

LES 8 B - UNE RÉNOVATION ÉCOLOGIQUE

Au coeur de la cité de Gaillac, une ancienne maison vigneronne réhabilitée en chambres d'hôtes écologiques

GAILLAC, TARN - 2017

[Maîtrise d'ouvrage]

SCI Baudouin Shum

[Maîtrise d'oeuvre]

Sandra Périé, architecte DPLG

[Type de travaux]

Réhabilitation

[Durée des études]

3 mois

[Durée du chantier]

14 mois

[Fin du chantier]

Août 2017

[Surface]

330 m2 habitables

[Coût des travaux TTC]

260 000 euros



1



2



3

[DÉMARCHÉ DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE]

Les propriétaires, Cédric et Charlotte, et leurs deux enfants, se sont installés à Gaillac pour y concrétiser leur projet de nouvelle vie : ouvrir une Maison d'Hôtes. Ils ont visité plusieurs bâtisses, mais leur coup de cœur s'est porté pour une maison de l'Hortalisse, un quartier de Gaillac, autrefois maraîcher.

Elle était inhabitée depuis dix ans.

Après quatorze mois de travaux, où Cédric s'est mis à la brouette pour préparer le chantier, évacuer les gravats, et intervenir en renfort des artisans locaux, le couple a ouvert le premier Ecogîte urbain (City Break) labellisé par Gîtes de France.

Cette maison d'hôtes " **Les 8 B** " compte cinq suites de 30 m2, dont une au rez-de-chaussée, permettant de recevoir des personnes à mobilité réduite, ainsi qu'une chambre familiale, pouvant accueillir jusqu'à quatre personnes.

Spacieuses, sobres et confortables, toutes les suites disposent d'une salle d'eau privative avec toilettes indépendantes, d'un salon contenant un bureau, de prises Ethernet et du Wi-Fi.

LES 8 B est né du défi de réhabiliter un **Bâti** traditionnel en **Boutique Bed & Breakfast Bioclimatique, Biosourcé & Basse consommation** adossé à un mix énergies renouvelables **Bois & solaire**, tout en conservant ou en réutilisant au maximum l'existant.

1. Façade NORD donnant sur la rue : la nouvelle demeure rassemble deux anciennes maisons - l'ancienne maison de vigneron transformée en habitation principale et une ancienne maison de maître transformée en chambres d'hôtes
2. Façade SUD donnant sur le jardin
3. Façade NORD de la partie habitation AVANT travaux

[IMPLANTATION ET CONCEPTION]

Cette bâtisse ancienne date du milieu du XIX^{ème} siècle, ancienne maison de vigneron, elle est située au cœur de la ville de Gaillac. La maison est implantée sur une parcelle en lanière, vestige des anciennes parcelles maraîchères.

Le projet s'est voulu complètement écologique autant dans la démarche du maître d'ouvrage que dans le processus architectural.

L'idée première du projet était de respecter le bâti ancien, sa configuration, ses matériaux originels, briques pleines, terre crue et de les optimiser afin d'aboutir à un confort thermique naturel, sans consommation énergétique superflue.

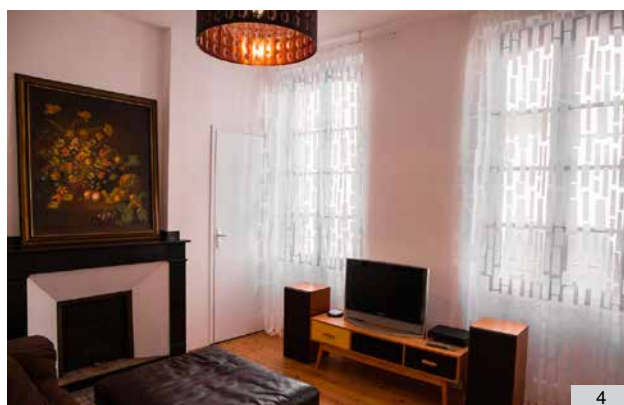
C'est ainsi que certaines façades ont été isolées, d'autres non, que les choix énergétiques se sont orientés sur un chauffage bois par chaudière à granulés, du solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire et que les matériaux utilisés sont tous biosourcés : chaux / chanvre / terre / ouate de cellulose / bois.



1



2



4



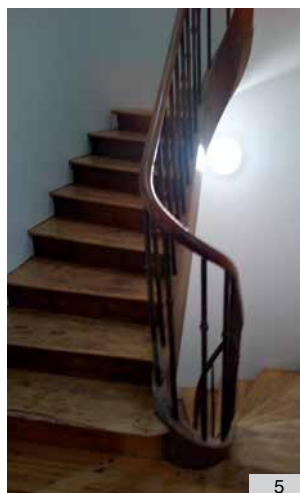
3

1. Façade SUD de la partie habitation, donnant sur le jardin. La façade a été conservée à l'identique, on devine l'appareillage mixte de briques pleines de terre cuite et de briques terre crue.
2. Chambre aménagée au dernier niveau.
3. Chambre aménagée au dernier niveau.
4. Au rez-de-chaussée, le salon d'hôtes permet un accueil convivial des clientèles
5. L'escalier d'origine a été conservé.
6. Le couloir d'origine a été conservé : les revêtements de sol en carreaux de ciment, tomettes et parquet massif en pin rouge sont tous d'origine.

