable visant à qualifier l'offre touristique inscrite dans le développement durable.

Le CAUE du Tarn accompagne les porteurs de projets touristiques dans le cadre de cette démarche régionale.

1. Détail de la porte d'entrée située en façade SUD OUEST, avant les travaux
2. Façade SUD OUEST après les travaux
3. Vue du four à pain et du potager avant les travaux
4. Vue du four à pain et du potager après les travaux, cette pièce est devenue le coin salon
5. Détail du four à pain et du potager





1



2

1. Chambre 1 pour 3 personnes
2. Chambre 2 pour 2 personnes

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/>



EN SAVOIR +

CONTACTS

- » **Gîtes de La Ginestière - Olivier & Cécile PHALIPPOU**
La Ginestière
81 230 CASTELNAU DE BRASSAC
Tel : 05 63 74 59 42 ou 06 74 67 00 79
gitelaginestiere@wanadoo.fr
<http://luginestiere.free.fr/>
- » **Reine Sagnes Architecte**
9 Rue du Père Colin, 81 500 Lavaur
05 63 34 70 33
reinesagnes.architecte@wanadoo.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
- » **Gîtes de France du Tarn**
05 63 48 83 69
<http://www.gites-tarn.com/>

BIBLIOGRAPHIE

- » Dossier thématique " Tourisme Durable en Midi-Pyrénées "
- » Publication CAUE 81 : "Architecture et tourisme dans le Tarn - accompagnement du CAUE "
- » Fiche pratique CAUE 81 : " Bibliographie : architecture & environnement "
- » Fiche pratique CAUE 81 : " RT 2012 "
- » Fiche pratique CAUE 31 : " Construire en bois : les différentes techniques pour une maison bois "
- » Fiche pratique CAUE 31 : " Les bardages bois "
- » Fiche pratique CAUE 31 : "Les isolants végétaux "
- » Fiche pratique CAUE 31 : " Le chauffage au bois "
- » 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
- » Consulter tous les guides pratiques de l'ADEME sur le site Ecocitoyens

LIENS UTILES

- » Réglementation thermique RT Bâtiments existants
- » Réglementation thermique bâtiments neufs RT 2012