ECOGÎTE® & CITY BREAK

Un hébergement **Ecogîte®** est un hébergement labellisé Gîtes de France® conçu ou restauré selon des techniques ou matériaux reconnus comme ayant un faible impact sur l'environnement de sa construction à sa déconstruction : notions d'économie, bio-construction, énergies renouvelables (solaire, bois...) récupération de l'eau de pluie, tri et recyclage des déchets, compostage ...

Un hébergement **City Break** est une location de maisons, appartements ou chambres d'hôtes, situé en ville, permettant un accueil de courte durée. Les hébergements sont classés selon le niveau d'équipement : bâti ancien ou contemporain de qualité, connexion internet, décoration soignée, équipements fonctionnels et confortables, bâti de caractère ou historique, connexion internet et TV LCD, vastes espaces et beaux volumes ...



5



6

[APPROCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE]

La maison d'hôtes s'inscrit dans une démarche pédagogique d'écocitoyenneté en promouvant un tourisme responsable, en vulgarisant les choix techniques appliqués à la maison et en informant d'une manière plus globale sur la protection de l'environnement et sur les écogestes permettant d'y contribuer.

Tout au long du projet, tout a été pensé en cohérence environnementale :

- > Chaudière à granulés,
- > Menuiseries double vitrage en Douglas,
- > Murs intérieurs en terre crue,
- > Peintures minérales,
- > Eau chaude sanitaire (ECS) solaire raccordée à la chaudière en cas de besoin d'appoint.

Par ailleurs, la volonté des propriétaires et de l'architecte a tout le temps été de conserver à la maison et son jardin leur caractère naturel. Le puits, le potager, la cave et sa cuve, héritages du passé vigneron de la maison, sont et resteront là. Il n'est pas prévu d'installer une piscine, mais un potager dont les produits iront sur la table des petits-déjeuners.



4



5

1. Les murs intérieurs sont recouverts d'un enduit à la terre crue.
2. Les combles perdus sont isolés par des panneaux de fibre de bois.
3. Panneaux solaires thermiques installés en toiture et assurant l'eau chaude sanitaire.
4. Chaudière à granulés installée dans la cave.
5. Livraison des granulés de bois par un camion souffleur.



1



2



3

Une étude thermique a été réalisée en amont, afin d'aider le propriétaire et l'architecte, dans les choix de réhabilitation. Sur la base d'un état des lieux permettant de quantifier les différents postes de déperditions de la maison, des scénarii de travaux ont été réalisés :

- > **projet 1** : isolation du plancher bas + combles, enduit chaux-chaux sur murs NORD et SUD pour supprimer l'effet paroi froide, isolation par l'intérieur des pignons EST et OUEST, menuiseries double vitrage, VMC hygro B, chaudière bois pour le chauffage et l'ECS.
- > **projet 2** : projet 1 + isolation par l'intérieur façade NORD
- > **projet 3** : projet 1 + ECS solaire
- > **projet 4** : projet 1 + menuiseries triple vitrage
- > **projet 5** : projet 1 + isolation par l'intérieur façade NORD + ECS solaire.
- > **projet 6** : projet 1 sans isolation des murs OUEST du rez-de-chaussée + ECS solaire + menuiseries triple vitrage.

C'est au final une **variante du projet 6** qui aura été retenu par les propriétaires : projet 1 sans isolation des murs OUEST + ECS solaire + menuiseries double vitrage peu émissif et de contrôle solaire de très haute performance.

Il a été décidé de ne pas isoler par l'intérieur les murs des façades NORD et SUD afin de conserver l'inertie thermique de ces murs en pierre, permettant de conserver une certaine fraîcheur en été. L'isolation par l'extérieur était proscrite, au regard de l'intérêt architectural des façades.

Une **simulation thermique dynamique (STD)** a également été réalisée en phase études. La STD permet de simuler le bâtiment en condition réelle d'occupation en fonction de différents paramètres : occupation, occultation, masques solaires, ventilation, éclairage, bureautique, consignes de températures, ...

Cette STD permet d'anticiper le fonctionnement réel du bâtiment, et en particulier les risques d'inconfort thermique (surtout l'été avec les risques de surchauffe).



1

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 Occitanie 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/>



1. Panneaux de fibre de bois : cette solution d'isolation a été préférée à la ouate de cellulose. La simulation thermique dynamique a fait apparaître un léger différentiel, la fibre de bois ayant une capacité thermique plus grande que la ouate de cellulose, cette solution apporte une plus grande inertie thermique et donc un plus grand déphasage.

EN SAVOIR +

CONTACTS

- » **Les 8 B - chambres d'hôtes Ecogîte City Break**
12 rue de Verdun, 81 600 Gaillac
tél : 06 77 75 65 22
les8b.com
- » **Architecte : Sandra Périé Architecture**
10, rue des Fleurs, 81 310 Lisle sur Tarn
06 89 88 19 84
contact@sp-architecture.fr
<http://sp-architecture.fr>
- » **NEOTIM, bureau d'études thermiques**
54 rue Gustave Eiffel, 81 000 Albi
05 63 48 14 38
<http://www.neotim.fr/>
- » **Espace Info Energie - CAUE du Tarn**
www.caue-mp.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
- » Consulter tous les guides pratiques de l'ADEME sur le site Ecocitoyens

LIENS UTILES

- » Dossier thématique : [Particuliers, rénovez votre maison](#)
- » Dossier thématique : [Particuliers, agrandir sa maison](#)
- » Dossier thématique : [Particuliers, projet de construction](#)
- » Dossier thématique : [Habitat économe](#)
- » Démarche Ecogîte : <https://ecotourisme.gites-de-france.com/demarche-ecogite.html>